

Detaljplan för

Australien 8 m fl

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 20 april 2001

Antagen: Plan- och miljönämnden
9 maj 2001, § 83
Laga kraft: 4 juni 2001

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:500 med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och grundkarta.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av ytterligare lokaler för undervisning, kontor och handel.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger vid Lasarettsgatan i Örnsköldsviks centrum.

Areal

Tomtarealen är ca 0,5 ha

Markägoförhållanden

Australien 8 ägs av Tjänstecentrum i Örnsköldsvik AB

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Örnsköldsviks kommun antogs av kommunfullmäktige 20 december 1999.

Detaljplaner, tomtindelning

För området gäller detaljplaner fastställda 5 juli 1973 resp 18 december 1985. Enligt dessa får tomten användas endast för allmänt ändamål. Våningsantalet begränsas till maximalt tre våningar. En zon på sex meter från västra tomtgränsen får bebyggas endast med uthus.

För kv Australien gäller tomtindelning fastställd 19 januari 1961. Fastighetsregleringen, som gjordes med anledning av detaljplanen 1985 överensstämmer inte med tomtindelningen. Tomtindelningen föreslås bli upphävd.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats då användningen av marken inte innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott har i § 121/2000 medgivit att åtgärden får prövas i detaljplan.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

De obebyggda delarna av tomten är hårdgjorda.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts av KM, 9 januari 2001. I den norra delen av tomten har berg påträffats 0,4 – 3,0 meter under markytan. Jordlagren därovan är siltig grusig sand som övergår i siltig morän. I den västra delen ligger berg eller fast morän 5,4 – 6,7 meter under markytan. Fritt vatten har i denna del påträffats ca 3,0 meter under mark.

I en borrhälspunkt har påträffats spår av petroleumprodukter. Halterna är låga, mellan 0,4 och 1,5 ppm, men kompletterande prover bör göras.



Radon

Byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas så att radongashalten i inomhusluften klarar kraven i Boverkets byggregler (nybyggnad 200 Bq/m^3).

Bebyggelseområde

Tomten är bebyggd med byggnader vilka ursprungligen uppförts för televerkets och postens behov. Huvuddelen av lokalerna byggdes 1999 om till undervisningslokaler för Umeå Universitet.

Enligt muséets bedömning 1985 av kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värde har tele- och postbyggnaden inplacerats i klass II på en tregradig skala. Vid ombyggnaden 1999 återskapades de ursprungliga fasaderna i huvudsak. Dessa byggnader behålls med sina gatufasader opåverkade. Nybyggnadernas placering och utformning förändrar inte bebyggelsens kvalitéer. Mot Strandgatan medför nybyggena att en mer tilltalande västfasad tillskapas jämfört med dagens bakgård.

På tomten finns en garagebyggand i två plan, vilken kommer att rivas.

Nu planeras en tillbyggnad omfattande ca 4 500 kvm, ljusgårdar oräknade, för kontors- och handelsändamål samt ytterligare undervisningslokaler. De nya byggnaderna begränsas i höjd genom att högsta takfotshöjd anges. Mot Strandgatan medges att fem våningar byggs. Befintliga byggnader mot Lasarettsgatan och Torggatan kommer att behållas och någon ytterligare tillbyggnad av dessa på höjden medges inte.

Den nya byggnadsdelen mot Focus (Australien 6) uppförs med två våningar jämte en indragen tredje våning över marknivå på Australien 6. Detta regleras i detaljplanen genom att en högsta takfotshöjd anges.

Parkering, varumottagning och utfarter

Parkeringsbehovet kommer att tillgodoses genom s k parkeringsköp i närheten av tomten. Befintliga ledningsstråk till Telias teknikutrymmen och närheten till berg gör att parkeringsgarage på tomten inte blir ekonomiskt genomförbart. Behovet av parkeringsplatser kan beräknas exakt först när bygglovhandlingar föreligger. Uppskattningsvis kommer drygt 100 platser att behövas för att täcka det nya parkeringsbehovet samt de befintliga parkeringar som ianspråktagas av tillbyggnaden. Det åligger byggherren att, vid bygglovansökan, redovisa hur parkeringsbehovet, beräknat enligt kommunens parkeringsnorm, ska tillgodoses.

Det framgår av kommunens inventeringar av utnyttjandet av allmänna parkeringar, att det i närheten av Australien 8 finns ett överskott, som är möjligt att delvis utnyttja för att tillgodose behovet från Australien 8.

Varumottagning kan ordnas mot Torggatan eller i tomtens västra gräns med infart från Strandgatan. Kvarteret utökas något för att rymma lastkaj och lastplats. Som en följd av detta behöver gångvägen väster om tomten flyttas något.

Infart till Australien 6

Hotell Focus har en garageinfart i sydfasaden ca 20 meter från Lasarettsgatan. För att underlätta in- och utfart föreslås att marken mellan byggnaderna planeras så att del av Australien 8, betecknad med y i detaljplanen, kan användas vid in- och utfart till garaget på Australien 6.

Administrativa frågor

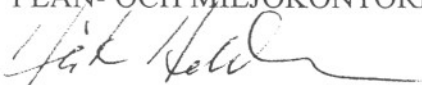
Genomförandetid

Tillbyggnaden är omedelbart förestående. Genomförandetiden bestäms till fem år.

Fastighetsplan

Den tomtindelning som fastställdes 19 januari 1961 upphör att gälla för Australien 8.

Örnsköldsvik 20 april 2001
PLAN- OCH MILJÖKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt

Detaljplan för

Australien 8 m fl

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 20 april 2001

Antagen: Plan- och miljönämnden
9 maj 2001, § 83
Laga kraft: 4 juni 2001

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tillbyggnaden planeras att kunna påbörjas under år 2001.

Genomförandetid

Fem års genomförandetid är tillräcklig för projektets genomförande.

Ansvarsfördelning

Tillbyggnaden genomförs av Tjänstecentrum i Örnsköldsvik AB, som även utför och bekostar flyttning av gångväg väster om tomten.

Avtal

Avtal om parkeringsköp ska träffas mellan kommunen och byggherren innan bygglov kan medges.

Avtal om utformning och nyttjande av marken mellan byggnaderna på Australien 8 resp Australien 6 bör träffas mellan fastighetsägarna.

Fastighetsrättsliga frågor

Den tomtindelning som fastställdes 19 januari 1961 upphävs.
Australien 8 utökas något mot väster i enlighet med detaljplanens gränser.



Plan- och miljökontoret

2 (2)

Tekniska frågor

Kompletterande provtagning och laboratorieanalys bör göras med anledning av att låga halter av petroleumprodukter har indikerats vid geoteknisk undersökning.

Örnsköldsvik 20 april 2001

PLAN- OCH MILJÖKONTORET

Håkan Heldner

planarkitekt