



Detaljplan för

Örnsköldsviks Central m.m.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 13 augusti 2008
Reviderad 19 september 2008

Antagen: Plan- och miljönämnden
2 oktober 2008, § 131
Laga kraft: 29 oktober 2008

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta i skala 1:1.000 med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och grundkarta.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen avgränsar den mark som behövs för resecentrum och intilliggande Järnvägstorget samt anger byggnadsreglerande bestämmelser. Detaljplanen möjliggör byggande av kompletterande kommersiella lokaler.

Förenligt med 3,4 och 5 kap miljöbalken

Genomförandet av detaljplanen är förenligt med 3, 4 och 5 kap. i miljöbalken.

Utbyggnaden av stationsområdet inklusive parkeringsplatser är, förutom den redan genomförda Botniabanan, de åtgärder som påverkar trafiksituationen i området. Botniabanan bedöms medföra att såväl gods- som persontrafik flyttas från bil till järnväg och bilkörningen reduceras totalt sett.

Stationens centrala läge ger förutsättningar för anslutningsresor med kollektiva färdmedel. Läget för parkering och anslutningsvägars ut-

**Plan- och miljökontoret**

formning har valts så att trafiken i Inre Hamnen ska minimeras och parkeringsplatsen för resenärer ligger på väl ventilerat ställe inom tidigare antagen detaljplan. Korttidsparkering och angöring inom Järnvägstorget medför begränsad trafik.

Inför översiktsplanen för Inre Hamnen gjordes mätningar vid badhusparkeringen under vinterhalvåret och IVL Svenska miljöinstitutet AB som utvärderat mätningarna säger i sin rapport: "De planer som upprättats för området vad gäller utbyggnad kommer enligt vår bedömning inte att medföra några större förändringar i luftföroreningssituationen i framtiden." Enligt mätningarna ligger halterna under miljökvalitetsnorm, men över den övre utvärderingströskeln för dygnsvärdet. Detta bekräftas även av kommunens redovisning 2007/2008 under detaljplanearbetet för parkeringshuset i kv. Amerika, då normerna inte bedömdes bli överskridna ens på Centralesplanaden med större trafik och trängre gaturum.

Plandata**Lägesbestämning**

Planområdet ligger öster om Modovägen i Inre Hamnen i Örnsköldsviks centrum.

Areal

Planområdet omfattar ca 2 ha.

Markägförhållanden

Örnsköldsvik 11:3 ägs av Jernhusen Fastigheter AB. Strandskajen 3 ägs av Tjänstecentrum i Örnsköldsvik AB. Övrig mark ägs av Örnsköldsviks kommun.

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga planer**

Översiktsplan för Örnsköldsviks kommun antagen 24 september 2007.

Översiktsplan för Inre Hamnen med Botniabanan antagen 26 augusti 2002.

Postadress

Plan- och miljökontoret
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
planochmiljo@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

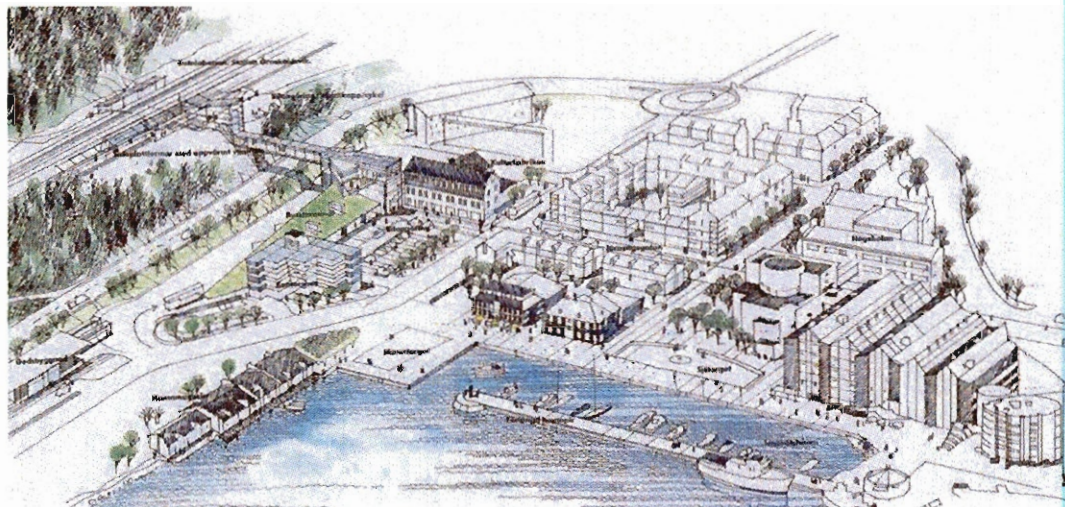
Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774



Plan- och miljökontoret

Översiktsplan för Centrum med Sjögatan och Järvedsstranden, antagen 20 juni 2005.



Utdrag ur fördjupad översiktsplan för Inre Hamnen 2002. Illustration FFNS

Planförslaget överensstämmer i stort med översiktsplanerna. Ändrade förutsättningar har lett till att kommunstyrelsen den 5 december 2006 beslutade att ändra inriktningen på planeringen vid Örnsköldsviks Central. I förhållande till tidigare illustrerad lösning för resecentrum har förändringar skett inom resecentrumområdet. Förändringarna har gjorts för att förbättra förutsättningarna för exploateringen av gods-bangårdsområdet söder om detaljplaneområdet och innebär att buss-godsmagasinet flyttats norrut, vilket medför att Järnvägstorget förskjuts mot öster.

Under detaljplanearbetet har önskemålet från Tjänstecentrum i Örnsköldsvik AB om att möjliggöra kompletterande kommersiella lokaler ovanpå del av resecentrum inarbetats. I översiktsplanerna illustreras resecentrums bussdel som en envåningsbyggnad med kompletterande verksamheter vid sidan av resecentrum, vilka nu förläggs ovanpå resecentrums bussdel.

De övergripande trafik- och parkeringsfrågorna har behandlats i översiktsplanen för Inre Hamnen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

De detaljplaner som förändras genom detaljplaneförslaget blev fastställda 25 februari 1944, 4 maj 1956, 20 februari 1973, 25 november 1974 respektive 1 november 2006.



Program för planområdet

Detaljplaneprogram har inte upprättats, då översiktsplanen för Inre Hamnen i huvudsak är aktuell och ger det övergripande planeringsunderlag som behövs. De avsteg som görs från översiktsplanen är att kompletterande kommersiella lokaler nu förläggs ovanpå bussdelen av resecentrum i stället för vid sidan om resecentrum. Läget på bussgods har förändrats, vilket lett till förskjutning mot öster av Järnvägstorget.

Miljöbedömning

Samråd har hållits med länsstyrelsen angående behovet av miljöbedömning. Vid samrådstillfället konstaterades att risk föreligger för att genomförandet av detaljplanen kan komma att medföra "betydande miljöpåverkan" främst beroende på osäkerhet om förekomsten av föroreningar i bottensedimentet samt huruvida miljö kvalitetsnormer för luftföroreningar kommer att överskridas.

I föreliggande detaljplane förslag föreslås ingen utfyllnaden i vatten. Orsaken till förändringen är att geotekniska undersökningar visat att dåliga massor skulle behöva ersättas med nya för att få stabilitet i spontningen i en omfattning som gör utfyllnaden ekonomiskt ogenomförbar. Busstrafiken till och från resecentrum har flyttats till norr om Kulturfabriken vilket minskar behovet av utfyllnad. Endast mindre del av nuvarande träkaj som inte ligger över vatten behöver ersättas för att den planerade gång- och cykelvägen ska kunna läggas på fast mark eller på betongdäck.

Översiktsplaneringen för Inre Hamnen redovisar trafik- och parkeringslösningar som syftar till att minimera trafiken i Inre Hamnen. Ny cirkulationsplats med god kapacitet blir klar under 2008. Utvärderingar som gjorts i översiktsplanen för Inre Hamnen 2002 visar att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids. Plan- och miljökontoret redovisade i detaljplanen för parkeringshus vid Centralesplanaden, där antalet fordon är högre och gaturummet mer slutet, att miljö kvalitetsnormen inte överskrids på detta ställe.

Mot bakgrund av ovanstående är kommunens bedömning, vilken delas av länsstyrelsen, att genomförandet av detaljplanen inte medför "betydande miljöpåverkan". Miljöbedömning och separat miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte.



Plan- och miljökontoret

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden beslutade den 21 februari 2007, § 18, om uppdrag att upprätta detaljplan för området. I beslutet konstateras att risk finns att genomförandet kan medföra betydande miljöpåverkan. Efter ytterligare provtagning m.m. ska detta klarläggas till plansamrådet.

Vid sammanträde med planeringsgruppen i april 2008 har diskuterats den motsättning som finns mellan önskemål från Tjänstecentrum Örnsköldsvik AB att, som en andra etapp, kunna bygga på bussdelen av resecentrum med ytterligare två våningar för kommersiella lokaler och det tidigare uttalade allmänna önskemålet att inte bygga för utblickar mot fjärden från förbindelsegången över Modovägen och från marknivå längs Modovägen. Detaljplanen följer den politiska uppfattning, som kom till uttryck vid planeringsgruppens sammanträde, att utbyggnadsmöjligheten ska prioriteras. Detaljplanen medger därför byggande i tre våningar, även om inga beslut finns om byggande av lokalerna.

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

Marken inom planområdet består av järnvägsbank samt asfalterade eller grusade körytor. En mindre del av kajen utgörs av trädäck på pålar.

Järnvägstorget, Magasinsallén och Järnvägsgrändplanteras.

Geotekniska förhållanden

På uppdrag av Jernhusen och kommunen har Ramböll Sverige AB utfört översiktlig geoteknisk undersökning av hela bangårdsområdet, där detaljplaneområdet utgör den norra delen. Provet har även tagits inom vattenområdet. Rapporten är daterad 15 mars 2007. Nedan följer en kort sammanfattning.

Förutsättningarna för att grundlägga byggnader är bäst i de västra delarna. Ytterligare undersökningar måste göras inför projektering av byggnader och mark. Grundläggning med spetsburna pålar i fast morän krävs i den östra delen.

Postadress

Plan- och miljökontoret
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
planochmiljo@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774



Plan- och miljökontoret

Vid höjdsättning bör så små förändringar som det är möjligt eftersträvas. Fyllningen är frostpassiv men underliggande naturlig jord är mycket frostaktiv. Vid schaktning under fyllningen måste grundvattnet sänkas ned till minst 0,5 meter under schaktbotten innan schaktningen påbörjas.

Området utgörs av ca 0,5 till 5 meters fyllning på skiktade sediment av sand, silt och lera, som underlagrats av silt och morän. Fyllningen består övervägande av grusig sand med inslag av silt, lera, trärester, sten m.m. Fast botten av morän finns på 2-3 meters djup i väster mot Modovägen och 11-12 meters djup i öster. Bergnivån är undersökt i norr (inom planområdet) och ligger 4,7 till 14,5 meter under markytan. Grundvattnet ligger i väster på nivåerna +2,5 till +2,7 och sammanfaller i strandlinjen fjärden, som vid undersökningstillfället varierade mellan nivåerna -0,1 och -0,5 meter.

Under fjärden finns 1-7 meter lösa sediment på morän, med den största mäktigheten i norr.

I provgrop och vid grävning intill Kulturfabriken har konstaterats att byggnaden inte är grundlagd på rustbädd, vilken tidigare uppgivits. Den anlitade experten hos Sweco konstaterar, efter att ha tagit del av geotekniska undersökningarna, att sättningarna därmed blir mycket begränsade och att därför ingen förstärkning av grundläggningen för Kulturfabriken behöver vidtas, förutsatt att den nya byggnaden ges separat grundläggning och utförs med borrade injekterade pålar och att grundvattenytan inte avsänkes.

Förorenad mark

Ramböll har även utfört miljöteknisk markundersökning inom samma område. Rapporten är daterad 15 mars 2007. Rapporten innehåller riskbedömning för jord, grundvatten och havssediment. Inom detaljplaneområdet finns ingen mark för vilken Ramböll rekommenderar marksanering. Däremot finns en provpunkt där man funnit sådana halter av bensen att en sanering av grundvattnet bör övervägas.

Vid senare grävning i området har kraftig lukt konstaterats och prov sänks för analys. Området kan inte anses färdigundersökt och saneringsbehovet är inte klarlagt. Behov av fortsatt utredning föreligger och bestämelse om att bygglov inte kan medges förrän eventuell förorening åtgärdats införs.



Plan- och miljökontoret

Radon

Byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas så att radongashalten i inomhusluften klarar kraven i Boverkets byggregler (nybyggnad 200 Bq/m³).

Bevarandefrågor

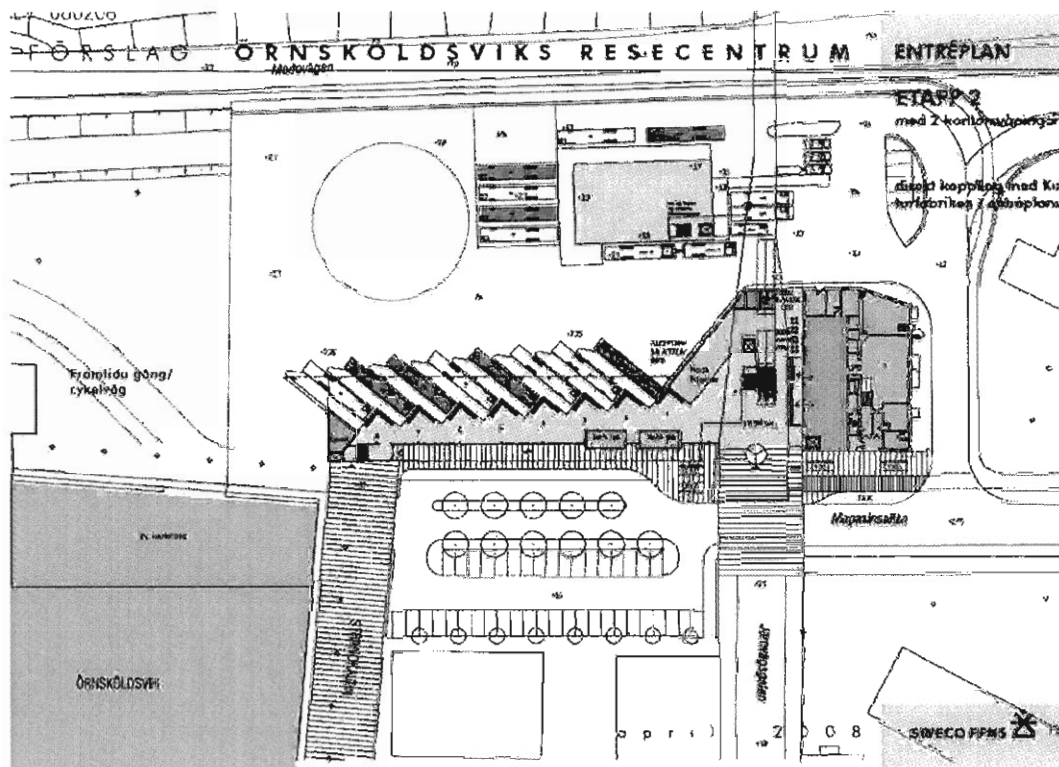
Kulturfabriken ska bevaras enligt riktlinje i översiktsplan för Inre Hamnen, 2002. Enligt riktlinje i översiktsplan för Centrum, 2005, får inga kulturhistoriskt intressanta byggnader från "den unga staden", dit Kulturfabriken hör, förvanskas eller rivas utan att starka skäl föreligger.

Inriktningen på den pågående projekteringen är att Kulturfabriken ska behållas men i detaljplaneförslaget medges även nybyggnad. Så länge Kulturfabriken ägs av kommunen eller kommunalt bolag kan kommunen avstå från att ta ställning till bevarandefrågan. Om försäljning skulle bli aktuell bör ställning tas och ett eventuellt beslutat bevarande regleras inför försäljningen.

Bebyggelseområden***Resecentrum***

Detaljplanen har upprättats efter den utformning som Sweco/FFNS arkitekter AB tagit fram i samarbete med kommunen, Tjänstecentrum, Länstrafiken och Bussgods.

Plan- och miljökontoret



Smärre förändringar inom detaljplanens ram kan vidtas i den fortsatta projekteringen.

Mellan resecentrums östra del och den tidigare planlagda västra delen, som innehåller en övre entré med uppvärmd väntyta samt gångförbindelse under spåren, byggs en *gångbro över Modovägen*. Inom resecentrum behöver höga fordon kunna passera under bron.

Kommunen har tidigare ansett att plattformarnas och gångbrons höga och unika läge ska tas tillvara så att *utblickar* finns över fjärden, staden och mot Åsdalen. Utnyttjas detaljplanens byggrätt fullt ut begränsas utblickarna mot fjärden. Sikten i Järnvägsgatans förlängning förutsätts bli tillgodosedd.

Användningsbestämmelsen T₁, resecentrum, har kompletterats med C₁, centrum (dock inte bostäder), för att det ska vara *möjligt med annan verksamhet än den som normalt hör till resecentrum*, t.ex. kontor eller annan kommersiell verksamhet.

In- och utfart till busstationen och bussgods styrs till att ske norr om Kulturfabriken. Skyldighet att *stänga in* den del av resecentrum som inte ska vara okontrollerat tillgänglig för resenärerna föreskrivs.

Resecentrum ska kunna fungera med en bevarad *Kulturfabrik*. En ny entré till Kulturfabriken anläggs med ingång från resecentrum. Lyft-



Plan- och miljökontoret

platta och trappa ned till Kulturfabrikens nedre plan anläggs. Från dessa nås Kulturfabrikens nuvarande hiss och trapphus.

Kommersiell verksamhet, övrig bebyggelse

Detaljplanen medger annan kommersiell verksamhet utöver det som normalt hör till resecentrumfunktionen. Byggrätten möjliggör byggande av 2.500 – 3.000 kvm. Vilken kommersiell verksamhet som kan bli aktuell är för tidigt att säga. Mest troligt är kontor, läkar- och tandläkarmottagningar och liknande. Handel som kräver omfattande parkering ligger inte i fastighetsägarens intresse att etablera. I etapp 1, som omfattar resecentrum, kommer lämpliga förberedelser som möjliggör ett rationellt arbete med påbyggnaden, att vidtas.

Kulturfabriken, som idag används för konstnärslokaler m.m, innehåller ca 1.500 kvm.

Tillgänglighet, de äldres och funktionshindrades behov

Resecentrum och övriga lokaler och anslutande gångytor kommer att vara anpassade för äldre och personer med funktionshinder enligt gällande bestämmelser. Detta gäller även plattformar, skyltning, stationsutrustning m.m. Järnvägsstyrelsen ska godkänna att såväl resecentrum som tågen uppfyller kraven på tillgänglighet som är reglerade genom internationella s.k. TDS-föreskrifter. Platser för handikappfordon placeras nära både den övre entrén och huvudentrén i Inre Hamnen. Sedan länge finns väl fungerande samarbetsrutiner mellan kommunen och handikapporganisationerna där denna typ av frågor i den yttre och inre miljön diskuteras.

Vattenområden

I nordvästra hörnet av Örnsköldsviksfjärden medges att vattnet byggs över, utan utfyllnad, så att trädäck som trappar sig ned mot vattenytan kan byggas. Det överbyggnadsbara vattenområdet följer i stort sett tidigare detaljplans gräns mellan vatten och hamnområde.

Postadress

Plan- och miljökontoret
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
planochmiljo@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774



Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Angöringsgatan till resecentrum, Järnvägsallén, leder från den nybyggda cirkulationsplatsen till Järnvägstorget. Vid detaljplaneringen för denna cirkulationsplats och Järnvägsallén fram till Kulturfabriken m.m., uppskattades trafiken mot Inre Hamnen på Järnvägsallén till ca 4.000 fordon per dygn. Detta sågs som en siffra som troligen är för hög men 400 fordon vid dimensionerande timme valdes för att ge säkerhet vid kapacitetsberäkningen av cirkulationsplatsen. Trafikmängden baserade sig på den i översiktsplanen för Inre Hamnen redovisade bebyggelsen, vilken innehöll kommersiellt komplement vid sidan av resecentrum. Huvuddelen av biltrafiken till resecentrum leds via E4-rondellen till resandeparkeringen väster om Modovägen och inte till Järnvägstorget.

Järnvägstorget fungerar för angöring och korttidsparkering. Gångbanan på västra sidan byggs inom kvartersmarken och är delvis indragen under de framtida övre våningarna. På den östra sidan utförs en gång- och cykelbana. Där Järnvägsgatan ansluter till torget, utformas torget för säker gångpassage mot resecentrums entré. Mot fjärden avslutas torget med cykelbana, som ingår i gc-vägen mot Domsjö och en gångyta längs kajen. Den del av gång- och cykelvägen som berör tråkajen bör byggas om så att tillräcklig bärighet för snöröjningsfordonen erhålls. Mot vattnet medger detaljplanen att vattenytan byggs över med trädäck, förslagsvis i trappform.

Cykelparkering anläggs vid Järnvägstorget. Parkering för cyklar utförs även väster om Modovägen i närheten av och under hoppbackens bromsplan (inom detaljplan för Örnsköldsvik Central, västra delen). Vädskydd eller cykelgarage kan vid behov uppföras nära entréer inom allmän plats eller inom kvartersmarken, utan hinder av planbestämmelserna, t.ex. vid Kulturfabrikens östra gavel.

Järnvägsgatan byggs om i sin helhet inför trafikstarten. Projektering pågår. Gatan förses med gång- och cykelbana troligen på den södra sidan och gångbana, eller gång- och cykelbanan på den norra. Gatan trädplanteras och kantstensparkering kan komma att anläggas mellan träd. Hållplatser för lokalbussar föreslås vid Järnvägsgatan. Huruvida hållplatsfickor ska utföras eller inte får fastläggas vid markprojekteringen.

**Plan- och miljökontoret**

Lokalgatan norr om Kulturfabriken breddas något mot söder för att underlätta dubbelriktad trafik. En mindre justering föreslås av Modovägens gräns mot resecentrum och lokalgatan så att gränsen anpassas till det projekterade läget av erforderlig stödmur.

Gång- och cykeltrafiken till Inre Hamnen och resecentrum korsar stora trafikleder utanför planområdet, se översiktsplanen för Inre Hamnen. Korsningen Strandgatan/Järnvägsgatan sker i plan. Korsningen, som genom material och utformning i övrigt tydligt prioriterar de oskyddade trafikanterna, kommer att utföras inför tågtrafikstarten. Vid E4-rondellen och den nya rondellen kommer oskyddade trafikanter att korsa på väg till resecentrum och andra målpunkter. Även här torde andra lösningar än plankorsningar vara orealistiska och stor vikt måste därför läggas vid detaljutformningen, belysning, skyltning m.m.

Kollektivtrafik

Lokalbussar föreslås trafikera Järnvägsgatan och Magasinsallén utan att angöra resecentrums bussgater. Hållplatser anläggs på Järnvägsgatan så nära entrén till resecentrum som möjligt. För att en fullgod lokalbusstrafik ska erhållas, behövs en översyn av lokalbusstrafiken för att samtliga linjer ska kunna få koppling till resecentrum.

Parkering angöring, bussrörelser, utfarter***Resandeparkering m.m.***

Angöring och korttidsparkering för resenärer, som beräknas till ca 30-40 platser, tillgodoses på Järnvägstorget. Plats för taxi ordnas på Järnvägstorget eller anslutande gator nära entrén. På illustrationen visas taxiplatser öster om Kulturfabriken.

Långtidsparkering och angöringsparkering för resenärer, som beräknats till ca 90 långtidsplatser och 20 korttidsplatser, tillgodoses utanför planområdet väster om Modovägen mellan hoppbacken och den övre entrén, (se översiktsplan för Inre Hamnen) och är planlagda genom detaljplanen för Örnsköldsvik Central, västra delen. Nära entréerna anvisas p-platser för handikappfordon. Även taxi förutsätts kunna angöra den övre, västra entrén.

Enligt illustrationen nås busstationen och godsmagasinet via lokalgatan norr om resecentrum. In- och utfart mot Modovägen är inte möjlig p.g.a. stor höjdskillnad.

*Parkering för kompletterande kommersiella lokaler*

Parkering för kompletterande verksamhet inom resecentrumtomten kan inte lösas inom fastigheten. Parkeringsbehovet måste lösas i närheten. Det antal p-platser som behövs kan inte beräknas och prövas förrän bygglovhandlingar föreligger. Beroende på användning bedöms behovet vara 40-60 platser. Av dessa är ca 10 besöksplatser som löses som korttidsplatser på Järnvägstorget och eventuellt även längs Järnväggsgatan.

De planmässiga förutsättningarna finns inte att i dagsläget ange hur parkeringsbehovet i övrigt, ca 50 platser som mest, ska lösas långsiktigt. Utbyggnadsordningen och användningen av de angränsande kvarteren i Inre Hamnen är oklar. I översiktsplanen för Inre Hamnen, antagen år 2000, redovisas en strategi för att lösa parkeringsbehovet genom tillfälligt nyttjande av mark, fram till dess en eller flera permanenta p-anläggning kan uppföras.

En långsiktig lösning har i översiktsplan för Inre Hamnen redovisats på nuvarande busstationstomt, relativt långt från resecentrum, där totalt ca 450 platser kan lösas i parkeringsanläggning. Den marken är inte tillgänglig förrän resecentrum byggts och området detaljplanlagts.

Inom kv. Dragaren finns mark planlagd för parkeringsanläggning som rymmer ca 100 platser. Denna anläggning kan nås via förbindelsegången över Modovägen. Den kortaste gångvägen passerar Modovägen i markplanet, där säker gångpassage saknas. Övergångsställen finns men om dessa används förlängs gångsträckan och risk finns för osäker passage den närmast vägen. Parkeringen i kv. Dragaren kan ses som en buffert, som kan användas dels som resandeparkering om de 90 långtidsplatserna skulle visas sig vara otillräckligt och dels för andra behov.

Förhandlingar pågår om inköp av mark inom Västra Industrikvarteret som tillsammans med den intilliggande kommunägda marken utgör ett framtida kvarter, se översiktsplanen för Inre Hamnen, där kontor och/eller bostäder kan uppföras ovanpå en parkeringsanläggning. De skisser som hittills tagits fram visar att det går att tillskapa ca 150 platser per plan i Västra Industrikvarteret. Om man bygger två parkeringsplan, det undre ett halvt våningsplan under mark, kan ett plan (ca 150 platser) användas för annat behov än kvarterets egna behov.

Postadress

Plan- och miljökontoret
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
planochmiljo@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774



Plan- och miljökontoret

Tjänstecentrum äger Strandkajen 3, som kan användas för parkering i avvaktan på annan bebyggelse. När norra delen av byggnaden och intilliggande fjärrvärmebyggnad rivits rymmer området 40-50 platser, vilka måste flyttas när kvarteret bebyggs.

Tillfälligt kan även annan mark inom Inre Hamnen eller på bangårdsområdet användas efter överenskommelse med respektive fastighetsägare.

Ovan redovisas flera kommunkontrollerade möjligheter att i framtiden lösas parkeringsbehovet, max ca 60 platser, för tillkommande kommersiella lokaler inom resecentrumområdet. Vilket alternativ som väljas får avgöras vid bygglovprövning om och när de kommersiella lokalerna uppförs.

Farligt gods

Vägtransporter med farligt gods till och från Domsjö industriområde förekommer på Modovägen och bedöms fortsätta under överskådlig tid. Trafikstyrning bedöms inte kunna genomföras på ett verkningsfullt sätt förrän E4-trafiken lagts om till tunnel genom Åsberget. Därför begränsas nybebyggelse för personintensiva verksamheter närmast vägen. Inom T₁C₁-området tillåts endast lager (bussgodsbyggnaden) och liknande verksamheter i den zonen. Den personintensiva förbindelsegången ovanför Modovägen behövs för resecentrums funktion och är mindre utsatt p.g.a. det höga läget. Risken för påkörningsolyckor ska beaktas.

Störningar

De bullerriktvärden som inte bör överskridas för arbetslokaler är 65 dB ute och 40 dB inne, (ekvivalent ljudnivå). Riktvärdena kommer inte att överskridas. Störningarna från järnvägstrafiken begränsas genom de bullerskärmar som är projekterade och kommer att sättas upp inför trafikstarten. Med skärmar är den ljudnivån ute mindre än 55 dB.

Den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafiken på Modovägen, ca 16.000 f/d, är ca 65 dB och maximala ljudnivån ca 74 dB ute vid godsmagasinet fasad mot vägen. Mot denna fasad är fläktrum, trapphus och omklädningsrum placerade i de föreliggande ritningarna. Vid den eventuella kontorsfasaden ovanpå resecentrums bussdel är nivån ute lägre än 55 dB.

Postadress

Plan- och miljökontoret
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
planochmiljo@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774

**Teknisk försörjning*****Vatten och avlopp***

Ledningar för vatten och avlopp finns i omgivande allmän mark. Det är en förutsättning att nuvarande pumpstation ersätts inom Järnvägstorget. Mark för teknikbyggnad anvisas. Höga krav ställs på utformningen av pumphuset. Inom kvartersmark utläggs u-område för dagvattenledning från järnvägsområdet samt för fjärrvärmeledning.

Dagvatten från upptagningsområde Åsdalen är påverkat av befintliga bensinstationer och parkerings- och trafikytor. Behov finns av rening innan dagvatten släpps ut i fjärden. Detta bör utredas vid ledningsprojekteringen så att de reningsåtgärder som är möjliga vid kommande ledningsombyggnader vidtas.

Värme och kyla

Resecentrum och eventuella andra lokaler kommer att värmas med fjärrvärme. Fjärrvärmen kan utnyttjas även för markvärme i en omfattning som klarläggs vid projekteringen. Fjärrkyla kan komma att användas för att kyla byggnaden.

Befintlig fjärrvärmeledning kommer att kvarligga inom resecentrumfastigheten, u-område utläggs. Ledningen ligger kvar även under byggnaden, som därför måste utföras med hänsyn till detta, reglerat genom planbestämmelse b₁. För eventuellt framtida behov av att lägga om fjärrvärmeledningen utläggs ytterligare ett b₁-område genom byggnaden och u-område.

Administrativa frågor

Resecentrum ska stå färdigt när persontrafiken på Botniabanan startar hösten 2010. Femton års genomförandetid väljs då tid för genomförandet av de kommersiella lokalerna inte är beslutad.

För allmänt ändamål, Järnvägstorget, kommer mark att inlösas från Strandkajen 3. Från Örnsköldsvik 11:3 kommer mark som behövs för resecentrum att lösas.



Plan- och miljökontoret

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen medger byggande av den del av resecentrum och kommersiella lokaler som ligger i Inre Hamnen samt anläggande av Järnvägstorget. Kulturfabriken behålls tills vidare men detaljplanen medger nybyggnad.

Genomförs de kommersiella lokalerna begränsas utblickarna mot fjärden från förbindelsegången och Modovägen.

Plan- och miljökontoret
Örnsköldsviks kommun

Håkan Heldner
Planarkitekt

Revidering 19 september 2008

På plankartan har bestämmelse som säkrar mark och passage av byggnaden för eventuell framtida omläggning av fjärrvärmeledning. Planbeskrivningen har kompletterats beträffande detta. Under rubriken störningar har ett avsnitt om trafikbullret tillkommit.

Örnsköldsviks kommun
Plan och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Örnsköldsviks Central m.m.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 13 augusti 2008
Reviderad 19 september 2008

Antagen: Plan- och miljönämnden
2 oktober 2008, § 131
Laga kraft: 29 oktober 2008

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna bli antagen hösten 2008. Resecentrum ska vara färdigbyggt hösten 2010 då persontrafiken på Botniabanan startar. Beslut om byggande av kompletterande kommersiella lokaler finns inte.

Genomförandetid

Femton års genomförandetid väljs då beslut om påbyggnaden med kommersiella lokaler inte finns.

Ansvarsfördelning

Enligt Huvudavtalet för Botniabanan ansvarar kommunen för uppförande av resecentrum. Kommunen har beslutat att Tjänstecentrum i Örnsköldsvik AB ska uppföra resecentrum.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.



Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För resecentrum bildas en fastighet bestående av två delar, en del öster om Modovägen i enlighet med föreliggande detaljplan och en del väster om Modovägen i enlighet med tidigare antagen detaljplan för Örnsköldsvik Central, västra delen.

Överenskommelse mellan Övik Energi AB och Tjänstecentrum ska träffas angående fjärrvärmeledningar som ligger kvar inom resecentrum och under byggnaden. För en befintlig dagvattenledning från järnvägsområdet inrättas ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

För den del av resecentrum som avser persontrafik m.m. utgår statsbidrag med 50% enligt Banverkets beslut. I budget finns 47,8 Mkr anvisade för infrastruktur runt resecentrum. Arbetena är påbörjade och för 2009 och 2010 återstår investeringar för ca 20 Mkr.

Kostnader för resecentrumbyggnaden, för åtgärder på Kulturfabriken, samt kostnader för förberedande arbeten för de kommersiella lokalerna åvilar Tjänstecentrum i Örnsköldsvik AB.

Inlösen mm

Mark för allmän plats inlöses från Strandkaj 3. Från Örnsköldsvik 11:3 löses mark, som behövs för resecentrum inklusive bussgodsvärksamheten.

Förhandlingar om förvärv av Kulturfabriken pågår mellan Tjänstecentrum och tekniska kontoret.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Detaljerade geotekniska undersökningar behöver göras i samband med projektering av byggnads-, kaj- och markarbeten.



Plan- och miljökontoret

Utredning om hur dagvattenreningen löses ska genomföras.

Behovet av ytterligare marksanering ska utredas. Eventuella åtgärder ska vara vidtagna innan bygglov medges.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Arkitekt

Revidering 19 september 2008

Plankarta och planbeskrivning har reviderats enligt det som framgår av planbeskrivningen.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt