



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Laga krafthandling

Detaljplan för

Örnsköldsvik 9:5 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 13 maj 2013
Reviderad 19 september 2013

Antagen: Kommunfullmäktige
30 september 2013, § 132
Laga kraft: 28 oktober 2013

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen består av denna planbeskrivning, fastighetsförteckning och plankarta med planbestämmelser.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att bevara och utveckla områdets karaktär och möjliggöra viss centrumverksamhet, gästhamn med servicehus och vandrarhem samt ett aktivitetstorg i ett centralt läge precis söder om resecentrum, mellan Modovägen och inre delarna Örnsköldsviks-fjärden.

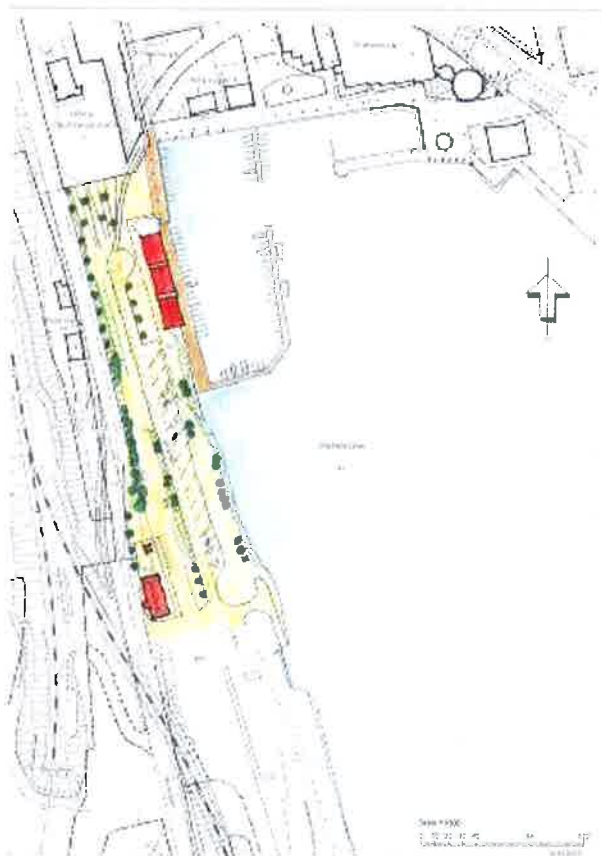
Planen ingår i det EU-finansierade projektet "En skärgård i Världsklass" och är viktig för att skapa attraktivitet i ett centrumnära läge.

Fyra miljö- och kulturhistoriskt värdefulla saltmagasin finns på fastigheten Örnsköldsvik 9:5 och detaljplanen visar på riktlinjer dels för ett bevarande men också för nybyggnation.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Laga krafthandling



Skiss som visar utbyggnad med scen, aktivitetstorg, ny kaj och småbåtshamn.

Tidplan

Detaljplanen kan antas under hösten 2013.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

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

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 2010:900)

Laga krafthandling

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger omedelbart söder om Örnsköldsviks resecentrum intill vattnet väster om Inre hamnen.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 2,5 hektar.

Markägförhållanden

Fastigheten Örnsköldsvik 9:1 och Örnsköldsvik 9:5 ägs av Örnsköldsviks kommun.

Historik

I slutet av 1840-talet lät Johan Ödberg anlägga ett skeppsvarv vid den nuvarande järnvägsstationen som sträckte sig mot fjärdens innersta del. 15 segelfartyg byggdes på detta varv. Johan Ödberg gick i konkurs 1858 och då tog Erik Ahlnander (svärson till Ödberg) över varvet. Ahlnander fortsatte inte skeppsbyggeriet utan ägnade sig åt sågverksrörelse och trävaruexport. Ahlnander ägde två vattendrivna sågar, Fors och Utanlandsjö i Själevad. Senare kom han även att äga Järveds ångsåg. Varvsområdet använde Ahlnander till lastageplats för det sågade virket från sågarna.

"Detta gav många goda körsior för bönderna i Lungångersbyarna m.fl. byar" (Hägglund 1979, bandinspelning)



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)

Laga krafthandling



Inre hamnen med Varvskajen med Sörlungångers by i förgrunden. Bilden är från 1860 - eller 70-tal

När järnvägen kom i början av 1890-talet kom varvsområdet i SJ:s ägo. I mitten av 1890-talet gjordes ett avtal upp mellan SJ och stadens köpmän om byggandet av saltmagasinen. De två första uppfördes av konsul H Öhrngren och grosshandlare G A Öhrngren 1893 och samma år byggdes ett åt Lysoljeförvaringsaktiebolaget och ett åt bröderna Strandberg. Ytterligare två uppfördes under de nästföljande åren. Saltmagasinen är de byggnader som främst minner om Örnsköldsviks intensiva period som Stapelstad. Örnsköldsvik fick stadsrättigheter 17 februari 1893 stapelstadsrättigheter 1 juli 1894.

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 2010:900)

Laga krafthandling



Inre hamnen på 1920-talet

Magasinens placering mellan vattnet och järnvägen visar tydligt deras funktion som lagerplats för både sjö och järnvägsgods. Magasinsbyggnaderna utgjorde sluss och förråd för handelsvaror med lastnings- och lossningsmöjligheter både via sjöfart och från landsidan med tåg eller bil. Här lossades och lagrades exempelvis salt, gödningsämnen och cement. Saltmagasinen har ett högt kultur- och miljöhistoriskt värde, inte bara för att de tillhör de äldsta kvarvarande byggnaderna från den här tiden utan för hela hamnmiljön i övrigt.



Som framgår av Thure Schelins fotografi från 1958 fanns tidigare sex saltmagasin på rad, en del dubbla, andra enkla

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 2010:900)

Laga krafthandling



Hamnmiljön vid saltmagasinen

Byggnaderna är uppförda i trä med resvirkesstomme med liggande panel i förvandring målad med röd slamfärg. Magasinen har sadeltak som är täckt med takpapp. Byggnaderna är ursprungligt grundlagda med pålar av trä som under senare tid förstärkts med betongplintar och järnbalkar.



Pålar och järnbalkar som håller upp Saltmagasinen

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

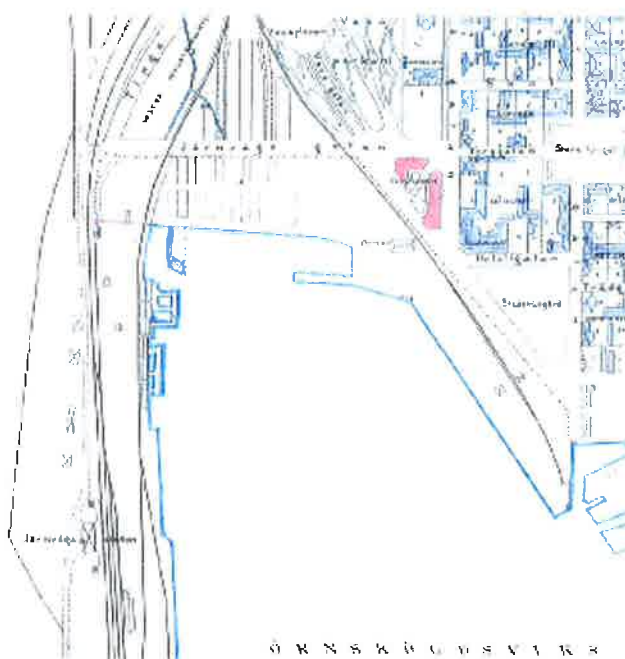
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)

Laga krafthandling



Saltmagasinen taget från sydväst.



På stadsplanen från år 1910 syns de sex saltmagasinen med lastbryggor och kajer utanför.

Idag återstår endast fyra saltmagasin (varav ett är fallfärdigt) av de sex som vi ser på bilden ovan. I och med ny detaljplan så finns möjlighet att återskapa den historiska platsen genom att anlägga en kaj utanför magasinen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)

Laga krafthandling

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer för planområdet

Översiktsplanen från 2002 för Inre Hamnen med Botniabanan

”Riktlinje: Järnvägsstationen, saltmagasinen och eventuellt andra befintliga byggnader av kulturhistoriskt intresse kan bli värdefulla inslag i den framtida miljön.”

Översiktsplan från 2005 för Centrum med Sjögatan och Järvedsstranden.

”Diskussion: /---/ och saltmagasinen är kulturhistoriskt intressanta och värdefulla inslag i stadsbilden som om möjligt ska bevaras.”

”Saltmagasinen uppfördes under 1890-talet och är kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla. De har dock låg teknisk standard. Det sydligaste av de fyra magasinerna är i behov av omedelbara åtgärder. Inget av magasinerna är isolerat för vinteranvändning eller anslutet till vatten- och avloppsnätet. Rumshöjderna är låga och medger inte normal användning för t.ex. handel. Tekniska kontoret bedömer att byggnaderna inte har tekniska förutsättningar att upprustas till godtagbar standard.”

”Flera remissvar anger att saltmagasinen bör bevaras. Om detta tolkas att de ska se ut som idag medför det stora upprustningskostnader och svårutnyttjade lokaler, vilket torde leda till stora kommunala subventioner.

Andra remissinstanser har angett att saltmagasinen bör kunna ersättas med nya byggnader för kontor och liknande. Samtliga kräver att saltmagasinens skala och karaktär ska behållas.”

”Saltmagasinen har kulturhistoriska och miljömässiga värden och ett bevarande är därför önskvärt. Saltmagasinens skick gör dock att en upprustning i praktiken blir en nybyggnad. En lång-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)

Laga krafthandling

siktigt hållbar lösning till rimlig ekonomi bedöms förutsätta att saltmagasinen ersätts med nya byggnader. Då är det rimligt att dessa utformas och ges en standard så att de blir användbara för handel, kontor, utställning och dylikt. För miljön i Inre hamnen är det sannolikt önskvärt att skalan kan behållas.”

”Riktlinjer: Saltmagasinen ersätts med nya byggnader. Användningen kan variera. Stora krav på den estetiska utformningen ska ställas.”

”Konsekvenser: Helt nya byggnader ersätter de befintliga som har kulturhistoriska värden. Med omsorgsfull utformning bör de nya byggnaderna kunna bli ett värdefullt tillskott i Inre hamnen.”

Översiktsplanen från 2007 för Örnsköldsviks kommun.

”Riktlinjer: Det är angeläget att vid exploatering i Centrum utnyttja marken väl. Bygga attraktiva statsmiljöer. Satsas på den offentliga miljön med hamnområdet, kajpromenader, gator och torg och på privata investeringar.”

Ett detaljplaneprogram för gamla stationsområdet, har godkänts av kommunfullmäktige 2009, ska användas som riktlinjer/underlag för kommande detaljpaneläggning av området. Detaljplaneprogrammet anger bland annat följande:

”Saltmagasinen uppfördes under 1890-talet och är kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla. De har dock låg teknisk standard. Det sydligaste av de fyra kvarvarande magasinen är i behov av omedelbara åtgärder. Inget av magasinen är isolerat för vinteranvändning eller anslutet till vatten- och avloppsnätet. Förslag på nybyggnad av kontorsbyggnader i saltmagasinens skala finns redovisat under rubriken Översiktliga planer.

Tjänstecentrum undersöker möjligheten att behålla och upprusta magasinen, åtminstone några av dem, och finna lämplig användning för byggnaderna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)**Laga krafthandling*

/---/ Det fina och exponerade läget vid fjärden ställer mycket höga krav på utformningen vilket motiverar att alternativa förslag tas fram för en bred diskussion.”

Kommentar till översiktliga planer och planprogrammet

Arken Tjänstecentrum har inte sett någon möjlighet att bevara/upp-rusta och finna lämplig användning. Enligt de interna utredningar som kommunen gjort om byggnadernas tekniska standard bedöms det inte ekonomiskt försvarbart att bevara och rusta upp dem. Den låga tak-höjden begränsar användningen och att det skulle krävas stora investe-ringar för att ansluta byggnaderna till vatten- och avloppsnätet.

Varken översiktsplanerna eller planprogrammet är juridiskt bindande utan anger endast riktlinjer för kommande detaljplanering. Detaljpla-nen fastlägger saltmagasinens kultur- och miljöhistoriska värde genom att skydda befintliga saltmagasin från förvanskning och ställer stora krav på utformningen av nya byggnader. Ny attraktivitet skapas i och med nytt aktivitetstorg och ny kaj mot vattnet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplaner för området är fastställda 25 februari 1944, del 5 och 20 februari 1973.

I västra delen av planområdet, mot Modovägen, gäller detaljplanen från 1944. Där medges endast sådana byggnader som har med järn-vägstrafik att göra. I planområdets nordostliga del mot vattnet anger planen från 1944 hamn-, lager- och upplagsändamål. Detaljplanen från 1973 anger område för hamnändamål.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att genomförandet inte kommer att innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken. Behovsbe-dömningen har delgivits länsstyrelsen, som i sitt yttrande delar kom-munens uppfattning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
*Laga krafthandling***Kommunala beslut i övrigt**

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 22 mars 2012, § 54, uppdrag åt samhällsbyggnadsförvaltningen att pröva detaljplan för området.

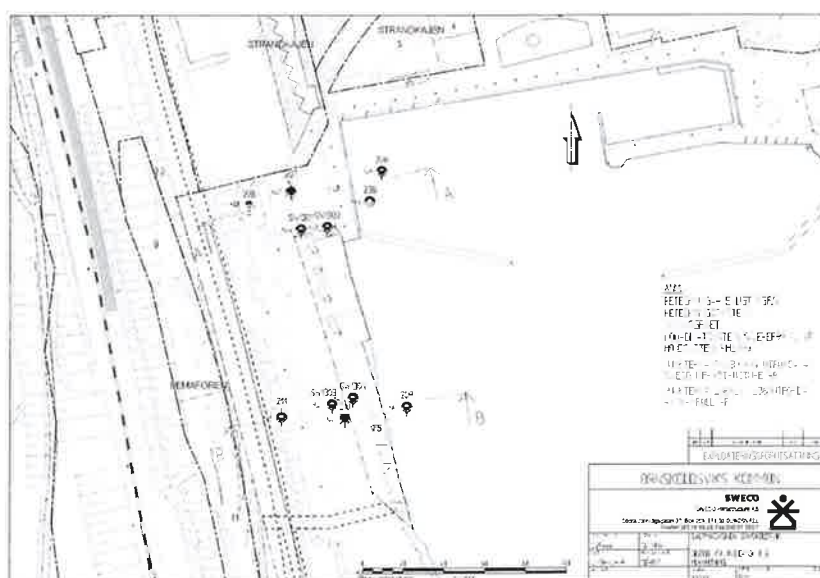
Förutsättningar och förändringar**Natur****Mark och vegetation**

Marken är flack med en slänt i väst mot Modovägen. Den flacka marken består mest av grus sand och asfalt medan slänten är gräsbevuxen.

Geotekniska förhållanden

För att säkerställa stabiliteten i området har Sweco Infrastructure AB fått i uppdrag av Örnsköldsviks kommun att utföra en geoteknisk utredning för saltmagasinen, daterad 9 augusti 2013 och reviderad 26 augusti och 12 september 2013.

Utredningen visar att planerade byggnader bör grundläggas med hjälp av pålgrundläggning i området där lösa sediment påträffats.

*Sektioner och undersökningspunkter*

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)**Laga krafthandling*

Stabilitetsberäkning i sektion A-A och B-B visar att säkerheten om skred inte uppfyller ställda krav vid befintliga förhållanden utan last. Vid belastning med 20 kPa hela vägen ut till planerade byggnader har säkerhetsfaktorer understigande den teoretiska gränsen för stabilitetsbrott ($F < 1$) erhållits i sektion B-B och strax över den teoretiska gränsen för brott i sektion A-A. Genom att begränsa belastning till att ske till max 10 meter från strandkanten erhålls i princip samma värden som för obelastade förhållanden.

Ett flertal olika förstärkningsåtgärder som bland annat flera varianter av avlastning av slänkrön och utskiftning mot lättfyll har beräknats. Det som ger bäst resultat är avlastning av slänkrön genom att schakta ca 2 meter djup från strandkanten och 10 meter västerut, dock utan att ställda krav på säkerhet mot skred uppfylls. För att uppfylla kraven får inte belastning av ytorna där det inte finns någon befintlig kaj utföras utan att förstärkningsåtgärder vidtas.

För att uppfylla kraven på säkerhet mot skred rekommenderas att förstärkning med hjälp av bakåtförankrad stålspont utförs utmed hela den berörda sträckan. Detta är en förutsättning för att kunna bygga i området och måste vara på plats innan övriga byggnationer kan uppföras.

Muddring i vattenområde får inte utföras utan att kompletterande utredning och stabilitetsberäkning utförs.

Fortsatt projektering ske i samråd med en geotekniker. Dimensionering av spont kommer att krävas vid fortsatt projektering och kompletterande geotekniska undersökningar kan bli aktuellt vid detta arbete.

Om det blir aktuellt med anläggning av en strandpromenad eller liknande utanför byggnaderna ska kompletterande stabilitetsberäkningar utföras.

Området ingår inte i det karterade riskområdet för översvämningar i kommunen. Landhöjningen i Höga Kusten motverkar risken för översvämningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)

Laga krafthandling

Förorenad mark och sediment

Tidigare provtagningar har hittat föroreningar men dessa har sanerats till MKM, mindre känslig markanvändning. Inom planområdet har det under lång tid funnits kända förorenare som verkstäder och drivmedelshanterare. Även om marken är sanerad så kan det finnas föroreningar kvar spridda över hela hamnområdet. Vid grävningsarbeten bör därför markprover tas för att undersöka föroreningshalten.

Vid påträffande av föroreningar gäller upplysningsskyldighet, de vill säga kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet ska underrättas och därefter ska föroreningar tas omhand på ett miljömässigt riktigt sätt.

I vattenområdet utanför saltmagasinen har några fåtal provtagningar gjorts på sediment och påvisat förhöjda halter av tungmetaller, oljeföroreningar och PAH, polycykliska aromatiska kolväten. Försiktighetsåtgärder bör vidtas vid byggande av kaj i vattnet så grumling kan undvikas.

I samband med byggande och underhåll av kajer kan också muddring behövas. Även muddring är en vattenverksamhet som är bygglovspliktig och om kvittblivningen av muddermassorna sker i vattnet räknas det som avfall, oavsett om de är förorenade eller inte. Uppläggning av muddermassor kan kräva en anmälan till kommunens miljö- och hälsoenhet.

Exakt vilka försiktighetsåtgärder som bör vidtas regleras i och med ansökan om vattenverksamhet.

Radon

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

Risk

För att möjliggöra föreslagen användning (Gästhamn och viss centrumverksamhet etc.) i detaljplanen har Sweco Environment AB utfört en översiktlig riskutredning för området. Sammanlagt 12 olika riskscenarier har utretts kopplat till farligt godstranporter på Modovägen

Samhällsbyggnadsförvaltningen*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)**Laga krafthandling*

och Botniabanan. Sannolikheten för majoriteten av de utredda scenarierna har bedömts vara liten, men flera av 12 scenarier har bedömts kunna få allvarliga konsekvenser och flera har bedömts kunna få mycket allvarliga konsekvenser.

Med följande bestämmelse bedöms riskbilden för området bli acceptabel.

- Avåkningsskydd ska finnas längs Modovägen som tål påkörning av tung trafik (kapacitetsklass H4).

Dessutom rekommenderas följande åtgärder inom området.

- Område med god infiltration mellan aktivitetstorget och Modovägen alternativt anläggande av kantsten.
- Buskplantering mellan aktivitetstorget och Modovägen.
- Högt placerat friskluftintag på de byggnader som kan hysa vandrarhemsverksamhet samt icke öppningsbara fönster till övernattningsrum på bottenvåning.
- Säkerställande av goda utrymningsvägar från planområdet, främst norrut.
- Säkerställande att utrymning ur byggnader inom planområdet kan ske mot vattnet.

Bebyggelseområden***Arbetsplatser, övrig bebyggelse***

Gästhamn, magasin och viss centrumverksamhet (C₁) planeras i området. Med viss centrumverksamhet (C₁) menas kontor, vandrarhem/hotell, restaurang, utställningshall/galleri, scen och försäljning av varor, dock inte matvarubutik.

Tillgänglighet

Tillkommande byggnader ska uppföras i enlighet med de krav på tillgänglighet som finns i Boverkets byggregler. Vissa avsteg kan ske om det sker med hänsyn till saltmagasinens kultur- och miljöhistoriska värde.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)

Laga krafthandling

Byggnadskultur och gestaltning

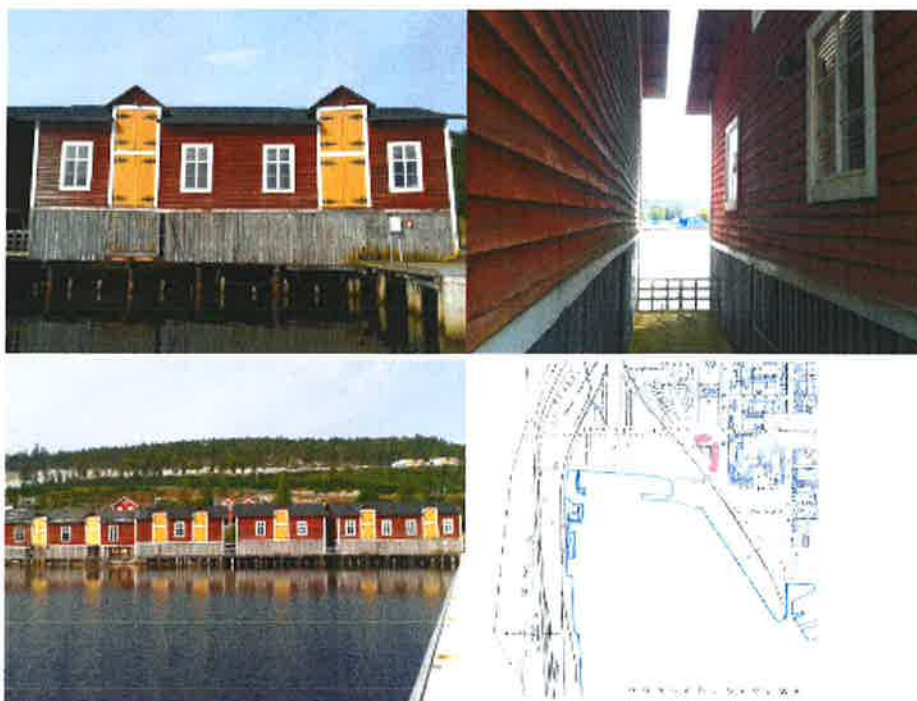
Saltmagasinen tillsammans med de två magasinerna i Inre hamnen bidrar till att skapa en intim, trivsamt och historiskt förankrad miljö i ett område under omvandling.

Saltmagasinen är de äldsta kvarvarande byggnaderna i Örnsköldsvik som direkt anknyter till Örnsköldsvik som stapelstad med tullrätt, den expansiva och viktiga perioden för staden kring förra sekelskiftet. Nu finns fyra men ursprungligen fanns här sex magasin på rad.

Skydd mot förvanskning (befintliga byggnader)

De fyra saltmagasinens karaktär får inte förvanskas och underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker enligt 8 kap. 13 § och 14 § i PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)**Laga krafthandling***Saltmagasinens karaktär****Placering** - tätt på rad, närheten till vattnet**Storlek/volym** - proportioner, taklutning, fönstertyp**Material** - panelens utformning, faluröd slamfärg, de ockragula portarna, svart papptak**Detaljer** - portarnas gångjärn

Mindre avvikelser kan medges om det utförs med antikvarisk hjälp och behövs för anpassning till ny kaj. De befintliga saltmagasinen får byggas ihop med en lättare glasad förbindelse mellan husen.

Utformning av ny bebyggelse

Ny byggnad ska i huvudsak stämma överens med ursprungliga saltmagasin till skala, placering och karaktär. De karaktärsdrag och värden som angetts i rutan på föregående stycke om förvanskning gäller huvudsakligen även ny bebyggelse.

Ny bebyggelse ska uppföras med en minsta byggnadshöjd på 9 meter och totalhöjd på 12 meter över nollplanet. Taket ska vara svart papptak med en taklutning på 23-25 grader.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)**Laga krafthandling*

Byggnaderna ska uppföras i trä med liggande panel och faluröd slamfärg med mindre partier av ockragul i liknande storlek som på de befintliga saltmagasinens portar. Ny bebyggelse ska uppföras i 3-4 separata byggnadsvolymer med en maxlängd på 30 meter, men får byggas ihop med en lättare glasad förbindelse för passage mellan husen. Bebyggelsen ska precis som idag ha ett sammanhållet utseende.



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 2010:900)

Laga krafthandling



Inspirationsbilder från magasinerna med kaj i Hudiksvall

Friytor

Lek och rekreation

Ett aktivitetstorg för alla åldrar planeras inom planområdet. Den planerade scenen som är tänkt i anslutning till nordligaste saltmagasinet får uppföras så den går ut en bit på allmän plats.

Vattenområden

En ny kaj planeras i planområdet och kommer att anläggas i förlängning av befintlig kaj på östra sidan om de befintliga saltmagasinen. Kajen planläggs som allmän plats och blir en del av Örnsköldsviks strandpromenad.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Infart till området sker söderifrån via den befintliga vägen Varvskajen.

Den gång- och cykelväg som passerar området kommer att finnas kvar och förfinas i och med byggandet av aktivitetstorget. Aktivitetstorget och cykelvägen ska klara de krav som ställs gällande trafiksäkerhet, tillgänglighet, trygghet och jämlikhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)

Laga krafthandling

Kollektivtrafik

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

Parkering, varumottagning, utfarter

Varumottagning sker söderifrån via den befintliga vägen Varvskajen. Parkering i området kan ske inom fastigheten Örnsköldsvik 9:5. Enligt parkeringsriktlinjerna för Örnsköldsvik så krävs ca 40 parkeringsplatser för den verksamheten som planeras i området om ny bebyggelse uppförs i två våningar. Några platser bör kunna anordnas inom planområdet på fastigheten Örnsköldsvik 9:5. Resterande parkeringar kan anordnas på intilliggande fastighet Örnsköldsvik 9:1.

Störningar

Buller

Riktvärden för buller från vägtrafik vid arbetslokaler är ekvivalentnivå utomhus 65 dB och ekvivalentnivå inomhus 40 dB. Enligt en bullerberäkning orsakar trafiken på Modovägen en ekvivalentnivå på ca 60 dB vid befintliga saltmagasinen, det vill säga riktvärdet utomhus överskrids inte. Med normal fasad bör även riktvärdet för inomhusmiljön klaras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Möjlighet finns att koppla upp sig på kommunalt vatten och avlopp.

Värme

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)

Laga krafthandling

El och tele

Övik Energi AB är nätägare inom planområdet. Övik Energi AB har bland annat en optokabel inom planområdet som vid eventuell flytt kan flyttas västerut till u-området i planen.

Skanova har tele- och kanalisationsanläggningar inom berört området utmed Magasinsallén.

Vid eventuell flytt av ledningar bekostas detta av den part som initierar flytten.

Avfall

Avfall från småbåtshamn och verksamheter bör kunna tas omhand inom planområdet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Kommunen bekostar eventuella utredningar i planskedet.

Administrativa frågor

Tidplan

Detaljplanen väntas kunna antas under hösten 2013.

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till fem år från det att planen vinner laga kraft.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs i och med ny detaljplan. En förutsättning för upphävande av strandskyddet är att det finns så kallade "särskilda

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)

Laga krafthandling

skäl” som anges i lagtexten. De skäl som åberopas i detta fall är skäl 1 och 3:

- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknas betydelse för strandskyddets syften.*
- 2. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.*

Detaljplanen positiv inverkan på strandskyddets syften genom att planlägga en kajen som allmän plats och göra vattnet mer tillgängligt för allmänheten.

En anmälan om vattenverksamhet skickas till länsstyrelsen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet planeras bland annat allmän plats i form av ett aktivitetstorg och kaj. Torgets västra del ligger inom fastigheten Örnsköldsvik 9:1. Fastigheten Örnsköldsvik 9:5 kan fortsatt fungera som en fastighet eller delas upp i flera fastigheter.

Befintliga och allmänna underjordiska ledningar, markerade med u-områden på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Genomförandet av detaljplanen gällande allmän plats finansieras inom ramen för projektet En skärgård i världsklass, etapp 2. I projektet har 16,3 mkr avsatts och rymmer förutom torg även ny servicebyggnad för gästhamnen, scen, flytbryggor och kajer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)

Laga krafthandling

Detaljplanen ger utrymme för att uppföra nya byggnader inom planområdet. Kvartersmarken bebyggs i enlighet med planens bestämmelser när avtal träffats med hyresgäst/brukare.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen medger viss centrumverksamhet, gästhamn med servicehus och vandrarhem på ett område som innehåller fyra miljö- och kulturhistoriskt värdefulla saltmagasin, en cykelväg och en vägslänt. Detaljplanen ökar områdets attraktivitet genom att möjliggöra ett bevarande av kulturmiljön där även stora krav ställs på utformningen av nybyggnation.

Sammantaget bedöms detaljplanen bidra till en god hushållning av stadens miljö- och kulturhistoriska resurser samtidigt som områdets karaktär utvecklas och görs mer tillgängligt för allmänheten.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Inre hamnen är tänkt att bli en viktig träffpunkt för Örnsköldsviksbor i allmänhet och barn och unga i synnerhet. För att möjliggöra detta behöver området öka sin attraktivitet.

Aktivitetstorget som planeras bakom saltmagasinen bidrar till att barn och ungdomar på ett mer tydligt sätt får tillgång till denna historiska plats. En medborgardialog ska ligga till grund för utformningen av aktivitetstorget, där gammal och ung ska få tycka till.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Patrik Jansson
Stadsarkitekt

Gunnar Lunnergård
Planarkitekt