

Detaljplan för

ÖP06/0307/1

Dublin 8

Örnsköldsviks kommun, Västernorrlands län

Upprättad 6 mars 2006

Antagen: Kerstin Rungstad 7 mars 2006, del nr 242 Laga kraft: 28 mars 2006

Planbeskrivning

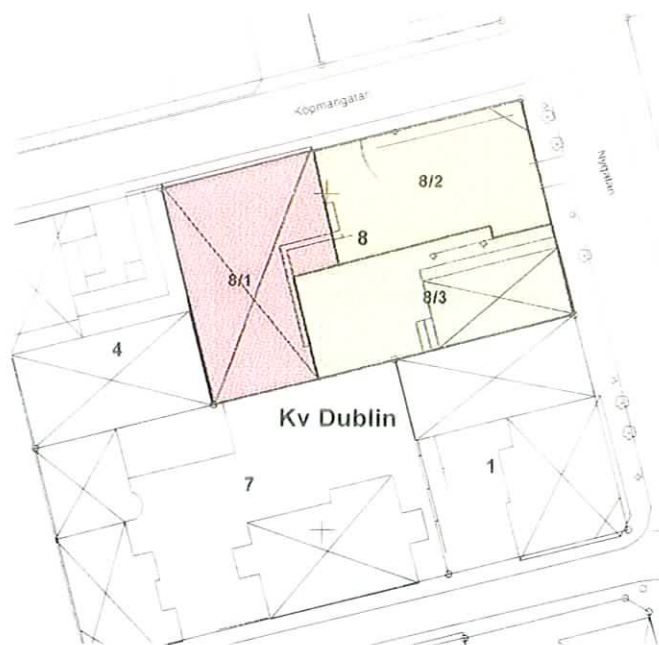
Handlingar

Planens handlingar består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

MAF Arkitektkontor AB i Luleå har genom sitt dotterbolag Dubliner AB förvärvat den nordöstra delen av fastigheten Dublin 8 i kv. Dublin. De vill uppföra ett nytt bostadshus i 5-8 våningar med handel i gatuplanet. Planens huvudsyfte är därför att pröva om byggrätt kan medges för uppförande av det planerade huset. På samma fastighet ligger också biografen Palladium samt en mindre byggnad innehållande Bohörnan. Denna byggnad kommer på sikt att vara saneringsmogen. Detaljplanen täcker även denna del av fastigheten med möjlighet att uppföra ny byggnad med våningstal anpassad till omgivande bebyggelse. Projektet innebär att fastigheten Dublin 8 skall kunna delas i tre fastigheter.



Fastigheten Dublin 8 föreslås kunna delas i tre fastigheter, här benämnd 8/1, 8/2 och 8/3.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i nordöstra delen av kvarteret Dublin, mellan Köpmangatan och Nygatan, i Örnsköldsviks centrum. Planen omfattar hela fastigheten Dublin 8.

Areal

Detaljplaneområdet omfattar ca 0,2 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten Dublin 8 ägs av det kommunala bostadsbolaget Övikshem AB. Ett köpeavtal är upprättat mellan Övikshem AB och MAF Arkitektkontors dotterbolag Dubliner, angående förvärv av del av fastigheten. Först när planen har vunnit laga kraft kan en ny fastighet bildas med stöd av köpeavtalet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Centrum med Sjögatan och Järvedstranden antogs av kommunfullmäktige den 20 juni 2005. Projektet är redovisat på sid. 44 i fördjupad översiktsplan för Centrum. För denna del anges följande:

”I centrum finns ett antal dåligt utnyttjande tomter som är möjliga eller lämpliga att bebygga i första hand med bostäder. Det finns både ekonomiska, sociala och miljömässiga fördelar med att dessa tomter bebyggs innan ny mark tas i anspråk. Normalt krävs i dessa fall planändring för genomförande.”

Detaljplaner

För området gäller detaljplan fastställd 5 juli 1973. Gällande plan anger att kvarteret är avsatt för handel med möjlighet att uppföra byggnader till 3-5 våningars höjd, dock med begränsningen att kvarteret endast får bebyggas två gånger tomtens areal. Det planerade byggprojektet strider mot gällande plan. För att möjliggöra planerad byggnationen måste en ny plan upprättas

Fastighetsplan

Tomtindelning fastställd 20 september 1950 gäller för Dublin 8 och upphävs genom detaljplanen.

Miljöbedömning

Då genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap 11 § kommer ingen miljökonsekvensbeskrivning att upprättats.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden beslutade 30 augusti 2005, § 113, att detaljplan för Dublin 8 får upprättas under förutsättning att detaljplaneavtal träffas mellan Örnköldsvik kommun och MAF Arkitektkontor AB. Detta avtal har upprättats.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Markområdet som i första skedet avses att bebyggas består av en kal, asfalterad parkeringsplats. Parkeringsplatsen är en plan nerschaktat yta omgivet av staket. Mellan Köpmangatan i norr och parkeringsplatsen finns en nivåskillnad på ca 0,5-1,5 meter. Infarten till parkeringsplatsen sker från norr via Köpmangatan. Utfarten sker via Nygatan. Några enstaka små nyplanterade träd omger parkeringsplatsen mellan gata och kvartersmark.



Bilden visar korsningen Nygatan-Köpmangatan och den parkeringsplats i kvarteret Dublin som avses att bebyggas

Geotekniska förhållanden

Marken bedöms ha bra bärighet men berggrunden kan ligga relativt ytligt i området. Geotekniska undersökningar skall utföras innan byggstart.

Radon

Generellt gäller vid nyproduktion av bostäder rikt- och gränsvärden för radon i luft upp till 200Bq/m³.

Bebyggelseområden

Fastigheten Dublin 8 är idag bebyggd med ett trevåningshus med biograf/kontor som vetter mot Köpmangatan samt ett mindre tvåvåningshus, Bohörnan med fasad mot Nygatan. Mellan dessa båda hus ligger idag parkeringsplatsen som avses att bebyggas. Den planerade byggnaden uppförs som ett punkthus till en höjd av 5-8 våningar med möjlighet att inrymma 21 st. lägenheter. Lägenhetsfördelningen är inte bestämd men de flesta lägenheter bedöms bli 2 rum och kök.

I gatuplanet anordnas i första skedet lokal för handel mot Nygatan samt bostadsparkering på resterande ytan. I ett senare skede kan eventuellt hela bottenvåningen i gatuplanet bebyggas med handel. Detta förutsätter då att den södra delen av fastigheten nyttjas till parkering. Här ligger ett tvåvåningshus som innehåller Bohörnan.

På detaljplanens södra del medges byggrätter med högre våningstal än befintlig bebyggelse. På sikt kommer en nyexploatering att ske och planen medger där byggrätter som är anpassade till omgivande byggnaders våningstal samt till den nu planerade punkthuset.

Planen medger markanvändning för centrumbebyggelse. I begreppet centrumbebyggelse inryms bostäder, kontor och handel. Byggnadshöjden regleras med högsta totalhöjd i meter över nollplanet anpassad till planerad bebyggelse.

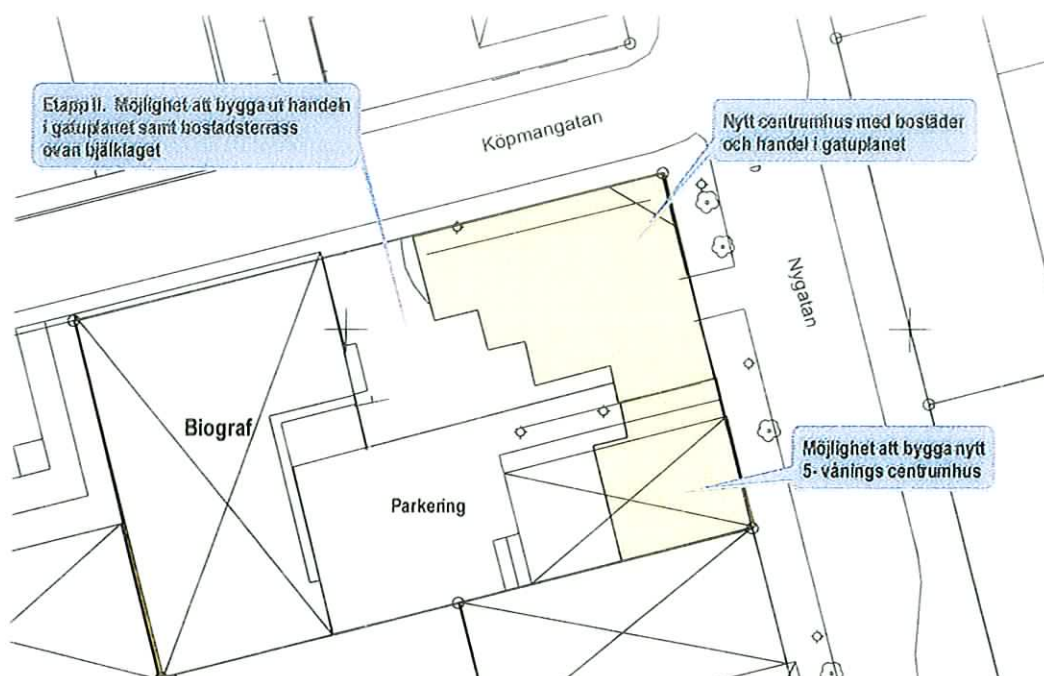


Illustration fasad från Nygatan som visar hur den nya byggnaden kan komma att utformas. Planen medger även att nuvarande Bohörnen till vänster får rivas och ersättas med en fem-våningsbyggnad.



Illustration fasad från Köpmangatan. Planen medger att hela bottenvåningen får byggas ut för handel fram till angränsande hus. Möjlighet att ordna terrass ovan bjälklaget.

Kulturmiljö

I översiktsplanen för Centrum redovisas den inventering som museet gjort av värdefulla byggnader från olika epoker, Program för Kulturmiljöarbetet i Örnköldsviks centrum. Inom kvarteret Dublin finns flera av dessa, men endast biografbyggnaden på Dublin 8 påverkas av den tillkommande bebyggelsen. Biografbyggnaden är ett av lera goda exempel på "funkishus", som uppfördes under den tidiga delen av epoken Folkhems-Örnköldsvik, 1933-1980. Enligt programmet ska "byggnader med utpräglad funktionalistisk stil inte förvanskas." Hänsyn till detta har tagits genom att gavelfasaden mot det nya huset inte motbyggs. Därigenom behålls gavelfönstren, vilket är särskilt viktigt för butikslokalen i bottenplanet. (Se illustrationen ovan.)

Service

Eftersom planområdet ligger i Örnköldsvik centrum är tillgången på både kommersiell och offentlig service god. En utbyggd Botniabana med resecentrum belägen på ett gångavstånd av ca 700 meter innebär att bostäderna borde bli attraktiva för utpendlare.

Friytor, lek

I centrumområdet, som har en hög exploateringsgrad, är det svårt att inom bebyggda kvarter skapa attraktiva och användbara lek- och friytor i markplanet i kombination med parkeringsplatser. Det är nära till lek- och friytor i Örnparken och Musieparken och samtliga lägenheter får tillgång till egen balkong. Huvuddelen av balkongerna placeras i söderläge mot den skyddade innergården. Balkonger mot gata förses med skjutbara glasskärmar. Därför

prioriteras parkeringsplatser för de boende i etapp I. Gemensam terrass föreslås placeras på bottenvåningens tak, när etapp II byggs.

Tillgänglighet

Byggnaden förses med hiss och tillgänglighetsanpassas för rörelsehindrade. Avståndet mellan närmaste parkeringsplats och entré är kort.

Gator och trafik

Parkeringen avses ske i gatuplanet under planerad byggnad. Infarterna regleras i planen. Infart föreslås dels kunna ske från norr via Köpmangatan eller från öster via Nygatan. Nygatan är enkelriktad med trafik norrut på delen söder om Köpmangatan med undantag av bussar och taxi. Köpmangatan är enkelriktad för trafik västerut.

Köpmangatan har en trafikmängd på 2.310 fordon årsmedeldygn (ÅMD) och Nygatan 3.000 fordon ÅMD.

Eftersom planområdets mark hamnar i olika ägo redovisas två separata infarter. Alternativt kan avtalas om gemensam in- och utfartslösning

Parkering

Enligt kommunens parkeringsnorm är riktlinjerna enligt följande:

Bostäder: 8+1 (boende +besökare) per 1.000 m² boarea

Handel: 25+5 (kunder + anställda) per 1.000 m³ lokalarea

Projektet är uppdelat i två eller flera utbyggnadsetapper.

I första etappen planeras att uppföras ett kombinerat bostadshus och handel i gatuplanet. Den totala boarean uppgår till ca 1.550 m² och handelslokalen som planeras i gatuplanet uppgår till 85 m².

Det totala behovet uppgår då till 14 p-platser för bostäder och 2-3 platser för handel. Den aktuella tomtplatsen d.v.s. nordöstra delen av Dublin 8 inrymmer 14 p-platsen enligt upprättade skisser. Det ger då ett smärre underskott på ca 2-3 p-platser för handel som får täckas med parkeringsköp eller avtal med Övikshem AB på södra delen av planområdet.

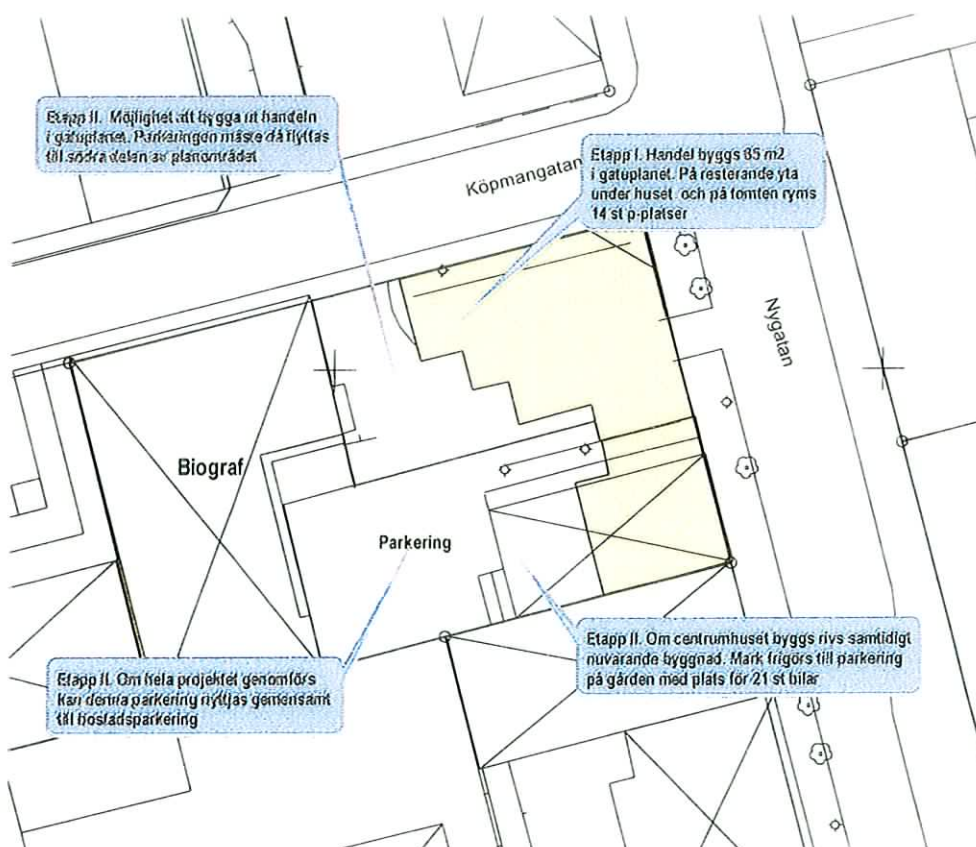
Parkeringsbehovet för befintlig byggnad på föreslagen Dublin 8/1 är idag tillgodosett bl.a. med två platser inom föreslagen Dublin 8/1 och två platser inom föreslagen Dublin 8/2. Även detta behov ska beaktas när avtal träffas med Övikshem och vid överenskommelse om parkeringsköp.

I andra etappen kan den södra delen av planområdet bebyggas med ett fem våningshus. Planen anger markanvändning för kvartersmark för centrum-verksamhet vilket innebär att bostäder, kontor och handel kan byggas. Kommunens parkeringsnorm är olika beroende på vilken verksamhet som skall bedrivas. Det är därför svårt att exakt ange vilket parkeringsbehov som uppstår. På den södra delen av planområdet reserveras marken till parkering med plats för 21 st. bilar efter nybyggnationen enligt etapp II. Denna gårds-

parkerings behovet för samtliga nya bostäder i de hus som är möjliga att bebygga enligt detaljplanen. Parkeringsbehovet för handel får tillgodoses via parkeringsköp. Slutlig parkeringslösning får hanteras i bygglovprövningen. Genom att Dublin 8 bebyggs bortfaller ca 20 p-platser som tillfälligt varit upplåtna för allmän parkering. Därigenom ökar behovet av en centralt belägen parkeringsanläggning.

Utfart

I bygglovskedet ska samråd ske med tekniska kontoret beträffande sikten vid utfarterna från parkeringsytorna.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp samt fjärrvärme

Den planerade byggnaden skall anslutas till det kommunala va-nätet samt fjärrvärmenätet som är förlagd i omgivande gator.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år.

Konsekvenser av planens genomförande

Eftersom plangenomförandet inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan kommer ingen miljökonsekvensbeskrivning att upprättas. Konsekvenserna av planens genomförande redovisas här på ett kortfattat sätt.

Miljömål

Projektet berör primärt miljömål nr 15 **God bebyggd miljö**. Projektet innebär att bostäder kan tillskapas i ett centrumområdet med bra serviceutbud och närhet till allmänna kommunikationer. Fler bostäder i centrum ger stöd till det serviceutbud som finns i form av, handel, restauranger, biografer, kommunal service o.d.

Miljömål nr 1 **Begränsad Klimatpåverkan** och Miljömål nr 2 **Frisk Luft** påverkas sekundärt i positiv riktning genom att transportarbetet förväntas minska tack vare korta avstånd till arbetsplatser, serviceutbud och resecentra. När Botniabanan är färdigställd kan pendling ske med tåg till andra arbetsplatsregioner. Tågpendling och centrumboende samverkar vilket bidrar till att biltrafiken minskar. Detta är positivt ur klimat- och luftkvalité synpunkt.

Hälsa

Detaljplanen ligger i ett centrumområde med omfattande trafik. Biltrafiken orsakar buller och luftföroreningar. Luleå Tekniska Universitet, Avdelningen för ljud och vibrationer har utfört bullerberäkningar mot fasad i hörnet Köpmangatan-Nygatan. Med det trafikmängder som föreligger idag så uppgår bullernivåerna till 62,3 i ekvivalent nivå respektive 81,9 dBA beräknat i maximal bullernivå. Den ekvivalenta ljudnivån för dygn kan beskrivas som den konstanta ljudnivån som under ett dygn ger lika mycket ljudenergi som den verkliga fluktuerade ljudnivån under samma tidsperiod. Ljudnivåerna kan variera mycket under dygn beroende på trafikfrekvensen. Den viktigaste faktorn är avståndet mellan gatan och bostadshuset. Beslutade riktvärden för trafikbuller mot nybyggnation bostäder är:

Högsta bullernivå dBA

	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45
Utomhus vid uteplats	55	70

Huvuddelen av uteplatserna ligger mot innergården mot söder. Här skyddar den planerade byggnaden mot buller. Den planerade terrassen som kan byggas i etapp II ger samtliga lägenheter en gemensam uteplats. På uteplatsen som vetter mot innergården underskrids riktvärdet för utomhusbuller. För att säkerställa att riktvärdena för inomhusbullret underskrids införs planbestämmelser som anger att:

- Fasader vid nybyggnation som vetter mot Köpmangatan och Nygatan skall dämpa minst 38 dB(A).
- Minst 75% av lägenheterna ska ha minst ett sovrum mot ljuddämpad sida.

Miljöpåverkan

Byggprojektet förväntas inte påverka miljön i negativ riktning.

Hushållning med naturresurser

Uppvärmningen förväntas ske med fjärrvärme. Eftersom fossila bränslen inte nyttjas till uppvärmningen ges en god hushållning med naturresurser.

Risker

Under byggtiden kan risker uppkomma men det kan elimineras om gällande skyddsbestämmelser tillämpas.

Miljökvalitetsnormer

IVL Svenska Miljöinstitutet har utfört beräkningar av luftkvaliteten, daterade 2003-10-09, Spridningsberäkning avseende luftkvalitet i centrala Örn-sköldsvik.

För 2006 ligger beräknade halter för *kvävedioxid* under miljökvalitetsnormen vid Centralesplanaden, som ligger strax norr om planområdet och är den mest belastade gatan. Spridningsberäkningen visar att det för år 2006 finns risk för överskridande av toleransmarginalen för *bensen* vid stora delar av Centralesplanaden. För planområdet i kvarteret Dublin beräknas halterna emellertid ligga under toleransnivån. Beträffande *partiklar* PM10, ligger halten strax under miljökvalitetsnormen.

Mot bakgrund av de beräkningar som gjorts bedöms luftkvaliteten vara godtagbar från hälsosynpunkt. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medverka till en ökning av trafiken och därmed inte heller till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Medverkande tjänstemän

Håkan Heldner, arkitekt	plan och miljökontoret
Gun-Marie Sjöström, plantekniker	plan och miljökontoret
Daniel Nordström, miljöinspektör	plan och miljökontoret

MAF Arkitektkontor AB


Mats Sandqvist
fysisk planerare


AnneLie Vesterlund
samarbetsplanerare

Detaljplan för

Dublin 8

Örnsköldsviks kommun.
Västernorrlands län

Upprättad 6 mars 2006

Antagen: Kerstin Rungstad 7 mars 2006, del nr 242 Laga kraft: 28 mars 2006

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen avser att handläggas enligt reglerna för s.k. enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28 §. Det enkla planförandet innebär att samrådet sker direkt via brevutskick till sakägarkretsen, myndigheter och övriga som har ett väsentligt intresse av planförslaget.

Samråd med kommunala organ, statliga myndigheter, intresseorganisationer samt berörda grannar kommer att ske under januari månad. Remisstiden vid enkelt förfarande är normalt två veckor.

De som är tveksamma eller har invändningar mot planen, skall därför inkomma med skriftliga synpunkter inom två veckor från det datum detaljplanehandlingarna delges vederbörande. Om inga erinringar inkommer mot planen kan den antas av plan och miljönämnden under första kvartalet 2006.

Planen vinner normalt laga kraft ca en månad efter antagandebeslutet. Om planen överklagas fördröjs givetvis handläggningstiden.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år. Den långa genomförandetiden motiveras med att utbyggnaden kommer att ske etappvis. Under planens genomförandetid har fastighetsägaren rätt att utnyttja byggrätter enligt detaljplan. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen upprätta ny detaljplan över området utan hänsyn till tidigare redovisade men icke utnyttjade byggrätter.

Ansvarsfördelning

MAF Arkitektkontor AB genom dotterbolaget Dubliner AB svarar för uppförande av det nya punkthuset på markområdet benämnt Dublin 8/2, se karta. Det är inte bestämt om bostadshuset skall uppföras med hyresrätt och ligga kvar i Dubliner AB:s ägo eller om en bostadsrättsföreningen skall bildas och överta ägandet och ansvaret för huset.

Fastigheten Dublin 8 ägs av Övikshem AB som ansvarar för all nyexploatering inom resterande markområde som inte är föremål för avyttring.

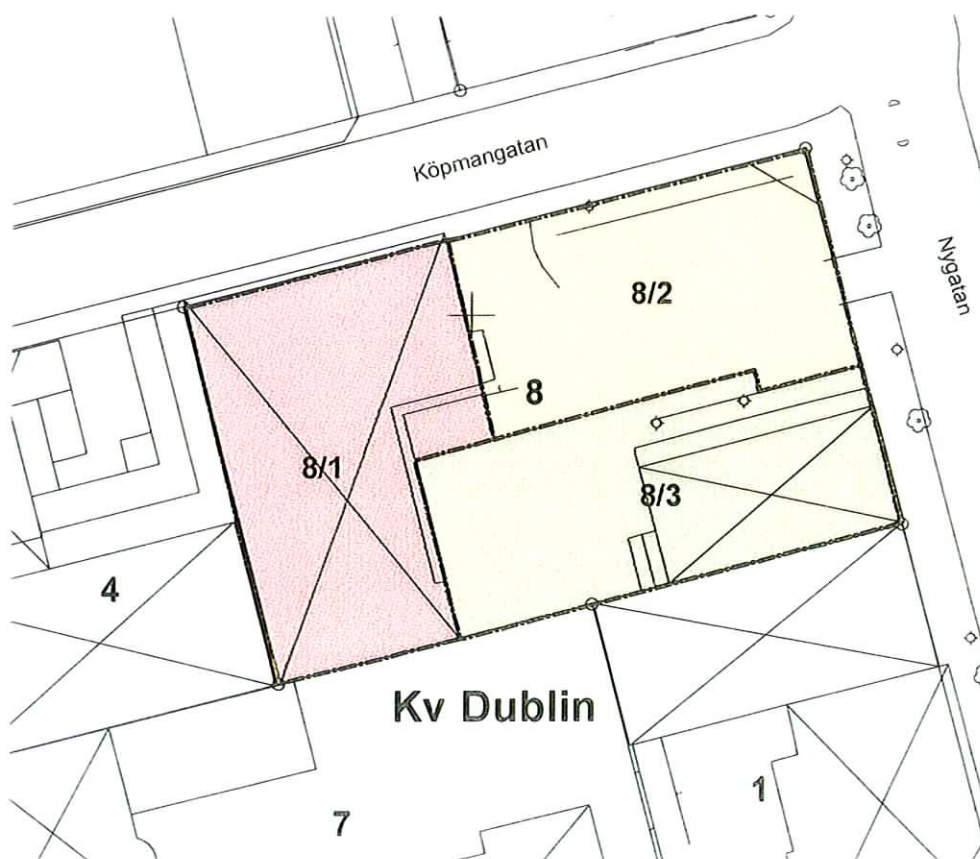
Huvudmannaskap

Planen innehåller inte allmän plats. Kommunen är huvudman för omgivande allmän plats i form av gator och parker.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

MAF Arkitektkontor AB/Dubliner AB i Luleå har genom köpeavtal förvärvat del av fastigheten Dublin 8 i Örnsköldsviks centrum. När planen har vunnit laga kraft kommer MAF att ansöka om nybildning av fastighet genom avstyckning från Dublin 8. Dublin 8 ägs idag av det kommunala bostadsbolaget Övikshem AB. Planen medger även att sydöstra delen av fastigheten kan nybebyggas. I framtiden kan det därför finnas behov av att nybilda ytterligare en fastighet från Dublin 8. Nuvarande Dublin 8 kan i sådant fall i framtiden bestå av tre fastigheter.



Planen medger en etappvis utbyggnad. I första etappen byggs det markområde som har förvärvats av Dubliner AB på Dublin 8 2. Markområdet avstyckas från Dublin 8. I etapp II ges möjlighet att dels bygga ut handel i gatuplanet på Dublin 8 2, samt bygga nytt 5 våningshus på Dublin 8 3. Detta förutsätter att nuvarande byggnad på Dublin 8 3 rivs.

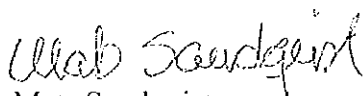
Om denna byggnadsetapp genomförs krävs samordning av parkeringen med beaktande av Dublin 8 1's parkeringsbehov. Parkeringen på Dublin 8 3 kan då nyttjas gemensamt av Dublin 8/1, Dublin 8/2 och Dublin 8 3. Detta kan ske genom att en gemensamhetsanläggning bildas eller genom servitut. Samordning, gemensamhetsanläggning alternativt servitut, kan också behövas för infarten till parkeringsplatsen om etapp II genomförs. Eftersom det råder en viss osäkerhet i genomförandet redovisas inga gemensamhetsanläggningar på plankartan.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen upprättas av MAF Arkitektkontor AB som också bekostar densamma. Genomförandet av detaljplanen medför inga kostnader för kommunen. Förhandlingar med byggföretag pågår varför den slutliga kostadskalkylen för projektet inte är fastställt.

MAF Arkitektkontor AB


Mats Sandqvist
fysisk planerare


AnneLie Vesterlund
samhällsplanerare