

Detaljplan för

ROMA 6 M FL

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1993-12-28

ANTAGEN: Håkan Heldner 1994-02-15,
del nr 65

LAGA KRAFT: Länsstyrelsen 1994-03-08

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen är en anpassning till befintliga förhållanden i enlighet med de dispenser som tidigare givits. Samtidigt säkras bevarandet av kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Gällande detaljplan från 1966 tillåter endast bostäder och förutsätter en total sanering av hela området. Inom planområdet är endast Roma 7 delvis bebyggd i överensstämmelse med denna plan (byggnaden mot Bergsgatan). I området finns förutom bostäder en mängd verksamheter. Dessa tas nu med i planen. Det är dock viktigt att bostäder prioriteras. Tillsammans med handel och kontor, där så provas lämpligt, utgör de en förutsättning för ett levande centrum.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Örnsköldsviks centrum, mellan Parkgatan och Bergsgatan. Storgatan utgör områdets gräns mot väster.

Areal

Planområdet omfattar ca 0,4 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I dispositionsplanen för centrum, antagen av kommunfullmäktige 1985-12-16, heter det bl a:

"Gällande stadsplaner i centrum tar mycket liten hänsyn till bevarandefrågorna. I många fall förutsätts totalsanering. Nya stadsplaner bör därför succesivt ersätta de gällande, så att bevarandeintressena kan ges ett starkare skydd."

Detaljplanen för kvarteret Roma bedöms i dispositionsplanen vara inaktuell.

Roma 7 och 8 ingår i det särskilt skyddsvärda område kring Storgatan, vilket enligt dispositionsplanen, utgör en kulturhistoriskt och bebyggelsemässigt värdefull miljö.

Detaljplaner

För området gäller detaljplaner fastställda 1947-02-07, 1951-08-10 respektive 1966-08-16. Enligt dessa är området avsett att bebyggas med bostäder i tre våningar. Planen förutsätter rivning av flera av de äldre byggnaderna.

Fastighetsplan

För området gäller tomtindelning fastställd 1966-09-08.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 1993-03-19 att uppdra till plan- och byggkontoret att upprätta detaljplan för Roma 7.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

MARK OCH VEGETATION

Marken sluttar mot sydost. Höjdskillnaden mellan planområdets nordvästra och sydöstra hörn är ca tio meter.

Mot Storgatan finns på Roma 7 en trädgård, avskild från gatan med ett spjälstaket. Trädgården utgör en viktig del av den värdefulla miljön utefter Storgatan. Planen föreskriver att den bevaras. Detsamma gäller några enstaka större träd.

Bebyggelseområden

BOSTÄDER, ARBETSPLATSER

Roma 6 är bebyggt med två trähus från 1920-talet, av muséet placerade i klass II av bevaransvärda byggnader. 1987 renoverades dessa och tilläggsisolerades utvändigt. Huset mot Nygatan fick en tillbyggnad innehållande sex mindre bostadslägenheter. I källarplanet finns en lokal med entré från gathörnet, i övrigt innehåller husen bostäder.

På Roma 7 står byggnaden mot Storgatan på mark som enligt gällande plan inte får bebyggas. Dessutom står södra delen av byggnaden ca 0,7 meter ut på gatumarken. I muséets inventering har denna byggnad placerats i klass III. Byggrätten ändras och byggnaden får rivningsförbud. Tomtmarken utökas så att byggnaden ryms på denna. Byggnaden används idag till kontor. Mot Bergsgatan finns en tegelbyggnad i tre våningar från 1950. Denna innehåller förutom bostäder även kontor och en samlingslokal.

Roma 8 bebyggdes 1987, på dispens från gällande plan, med ett flerbostadshus i två våningar med suterräng åt gården. Denna byggrätt förs nu in i planen. Huset mot Storgatan med byggår 1870 har av muséet placerats i klass I av bevaransvärda byggnader och får i planen rivningsförbud. I entré- och suterrängplanet finns lokaler lämpade för handel och kontor. Fö innehåller huset lägenheter.

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL BEBYGGELSE

De äldre husen på Roma 6 är i muséets inventering av bevaransvärda byggnader placerade i klass II. Vid renoveringen 1987 tilläggsisolerades husen utvändigt.

Byggnaderna mot Storgatan är i muséets inventering placerade i klass I (Roma 8) samt klass III (Roma 7).

Huset på Roma 8 är byggt omkring 1870 av timmer med liggande och stående fasspontad panel och dekorativa lister. 1987 genomgick huset en ombyggnad, då takkupor på vinden tillkom.

Roma 7 är bebyggt med ett hus från sekelskiftet, också det av timmer med stående locklistpanel.

I planen får de ovan nämnda byggnaderna rivningsförbud. Den ursprungliga karaktären ska behållas och vid eventuella förändringar återställas. Exteriöra förändringar ska ske i samråd med kommunens bebyggelseantikvariska expertis, så att byggnadernas egenart inte går förlorad. Detta bevakas vid bygglov.

Skyddsrum

På Roma 6 finns ett skyddsrum med 90 platser och på Roma 7 ett med 37 platser. Totalt i kvarteret finns 227 platser i skyddsrum.

Gator och trafik

GATUNÄT

Omgivande gator är lokalgator.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busshållplats finns på Nygatan vid Roma 6.

PARKERING, ANGÖRING OCH UTFART

All parkering är ytparkering inne på gårdarna. Angöring sker också inifrån gården. Utfarterna begränsas till en per fastighet genom utfartsförbud.

Störningar

TRAFIKBULLER

Enligt bullerberäkningar är bullernivån vid fasadliv i de aktuella avsnitten av Bergsgatan, Storgatan och Parkgatan mellan 57 och 62 dB(A). Utefter Nygatan är bullernivån 67 dB(A). För trädgården mot Storgatan på Roma 7 är bullernivån 55 dB(A) 12 meter in från tomtgränsen. Det betyder att endast området längre in på tomten fyller kraven på uteplats för de boende.

Enligt översiktsplanen ska följande gränsvärden beträffande trafikbullerstörningar beaktas inom planområdet, så att

- den maximala ljudnivån i sovrum nattetid inte överstiger 45 dB(A),
- den ekvivalenta ljudnivån för dygn inomhus inte överstiger 30 dB(A),
- den ekvivalenta ljudnivån vid uteplatser inte överstiger 55 dB(A).

Teknisk försörjning

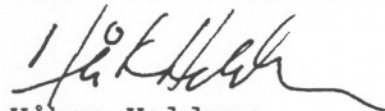
VATTEN OCH AVLOPP

VAD-ledningar finns i omgivande gator.

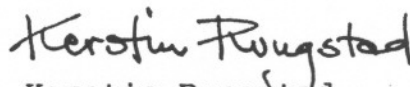
VÄRME

Roma 6 och 7 är anslutna till fjärrvärmenätet.

Örnsköldsvik 1993-12-28
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Kerstin Rungsted
arkitekt

Detaljplan för

ROMA 6 M FL

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1993-12-28

ANTAGEN: Håkan Heldner 1994-02-15,
del nr 65

LAGA KRAFT: Länsstyrelsen 1994-03-08

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år, då planen innebär en anpassning till befintlig bebyggelse.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering

Huset i hörnet Storgatan-Bergsgatan på Roma 7 ligger delvis på gatumark. I planen utökas tomtmarken med ca 22 m². Denna del kan sedan läggas till fastigheten genom fastighetsreglering.

Fastighetsplan

Tomtindelning för Roma 6, 7 och 8, fastställd 1966-09-08, upphävs.

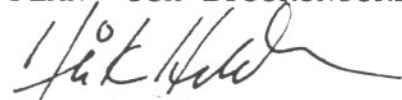
EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen medför inga kommunala kostnader. Planavgift regleras i avtal.

Planens bestämmelse om värdefull byggnad medför inte sådan skada att ersättning enligt plan- och bygglagen 14 kap 8 § kan bli aktuell.

Örnsköldsvik 1993-12-28
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Kerstin Rungsted
arkitekt