



Detaljplan för

Kv Bilen m.fl.

samt upphävande av del av detaljplan för stg 282

Örnsköldsviks kommun.

Västernorrlands län

Upprättad 25 april 2005

Reviderad 1 juni 2005

Antagen: Plan- och miljönämnden

21 juni 2005, § 92

Laga kraft: 18 juli 2005

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen utgöres av plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att reglera markanvändning och bebyggelse i området, som påverkas av Botniabanan.

Upphävandet sker då behovet av skyddsvall mot tidigare AGA-gasdepå inte föreligger.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Vikingagatan/Gamla Riksvägen, ca två km norr om Örnsköldsviks centrum. Planområdet är avgränsat till den mark som påverkas av Botniabanan och de gatuombyggnader som är en följd av Botniabanan.

Areal

Planområdet är ca sex ha.



Plan- och miljökontoret

Markägförhållanden

Den berörda kvartersmarken är i huvudsak privatägd. Banverket äger Botniabanan 7:1 och 8:1. Banverket har löst in bostadsfastigheterna i Galgbacksvägens östra del och avser att sälja den mark som inte behövs för järnvägen.

Kommunen äger den allmänna platsmarken och Örnsköldsvik 5:9 och 5:11 och Högländ 55:1.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Örnsköldsviks kommun antogs av kommunfullmäktige den 16 juni 2003.

En fördjupning av översiktsplanen för Norra Industriområdet har antagits av kommunfullmäktige 2002. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner och den markanvändning som föreslagits i den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplaner och fastighetsplaner

De detaljplaner som delvis ersätts av föreliggande detaljplan blev fastställda 6 februari 1959, 10 september 1969, 6 november 1970 respektive 16 mars 1976. Detaljplanen för kv Bilen m.fl., fastställd 1988, blev upphävd inför fastställelsen av järnvägsplanen.

För upphävandeområdet gäller detaljplan antagen 19 augusti 1988. Den mark där detaljplanen upphävs är planlagd som skyddsområde.

För Plogen 10 gäller tomtindelning fastställd 22 april 1964. För Högländ 4:14 gäller tomtindelning fastställd 6 december 1972. Båda tomtindelningarna upphävs genom detaljplanen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Banverket har upprättat en järnvägsplan för Botniabanan. Till den fastställda järnvägsplanen hör en miljökonsekvensbeskrivning. Utöver järnvägen innebär de förändringar som detaljplanen medger inte en "betydande påverkan" på miljön, varför en miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen inte erfordras.

Under rubriken störningar medtages vissa uppgifter från järnvägsplanens miljökonsekvensbeskrivning.

c:\documents and settings\gmblokala\inställningar\temp\prn_2002_30003 - planbeskrivning (ver 4).rtf

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



Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet omfattar huvudsakligen ianspråktagen industrimark och gatu-mark. Mot Högländssjön finns ett naturmarksområde som i gällande detalj-plan är utlagt som trafikreservat och naturområde.

Mellan kv Bilen och Gamla Riksvägen finns ett f.d. järnvägsområde för ett industrispår som tagits ur bruk. Banvallen har delvis fyllts över.

Området öster om 4:16 och 4:17 utgörs huvudsakligen av skogsmark.

Inom Örnsköldsvik 5:11 finns en slybevuxen skyddsvall som anlades som skydd mellan dåvarande gasdepå och byggnaderna vid Floragränd. AGA's gasdepå är nedlagd, varför behov av skydd inte föreligger. Området med skyddsvallen kommer på sikt att planläggas när behov föreligger av detaljplan för Örnsköldsvik 5:14, där detaljplan saknas.

Radon

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

Bebyggelseområden

Bostäder

På Örnsköldsvik 5:12, utanför planområdet, finns ett nyare och ett äldre bostadshus. Marken är planlagd för industri.

Bostadshusen i östra delen av Galgbacksvägen är inlösta av Banverket och kommer att rivras eller användas för industriändamål. I detaljplanen från 1969 var denna mark avsatt för småindustri- och bostadsändamål. Nu föreslås att marken används för industriändamål.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Vid östra delen av Galgbacksvägen används f.d. bostadsfastigheter för småindustri och kvarteret utvidgas mot öster. För att nå den östra delen av kvarteret måste en "brokonstruktion" byggas över befintligt dagvattendike. Brokonstruktionen ska godkännas av tekniska kontoret.



Plan- och miljökontoret

I kv Bilen och Plogen finns byggnader som används för industriändamål och lager. Byggnaderna är i en och två våningar. På Örnsköldsvik 5:7 bedrivs hantverk och industriverksamhet. Användningsbeteckningen J₁, småindustri, medger småindustri, hantverk, lager samt även försäljning av "skrymmande varor" och liknande som normalt tillåts inom industriområden.

Inom området kring Floragränd, utanför detaljplanen, finns bl.a. en reklambyrå m.fl. tjänsteföretag samt ett djursjukhus. En hänvisningsskylt till företagen vid Floragränd kan placeras väster om Örnsköldsvik 5:7 inom den avskurna delen av Floragränd, som betecknats naturmark.

På Bilen 3 och 4 samt marken öster därom tillåts byggnader närmare järnvägen än 30 meter då spårområdet ligger i skärning och avgränsas mot kvarteret med en stödmur som är mellan två och tre meter hög. Stödmuren är inte medtagen i järnvägsplanen, men är nu utförd. I detaljplanen införs en bestämmelse om att stödmuren ska finnas inom järnvägsmarken, då den är en förutsättning för byggrättens läge.

Inom västra delen av kv Bilen medges att skärmtak uppföres. Mot Gamla riksvägen begränsas höjden till tre meter för att sikten i korsningen inte ska begränsas. Mellan skärmtaken och kvartersgränsen utläggs mark som inte får bebyggas. Inom denna mark ryms stödmur mot Vikingagatan och dike mot Gamla riksvägen. Skötsel av stödmur och dike åligger fastighetsägaren enligt överenskommelse.

Om skärmtak byggs i kv Bilen mot järnvägsområdet krävs att dessa förses med vägg, som hindrar att föremål faller ned på spåren. Detta regleras med planbestämmelse.

Ett mindre markområde norr om den nya gatan mot Floragränd är planlagd industrimark och bebyggd med två omklädnads- och förrådsbyggnader. Byggnaderna, som tillhörde det nedlagda Florabadet, arrenderas nu av Vårby IF's kanotsektion. Markområdet utläggs som idrotts- och friluftsområde, betecknat N₁ och ges byggrätt. Därigenom möjliggörs förändring och förnyelse av byggnaderna. Områdets storlek möjliggör att 20-30 parkeringsplatser anläggs inom N₁-området.

Vattenområde

I detaljplanerna från 1969 och 1970 medges en mindre utfyllnad i Högländssjön, planerad att ske för den badplats, Florabadet, som tidigare fanns i området. Utfyllnaden har inte kommit till stånd och nu avgränsas naturområdet till den befintliga strandlinjen.



Naturmiljö

Mot Högländssjön finns ett område med naturmark, Florabadet, som är planlagt som trafikreservat för en tidigare dragning av E4. I detaljplanen föreslås att trafikreservatet utläggs som naturområde och N₁-område.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vikingagatan/Krokvägen förses med ny bro över Botniabanan. Detta medför att gatan måste höjas inom detaljplaneområdet. Højningen medför att Gamla Riksvägen höjs från korsningen med Krokvägen. Därigenom måste Floragränds anslutning till Gamla Riksvägen flyttas mot öster. Floragränds västra del omvandlas från gata till natur. Öviks Energi's fordon ges tillstånd att inom naturmarken köra fram till den befintliga transformatorn på Örnsköldsvik 5:12. Skylt som förbjuder icke behörig trafik kommer att sättas upp.

Galbacksvägens anslutning till Vikingagatan omöjliggörs och tomterna längs Galbacksvägen och Hyvelgatan trafikförsörjs via Maskingatan. Delar av Galbacksvägen läggs till kvartersmarken. Plogen 10 utökas mot norr och de två blivande industrifastigheterna i östra delen av planområdet trafikförsörjs via en gemensam förbindelseled på kvartersmark. Den gemensamma förbindelseleden leder fram till grönområdet öster om planområdet. Förbindelseleden förses med en bestämmelse om att allmänheten äger rätt att gå längs förbindelseleden från Maskingatan till grönområdet.

Kv Bilen ges nya tillfarter från Gamla Riksvägen. Genom højningen måste infarten till Örnsköldsvik 5:12 och Loket 3 flyttas mot väster.

Gamla Riksvägen förses med gång- och cykelbana på södra sidan och Vikingagatan får gång- och cykelbana på östra sidan på sträckan söder om Gamla Riksvägen.

Störningar

I miljökonsekvensbeskrivning tillhörande järnvägsplanen föreslår Banverket att Högländ 13:8 och 4:17 löses in p.g.a. av dem är svårt bullerutsatta. Även Högländ 4:14, 4:18 och 4:16 har lösts in på ägarnas begäran. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen kunde riktvärdena klarats för dessa bostäder om bullerskärmar byggts. Inom området finns därmed ingen verksamhet som är känslig för järnvägsbuller.

Bostäderna på Örnsköldsvik 5:12 belastas inte med järnvägsbuller över riktvärdena. Højningen av gatorna påverkar utblickarna från bostäderna, även om gatan flyttas några meter längre från husen.



Plan- och miljökontoret

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Byggandet av Botniabanan medför att nya ledningar byggs söder om järnvägen. U-området har utlagts inom kvartersmark för nya ledningar och befintliga ledningar som behålls.

Inom Bilen, längs med Vikingagatan, utläggs ett u-område för befintlig fjärrvärmeledning.

I sydöstra delen av planområdet har utlagts ett u₁-område över ett befintligt dagvattendike. Området som även innehåller en avloppsledning får inte byggas eller kuverteras eftersom dikets och ledningens funktion och underhåll inte får äventyras. Körbar förbindelse mellan de två fastighetsdelarna måste ordnas via en brokonstruktion, som kan godkännas av kommunen.

Administrativa frågor

För ombyggnaden av gatorna krävs ingen inlösen av mark. Intrånget på Bilen 4 reglerades när kommunen sålde fastigheten.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Arkitekt

Revidering 1 juni 2005

Den upprättade detaljplanen har reviderats enligt följande

Kvartersgränsen mellan kv Bilen m.fl. och järnvägsområdet har flyttats så att avståndet mellan spårmittpunkt och gränsen blir 9,0 meter. En bestämmelse, v₁, har införts som föreskriver att skärmtak ska ha vägg mot spårområdet. Beskrivningen har kompletterats med avseende på detta.



Plan- och miljökontoret

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
arkitekt



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Kv Bilen m.fl.

samt upphävande av del av detaljplan för stg 282

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 25 april 2005
Reviderad 1 juni 2005

Antagen: Plan- och miljönämnden
21 juni 2005, § 92
Laga kraft: 18 juli 2005

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Terrassen för Botniabanan kommer att byggas på den aktuella sträckan från slutet av år 2003 till mitten av 2005. Ombyggnaden av gatorna kommer att ske inom samma tidsperiod. Botniabanan kommer att tas i drift tidigast år 2008.

Detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft under 2005.

Genomförandetid

Med hänvisning till ovanstående tidsplan bestäms genomförandetiden till tio år från det detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Botniabanan AB ansvarar för byggande av järnväg och samtliga gatuombyggnader.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för gatu- och naturmarken.



Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, servitut

Omfattningen på fastigheterna Botniabanan 7:1 och 8:1 justeras i enlighet med detaljplanens gränser. Reglering sker av Bilen 3 och 4 enligt detaljplanens gränser. För att säkerställa att elskyddsbestämmelserna kan efterföljas ska avståndet mellan spårmittpunkt och kvartersgränsen vid Bilen 3 och 4 m.fl. vara minst 9,0 meter. Del av Högländ 13:4 och Högländ 4:8 m.fl. läggs till Bilen 3 alternativt sammanföres till en egen fastighet.

Plogen 10 kan tillföras mark från Botniabanan 7:1 och Örnsköldsvik 5:1 enligt detaljplanens gränser. Fram till dess utvidgningen av Plogen 10 genomförs regleras rätten att använda den kommunala marken som tillfart samt skötsel och plogning genom avtal.

En fastighet bildas genom att Högländ 4:16, del av Högländ 4:17, del av Hyvelgatan samt del av Högländ 55:1 öster och söder om Högländ 4:16. Högländ 4:14 och 4:18 samt del av Högländ 55:1 sammanföres till en fastighet. Kvartersmarken, som betecknats g bör inrättas som gemensamhetsanläggning, förbindelseled. I denna ska även kommunen ingå. Lämpligt andelstal, betingat av allmänhetens rätt att gå genom området, bestäms vid förrättning.

Örnsköldsvik 5:7 kan utökas med mark från Örnsköldsvik 5:8 och 5:9 enligt detaljplanens gränser.

Ledningsrätter ska bildas för kommunala ledningar.

Ekonomiska frågor

Inlösen, ersättning

Avtal har träffats mellan Banverket och berörda fastighetsägare där inlösen behövs. Kommunen avstår mark för byggande av järnvägen enligt huvudavtalet om Botniabanan. Avtal om försäljning av övrig berörd kommunal mark har träffats mellan kommunen och Banverket.

Ersättning för eventuell skada som kan uppstå på fastigheter som berörs av ändrat höjdläge på gata, PBL 14:4, åvilar Banverket.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret



Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Arkitekt

Revidering 1 juni 2005

Detaljplanen har reviderats enligt vad som framgår av planbeskrivningen.
Genomförandebeskrivningen har ändrats i dessa avseenden.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
arkitekt