

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Detaljplan för

Egypten 3 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad april 2015

Antagen: Kommunfullmäktige 15 juni 2015, § 137 Laga kraft: 2 december 2015

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen består av denna planbeskrivning, plankarta med bestämmelser, grundkarta, fastighetsförteckning och illustration.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för påbyggnad av huskropparna på Egypten 3, 6 och 8 för ändamålet bostäder, kontor, handel och tillfälligt övernattningsboende. Planen ska även säkerställa att huvudbyggnaderna på Nygatan 18 och Nygatan 20 även fortsättningsvis upplevs som skilda volymer med sinsemellan olika karaktär.

För byggnaden på Egypten 6 säkerställs att endast handel tillåts i bottenvåning. I våningarna över bottenvåning tillåts bostäder och kontor. För byggnaden på Egypten 8 tillåts handel och gästlägenheter i bottenvåning. I våning över bottenvåning tillåts bostäder och kontor. För Egypten 3 tillåts handel och kontor i bottenvåning. I våningar över bottenvåning tillåts bostäder samt max 10 % av BTA kontor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Utdrag ur Örnsköldsviks kommuns webbkarta, kvarteret Egypten

Detaljplanen möjliggör att fastigheterna slås ihop till en fastighet. Befintliga fastighetsindelningsbestämmelser upphävs inom planområdet.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Mark- och vattenområden ska användas för de ändamål som är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt nuvarande behov. Planområdet med dess centrala läge består av befintliga byggnader, tekniska infrastruktur och vägar. Detaljplanen bedöms medföra en från allmän synpunkt god hushållning med markresurser och inga riktlinjer för miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas när planen är genomförd.

Utredningar för buller och luft har genomförts. Bullerutredningen visar att planområdet är utsatt för buller från vägtrafik. Genomförd bul-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

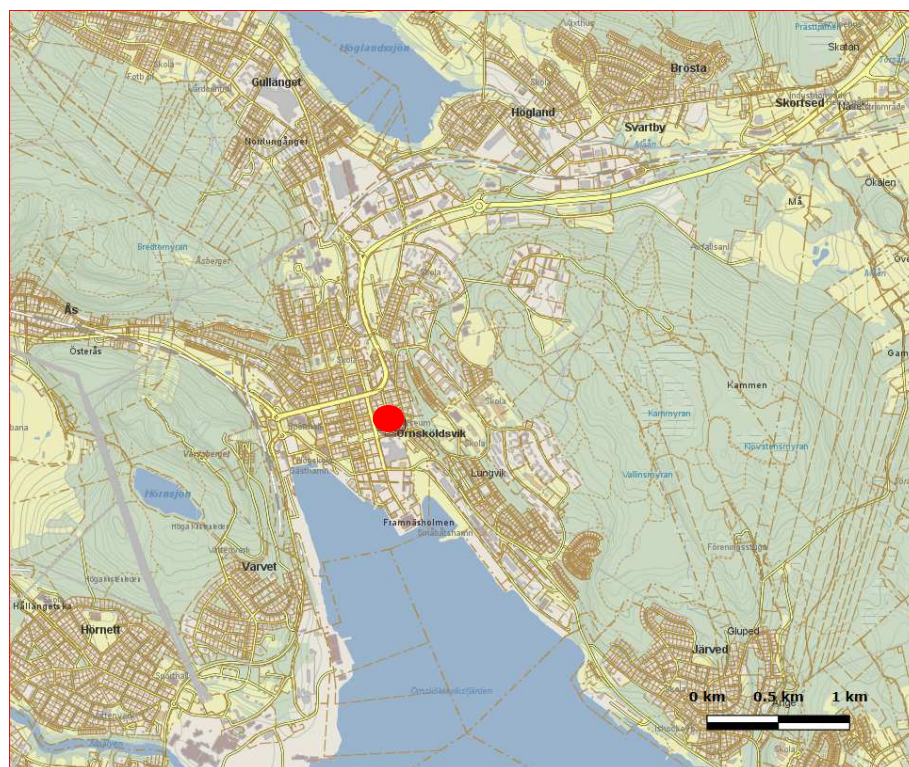
lerutredning visar på lösningar vilka ger godkända utomhus-, inomhus samt uteplatsmiljöer. Genomförd spridningsberäkning visar att samtliga gaturum håller sig inom miljö kvalitetsnormen för utomhusluft med undantag för Centralesplanaden. Detaljplan med planerad tillbyggnad bedöms inte nämnvärt påverka luftförorenings-situationen i Centralesplanadens gaturum.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintressen eller miljökvalitetsmål negativt.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala Örnsköldsvik, ett kvarter öster om gågatan Storgatan och ca 50 meter söder om E4:an. Planområdet omges av Nygatan, Viktoriaesplanaden och Fabriksgatan.



Översigtskarta med inringat planområde. Utdrag ur Örnsköldsviks kommuns webbkarta

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Areal

Planområdet har en area på ca 4.800 m².

Markägförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheterna Egypten 3, 6 och 8, vilka ägs av Örnsköldsviks kommun. Vid ett plangenomförande kommer fastigheterna övergå till Byggsigurd AB:s ägo.

Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Bygg- och miljöavdelningen. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11-12 § har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har 13 november 2014 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I *Översiktsplan 2012, antagen 17 december 2012*, betecknas aktuellt planområde som centrum. Enligt översiktsplanen är det angeläget för kommunens utveckling att kunna erbjuda boenden i attraktiva lägen. För att skapa en levande stadskärna är det angeläget att det byggs fler bostäder i centrala lägen. Vid exploatering i centrum är det viktigt att utnyttja marken väl.

Översiktsplanen berör frågan kring hushöjder. För de centrala kvarteren finns gällande detaljplaner som har tydliga principer för vilka hushöjder som kan medges. Vidare sägs att vid hamnområdet utanför kvartersstaden och längs angränsande bergssluttningar bör högre hus

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

kunna prövas. I centrumkvarteren ska dock höjderna behållas enligt gällande detaljplaner. Befintlig detaljplan för aktuell kvartersmark medger höjder i 4 respektive 5 våningar. I planförslaget föreslås en totalhöjd som motsvarar 9-10 våningar. Planförslaget strider mot översiktsplanens intentioner med hänsyn till hushöjder.

Översiktsplan för centrum med Sjögatan och Järvedsstranden, antagen 20 juni 2005, har inriktningen att bostadsutbudet i centrum ska öka och variera. Vid byggande av bostäder i centrum bör det eftersträvas att kommersiella lokaler placeras i bottenvåningen, och bostäder från våning två.

Liksom i den kommunövergripande översiktsplanen anses att viktiga delar i Örnsköldsviks kulturarv och stadens själ är de värdefulla kulturmiljöerna och stadens skala och kvarter. Det är viktigt att i huvudsak behålla småstadens skala och på ett rimligt sätt förhålla sig till angränsande bebyggelse. Samtidigt måste marken användas effektivt eftersom många verksamheter ska rymmas inom ett begränsat område.

De viktiga principerna med siktlinjer mot vattnet och bergen ska beaktas. Fördjupningen beskriver även att detaljplanen *Centrumområdet i Örnsköldsviks stad*, fastställd 5 juli 1973, fortfarande gäller för stora delar av centrum.

Detaljplanen, *Centrumområdet i Örnsköldsviks stad*, förutsatte att de centrala kvarteren helt skulle nyttjas för handel utan bostäder. Inriktningen i översiktsplanen från år 2005 och idag är att centrum ska innehålla en mångfald av verksamheter och att bostäder är ett viktigt inslag som bör kunna byggas ut i alla kvarter där man klarar kraven på en rimligt god miljö.

Centrala Örnsköldsvik är utpekad som ett allmänt intresse för kulturmiljö. I den kommunövergripande översiktsplanen anser man att befintliga miljöer och bebyggelse ska betraktas som en tillgång, vårdas

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

och hävdas. Förändringar ska ske med hänsynstagande till kulturvärdena.

I översiktsplanen för Centrum belyses att kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer från köpingstiden (1842-1894) samt från den unga staden (1894-1933) inte får förvanskas eller rivas utan starka skäl. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ingår i samlad kulturmiljö ska särskilt beaktas.



Köpingstiden (1842-1894) markerat i rött. Den unga staden (1894-1933) markerat i gult. Folkhems-Örnsköldsvik (1933-1980) markerat i blått. Aktuellt planområde skräfferat i svart.

Väg E4 ligger inte inom planområdet men i dess närhet. Väg E4 är ett riksintresse för kommunikation. E4 är även utpekad som transportled för farligt gods. Väg E4 börjar i Torneå i Finland och slutar i Helsingborg i Sverige. E4 är Sveriges näst längsta väg (efter E45). Sträckan mellan Haparanda (som är startpunkten i Sverige) och Helsingborg utgör 1.590 kilometer. Sträckan i Finland är 0,8 kilometer lång. Riksintresset väg E4 har beaktats och tillgodosetts.

Postadress

Samhällsbyggnadsförvaltningen
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Järnväggsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Kulturmiljöprogram m.m.

I Kvarter, miljöer och byggnader längs Viktoriaesplanaden, skriven av Maggis Frisk vid Örnsköldsviks museum 26 februari 2014, beskrivs att kvarteret Egypten fanns med i stadsplanen för Örnsköldsvik som fastställdes 1885. Kvarteret var då, liksom idag, uppdelat i sex tomter.

På fastigheterna Egypten 3, 6 och 8 stod tidigare bebyggelse i form av tvåvåningshus som revs och ersattes med stora affärs-, kontors- och bostadshus. Den nya byggnaden på Egypten 6 kom att innehålla Stadshuset och blev därför mer påkostad än de andra nybyggnationerna som gjordes ganska ordinära.

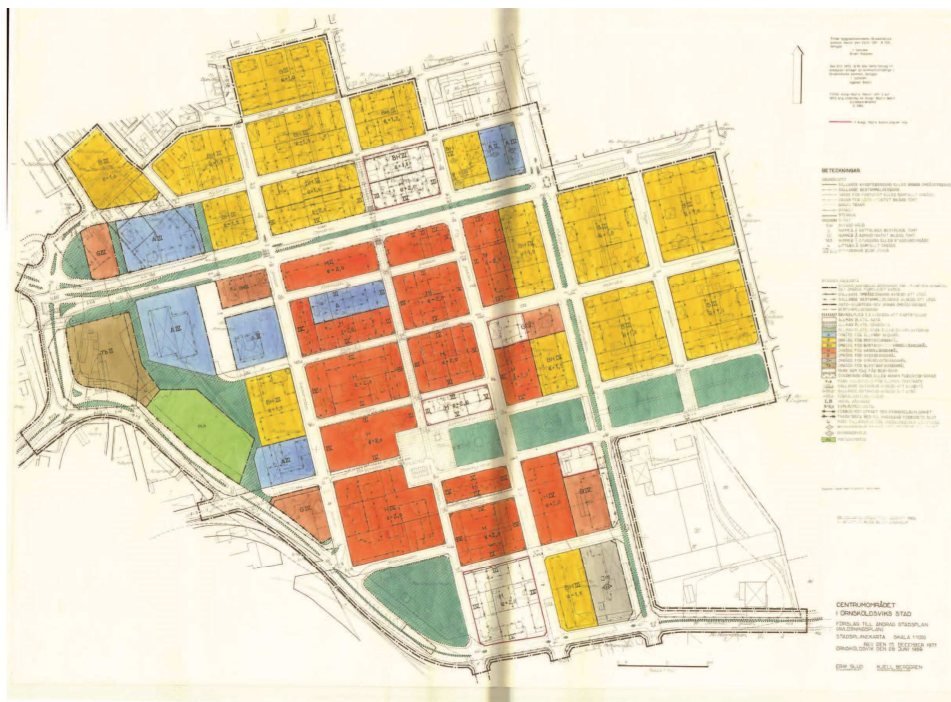
I kvarteret Egypten och således planområdets direkta närhet finns flertalet byggnader som uppförts under 1900-talets början. Byggnaderna uppfördes för användningsområden inom snickeri, ekonomibyggnad för åkeriverksamhet, magasinsbyggnad, affärs- och flerbostadshus och är som högst två våningar och mansardvåning.

Öster om planområdet, på andra sidan Viktoriaesplanaden, återfinns kvarteret Skottland. Där finns flertalet byggnader som uppfördes mellan slutet av 1800-talet och in på början av 1900-talet. Användningsområdet för de tomter som ligger längs med Viktoriaesplanaden var/är flerbostadshus med två våningar och vindsvåning. Väster om planområdet, på andra sidan Nygatan återfinns kvarteret Dublin. År 1905 uppfördes det pampiga affärs- och bostadshuset i två våningar och vindsvåning på Dublin 1. Huset är det första jugendhuset i Örnsköldsvik. Det andra huset på kvarteret Dublin som ligger utmed Nygatan, uppfördes i slutet av 1960-talet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling**Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Detaljplan för *Centrumområdet i Örnsköldsviks stad*, fastställd 5 juli 1973, har användningen handel längs Nygatan och bostäder och handel längre åt öster längs Fabriksgatan. I planbeskrivningen står det att vid handelsändamål kan även bostäder prövas där de bedöms lämpligt. Mot Nygatan tillåts fem våningar och i övriga delar av Kvarteret Egypten tillåts fyra våningar.



Detaljplan för Centrumområdet i Örnsköldsviks stad, fastställd 5 juli 1973.

Bostadsförsörjning

Den samlade bedömningen inom kommunförvaltningen är att det råder bostadsbrist i centralorten, samt att centralorten ligger inom ett tillväxtområde där det efterfrågas bostäder.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Miljökonsekvensbeskrivning

Då genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap 11 § kommer ingen miljökonsekvensbeskrivning att upprättas. Däremot har det i planarbetet särskilt studerats luft, buller, risker, skuggning, utsikt, radon, stadsbild, kulturmiljö, riksintressen, markföroreningar och övriga konsekvenser av planen, vilket finns redovisat i planbeskrivningen.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden lämnade positivt planbesked 17 juni 2014, § 75, och uppdrog till samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Egypten 3 m.fl. Detaljplanen kommer att handläggas med normalt planförfarande.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Marken består mestadels av asfalterad yta. Mellan husen längs Fabriksgatan finns en trappa som leder upp till en mindre park. Området har i detaljplan fått bestämmelsen [n₁] för att säkerställa att ytan fortsättningsvis bevaras som planterad friyta.

Träden som finns i parken ska skyddas i den mån det är möjligt under byggtiden. Om träden skadas ska de ersättas av likvärdigt och bekostas av exploatören.

I detaljplan finns bestämmelsen [n₂] som reglerar att växter med större stamdiameter än 8 centimeter ska ersättas inom ytan med likvärdiga växter. Detta bekostas av exploatören.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling**Markbeskaffenhhet*****Geotekniska förhållanden***

Befintliga flerbostadshus är belägna på berg och fastmark. En översiktlig inventering är gjord av de blivande fastighetsägarna som visar att befintlig grundläggning klarar de föreslagna påbyggnaderna. Bygg-naden på Egypten 3 är pålad med upp till fem meters pållängd.

Ett geotekniskt utlåtande från oberoende part har framtagits, SWECO 27 mars 2015, kvarteret Egypten etapp 2. Etapp två avser tillbyggnad av fastigheten Egypten 3. Såvida inte en ny lastnedräkning inklusive planerad påbyggnad med dagens regelverk ger lasteffekter som under-skrider pålfundamentens respektive bärförmåga, måste konstruktionsmässiga och/eller grundförstärkande åtgärder vidtas. En bestäm-melse har införts om att förstärkningar av grundläggning och konstruktion ska ske vid tillbyggnader över + 30 över nollplanen [b₁].

Förorenad mark

En miljöinventering och saneringsutredning av Egypten 3 måste upp-rättas.

Ingen tidigare markprovtagning har utförts på någon av fastigheterna inom kvarteret. Sweco Environment har i PM:et *Miljöanalys i sam-band med planändring för fastigheterna Egypten 3, 6 och 8, 14 no-vember 2014*, utifrån det underlag som finns tillgängligt gjort bedöm-ningen att eventuella markföroreningar finns på fastigheterna. Detta då det tidigare funnits en industriverksamhet på Egypten 2 som finns do-kumenterad i Länsstyrelsen Västernorrlands MIFO-register (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) samt att PCB återfunnits i mjukfogar på fastigheterna Egypten 6 och 8. Sweco Environment gör dock bedömningen att industriverksamheten inte bedöms ge någon be-tydande påverkan för plangenomförandet. Däremot bör markprovtag-ning göras med avseende på PCB om planändringen även avser för-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

ändring av markytor som inte är hårdgjorda. Ytterligare åtgärder beskrivs i planbeskrivningens kapitel *Miljöanalys*.

Sanering av miljöföroreningar i bostäder regleras vid startbesked (i bygglovsprocessen). Kommunen gör då en bedömning om byggnadsmaterialets lämplighet, i förhållande till de tekniska egenskapskraven enligt 8 kap 4§ punkt 3 PBL, om ”skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö”. Till stöd för tillämpningen av bestämmelsen finns bland annat BBR 6:911, om krav på material i byggnader vid ändring.

Sanering av asbest och PCB i Egypten 6 och 8 bekostas av Örnsköldsviks kommun. Vid sanering ska åtgärder vidtas som säkerställer att föroreningar från byggnader inte hamnar i ytor som inte är hårdgjorda.

Radon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

Enligt kommunens arkiv finns inga radonmätningar gjorda på någon av fastigheterna. Ingen blåbetong återfanns vid Sweco Environments miljöinventering av Egypten 6 och 8. Påbyggnation och ändring av byggnaderna i och med detaljplanen ska utformas så att Socialstyrelsens och Boverkets gränsvärden för radon i inomhusluft underskrids.

Fornlämningar

Fasta fornlämningar är skyddade enligt Kulturminneslagen. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Bebyggelseområden

Bostäder

Fastigheten Egypten 8 är idag bebyggd av ett femvåningshus med i huvudsak kontor och handel i bottenvåningen. Byggnaden på Egypten 6 är bebyggd med fem våningar med i huvudsak kontor och handel i bottenvåningen. Egypten 3 är bebyggd med ett fyrvåningshus med bostäder i de övre våningarna och lokaler i bottenvåningen.

Detaljplaneförslaget föreslår att högsta totalhöjd i meter över nollplanet i grundkartans höjdsystem regleras till 44 meter, vilket motsvarar 8 våningar. På taket ska inga tekniska installationer finnas som är skrymmande eller misspyder byggnaden. Totalhöjden är beräknad utifrån grundkartans höjdsystem RH 2000. Byggnaderna planeras inrymma cirka 165 lägenheter med kooperativa hyresrätter. Lägenhetsfördelningen är inte bestämd men de flesta lägenheter bedöms bli två rum och kök.

Planen föreslår markanvändningen för bostäder, kontor och handel. För Egypten 6 tillåts Handel i bottenvåning. I våningar över bottenvåning tillåts Bostäder och Kontor [BHK₁]. Största bruttoarea för byggnaden är 5.100 m².

För Egypten 8 tillåts Handel och gästlägenheter om totalt max 100 m² i bottenvåning. I våningar över bottenvåning tillåts Bostäder och Kontor [BHK₂]. Största bruttoarea för byggnaden är 3.600 m².

För Egypten 3 tillåts Handel och Kontor i bottenvåning. I våningar över bottenvåning tillåts Bostäder samt max 10 % av BTA Kontor [BHK₃]. Största bruttoarea för byggnaden är 4.700 m².

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Tillkommande handelsverksamhet samt kontorsverksamhet kommer att möjliggöras i bottenvåningen. Även 10 % kontorsverksamhet kommer att tillåtas på bostadsvåningarna på Egypten 3. I övrigt finns arbetsplatser i omedelbar närhet till planområdet.

Service

Då planområdet ligger i Örnsköldsvik centrum är tillgången på både kommersiell och offentlig service god.

Tillgänglighet

Tillgänglighet för rörelsehindrade ska tillgodoses inom planområdet. Byggnader ska utformas enligt de krav som finns i Boverkets byggregler, BBR. Möjlighet finns att ordna parkeringsplatser för rörelsehindrade i nära anslutning till ingångarna.

Utemiljön ska vara tillgänglig och användbar för personer med rörelsehinder etc. i enlighet med PBL 8 kapitlet. Den planterade friyta som finns mellan Egypten 6 och Egypten 3 är upphöjd över gata och parkering. Friytan mellan Egypten 6 och Egypten 3 ska vara tillgänglig från angränsande bostadshus gårdsentréer.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaderna inom planområdet är uppförda under mitten av 1960-talet. Byggnadens uttryck på Egypten 8 är tidstypiskt. Egypten 3, 6 och 8 är tre tydligt olika volymer, vilket är viktigt att bevara och säkerställa. Fasaderna är spännande med olika gestaltning: Fasaden för Egypten 8 har ett horisontellt uttryck med horisontella fönsterband och Egypten 6 har ett vertikalt uttryck med mörka vertikala lister mellan fönstren. Det är viktigt att byggnaderna fortsätter att ha uttryck som skiljer sig från varandra. Detta gäller även för tillkommande balkonger.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

De påbyggda våningarna kommer att påverka stadsbilden både från längre håll och i närmiljön.

I närheten av planområdet finns byggnader både från "Köpingstiden" och "Den unga staden". När befintlig kulturmiljö och ny miljö möter varandra skapas en varierad stadsmiljö. Påbyggnader och ombyggnader kan dock göra det svårare att läsa stadens årsringar. Historien är identitetsskapande och attraherande för staden. Kultur har idag en allt viktigare roll i attraktiva hållbara städer. Byggnaderna inom planområdet består av stora volymer och höga våningstal. Det är därför viktigt att byggnaden på Egypten 8 ges ett annat uttryck än på Egypten 6.

Balkonger tillhör traditionellt sett inte stadens gaturum utan placeras i första hand mot gårdssidan som ofta även har en bättre ljudmiljö.

I en stadskärna är det som regel olämpligt att balkonger hängs utanpå byggnader som står i liv mot trottoarer. Utgångspunkten är att balkongerna mot gatan integreras i byggnaden och inte skjuter ut över allmän platsmark som torg och trottoarer där människor ska kunna röra sig obehindrat. Ett visst utskjut motsvarande takutsprång eller ca 0,5 meter medges dock ofta (se kvarteret *Vaktposten i Umeå nedan*).

Balkonger som skjuter ut längre än 1,5 meter över allmän plats med trottoar och gata förekommer mycket sparsamt i Sverige. I stadskärnor förekommer det knappt. De få undantag som finns att uppbringa bekräftar endast regeln att de är undantag. Att allmänt medge balkonger över gatumark i Örnsköldsvik är inte aktuellt. Det skulle innebära påtaglig skada på stadsbilden och kulturmiljön samt innebära onödiga risker för gåendes säkerhet.

Det är viktigt att intentionerna i översiktsplanen följs där siktlinjer till Örnsköldsviksfjärden och de omgivande bergen ska finnas från gatorna i centrala Örnsköldsvik. Det är även viktigt, inte bara ur gestalt-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

ningssynpunkt, utan även praktiskt för att förhindra störning i gaturummet för snöröjning, gatubelysning och trafikarbeten. Det är fastighetsägarens ansvar att balkonger hålls fria från is och snö. Därmed elimineras risker att istappar och snö faller ner på trottoarerna som används för gående.



Kvarteret Vaktposten i Umeå. Ett exempel på nyproduktion i stadsmiljö. Balkongerna är integrerade med fasad samt med en utskjutande del motsvarande takutsprång.

Då befintliga byggnader, uppförda som kontorshus inom planområdet, är byggda med relativt stort byggnadsdjup och Nygatan har ett generöst gaturum kan dock balkonger medges över gatumark för att underlätta enkelsidiga lägenheter mot gata vid aktuell ombyggnad från kontor till bostäder.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Fotomontage där balkonger skjuter ut 2,4 meter över gatumark. Här försvinner en stor del av fotgängarens utblickar mot Örnsköldsviksfjärden. Illustration av Näslund Arkitektur.

Gestaltungsbestämmelser har införts avseende balkongernas utformning. Byggnaderna på Nygatan 18 respektive Nygatan 20 ska utformas med olika fasaduttryck. Planbestämmelse [f₂] säkerställer att ”Balkongernas undersida ska ha samma material och kulör som dess front/fasad”.

Gällande placering säkerställer planbestämmelsen [balkong] att [LOKALGATA] (Nygatan) kan överbyggas med inglasade balkonger till en lägsta höjd av 4,2 meter över lokalgatans marknivå. Byggnader ska placeras med fasad i liv med fastighetsgräns mot Fabriksgatan [p₁]. Byggnader ska placeras och bebyggas längs hela fastighetsgränsen mot Nygatan med en sammanhängande fasad, slutet byggnadssätt [p₂]. Planbestämmelsen [v₁] reglerar att balkong inte får anordnas närmare än 4,2 meter ovan allmän plats/gatumark (Fabriksgatan).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Fasad från Nygatan. Illustration av Näslund Arkitektur



Hörnet Nygatan/Fabriksgatan. Den bevarandevärda arkaden syns i hörnet. Illustration av Näslund Arkitektur

Det finns en bevarandevärd arkad på gaveln mot Stadshustorget och hörnet Nygatan/Stadshustorget. Även gaveln mot Viktoriaesplanaden är karaktäristisk för husen i planområdet. Planbestämmelsen [q₁] införs för att bevara arkaderna och skydda dem mot förvanskning. Plan-

Postadress

Samhällsbyggnadsförvaltningen
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

bestämmelsen [x] möjliggör att marken under arkaderna är tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Friytor

Lek och rekreation

Den lilla parken mellan husen vid Fabriksgatan, liksom närheten till Örnparken och Museiparken ger möjlighet till lek och utevistelse för de boende i en lugn och trivsamt miljö. Det finns en lekplats som är anordnad City-lek som är tillgänglighetsanpassad.

Minst 50 % av taket på Egypten 3, 6 och 8 ska utformas som gemensam öppen friyta för boende [n₃]. I detaljplanekartan säkerställs detta med planbestämmelse [n₃] som säkerställer att 50 % av takvåningen skall vara tillgänglig för friyta.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Ett nät för gång-, cykel- och mopedtrafik finns runt centrum. Parallellt med Viktoriaesplanaden går huvudnätet för cykeltrafik. Nygatan som gränsar till planområdet är en typisk stadsgata med trottoar på båda sidor. På Nygatan passerar även Örnsköldsviks lokalbusstrafik. Viktoriaesplanaden är en esplanad uppdelad med refug i mitten och separata gång- och cykelvägar på båda sidor. Vid planområdet fungerar Fabriksgatan som gågata med torgbildning. Torget kallas för Stads-
hustorget och inrymmer växtlighet, sittplatser och mötesplatser.

Kollektivtrafik

Stadsbussarna i Örnsköldsvik utgår med alla linjer från Örnparken ca 200 meter söder om planområdet. Bussar passerar längs Nygatan och Viktoriaesplanaden. Busshållplatser finns i planområdets omedel-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

bara närhet. Nygatan är en bussgata från korsningen Nygatan/Fabriksgatan.

Biltrafik

Planområdet bedöms inte påverka trafikflöden och riksintresset (E4) negativt. Befintliga trafikförhållanden kvarstår efter ett plangenomförande. Genom att möjliggöra för p-köp skapas eventuellt mindre flöden än i dagsläget. De boende förväntas till stor del röra sig till fots eller med cykel på grund av det centrala läget. Biltrafiken förväntas på så sätt spridas över dygnet och skapa mindre trafik under helgerna.

In- och utfarter

Planområdet nås från Viktoriaesplanaden, eller via Nygatan genom huset på Egypten 8. Utfarter är placerade i befintliga lägen.

Parkering, varumottagning

Parkeringsbehovet kommer att bli högre då fler bostäder och högre byggnader tillåts. Trafikrörelserna sprids dock ut jämnare över veckan och behöver inte nödvändigtvis bli fler än idag. Utifrån föreslagen markanvändning och Örnsköldsviks parkeringsstrategi behövs ungefär 150 parkeringsplatser.

Detaljplaneförslaget kan ses som ett pilotprojekt för den nya parkeringsnormen. I och med de nya riktlinjerna som möjliggör friköp av parkeringsplatser samt att detaljplaneförslaget även möjliggör parkering under mark bedöms detaljplanen klara antalet parkeringsplatser. En utökning av bilpooler och friköp ses som något positivt och kan användas för att minska parkeringsbehovet.

Idag finns ca 110 p-platser inom fastigheterna Egypten 3, 6 och 8. 156 lägenheter bedöms byggas i fullt utbyggd byggrätt enligt detaljplan. 156 lägenheter kräver 117 parkeringsplatser enligt p-talet 0,75 platser per lägenhet. Handel, kontor och restaurang kräver ca 35 par-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

keringsplatser beroende på yta och fördelning mellan dessa verksamhetstyper. Under förutsättning att inte nya parkeringsplatser skapas inom planområdet genom exempelvis parkeringsgarage i underbyggd gård. förutsättningar kommer ett 40-tal parkeringsplatser att behöva friköpas. På grund av utrymningsväg för räddningstjänst kan några parkeringsplatser jämfört med idag behöva tas bort. På grund av flytt av transformatorstation försvinner ytterligare ett par p-platser på gården jämfört med idag.

Inom planområdet finns ett parkeringsdäck om två våningar. För att möjliggöra att däckets takas in föreslås den totala tillåtna höjden för parkeringsdäcket bli 21 meter över nollplanet. Ytterligare möjlighet under eller överbyggnad av mark ges på gården men framkomlighet för räddningsfordon ska samtidigt uppfyllas.

Utefter Nygatan ligger två cykelparkeringar med plats för ca 15 cyklar vardera, vilket tillgodoser användningen handel i planområdet. Enligt kommunens parkeringsstrategi ska det finnas cykelparkeringar tillgängliga för boende inom planområdet. För att förråd ska vara attraktiva bör de placeras lättåtkomligt och innehålla möjlighet att låsa fast den egna cykeln.

Lastning/lossning av varor och sophantering förutsätts ske på kvarteretsmark.



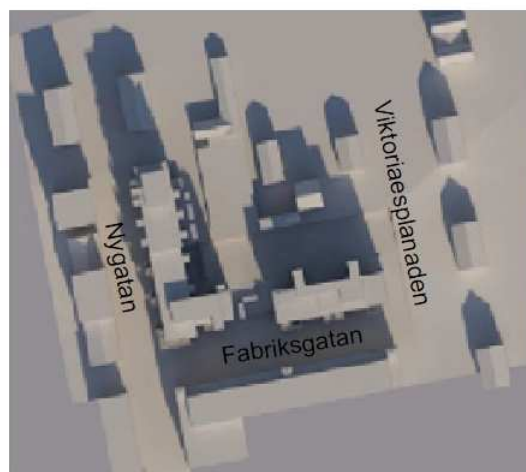
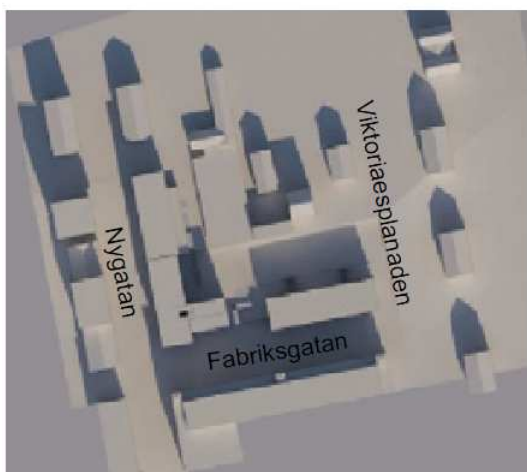
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

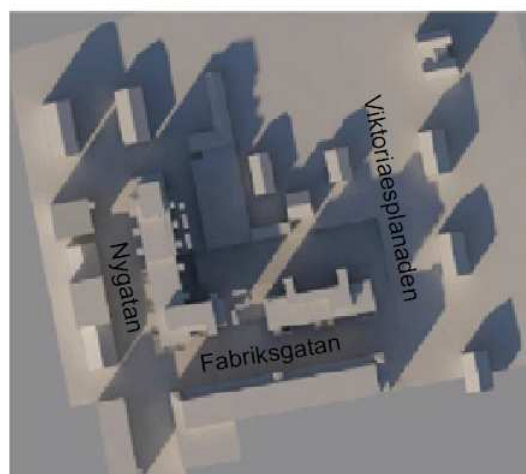
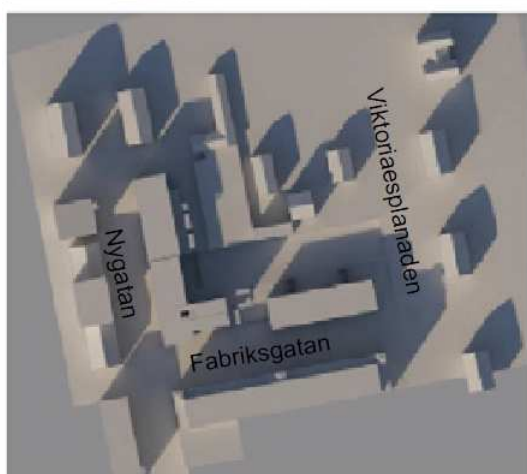
Störningar och risker

Skuggning

12.00



15.00



Solstudie visande 20 mars klockan 12.00 och 15.00. Vänster spalt är före påbyggnad och höger är efter påbyggnad. Skuggstudien är framtagen av Näslund Arkitektur.

En solstudie är genomförd av Näslund Arkitektur (29 december 2014). Solstudien visar hur skillnaden i solinsläpp på kvarteret Egypten ser ut på befintliga fastigheter samt efter föreslagna tillbyggnader under datumen 20 mars, 15 maj, 30 juni samt 23 september. Bilden ovan visar hur förhållandena ser ut den 20 mars, för övriga datumen med illustrationer, se bilaga 1. Solstudie.

Postadress

Samhällsbyggnadsförvaltningen
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Sammanfattningsvis visar solstudien en minskning av soliga perioder för innegårdarna i kvarteret, främst på förmiddagarna (kl. 12:00) och eftermiddagarna (kl. 15:00). Skillnaderna är som störst under vår och höst, då solen står lägre än under sommarmånaderna. Den planterade friyta som ligger mellan Egypten 6 och Egypten 3 har solåtkomst under dagen sommartid. Trots att fastigheten till stor del är skuggad bedöms påverkan som acceptabel i en central del av staden som denna.

Viktoriaesplanaden kommer i och med tillbyggnaden på Egypten 3 att skuggas mer än tidigare. Fastigheterna på östra sidan om esplanaden bedöms få något mer skuggning än vid befintlig byggnad. Detta är främst under vår och höst, men även delvis under kvällar sommartid.

Miljöanalys

Utifrån underlag upprättat av Sweco, *Miljöanalys i samband med planändring för fastigheterna 3, 6 och 8*, daterad 14 november 2014, bedöms följande åtgärder som viktiga att utreda och vidta innan eller i samband med ombyggnation av befintliga byggnader:

- Sanering av all PCB-haltiga fog återfunnen på fastigheterna Egypten 6 och 8.
- Utreda och sanera eventuella asbestförekomster i rörisolering, originalkakel, elcentraler och krökar/ändar på äldre element, värmeledningar och branddörrar i Egypten 6 och 8.
- Genomföra liknande miljöinventering för fastigheten Egypten 3 som gjorts för Egypten 6 och 8. Påträffande av miljöstörande ämnen ska saneras.
- Utreda om kondensatorer i lysrörsarmatur återfunnen i Egypten 6 och 8 innehåller PCB. Innehåller kondensatorerna PCB ska dessa monteras ner och lämnas till godkänd mottagare.
- Genomföra markprovtagning med avseende på PCB om planändringen även avser förändring av markytor som inte är hårdgjorda.
- Utreda och sanera eventuella tungmetaller i elcentraler och elkablar på fastigheterna Egypten 6 och 8.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

En miljöinventering har genomförts av Sweco för Egypten 3, *Rapport Miljöinventering av Egypten 3*, daterad 27 februari 2015. Följande rekommendationer är viktiga att vidta innan eller i samband med ombyggnad av byggnad:

- Enligt analysresultaten finns asbest i fog/fix till kakel/klinker. All fog/fix till kakel/klinker, i originalutförande, misstänks därmed innehålla asbest.
- Äldre elcentraler och böjar/ändar till element/värmeledningar samt branddörrar till byggnaden kan även dessa innehålla asbest.
- Allt avfall som misstänks innehålla asbest ska hanteras som avfall innehållande asbest till motsatsen är bevisad.
- Vid asbestsanering krävs vidtagande av särskilda skyddsåtgärder samt att en saneringsanmälan lämnas in till Arbetsmiljöverket. Asbesthaltigt material skickas till godkänd mottagare.
- Lysrörsarmaturerna, med kondensatorer som misstänks innehålla PCB, monteras ned hela och skickas till godkänd mottagare.
- Byggmaterial och installationer innehållande tungmetaller demonteras och skickas till godkänd mottagare.
- Samtligt miljöfarligt avfall som uppkommer i samband med renovering/rivning ska sorteras, dokumenteras och skickas av godkänd transportör till godkänd mottagningsanläggning.

Under förutsättning att ovanstående punkter beaktas bedöms planändringen inte medföra någon olägenhet för människors hälsa och miljö. Det råder anmälningsskyldighet till Miljö- och hälsoenheten avseende sanering av PCB samt sanering av kvicksilver. Omhändertagande av miljöfarligt material ska ske på ett miljömässigt korrekt sätt.

Buller

Riksdagen har i riksdagsbeslut 1996/97:53 fastställt riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller väsentlig ombyggnad av trafikleder:

Postadress

Samhällsbyggnadsförvaltningen
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

- 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus.
- 45 dBA maximal ljudnivå inomhus, nattetid (22-06). Värdet får överskridas 5 gånger per natt.
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde).
- 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

I Boverkets allmänna råd 2008:1 Buller i Planeringen – Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik menas att det i vissa fall kan vara motiverat att göra avsteg från riktvärdena enligt proposition 1996/97:53. Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär.

Sweco Environment har i PM:et *Bullerutredning – Egypten 3 m.fl.* 2014-12-19 REV A 2015-02-13, tagit fram bedömningsgrunder för möjlighet till bostadsbebyggelse utifrån avstegsfall enligt allmänna råd 2008:1:

- Möjligheten att uppfylla målet högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet (ljuddämpad sida).
- Möjligheten att erhålla en uteplats med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Slutsatsen för utomhusnivåer:

- Balkonger måste byggas och förses med ljudavskärmande inglasningar alternativt att ljudavskärmande burspråk byggs.
- Minst hälften av alla boningsrummen i varje lägenhet måste orienteras mot ljuddämpad sida åstadkommen med ljudavskärmande inglasning.
- Med ovanstående uppfylls avstegsfall enligt Boverkets vägledning 2008:1.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

- Riktvärde för maximal ljudnivå på uteplats, 70 dBA, kommer med rätt utformning att kunna innehållas på balkongerna.

Slutsatser för inomhusnivåer:

- Fasader, inklusive fönster och eventuella fasadventiler, ska utformas så att inomhusnivåer enligt riksdagens fastställda riktvärden för trafikbuller inte överskrids.
- För Nygatan 18-20 betyder det att fasad mot trafiksidan, inklusive fönster och eventuella friskluftsventiler, ska dimensioneras så att ljudreduktion av buller från vägtrafik blir minst 37 dBA.
- För Nygatan 12 är kravet endast 27 dBA. Detta brukar uppnås med vanliga standardprodukter utan särskild ljudklassning.
- För Fabriksgatan 10 medför de höga ljudnivåerna på gaveln mot Viktoriaesplanaden att fasad, inklusive fönster och eventuella friskluftsventiler, ska dimensioneras så att ljudreduktion av buller från vägtrafik blir minst 37 dBA. På långsidorna kan kravet sänkas med ökande avstånd till Viktoriaesplanaden.
- En detaljerad dimensionering av krav på respektive byggnadselement, det vill säga vägg, fönster och eventuella friskluftsventiler, bör utföras när planlösning och fönsterdimensioner är projekterade.
- PM:et redovisar exempel på fasadkompletteringar som medför att krav enligt avstegsfall uppfylls. Med en genomtänkt utformning av fasad och fasadkompletteringar, i form av burspråk och delvis inglasade balkonger, kan minst hälften av boningsrummen inom samtliga lägenheter ges tillgång till ljuddämpad sida, vilket betyder att avstegsfall enligt Boverkets allmänna råd är uppfyllda.

Slutsatser för ljudnivå på uteplatser:

- Den beräknade ekvivalenta ljudnivån är väl under riktvärdet för uteplats (55 dBA) både för uteplatserna på taken och på uteplats mellan Egypten 3 och 6.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

- Den beräknade maximala ljudnivån är även den under riktvärde (70 dBA).
- De gemensamma gårdsytorna uppfyller krav gällande uteplats.

Luft

Sweco har i rapporten *Spridningsberäkningar avseende kväveoxid i gaturum*, 11 februari 2015, utfört en spridningsberäkning för planområdet. Syftet med spridningsberäkningarna är att bedöma tillbyggnadernas konsekvenser när det kommer till luftföroreningarna i gatumiljön. Luftföroreningarna i stadsmiljö kommer från lokala källor t.ex. vägtrafik, vedeldning eller industriell verksamhet, men också genom långväga lufttransporter från mer avlägsna källor. Spridningsberäkningen har tagit hänsyn till såväl regional bakgrundshalt som lokala bidrag.

För att skydda människors hälsa och miljön har regeringen utfärdat en förordning om miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, i överensstämmelse med EU-direktivet 2008/50/EG. Resultatet från spridningsberäkningarna inklusive korrigering mot uppmätta mätdata år 2013/2014 visar att kvävedioxidhalterna vid Centralesplanaden (E4:an) överskrider miljö kvalitetsnormens värde för dygnsmedelvärde som 98-percentil samt timmedelvärde som 98-percentil.

Vid en planerad tillbyggnad om fyra våningar på planområdet beräknas miljö kvalitetsnormen att innehållas för samtliga studerade gaturum med undantag för Centrumesplanadens gaturum. Detaljplan med planerad tillbyggnad på området bedöms inte nämnvärt påverka luftföroreningssituationen i Centralesplanadens gaturum.

Trafik

Ur trafiksäkerhetssynpunkt är utfarten från Viktoriaesplanaden inte tillfredsställande eftersom sikten till viss del är skyddad, huvudstråk för

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

gång- och cykel korsas och infart/utfart från Fabriksgatan ligger nära. Utfarterna är dock sedan länge befintliga.

Risker

Tyréns AB har tagit fram rapporten *Riskreducerande åtgärder avseende transport av farligt gods på E4:an, fastigheten Ungern 6, Örnsköldsvik* den 28 mars 2013. Fastigheten ligger i närheten till planområdet, direkt på andra sidan E4 varför rapporten även kan användas som underlag i det här detaljplanearbetet.

På E4 sker transporter av kemikalier som klassificeras som farligt gods. Farligt gods kan exempelvis vara bensin eller diesel som ska levereras till bensinstationer. Olyckor med farligt gods är ovanliga, men kan likväl inträffa. I rapporten föreslås åtgärder som syftar till att skydda människor samt att förhindra att räddningstjänsten får två händelser att hantera; brand i fordon samt brand i byggnad. De dominerande scenarierna bedöms vara olika brandförlopp, spridning av gifta gaser, spridning av frätande ämnen samt till viss del explosioner (dock inte från explosiva ämnen, utan från snabba brandförlopp i brännbara gasblandningar).

I rapporten föreslås flertalet åtgärder som inte är applicerbara på detaljplaneområdet då utredningen gäller en fastighet som ligger i direkt anslutning till E4. Exempelvis ställs krav på att fönster och fasad ska vara brandklassade. Fasad eller fönster i skydd av annan byggnadsdel behöver inte uppfylla dessa krav, varpå det inte är aktuellt på detaljplaneområdet.

Det finns åtgärder som är applicerbara för detaljplaneområdet. Samtliga utrymmen som nyttjas mer än tillfälligt bör ha tillgång till utrymningsväg (eller tillgång till väg ut) i riktning bort från E4. Friskluftsintagen till ventilationen ska kunna stängas av och ska placeras i riktning bort från E4 eller på annat sätt skyddad för direkt intag (bakom byggnad, skärm etc.) för att begränsa intag av eventuella giftiga gaser.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Åtgärden kan i vissa fall minska koncentrationen av toxiska gaser inomhus. Det rekommenderas starkt att åtgärderna studeras av exploatören med tanke på genomförbarhet, utifrån tankar kring tillbyggnationen. I vissa fall kan åtgärderna behöva specificeras annorlunda (men ändå ge samma skydd) för att vara anpassade till aktuell tillbyggnation. Det finns i flertalet fall alternativa lösningar.

Ytterligare en riskaspekt är räddningstjänstens framkomlighet inom planområdet vid en utryckning. Räddningstjänsten kräver åtkomst till samtliga fasader om lägenheterna inte är genomgående. Åtkomst till samtliga fasader med räddningsfordon är möjlig på planområdet.

För att stegbilarna ska kunna nå samtliga lägenheter är normen att huset får vara max 23 meter högt till översta fönstret. Till takfot är byggnaden beräknad till cirka 25 meter, varpå byggnaden klarar normvärdet 23 meter till fönster. Dock kommer gemenskapsanläggningen att ligga över normvärdet. Detta är dock en lokal som endast har tillfällig vistelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Hela fastigheten utom den lilla parken mot Fabriksgatan är idag hårdgjord. Detaljplanen innebär inte att den hårdgjorda ytan kan öka. Andelen BTA per kvadratmeter hårdgjord yta minskar däremot.

Värme

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet. Möjlighet finns att ansluta planområdet till Övik Energi Nät AB fjärrkyla.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

El

Planområdet är anslutet till elnätet genom Övik Energi Nät AB.

Opto och IT

Planområdet är anslutet till fibernätet. På grund av utbyggnad av hisschakt på byggnaden på Egypten 3 kommer fiberkabel tillhörande Örnsköldsviks Energi att flyttas ut mot parkeringsytan. Planbestämmelse [u] säkerställer ett område där marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. De befintliga ledningar som till stor del är dragna under tak på befintligt parkeringsdäck säkerställs av bestämmelsen [u₁] "Åtkomst till allmännyttiga ledningar ska hållas fri".

I fastigheten finns en distributionsnod som matar kabel-TV till planområdet.

Den fiberkabel som behöver flyttas på grund av utbyggnad på byggnaden på fastighet Egypten 3 ägs och förvaltas av Övik Energi AB. Flytten bekostas av ledningsägare.

Avfall

Avfall hanteras inom den egna fastigheten genom miljöstationer. Fastigheten är kopplade till den kommunala ren-hållningen. Grovavfall lämnas till Må avfallsanläggning.

Byggteknik / Hållbart byggande

Påbyggnaden av våningarna på Egypten 3, 6 och 8 består av trästomme och träbjälklag. Genom att välja trä som stommaterial skapas en resurssnål tillverkning. Trä är ett förnyelsebart material där den växande skogen producerar syre och renar luften. Träbyggnader lagrar koldioxid under hela sin livslängd.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Taken på byggnaderna Egypten 3 och 6 består delvis av grönt tak. Gröna tak och fasader är en fördel ur flera aspekter som t.ex. dagvattenhantering, luft och gestaltning.

Övrigt

Befintlig detaljplan och fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla på inom aktuellt område när den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Administrativa frågor

Preliminär tidplan

Samråd	vinter 2015
Granskning	vår 2015
Antagande	sommar 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning eller förlorad byggrätt.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark. Då exploateringen genomförs i privat regi ansvarar fastighetsägaren för genomförandet av detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Ansvarsförhållandena mellan Örnsköldsviks kommun och fastighetsägare, om tredje man kommer till skada vid olyckor i samband med nedfallande is, snö eller dylikt från balkongerna mot allmän platsmark/gatemark (Nygatan och Fabriksgatan), ska säkerställas genom avtal innan arbeten med balkongerna påbörjas.

Bulleråtgärder bekostar av den nye fastighetsägaren/exploatör.

Avtal

Kommunstyrelsen beslöt den 6 maj 2014, § 81, att sälja fastigheterna till Byggsigurd AB. Köpet är villkorat med att befintliga kontorslokaler ska byggas om till bostäder. Bostäderna ska vara tillgängliga och upplåtas med hyresrätt.

I köpeavtalet har kommunen reglerat det som normalt finns i ett exploateringsavtal.

Undertecknat planavtal finns från 28 augusti 2014.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar

Följande fastighetsindelningsbestämmelser finns, ursprungligen antagna/fastställda som tomtindelningar:

- För Egypten 8 gäller fastighetsindelningsbestämmelse: Del av kvarteret Egypten, fastställd 12 oktober 1964.
- För Egypten 3 och 6 gäller fastighetsindelningsbestämmelse: Reglering och utvidgning af Köpingen Örnsköldsvik, fastställd 5 juni 1885.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Vid ett plangenomförande kan fastigheterna Egypten 3, 6 och 8 sammanföras till en fastighet. Fastighetsbildningen sker med stöd av fastighetsbildningslagen.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Detaljplanen möjliggör att fastigheterna kan slås ihop till en fastighet. Befintliga fastighetsindelningsbestämmelser upphävs.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Örnsköldsviks kommun bekostar upprättande av detaljplanen. Den nya fastighetsägaren ansvarar för alla exploateringskostnader.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna av planens genomförande redovisas här på ett kortfattat sätt.

Planändringen berör primärt miljömålet *God bebyggd miljö*. En planändring innebär att bostäder kan tillskapas i ett centrumområde med bra serviceutbud och närhet till allmänna kommunikationer. Fler bostäder i centrum ger stöd till det serviceutbud som finns i form av, handel, restauranger, biografier, kommunal service m.m.

Planområdet är idag utsatt för buller från vägtrafik vilket påverkar miljömålet *God bebyggd miljö* negativt. Genomförd bullerutredning utgår från Boverkets allmänna råd 2008:1 och med genomtänkta fasad och fasadkompletteringar uppfylls avstegsfall. Genom detta kan godkända utomhus-, inomhus samt uteplatsmiljöer skapas, vilket ger en positiv påverkan på miljömålet.

Påbyggnaden kommer till viss del att påverka stadsbilden både från längre håll och i närmiljön och strider mot översiktsplanens intention-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

er. Planbestämmelser har satts ut i syfte att i största möjligaste mån behålla utformning och uttryck. De 2,5 meter djupa balkonger som föreslås minskar utblickarna mot fjärden, är en förändring av stadsrummet och idag är det brist på bostäder centralt och planen möjliggör fler tillgänglighetsanpassade bostäder. Fler människor i området kan innebära en högre känsla av trygghet.

Miljömålen *Begränsad Klimatpåverkan* och *Frisk Luft* påverkas sekundärt i positiv riktning genom att transportarbetet förväntas minska tack vare korta avstånd till arbetsplatser, serviceutbud och resecentra. Genomförd spridningsberäkning för planområdet visar att samtliga gaturum håller sig inom miljökvalitetsnormen för utomhusluft med undantag för Centrumesplanaden. Detaljplan med planerad tillbyggnad bedöms inte nämnvärt påverka luftföroreningsituationen i Centrumesplanadens gaturum.

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

Konsekvenser för barn och ungdomar

Planområdet ligger nära skola, förskola, friytor och kommunal lekplats. Inom planområdet möjliggörs för mindre och tillgängliga lägenheter vilket skapar en möjlighet för en blandning av befolkning i olika åldrar att bosätta sig på området.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stina Fahlgren
Enhetschef Bygg

Patrik Jansson
Stadsarkitekt



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Bilaga 1.
Solstudie av Näslunds Arkitektur 29 december 2014

SOLSTUDIE

KV. EGYPTEN 3, 6 & 8, ÖRNSKÖLDSEVIK KOMMUN

DATUM: 20 MARS

	BEFINTLIG FASTIGHET	FÖRESLAGEN TILLBYGGNAD
09.00		
12.00		
15.00		
18.00		



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

SOLSTUDIE

KV. EGYPTEN 3, 6 & 8, ÖRNSKÖLDSEVIK KOMMUN

DATUM: 15 MAJ

	BEFINTLIG FASTIGHET	FÖRESLAGEN TILLBYGGNAD
09.00		
12.00		
15.00		
18.00		



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

SOLSTUDIE

KV. EGYPTEN 3, 6 & 8, ÖRNSKÖLDSDVIKS KOMMUN

DATUM: 30 JUNI

	BEFINTLIG FASTIGHET	FÖRESLAGEN TILLBYGGNAD
09.00		
12.00		
15.00		
18.00		



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

SOLSTUDIE

KV. EGYPTEN 3, 6 & 8, ÖRNSKÖLDSEVIK KOMMUN

DATUM: 23 SEPTEMBER

	BEFINTLIG FASTIGHET	FÖRESLAGEN TILLBYGGNAD
09.00		
12.00		
15.00		
18.00		