

Detaljplan för

VÄSTRA INDUSTRIKVARTERET 7 M FL Högskola etapp II

samt upphävande av del av detaljplaner för

ÖRNSKÖLDSVIK och ÖRNSKÖLDSVIKS STAD

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 1998-02-09

ANTAGEN: Plan- och miljönämnden 1998-03-18, § 45 LAGA KRAFT: 1998-04-14

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanekarta i skala 1:500 med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att lämplighetspröva och reglera byggande av en ny högskolebyggnad på Västra industrikvarteret 7.

Den fortsatta omvandlingen i Inre hamnen utreds för närvarande och är beroende av Botniabanans dragning genom Örnsköldsviks centrum. Lokaliseras resecentrum till Inre hamnen, vid Paradisbadet, innebär det stora förändringar, som kommer att påverka bl a Strandgatans dragning. Planområdet avgränsas därför till det markområde som översiktliga studier visat inte berörs av Botniabandragning och resecentrum.

Upphävandet

Osäkerheten kring Strandgatans framtida läge gör att marken norr om blivande högskolebyggnad nu inte kan planläggas.

Gällande detaljplan anger industriändamål för både tomt 6 och 7. Den av kommunen påbörjade omvandlingen av området innebär att gällande plan är inaktuell att genomföra, varför detaljplanen upphävs norr om högskoletomten.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Inre hamnenområdet, ca 400 meter väster om Stora Torget i Örnköldsvik.

Areal

Ca 0,3 ha detaljpaneläggs och för ca 0,3 ha upphävs gällande detaljplan.

Markägoförhållanden

Tomt nr 7 och omgivande gatumark ägs av Örnköldsviks kommun. Tomt nr 6 ägs av Örnköldsviksåkarnas förvaltningsbolag AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Örnköldsviks kommun 1990 anger Inre hamnen som ett utredningsområde med kultur, butiker och kontor som diskuterade lämpliga verksamheter.

Detaljplaner, fastighetsplaner

För området gäller detaljplan fastställd 1944-02-25 och 1956-05-04. Enligt dessa ska kvartersmarken användas för industriändamål.

För området gäller tomtindelning fastställd 1912-09-19.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunen har under 1990-talet uppfört Arken tjänstecentrum och lokaler för Mitthögskolan i området samt rustat upp en äldre fabriksbyggnad, "Kulturfabriken", som nu används för konstverksamhet. Dessutom har kommunen anlagt det s k Sjötorget. En inbjuden arkitekttävling har hållits för att få idéer till utformningen av Inre hamnen.

Tekniska nämndens arbetsutskott har 1997, § 129, uppdragit till byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för högskolan baserad på förslaget till ny högskola, utarbetat av FFNS Västerbotten AB.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

De delar av tomt nr 7 som inte är bebyggda är i huvudsak asfalterade. Längs Järnväggsgatan växer tre st popplar, som ska bevaras. Längs Strandgatan finns några relativt nyplanterade lönnar, som bör bevaras.

Marken är förorenad med oljeprodukter från tidigare verksamhet på platsen. Undersökningar ska göras så att adekvata åtgärder för att skydda människor, miljö och byggnader vidtages före byggande. Kartläggning av förekomsten av föroreningar ska ske genom att ett tillräckligt antal borkärnor uttages och föroreningsnivåerna i såväl mark som i grundvatten kontrolleras. För undervisningslokaler bör saneringen utföras så att resthalterna av opolära alifatiska kolväten inte överstiger 100 mg/kg TS. Om byggnadstekniska åtgärder vidtages för att förhindra inträngning av kolväten från mark till byggnad kan en sanering till nivå 500 mg/kg TS accepteras. För andra typer av kolväten och övriga föroreningar ska naturvårdsverkets rapport 4638, "Generella riktvärden för förorenad mark", tillämpas. Avsteg från ovan redovisade saneringsmål kan göras om en riskbedömning visar att risk för exponering på människor, organismer i mark samt yt- och grundvatten inte finns eller kan uppstå senare.

Högskolans entrégård mot sydväst kommer att hårdgöras. Träd kommer att planeras i planteringslådor och cykelställ, bänkar m m kommer att finnas. Mot Strandgatan kommer att anläggas en grön gård med gräs, buskar och träd.

Geotekniska förhållanden

Tidigare markundersökningar i området visar att byggnaden måste grundläggas på pålar. Grundvattennivån är hög varför stora krav ställs på kapillärbrytande skikt. Konstruktioner under ca +0,5 måste utföras i vattentät betong.

Radon

Enligt en översiktlig kartering över markradonförhållandena i kommunen ligger området inom ett s k lågriskområde, dvs mark med i huvudsak låg risk för markradon.

Byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas så att radongashalten i inomhusluften klarar kraven i Boverkets byggregler 94 (nybyggnad 200 Bq/m³)

Bebyggelseområde

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Befintlig verkstadsbyggnad och kallförråd kommer att rivas.

Tre arkitektkontor har inbjudits att lämna förslag till högskolebyggnad på den aktuella tomten. Efter utvärdering förordades ett förslag utformat av FFNS Västerbotten AB. Systemhandlingar har tagits fram, vilka godkänts för utförande av kommunstyrelsen. Byggnadens bruttoarea är på ca 6 175 kvm. Byggnaden är i tre våningar med en vindsvåning som innehåller ventilationsutrymmen. Byggnadens höjd anger en lämplig skala för den fortsatta utbyggnaden i Inre hamnen.

I detaljplanen föreslås att byggnaden förskjuts ca två meter mot väster i förhållande till gällande tomtgräns. Detta ger större flexibilitet för att ändra Strandgatan i enlighet med de preliminära skisser som gjorts för resecentrum vid Paradisbadet.

Detaljplanen anger läge och höjd för en förbindelsegång mellan den befintliga högskolebyggnaden och den nya.

Tillgänglighet

Byggnaden är fullt tillgänglig för handikappade. En ramp tar upp nivåskillnaden mellan Järnvägsgatan och huvudentrén.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort. Vid ny-, om- eller tillbyggnad ska anmälan göras till kommunen enligt 32 § CFL (civilförsvarslagen). Kommunen har meddelat beslut att skyddsrum inte ska anläggas i den nya högskolan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Strandgatan ingår i huvudnätet för biltrafik och det har tidigare diskuterats att den ska ges fler körfält och större radie. Mellan tomt 7 och busstationen finns planlagd gatumark, som rymmer ett ev vänstersvängfält in mot busstationen. Den nu föreslagna kvartersutformningen inkräktar något på ga-

tumarken men en korsning med tillfredsställande framtida funktion kan anläggas vid Järnvägsgatan. Byggnad av högskolan erfordrar inte någon ombyggnad av Strandgatan.

Genom att kvarteret flyttas två meter mot väster, i förhållande till gällande tomtgränser, behöver högskolebyggnaden, med den projekterade utformningen, inte inkräkta på Strandgatans gatumark i det nordöstra hörnet. Därmed behålls flexibilitet att i framtiden svänga av Strandgatan mot väster norr om tomt 7 med acceptabla radie- och siktförhållanden. I dagsläget saknas förutsättningar att lägga fast Strandgatans läge i området. En ev. ändring av gatans planläge påverkar höjdläget öster om tomt 7 endast marginellt.

Verkstadsgatan blir genom flyttningen av kvarteret västerut tio meter bred, vilket är tillräckligt för dess nuvarande och framtida funktion. Högskolan har en lastdörr mot Verkstadsgatan, som gör det önskvärt att höja gatan några decimeter. Med tanke på de osäkra förutsättningarna i angränsande kvarter bedöms det nu inte lämpligt att bygga om Verkstadsgatan. Höjdskillnaden får tas upp i en tillfällig ramp på gatumarken. När angränsande kvarter ska bebyggas och Verkstadsgatans funktion och utformning definierats kommer gatan att planläggas.

Gång- och cykelbana kan anläggas på Strandgatans norra sida och gångbana ska finnas på båda sidor om Järnvägsgatan. När Järnvägsgatans framtida funktion i Inre hamnen definierats kan körbanan troligen göras smalare och gångbanorna utökas. För att medge passage av höga fordon krävs en fri höjd under gångbron på 5,20. Vid järnvägsspåret krävs en fri höjd under bron på minst 4,80.

Kollektivtrafik

Regionala busslinjer angör busstationen. De lokala busslinjerna trafikerar Nygatan ca 400 meter från högskolan. Några linjer framförs via Modovägen och Centralesplanaden.

Parkering, varumottagning och utfarter

Parkering för handikappade kan ordnas på gatumark intill högskolan. Parkeringsbehovet i övrigt, ca 85 platser (exakt antal fastställs vid bygglovprövningen), ordnas på sikt i gemensam parkeringsanläggning genom parkeringsköp. Tillfälligt kan parkeringsbehovet täckas inom befintliga parkeringar inom gångavstånd.

Störningar

Strandgatan med ca 11 000 fordon per dygn ger maximala ljudnivåer vid fasad på ca 85 dB. Maximal ljudnivå som kan accepteras inomhus i undervisningslokaler är 45 dB varför ljuddämpningen hos fönster och vägg bör vara minst 40 dB.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kall-, sprinkler- och dagvatten ansluts i Verkstadsgatan, spillvatten ansluts i Strandgatan.

Enligt systemhandlingar som upprättats för högskolan kommer byggnaden att förberedas för separering av urin och fekalier. Separata ledningssystem byggs för svartvatten, BDT-vatten och urin. Urinseparerande toaletter och tank kan installeras i efterhand. Svartvatten och fekalier separeras, fekalierna går till kompostbehållare. BDT-vattnet renas i en lokal reningsanläggning och kan användas för toalettspolning och bevattning. Regnvatten från del av taket tas tillvara för toalettspolning och bevattning. Systemlösningen för byggnaden beräknas spara ca 50% vatten.

Värme och kyla

För att uppnå låg energiförbrukning kommer väggar och fönster med lågt u-värde att användas, passiv solvärme att tillvaratas, ventilationen görs behovsanpassad och försedd med återvinning samt internt alstrad värme att tillvaratas.

Fjärrvärmelösning av samma typ som används för Arken kommer att användas. Lösningen bygger på att fjärrvärmereturen (+60 grader C vintertid) används, vilket ger lägre energitaxa samt att energi på en "lägre nivå" används. För värme av 50 % av varmvattenbehovet kommer solfångare och ackumulatortank att användas.

Kylning sker endast av lärarrum och datasalar genom en egen kyltornsanläggning och kommunalt kallvatten. Under terminstid kan lokalerna hållas under +22 - +23 grader med uteluft under 97% av tiden.

El

Elledningar i Verkstadsgatan måste flyttas mot väster när fastighetsgränsen flyttas.

Avfall

Lokaler för sopsortering m m kommer att finnas med placering vid varuintag vid Verkstadsgatan.

Administrativa frågor*Genomförandetid*

Då genomförandet är nära förestående med byggstart våren 1998 sätts genomförandetiden till fem år.

Bygglovplikt

Eftersom den nya högskolebyggnaden ligger centralt i ett viktigt utvecklingsområde och nu föreliggande ritningar för byggnaden inte kan anses definitiva, finns inte förutsättningar att undanta byggnaden från bygglovprövning.

Huvudmannaskap

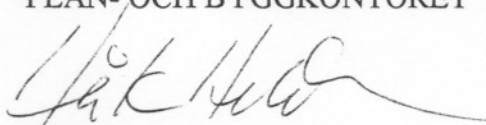
Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Fastighetsplan

Då detaljplanen förutsätter en ändrad fastighetsutformning upphävs den äldre tomtindelningen.

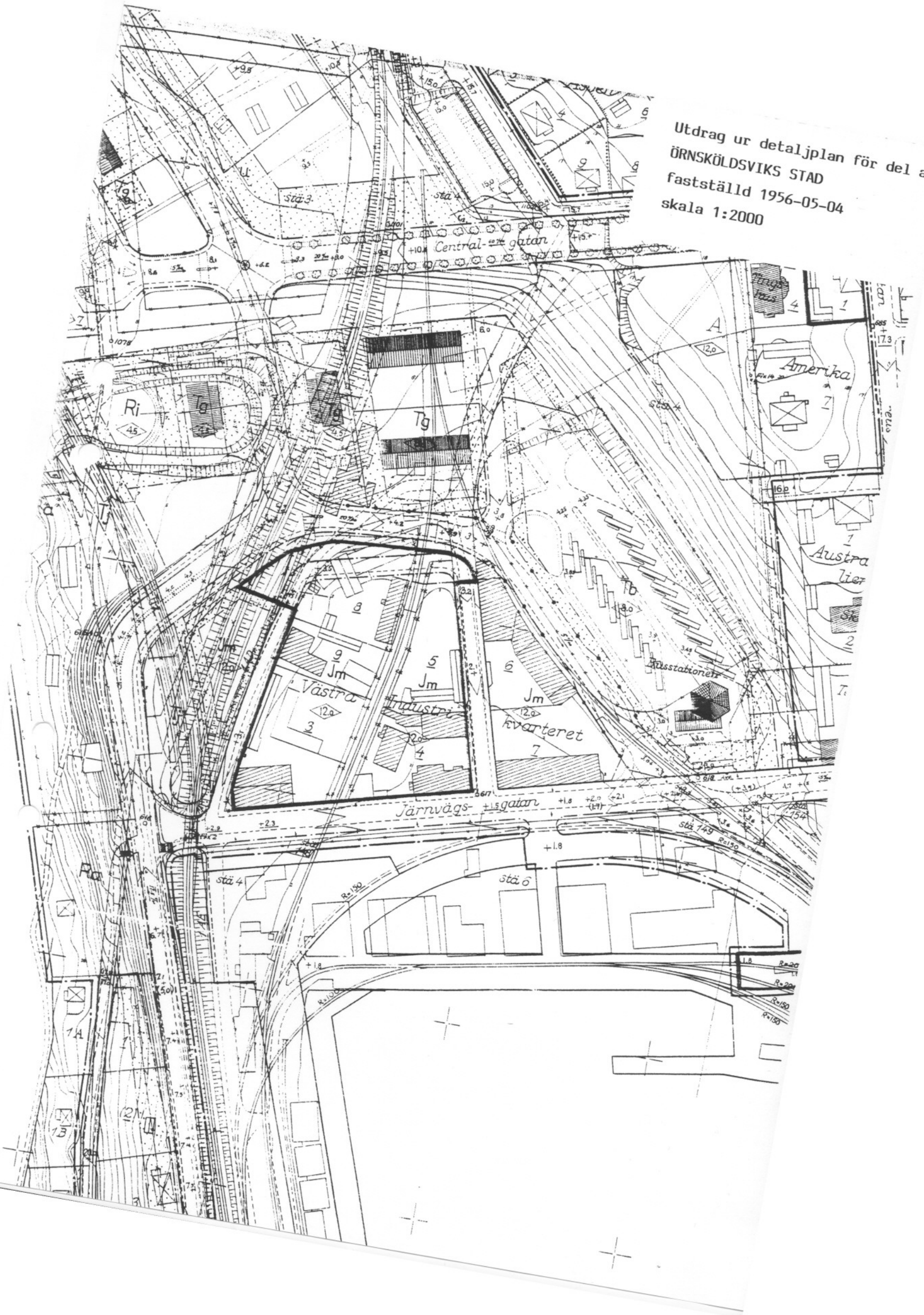
Örnsköldsvik 1998-02-09

PLAN- OCH BYGGKONTORET

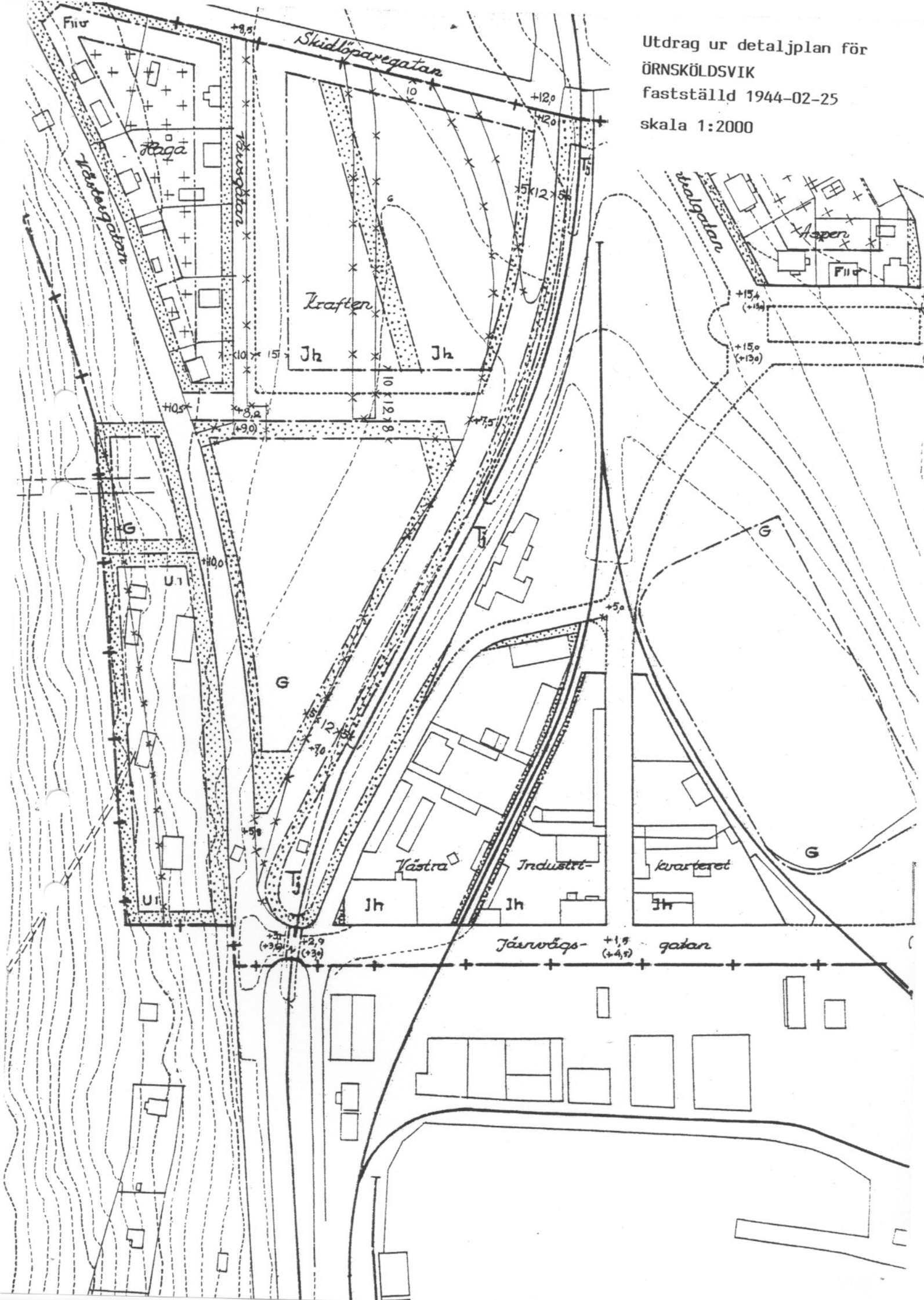


Håkan Heldner
planarkitekt

Utdrag ur detaljplan för del av
ÖRNSKÖLDSVIKS STAD
fastställd 1956-05-04
skala 1:2000



Utdrag ur detaljplan för
ÖRNSKÖLDSVIK
fastställd 1944-02-25
skala 1:2000



Detaljplan för

VÄSTRA INDUSTRIKVARTERET 7 M FL Högskola etapp II

samt upphävande av del av detaljplan för

ÖRNSKÖLDSVIK och ÖRNSKÖLDSVIKS STAD

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 1998-02-09

ANTAGEN: Plan- och miljönämnden 1998-03-18, § 45 LAGA KRAFT: 1998-04-14

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen och upphävandet beräknas kunna antagas av kommunen våren 1998. Byggestart för högskolan är planerad till våren 1998.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till fem år då byggandet av högskolan är nära förestående.

Ansvarsfördelning

Kommunen kommer att bygga högskolan och Mitthögskolan har förbundit sig att hyra lokalerna.

Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten ska utformas enligt detaljplanen. Till den ursprungliga tomten 7 läggs mindre delar av av Örnsköldsvik 8:9 resp 8:24. En liten del i sydost av tomt 7 läggs till Örnsköldsvik 8:24.

Fastighetsplan

Tomtindelningen för tomt 6 och 7, fastställd 1912, upphäves inom området.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Omläggningen av elledningar i Verkstadsgatan finansieras inom ramen för högskoleprojektet.

TEKNISKA FRÅGOR

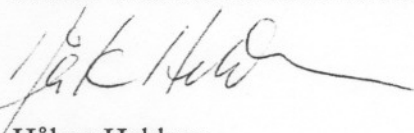
Grundläggning

Tidigare gjorda undersökningar i intilliggande kvarter ger vid handen att pålning måste ske.

Marksanering

Innan byggande ska förekomst av oljeprodukter i marken undersökas och lämpliga åtgärder vidtagas för att sanera marken. Se vidare under rubriken mark och vegetation i detaljplanebeskrivningen.

Örnsköldsvik 1998-02-09
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt