

i tjänsten:

Gunhild Berggren

KV TURKIET

Örnsköldsviks församling,
Örnsköldsviks kommun

Förslag till ändrad stadsplan

upprättat 1983-10-10

tillhör reviderat förslag 1983-11-30

Den 27/2 1984 § 91 blev detta
förslag till stadsplan antaget av kommun-
fullmäktige i Örnsköldsviks kommun, betygas.

[Signature]
i tjänsten

B E S T Ä M M E L S E R

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Tillhör länsstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1984-04-18
i ärende 11. 082-628-84
Beslutet har vunnit laga kraft.

Helger Linnberg
2284-784/0418-1

Byggnadskvarter

- a) Med BH betecknat område får användas endast för bostads-, kontors- och handelsändamål.
- b) Med HG betecknat område får användas endast för handels-, kontors- och garageändamål.
- c) Med H betecknat område får användas endast för handels- och kontorsändamål.
- d) Med BHd betecknat område får användas endast för bostads- och kontorsändamål.
- e) Med QBHd betecknat område skall utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får endast användas för bostads- och kontorsändamål. Ny byggnad enligt angiven byggnadsrätt får dock uppföras om befintlig byggnad förstörts eller till väsentlig del skadats av våda.

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.
- 3 mom Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt, som för varje särskilt fall prövas lämpligt.
- 4 mom Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt, som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

- 5 mom Med rad av cirklar avgränsad gatumark får underbyggas och användas på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.
- 3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK
- 1 mom Med x betecknad del av byggnadskvarter får inte bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3,0 meter används för allmän gångtrafik.
- 2 mom Med x betecknat kvartershorn får inte bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3,0 meter används för allmän gångtrafik. Områdets inre begränsningslinje skall ha en längd av minst 3,0 meter och bilda lika vinklar med gatulinjerna.
- 4 § 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 I eller IV betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 4,0 respektive 13,0 meter.
- 3 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 4 mom På med plus jämte siffror i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan, som siffrorna anger.
- 5 mom Terrassplan på med ringprickning samt plus jämte siffror i romb betecknad mark får inte läggas på högre höjd över grundkartans nollplan än som siffrorna anger.
- 5 § IN- OCH UTFARTSFÖRBUD
- 1 mom In- och utfart får inte anordnas över områdesgräns, som även betecknats med ofyllda cirklar.

Örnsköldsvik 1983-10-10
STADSARKITEKTKONTORET


Håkan Heldner
planarkitekt

Gunhild Berghen

KV TURKIET

Örnköldsviks församling,
Örnköldsviks kommun

Förslag till ändrad stadsplan

upprättat 1983-10-10
reviderat 1983-11-30

Den 27/2 1984 § 91 blev detta
förslag till stadsplan antaget av kommun-
fullmäktige i Örnköldsviks kommun, betygas.

I tjänsten
[Signature]

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget utgörs av stadsplanekarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser. Till förslaget hör denna beskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning samt axonometriskt perspektiv.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Örnköldsviks centrum. Kvarteret Turkiet begränsas i norr av Fabriksgatan, i öster av Viktoriaesplanaden, i söder av Läroverksgatan och i väster av Nygatan. Av praktiska skäl har det bedömts lämpligt att låta planerna i centrum omfatta hela kvarter. Gällande plan är vidare av schematisk karaktär och utformad utan hänsynstagande till bevarandesynpunkterna.

Areal

Kvarteret har en areal av ca 0,9 ha.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

OMRÅDESPLAN

För området gäller områdesplan för Centralorten, antagen av kommunfullmäktige 1979-05-21.

DISPOSITIONSPLAN

Dispositionsplanarbetet för centrala Örnköldsvik har påbörjats. I programmet, godkänt av kommunfullmäktige 1982-02-01, sägs bl a:

"Utgångspunkten för den fortsatta planeringen i Örnköldsviks centrum bör vara att utveckla och förstärka stadskärnans traditionella roll som:

-administrativt, kulturellt och kommersiellt centrum
-trivsamt och harmoniskt arbets-, bostads- och rekreationsområde.

Stadskärnans karaktär i skala och kvartersuppbyggnad skall bibehållas och utvecklas. Befintliga byggnader och miljöer av kulturhistoriskt intresse och av stort värde för stadsbilden skall så långt möjligt bevaras. Nybyggnader och ombyggnader skall i möjligaste mån anpassas till befintliga förhållanden.

Biltrafiken skall i största möjliga utsträckning koncentreras till vissa trafikleder med god framkomlighet. Stadskärnan och "överstan" befrias om möjligt från genomfartstrafik.

Högvärdig kollektivtrafikförsörjning till stadskärnan skall eftersträvas. Framkomligheten för bussar prioriteras. Centrumhållplatsen för tätortstrafiken skall ges centralt läge anpassat till trafikanternas behov. Omstigningsplats mellan tätortstrafiken och landsbygds- trafikerna skall eftersträvas i centralt läge.

Gångtrafiken i stadskärnan prioriteras. Till omgivande bostadsområden och övriga stadsdelar eftersträvas sammanhängande gång- och cykelstråk så långt möjligt skilda från biltrafiken.

Bilparkering inom stadskärnan skall dimensioneras och lokaliseras med utgångspunkt dels från centrumets roll som kommunalt centrum, dels från önskad omfattning och fördelning av trafiken inom stadscentrum.

Det är angeläget att parkeringsanläggningar i centrum inte får en alltför dominerande roll i stadsbilden.

De dominerande miljömässiga olägenheterna i centrum är buller och avgaser som främst alstras av personbils-
trafiken. Planeringen i centrum bör därför inriktas
mot att minimera dessa olägenheter.

Området innanför Centralgatan-Viktoriaesplanaden-
Strandgatan-Lasarettsgatan (den s k sökarringen) skall
så långt möjligt göras fri från bilar, undantaget t ex
nyttotrafik.

Biltrafiken bör så långt möjligt styras till de gator
som kommer att ge bra framkomlighet och som ger minsta
störningar på omgivningen."

Inom dispositionsplanens ram genomförs särskilda utredningar
vilka alla ännu inte är slutförda. En skiss till dispositions-
plan beräknas föreligga under 1984. Följande specialutredningar
kan nämnas.

Detaljhandelsutredning
Parkeringsbehov
Buller
Kollektivtrafik
Trafikutredning
Bevarande

DETALJPLANER

För Turkiet 4 gäller stadsplan fastställd 1947-02-07. För kvar-
teret i övrigt gäller den s k avlösningssplanen för centrum,
fastställd 1973-07-05.

Kommunala ställningstaganden

PLANUPPDRAG

Byggnadsnämnden har dels 1973-08-07 och dels 1976-03-04 upp-
dragit åt stadsarkitektkontoret att upprätta förslag till ändrad
stadsplan för tomten nr 4 i kvarteret Turkiet.

ÖVRIGA BESLUT

Fullmäktige beslutade

- 1978-11-27, § 432, bl a att det första parkeringshuset bygges
i kvarteret Turkiet.

- 1981-12-21, § 423, godkändes ett avtal om samarbete mellan ICA
Hakon AB, Systembolaget AB och kommunen. Avtalet omfattade två
etapper, varav den första avsåg en förstudie av bebyggelsens ut-
formning, omfattning jämte utvärdering. Som en andra etapp skul-
le bildas en bostadsrättsförening för genomförandet av projek-
tet.

- 1983-06-27, § 212, bl a att godkänna i skrivelsen (förstudie daterad 1983-04-26) redovisade principer för exploatering av fastigheterna Turkiet 1 och 4.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

TERRÄNGFÖRHÅLLANDEN

Kvarteret sluttar dels ca 3,5 meter mot söder, dels drygt en meter mot öster.

VEGETATION

Viss vegetation förekommer på tomten nr 1. Tomterna nr 2 och 3 har värdefull växtlighet på gårdarna.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

K-konsult har, på uppdrag av Hyresbostäder i Örnsköldsvik AB, utfört en geoteknisk utredning daterad 1983-05-04.

Undersökningen visar att jordgrunden består av silt och lera till 5-7 meter under markytan. Därefter följer fast silt som vilar på morän. Moränen vilar på berg som ligger på nivåer mellan 7-10,5 meter under markytan.

Planerad byggnad måste grundläggas på fast botten av morän eller berg. Eftersom fast botten lutar erfordras troligen blandad grundläggning, d v s delar grundläggs med plattor medan andra delar grundläggs med plintar eller pålar.

Källare kan behöva utföras i vattentät betong. En sänkning av grundvattenytan medför risk för sättningar och omgivande byggnader som inte är grundlagda på fast botten kan skadas. Åtgärder för att antingen hindra en grundvattensänkning eller för att grundförstärka omgivande byggnader kan behöva vidtagas.

BEBYGGELSE

Tomt nr 1 är obebyggd. På tomten stod tidigare ett varmbadhus, vilket revs 1972.

Tomt nr 2 är bebyggd med ett fyravåningshus i tegel innehållande bostäder, tandläkarmottagningar, förskola samt lokaler för landstingets omsorgsverksamhet.

Tomt nr 3 är bebyggd med en byggnad i nationalromantisk stil. Exteriören stämmer helt med ändringsritningar från 1911. Huset betecknas i den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen för centralortens kärna som ett av stadens intressantaste hus. Byggnaden är väl underhållen. Den mindre sidobyggnaden är utförd i samma stil som huvudbyggnaden och tillsammans utgör de ett mistligt inslag i stadsbilden.

Tomt nr 4 är förutom gårdsbyggnader och det s k Blå köket bebyggt med en byggnad av timmer med stående fasspontpanel, som innehåller butikslokal i bottenvåningen med bostäder i övervåningen.

Tomt nr 7 är bebyggd med ett putsat tegelhus innehållande butiker i bottenvåningen samt tre våningar med bostäder. Gårdsbyggnaderna innehåller lokaler för hantverk m m.

Tomt nr 5A och 6 är bebyggda med ett femvånings tegelhus innehållande hälsovårdscentral, barnvårdscentral, apotek samt butik. Under markplanet finns parkering med in- och utfart mot Läroverksgatan.

OMGIVANDE BEBYGGELSES HÖJD

Norr om Fabriksgatan i kv Egypten är byggnaderna fyra resp fem våningar höga med taklisten på en höjd av 22,75 meter resp 28,20 meter över havet. Den högre byggnaden ligger mot Nygatan. Väster om Nygatan är byggnaden på Liverpool 8, fem våningar hög med taklisten 25,60 meter över havet.

VÄGAR OCH TRAFIK

F n pågår sedan ett år, ett försök att begränsa genomfartstrafiken genom centrumkärnan för att i enlighet med programmet för dispositionsplanen för centrum prioritera gångtrafik och kollektivtrafik. Försöket kommer att utvärderas under hösten 1983.

I avsikt att utveckla Nygatan till en "bussgata" har gatan stängts för genomgående biltrafik genom att endast busstrafik tillåts på sträckan genom Torgparken. Vidare är Nygatan enkelriktad norrut för biltrafik mellan Läroverksgatan och Fabriksgatan. Nygatans östra trottoar har breddats och längs denna är avgångshållplatser för busstrafiken förlagda.

Fabriksgatan är dubbelriktad samt har kantstensparkering på båda sidor.

Viktoriaesplanaden är i dagsläget tvåfältig och har dubbelriktad trafik. Gatan är planlagd som en fyrfältig gata med mittskiljeremsa. Den västra delen av gatumarken används i dag för parkering.

Läroverksgatan är enkelriktad västerut.

Genom trafikregleringsförsöket har trafikmängderna på gatorna förändrats. Trafikmängden på Nygatan mellan Fabriksgatan och Läroverksgatan har minskat från 9 700 till 2 200 fordon/dygn. För Nygatan norr om Fabriksgatan har trafikmängden minskat från 9 400 till 5 000 fordon/dygn. Trafiken har förts ut till Viktoriaesplanaden som har ökat sin trafikmängd från 5 700 till 9 200 fordon/dygn mellan Fabriksgatan och Läroverksgatan. Även Fabriksgatan har fått ökad trafik från 2 900 till 5 400 fordon/dygn.

Läroverksgatans trafik har ökat från 2 100 till 3 500 fordon/dygn.

LEDNINGSSYSTEM

VAD-ledningar finns i samtliga gator som omger kvarteret. Ledningarna i Fabriksgatan kräver omläggning om planförslagets nedfartsramp genomförs.

Fjärrvärmeledningar finns i Nygatans östra gångbana längs tomt nr 4 och 7. I kvarterets nordvästra hörn har ledningarna delvis lagts inom kvartersmark. Hänsyn till detta måste tas vid bebyggande av tomterna.

Längs Fabriksgatans södra sida finns telekablar för såväl riks- som lokaltrafik. Vid projektering av byggnaden på tomt nr 1 och 4 krävs att kablarna förläggs inom byggnaden eller flyttas i samråd med televerket.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen äger Turkiet 1 och står indirekt som ägare till Turkiet 4 genom innehavet av samtliga aktier i Fastighets AB Turkiet. Övriga fyra tomter är i privat ägo.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Genom ett samarbete mellan kommunen, ICA Hakon AB och Systembolaget AB har en förstudie till ev byggnad på tomterna nr 1 och 4 framtagits. Byggnaden föreslogs innehålla butiksytor, kontor och bostäder. Den i förstudien visade byggnaden hade utöver parkeerings- och butiksvåningarna, tre kontorsvåningar mot Nygatan och två bostadsvåningar mot Fabriksgatan.

Efter förstudiens färdigställande har beslut fattats om att ersätta bostäderna med kontor och att utöka kontorsytan med en tredje kontorsvåning. Därigenom skulle huvuddelen av kommunens tekniska förvaltningar jämte kommunkansli kunna samlas i byggnaden.

Tomt nr 1 och 4

Planförslaget anger byggnadshöjder som medger tre kontorsvåningar utöver butiksvåningen. Det är av stor vikt för stadsbilden att nya byggnadens anslutning till intilliggande bebyggelse ägnas särskild omsorg vid projekteringen. Särskilt gäller detta anslutning mot Turkiet 2, där en succesiv nedtrappning av taklisthöjden erfordras för att en störande brandgavel ska undvikas.

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1983-10-10, § 675 biträtt denna uppfattning.

Byggnadskropparna har givits djupet 18 meter för att möjliggöra att kontor inreds i samtliga byggnadskroppar. Mot Nygatan har sdjupet utökats till 21 meter för att rymma en fullmäktigesal. Kvarterets norra gräns har flyttats ca en meter norrut så att tomtdjupet blir 33,5 meter.

Mellan butiksfasaden och nedfartsrampen till garaget förutsätts en minst tre meter bred gångyta.

Planförslaget kommer maximalt utnyttjat att innehålla en bruttoarea om 6 250 m² för parkering (ramper oräknade), ca 2 800 m² butiks-, entré och lageryta samt ca 6 700 m² kontor. Exploateringsstalet för tomten blir 3,2 (underjordsvåningarna oräknade). Byggnaden illustreras i bilaga.

./.

Tomt nr 5A + 6

För tomt nr 5A + 6 har byggrätten begränsats till vad som idag är byggt på tomten. Gällande plans högsta exploatering $e = 2,0$ har överskridits och ligger på ca 2,7.

Tomt nr 2

Betr tomt nr 2 är byggrätten i gällande plan utnyttjad betr våningshöjd. Tillåten bruttoyta är inte fullt utnyttjad. En smärre utökning av husdjupet skulle ge ett exploateringsstal på $e = 1,5$, vilket motsvarar vad gällande plan tillåter.

Tomt nr 7

För tomt nr 7 planläggs ett nytt butiks och kontors/bostadshus. En maximalt utnyttjad byggrätt skulle för tomt nr 7 ge ca 900 m² butikslokaler samt ca 1 080 m² kontor/bostäder, vilket motsvarar ett exploateringsstal av ca 2,1. Gällande plan medger $e = 2,0$.

Tomt nr 3, reservat för kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Tomt nr 3 har försetts med Q-beteckning, reservat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I Örnsköldsviks museums skrift "Kulturhistorisk bebyggelseinventering i Örnsköldsviks kommun i centralortens kärna" sägs bl a:

"Ett av stadens intressantaste hus genom ombyggnaden i den nationalromantiska stil som var modern vid 1900-talets början. Huset har en arkitektoniskt fint genomarbetad symmetrisk fasad med vackra burspråk och fönster. Fönsterluckorna i sockelvåningen är dekorerade på gustavianskt manér. Frontspisen är storslagen. Ett hus som borde kunna bli byggnadsminnesmärkt!"

Även i KMV-gruppens utkast till kulturminnesvårdsprogram för kommunen är Turkiet 3 placerat i den grupp av byggnader som klassats som mest bevaransvärda. Tillsammans med sidobyggnaden utgör huvudbyggnaden ett omissligt inslag i stadsbilden kring Torgparken. Det kulturhistoriska värdet ligger i själva byggnaderna. Skulle byggnaderna förstöras av våda ställer inte omgivande bebyggelse några anpassningskrav på en nyuppförd byggnad. För det fall den skyddsvärda byggnaden förstörts av våda har tomten nr 3 givits en latent byggnadsrätt motsvarande vad som sägs i gällande plan, e = 1,5 och IV våningar.

Vägar och trafik

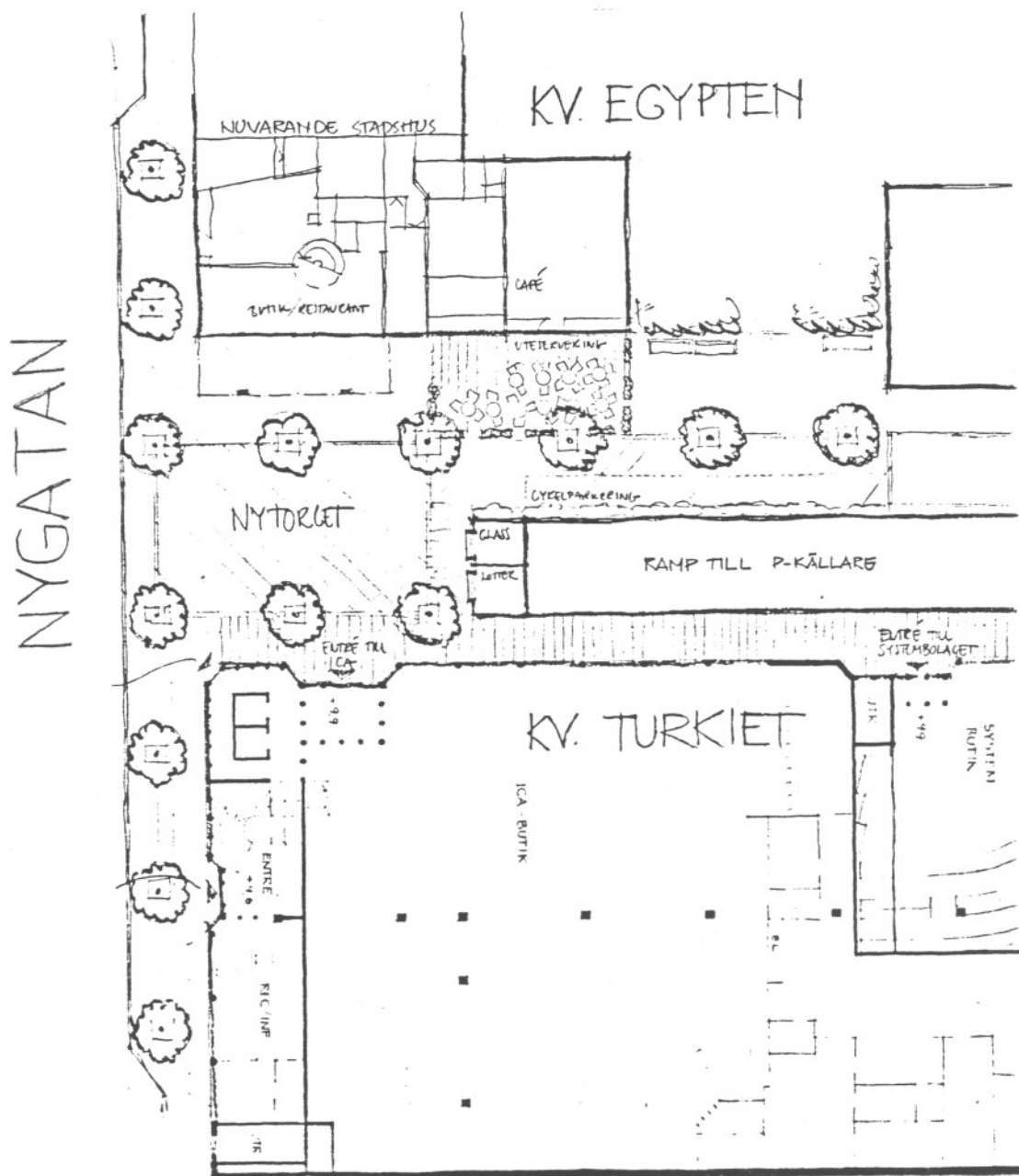
Viktoriaesplanaden ingår i den "sökarring" kring stadskärnan som diskuteras i dispositionsplanen. Gatan beräknas få en trafikbelastning på 12 000 fordon/dygn och planläggs som fyrfältig gata med mittskiljeremsa. På båda sidor om gatan planeras gång- och cykelbanor avskilda från körbanan med en trädplanterad skiljeremsa.

Nygatans framtida funktion är ännu inte fastlagd. Planförfattarens bedömning är dock att funktionen som bussgata kommer att bestå. Det är även troligt att avstängningen för genomgående trafik kommer att bestå. För detta talar önskemål att prioritera gångtrafik och kollektivtrafik innanför sökarringen samt buller och avgassituationen, som behöver förbättras.

Läroverksgatan bedöms komma att bibehålla sin funktion och utformning.

Fabriksgatans funktion kommer att förändras radikalt om nedfartsrampen till parkeringsvåningarna utföres enligt planförslaget. Dubbelriktad trafik blir inte längre möjlig.

Fabriksgatan kan antingen utföras för enkelriktad trafik västerut eller helt stängas för biltrafik mellan nedfartsrampen och Nygatan. Om så sker kan ett biltrafikfredat torg anläggas mot Nygatan. Torget föreslås bli trädplanterat. Kiosk för glass- och lottförsäljning kan sammanbyggas med nedfartsrampen. Ytan utanför kv Egyptens sydfasad är lämplig att använda som trottoarservering. Fabriksgatan beräknas få en trafikbelastning på 1 600 fordon/dygn på delen öster om rampen.



TILLFARTER TILL KVARTERET

För att göra det möjligt att på ett enkelt sätt nå parkeringsanläggningen på tomt nr 1 och 4 från sökarringen utan att störa trafiken på denna har tillfarten till parkeringen föreslagits via Fabriksgatan. Tillfarten kan ske via port i bottenplanet mitt på kvarteret. En sådan tillfart har dock bedömts som olämplig av de blivande nyttjarna av butiksplanet. Biltrafiken ger dels störningar för gående i gatuplanet, dels ger en ramp inom byggnaden sämre flexibilitet vid utnyttjandet av butiksytorna.

En nedfartsramp i Fabriksgatan eliminerar dessa störningar samtidigt som lättillgängligheten från sökarringen behålles. I planförslaget utökas kvartersmarken så att rampen ryms inom kvarteret.

Frågan om inlastningen till butikerna har diskuterats under förstudien. Av största vikt är att framkomligheten för trafiken på Viktoriaesplanaden blir god. Gatukontorets och stadsarkitektkontorets utgångspunkt vid diskussionerna är att inlastningen bör ligga mot Fabriksgatan. ICA - Systembolaget har hävdat att inlastningen måste ligga mot Viktoriaesplanaden för att fullgoda interna transportvägar ska erhållas inom butiksplanet. Även miljöskäl har anförts.

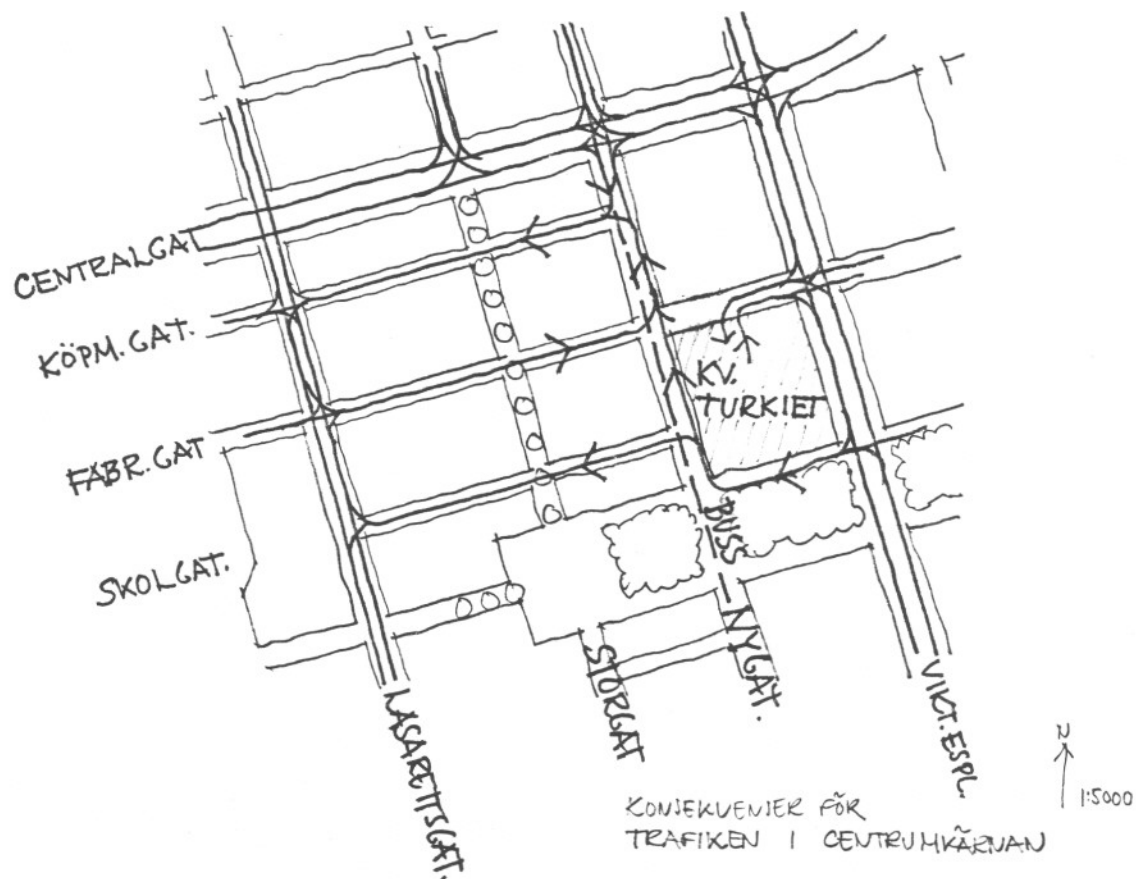
Nyttjarna av nybyggnaden har under diskussionerna enats om att inlastningen ska ligga mot Viktoriaesplanaden. Detta kan ske genom att bottenvåningen indrages så mycket att fordonen inte nyttjar Viktoriaesplanaden vid inbackningsmanövern. Inlastningsportarnas placering och bredd måste studeras under projekteringen så att en smidigt fungerande inlastning skapas, för att man på detta sätt ska minimera de störningar av gång- och cykeltrafiken som kan förutses. Nyttjarna har uppgivit att fordon med släp inte kommer att användas. För lastgårdens utformning är tolv meters lastbil dimensionerade.

Tillfart till Turkiet 3 och 5A + 6 föreslås ske från Läroverksgatan som sker i dag.

Turkiet 2 har i dag en infartsport mot Viktoriaesplanaden som bedöms kunna behållas. Det är dock inte trafiktekniskt möjligt att göra ett avbrott i esplanadens mittskiljeremsa.

Turkiet 7 har i dag en infartsport mot Nygatan. Porten bedöms kunna behållas om ingen ny byggnad uppföres på tomten. Skulle tomten bebyggas enligt stadsplanen bör undersökas om det är möjligt att samordna tillfarten från Läroverksgatan över tomt 5A + 6.

Biltrafiken genom centrumkärnan påverkas om rampen i Fabriksgatan utföres. Genom avstängningen av Fabriksgatan, kan inte trafik som färdas söder ut på Nygatan ledas ut till Viktoriaesplanaden via Fabriksgatan. Bibehålles avstängningen av Nygatan vid Torgparken och enkelriktningen av Nygatan norrut mellan Fabriksgatan och Läroverksgatan, måste även delen av Nygatan norr om Fabriksgatan enkelriktas norrut. De nuvarande enkelriktningarna på Köpmangatan, Fabriksgatan och Skolgatan behålles.



Gång- och cykeltrafiken inom stadskärnan har inte färdigutretts. Man kan dock förutse att gc-banan på Viktoriaesplanadens västra sida kommer att användas för gc-trafik till torget med omgivningar. En viss konflikt mellan gc-trafik och fordon på lastgården kan därför förutses.

Då antalet transporter till butikerna är relativt begränsade, ca tio bilar/dag, kan den föreslagna lösningen accepteras. Av vikt är, som tidigare påpekats, att en väl fungerande lastgård utföres så att konflikterna kan begränsas.

Kollektivtrafikens linjesträckning utreds för närvarande av konsult. Det är troligt att huvuddelen av linjerna kommer att passera Nygatan.

PARKERING

Utredning av nya ortsanpassade behovstal för parkering pågår. Konsulten har redovisat visst material (inte politiskt behandlat) som innebär en sänkning i förhållande till nu gällande behovstal. Med de föreslagna nya behovstalen skulle för Turkiet 1 och 4 maximalt utbyggt enligt stadsplaneförslaget krävas ca 175 bilplatser, om man räknar med reduktion för allmänt samnyttjande. I förstudien redovisas ca 200 bilplatser i parkeringsanläggningarna. (Det antal p-platser som nyggnaden genererar beräknas slutgiltigt vid byggnadslovsprövningen.)

Övriga tomters parkeringsbehov är lösta inom resp tomt.

BORTFALL AV PARKERINGSPLATSER

Längs Viktoriaesplanaden finns ca 80 allmänt tillgängliga parkeringsplatser som försvinner vid utbyggnaden av esplanaden till fyra körfält i enlighet med avlösningssplanen fastställd 1973. Längs Fabriksgatan försvinner ca 25 allmänt tillgängliga kantstensparkeringar samt ca 30 reserverade parkeringsplatser på Turkiet 1 när byggnaden på Turkiet 1 och 4 uppföres.

Immissioner

TRAFIKBULLER

Den ekvivalenta ljudnivån för dygn härrörande från gatorna runt kv Turkiet uppgår i dagsläget till mellan 65-70 dB(A). Efter de trafikflödesförändringar som kan förutses, kommer bullernivån troligtvis att öka utefter Viktoriaesplanaden som i dagsläget har en ekvivalent nivå av ca 70 dB(A). Bullerbidraget från Fabriksgatan kommer i framtiden att minska med 1-5 dB(A) beroende på vilken typ av trafikreglering som bestäms. Nygatans bidrag minskar antagligen också, men dess bidrag är redan nu relativt lågt.

Byggnad inom kvarteret bör föregås av noggrann bullerutredning där det undersöks att de immissionsgränser som gäller inomhus, för t ex hörsalar, uppfylls.

LUFTFÖRORENINGAR

Med nuvarande trafikflöden är CO-halten härrörande från vägtrafiken hög i korsningarna Viktoriaesplanaden - Fabriksgatan samt Nygatan - Fabriksgatan.

Genom reglering av Fabriksgatan samt på en nerfartsrampen till tomt nr 1 och 4, kommer troligtvis trafikflödet att öka vid korsningen Viktoriaesplanaden - Fabriksgatan och minska vid Nygatan - Fabriksgatan.

Detta, samt att inlastningen kommer att ligga mot Viktoriaesplanaden kommer att medföra förhöjda CO-halter vid kvarterets nordöstra del. Därför bör om möjligt placering av tilluftsdon undvikas i detta område. Tilluftsdonens placering i förhållande till garagets fläktsystem bör också beaktas.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLOPP

Nybyggnaden kan anslutas till VAD- och fjärrvärmeledningar i omgivande gator.

SKYDDSRUM

Området ligger inom skyddsrumsort med underskott av skyddsrumspatser. Det bedöms lämpligt att inrymma skyddsrum i ev nybyggnader. Frågan avgörs i samband med byggnadslovsprövningen.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Avtal kommer att träffas mellan ICA-Hakon - Systembolaget och kommunen om uppförande av byggnaden på tomt nr 1 och 4. Byggnaden kommer att samägas. Hyresbostäder i Örnsköldsvik AB kommer för kommunens räkning att inträda i det slutliga avtalet. Ev övriga förändringar inom kvarteret bedöms ske i privat regi.

Ekonomi

Kostnaden för omläggning av va- och fjärrvärmeledningarna liksom kostnaden för gatuarbeten har inte utretts under planarbetet utan förutsätts ske i samband med byggnadsprojekteringen.

Televerket har beräknat kostnaden för omläggningen av teleledningarna till ca 1,5 milj kronor.

Tidplan

Bebyggandet av Turkiet 1 och 4 planeras ske med byggstart 1984 och inflyttning under 1986.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Statliga organ

Länsstyrelsens planenhet och vägförvaltningen har vid de regelbundet återkommande samrådstillfällena hållits informerade om nybyggnadsplanerna på Turkiet 1 och 4. Man har därvid framfört att framkomligheten på Viktoriaesplanaden inte får begränsas samt att konflikten mellan gc-trafik och lastfordon på lastgården mot Viktoriaesplanaden måste begränsas, genom att lastgården ges en väl fungerande utformning.

Samråd har skett med länsantikvarien betr Turkiet 3.

Televerket har redovisat teleledningar i Fabriksgatan till vilka hänsyn måste tas vid genomförandet.

Kommunala organ

Samråd har skett med berörda kommunala förvaltningar inom projektgruppen för detaljplanerings ram.

Gatukontoret har därvid framfört att man förordar en förläggning av infarten till parkeringen och inlastningen till Fabriksgatan och att infartsportarna bör placeras i bottenvåningen ungefär mitt på kvarteret. Man anser att den föreslagna lösningen med ramp fungerar tillfredsställande, men att den ger onödigt höga kostnader. Om lastgården placeras mot Viktoriaesplanaden får inte trafiken på esplanaden störas av lastfordonen.

Redovisning av planarbetet har skett inför kommunstyrelsens byggnadsutskott och byggnadsnämnden, samt kommunstyrelsens ordförande och vice ordförande.

Övriga

ICA-HAKON - SYSTEMBOLAGET

Samråd har skett med de blivande nyttjarna genom deras ombud NEMA-bolaget, Sundsvall samt Hyresbostäder i Örnsköldsvik AB. Nyttjarna har därvid framfört att man önskar att såväl parkeeringsinfart som inlastning förläggs mot Viktoriaesplanaden. Flera alternativa förslag har undersökts och det som såväl kommunen, ICA och Systembolaget kunnat acceptera är det som tjänar som underlag till föreliggande planförslag.

Ägarna till Turkiet 2 har framfört att man på sikt räknar med att hela huset kommer att omvandlas till kontor, tandläkarmottagningar samt lokaler för landstinget. Man önskar att en sådan kontorisering inte motverkas av planförslaget.

Ägarna till Turkiet 3 har anfört att man känner oro inför att en bevarandeföreskrift skall minska fastighetens värde och att man därför kräver kommunal inlösen av fastigheten. Länssantikvarien har därefter informerat ägarna om konsekvenserna ur fastighetsägarnas synpunkt med en Q-beteckning.

Ägaren till Turkiet 7 har förklarat att man inte har för avsikt att inom överskådlig tid bygga nytt på tomten enligt gällande plan. Han önskar dock att gällande byggrätt behållas, vilket har skett i föreliggande planförslag.

På grund av ovan refererade samråd har upprättats ett planförslag som sänts på remiss enligt 14 § BS, s k förvaltningsremiss, till statliga och kommunala organ, blivande nyttjare samt markägarna. (Förhandskopia daterad 1983-06-17)

Remiss

Under remisstiden har följande synpunkter inlämnats.

Byggnads AB, O Tjärnberg, ägare av Turkiet 5 + 6A kan ej godtaga den föreslagna framtida tillfarten till Turkiet 7 över sin fastighet p g a att de tekniska möjligheterna till en genomfart i garageplanet först måste utredas närmare och p g a att man anser, att gården på 5 + 6A redan idag är så hårt använd att ytterligare lastintag från denna är ogörlig. Efter samråd med gatukontoret har utfartsförbudet mot Nygatan borttagits i planförslaget. I beskrivningen anføres att samordnade utfarter bör undersökas om tomt nr 7 bebyggs enligt planförslaget.

Ägarna till Turkiet 3 protesterar mot Q-beteckning. De anser inte att bebyggelsen utgör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. De protesterar vidare mot ändamålsbeteckningen bostads- och handelsändamål, då de anser att även kontor borde inrymmas.

Planbeteckningarna har i förslaget förtydligats så att tomt nr 2 och 3, där butiker inte önskas har betecknats BHD - bostäder och kontor. H-beteckningen på övriga tomter har förtydligats genom att i bestämmelserna inskrives att den avser kontors- och handelsändamål.

Beträffande Q-beteckningen hänvisas till Kulturhistorisk bebyggelseinventering i Örnsköldsviks kommun, del I, Centralortens kärna (ur vilken tidigare citerats på sid 7), till samråd med länsantikvarien samt den preliminära klassning av byggnader i centrum som den s k KMV- (kulturminnesvårds) gruppen utfört. Samtliga dessa källor anger att byggnaden har stort kulturellt och miljömässigt värde. I planförslaget har därför ingen hänsyn tagits till ägarnas uppfattning att byggnaden saknar kulturhistoriskt värde.

För fall där Q-beteckningen innebär totalt utsläckande av byggnadsrätten, har tidigare krävts att marken antingen skall ägas av kommunen eller att skriftligt medgivande lämnats av markägaren. Om Q-bestämmelsen kombineras med en latent bygg rätt för det fall byggnaden förstörts av våda har regeringen 1980-12-23 fastställt en stadsplan utan skriftligt markägarmedgivande.

Planförfattaren gör den bedömningen att byggnaden på Turkiet 3 har ett mycket stort allmänt bevarandevärde som väger tyngre än den enskildes intresse att få uppföra ny bebyggelse på tomten.

Hyresbostäder i Örnsköldsvik AB har i yttrande av planförslaget angett ett flertal punkter där större flexibilitet för projekteringen av det nya huset erfordras.

I planförslaget har hänsyn tagits till dessa önskemål.

Länsstyrelsens planerhet har framfört synpunkter på remissförslagens trafikområden och förbudet mot utfart mellan trafikområdet och gatumarken. I planförslaget har trafikområdet för nedfartsrampen inarbetats i kvartersmarken och trafikområdet vid Viktoriaesplanaden utlagts som allmän platsmark.

I övrigt har inget framkommit under remisstiden som föranlett ändringar i förslaget.

Örnsköldsvik 1983-10-10
STADSARKITEKTKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt

Revidering

Efter utställningen av planförslaget enligt 17 § BS har planförslaget reviderats så att byggrätten mot Nygatan i norra delen av kvarteret utökats för att rymma en sessionssal för kommunfullmäktige.

Dessutom har ett förtydligande gjorts på sid 9 i beskrivningen ang Fabriksgatans funktion.

Örnsköldsvik 1983-11-30
STADSARKITEKTKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt

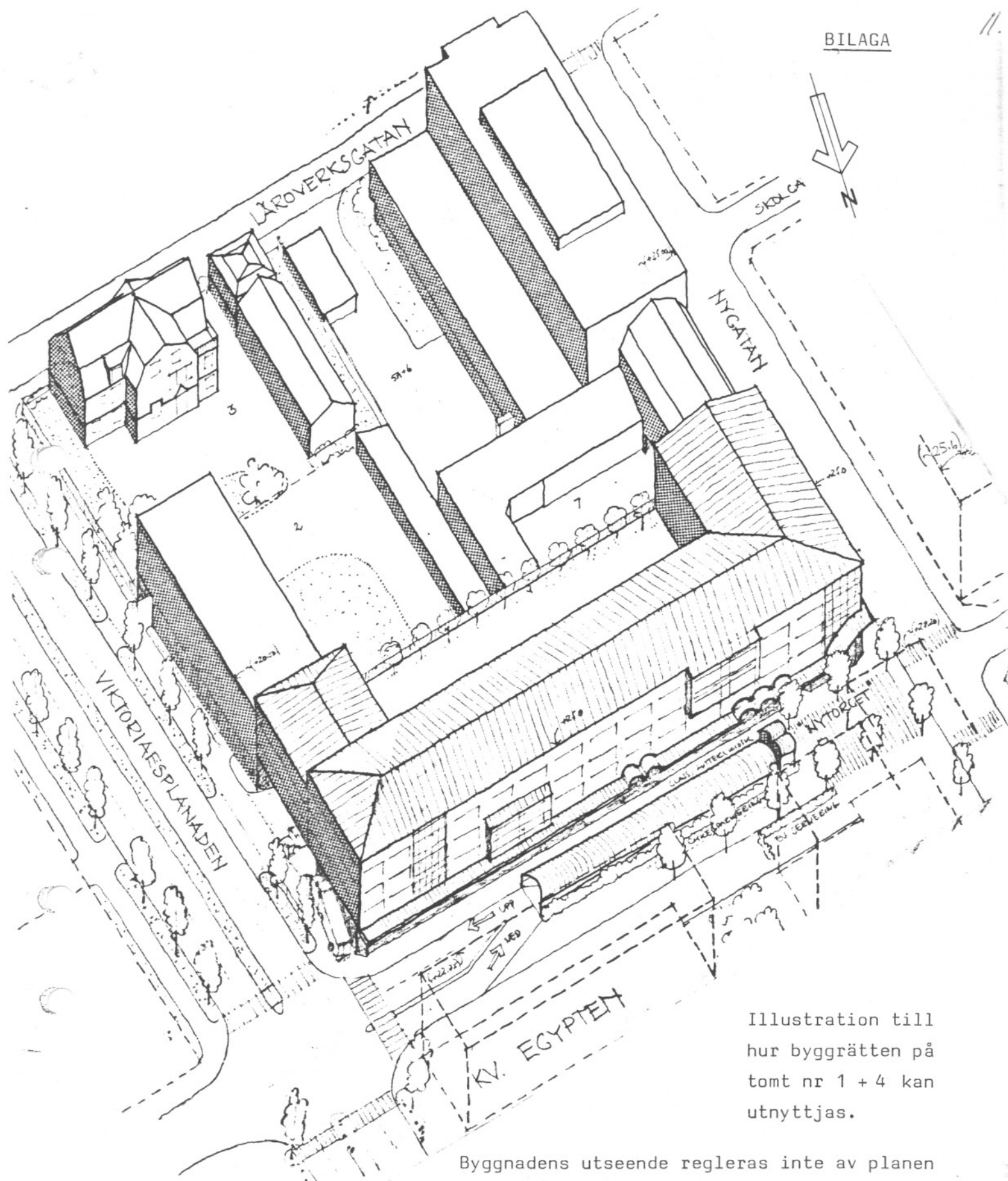


Illustration till
hur byggrätten på
tomt nr 1 + 4 kan
utnyttjas.

Byggnadens utseende regleras inte av planen
utan kommer att bestämmas vid projekteringen.

Fabriksgatan kan stängas av för biltrafik. Ett nytt torg, "Nytorget", bildas då vid Nygatan. Alternativt tillåts enkelriktad biltrafik in mot Nygatan.