



Detaljplan för

Sjögatan m.m.Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 26 april 2006

Antagen: Plan- och miljönämnden
21 juni 2006, § 77
Laga kraft: 18 juli 2006**Planbeskrivning****Handlingar**

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Grundkarta och fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Området runt Sjögatan planlades 1966 som industriområde. I detaljplanen upptar gatemark, gatuplantering och industrispår cirka trettio meters bredd. En förändring av verksamheterna längs gatan pågår med en förskjutning mot kontor och borttagning av industrispåret. Planering för anpassning efter de nya förhållandena pågår för Sjögatan i sin helhet. I denna detaljplan regleras området mellan Handformaren 2 och Gjutaren 3 med gång- och cykelbana samt trädplantering. En del av gatemark och spår område läggs till kvartersmarken och kan användas för parkering och lastning. Byggrätt och ändamål anpassas för den planerade användningen.



Plan- och miljökontoret

Plandata

Lägesbestämning

Området är beläget på östra stranden av Örnsköldsviksfjärden en dryg kilometer från stadens centrum.

Areal

Detaljplanen omfattar cirka fem hektar.

Markägförhållanden

Gatu- och spårområdet (Örnsköldsvik 10:1) ägs av Örnsköldsviks kommun. Kvartersmarken (Handformaren 2 och Gjutaren 3) är privat-ägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplan för centrum med Sjögatan och Järvedsstranden antagen av kommunfullmäktige 2005 avges bl.a. följande riktlinjer för området:

- *"ändrad markanvändning från industri till handel, kontor och eventuellt också bostäder samt upprustning av området längs Sjögatan är önskvärd".*

Detaljplaner

För området gäller detaljplaner fastställda 17 juni 1966 och 7 december 1967. I dessa är området avsett för industriändamål med genomgående gata och gatuplantering samt industrispår. Tillåten byggnadshöjd är nordost om Sjögatan tolv meter och sydväst därom åtta meter. Ett tio meter brett område närmast fjärden är planlagt för hamnändamål och får inte bebyggas. Norr om korsningen Sjögatan-Bromsvägen finns ett område för park eller gatuplantering.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §, då denna i huvudsak



Plan- och miljökontoret

avser ändrat ändamål från enbart industri till icke störande industri, kontor och handel. Kvartersmarken utökas på bekostnad av allmän plats och spårområde.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden uppdrog 2006-01-23, § 10, till plan- och miljökontoret att pröva detaljplan för Sjögatan m.m.

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

Sydväst om Sjögatan är marken i stort sett plan (Handformaren 2) medan den är relativt brant på nordöstra sidan (Gjutaren 3). Större delen av den obebyggda kvartersmarken utgörs av hårdgjord yta.

Längs Sjögatans båda sidor planeras trädplantering. Området närmast fjärden ska bevaras grönt och planläggs som naturmark. Här finns möjlighet att anlägga en strandpromenad, som på sikt kan kopplas till Inre Hamnen-området. Strandpromenaden ansluter till Sjögatan genom en förbindelse genom kvarteret (x-område) i södra delen av planområdet.

Förorenad mark

Plan- och miljökontoret bedömer att föroreningsinnehållet i banken för industrispåret inte överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Bedömningen grundar sig på de jordprover som uttagits på andra delar av järnvägsspår och industrispår i kommunen. Vid grävningsarbeten får dock massorna inte återanvändas utan restriktioner.

Luft

De beräkningar av luftkvalité som utförts för Örnsköldsviks centrum tyder på att det inte finns risk för överskridande av miljökvalitetsnormer i planerat område. Genomförandet av detaljplanen bedöms enbart medföra en marginell ökning av trafiken.



Plan- och miljökontoret

Bebyggelseområden***Bostäder***

Närmaste planlagda bostäder finns på Bromsvägen 2 och 4, cirka trettiofem meter från planområdet. De två enfamiljshusen (Knorthem 16 och 17) var redan byggda, då området 1982 planlades i detaljplanen för Järvedsleden.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

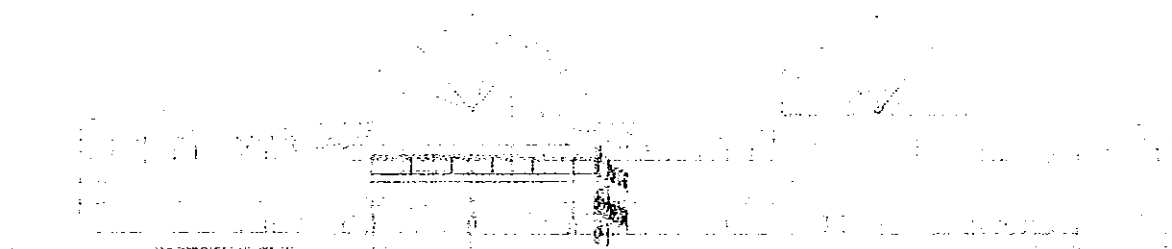
Området bebyggdes under 1960- och början av 1970-talet. På grund av markens lutning uppfördes en industribyggnad i suterräng på Gjutaren 3. Byggnaden är i den övre delen i en våning men närmast Bromsvägen ligger en kontorsdel i två våningar. I suterrängplanet åt gatan finns lastintag.

På Handformaren 2 uppfördes två mer än hundra meter långa industribyggnader i två våningar med en byggnadshöjd av 9,5 meter (detaljplanen från 1966 angav 8 meter som tillåten byggnadshöjd).

Området planläggs nu för handel, icke störande industri och kontor. Detaljplanen medger ingen större byggrätt än detaljplanerna från 1960-talet. Däremot ökas tillåten byggnadshöjd inom Handformaren 2 från åtta till tio meter, på grund av att befintliga byggnader är 9,5 meter höga. Dessutom medges taklanterniner till en höjd av ytterligare fem meter, men endast på 40 % av takytan. Byggandet av dessa samordnade ljusinsläpp och fläktrum bedöms bli ett positivt tillskott, som bryter de monotona fasaderna mot Sjögatan och fjärden. Påverkan på utsikten från bakomliggande bostadsfastigheter har bedömts liten. Inom Gjutaren 3 är detaljplanens tillåtna byggnadshöjd oförändrad (12,0 meter).



Plan- och miljökontoret

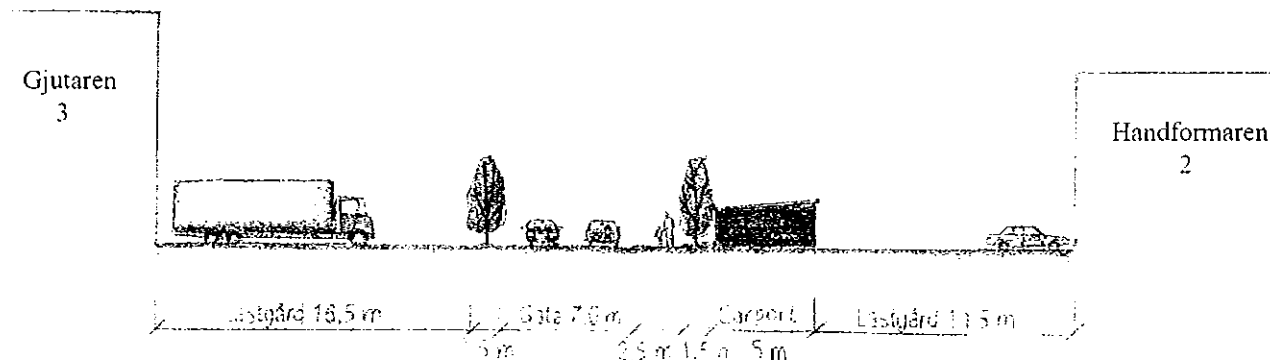


Fasad mot Örnsköldsviksfjärden

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Sjögatan är en lokalgata, som nu planeras med gång- och cykelbana samt trädplantering på båda sidor.



Gatusektion genom Sjögatan

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Järvedsleden. Avståndet till denna är ca 100 meter.



Parkering, varumottag och utfarter

Parkering och varumottagning förläggs på kvartersmark. Utfarter samordnas och kvartersmarken avskiljs från gatumarken t.ex. med refuger eller plantering för att öka trafiksäkerhet och överblickbarhet. Detaljplanens utfartsförbud från Gjutaren 3 medger tre utfarter. Beroende på de verksamheter som bedrivs på fastigheten kan dessa behöva justeras i sidled. Detta ska ses som en mindre avvikelse (PBL 8:11) och en bedömning görs utifrån trafiksäkerheten. Antalet utfarter får dock inte utökas.

Befintlig utfart från småbåtshamnen separeras från utfarten från Handformaren 2 och anordnas på den kommunala marken norr om planområdet.

Störningar

I omgivningen finns inga klagomål på aktuell ljudnivå från verksamheter inom planområdet. Detaljplanen ändras nu från att ha medgett industri till handel, småindustri och kontor. Detta torde vara verksamheter som orsakar mindre störning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till det kommunala VSD-nätet. På grund av utökningen av kvartersmarken kommer en del genomgående ledningar att hamna där. För dessa skapas u-områden. Genomgående dagvattenledning till fjärden får ett nytt läge och u-område skapas på Handformaren 2.

Värme

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till fjärrvärmenätet. Ledningar finns i Sjögatan. Ytterligare utbyggnad av fjärrvärmenätet kan innebära att u-område för genomgående ledning krävs på kvartersmark. Detta utreds under remisstiden.

El

Norr om korsningen Sjögatan – Bromsvägen finns en nätstation för elektricitet. Bredvid denna står ett reservkraftsaggregat som drivs med



Plan- och miljökontoret

diesel och används vid t.ex. elavbrott eller andra speciella tillfällen. Anläggningen försörjer området runt Sjögatan och Bromsvägen. För ändamålet avsätts ett område i detaljplanen.

Administrativa frågor

Den utbyggnad på Gjutaren 3, som uppfördes på 1970-talet och hittills endast haft tillfälligt bygglov kan ges permanent lov då detaljplanen vunnit laga kraft.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Kerstin Rungstad
planarkitekt



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Sjögatan m.m.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 26 april 2006

Antagen: Plan- och miljönämnden 21 juni 2006, § 77 Laga kraft: 18 juli 2006

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft sommaren 2006.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år, då ombyggnad av Sjögatan beräknas påbörjas 2006.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Exploateringsavtal

I exploateringsavtal med fastighetsägaren i området regleras marköverlåtelse, medfinansiering av gatuombyggnad och kostnad för detaljplaneprovning avseende kvartersmark.



Plan- och miljökontoret

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Från Örnsköldsvik 10:1 kan genom fastighetsreglering överföras cirka 3 400 kvm till Gjutaren 3 och 4 700 kvm till Handformaren 2. För el-nätstation och reservkraftsaggregat bildas en egen fastighet. Åtkomsten säkras med servitut över Gjutaren 3.

Fastighetsgränsen mellan Gjutaren 2 och 3 kan justeras med beaktande av terrängförhållandena.

Fastighetsplan

Den tomtindelning som fastställdes 18 februari 1960 respektive 31 januari 1968 upphör att gälla inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader

Gata	780 000 kr
inkl. urgrävning, asfaltering och flyttning av belysningsstolpar	
Gång- och cykelbana	1 020 000 kr
inkl. urgrävning, överbyggnad och asfaltering	
Trädplantering	200 000 kr
inkl. refuger och gräsytor	
Administration m m	105 000 kr
detaljplan (40'), fastighetsbildning (50'), administration (15')	
Summa	2 105 000 kr

Intäkter

Tomtmark, ca 8 100 m ² (HJ,K, E ₁)	1 215 000 kr
inkl. fastighetsbildning	
Exploateringsbidrag	1 800 000 kr
Summa	3 015 000 kr



Plan- och miljökontoret

Överskott(+)/ underskott(-)

+910 000:-

Kommentar till planekonomi

Sjögatans utformning har studerats från Strandgatan till Oljehamnen, där planområdet utgör den del som nu kommer att byggas om.

Kostnaden för ombyggnad av Sjögatan, anläggande av gång- och cykelbana samt plantering av träd delas mellan kommunen och exploatören, ägaren till Handformaren 2 och Gjutaren 3. Exploateringsbidraget (1 800 000 kr) utgör exploatörens andel för genomförandet av detaljplanen, vilket regleras i exploateringsavtal. Kommunens andel är att betrakta som generalplanekostnader vilka skattefinansieras.

Kostnaden för detaljplanen delas lika mellan parterna, där kommunens andel (40 000 kr) redovisas i kalkylen.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Kerstin Rungstad
planarkitekt