



Detaljplan för

Björkhem, Gideå

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 12 augusti 2003

Antagen: Plan- och miljönämnden
23 september 2003, § 137
Laga kraft: 20 oktober 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 möjliggöra byggande av ett lägenhetssjukhem med 30 vårdplatser i tre våningar med källare. I anslutning till anläggningen byggs även en panncentral. Nuvarande Björkhem avses att rivas för att ge plats åt sjukhemmet.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget centralt i Gideå samhälle, 25 km nordost om Örnsköldsvik.

Areal

Planområdet omfattar ca 1,4 ha.

Markägförhållanden

Marken ägs av Örnsköldsviks kommun.

g:\a_vo-bygg\planering\detaljplanbege\bjorkhembe.doc



Plan- och miljökontoret

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun.

Detaljplaner

Området omfattas inte tidigare av detaljplan, men gränsar till planlagt område.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden uppdrog 10 april 2002, § 62, till plan- och miljökontoret att pröva detaljplan för äldreboende Björkhem, Gideå.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är relativt plant. Det är tidigare bebyggt med Björkhems ålderdomshem och gruppboende. I nordvästra delen av planområdet finns en tvåvåningsbyggnad med lägenheter för äldreboende. Den vegetation och trädgård som finns i anslutning till befintliga byggnader avses bevaras och utgör ett viktigt inslag i den framtida miljön runt sjukhemmet. Den plana terrängen ger möjlighet att skapa en väl fungerande och ändamålsenlig utemiljö runt sjukhemmet.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning för det planerade lägenhetssjukhemmet har utförts av Statens geotekniska institut, SGI. Enligt utredningen utgöres marken av 1-4 meter sediment av i huvudsak silt med inslag av tunna lerskikt och finsand. Silten vilar på morän. Markens bärighet betecknas som god. Risk för ras eller skred föreligger inte. Grundläggning föreslås ske med plattor. Marköverbyggnaden dimensioneras för mycket tjällyftande jord. Markisolering rekommenderas i anslutning till entréer och andra ytor med krav på yttjämnhet.

Bebyggelseområden

Bostäder och arbetsplatser

Nuvarande Björkhem utgörs av en vinkelbyggnad i rött tegel. Byggnaden uppfördes 1967 i en respektive två våningar. Denna byggnad avses nu att rivas för att ge plats åt ett lägenhetssjukhem med trettio vårdplatser. Den plane-

\\orxs1\data\cb\ga_vo-byggnad\planering\kerstin\detaljplaner\bjorknembe.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



Plan- och miljökontoret

radc byggnaden blir i tre våningar och källare med en vårdavdelning om tio platser per våningsplan. Bostadsrummen grupperas i två skänklar med en gemensam del i mitten. I norr uppförs en lägre byggnadsdel innehållande mottagningskök och övriga servicefunktioner.

Befintligt bostadshus i planområdets nordvästra hörn innehåller lägenheter för äldre.

Byggnadskultur

Byggnaden i planområdets nordvästra hörn ingår i den kulturhistoriskt värdefulla miljön runt Gideå kyrka. Det är den andra prästgård som byggdes i Gideå. Året var 1856 och sedan nuvarande prästgård byggdes 1928 har byggnaden tjänat som ålderdomshem och äldreboende. Byggnaden har betydelse ur ett lokalhistoriskt perspektiv genom att den stränge, men drivkraftige, kyrkoherden Björkqvist (kyrkoherde mellan 1880 och 1921) lever kvar i det lokala historiska medvetandet. Han ligger begravd på Gideå kyrkogård.

Invändigt har byggnaden ändrats. Det viktiga är att den exteriört får fortsätta att ingå som en del i den samlade miljön runt kyrkan. Genom att den ingår i en miljö som har kulturhistoriskt värde och att en lokalhistoriskt betydelsefull person kan knytas till byggnaden har bestämmelse om dess exteriör införts i detaljplanen enligt plan- och bygglagen 3 kap 12 §.

Skyddsbestämmelser

Då förändringar av exteriören planeras ska sakkunnig antikvarisk expertis konsulteras. Utformning, material och kulörer ska inte förändras eller ska återgå till tidigare förhållanden. I huvudsak gäller följande:

- Byggnadens planform, höjd, taklutning och fasadindelning ska behållas (se bilagt foto juni 2003)
- Grunden ska vara av natursten
- Två skorstenar med symmetrisk placering ska behållas
- Takkupor får inte anordnas
- Takfot och -utsprång behålles och får inte brädas in
- Fasaden ska vara av trä med stående, traditionellt paneltyp
- Fasaden ska målas med täckande färg i ljus kulör
- Fönster- och dörrömfattningar samt knutbrädor och vindskivor ska vara täckmålade i vitt
- Ytterdörrar och fönster ska vara täckmålade
- Fönster ska ha stående format och mittpost, småfönster undantagna

örnsköldsvik data bb g a_vo-byggnadskultur\kerstin\detaljplaner\örnsköldsvik.docx

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



Plan- och miljökontoret

Gator och trafik

Vägnät

Planområdet ligger utefter Bergforsvägen som är huvudväg genom Gideå samhälle.

Parkering, varumottagning och utfarter

Befintliga utfarter mot Bergforsvägen behålls. Den södra utfarten från planområdet fungerar som hittills för Björkhem. Fastigheten Norrgissjö 3:54 har sin utfart över sydöstra delen av planområdet. Detta regleras med servitut och y-område.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Lägenhetssjukhemmet ansluts till befintliga kommunala vatten-, avlopps- och dagvattenledningar öster om Bergforsvägen. För dessa ledningar skapas u-område. Även för vattenledning till fastigheten Norrgissjö 3:54 och avlopp till Norrgissjö 5:45 skapas u-områden.

Värme

En panncentral byggs inom området. Den kommer i första hand att försörja anläggningarna inom planområdet, men utökning kan bli aktuell. Anläggningen kommer att ägas och drivas av Vattenfall.

El

Genom östra delen av planområdet passerar en elledning. U-område utefter östra tomtgränsen möjliggör omläggning av denna.

Tele

Genomgående teleledning förläggs i u-område.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Kerstin Rungstad
planarkitekt

\\prks1\data\pb\gla_vo-bygg\planering\kerstin\detaljplaner\björkhem\be.doc

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



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Björkhem, Gideå

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 12 augusti 2003

Antagen: Plan- och miljönämnden
23 september 2003, § 137
Laga kraft: 20 oktober 2003

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen 2003.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för omgivande allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering kan en fastighet bildas för planområdet. För utfart över planområdet kan servitut bildas till förmån för Norrgissjö 3:54.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen förorsakar inga kommunala kostnader.



Plan- och miljökontoret

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Kerstin Rungstad
Kerstin Rungstad
planarkitekt