

91-04-12

Detaljplan för
SJÖMÄRKESVÄGEN, Bodum

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1990-02-23

GODKÄND FÖR ANTAGANDE
Byggnadsnämnden 1990-06-19, § 186
ANTAGEN
Kommunfullmäktige 1991-02-25, § 55
VUNNIT LAGA KRAFT
Länstyrelsen 1991-03-22

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser. Till planförslaget hör denna beskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse, grundkarta, fastighetsförteckning och illustration.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen medger byggande av ca 45-50 lägenheter i kedjehus och friliggande småhus i en beräknad takt av ca 6-7 hus/år.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget ca 4,5 km sydost om Örnsköldsviks centrum och nordost om Bonäsvägen. Området gränsar i väster mot befintligt småhusområde och i öster mot en bäckkravín.

Areal

Arealen är ca åtta ha.

Markägoförhållanden

Marken är privatägd (i en ägares hand).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I områdesplan för centralorten, antagen av kommunfullmäktige 1979-05-21, föreslås fortsatt bostadsutbyggnad i detta område.

Ett program till dispositionsplan, godkänt av kommunfullmäktige 1980-12-22, föreslås ett större bostadsområde i Bodum omfattande 1000-talet nya bostäder, där detta område ingår. I det fortsatta dispositionsplanarbetet har föreslagits att en första etapp på ca 120 lägenheter av detta stora bostadsområde bör kunna byggas ut på kort sikt utan tyngre investeringar (redovisat i ledningsgruppen för översiktlig fysisk planering 1982-06). Detta planförslag utgör halva denna etapp.

Detaljplaner

Planområdet är ej tidigare planlagt, men gränsar i väster till detaljplan fastställd 1977-08-18.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogrammet för 1990-92 föreslår att tio tomter för småhusbebyggelse upplåts vardera åren 1990-92 inom planområdet Sjömärkesvägen i Bodum. Resten av de ca 50 tomterna upplåts för småhusbebyggelse under perioden 1993-2005.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

MARK OCH VEGETATION

Området sluttar mot sydost ca 7 % med utblickar mot Dekarsöfjärden. I öster gränsar området mot en bäckravin som med sin rika växtlighet utgör ett värdefullt inslag i landskapet.

Västra delen har inslag av relativt gles skog. Större granar bör snarast avverkas medan mindre granar och lövträd sparas.

På naturmarken i norra hörnet av området ska de stora granarna dock sparas utom några meter in från skogsbrynet så att ett nytt skogsbryn kan bildas. Befintliga träd ska således i görligaste mån sparas även på blivande tomtmark.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Tekniska kontoret har utfört grundundersökning i området, dels för att fastställa djupet till berg och dels för att få närmare kännedom om markbeskaffenheten närmare ravinen i områdets östra del. I områdets nordöstra del består marken av lösa sediment ända ner till strax över påträffad förmodad bergyta. Detta gör att grundläggningen här bör ske i huvudsak med utbredd bottenplatta. Tyngre hus och koncentrerade laster grundläggs med pålar till fast botten eller alternativt på utskiftad jord. Lerschakt kan utföras med slänt, men schakt djupare än två meter utförs inom spont, då schaktning i underliggande silt eller morän kan medföra flytproblem. Naturliga jordslänter kan behöva skyddas mot erosion eller ras.

I ett begränsat område i undersökningsområdets nordvästra del, framträder berg i dagen. Bergsprängning för vissa VA-serviser kan bli nödvändigt.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

BOSTÄDER

Planens illustration innehåller fyra grupper av småhus:

- två parhus
- 12 kedjehus
- 13 friliggande småhus
- 19 kedjehus eller alternativt ca 13 friliggande småhus.

Husen byggs som grupphus. Avsikten är att husköparna om de så vill ska kunna göra en del eget arbete och påverka utförande och planlösning. Om- och tillbyggnadsmöjligheter bör finnas förberedda.

Centralt i planområdet reserveras plats för en gemensamhetslokal för de boende inom planområdet. Eftersom genomförandet är osäkert betecknas området med kvartershus/lek.

OFFENTLIG SERVICE

Alneskolan har låg- och mellanstadium och ligger ca 500 meter från planområdet. Ett villadaghem finns på Rodervägen på 150-250 meters avstånd.

KOMMERSIELL SERVICE

En livsmedelsbutik har lagts ned under pågående planarbete. Planarbete för att möjliggöra en nybyggnad i ungefär samma läge pågår.

TILLGÄNGLIGHET

På gata lutningsförhållandena inom området kommer Sjömärkesvägen ha en lutning om knappt 8 % vilket ger låg standard enligt ARGUS då Sjömärkesvägen ses som en del i det övergripande gång- och cykelnätet (skalan i ARGUS bedömning är god, mindre god och låg). Körvägar på kvartersmark klarar god eller mindre god standard.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsortens lågriskområde. Vid ny-, om- eller tillbyggnad, ska anmälan göras till kommunen enligt 32 § CFL (civilförslagslagen).

Friytor

LEK OCH REKREATION

Uppdelningen på fyra småbarnslekplatser ger korta gångavstånd. Lekplatserna utrustas med sandlåda och bänk. Centralt i området, på området för kvartershus/lek, anläggs en lekplats för lite äldre barn. Sydsluttningen ger god solbelysning. Kvarterslekplats finns även vid Rodervägen.

NATURMILJÖ

Området omges i nordväst i nordväst av smala remsor med naturmark mot angränsande småhusområden, och norr av ett litet skogsparti som ingår i planområdet.

Vid en eventuell framtida exploatering öster om bäckravinen bör en 30-50 meter bred remsa med öppen mark sparas. I föreliggande plan dras gränsen 5-10 meter från åkerkanten. Den gemensamma markremsan längs bäcken ska utformas som gräsyta.

Gator och trafik

GATUNÄT, GÅNG-, CYKEL- OCH MOPEDTRAFIK

Sjömärkesvägen är en lokalgata utan tomtutfarter. Gatan utformas som en allé med fågelbärsträd (*prunus alvium*) med trottoarer och gatuområdet ges därför en bredd av tolv meter.

Blinkfyrvägen kan bli tillfart till området i framtiden då Bonäsvägen byggs om (se illustration) och får därför ett gatuområde av tio meter. Körvägar på kvartersmark ges vägområden på åtta meter. Utformningen av vägarna ska vara anpassade för trafik med sopbil. Körvägarnas längd har begränsats för att hålla nere hastigheten. Körvägarnas läge kan anpassas efter olika tomtutformningar m m.

Gång- och cykelväg byggs mot Rodervägen vilket ger en relativt trafiksäker skolväg. En utbyggnad av gång- och cykelvägen från Trossvägen till Sjömärkesvägen ingår i planen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Bussfickor ska anläggas vid Bonäsvägen vid utfarten från Sjömärkesvägen. Endast högstadiesbarnen kommer att åka buss till skolan. Bussfickorna får ett enkelt utförande eftersom Bonäsvägen kommer att byggas om i ett senare skede.

Störningar

BULLER

Trafikbullret från Bonäsvägen kan ge ljudnivåer över 55 dB(A) på det nedersta parhusets tomter. Genom bestämmelse krävs att fasad mot Bonäsvägen uppfyller gällande krav på bullerdämpning. Då Bonäsvägen byggs om försvinner detta problem.

RADON

Utförda radonmätningar visar att området är ett mellanriskområde ur radonsynpunkt. Radonskyddat grundläggningssätt kommer att krävas.

Teknisk försörjning :

VATTEN OCH AVLOPP

Vatten och avlopp för området ansluts med självfall till befintliga ledningar söder om Bonäsvägen. För att hindra ytvatten från att rinna ner på tomter från högre liggande mark anläggs överdiken på tre platser. Dagvattnet från dessa och från rännstensbrunnar leds via internt ledningssystem till bäcken i området.

VÄRME

Individuell uppvärmning föreslås för varje enskilt hus.

AVFALL

Sophämtning ska ske enskilt vid varje hus.

Administrativa frågor

En genomförandetid på 15 år bedöms vara nödvändig.

Örnsköldsvik 1990-02-23
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt

Nils Sylwan
arkitekt

Detaljplan för
SJÖMÄRKESVÄGEN, Bodum

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1990-02-23

GODKÄND FÖR ANTAGANDE
Byggnadsnämnden 1990-06-19, § 186
ANTAGEN
Kommunfullmäktige 1991-02-25, § 55
VUNNIT LAGA KRAFT
Länsstyrelsen 1991-03-22

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas ställas ut under våren 1990 och antagas senare under året.

Exploateringen bedöms ske i en takt av ca 6-7 hus per år och genomförs i två etapper. Den första etappen innefattar kvartersmarken längs Sjömärkesvägen från Bonäsvägen fram till och med kvartershustomten. Resterande kvartersmark exploateras i en senare etapp i takt med efterfrågan.

Utbyggnaden av gator och va-ledningar på allmän platsmark genomförs i en etapp.

Iordningställande av naturpark och gc-vägar sker i den takt som exploateringen kräver.

Vatten- och avloppsledningar förlagda inom gatu- och vägområde, byggs i huvudsak samtidigt med respektive gata eller väg, och i övrigt i takt med exploateringen.

Gc-vägen längs Bonäsvägen anläggs i samband med planerad ombyggnad av Järvedsvägen/Bonäsvägen, på delen Bonäset-Järved. Tidplanen för denna är inte fastställd, men ombyggnaden förutsätts ske under detaljplanens genomförandetid.

Genomförandetid

Tidplanen visar att en genomförandetid om 15 år är nödvändig.

Ansvarsfördelning

Exploatören svarar för iordningställande av gator, vägar på kvartersmark, naturmark, va-ledningar och lekplatser m m. Tekniska kontoret skall därvid utöva kontroll av dels anläggningar på allmän platsmark, dels samlingsledningar för vatten och avlopp på kvartersmark, vilka efter färdigställandet skall övertas av kommunen med drift- och underhållsansvar.

Ansvar och fördelning av kostnader för att anlägga busshållplatser och gc-väg längs Bonäsvägen ska fastställas i samråd mellan kommunen och vägverket, som är väghållare för Bonäsvägen inom planområdet.

Kommunen svarar för drift och underhåll av färdigställda samlingsledningar för vatten och avlopp på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal som reglerar genomförandefrågorna ska upprättas mellan exploatören och kommunen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Erforderlig fastighetsbildning sker genom avstyckning/fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggningar

Kör-, gång- och cykelvägar inkl belysning på kvartersmark, närlekplatser, grönytor på kvartersmark, kvartershus m m på kvartersmark ska inrättas som gemensamhetsanläggning/-ar för de boende inom planområdet. Som gemensamhetsanläggning ingår inte samlingsledning för vatten och avlopp på kvartersmark.

Inrättande av gemensamhetsanläggning sker genom förrättning enligt anläggningslagen. För förvaltning av gemensamhetsanläggning ska bildas en samfällighetsförening enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Exploatören ansvarar för drift och underhåll av gemensamhetsanläggning intill denna övertagits av samfällighetsföreningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören ska bekosta anläggning av gator, allmänna vatten- och avloppsledningar och naturmark. För framtida exploateringsmarks andel, ska kommunen till exploatören, genom villkor i exploateringsavtalet, betala preliminärt 200 000 kronor. Kostnader för anläggningar på kvartersmark betalas helt av exploatören.

Örnsköldsvik 1990-02-23
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt

Nils Sylwan
arkitekt