

GULLÄNGETS CENTRUM

Själlevads socken,
Örnsköldsviks kommun

Förslag till stadsplan

upprättat 1986-08-22

tillhör reviderat förslag 1986-11-14

Tillhör byggnadsnämndens i Örnsköldsviks
kommun beslut den 14/11 1986 § 704
betygas.

I tjänsten:

Gunhild Berggren

Den 22/12 1986 § 364 blev detta
förslag till stadsplan antaget av kommun-
fullmäktige i Örnsköldsviks kommun, betygas.

I tjänsten:

U. Plösch

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1487-C3-27
i ärende 11. C32-80-67
Beslutet har vunnit laga kraft.

Christina Jönberg
2284-PP7/0327-1

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostads-ändamål.
- c) Med BH betecknat område får användas endast för bostads-och handelsändamål.
- d) Med C betecknat område får användas endast för samlings-och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- e) Med Hb betecknat område får användas endast för handels-ändamål och där så provas lämpligt, även för bostadsändamål.
- f) Med HC betecknat område får användas endast för handels-ändamål, samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.

2 mom Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR
BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

34
15

- 3 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras, om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar, som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

- 1 mom På med gp betecknad mark får inte vidtas anordningar, som hindrar markens användning för gemensam parkering.
- 2 mom På med gf betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled (lastgata).

5 § BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

6 § EXPLOATERING AV TOMT

På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras.

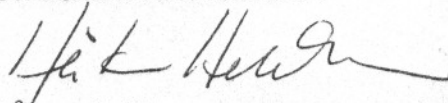
7 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar, som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med II eller III betecknat område får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än respektive 7,0 och 10,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad inte till större höjd vid nock än 5,0 meter.
- 4 mom På med siffror i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter, som siffrorna anger.

8 § IN- OCH UTFARTSFÖRBUD

In- och utfart får inte anordnas över områdesgräns, som även betecknats med ofyllda cirklar. Förbudet gäller inte fastighet vars behov av in- och utfart icke kan behöriren tillgodoses på annat sätt.

Örnsköldsvik 1986-08-22
STADSARKITEKTKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt

GULLÄNGETS CENTRUM

Själevads socken,
Örnsköldsviks kommun

Förslag till stadsplan

upprättat 1986-08-22
reviderat 1986-11-14

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget utgöres av plankarta i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser. Till förslaget hör denna beskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning samt samrådsredogörelse. Illustrationskarta i skala 1:500 bifogas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Gullänget, två km norr om centrala Örnsköldsvik. Planförslaget omfattar de kvarter i centrala Gullänget som berörs av Björnavägens ombyggnad. Området begränsas i norr av Högländssjön, i öster mot Centrumvägen, i söder mot Gullängesvägen och i väster mot Mejerivägen. Området öster om centrum och området väster om centrum kommer att planläggas etappvis.

Areal

Planområdet omfattar ca tio ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

ÖVERSIKTSPLANER

En dispositionsplan för Gullängetområde är under upprättande. Ett program har godkänts av kommunfullmäktige 1982-04-26.

I programmet sägs bl a:

"Förutsättningarna för att förbättra centrumområdet för att kunna bibehålla nuvarande serviceutbud bör utredas."

"Trafiksituationen, parkering och utfarter längs Björnavägen bör utredas."

Tillhör byggnadsnämndens i Örnsköldsviks kommun beslut den 14/11 1986 § 704 betygas.

I tjänsten:

Gulhane Berggren

Den 22/12 1986 § 364 blev detta förslag till stadsplan antaget av kommunfullmäktige i Örnsköldsviks kommun, betygas.

I tjänsten:

W. L. Lott

Tillhör: länsstyrelsens i Västernorrlands län beslut 1987-03-27

i ärende 11. 082-80-87

Beslutet har vunnit laga kraft.

Björta Jönsson
2284-287/0027-1

"Flyttning av Björnavägen är kostsam /-----/ åtgärder bör i första hand inriktas på att förbättra befintlig sträckning. Förbifarten bör ses som ett långsiktigt vägreservat."

DETALJPLANER

Söder om Björnavägen gäller byggnadsplan fastställd 1966-07-20. I väster gränsar planområdet mot stadsplaner fastställda 1970-02-05 och 1970-08-25. I sydost gäller stadsplan för Hägg-lunds industriområde, fastställd 1981-01-23.

Området norr om Björnavägen är inte planlagt. Ett förslag till stadsplan för detta område ställdes ut 1972. Planförslaget fördes dock inte vidare eftersom trafik- och parkeringsfrågorna inte ansågs lösta.

Kommunala ställningstaganden

Kommunstyrelsen beslutade 1984-02-07, § 202, om planuppdrag för Björnavägen genom Gullänget.

Kommunstyrelsens ledningsgrupp för översiktlig planering beslutade 1984-05-15 att ett vägreservat längs Högländssjön skall behållas tills vidare.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

TERRÄNG

Planområdet sluttar svagt mot Högländssjön i norr.

VEGETATION

Strandzonen mot Högländssjön är bevuxen med vass. Söder därom växer dungar av björk och gran. I tomtgräns mellan trädgårdarna och längs gator och vägar står rader av lövträd, mest björk.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En grundundersökning har utförts av K-konsult inom kyrktomten, Norrlungånger 7:1. Av denna framgår att grunden består av 0-5 meter tjockt lager lera på morän. I övrigt har inga grundundersökningar bedömts erforderliga, utan ytterligare undersökningar får göras vid nybyggnader.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fasta fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader finns inom planområdet.

BEBYGGELSE

De flesta butikerna längs Björnavägen är inrymda i äldre bostadshus i trä. Större byggnader i området är Gnistan - Folkets Hus, Gullängets nya kyrka, EFS-kyrkan och Widmarks matvaruhall.

Övriga byggnader i området är villor och mindre flerbostadshus.

SKYDDSRUM

En mindre brist på skyddsrumspplatser finns norr om Björnavägen. Placering och storlek av ev tillkommande skyddsrum bestäms i samband med ansökan om skyddsrumsbeked vid nybyggnad inom området. Söder om Björnavägen är behovet av skyddsrumspplatser täckt.

VÄGAR OCH TRAFIK

Björnavägen genom Gullänget är en starkt trafikerad genomfartsled och ett attraktivt butiksstråk. Trafiksituationen är speciellt komplicerad under vardagseftermiddagar. Då trängs gång- och cykeltrafikanter med genomfartstrafik och parkerade bilar. Problemen är särskilt stora kring Gimåtvägens anslutning vid Gnistan.

Övriga gator i området har låg standard och är i flera fall i behov av upprustning.

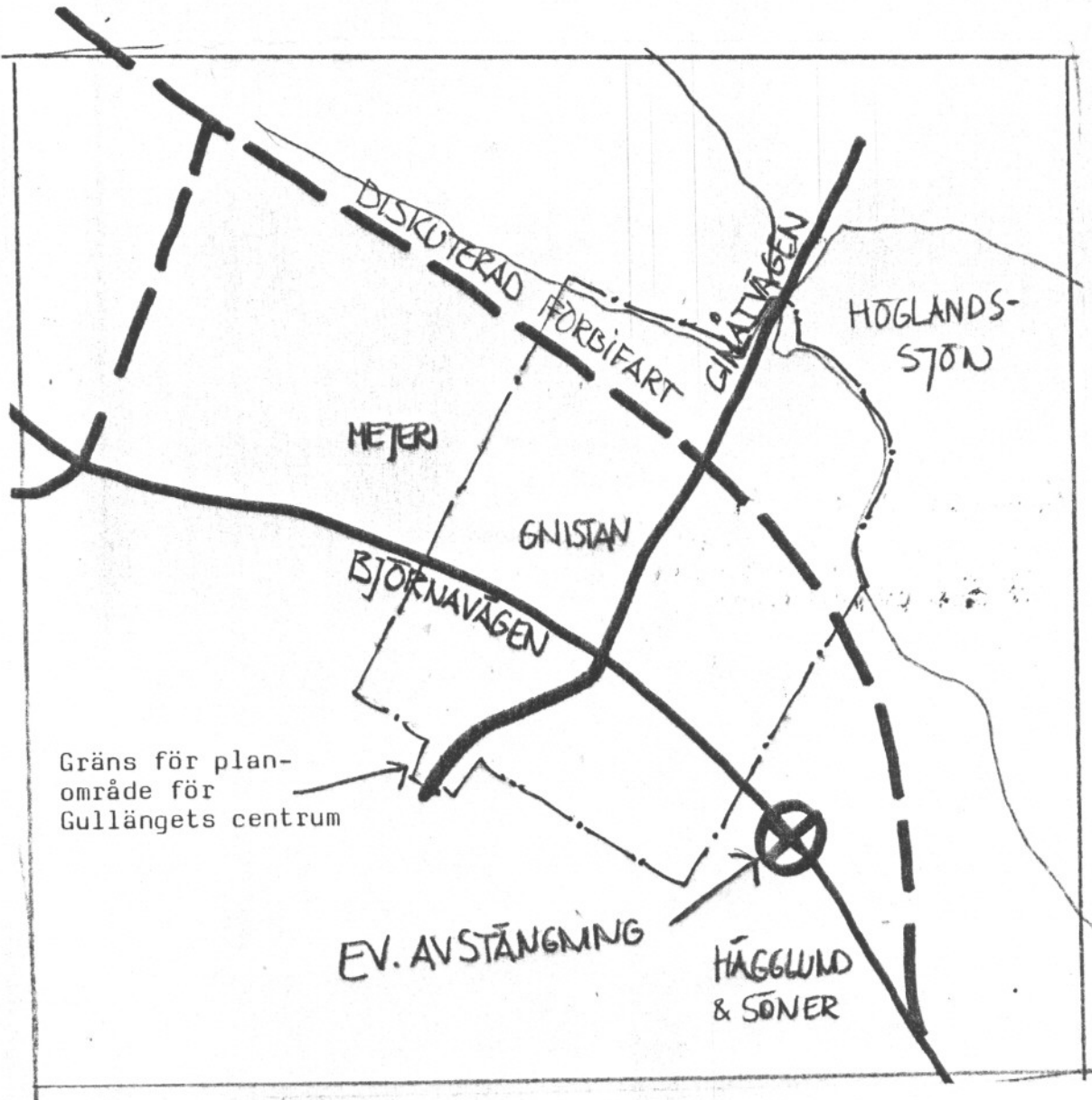
Antalet fordon per dygn längs Björnavägen är inom planområdet 10-11 000. Därav 7-8 % tung trafik. Antalet timmerbilar är ca 50. Trafiken har beräknats öka till ca 13 000 fordon per dygn år 2000. En förutsättning för beräkningen var kraftig utbyggnad av bostadsområden. Bostadsutbyggnaden beräknas nu ske i långsammare takt. Ökningen av timmertransporter beräknas av MoDo bli måttliga, till totalt ca 55 fordon per dygn.

Gimåtvägen trafikeras av ca 2 000 fordon per dygn.

ALTERNATIV FÖRBIFART

Inom dispositionsplanarbetet för Gullänget har en alternativ förbifart diskuterats. Genomfartstrafiken förbi Gullänget skulle då ledas på en ny väg längs Högländssjön.

Fördelar är en förbättrad trafikmiljö i centrala Gullänget och förbättrad framkomlighet för genomfartstrafiken. Kostnaderna för en förbifart är höga och näringsidkarna längs Björnavägen är motståndare till att genomfartstrafiken flyttas ut från centrum. För att en trafikomläggning skall bli verkkningsfull krävs också en avstängning av nuvarande Björnavägen vid Häggglunds huvudkontor.



CENTRALA GULÄNGET SKALA 1:5000

I dispositionsplanen diskuterad förbifart.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen äger Norrlungånger 2:126, 2:128 och 2:169. Övrig mark är privatägd. Själevads församling äger Norrlungånger 7:1 och Folkets Husföreningen i Gullänget, äger Gnistan, Norrlungånger 2:225.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Planförslaget har tillkommit främst för att förbättra trafikmiljön längs Björnavägen. Gång- och cykeltrafiken separeras från biltrafiken, antalet utfarter begränsas och parkeringarna samordnas. Underlag för planförslaget är en gatü- och trafikutredning upprättad av gatukontoret 1983.

Bebyggelseområden

Ett 20-tal bef villor och mindre flerbostadshus planläggs för bostadsändamål, B.

Gnistan-Folkets Hus planläggs som samlingslokaler i kombination med handel, HC. EFS-kyrkan utläggs som samlingslokalområde, C.

Butikszonen längs Björnavägen ges beteckningen Hb. De flesta butiksbyggnaderna har bostäder i övre planet. Norrlungånger 2:126 och 2:128 kommer då att utgöra en markreserv för butiker, ev i kombination med bostäder, i centrum.

Kyrktomten avsätts som A-område.

Vägar och trafik

GATOR

Korsningen Björnvägen-Gimåtvägen-Stjärnhusvägen byggs om till en fyrvägs korsning. Korsningen utförs med extra körfält för vänstersvägande trafik och förbereds för signalreglering. Antalet utfarter mot Björnavägen begränsas med utfartsförbud.

Längs de sträckor där in- och utfart inte får ske, kommer förhöjd kantsten (12 cm) att utföras.

GÅNG- OCH CYKELBANOR

En genomgående gc-bana anläggs längs Björnavägens södra sida. På norra sidan breddas gångbanan till gc-bana på sträckan Mejerivägen-Centrumvägen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Gullänget trafikeras av ett 30-tal bussturer i vardera riktningen på vardagar. Hållplatser anläggs längs Björnavägen vid Gnistan och kyrkan samt längs Gimåtvägen vid Gnistan.

PARKERING

Dagens parkeringsplatser framför butiksfasaderna med utbackning på Björnavägen måste ersättas med nya trafiksäkrare parkeringsmöjligheter.

Norr om Björnavägen föreslås en parkeringsyta på Norrlungånger 2:47. Denna p-plats på kvartermark avses betjäna fastigheterna 2:119 och 2:121 och förutsätts bli inrättad enligt lagen om gemensamma anläggningar.

Parkeringsbehovet för Norrlungånger 2:120 löses norr om byggnaden med infart från Gimåtvägen. På illustrationskartan redovisas totalt 39 p-platser vilket tillsammans med p-platser för boende/arbetande intill byggnaderna beräknas tillgodose behovet för dagens butiksytor. Vid till- eller nybyggnad kan utbyggnad ske av de två p-platserna in över Norrlungånger 2:121 varvid ytterligare ca 35 p-platser kan åstadkommas. Denna utvidgade p-yta förutsätts inte som gemensam p-yta i planförslaget, utan prövning får ske vid lantmäteriförrättning om och när behov uppstår.

I planförslaget punktprickas parkeringsytan och den förutsatta gemensamma p-ytan på Norrlungånger 2:47 markeras gp, gemensam parkering.

Söder om Gnistan finns en mindre p-yta och norr om Gnistan en större yta som används främst vid danskvällarna.

Söder om Björnavägen finns p-platser vid Widmarks ICA-hall. Inom handelsytan mot Sörängetvägen ska ordnas de p-platser som den nya byggnaden kräver. Samtliga områdets p-platser kan nyttjas av kyrkobesökare, varför endast en mindre p-plats anlagts på kyrktomten.

Markområdet öster om Norrlungånger 3:29 är i gällande byggnadsplan utlagt som område för parkering. Området ägs av kommunen men har inte iordningställts för sitt ändamål. Om ett behov av parkering, främst för kyrkobesökare, kan konstateras, bör ytan iordningställas. P-platsen rymmer 20-25 bilar.

Vid utformningen av alla parkeringsytor inom området ska stor hänsyn tas till de kringboende och parkeringsytorna ska avgränsas med häckar, ev kompletterade med staket.

TOMTTILLFARTER

I planförslaget föreslås en flyttning av tömtutfarterna så att in- och utfart i största möjliga utsträckning sker mot tvärgatorna Mejerivägen, Sörängetvägen, Gimåtvägen och Centrumvägen.

Vid Gnistan och intilliggande fastighet, Norrlungånger 2:202 medges tomttillfarter mot Björnavägen vid tomtgränsen. Om möjligt bör tillfarterna sammanläggas till en. Infarten sydost om banklokalen stängs.

Färgaffären, Norrlungånger 2:181, har idag tillfart mot Björnavägen. Om möjligt bör denna flyttas mot Mejerivägen. En samlad tillfart mot Björnavägen så långt från gatukorsningen som möjligt, kan dock behållas tills nybyggnad sker på fastigheten. Planförslaget uttrycker den långsiktiga lösningen med in- och utfartsförbud.

Mellan Widmarks, Norrlungånger 2:42, och den nya handelstomten redovisas en in- och utfart som kan utnyttjas gemensamt. In- och utfart kan även ske mot Sörängetvägen. För att en rationell inlastning till de bägge butikstomterna ska kunna åstadkommas förutsätts i planförslaget att en gemensam lastgata med tillfart mot Sörängetvägen och Björnavägen anläggs. Lastgatan betecknas med gf på plankartan. Läge och utformning i övrigt får fastläggas vid lantmäteriförrättning.

Även kundparkeringen vid Widmarks kan ges utfart via gf till Sörängetvägen. Från Björnavägen ordnas i så fall enbart infart.

Widmarks har en lastbrygga även mot Björnavägen som inte kan flyttas utan större ombyggnader. Lastbryggan bedöms kunna kvarligga till ny- eller ombyggnad sker. I planförslaget redovisas den långsiktiga lösningen med in- och utfartsförbud.

För kiosken, Norrlungånger 2:251, redovisas en in- och utfart mot Björnavägen, samordnad med Widmarks. Löses lämpligen med servitut till förmån för Norrlungånger 2:251. Samordningen av in- och utfarterna bör ske så snart överenskommelse därom träffats eller när ny- eller tillbyggnad av skälig omfattning sker på någon av fastigheterna. Vid alternativet med enbart infart från Björnavägen sker utfart mot Centrumvägen.

Vid den föreslagna p-ytan på Norrlungånger 2:47 föreslås en in- och utfart. Norrlungånger 2:121 kan då nås via p-ytan alternativt över Norrlungånger 2:120 från Gimåtvägen.

Så länge nuvarande byggnad kvarstår kan en samlad tillfart för boende/arbetande accepteras intill gränsen mot Norrlungånger 2:47.

För att en anpassad tillämpning enligt ovan av in- och utfartsförbudet ska vara möjligt, har planbestämmelsen getts ett tillägg med följande lydelse: Förbudet gäller inte fastighet vars behov av in- och utfart icke kan behövas tillgodoses på annat sätt.

Immissioner

TRAFIKBULLER

Miljö- och hälsoskyddskontoret har utrett trafikbullret i området. Utredningen visar att en ca 60 meter bred zon på vardera sidan av Björnavägen har ekvivalenta utomhusnivåer över 55 dB(A). 50 meter från vägmitt beräknas trafikbullret till 57 dB(A), 40 meter från vägmitt är bullret 59 dB(A), 30 meter från vägmitt är bullret 61 dB(A) och 20 meter från vägmitt 67 dB(A). Hänsyn har inte tagits till ev avskärmningseffekt.

Inom bullerzonen finns idag renodlade bostadshus på fastigheter- na Norrlungånger 7:4, 2:202, 2:47 samt 2:101. Norrlungånger 2:126 och 2:128 avses bli bortsanerade. På överåningarna i flera av butiksbyggnaderna finns bostäder.

Inom Norrlungånger 7:4 anvisas en uthuszon där bullerskyddande, kompletterande gårdsbyggnader kan byggas.

I övrigt planläggs ingen fastighet inom bullerzonen för bostads- ändamål, utan successiv omvandling till i huvudsak handelsända- mål förutsätts. Det ges möjlighet att efter lämplighetsprövning anordna bostäder. Vid ny- eller ombyggnad kommer det att krävas att fönster och fasader ges en tillfredsställande isolering mot trafikbuller så att inomhusvärden på 30-40 dB(A) erhålles, samt att hänsyn till trafikbullret tas vid lokalisering av sovrum- men.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och avlopp.

VÄRME

Centrala Gullänget bedöms kunna anslutas till fjärrvärmenätet under den närmaste femårs-perioden.

AVFALL

Kommunal sophämtning.

PLANGENOMFÖRANDE

Kostnader

Fastighetskontoret har beräknat genomförandekostnaderna inom planområdet (1986-års prisnivå) till 3 060 000 kronor.

Fördelat på gator 1 300 000 kronor, markinlösen inkl 43 bilplatser 1 560 000 kronor och administration och fastighetsbildning 200 000 kronor. Intäkterna redovisas till 570 000 kronor. Kommunens underskott beräknas alltså till 2 490 000 kronor, exkl trafiksignalanläggning. I kalkylen ingår kostnader för att ersätta de parkeringsplatser på fastigheterna Norrlungånger 2:119, 2:120, 2:121 samt vid Gnistan, som genom ombyggnaden av korsningen blir omöjliga att utnyttja (24 platser vid 2:119, 2:120 och 2:121 samt utbyggnad med sju platser vid Gnistan). Kostnaden för ev p-plats i korsningen Sörängetvägen-Gullängesvägen ingår inte.

Tidplan

Ombyggnaden av gatukorset vid Gnistan bedöms som angelägen och kan genomföras tidigast 1987, förutsatt att planförslaget fastställts och de komplicerade genomförandefrågorna lösts.

Huvudmannaskap

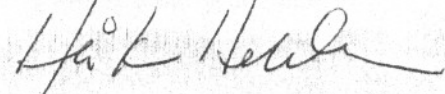
Kommunen bekostar gatuombyggnaderna inkl de ombyggnader av in- och utfarter som blir nödvändiga. Kommunen bekostar även utförandet av 24 p-platser fördelade på Norrlungånger 2:47 och 2:120 och utökandet av parkeringen vid Gnistan med sju p-platser samt även p-platsen i korsningen Sörängetvägen-Gullängesvägen om den blir aktuell att utföra. Driften av parkeringsplatserna bekostas av fastighetsägarna.

Gemensamhetsanläggningar

I planförslaget förutsätts att en parkering inrättas på Norrlungånger 2:47 gemensamt för fastigheterna Norrlungånger 2:119 och 2:121 betecknad gp. Norrlungånger 2:120:s ev deltagande provas vid anläggningsförrättningen.

För Norrlungånger 2:42 och intilliggande 2:126 m fl, förutsätts en gemensam lastgata, betecknad gf. Detaljutformningen av lastgatan fastläggs vid anläggningsförrättning i samråd med fastighetsägarna.

Örnsköldsvik 1986-08-22
STADSARKITEKTKONTORET



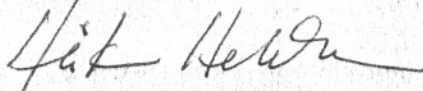
Håkan Heldner
planarkitekt

Revidering 1986-11-14

För att tillgodose synpunkter som inkommit under planutställningen har den byggbara ytan ökats dels för att rymma lastkaj väster om Widmarks varuhall (Norrlungånger 2:42), dels vid Centrumkiosken (Norrlungånger 2:251) för att möjliggöra smärre utbyggnad mot Björnavägen, och dels på Norrlungånger 2:126 m fl för att ge större frihet vid placering och utformning av ny byggnad.

Öppningen i in- och utfartsförbudet mot Björnavägen har vidgats omedelbart väster om Widmarks för att ge bekvämare infart för lastfordon.

Örnsköldsvik 1986-11-14
STADSARKITEKTKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt