

120

GODKÄND FÖR ANTAGANDE
Byggnadsnämnden 1989-06-02, § 264B
ANTAGEN
Kommunfullmäktige 1989-06-26, § 208
VUNNIT LAGA KRAFT
Lansstyrelsen 1989-07-21

Detaljplan för

KV TULLPLANEN OCH DEL AV KV STRANDKAJEN, ÖRNSKÖLDSVIK

Bibliotek och tjänstecentrum i Inre hamnen

Örnsköldsviks församling, Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1989-04-21
Reviderad 1989-06-02

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:500 med bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning samt grundkarta.

Detaljplanen är upprättad huvudsakligen på grundval av K-konsults utredning, Inre Hamnen i Örnsköldsvik, daterad 1988-12-22, samt K-konsults beskrivning daterad 1988-12-22.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att fastlägga en största husvolym som är lämplig i området med hänsyn till stadsbilden och ange en lämplig användning av den tillgängliga byggnadsvolymen. Vidare ska klarläggas hur gästhamnen med tillhörande servicebyggnad kan upprustas.

Kajområdena ska förändras från hamnområde till allmän plats och gästhamn, och ges en inbjudande utformning.

Kv Tullplanen, den s k Trekanten, utnyttjas för biblioteket, en mindre butiksyta, kontor samt två våningsplan parkering, som till större delen är allmänt tillgänglig. Kv Strandkajen utnyttjas för tjänstecentrats kontorsdel samt för butiker alt restaurang mot kajen.

De bägge byggnadskropparna förbinds med en inglasad förbindelse över Strandgatan.

Strandgatan planläggs för fyrfältighet med en gång- och cykelbana norr om gatan. Mark reserveras för en flyttning av industri-spåret när Strandgatan byggs om.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Örnsköldsviks centrum, vid den inre delen av Örnsköldsviksfjärden, ca 150 meter väster om Stora Torget.

Detaljplanen har begränsats till den mark som erfordras för utbyggnaden av tjänstecentrum med bibliotek. Vidare ingår området för gästhamnen och mellanliggande kaj.

Areal

Detaljplanen omfattar ca 2,5 ha, varav 0,3 ha utgör vattenområde.

Markägoförhållanden

All mark inom detaljplanen ägs av Örnsköldsviks kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Områdesplan för Centralorten, antagen av kommunfullmäktige 1979-05-21.

Dispositionsplan för Centrum Örnsköldsvik, antagen av kommunfullmäktige 1985-12-16. I denna anges bl a:

"7.26 och 27. Hamnområdet och Småbåtshamnen

Hamnområdet har varit föremål för en särskild studie, varvid följande bedömningar har framkommit:

- a) Saltmagasinen bör bevaras.
- b) Kajen mellan saltmagasinen och Strandgatan ska vara tillgänglig för allmänheten och snyggas upp. Möjligheten att här etablera verksamheter som vänder sig till allmänheten har diskuterats. Det gäller t ex café, butiker, ateljéer o d. Syftet skulle vara att skapa en attraktiv plats i hamnen som är lättillgänglig för turister och andra besökare och som har nära kontakt med centrum. Avstånden är ju korta till torget, Finlandsfärjan och gästhamnen. Saltmagasinen liksom några av hamnmagasinen ger också fin karaktär åt området. Trädplantering i området mellan stadshotellet och gästhamnen skulle göra den delen av området mindre ödslig. Gästhamnens framtida placering bör utredas. /-----/

7.1i Kv Trekanten (Tullplanen)

Området reserveras för p-anläggning. /-----/

d) Strandgatan - Järvedsleden

Enligt den utredningsplan som K-konsult utfört bör Strandgatan planeras för fyrfältig utbyggnad i framtiden. Förutsättningarna för detta finns i gällande stadsplan utom på delen Storgatan-Viktoriaesplanaden. Som etapplösning är i första hand en tvåfältig utbyggnad av Strandgatan tillräcklig. I denna etapputbyggnad bör antalet korsningspunkter, utfarter och parkeringar saneras av säkerhets- och framkomlighetsskäl. Hotellgatan bör tills vidare kunna vara ansluten till Strandgatans norra körfält (dvs mittrefug i Strandgatan). På sikt bör Hotellgatan vara återvändsgata.

Strandgatans framtida utformning måste utredas vidare. Tills vidare bör mark reserveras för samma sektion som Viktoriaesplanaden, där utrymmet så medger. GC-bana byggs dock endast på centrumsidan av trafikleden.

Riktlinjer:

Handlingsfriheten för att bredda Strandgatan till fyra körfält bör behållas. /-----/

4H. Huvudbibliotek

Kulturnämnden har i sitt yttrande under breda remissen kraftigt betonat behovet av ett nytt huvudbibliotek. Det finns därför anledning att diskutera den frågan vidare. Tex bör kostnader, ytbehov och alternativa lägen studeras.

Stadsarkitektkontoret bedömer att ett huvudbibliotek bör ligga innanför inre sökarringen och helst med huvudentré mot Storgatan-Stora Torget.

Åtgärder:

Frågan om nytt huvudbibliotek bör snarast klarläggas för ev markreservation (kulturkontoret) /-----/

4Y. Gästhamn

Nuvarande gästhamn ligger nedanför västra industriområdet vid tullkajen. Det har diskuterats att flytta gästhamnen till småbåtshamnen. Detta bör utredas.

Åtgärder:

Gästhamnens placering bör utredas (fritidskontoret)."

Inventering och klassning av värdefull bebyggelse och miljö ska beaktas när förändringar i miljön är aktuella.

Detaljplaner

Följande detaljplaner ändras i berörda delar:

ÖS 1973-02-20
ÖS 1973-07-05
ÖS 1976-03-16
ÖS 1985-12-18

Tomtindelning

För kv Tullplanen gäller tomtindelning fastställd 1913-06-07.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktiges beslut 1987-12-21, där kommunfullmäktige beslutar

att godkänna kansliets skrivelse 1987-11-26 som underlag för fortsatt hantering av berörda frågor,

att uppdraga till kommunstyrelsen att vidtaga de åtgärder som krävs för att genomföra intentionerna i kansliets skrivelse 1987-11-26,

att uppdraga till kommunstyrelsen att utse en parlamentarisk arbetsgrupp för programarbete för inre hamnen.

Projektet Tjänstecentrum i Örnsköldsvik initierades genom kommunstyrelsens ordförandes skrivelse 1988-05-20, där det föreslås att lämpligt delområde i anslutning till Inre hamnen, det s k "Trekantsområdet" alternativt Västra Industriområdet, separat exploateras för byggande av kontorsbyggnad, ett tjänstecentrum, inrymmande stadsbibliotek och kontorslokaler.

För utredningen anlitas dels PROCAD-gruppen för "Örnsköldsviks tjänstecentrum" dels K-konsult för utformning av program för övriga delar av inre hamnen.

Därefter har kommunstyrelsens byggnadsutskott beslutat att uppdraga till Bjuggstams Arkitektkontor AB, att utföra lokalprogram för tjänstecentrum, och till K-konsult att utföra underlag för detaljplan och miljöprogram för tjänstecentrum.

Tekniska nämnden har 1989-01-16 beslutat att föreslå kommunfullmäktige besluta att godkänna upprättat lokalprogram för tjänstecentrum i Örnsköldsvik och att uppdraga till tekniska nämnden att upprätta systemhandlingar och kostnadskalkyl.

Arbetsgruppen för Inre hamnen har 1988-12-22 hemställt hos byggnadsnämnden/plan- och bygghkontoret att detaljplan upprättas för tjänstecentrum.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Allmänt

Detaljplanen baserar sig på studier som utförts av K-konsult Västernorrland genom Arkitekt SAR Anders Nyqvist och Tor Dahl. Utredningen är daterad 1988-12-22. Förutsättningarna för utredningen framgår av K-konsults beskrivning daterad 1988-12-22.

Natur

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av K-konsult, daterad 1988-08-24. Undersökningen visar att området som helhet är utfyllt. Fyllningens mäktighet varierar mellan 1,5 och 4,0 meter och utgörs i huvudsak av sten, sand och silt.

Den naturliga grunden under fyllningen utgörs av lösare finkorniga sediment med en mäktighet som varierar mellan 0,5-1,0 meter och tolv meter. Därunder förekommer morän och berg eller block.

Grundvatten har observerats på höjd +0 till +0,5 och bedöms följa havsvattenytans variation.

I yttrandet avges följande synpunkter och rekommendationer:

Inom områden med lösare finsediment är grundens bärighet begränsad.

Inom kv Tullplanen kan byggnader med laster om ca 2-4 Mp/m² grundläggas med plattor eller hel platta. Större belastningar och koncentrerade laster bör nedföras till morän eller berg.

Inom övriga området kan lättare byggnader, max 2 Mp/m² grundläggas konventionellt, medan tyngre byggnader kräver pålning.

Källare och hisschakt etc, bör utföras med vattentät betong under nivån +0,8 meter.

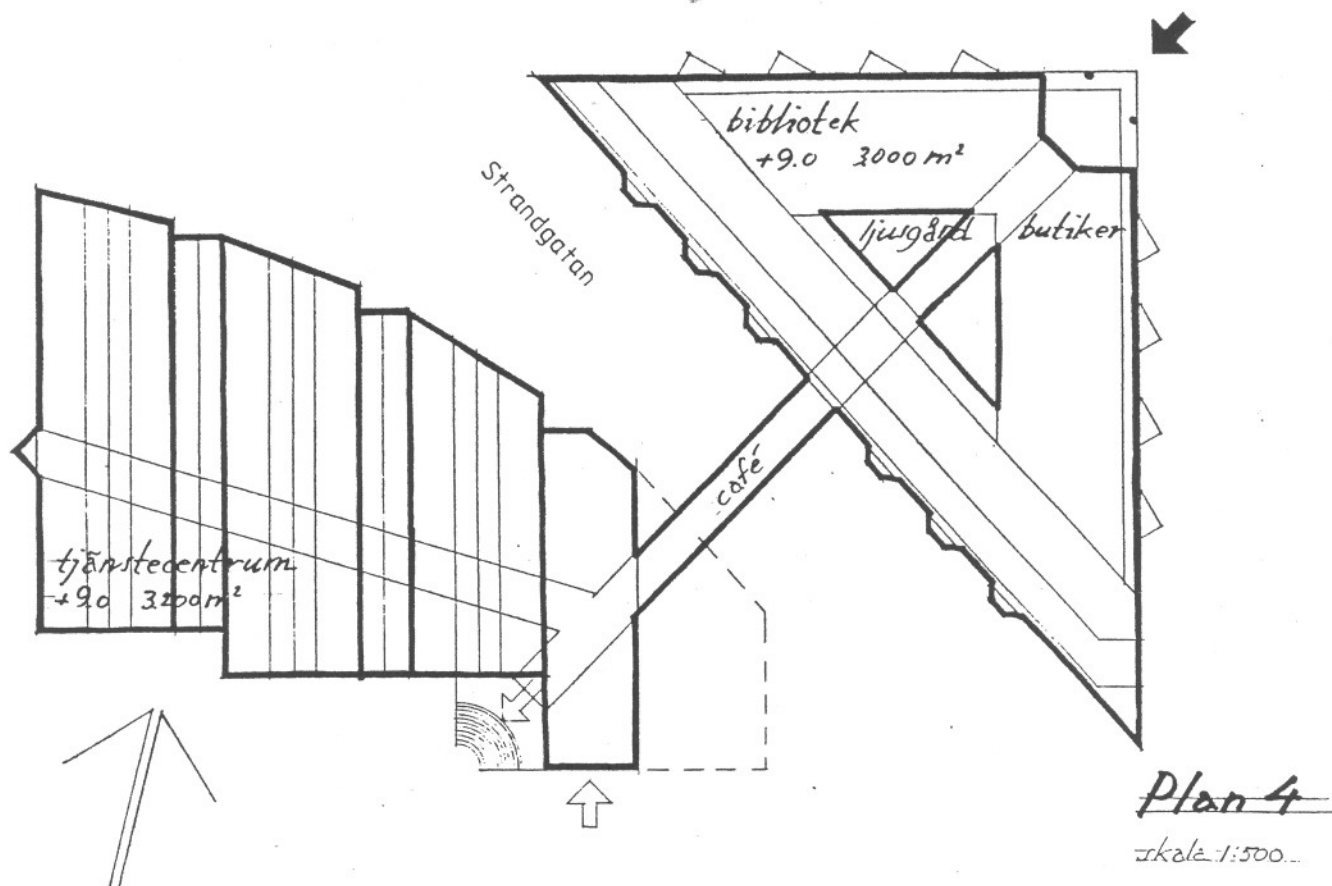
Ytterligare geotekniska undersökningar erfordras i samband med projekteringen.

Bebyggelseområden

ARBETSPLATSER OCH ÖVRIG BEBYGGELSE

K-konsults utredning 1988-12-22 "Inre hamnen i Örnsköldsvik - Bibliotek och Tjänstecentrum" godkändes av Arbetsgruppen för Inre hamnen som underlag för fortsatt planering och projektering.

Detaljplanen är upprättad med utredningen som underlag med några justeringar och tillägg.



Bibliotekshuset i kv Tullplanen blir fyra våningar högt i korsningen Torggatan-Lasarettsgatan. Den översta våningen är indragen. Takfoten begränsas i planen till +19,5, för att en lämplig anpassning till motstående byggnaderna ska erhållas. Under de fyra huvudvåningarna finns en våning för bibliotek, butiker, förråd m m samt två parkeringsplaner under mark.

Mot Strandgatan har byggnaden tre huvudplan på två indragna parkeringsvåningar av vilka den understa huvudsakligen ligger under marknivå. Under de utskjutande biblioteksplanen går en gång- och cykelbana längs Strandgatan.

I byggnadskroppens mitt, föreslås en ljusgård eller galleria anläggas, som ger ljus till byggnadens inre.

Kontorsbyggnaden i kv Strandkajen består av tre parallella huskroppar med mellanliggande överglasad ljusgård och en glasbyggnad där förbindelsegången som går över Strandgatan mynnar.

Kontorsbyggnaden består av tre kontorsvåningar ovanpå två våningar för parkering och serviceutrymmen. Mot kajen ligger en butiks- eller restaurangdel i en våning. Parkeringsvåningen ligger huvudsakligen under markplanet.

Från det plan där gången över Strandgatan mynnar, föreslås i utredningen en stor **trappa** i soligt läge, som leder ned till kajen. Trappan ligger inom kvartersmarken, men då den är tänkt även som mötes- och solplats för allmänheten, är den markerad som allmänt tillgänglig.

I K-konsults utredning markeras en framtida hörsal e dyl, öster om kontorsdelen. För hörsalen m fl undervisningslokaler har efter samrådet en byggrätt inlagts.

I förhållande till K-konsults utredning, har kvartersmarken för kontorsdelen begränsats så att industrispåret kan förläggas vid sidan av en fyrfältig Strandgata.

Gästhamnen avses bli upprustad genom en till- och ombyggnad av kaj och pir. Vidare avses en ny servicebyggnad bli uppförd som innehåller hygien-, tvätt- och kökslokaler samt utrymme för bensinförsäljning. Mark- och vattenområden för gästhamnens behov har avsatts i detaljplanen.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

I muséets inventering och klassning av bebyggelse och miljöer ingående i dispositionsplanen för Centrum Örnsköldsvik, har den byggnad som idag används för gästhamnsservice och förråd inplacerats i klass III av de kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefulla byggnaderna. Vid den bedömning som 1988 gjorts av muséet som en förberedelse till Inre hamnenarbetet, har byggnaden inte nämnts.

Fritidskontorets och hamnkontorets bedömning av byggnaden är att dess tekniska skick inte medger en ekonomiskt försvarbar ombyggnad.

I K-konsults utredning och i detaljplanen föreslås därför en ny servicebyggnad till gästhamnen.

I anslutning till planområdet finns värdefulla byggnader i klass II, som är värda att bevara och till vilka hänsyn ska tas vid utformning av den nya bebyggelsen.

Skyddsrum

Området ingår i skyddsrumsort. Behov av skyddsrum och antal platser får bedömas under projekteringen. Besked om byggande av skyddsrum ska sökas.

Friytor

De ytor som i detaljplanen avsatts som gångyta och gästhamn, ska vara bilfria. Ytorna ska utformas så att hamnmiljön tas tillvara.

Industrispåret mellan kontorsdelen och gästhamnen ska rivas upp.

Mot byggnaderna är det väsentligt att träd och buskar planteras, liksom i spårreservatet och de planteringszoner som anges i planen så att en tilltalande omgivning erhålls och en avgränsning mot färjeterminalen och Strandgatan erhålls.

Vattenområden

I vattenområdena för gästhamn och båtservice avses gradiner utföras från nuvarande kajhöjd ned till en lämplig höjd för småbåtar. Y-bommar för ca 25 båtar kommer att anläggas samt ges möjlighet till en smärre förtöjningsbrygga vid servicestationen.

Gator och trafik

GATUNÄT

För **Strandgatan** avsätts ett område som rymmer fyra körbanor samt gc-bana och gångbana.

Parkeringsvåningarna i kv Tullplanen nås från Torggatan. Torggatan's vändplan har delvis lagts på kvarteretsmark vid infarten till parkeringen. Viss justering av läget för z₃-området kan därför behöva ske när infarten detaljprojekteras. Lastning till byggnaden avses ske från Torggatan.

Lokalgatan mot gästhamnen är avsedd för trafik till kontorsbyggnadens huvudentré och till gästhamnen. I området ryms ca sju korttidsparkeringsplatser. Mot Lasarettsgatan och Strandgatan tillåts inga in- och utfarter.

Tillfart till markparkeringen och inlastning i kv Strandkajen, sker från Järnvägsgatan via parkeringsområdet. Garaget nås från lokalgatan söder om kvarteret. Mot Strandgatan tillåts inga in- och utfarter.

GÅNGTRAFIK

Befintliga gångbanor längs Lasarettsgatan och Torggatans norra sida behålles. Gångbana på Torggatans södra sida behålls delvis (fram till kontorsentrén).

Längs Strandgatan anläggs gc-bana på norra sidan i "arkad" under utskjutande biblioteksvåningar. Denna gc-bana anläggs vid Strandgatans ombyggnad till fyra körfält.

Vid gästhamnen - kontorsdelen blir de ytor som markerats GÅNG-YTA, x och x₃ bilfria.

Genom biblioteket kommer en "inomhusgata" att leda till hamnen via gångbron över Strandgatan. Denna gångförbindelse mynnar i en trappa ned till kajen. I kontorshuset finns hiss som kan användas av handikappade.

PARKERING

Enligt lokalprogrammet för Tjänstecentrum i Inre hamnen, kontor och bibliotek, föreligger ett parkeringsbehov i kv Tullplanen på 120 p-platser (61 för arbetande och 59 besökande) och i kv Strandkajen ett behov på 208 p-platser (150 för arbetande och 58 för besökande). Det slutliga behovet kan beräknas först när byggnaderna projekterats.

Inom kv Tullplanen beräknas ca 180 p-platser kunna byggas. Av dessa bedöms ca 20 behövas för anställda i huset, varför ca 160 p-platser blir allmänt tillgängliga. Av dessa utgör 59 besöks-parkering till huset. Räknar man bort de platser som idag finns i kvarteret, ca 60, återstår ca 40 p-platser, som utgör ett tillskott i centrum.

Från kv Tullplanen återstår då 41 p-platser för arbetande (61-20) som måste förläggas på annan plats.

Inom kv Strandkajen och området vid gästhamnen, har i lokalprogrammet bedömts att ca 50 % av behovet för anställda ska lösas i byggnaden, dvs 75 p-platser. På ytparkering intill kvarteret ryms ca 40 p-platser. Parkeringsytan avsätts som ett parkeringsområde avgränsat av användningsgräns. Parkeringen ska utgöra en särskild fastighet och äganderätten bör behållas av kommunen. Orsaken till detta är att största möjliga handlingsfrihet för den fortsatta utbyggnaden av Inre Hamnen bör behållas. I den fortsatta arbetet kan det bli aktuellt att ändra p-ytans belägenhet. De sju p-platserna på allmän platsmark bör hållas allmänt tillgängliga för korttidsparkering vid besök i hamnen och i tjänstecentrum. Av tjänstecentrums behov, återstår alltså ca 95 p-platser att lösa på annan plats. Enligt K-konsults uredning rymmer källargaragen i kv Strandkajen 135 p-platser, men programgruppen har bedömt att en stor del av dessa behövs för biutrymmen till kontoren.

Totalt behöver ca 135 p-platser lösas på annan plats. Detta kan ske på temporära parkeringen på Lantmannas betongbyggnads nuvarande plats och i Västra Industri kvarteret. Denna fråga måste beaktas när övriga delen av Inre hamnen planlägges.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLOPP

En viss utbyggnad av ledningsnätet erfordras, liksom flyttning av ledningar vid Lasarettsgatan. Pumpning av spillvattnet krävs, om garagegolv förs ned till nivå + 0,5. Dräneringen kan inte anslutas direkt till dagvattennätet.

Utsläpp i hamnbassängen av förorenat dagvatten förekommer. För att åtgärda detta erfordras ca 6,5 miljoner kronor.

VÄRME

Bägge byggnadskropparna ansluts till kommunens fjärrvärmenät i Järnvägsgatan och Torggatan.

EL

För elförsörjningen erfordras ny transformatorstation vilken inplaceras i byggnaden i kv Strandkajen. Inget område för denna har därför angivits i planen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden har satts till fem år för kvartersmarken förutom spårområdet, då genomförandet är omedelbart förestående.

För Strandgatan och spårområdet sätts längsta genomförandetid, 15 år, då tidpunkten för omläggningen är mycket osäker, och beroende av när statsbidrag kan erhållas.

Tomtindelningen för kv Tullplanen, som fastställdes 1913-06-07 blir inaktuell genom föreliggande detaljplan, varför den upphävs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av plan- och bygghkontoret genom planarkitekt Håkan Heldner.

Planen baserar sig på en utredning gjord av K-konsult Väster-norrland, genom arkitekterna Anders Nyqvist och Tor Dahl, Härnösand.

Örnsköldsvik 1989-04-21
PLAN- OCH BYGGKONTORET



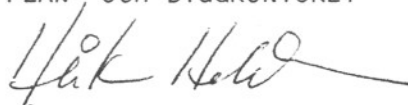
Håkan Heldner
planarkitekt

Revidering 1989-06-02

Efter utställningstiden har ~~smärre~~ justeringar av användnings- och egenskapsgränser gjorts för att överensstämma med de förändringar som gjorts vid förprojekteringen.

Även planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen har ändrats, så att gjorda förändringar i projektet införts.

Örnsköldsvik 1989-06-02
PLAN- OCH BYGGKONTORET

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Håkan Heldner', with a long horizontal stroke extending to the right.

Håkan Heldner
planarkitekt

Detaljplan för

KV TULLPLANEN OCH DEL AV KV STRANDKAJEN, ÖRNSKÖLDSVIK

Bibliotek och tjänstecentrum i Inre hamnen.

Örnsköldsviks församling, Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1989-04-21

Reviderad 1989-06-02

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft sommaren 1989.

Byggstart för kontorsdelen anges till hösten 1989 med inflyttning sista kvartalet 1990.

Byggstart för biblioteksbyggnaden anges till slutet av 1989 med inflyttning sista kvartalet 1991.

För upprustningen av gästhamnen har budgeterats medel att användas 1990.

Ombyggnaden av Strandgatan och flyttningen av industrispåret finns inte tidplanerade. Arbetena är beroende av när statsbidrag kan erhållas.

Utbyggnaden av park, lokalgata, kaj och gångytor m m vid gästhamnen, kommer att ske i anslutning till uppförandet av kontorshuset.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år för byggnaderna och gästhamnen, då projekten är omedelbart förestående.

Betr Strandgatan med tillhörande gc-bana och gångbana samt spåret, har längsta genomförandetid, 15 år valts, då genomförandetidpunkten är osäker och beroende av när statsbidrag kan erhållas.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Kommunen har ansvaret för gjorda utredningar, framttagande av lokalprogram samt systemhandlingar och kostnadskalkyl.

Hur ansvaret för genomförandet av projektet ska fördelas övervägs, och inga lösningar finns för närvarande. Kommunen förutsätts dock ha inflytande över projektet.

Kommunen ansvarar för upprustningen av gästhamnen med servicebyggnad och den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning efter detaljplanens anvisningar förutsätts ske, varvid stadsägorna inom kv Strandkajen läggs samman till en tomt för kontorsdelen, en tomt för parkeringen och en tomt för gästhamnen.

Servitut för infart till kontorsdelens lastutrymmen via parkeringstomten behöver övervägas.

I kv Tullplanen bildas en tomt. Tomtindelningen för kv Tullplanen upphävs genom denna detaljplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnadskalkyl för projektet kommer att framtagas separat när systemhandlingar upprättats och finnas innan kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Kommunens kostnader för gatuarbeten, arbete med parkeringsytor och kajer, VAD-ledningar, gång- och planteringsytor, rivning av spår samt belysning har uppskattats till knappt sju miljoner kronor.

I denna kostnad ingår inte flyttning av industrispåret och breddning av Strandgatan. Ej heller kostnad för servicebyggnad och båtserviceanläggning i gästhamnen.

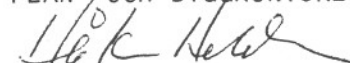
För att få en snygg hamnmiljö bör området väster om planområdet iordningställas och ev avskärmas mot kajen med plank och plantering. Denna kostnad ingår inte heller.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Kompletterande geoteknisk utredning erfordras i samband med projektering av byggnaderna.

Örnsköldsvik 1989-04-21, reviderad 1989-06-02
PLAN- OCH BYGGKONTORET


Håkan Heldner
planarkitekt