



Detaljplan för

Afrika 3 m.fl.Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 1 mars 2006

Antagen: Kerstin Rungstad
3 mars 2006, del nr 230
Laga kraft: 24 mars 2006**Planbeskrivning****Handlingar**

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning och illustration.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bildandet av en större tomt för bostads-, handels och kontorsändamål. Två vinkelställda flerfamiljshus i tre våningar med suterrängvåning planeras. På grund av vägtrafikbullret från E4 är det olämpligt att bygga bostäder alltför nära denna väg. Därför medger detaljplanen endast kontor och handel i södra delen av planområdet. En del av gatuplanteringen utefter Örnsköldsgatan läggs till bostadskvarteret och här planeras parkering. Området runt busskuren och söder om kiosken överförs till gatumarken.

Plandata**Lägesbestämning**

Planområdet ligger centralt i Örnsköldsvik mellan Nytorgsgatan, Örnsköldsgatan och Centralesplanaden (E4).

Areal

Planområdet omfattar ca 0,2 ha.



Plan- och miljökontoret

Markägoförhållanden

Afrika 3, 4 och 5 är privatägda. Örnsköldsvik 3:1 (ingående gatumark) ägs av Örnsköldsviks kommun.

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga planer**

I översiktsplan för centrum antagen 2005 anges kvarteret Afrika som ett exempel på dåligt utnyttjade kvarter/tomter, lämpliga att bebygga, i första hand med bostäder.

Detaljplaner

För området gäller detaljplaner antagna 1973 och 1985. Kvarteret Afrika får enligt dessa bebyggas för bostads- och handelsändamål i tre våningar med exploateringsgrad 1,5. Området närmast Örnsköldsgatan (Örnsköldsvik 3:1) är avsett för park (gatuplantering).

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunfullmäktige har i riktlinjer för bostadsförsörjningen 2005 uttalat att det är angeläget att det byggs fler attraktiva bostäder med hyres- och bostadsrätt i centrala lägen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planområdet och omkringsliggande kvarter är bebyggda med bostadshus, varför detaljplanen inte bedöms medföra en sådan miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen 5 kap 18 §.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden uppdrog 30 augusti 2005, § 111, till plan- och miljökontoret att pröva detaljplan för Afrika 3 m.fl. under förutsättning att avtal därom träffats.

Förutsättningar och förändringar**Natur****Mark och vegetation**

Planområdet är bebyggt med ett mindre bostadshus, gårdsbyggnad med kontorslokaler samt kioskbyggnad. Marken sluttar svagt mot söder och består av grusade kör- och parkeringsytor, gräsmatta och enstaka större träd.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Plan- och miljökontoret	Nygatan 16	0660-880 00 vx	12 58 90 -4
SE-891 88 Örnsköldsvik	Förvaltningens e-postadress	Fax	Bankgiro
Org.nr 212000-2445	planochmiljo@ornskoldsvik.se	0660-887 05	188-4774
www.ornskoldsvik.se			

**Bebyggelseområden*****Bostäder och övrig bebyggelse***

Befintligt bostadshus på Afrika 3 med tillhörande uthus, numera kontor, på Afrika 5 byggdes 1914. Byggnaden innehöll två lägenheter (en per våningsplan) och hade samma yttre begränsningar då som nu med brant takvinkel och avbrutna gavelspetsar. Ursprungligen fanns källare och oinredd vind. Fasaden var av trä. Fönstren var höga och smala med smårutor överst och jugendinspirerande fönsteromfattningar. I början av fyrtioalet gjordes en modernisering och 1962 skedde en omfattande ombyggnad. En lägenhet inreddes på vinden, vilket gav upphov till nya takfönster och takkupor. I källaren anordnades två garage, med infart från söder. Fasaden bekläddes med tegel och träpanel i gavelspetsarna och perspektivfönster sattes in. 1940 byggdes kiosken på Afrika 4. De flerbostadshus som nu planeras kräver rivning av befintligt bostads- och gårdshus.

Fastighetsägaren avser att inom området uppföra två flerbostadshus i tre våningar med möjlighet att inreda suterräng. På grund av vägtrafikbullret från E4 är det olämpligt att inreda bostäder på södra gaveln av byggnaden närmast vägen. Området närmast E4, där även kiosken är placerad, bedöms som helhet lämpligt för kontor och handel. Den skiss som redovisats innehåller fyra kontorslägenheter och 16 bostadslägenheter (3 st. 1 r.o.k., 10 st. 2 r.o.k. och 3 st. 3 r.o.k.).

Detaljplanens byggrätt täcker i princip befintlig bebyggelse 2006. För den del av gårdsbyggnaden, inrymmande kontor, som ligger på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas (prickmark) gäller, förutom vad som anges i plan- och bygglagen 8 kap. 11 §, att bygglov kan lämnas för mindre om- och tillbyggnad. Detta behov finns naturligtvis endast till dess att bostadshuset byggs.

Offentlig service och kommersiell service

Planområdet ligger i Örnsköldsviks centrum och har följaktligen god tillgång till service.

Byggnadskultur och gestaltning

Angränsande fastigheten Afrika 2 är bebyggd med ett trähus från sent artonhundratalet. Väster om planområdet ligger kvarteret Aspen som har en väl bevarad och homogen trähusbebyggelse från 1930-talet. De planerade bostadshusen ansluter i form och skala till omkringliggande bebyggelse.



Plan- och miljökontoret

Friytor***Lek och rekreation***

Friyta för utevistelse tillskapas på fastigheten. Det nordöstra hörnet har bra solförhållanden och får genom bullerplank mot Nytorgsgatan en bra ljudmiljö. Samtliga bostadslägenheter får balkong mot väster eller söder.

Gator och trafik***Gatunät***

Centralesplanaden söder om planområdet är en del av väg E4 och därmed en genomfartsgata. Enligt de mätningar som gjorts passerar drygt 20.000 fordon per årsmedeldygn. Nytorgsgatan i detta avsnitt är enligt trafiknätsanalysen för centralorten en huvudgata och trafikeras av ca 2.300 fordon per årsmedeldygn. Här passerar stadsbusslinjen till Själevad. Väster om planområdet är Örnsköldsgatan återvändsgata och avslutas med en vändplan.

Kollektivtrafik

Direkt söder respektive norr om planområdet på Centralesplanaden och Nytorgsgatan finns busshållplatser för stadsbussarna.

Parkering, utfarter

Fastighetens parkering löses delvis med parkeringsyta utefter Örnsköldsgatan. Detta innebär backning ut på gatumark och kan accepteras eftersom det rör sig om en återvändsgata.

Detaljplanen har utfartsförbud mot Centralesplanaden och Nytorgsgatan. Mot Örnsköldsgatan medges två utfarter.

Störningar***Buller***

Regeringen har i proposition 1996/97:53, vilken antogs av riksdagen 1997, angivit riktvärden för trafikbuller vid nyproduktion av bostadsbebyggelse enligt tabell nedan:

	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Utomhus	55 dBA (vid fasad)	70 dBA (vid uteplats)
Inomhus	30 dBA	45 dBA (natt)



Plan- och miljökontoret

Boverket har i ett regeringsuppdrag redovisat tillämpning av dessa riktlinjer. Med hänsyn till bullrets hälsopåverkan är det enligt Boverket viktigt att ha en restriktiv syn på avsteg. Dessa bör enbart accepteras i städernas centrala och tätbebyggda delar och då undantagsvis. Riktlinjerna för ljudnivåer inomhus ska alltid uppfyllas.

Bullerberäkningar för kvarteret Afrika har utförts av Ingemansson Technology AB. Av dessa framgår att en uteplats med maximal ljudnivå lägre än 70 dBA kan åstadkommas med en två meter hög skärm mot Nytorgsgatan. Detta krav har införts som en planbestämmelse.

Bullerberäkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån vid den södra byggnadens (hus A) gavelfasad mot E4 uppgår till 59-64 dBA (beroende på våningsplan). Eftersom gränsvärdet 55 överskrids och det i detta läge är omöjligt att skapa bostäder med en tyst sida (ekvivalent ljudnivå lägre än 45 dBA), har läget bedömts olämpligt för denna användning. De lägenheter som placeras mitt i samma hus har beräknats få en ekvivalent ljudnivå på 53-58 dBA. Lägenheten i plan ett hamnar under riktvärdet, men de två övre lägenheterna hamnar strax över. (Detta förutsatt att andra lokaler än bostäder byggs mot E4. Huskroppen fungerar då som en ljuddämpande skärm mot trafikbullret.) Nivåerna vid gavellägenheterna mot Nytorgsgatan ligger samtliga under riktvärdet.

Den ekvivalenta ljudnivån runt det planerade bostadshuset vid Nytorgsgatan (hus B) varierar mellan 41 och 58 dBA. Endast i de två nedre våningsplanen mot Nytorgsgatan överskrids riktvärdet vid fasad. Ingen lägenhet har fasad endast mot denna sida. Samtliga lägenheter i huset har balkong mot söder.

Vid fasaden mot Nytorgsgatan beräknas maximal bullernivå till 75 dBA som mest. Vid gaveln mot Centralesplanaden/E4 är motsvarande värde 73 dBA. Riktvärdena inomhus klaras därför med en fasad som dämpar 30 dBA, vilket uppnås redan med kopplade fönster. Inga speciella krav införs därför i planbestämmelserna, men fortfarande gäller att inomhusvärdena ska klaras.

Planområdet ligger i Örnsköldsviks absoluta centrum. Två busshållplatser finns i direkt anslutning. Avståndet till Botniabanans planerade station är ca 500 meter. Med undantag för gavellägenheterna mot E4 och med beaktande av att en skillnad på 2-3 dBA knappt är märkbar har övriga lägenheter bedömts lämpliga för bostadsändamål. För detta ställningstagande talar det centrala läget i kombination med att det råder stor efterfrågan på bostäder i Örnsköldsviks centrum. Bebyggandet av kvarteret Afrika enligt fastighetsägarens förslag är ett effektivt utnyttjande av befintliga strukturer, miljömässigt riktigt och ett positivt tillskott i stadsbilden.

Postadress

Plan- och miljökontoret
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
planochmiljo@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774



Plan- och miljökontoret

Luftmiljö

IVL Svenska Miljöinstitutet har utfört beräkningar av luftkvaliteten i centrala Örnsköldsvik.

För år 2006 ligger beräknade halter för kvävedioxid under miljökvalitetsnormen vid Centralesplanaden.

Utförda spridningsberäkningarna visar att för år 2006 finns risk för överskridande av toleransmarginalen för bensen vid stora delar av Centralesplanaden. För delen vid kvarteret Afrika beräknas emellertid halterna ligga under toleransnivån.

I utredningen har även beräkningar gjorts för partiklar, PM10. Vid Centralesplanaden ligger halten strax undre gränsen för miljökvalitetsnormen.

Mot bakgrund av de beräkningar som utförts bedöms luftmiljön godtagbar ur hälsosynpunkt. Genomförandet av detaljplanen bedöms knappast medföra någon ökning av trafiken och därmed inte heller att en miljökvalitetsnorm överskrids.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Anslutningspunkt för vatten, avlopp och dagvatten finns i Örnsköldsgatan.

Värme

De planerade bostadshusen kan anslutas till fjärrvärmeledning i Nytorgsgatan.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Kerstin Rungstad
planarkitekt

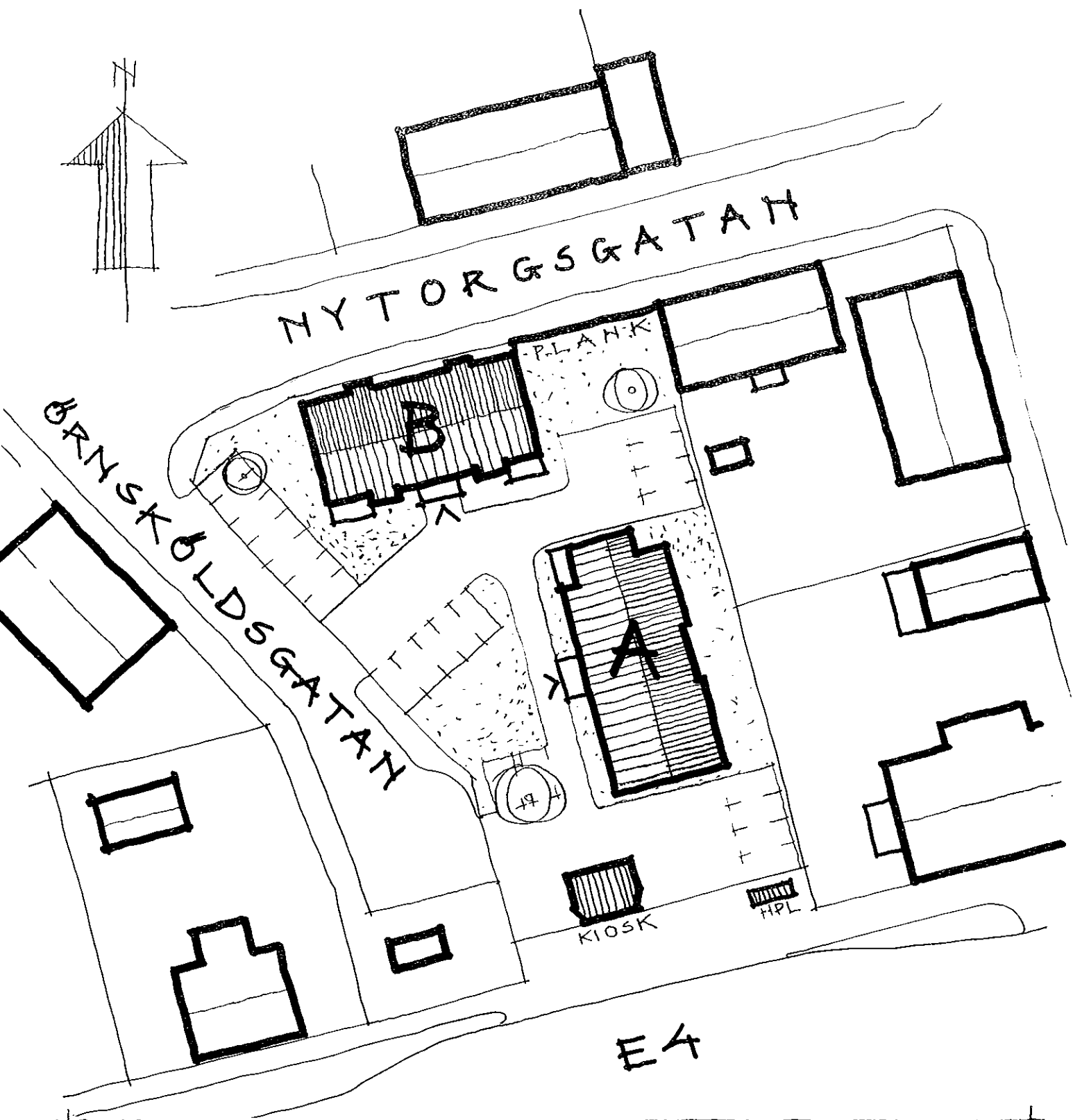


ILLUSTRATION TILL DETALJPLAN

AFRIKA 3 m.fl.

PLAN- OCH MILJÖKONTORET

K. Kungsted

2006.01.20

0 10 50m



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Afrika 3 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 1 mars 2006

Antagen: Kerstin Rungstad
3 mars 2006, del nr 230
Laga kraft: 24 mars 2006

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under våren 2006.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till tio år.

Ansvarsfördelning

Åtgärder på kvartersmark för att klara bullerkrav såsom bullerplank och in-glasning av balkonger utförs och bekostas av exploatören.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för omgivande allmän plats.

Avtal

I avtal om marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören kommer även kostnader för ledningsomläggning och eventuell trädflyttning att regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning m.m.

Genom fastighetsreglering, alternativt sammanläggning, skapas en bostadsfastighet av Afrika 3, 4 och 5. Till denna fastighet överförs ca 410 kvm från Örn-

Postadress

Plan- och miljökontoret
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
planochmiljo@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774



Plan- och miljökontoret

sköldsvik 3:1 (Örnsköldsgatan). Ca 100 kvm från Afrika 4 överförs till gatu-
marksfastigheten Örnsköldsvik 8:24 (E4).

Om en separat handelsfastighet bildas för kiosken kan servitut bildas för över-
fart över bostadsfastigheten.

Då Örnsköldsviks kommun förvärvar området mot E4 (genomfart enligt plan-
bestämmelserna), berörs arrendeavtal för området runt busskuren. Gällande
arrendeavtal för kiosken bör skrivas om, så att det fortsättningsvis endast om-
fattar kvartersmark.

Fastighetsplan

Den tomtindelning, som fastställdes 1885-06-05, upphävs inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen medför inga kommunala kostnader.

Planavgift regleras i avtal.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Kerstin Rungstad
planarkitekt