



Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling*

Detaljplan för

Örnsköldsvik 8:9, del av

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad augusti 2014
Reviderad september 2014

Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden 23 oktober 2014, § 110 Laga kraft: 19 november 2014

Planbeskrivning

Handlingar

Handlingar består av plankarta med planbestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en stadsmässig bebyggelse med bostäder, centrumverksamhet, kontor och parkering i ett centralt läge intill resecentrum i Örnsköldsvik.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms medföra en ur allmän synpunkt god hushållning med markresurser. Planområdet omfattas inte av de särskilda bestämmelser för hushållning av mark och vatten som framgår av miljöbalkens 4 kapitel. Genomförandet av detaljplanen väntas inte innebära någon risk för att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger omedelbart öster om Örnsköldsviks resecentrum och drygt 100 meter norr om kajen vid Inre Hamnen i de centrala delarna av staden.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 1,5 hektar.

Markägförhållanden

Inom denna detaljplan ligger hela fastigheten Örnsköldsvik 8:30, stora delar av fastigheten Örnsköldsvik 8:9 och en mindre del av fastigheten Örnsköldsvik 8:24. Dessa tre fastigheter ägs idag av Örnsköldsviks kommun.

Historik

Området är tidigare planlagt och har använts som industriområde. Bland annat har Örnfrakt haft åkeriverksamhet i området.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Området utpekas i Översiktsplanen 2012, antagen av kommunfullmäktige 17 december 2012, som "Mark för nya bostäder i centrum". Översiktsplanen har överklagats och ännu inte vunnit laga kraft.

Området omnämns i den Översiktsplanen 2007, antagen av kommunfullmäktige 24 september 2007, som "Område för framtida bostadsutbyggnad".

I fördjupad översiktsplan för Inre Hamnen från 2002, antagen av kommunfullmäktige 26 augusti 2002, nämns området som ett område där verksamheter som kräver närhet till resecentrum ska prioriteras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Bland annat nämns att det är viktigt med verksamheter i bottenvåningarna på tillkommande byggnader. Det står att området ska ges stadens karaktär med en blandning av verksamheter. Handelsverksamhet som inte kräver omfattande parkering, kontor och centrumverksamheter bör förläggas i området.

Här ställs höga krav på miljön och byggnaders arkitektur. Mötesplatser är önskvärda och planen föreslår även planteringar och grönytor samt konstnärlig medverkan och konstnärlig utsmyckning i området. Eventuellt kan bostäder vara aktuellt, i så fall främst för studenter. Områdets begränsade tillgång till grönytor och natur-områden gör att bostäder för familjer bedöms som mindre lämpligt.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet gäller detaljplan fastställd 24 februari 1944, detaljplan för Västra Industri kvarteret 7 m.fl., antagen 18 mars 1998 och detaljplan för Västra Industri kvarteren, Åsdalen m.m., fastställd den 4 maj 1956.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att genomförandet inte kommer att innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalken. Behovsbedömningen har delgivits länsstyrelsen, som i sitt yttrande delar kommunens uppfattning.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 26 maj 2011, § 74, uppdrag åt samhällsbyggnadsförvaltningen att pröva detaljplan för området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

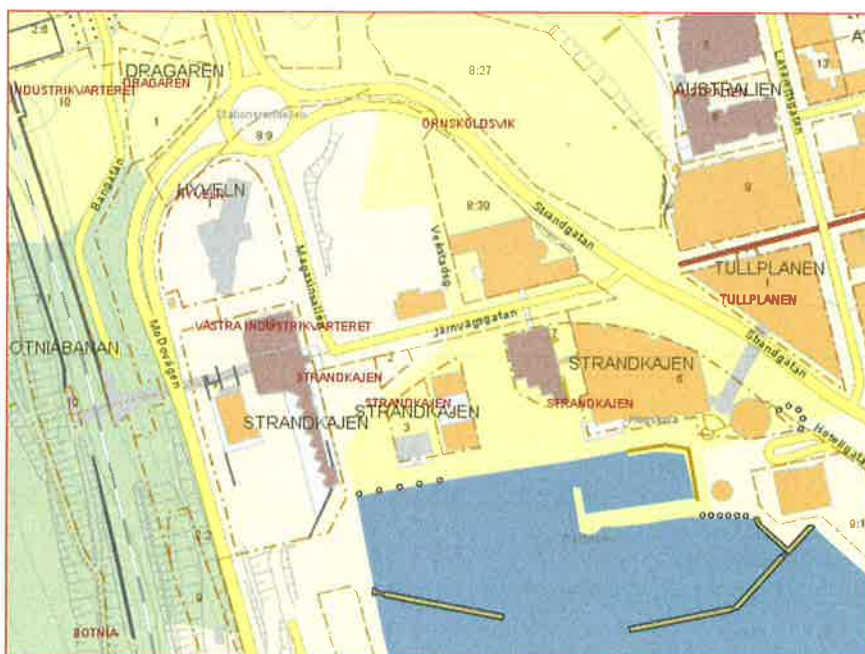
*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling*

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Marken är till stor del täckt av grus, flack med en slänt i nordväst och saknar i stort vegetation. Inom planområdet finns idag endast ett större och ett mindre kontorshus varav det större på vissa delar har så kallade gröna tak. Verkstadsgatan är till stor del asfalterad och längs med Strandgatan finns en trädallé.



Utdrag ur kommunens kartdatabas över planområdet

Geotekniska förhållanden

Planområdet har tidigare utgjorts av en havsvik, men har grundats upp på grund av landhöjningen och successivt fyllts ut.

Ett antal geotekniska undersökningar har gjorts inom planområdet. En rapport från december 2000, genomförd av J&W Mark och Anläggning, beskriver de geotekniska förhållandena väl.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Marken inom det aktuella planområdet består av uppfyllningar till ett djup av cirka 0,5 till 3,5 meter. Under fyllnadsmassorna finns naturligt lagrade finkorniga sulfidhaltiga sediment av silt och lera. Sedimenten finns på omkring 4-15 meters djup i marken och vilar på fast friktionsjord, sannolikt morän.

För tunga och sättningsskänsliga byggnader rekommenderas en grundläggning med pålar. Enligt den översiktliga geotekniska undersökningen bedöms pållängderna bli cirka 10-20 meter inom planområdet.

Byggnader högre än en våning ska grundläggas med pålar [b₂].

Grundvattennivåerna inom större delen av planområdet ligger på ca 1,0-2,5 meters djup. Då grundvattennivåerna är relativt höga ska byggnaderna vara källarlösa [b₁].

Inom kvartersmarken med slänten mot Stationsrondellen får dock suterrängliknande källarplan anordnas, dock inte med grundläggning (exklusive pålning) under + 2,3 meter [b₃].

Höga vattenstånd

Landhöjning i Höga Kusten motverkar risken i samband med höga vattenstånd. Någon risk bedöms inte finnas inom planområdet.

Förorenad mark

I tidigare utförda miljögeotekniska undersökningar har påvisats tungmetaller och oljeföroreningar i området. En genomgång av tidigare undersökningar har gjorts under planskedet. Det område med höga metallhalter som har bedömts kräva omhändertagande ligger i sydvästra delen av planområdet och är markerat på illustrationen nedan. Totalt uppskattas det förorenade området uppgå till ca 2500–3000 m³. Här förekommer höga halter av bly, zink, koppar och kvicksilver.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

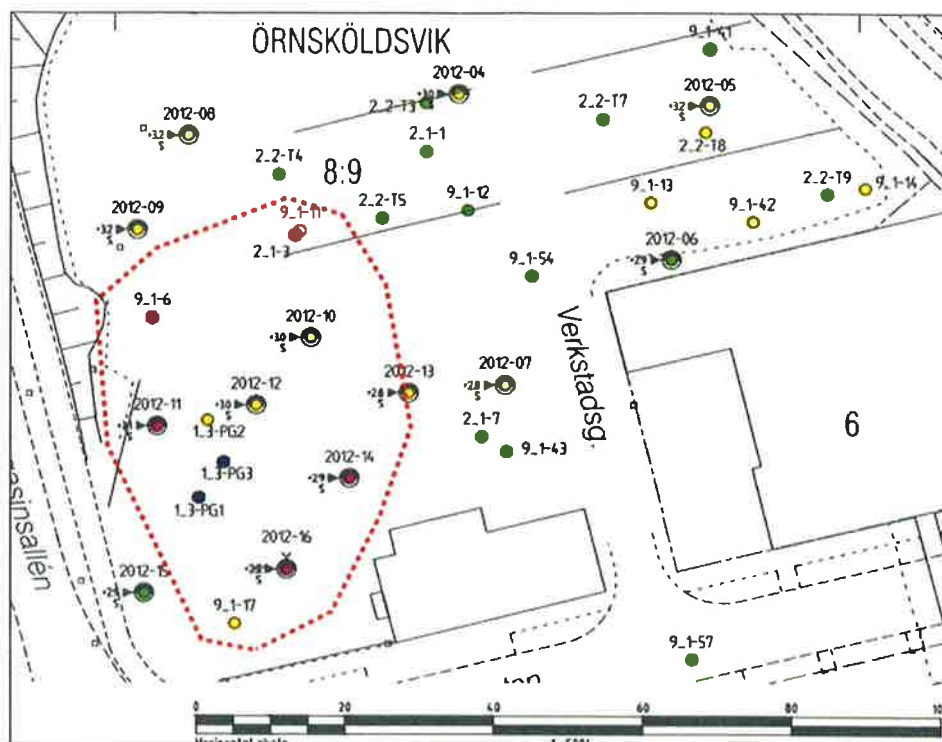


Illustration ur den fördjupade miljötekniska utredning som Tyréns tagit fram åt Örnsköldsviks kommun. Bilden visar det område med höga metallhalter som har bedömts kräva omhändertagande.

Sanering av fastigheten Strandkajen 6, som är en av fastigheterna i planområdet, har skett i samband med bygget av mittuniversitetet i början av 2000-talet. När det gäller övriga delar av fastigheten varierar föroreningshalterna mellan låga och måttliga, i nivå med och strax över känslig markanvändning, KM.

Den fördjupade miljötekniska utredning som tagits fram rekommenderar att:

- Urgrävning av området med höga metallhalter enligt figur 1. Urgrävning bedöms omfatta ca 1700 m² och en volym av ca 2.500 m³.
- Omhändertagande av massor kring punkt 9_1-1 i samband med schakt för byggnad.
- Omhändertagande av massor överstigande riktvärdena i västra delen av området i samband med schakt för byggnad.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

- Vid återanvändning av massor inom området krävs kontrollprovtagning i samband med schakt för att säkerställa korrekt hantering av bortgrävda massor.

Örnsköldsviksfjärden som ligger ca 100 meter nedströms planområdet är klassad som ekologisk känslig. Under de senaste tio åren har arbete runt fjärden pågått med utredningar och saneringar av föroreningar, vilket har betydelse för fjärdens framtida status. Vid en utbyggnad i ett förorenat område hör också åtgärder av föroreningar nära samman med en godtagbar lösning av dagvattenhanteringen så att inte fjärden påverkas i negativ riktning.

För att säkerställa att nivån för känslig markanvändning inte överskrids när marken ska exploateras och tas i bruk medges inte bygglov förrän marken sanerats till nivå för känslig markanvändning [Administrativa bestämmelser].

Radon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas radonskyddat.

Bebyggelseområden

Bostäder

Samhällsbyggnadsförvaltningen

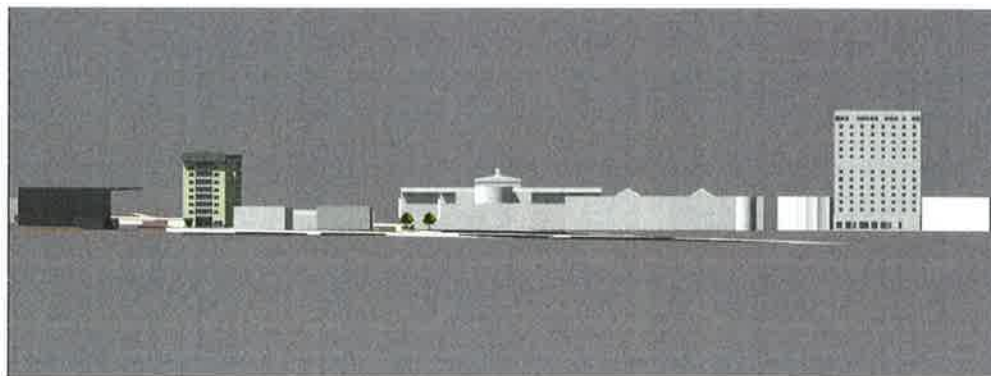
Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling



NCC

ARKINOVIA
ARKITEKTER • UMEÅ

Illustration med två punkthus inom planområdet



Möjlig exploatering sedd från Örnsköldsviksfjärden med Resecentrum till vänster och Elite hotell till höger. Volymstudie av Arkinova Arkitekter.

Postadress

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

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)

Antagandehandling



Illustration/Volymstudie med två punkthus. OBS! att förgårdsmark mot Magasinsallén saknas här. Volymstudie av Arkinova Arkitekter.

Detaljplanen ger planmässiga förutsättningar att uppföra bostadshus på den kvartersmark i planens sydvästra del som avgränsas av Järnvägsgatan, Magasinsallén och Verkstadsgatan.

Bostadshusen [B] ska placeras i fastighetsgräns mot gatan [p₁], i fastighetsgräns mot Järnvägsgatan [p₂] respektive i detaljplanens egen-skapsgräns mot den prickade förgårdsmarken mot Magasinsallén [p₃]. Byggnaderna ska utformas stadsmässigt, vilket är extra viktigt i mötena med allmän platsmark vid Järnvägsgatan vilken är en välexponerad entré till Örnsköldsvik för resenärer som anländer till resecentrum.

Det södra av de två flerbostadshusen ska ha lokaler för verksamhet i bottenvåning, motsvarande minst 40% av BTA i bottenvåning [BHC]. Verksamheten bör vara av sådan som drar nytta av närheten till resecentrum.

Inga balkonger ska placeras över gatumark [v₃]. För lägenheter i bottenplan ska golvbjälklaget placeras minst 60 cm över närmaste gatas nivå [v₁], vilket blir ca 50 cm över trottoaren, detta för att ge ett stadsmässigt intryck och minska insyn från förbipasserande. Lägenhetsfönster får inte placeras lägre än 1100 mm över närmaste gatas nivå [v₂]. För lokaler/handel ska bjälklaget vara i gatuplan och det bör vara minst 3.400 mm upp till våningsbjälklaget. Det vill säga minst 2.700 mm från golv till undertak och där ovan plats för installationer. Skyltfönster ska finnas mot Järnvägsgatan och Magasinsallén från angränsande lokaler.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)

Antagandehandling

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Kontor och centrumverksamhet planeras inom planområdet.

Offentlig service

Offentlig service finns inom gångavstånd i Örnsköldsviks centrala delar.

Kommersiell service

Avståndet till Stora torget i centrala Örnsköldsvik och närmaste stora matvarubutik är ca 350 meter. Resecentrum med kiosk/servering ligger direkt sydväst om planområdet och drygt 100 meter från planområdet ligger restauranger/pubar i samma byggnader som Arken Tjänstecentrum och Elite hotell. Det finns även utrymme för viss kommersiell service inom planområdet.

Tillgänglighet

Tillkommande byggnader ska uppföras i enlighet med de krav på tillgänglighet som finns i Boverkets byggregler.

Byggnadskultur och gestaltning

Placeringen av den tillkommande bebyggelsen ligger förutom vid Strandgatan rätvinkligt till stadskärnans rutnät från 1800-talet. Strandgatan följer sin egen geometri genom stadskärnan i stort sett i hela sin sträckning. Så även här. Siktlinjerna mellan Örnsköldsviksfjärden och Åsberget tas tillvara i Magasinsallén och Verkstadsgatan/GC-väg. Järnväggsgatan med dess roll som konststråk och axel genom staden mellan Resecentrum och Muséet med siktlinje mellan Varvsberget och Skyttisterängen ovan Parkskolan behålls och ges en tydligare inramning.

Inga kulturhistoriskt betydelsefulla hus rivs som direkt följd av planen men "Fackföreningarnas hus" görs planstridigt. Detta för att på sikt möjliggöra en breddning av Verkstadsgatan. "Fackföreningarnas hus" behålls tills vidare. Mittuniversitetets före detta byggnad på fastighet-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

en Örnsköldsvik 8:30 blir nytt stadshus. Bostadshusen mot Magasinsallén samt en eventuell ersättningsbyggnad för "Fackföreningarnas hus" ges en byggrätt på åtta våningar.

Längs med Magasinsallén breddas det gröna stråket med planterad förgårdsmark på kvartersmark. Denna förgårdsmark är 3,5 meter bred och ska vara planterad [n₂]. Körsbär är det givna trädet för denna typ av plantering i stadsdelen. I Inre hamnen förekommer även Lindar som alléträd.

Fördjupade översiktsplanen för Inre Hamnen, antagen 2002, ställer höga krav på miljön gällande arkitektur, stadsmässighet, grönytor, och mötesplatser.

På grund av exponeringen mot E4:an och Botniabanans infart i staden ställs höga estetiska krav på gestaltningen av det konkava nordvästra hörnet. Förslagsvis kan fasaden innehålla grön vegetation och lokaler i bottenvåningen bör möjliggöras.

Skyddsrum

Skyddsrum finns i Arken, söder om Järnvägsgatan, samt på fastigheten Hyveln 1, omkring 100 meter väster om planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Möjlighet till lek och rekreation finns i stadens parker, och på grönytor mellan husen. Närmaste park ligger inom 300 meter, men för att ge möjlighet till rekreation i närheten av flerbostadshusen ska minst 20% av respektive fastighets area vara friyta [n₁]. Observera att planterad förgårdsmark mot Magasinsallén inte inräknas som friyta.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Verkstadsgatan förlängs till Magasinsallén. En GC-väg anläggs ut mot Strandgatan ungefär vid mitten av Verkstadsgatans sträckning. Gång- och cykelvägar finns även utmed Magasinsallén och Järnväggsgatan.

Verkstadsgatans korsning med Magasinsallén har getts goda siktförhållanden och avståndet från Stationsrondellen till Verkstadsgatan bedöms tillräckligt. Stationsrondellen bedöms fungera väl med dagens trafikmängd.

Kollektivtrafik

Närheten till resecentrum innebär ett stort utbud av kollektivtrafik, både i form av Botniabanan och lokal- samt regionalbussar.

Parkering, utfarter, staket

Inom planområdet planeras parkeringsplatser i form av ett parkeringshus. De parkeringar som finns i dagsläget kommer att ersättas med nya i och med det nya parkeringshuset. Vid utfart från parkeringshus bör byggnaden fasas 2,0 meter för att erhålla goda siktförhållanden.

Utfartsförbudet mot Magasinsallén sträcker sig ut över tänkt trottoar. Detta för att möjliggöra utfart mot Magasinsallén, på lagom avstånd från cirkulationsplatsen.

Mellan flerbostadshus mot Magasinsallén och Järnväggsgatan ska ett plank uppföras till en höjd av 1400 mm [Utfart och stängsel] som skydd mot trafikbuller och avskärmning för friyta/uteplatser mellan husen. Ifall sluten kvartersbebyggelse uppförs behövs dock inte dessa plank.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling*

Störningar

Buller

En bullerutredning, upprättad 2012-04-26 av Tyréns, har genomförts för planområdet. Den framtagna studien visar att om inga åtgärder görs, får delar av fasaderna (de som ligger närmast stationsrondellen och de som är högt belägna mot Modovägen) bullervärden som överstiger Boverkets riktvärden för buller. Bebyggelsen ska utformas så att tyst eller ljuddämpad sida uppnås. En planbestämmelse finns att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida/balkong. [m₁].

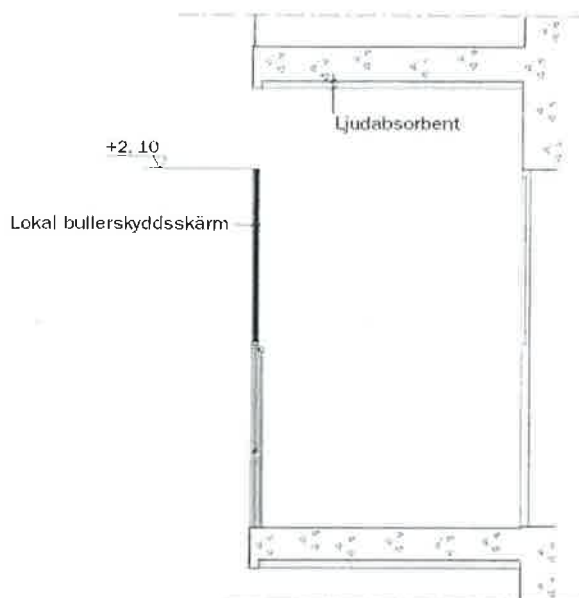
Boverket redovisade avstegsregler kan följas. Motiven för avsteg från bullerriktlinjernas huvudregel för buller är följande. För att åstadkomma en god stadsbild och socialt hållbar stadsutveckling är det viktigt med förtätning med bostäder i planområdet/Inre Hamnen. Planområdet är välförsörjt med kollektivtrafik och centralt beläget med 20 meter till resecentrum och 250 meter till Stora Torget och gågatan. Här finns kommunala förvaltningar, utbildningslokaler, konferenscentrum och tre av stadens hotell ligger inom 200 meter från planområdet.

Området har under lång tid och i olika dokument utpekats som angeläget för förtätning med bland annat bostäder. Exempelvis i länsstyrelsens rapport "Analys stationsnära bebyggelse" från 2011. Här står bland annat att det krävs bostäder centralt för att klara positiv nettoutflyttning. Området utpekas i den kommunomfattande översiktsplanen från 2012 som "Mark för nya bostäder i centrum" och omnämns i den kommunomfattande översiktsplanen från 2007 som område för framtida bostadsutbyggnad.

Boverket redovisade avstegsregler kan följas. Den åtgärd som krävs för föreslagen typ av punkthus i denna bullersituation är en bullerskärmad balkong enligt illustrationen nedan. Det är av stor vikt att bullerskärmen är tät från golv och upp till skärmens överdel. Ljudabsorbent klass A ska finnas i balkongtaken. Absorbenten bör vara minst 40 mm tjock vid dessa förhållanden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling



Exempel på glasning/skärmning av balkong med mer än 75%. Kan dämpa bullret 5 – 10 dB(A) beroende på balkongens storlek. Ljudabsorbent klass A krävs i taket, exempelvis Ecophone Super G.

Risk

Med anledning av avståndet till vägar med farlig transport har en riskanalys tagits fram. I analysen framgår fyra åtgärder för att ytterligare minska riskerna:

Krav i detaljplan:

1. Minst en väg för utrymning (från samtliga lokaler) ska placeras på den del av byggnaden som vetter bort från Modovägen.

Rekommendationer att överväga:

2. Hinder eller räcke som hindrar avåkande fordon att köra in i byggnaderna.
3. Friskluftsintag bör placeras på den del av byggnaderna som vetter mot bort från Modovägen.
4. Central avstängningsbar ventilation rekommenderas. Kostnaden för åtgärden är förhållandevis låg och bedöms därför lämplig.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Av dessa fyra har punkt 1 och 2 resulterat i planbestämmelser. Lokaler mot Modovägen ska ges minst en utrymningsväg mot del av byggnaden som vetter bort från Modovägen [m₂]. Hinder eller räcke ska uppföras för att hindra avåkande fordon [Utfart och Stängsel].

Luftkvalitet

En luftkvalitetsberäkning har utförts vid Strandgatan och resultatet visar att normen enligt åtgärdsprogrammet "Renare luft i centrum" för kvävedioxid och partiklar, klaras med relativt god marginal.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns inom området.

Dagvatten

Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, MIVA, har visat att det finns en dagvattenledning i Magasinsallén som har kapacitetsutrymme för ny-exploatering enligt detaljplanen. Detta gör att det blir något enklare att uppfylla krav på omhändertagande av dagvatten än vad som tidigare bedömts vid samrådsskedet. Området består idag av ca 0,9 ha grusyta och resten räknas som hårdgjord med antingen asfalt eller hustak. Med hårdgjord yta menas ytor där vatten inte kan infiltreras t.ex. asfalt och hustak. En grov beräkning på föreslagen markanvändning, visar att mängden vatten i en teoretisk punkt kommer öka med ungefär 300 %, alltså ca tre gånger mer än mot befintlig grusyta. Exploatören ska presentera en godtagbar dagvattenlösning i genomförandeskedet.

MIVA har en dagvattenledning i Magasinsallén som bedöms ha kapacitet att ta emot dagvatten från aktuellt planområde.

Det är upp till exploatören att redovisa en godtagbar helhetslösning för dagvatten inom fastigheten. MIVA förordar lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten i så stor utsträckning som möjligt och fördröjning av det dagvatten som ska ledas bort genom MIVA:s dagvattenledning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Fastigheten Örnsköldsvik 8:9 är ansluten till MIVA:s allmänna vatten- och spillvattenanläggning. För ytterligare serviceanläggningar, förändrat läge eller dimensionsbyten på nuvarande serviser kommer avgifter enligt gällande taxa att utgå. Det kommer även att utgå avgift för anslutning till den allmänna dagvattenledningen.

Utsläpp av spill- och dagvatten till respektive avloppsnät ska klara MIVA:s varningsvärden. Vad gäller parkeringshuset krävs troligen en oljeavskiljare för att uppnå tillräcklig rening. Om man installerar tappställen i parkeringshuset för avspolning av fordon är det helt nödvändigt med en oljeavskiljare.

Exploatören måste få dagvattenlösningen godkänd av MIVA innan bygglov ges, enligt plan och bygglagen 1987:10, 5 kap 8 § 1 [Administrativ bestämmelse].

Värme

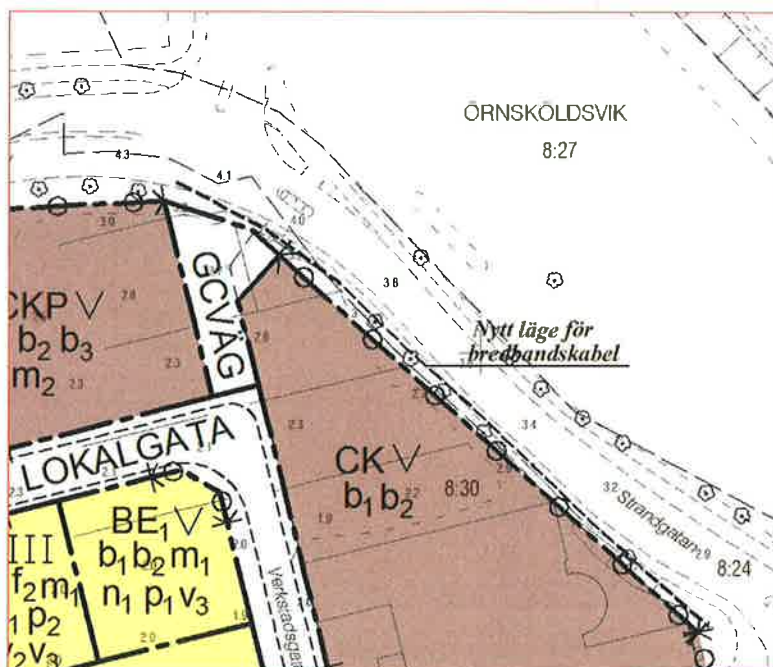
Möjlighet finns att koppla in fjärrvärme och fjärrkyla från Övik Energi AB inom planområdet.

El

Övik Energi Nät AB är nätägare inom planområdet. Övik Energi AB har kabel för bredband inom området. Idag går en bredbandskabel snirklande genom planområdet. Vid framtida exploatering kan denna behöva flyttas till Strandgatan enligt illustration nedan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling



Utdrag ur detaljplanen som visar ett ungefärligt nytt läge för bredbandskabel

Inom planområdet får nätstation [E₁] uppföras på max 20 m².

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen sätts till tio år då utbyggnaden är relativt omfattande.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen medger bostadsändamål, centrumverksamhet, kontor och parkeringshus på området som tidigare använts som parkeringsyta. Parkeringen som försvinner kompenseras med det nya parkeringshuset.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Detaljplanen bedöms inte ge några betydande konsekvenser för barn och ungdomar. Särskild barnkonsekvensanalys är inte nödvändig.

För att göra platsen mer barnvänlig anordnas friyta med lekplats i anslutning till bostadshusen. 20 % av respektive fastighets yta ska vara

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

friyta [n₁]. Bestämmelsen finns endast på kvartersmark där bostäder medges.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stina Fahlgren
Enhetschef

Patrik Jansson
Stadsarkitekt

Revidering september 2014

Planförslaget revideras i korthet enligt följande:

- Förtydligande av bestämmelse om tyst eller ljuddämpad sida.
- Utförligare redovisning av bulleråtgärder och saneringsåtgärder.
- Kvartersmark överförs till allmän platsmark längs Magasinsallén och i GC-vägens nordöstra del mot Strandvägen.
- Ungefärligt läge för framtida sträckning av bredband längs Strandgatan redovisas med illustration i planbeskrivning.
- Förtydligande om ansvarsförhållande mellan MIVA och fastighetsägare införs i planbeskrivning.
- Utformningsbestämmelsen [v3] med restriktion för balkonger som skjuter ut över gatemark införs för all mark där bostadsändamål medges.
- Angiven plushöjd för Verkstadsgatan tas bort.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stina Fahlgren
Enhetschef

Patrik Jansson
Stadsarkitekt



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Detaljplan för

Örnsköldsvik 8:9, del av

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad augusti 2014
Reviderad september 2014

Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden 23 oktober 2014, § 110 Laga kraft: 19 november 2014

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen väntas vinna laga kraft under hösten 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till tio år.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Ett planavtal har undertecknats av exploatören.

Markanvisningsavtal

Örnsköldsviks kommun har under 2010 skrivit markanvisningsavtal med NCC Construction AB i Umeå.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut

Planen innebär att nya fastigheter kan bildas. Flera delar inom detaljplanen har utfartsförbud och/eller stängselplikt. Vid fastighetsbildning får utfartsservitut bildas vid behov.

Planen innebär nya gränser mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom planområdet övergår kvartersmark till allmän platsmark [HUVUDGATA, LOKALGATA respektive GCVÄG] på flera ställen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader i samband med detaljplanen tas ut vid försäljning av marken.

Kostnader vid eventuell flytt av bredbandskabel får lösas i avtal mellan kommunledningsförvaltningen och Övik Energi AB.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Exploatören bekostar miljöteknisk undersökning, bullerutredning och eventuella övriga tekniska utredningar i planskedet.

Det ska framgå av exploateringsavtalet att gaturitningar ska godkännas av samhällsbyggnadsförvaltningens trafik- och parkavdelning.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stina Fahlgren
Enhetschef

Patrik Jansson
Stadsarkitekt