

Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Bas C Zetterquist

LAGAKRAFTBEVIS

2023-12480-92

Örnsköldsviks kommun
891 88 ÖRNSKÖLDSVIK

DN: 93. 03. 30	
DN: 93. 03. 30	DN: 93. 03. 30

Byggnadsnämnden i Örnsköldsviks kommun har 1992-11-20 antagit ändring av detaljplaner, tillägg till plankartor och bestämmelser för HÖRNETTOMRÅDET.

Antagandebeslutet har överklagats och länsstyrelsen har avgjort besväret genom beslut 1993-02-19. Detta beslut har ej överklagats till regeringen.

Detaljplanen har vunnit laga kraft **1993-03-22**.

Christina Zetterquist
Christina Zetterquist

Kopia till

Fastighetsbildningsmyndigheten + antagandeprotokoll
Kommunkansliet + "-
Byggnadsnämnden + "-
Planenheten + "-

2284-P92/1120/2

Postadress	Besöksadress	Leveransadress	Telefon	Telefax	Postfack
891 88 Härnösand	Nybergsgatan 15	Trängårdsgatan 15	0611-299 05 (växel)	0611-299 05 (Lena Karl)	
				0611-299 90 (Antaganden)	
				0611-299 05 (E-post)	351 5010

Ändring av detaljplaner för

HÖRNETTOMRÅDET

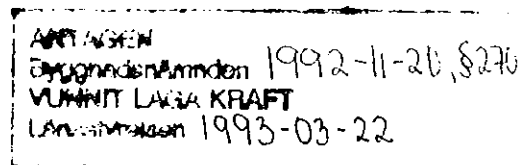
Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1992-08-28

Tillhör byggnadsnämndens i
Örnsköldsviks kommun beslut
1992-11-20, § 270, betygas.

I tjänsten:

Samhällsbyggnaden



Tillägg till

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Ändringshandlingarna utgörs av två kartor i skala 1:2000 med bestämmelser, denna beskrivning, utdrag ur fastighetskartan samt fastighetsförteckning.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen är att motverka tillkomst av ytterligare bostäder i Hörnettområdet. Detta är motiverat av den miljöstörning och olycksrisk som härrör sig från industriområdet i Alfredshem. För vissa kvarter finns även kulturhistoriska skäl till att en tomtdelning inte bör ske.

PLANDATA

Lägesbestämning

Hörnettområdet ligger ca 2,5 km sydväst om Örnsköldsviks centrum.

Markägoförhållanden

Den berörda marken för bostadsändamål ägs huvudsakligen av privatpersoner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Fullmäktige godkände 1989-06-29 ett program till dispositionsplan för Hörnett. Där i sägs bl a:

"III Förtätning och tomtdelning

I gällande detaljplan, fastställd 1976-10-13, saknas bestämmelser som reglerar möjligheterna

till tomtindelning. Det innebär att samtliga tomtägare i mån av utrymme kan avstycka sin tomt och därigenom tillskapa en ny byggrätt för ytterligare hus på den nya tomt. Den enda restriktionen i planen är att högst en femtedel av tomtytan får vara bebyggd. Många tomter i Hörnätt har den storleken att en uppdelning är fullt möjlig.

Lämpligheten att förtäta området på detta sätt kan ifrågasättas dels utifrån önskemålet att bevara Hörnätts karaktär och speciella bebyggelsemiljö och dels utifrån ambitionen att undvika mer omfattande bostadsbebyggelse i närheten av Domsjöfabriken.

Resultatet av remissen tyder på att Hörnättborna vill bevara den speciella karaktär som egnahemsbebyggelsen från 30-talet och framåt, och de stora lummiga trädgårdarna, ger Hörnätt. För att säkerställa detta krävs det att gällande detaljplan ändras och tillförs bestämmelser om tomtytans minsta storlek och maximalt antal lägenheter per tomt.

Denna inriktning innebär inte att det blir totalstopp för allt byggande i Hörnätt. Normala, enstaka kompletteringar och nya hus på idag obebyggda tomter bör kunna tillåtas liksom utbyggnad av lokal service. Hörnätt ska även i framtiden vara ett levande och fungerande samhälle.

Rekommendationer:

- Vid tomtindelning och husutformning i Hörnätt ska stor hänsyn tas till karaktären på befintlig bebyggelse. De för Hörnätt normalstora tomterna bör inte delas. Antalet lägenheter per tomt bör normalt inte utökas. Museet bör utforma information om vilka värden som ska beaktas vid förändringar i Hörnätt."

Översiktsplan för Örnsköldsviks kommun antogs av kommunfullmäktige 1990-06-25. Däri sägs bl a:

"Skyddszoner kring industrier

De utan jämförelse mest miljöstörande industrierna inom kommunen är Domsjö fabriker i Alfredshem, Husums sulfatfabrik och pappersbruk samt NCB:s klorfabrik i Köpmanholmen. Miljö- och säkerhetsfrågorna kring dessa fabriker har uppmärksamats och diskuterats i olika sammanhang de senaste årtiondena. Det

finns därför anledning att speciellt redovisa förutsättningarna för byggande i anslutning till dessa anläggningar.

I planeringssammanhang kan det vara lämpligt att redovisa två typer av zoner kring en miljöstörande verksamhet. Dessa zoner utgör en sammanvägning av miljö- och säkerhetsriskerna kring verksamheten med beaktande av den befintliga bebyggelsen. Fara för omgivningen kan t ex finnas om industrin hanterar kondenserade gaser som vid ett haveri får en gasmolnspridning vilket hotar människors liv eller hälsa inom ett visst spridningsområde.

Inom den inre skyddszonen skall på sikt ej störningskänsliga verksamheter såsom bostäder finnas/-----/

Vidare redovisas en yttre skyddszon (omfattar hela Hörnett) där planering av nya bostäder och andra störningskänsliga verksamheter bör undvikas och i alla händelser föregås av särskild prövning. Detta med hänsyn till framförallt säkerhetsriskerna men i vissa fall även miljöstörningarna. I såväl Domsjö som Husum och Köpmanholmen kommer denna yttre skyddszon att omfatta stora delar av det bebyggda och fungerande samhället.

Vid sådan prövning måste därför beaktas att t ex kompletteringar av bebyggelsen som förbättrar områdets funktion i viss mån måste kunna tillåtas. Det är t ex också angeläget att kunna bygga ut bostäder för äldre i anslutning till Sundhem i Sunds centrum. Förtätning av bebyggelsen ska i övrigt undvikas. Verksamheter som lika väl kan förläggas utanför yttre skyddszonen, ska undvikas. För kvarteret normalstora tomter bör normalt inte delas och antalet lägenheter per tomt bör normalt inte utökas. Restriktionerna får normalt inte leda till att förlorad byggrätt måste ersättas.

Rekommendationer:

-Inom den yttre skyddszonen bör nya bostäder och andra störningskänsliga verksamheter undvikas. Enstaka kompletteringar och förtätningar som förbättrar områdets standard och bebyggelsemiljö liksom utbyggnader där likvärdiga alternativ saknas bör kunna tillåtas. För kvarteret normalstora tomter bör normalt inte delas och antalet lägenheter per tomt inte ut-

ökas."

Efter antagandet av översiktsplanen har beslut fattats att klorhanteringen inom fabriksområdet ska upphöra. Räddningstjänsten och miljökontoret har dock inte funnit anledning att förändra yttre skyddszonen med anledning av detta, då andra kemikalier motiverar skyddszonens omfattning.

Enligt översiktsplanen ska vidare de möjligheter PBL ger till minskad bygglovsplikt tillämpas vid all planläggning.

Detaljplaner

De detaljplaner som berörs av föreliggande ändring blev fastställda 1974-06-13, 1976-10-13, och 1984-04-18. Dessa detaljplaner gäller jämsides med föreliggande ändring.

För detaljplanen fastställd 1976-10-13 innebär ändringen att antalet tomter per kvarter begränsas till det antal som framgår av kartan, och att endast ett en- eller tvåbostadshus tillåts per tomt. Bestämmelserna gäller inte för det fåtal tomter som är bebyggda med flerbostadshus eller där endast sammanbyggda hus tillåts idag. För tomterna avsedda för friliggande en- och tvåbostadshus införes bygglovsbefrielse i den omfattning som framgår av bestämmelserna.

För detaljplanerna fastställda 1974-06-13 och 1984-04-18 regleras antalet tomter till det antal som kartan anger. Bestämmelse om att endast en lägenhet per tomt tillåts ändras så att ett en- och tvåbostadshus tillåts. Bygglovsbefrielse införes för de friliggande husen. De sammanbyggda husen berörs inte av ändringen.

Beträffande delning av tomter ger planen möjlighet att dela endast de tomter som är stora, eller där särskilda skäl anses föreligga. Utgångspunkten är att endast de tomter som är större än ca 2 400 kvm kan delas. För dessa tomter anges på kartan hur många tomter som respektive tomt kan uppdelas till.

För de friliggande husen kompletteras bestämmelserna med placeringsbestämmelser. Huvudbyggnaden får inte placeras närmare granntomtens gräns än 4,5 meter och komplementbyggnad får inte placeras närmare granntomtens gräns än 1,5 meter.

Bygglovsbefrielsen innebär att kompletbyggnad, högst 50 kvm kan byggas utan bygglov. Tillbyggnad till huvudbyggnaden kan göras utan bygglov. Kompletbyggnad kan byggas till utan bygglov om den efter tillbyggnad inte blir större än 50 kvm. Installation och ändring av ventila-

tion, vatten och avlopp kan göras utan bygglov samt ändring av konstruktion och planlösning. För allt bygglovsbefriat byggande gäller att detaljplanebestämmelserna ska följas.

Vid bygglovsfritt byggande gäller att gällande normer och föreskrifter ska följas. Speciellt viktigt är att kraven på anpassning till omgivningen och brandsäkerhet följs. Då området översiktligt har bedömts innehålla högradonmark är det viktigt att detta beaktas vid tillbyggnader så att gränsvärdet för inomhusluften inte överskrides.

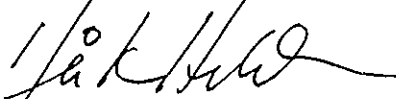
Om tillbyggnad eller komplementbyggnad utföres utan bygglov krävs att granne lämnat sitt medgivande.

Byggnadsnämndsbeslut

Byggnadsnämnden har för fastigheterna Hörnett 1:34, 2:20, 2:60 och 21:1 beslutat att beslut om bygglov ska anstå till dess detaljplanen för området ändrats, dock längst i två år från respektive beslut (PBL 8:23). Avsikten med dessa beslut har varit att förtätning ska förhindras. För Hörnett 1:34 har planeringsgruppen angett att tre tomter kan accepteras, då det innan delningen fanns tre lägenheter på fastigheten.

I några andra fall har under senare år beviljats bygglov till förtätningar i Hörnettområdet. I dessa fall har motiven varit antingen att ersättningskrav har kunnat riktas mot kommunen med stöd av PBL vid nekat bygglov eller att besked lämnats till sökanden innan tillämpningen av reglerna inom skyddszonerna kommit igång.

Örnsköldsvik 1992-08-28
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt