



Detaljplan för

Bostäder på Hamnplan

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 12 februari 2003

Antagen: Kommunfullmäktige
28 april 2003, § 86
Laga kraft: 28 maj 2003

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen utgöres av plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning och illustration.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att centralt i Örnsköldsvik möjliggöra byggande av flerbostadshus vid vattnet. Detaljplanen ger även möjlighet att i bottenvåningen inreda kontor. I direkt anslutning planeras en småbåtshamn. Allmänhetens tillgång till kajen säkras i detaljplanen genom en kajpromenad. För projektets genomförande krävs även att detaljplanen för det angränsande kvarteret Hovtången ändras från industriändamål till handel, kontor och icke störande småindustri. Storgatan och Nygatan förlängs söder om industrispåret. I södra delen av planområdet avser Övik Energi AB att uppföra en produktionsanläggning för fjärrkyla. Anläggningen utformas så att den blir ett positivt inslag i kajpromenaden.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Örnsköldsviks centrum söder om industrispåret och mellan Storgatan och Viktoriaesplanaden.

Areal

Planområdet omfattar ca 3,4 ha.

Postadress	Besöksadress	g:\a_vo-byggnadplanering\detaljplan\tege\hamn\bstaderbe.doc	
Plan- och miljökontoret	Nygatan 16	Telefon	Postgiro
SE-891 88 Örnsköldsvik	Förvaltningens e-postadress	0660-880 00 vx	12 58 90 -4
Org.nr 212000-2445	planochmiljo@ornskoldsvik.se	Fax	Bankgiro
		0660-887 05	188-4774



Markägoförhållanden

Hamnområdet som nu tas i anspråk ingår i fastigheten Örnsköldsvik 9:1 och ägs av Örnsköldsviks kommun. Övrig mark är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt gällande översiktsplan bör bostadsutbyggnad ske i centrum med i huvudsak flerbostadshus. Kommunledningskontoret har på uppdrag av kommunstyrelsen påbörjat arbetet med en fördjupad översiktsplan för de inre delarna av Örnsköldsviksfjärden. I arbetet ingår området söder om Strandgatan.

Av översiktskartan på motstående sida framgår de utredningar och planerade förändringar som är aktuella inom hamnområdet och på Framnäsudden.

Detaljplaner

För området gäller detaljplaner fastställda 20 juli 1956, 11 november 1969, 24 mars 1997 och 21 december 1998. I dessa är området avsett för hamn-, småindustri-, industri- och handelsändamål.

Program för planområdet

Ett detaljplaneprogram för bostäder på Hamnplan har utarbetats. Samråd har skett under februari-mars 2002. Programmet och samrådsredogörelsen utgör underlag för det fortsatta planarbetet.

Kommunala beslut i övrigt

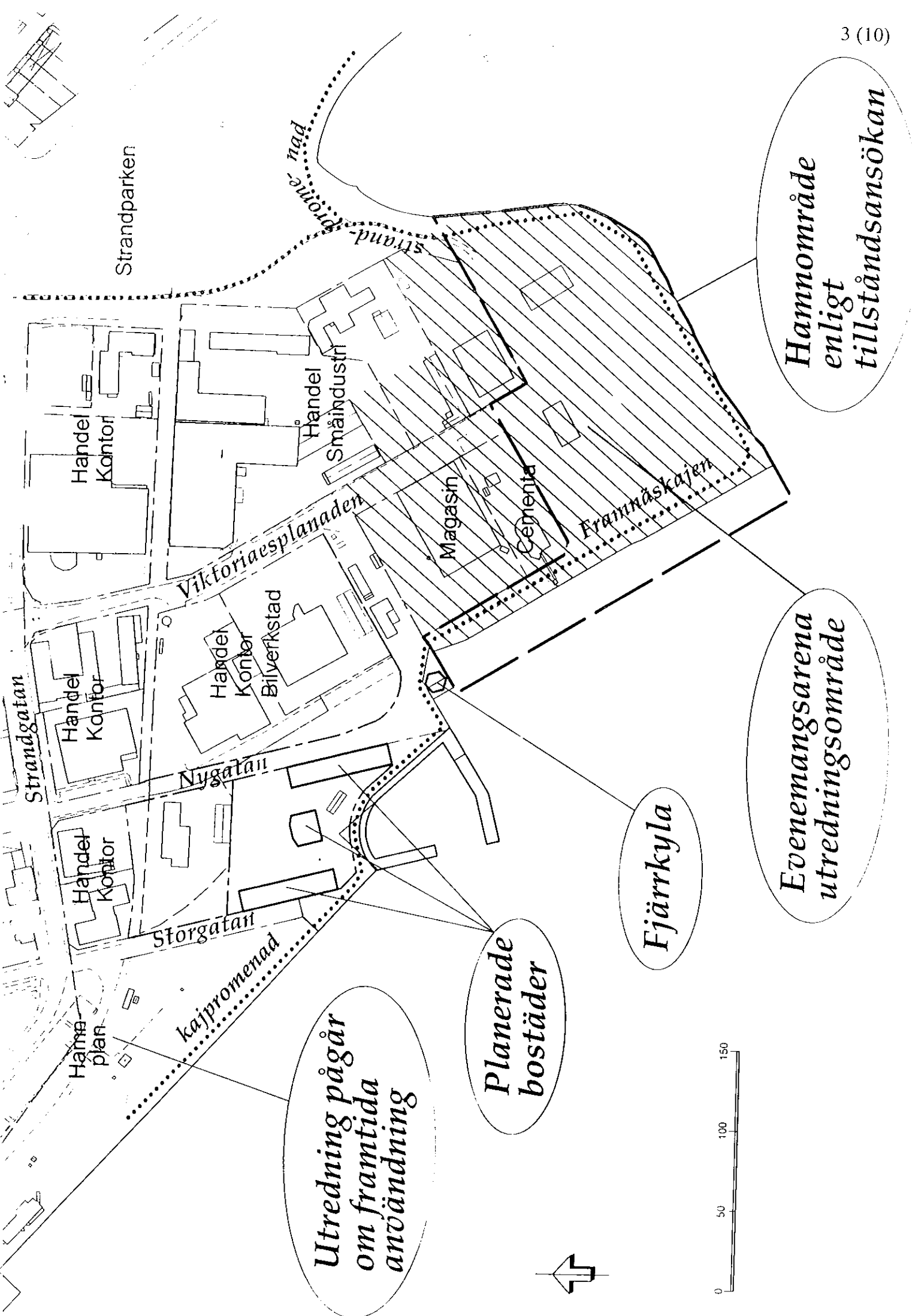
Näringslivs- och planeringsutskottet uppdrog 22 januari 2002, § 4, till plan- och miljönämnden att påbörja planarbetet för nya bostäder vid hamnplan.

Näringslivs- och planeringsutskottet uppdrog 19 mars 2002, § 43, till plan- och miljönämnden att fullfölja detaljplanen för bostäder på Hamnplan enligt upprättat detaljplaneprogram och samrådsredogörelse.

Plan- och miljönämnden uppdrog 10 april 2002, § 63, till plan- och miljökontoret att pröva detaljplan för bostäder på Hamnplan.

Allmänt

Detaljplanearbetet baseras på ett bostadsprojekt framtaget av PEAB AB inom ramen för arbetet med Vision 2008.





Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är hårdgjord. Längs delar av Nygatans och Storgatans förlängning planeras trädplantering. Parkeringsområdet i änden av Nygatan omgärdas med plantering.

Geotekniska förhållanden

Vid översiktliga geotekniska undersökningar som utförts av Tyréns Infra-konsult AB har berg påträffats vid ca 10,4-13,0 meters djup under ytan. Jordmaterialet utgörs i ytan av asfalt ovan ca 3,0-4,0 meter blandad fyllning, som till största delen utgörs av grusig sand och sand, viss förekomst av stenar och växtdelar. Skiktet under fyllningen består av lera, siltig sulfidlera och silt.

Förorenad mark

En miljögeoteknisk undersökning, med avsikt att beskriva föroreningssituationen och ge underlag för en bedömning av aktuella hälso- och miljörisker, har utförts inom detaljplanens bostadskvarter. Tidigare har analys av ett jordprov visat kraftigt förhöjda halter av tunga alifater, bly och koppar. I den mer omfattande undersökningen har inga halter av samma storleksordning hittats. Föroreningshalterna inom resten av området klassas som måttliga enligt Naturvårdsverkets riktvärden och understiger deras riktvärden för mindre känslig markanvändning med grundvattenskydd. Denna nivå bedöms ge god säkerhet, där ingen risk för negativa effekter på hälsa och miljö föreligger.

Av den miljögeotekniska undersökningen framgår att det vid sliperiet på Hovtången 1 tidigare har använts kvicksilver i produktionen. I ett antal provpunkter där utloppet kan tänkas ha varit har inga förhöjda halter av kvicksilver påträffats. Den aktuella fastigheten har fyllts ut efter det att kvicksilver använts, vilket innebär att eventuellt kvarvarande kvicksilverförorening täckts av 1,5 - 2,0 meter fyllnadsmassor. Kviksilverpreparatet blandades i processen med träfiberna och kan följaktligen ha följt med fiberna ut i recipienten. Eftersom inga kvicksilverföroreningar påträffats inom fastigheten anser man det troligt att de snarare återfinns i fiberbankar längre ut i fjärden. Ingen dokumentation kan återfinnas som klarlägger var avlopp från verksamheten har gått ut i Örnsköldsviksfjärden. Det finns uppgifter som tyder på att avloppet gått ut öster om träsliperiet. Länsstyrelsen kommer inom kort att inom ramen för MIFO-arbetet göra ytterligare efterforskningar i arkiv för att försöka säkerställa var avloppet gått ut.

Mot bakgrund av en sammanvägd riskbedömning där hänsyn tagits till framtida markanvändning, de aktuella föroreningarnas farlighet, halt och utbredning, omgivningens känslighet och skyddsvärde och områdets spridningsför-



utsättningar har åtgärder för området föreslagits. Vidare har en kontroll- och åtgärdsplan för entreprenadarbetena utarbetats.

Kontroll- och åtgärdsplanen har utarbetats av Tyréns i Umeå och är daterad 31 januari 2003 och reviderad 14 februari 2003. Planen innehåller krav på förfarande vid urgrävning av tidigare lokaliserade, förorenade massor och tillförsel av rena massor. Vidare finns krav på provtagning och analyser vid schaktning, ledningsdragnings och pålning samt beskrivning av hur bortförsel av massor får ske. Efter uppförande föreslås provtagning av inomhusluften.

I PM, *barriär mot lättflyktiga föroreningar i bostadshus*, daterad 12 december 2002 och reviderad 12 januari 2003 har Tyréns beskrivit exempel på tekniska lösningar för att förhindra inläckage av radon eller liknande lättflyktiga gaser i byggnad. Krav på radonsäkert byggande har införts i planbestämmelserna.

Bebyggelseområden

Bostäder

Ett 50-tal lägenheter planeras i tre huskroppar. Två lamellhus placeras utefter Storgatans och Nygatans förlängning och ett punkthus mellan dessa. De uppföres i fem våningar, lamellhusen med översta våningen indragen. Lägenhetsstorlekarna varierar mellan två och fem rum och kök. De får balkonger åt söder och sydväst med utsikt över vattnet för samtliga. En bostadsrättsförening avses bildas och lägenheterna upplåtas med bostadsrätt.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I kvarteret Hovtången, öster om de planerade bostäderna, finns bilverkstad, bilförsäljning samt försäljning av reservdelar och biltillbehör. En trappa upp finns kontorslokaler. Inom fastigheten Hovtången 1 finns bl a samlingslokal för ungdomar i det övre planet. Norr om de planerade bostäderna finns en däckswerkstad. Väster och söder om planområdet finns hamnverksamhet. Örnsköldsviks kommun har under 2002 förvärvat del av Domsjö 35:13 för flytt av hamnen. Hamnplanens öppna yta väster om planområdet avses att bevaras och utredning pågår. Den är viktig för kontakten mellan staden och vattnet och ger även möjlighet för passagerarbåtar att lägga till mitt i stan. Hamnkranarna är en viktig del av miljön och hamnens historia och bör om möjligt vara kvar.

Vid kajkanten i sydöstra delen av planområdet uppförs en produktionsanläggning för fjärrkyla. I denna tar värmeväxlare kyla ur havsvattnet och via distributionsledningar i Nygatan förs kylt vatten till abonnenter i centrala staden. Anläggningen består av fem pumpar i en sluten byggnad. Det exponerade läget som en del i den framtida strandpromenaden motiverar en särskild omsorg i utformningen av byggnaden. Den utföres med fasad av träpanel och ges en sexkantig form med pulpettak enligt ritningar utförda av SWECO FFNS Ar-



arkitekter AB. Utefter fasaderna mot vattnet anordnas sittbänkar under tak tillgängliga för allmänheten.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i Örnsköldsviks centrum och har följaktligen god tillgång till service. Avståndet till Stora Torget är ca 350 meter.

Byggnadskultur och gestaltning

Sliperiet, byggnaden på Hovtången 1, uppfördes för Moälvens Träsliperi AB som började sin produktion 1926. Under 1930-talet var detta stadens största arbetsplats. På 1940-talet övertog Mo och Domsjö AB sliperiet men lade efter några år ned produktionen. Byggnaden har sedan dess använts för diverse verksamheter.

Byggnaden visar vissa gemensamma drag med fabriksbyggnader uppförda i tegel runt sekelskiftet 1900. Dock hade byggnaden från början putsade partier mellan pilastrarna av friliggande tegel, tidigare var friliggande tegel det vanliga för fabriksbyggnader. Pilastrarna har försetts med dekorationer, förmodligen gjutna i betong, med en slags liljemotiv. Dessa dekorationer är ovanliga och ger byggnaden mycket av dess karaktär. Några okänsliga förändringar har gjorts genom tidernas lopp, bl a upptagande av fönster, påbyggnader och målning med grå färg över pilastrar och fönsterpartier. Byggnaden har dock kvar en del av sin ursprungliga karaktär och är en av de byggnader som har ett mycket stort kulturhistoriskt värde när det gäller Örnsköldsviks industrihistoria.

Exteriört ska huset ursprungliga arkitektoniska idé behållas. Speciellt bör pilastrarna med sina dekorationer skyddas. Spröjsade fönsterluster bör bevaras eller återställas. Portar, telferbalkar m m vilka visar byggnadens tidigare funktion bör bibehållas i möjligaste mån. Portar som inte används bör ersättas med väggpartier som utformas så man förstår att här funnits en port t ex. Borttagna detaljer bör sparas för att kunna återställas på plats.

Även interiört ska byggnadens tidigare karaktär och funktion kunna avläsas. Detta behöver inte ske ur ett helhetsperspektiv på samma sätt som utvändigt. Interiört bör man sträva efter att bevara vissa detaljer såsom ledstänger, dörrhandtag, balkar etc. Vissa väggpartier eller delar av dessa kan sparas om de är viktiga för förståelsen av byggnadens tidigare industriella funktionen. I övrigt bör nya material och modern utformning användas, men det bör tydligt framgå vad som är nytt.

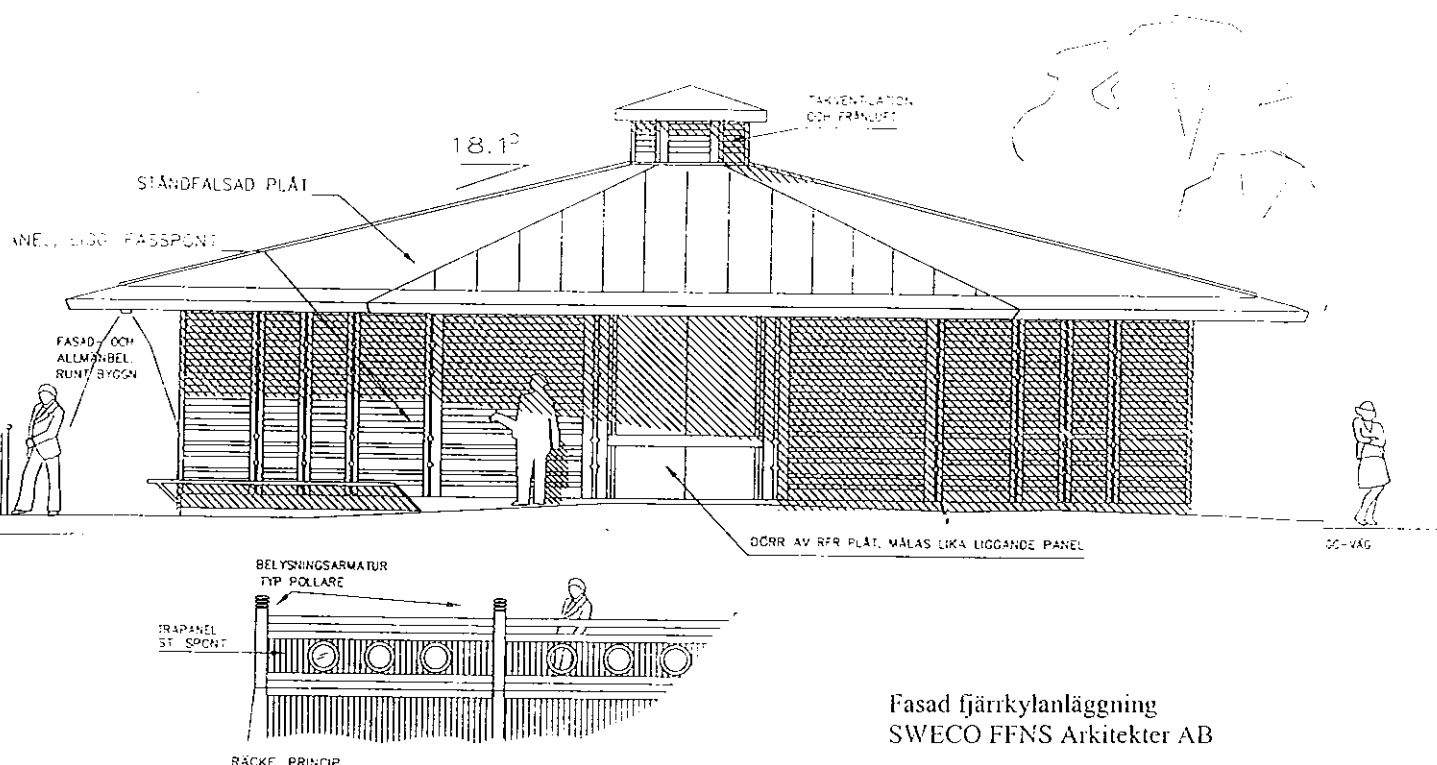
Detaljplanen innebär att staden och dess bebyggelsemönster sträcker sig ned till kajkanten. Gatornas förlängning och de öppna siktlinjerna knyter staden till vattnet. Med de planerade bostäderna har en omvandling av hamnområdet påbörjats. För att området ska bli en del av staden kommer höga krav att ställas på utformningen av bebyggelsen och det offentliga rummet. Kajen måste liksom staden upplevas som allas.

\\prnks1\data\pb\gla_vo-bygg\planering\kerstin\detaljplaner-hamnpostes\12 doc

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postg r o
Plan- och miljökontoret	Nygatan 16	0660-880 00 vx	12 58 90 -4
SE-891 88 Örnsköldsvik	Förvaltningens e-postadress	Fax	Bankg r o
Org.nr 212000-2445	planochmiljo@ornskoldsvik.se	0660-887 05	188-4774



Fjärrkylanläggningen byggs in i en sexkantig paviljong med fasta sittbänkar under tak på fasaderna mot vattnet. På detta sätt blir den tekniska anläggningen ett positivt tillskott till strandpromenaden.



Friytor

Lek och rekreation

Friyta för utevistelse tillskapas på bostadstomten. Allmänhetens tillgång till kajen säkras genom att området planläggs som allmän plats och iordningställs. Fjärrkylanläggningen med sina sittbänkar under tak tillgängliga för allmänheten blir en målpunkt för rekreation och vila med utsikt över fjärden.

Vattenområden

En skyddad småbåtshamn skapas genom de pirar och bryggor som utförs. Inne i hamnbassängen utplaceras bommar för förtöjning av fritidsbåtar.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Storgatan och Nygatan förlängs söder om industrispåret. Nygatan får en västligare dragning än tidigare. Detta gör att siktlinjen ut över vattnet uppifrån

igms1\data\pblgia_vo-bygg\planering\kerstin\data\planer\namnpostbeskr2.doc

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postg:re
Plan- och miljökontoret	Nygatan 16	0660-880 00 vx	12 58 90 -4
SE-891 88 Örnsköldsvik	Förvaltningens e-postadress	Fax	Bankg:re
Org nr 212007-2445	planochmiljo@ornskoldsvik.se	0660-887 05	188-4774



staden behålls och möjliggör tillskapande av parkering och bättre utfart från Hovtången 1. Bredden tolv meter ger möjlighet att anlägga gångbana alternativt gång- och cykelbana. Utefter vattnet anläggs en kajpromenad.

Det område på Nygatans västra sida mellan Strandgatan och industrispåret, vilket 1997 planlades för parkering, läggs nu åter till gatumarken.

Kollektivtrafik

Till Örnparken med den centrala hållplatsen för stadsbussarna är avståndet ca 350 meter. Detta är i dagsläget den närmsta hållplatsen. Planerad station för Botniabanan ligger ca 700 meter västerut.

Parkering, varumottagning och utfarter

Parkeringsbehovet för de boende avses lösas inom bostadskvarteret. Hovtången utökas i sydväst för att möjliggöra parkering inom fastigheten. I södra delen av planområdet skapas ett område för parkeringsändamål. Området kan nyttjas för småbåtshamnens behov, som gästparkering för bostäderna eller som allmän parkering.

Störningar

Bakgrund

Kommunens förvärv av hamnen i Domsjö för att på sikt flytta all hamnverksamhet dit innebär att hamnområdet i centrum successivt kommer att omvandlas. Enligt miljöbalken kräver hamnverksamhet av en viss omfattning tillstånd. Detta ska sökas hos länsstyrelsen senast under 2004 och gäller även oförändrad verksamhet. Hovtången 1 och 2 planläggs nu för handel, kontor och icke störande småindustri och Framnäsudden utreds som plats för en evenemangsarena.

Buller

Närheten mellan bostäderna och hamnen kan komma att innebära vissa restriktioner för hamnverksamheten, så länge den är kvar. Vid lokalisering av nya bostäder bör enligt översiktsplanen riktvärdena för buller inte överskridas. För buller från industriell verksamhet gäller:

Nytablering	Befintlig verksamhet		
50 dB(A) ekvivalent	55 dB(A) ekv	utomhus, dagtid	07-18
45 dB(A) ekvivalent	50 dB(A) ekv	utomhus, kvällstid	18-22
40 dB(A) ekvivalent	45 dB(A) ekv	utomhus, nattetid	22-07
50 dB(A) maximalt	55 dB(A) max	utomhus, nattetid	22-07

\\pmks1\data\pb\gla_vo-bygg\planering\kerstin\detalplaner\hamnpostbeskr2.doc

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Plan- och miljökontoret	Nygatan 16	0660-880 00 vx	12 58 90 -4
SE-891 88 Örnsköldsvik	Forvaltningens e-postadress	Fax	Bankgiro
Org.nr 212000-2445	planochmiljo@ornskoldsvik.se	0660-887 05	188-4774



I samband med tillståndsansökan för hamnverksamhet på Framnäckskajen har Öviks Buss AB låtit utföra en utredning för externbuller. Den beräknade ekvivalenta ljudnivån är vid de planerade bostäderna 52 dB(A). I utredningen föreslås åtgärder som kan sänka bullret med 5 dB(A). En förnyelse av maskinparken beräknas kunna ge ytterligare sänkning med 5 dB(A). Verksamheten bedrivs i huvudsak dagtid och endast undantagsvis nattetid. I tillståndsansökan anges max 25 fartyg/år. Detta inkluderar båtar till Cementa.

Cementa, som har sin cementdepå för mellanlagring och omlastning i området, uppger att man planerar för en ökning av verksamheten, vilken torde innebära en dubbling av antalet fartyg. Detta innebär 10-12 fartyg per år varvid lossning pågår ca 13-15 timmar. Ljudmätningar och beräkningar vid lossning av cementbåtar har utförts, vilka visar på en ekvivalent ljudnivå på 50-52 dB(A) vid de planerade bostäderna. Lossning förekommer huvudsakligen dag- och kvällstid.

De riktvärden som anges i översiktsplanen gäller kontinuerlig verksamhet. De beräknade och uppmätta värdena avser de gånger det är aktivitet på kajen dvs max 25 gånger per år enligt uppgifter i tillståndsansökan. När flytt av den kommunala hamnverksamheten genomförs kommer endast Cementas båtar 12 gånger per år att vara kvar. Med tanke på det ringa antalet anlöp bör man kunna tolerera ett visst överskridande av riktvärdena. Inomhusmiljön klaras med den dämpning som fasaden ger. Med inglasade balkonger erhålls även där en dämpning. Det är särskilt viktigt att fasaden isolerar mot lågfrekvent ljud som uppkommer från maskiner i området.

Luftförorening

De kunskaper som finns om luftföroreningar i centrum baseras på de mätningar som sedan vintern 1994/1995 kontinuerligt utföres på Storgatan, de mätningar som utfördes i Inre hamnen vintern 2001/2002 samt Vägverkets beräkningar från 2002 för E4 genom staden. Vad som hittills konstaterats är att

- vid mätstationen på Storgatan ligger halterna av kvävedioxid och partiklar under miljökvalitetsnormen
- vid södra infarten visar beräkningar halter av kvävedioxid som ligger strax under miljökvalitetsnormen
- mätningarna utförda vintern 2001/2002 i Inre hamnen visar halter av kvävedioxid som ligger strax under miljökvalitetsnormen
- sannolikheten är stor att miljökvalitetsnormerna för partiklar och kvävedioxid vid en oförändrad trafiksituation överskrids i Inre hamnområdet i framtiden.

Arbetet med en fördjupad översiktsplan för centrum pågår. I detta sammanhang diskuteras även luftsituationen för centrum.



I förhållande till mätpunkten i Inre hamnen är det planerade bostadsområdet betydligt mindre exponerat för bilavgaser, både beroende på avstånd till trafikled och antalet passerande fordon. Topografin är även till områdets fördel.

Generellt kan sägas att en central lokalisering av bostäder torde ha till följd mindre bilåkande och därmed innebär en förbättring av luftkvaliteten i stort. Som tillskott till trafiken i centrum torde det vara marginellt.

På uppdrag av Örnsköldsviks hamn har WSP Samhällsbyggnad beräknat utsläppen av kväveoxider från fartyg vid kaj. Slutsatsen i utredningen, daterad 21 mars 2002, är att det inte föreligger någon risk att miljökvalitetsnormen överskrids för de planerade bostäderna under de tider fartygen ligger vid kaj med hjälpmotorerna igång.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De planerade bostäderna ansluts till vattenledning i Nygatan. Avloppet bedöms behöva pumpas till spillvattenledning som finns vid korsningen Storgatan-Strandgatan. Dagvatten från planområdet avleds direkt till hamnbassängen, med utlopp i den planerade småbåtshamnen.

Värme

Bostäderna ansluts till det kommunala fjärrvärmenätet.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Kerstin Rungstad
arkitekt



Detaljplan för

Bostäder på Hamnplan

Örnsköldsviks kommun.
Västernorrlands län

Upprättad 12 februari 2003

Antagen: Kommunfullmäktige
28 april 2003, § 86
Laga kraft: 28 maj 2003

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under hösten 2002.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år, då byggstart planeras under 2002.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för omgivande allmän plats.

Avtal

Ansvarsfördelning mellan kommunen och exploatören regleras i exploateringsavtal. Kommunen har ansvar för sanering av markföroreningarna inom området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Bostadsfastigheten omfattande ca 6 700 kvm avstyckas från Örnsköldsvik 9:1.

Genom fastighetsreglering ombildas Hovtången 1 så att ca 500 kvm avstås till Örnsköldsvik 9:1 (gatumarksfastigheten) och ca 280 kvm av gatumarken tillförs fastigheten. Örnsköldsvik 9:2 (däcksverkstaden) avstår ca 150 kvm till

g:\a_vo-bygg\planering\detal\planbege\hamn\ostad\erge.doc