

Detaljplan för

KV RIPAN, DEL AV

Örnsköldsviks församling, Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1988-01-22

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser. Till planförslaget hör denna beskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse, grundkarta, illustration och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande detaljplans byggrätter och utformning har bedömts som en för låg exploatering och som ett mindre gott utnyttjande av fastigheten.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en något högre exploatering. Detaljplanen baserar sig på ett bostadsprojekt, som efter noggrann kalkylering bedömts som ekonomiskt genomförbart.

För närvarande finns inom området ett flerbostadshus med uthus på gården. På den andra tomten finns ett tomt hus som har använts av bl a Filadelfiaförsamlingen.

Planen medger två fyravånings bostadshus med loftgångar och sluttningsvåningar, placerade längs Storgatan och Kyrkogatan. På gården föreslås parkering i två plan och friytor som även kommer att upplåtas för en heltidsförskola, som ligger i byggnaden längs Storgatan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Kv Ripan är beläget omedelbart norr om Örnsköldsskolan och avgränsas av Hantverkaregatan, Nygatan, Kyrkogatan och Storgatan. Planområdet är beläget i sydvästra hörnet av kvarteret och omfattar fastigheterna Ripan 12 och 8.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Hyresbostäder i Örnsköldsvik AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I dispositionsplanen för centrum Örnsköldsvik, antagen av kommunfullmäktige 1985-12-16, sägs bl a:

"MÅL: Planeringen i centrum bör syfta till att skapa ett ökat och varierat bostadsutbud för olika hushåll och åldrar."

"Riktlinjer:

Befintliga bostäder i centrum som är lämpliga för bostadsändamål bör behållas. Kontorisering bör prövas mycket restriktivt.

Mark som är lämplig för bostadsändamål bör reserveras för bostäder."

I dispositionsplanen utpekas tomter och kvarter, bl a kv Ripan, där förutsättningarna att tillskapa nya bostäder är relativt gynnsamma.

Detaljplaner

Enligt gällande detaljplan fastställd 1962-09-07 ska den aktuella delen av kvarteret nyttjas för bostadsändamål och delvis också för samlingslokaler. Våningsantalet är högst tre.

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogrammet för 1987-89 förutsätts i kv Ripan en nyproduktion av 45 lägenheter i flerbostadshus under 1988.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

MARK OCH VEGETATION

Marken inom området lutar mot sydost. Höjdskillnaden mellan områdets nordvästra och sydöstra hörn är drygt sju meter.

De obebyggda delarna av området utgörs dels av grusade ytor för parkering och dels av gräsbevuxna ytor med några buskar och fruktträd. I gränsen mot Ripan 9 och 10 finns en del lövträd, främst rönn.

Geotekniska förhållanden

K-konsult har 1986-09-22 utfört översiktlig geoteknisk undersökning inom området. Resultatet visar att de naturliga jordlagren under fyllning av mulljord består av morän. Moränen är av siltig

typ men innehåller även stora block. Berg har påträffats 2,5 - 4,0 meter under markytan. Vatten har observerats 1,3 - 5,2 meter under markytan. Jordlagren är mycket tjälfarliga. De naturliga jordlagren har mycket god bärighet. Dränering och fuktskydd av suterräng och källardelar bör ägnas speciell uppmärksamhet.

Fornlämningar

Inom området finns inga käna fornlämningar.

Bebyggelseområden

BOSTÄDER

Befintligt bostadshus på Ripan 12 är i två våningar med inredd vind och sluttningsvåning. Huset är byggt i trä omkring 1925 och har sex lägenheter.

Det befintliga huset på Ripan 8 är också i trä och byggdes omkring år 1900. Det har använts som bl a teater och danslokal, senare av Filadelfiaförsamlingen och även som fritidsgård.

De två föreslagna husen innehåller 34 lägenheter, sex st fyra rok, sexton st tre rok, sju st två rok och fem st ett rok. Huset längs Storgatan har en lägenhet i suterrängläge medan huset längs Kyrkogatan har ekonomiutrymmen i motsvarande läge.

OFFENTLIG SERVICE

Lågstadieskola finns f n i Örnsköldsskolan, och mellanstadieskola i Sörlidensskolan.

I bottenvåningen på huset vid Storgatan förläggs en heltidsförskola med två avdelningar och ca 15 barn/avdelning preliminärt avses dessa vara en syskongrupp och en spädbarnsgrupp.

Örnsköldsgården (servicehus) finns på ca 300 meters avstånd.

KOMMERSIELL SERVICE

För handel och övriga tjänster är väl sörjt genom kvarterets centrala läge.

TILLGÄNGLIGHET

Befintlig bebyggelse har dålig tillgänglighet för rörelsehindrade, saknar hiss m m. Planen förutsätter att ny bebyggelse ges fullständig tillgänglighet för rullstolsbundna m fl.

Skyddsrum

Planerad bebyggelse ger underskott på skyddsrumspplatser. Behovet av platser får provas i samband med bygglovansökan.

Friytor

LEK- OCH REKREATION

Behovet av friytor för lek och utevistelse ska tillgodoses i huvudsak inom planområdet och kvarteret.

Norr om föreslagen parkering finns en yta om ca 750 m² avsedd att samnyttjas av förskolans barn och de boende som bl a lekyta. En mindre del av ytan har en sådan lutning (mer än 1:2) att den ej bör räknas som friyta. Ytan uppfyller inte helt det planeringsmål på ca 300 m²/m² våningsyta som kansliets planeringsavdelning angivit för nya bostäder i centrum. En stor andel mindre lägenheter mindre än 3 rok - ej familjelägenheter - kan dock motivera något lägre krav.

Ytan understiger också Bostadens grannskaps råd om 40 m² lekyta per plats för förskolor, vilket naturligtvis inte alltid kan hävdas fullt ut i centrala lägen.

Även barn boende i det södra huset måste ges en naturlig och från bilar säker förbindelse till friytan på norra delen av området, genom t ex en utomhustrappa.

Lösningen med parkeringsdäck, stora höjdskillnader och små friytor medför motsvarande stora krav på omsorg vid utformningen av tomten med hänsyn till barn och vuxnas utevistelse.

Vidare bör markhöjden sättas så att en användbar gångförbindelse vid behov kan skapas mellan föreslagen friyta och befintlig lekplats på Ripan 9.

Gångförbindelsen är inte en förutsättning för planens genomförande, varför bestämmelser om frågan inte införts. Om gångförbindelse ska komma till stånd erfordras därför en överenskommelse mellan fastighetsägarna.

NATURMILJÖ

De flesta av de befintliga träden i gränsen mot Ripan 9 sparas genom bestämmelse i planen. Höjdskillnaden mot Ripan 9 och 10 nödvändiggör stödmurar och slänter. Dessa bör ges en utformning som skapar trevnad för de boende i Ripan 9 och 10, vilket även innefattar vissa planteringar på dessa fastigheter.

Gator och trafik

GATUNÄT, GÅNG-, CYKEL- OCH MOPEDTRAFIK

Storgatan och Kyrkogatan ingår i lokalnätet. De har gångbanor på båda sidor.

PARKERING OCH ANGÖRING

Kommunens riktlinjer för parkering ger ett behov av 32 p-platser, vilka förläggs i två plan på gården. Entré till övre planet från Storgatan och till undre planet från Kyrkogatan.

Störningar

Parkeringsplatserna i plan 2 ligger nära de planerade bostadshusen. Detsamma gäller för parkeringen för fastigheten Ripan 10. Därför är det viktigt att ventilationssystemets tilluftsintag placeras så att bilavgaser inte i framtiden kommer att utgöra ett problem i lägenheterna.

Teknisk försörjning

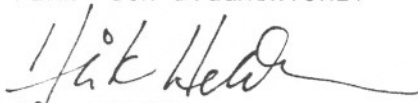
VATTEN OCH AVLOPP

Vatten och spillvattenledningar för området finns sedan tidigare utbyggda. En viss upprustning är dock nödvändig. För att kunna ansluta området till dagvattennätet samt att avlasta kombinerade avloppsledningar krävs utbyggnad av dagvattenledning i Kyrkogatan, sträckan Nygatan-Storgatan, samt vidare i Storgatan ca 80 meter norrut. Allt dagvatten som uppstår på fastigheten skall uppsamlas där och avledas till dagvattenledningen.

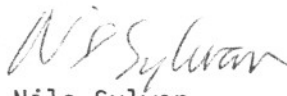
VÄRME

Planerade byggnader avses bli anslutna till fjärrvärmeledning som finns i västra sidan av Storgatan.

Örnsköldsvik 1988-01-22
PLAN- OCH BYGGKONTORET



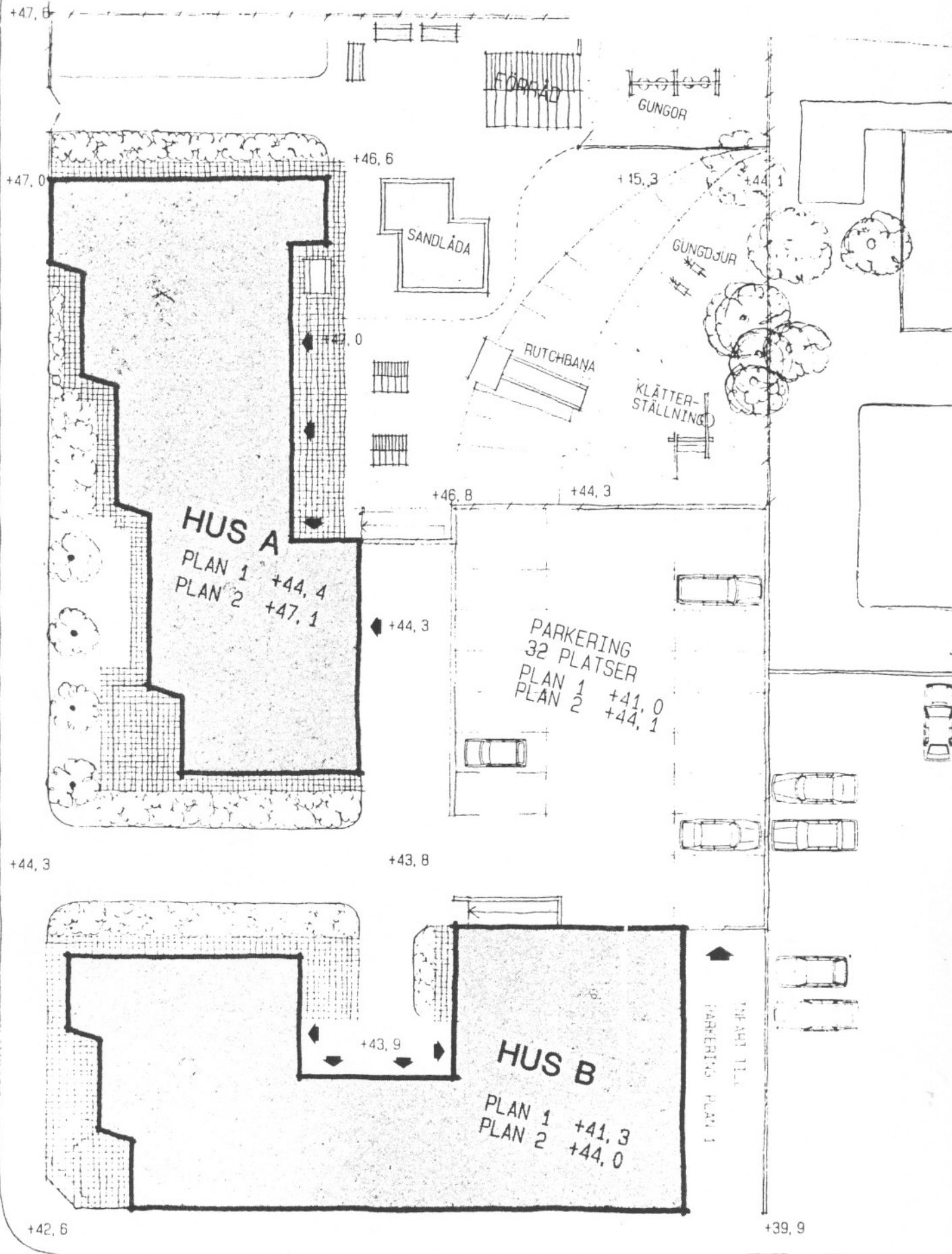
Håkan Heldner
planarkitekt



Nils Sylwan
planingenjör

KV RIPAN

ILLUSTRATIONSKARTA



KYRKOGATAN

4
GÖRANDE FÖR ANTAGANDE
För församlingen 1988-03-18, § 123
AVTÄGLEN
Kommunfullmäktige 1988-04-25, § 99
VÄRNET LAGA KRAFT
Länstyrelsen 1988-05-22

Detaljplan för

KV RIPAN, DEL AV

Örnsköldsviks församling, Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1988-01-22

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli utställd i början av 1988 och antagen av kommunfullmäktige under våren 1988.

Byggandet beräknas starta våren 1988.

Genomförandetid

Det förutsätts att den planerade exploateringen ska genomföras under en period av fem år, i annat fall bör möjlighet ges att enkelt ändra planen efter de ändrade förhållanden som kan uppstå. Genomförandetiden har därför satts till fem år.

Ansvarsfördelning

För framdragande av dagvatten- och fjärrvärmeledningar m m till anslutningspunkt, ansvarar kommunen.

Exploateringen på kvartersmark kommer att genomföras av Hyresbostäder i Örnsköldsvik AB.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för omgivande gator.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För kvarteret gäller tomtindelning fastställd 1965-04-27. Detaljplanen förutsätter en annan fastighetsindelning för fastigheterna Ripan 12 och 8, varför tomtindelningen för dessa fastigheter upphör att gälla när detaljplanen antages.

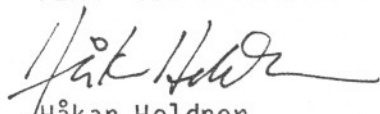
Områdets två fastigheter, Ripan 12 och 8 förs samman genom sammanläggning.

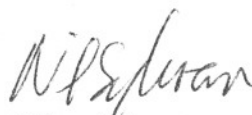
EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för VAD-ledningar, som kan hänföras till det aktuella området, uppgår till 120 000 kronor i 1987-års prisnivå.

Örnsköldsvik 1988-01-22
PLAN- OCH BYGGKONTORET


Håkan Heldner
planarkitekt


Nils Sylwan
planingenjör