



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Detaljplan för

Domsjö 3:58

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad februari 2014

Antagen: Lisa Johansson
10 mars 2014, del nr 146
Laga kraft: 31 mars 2014

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, fastighetsförteckning, grundkarta och illustration.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett enbostadshus på fastigheten Domsjö 3:58.

Tidplan

Detaljplanen väntas bli antagen under vintern 2014.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresse för Höga Kusten, enligt Miljöbalken 4 kap 2 §, och Moälven, enligt Miljöbalken 4 kap 6 §. Riksintresset Höga Kusten avser områdets stora värden för turism och friluftsliv och riksintresset Moälven avser älvens med tillhörande käll- och biflödens vattenområde.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Uppförande av ett enbostadshus på Domsjö 3:58 bedöms inte skada områdenas natur- och kulturvärden, eller utgöra något hinder för turismen och friluftslivet. Riksintresset påverkas inte negativt av planförslaget.

Då planförslaget tillåter användningen bostäder innebär detaljplanen ingen förändring av markanvändningen i förhållande till vad gällande detaljplan medger. Plangenomförandet innebär en god hushållning med markresurser och bedöms förenligt med 3, 4 och kap. i Miljöbalken.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger vid korsningen mellan Allévägen och Tvärvägen i Domsjö, cirka 5 kilometer söder om centrala Örnsköldsvik.

Areal

Planområdet utgörs av fastigheten Domsjö 3:58 med en areal på cirka 1.100 m².

Markägförhållanden

Fastigheten Domsjö 3:58 ägs av Holmen AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt den kommunomfattande översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 24 september 2007, ligger Domsjö 3:58 inom utpekat område för riksintresse i Höga Kusten och Moälven. Planområdet ligger även inom samrådsområde för skogsbruksåtgärder. Samrådet finns för att Skogsstyrelsen ska samråda med kommunen i frågor där hänsyn till de lokala förhållandena är speciellt viktiga.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan fastställd 29 april 1965.

Marken inom området är planlagd för friliggande bostadshus i en våning med inredd vind. Fastigheten Domsjö 3:58 befinner sig till stor del inom prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Elledningen som föranledde prickmarken är numera förlagd som jordkabel längs den sydvästra fastighetsgränsen. Ny detaljplan krävs för att begränsa det prickmarkerade området och för att möjliggöra uppförande av ett enbostadshus.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte vara nödvändig.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 22 november 2012 § 173 uppdrag åt samhällsbyggnadsförvaltningen att pröva detaljplan för området.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av en öppen grönyta och sluttar åt sydväst. Höjdskillnaden mellan den högsta och lägsta punkten inom fastigheten är 2,6 meter.

Geotekniska förhållanden

Det finns ingen tidigare genomförd geoteknisk undersökning i eller kring planområdet, och det har inte gjorts någon i samband med detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Förorenad mark

Inga kända verksamheter som kan ha bidragit till förorenad mark har förekommit inom planområdet och en miljöteknisk undersökning bedöms därför inte vara nödvändig.

Radon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att socialstyrelsens riktlinjer för radon inte överskrids.

Risk för skred / höga vattenstånd

Enligt den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige den 24 september 2007, är planområdet inte översvämningshotat.

Området befinner sig enligt den översiktliga stabilitetskarteringen, genomförd 2006 av Tyréns, inom stabilitetszon 1. Detta innebär att geologiska förutsättningar för spontana eller provocerade ras eller skred kan uppkomma.

En stabilitetsutredning har tagits fram på fastigheten Domsjö 3:58 av WSP Samhällsbyggnad (2014). I den framgår att risken för skred, ras, erosion eller slamströmmar inom detaljplaneområdet bedöms som mycket liten. Lutningen är relativt flack, <1:10, och jordarten består enligt jordartskartan från SGU av morän. Inga vattendrag finns i området och inga synliga skador som uppkommit genom ras och skred har observerats. Området har goda förutsättningar för uppförande av ett enbostadshus. Exploatering av fastigheten bedöms heller inte medföra ökade risker för skred, ras, erosion eller slamströmmar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen tillåter uppförande av ett enbostadshus i en våning på fastigheten Domsjö 3:58. Beteckningen [v₂] på plankartan innebär att suterrängvåning anordnas utöver angivet högsta våningsantal.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Det finns inga arbetsplatser eller övrig bebyggelse inom planområdet. Domsjö fabriker, som är en stor arbetsgivare, ligger drygt 2 kilometer från området. I Örnsköldsviks centrum finns en stor mängd arbetsplatser och det går enkelt att ta sig dit med bil eller buss. Då avståndet mellan centrum och planområdet endast är cirka 5 kilometer går sträckan även att cykla.

Offentlig och kommersiell service

Drygt 500 meter från planområdet ligger Domsjöskolan som rymmer årskurs F-6. Närmsta högstadieskola är Geneskolan som ligger cirka 2 kilometer väster om planområdet. I Sund finns även vårdcentral och folktandvård. Förutom offentlig service finns där även diverse kommersiell service, exempelvis matvarubutik, frisering, pizzerior och mindre butiker.

Tillgänglighet

Framtida byggnader ska uppföras i enlighet med de tillgänglighetskrav som förekommer i Boverkets byggregler.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns gott om gröna ytor som bjuder in till lek och rekreation vid planområdet. Skolan med dess lekplatser ligger inom gångavstånd, och inom en kilometer ligger Domsjö Idrottsplats där det finns fotbollsplan och elljusspår.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i korsningen mellan Allévägen och Tvärvägen som båda är mindre gator med en bredd på 4-5 meter. In till Örnsköldsviks centrum sträcker sig Domsjövägen och Modovägen, och längs med dessa finns gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Till närmsta busshållplats är det cirka 200 meter, på Mellanvägen. Denna trafikeras dagligen av den lokala stadstrafiken vilket innebär att resenärer kan ta bussen in till Örnsköldsviks centrum. Bussresan in till stadens resecentrum tar drygt 20 minuter.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering anordnas på den egna fastigheten. Ut- och infart till fastigheten sker mot Allévägen eller Tvärvägen.

Störningar

Buller

Den kommunomfattande översiktsplanen som antogs den 17 december 2012 är överklagad. Överklagandet avser inte bullerfrågor. Det omnämns i översiktsplanen att buller från industriell verksamhet inte bör överstiga följande ekvivalenta ljudnivåer utomhus: 50 dB(A) dagtid, 45 dB(A) kvällstid och 40 dB(A) nattetid vid bostad. Dessa riktvärden är utgångspunkten vid befintliga industrier och vid nyetablering av bostäder i närheten av industrier. Vidare framgår att högre ljudnivåer kan medges vid bedömning i enskilda fall.

Fastigheten Domsjö 3:58 kommer att utsättas för buller från befintliga industriverksamheter i omgivningen. En uppskattad beräkning av buller från befintliga industriverksamheter har gjorts som innebär att planområdet kan utsättas för en ekvivalent ljudnivå om ca 47 dB(A) under hela dygnet. Detta innebär att riktvärden för kväll och natt inte klaras utifrån översiktsplanens riktvärden. För att förebygga störningar

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

från buller ska minst hälften av alla bostadsrum (ej kök) placeras mot tyst sida [v₃]. Sovrumsfönster placeras i exempelvis sydost eller nordost. Uteplats ska anordnas mot tyst sida med en dygnsekvivalent ljudnivå som inte överskrider 45 dB(A) [v₁].

Planområdet ligger soligt med möjlighet för uteplats i sydvästläge och bedöms attraktivt för boende, med närhet till skola, barnomsorg, idrottsplats, grönområden med skidspår samt kollektivtrafik och livsmedelsbutik. Planförslaget innebär en förtätning av befintlig bebyggelse som tillåter användningen bostäder, vilket inte innebär någon förändring av markanvändningen i förhållande till vad gällande detaljplan medger.

Mot bakgrund av detta bedöms sammantaget att fördelarna motiverar att planområdet bebyggs, trots att riktvärden för buller från industriell verksamhet vid bostad överskrids.

Riktvärden för trafikbuller bedöms klaras.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Fastigheten ligger inom Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, MIVA:s, verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det finns möjligheter att ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet, vars ledningar är dragna längs Allévägen och Tvärvägen.

Värme

Framtida byggnader bör ansluta till fjärrvärmenätet.

El

Övik Energi AB har befintliga ledningar längs fastighetens sydvästra, nordvästra och nordöstra gräns med beteckningen [u] på detaljplane-kartan.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Övriga ledningar

Telia Sonera Skanova har markförlagt telenät inom planområdets norra del. Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar [u].

Vattenfall har el-anläggningar inom planområdets norra, östra och södra del. Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar [u].

Avfall

Närmsta återvinningsstation ligger intill Vågsnäs vägen, cirka 400 meter från planområdet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Planområdet består endast av kvartersmark.

Avtal

Planavtal finns med sökande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar

Då planområdet endast berör fastigheten Domsjö 3:58 krävs ingen fastighetsbildning.

För att reservera marken för de befintliga ledningarna samt ge ledningshavare rätt att nyttja området kan ledningsrätt upplåtas längs hela fastigheten.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Ekonomiska frågor

Planen innebär inga kommunala kostnader.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen innebär inte någon förändring av markanvändningen i förhållande till vad gällande detaljplan medger. Liksom i tidigare detaljplan är marken avsedd för bostadsändamål. Detaljplanen innebär dock att byggrätten ökar och att andel prickad mark minskar så att fastigheten blir möjlig att bebygga med en villa.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Framtida boende på fastigheten Domsjö 3:58 har god tillgång till lektytor och nära till skola och fritidsaktiviteter. Det finns gott om gröna områden vid fastigheten. Detaljplanen bedöms därigenom ha god inverkan på barnperspektivet.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Patrik Jansson
Stadsarkitekt

Lisa Johansson
Planerare