



Detaljplan för

Höglundsstranden, västra delen

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 23 maj 2006
Reviderad 10 augusti 2006

Antagen: Plan- och miljönämnden
23 augusti 2006, § 103
Laga kraft: 19 september 2006

Planbeskrivning

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av ett 40-tal enfamiljshus vid Höglundssjön. Högst upp planeras friliggande villor och där nedanför tätare bebyggelse. Vid stranden bevaras naturmarken med bl.a. Hälsans Stig och rastplats. Detaljplanen medger att en gemensam brygga och uppläggningsplats för båtar anordnas.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Bebyggelsen placeras i solbelyst sydvästsluttning på åkermark som inte längre brukas, i anslutning till befintlig bebyggelse och med närhet till skola, service och publika transportmedel. Avståndet mellan tomterna och stranden är mellan 90 och 160 meter. Höjdskillnaden är

c:\documents and settings\gmb\lokala inställningar\temp\pmn_2002_30009 - planbeskrivning (ver 10).rtf



Plan- och miljökontoret

10-15 meter. Detta gör att naturmiljön längs stranden, vilken har höga naturvärden och utgör rekreationsområde för närboende, kan bevaras. Detaljplanen bedöms medföra en från allmän synpunkt god hushållning med markresurser.

Plandata

Lägesbestämning

Området ligger vid Höglandssjöns norra strand mellan Högland och Gimåt. Avståndet till Örnsköldsviks centrum är ca fyra km.

Areal

Detaljplanen omfattar 10,4 ha.

Markägförhållanden

Marken ägs av Örnsköldsviks kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun är Högland-Höglandsstranden ett område reserverat för bostadsutbyggnad.

1979 upprättades ett förslag till dispositionsplan för Högland-Svartby. Denna är delvis inaktuell, men i stora drag gäller fortfarande de riktlinjer som där anges för bostadsbyggande i området.

Ett 50-90 meter brett område utefter stranden utgör närmiljö för Höglandsskolan.

Kommunstyrelsen uppdrog 2 september 2003, § 30, till plan- och miljönämnden att i samverkan med främst tekniska kontoret och andra berörda ta fram en skötselplan för stränderna kring Höglandssjön. Tillsammans med tekniska kontoret och kultur- och fritidsförvaltningen har plan- och miljökontoret utarbetat ett förslag till förvaltningsplan, *Höglandssjön – ett naturområde mitt i stan*. Kommunstyrelsen godkände 2005 förvaltningsplanen som underlag för fortsatt arbete.

**Plan- och miljökontoret**

I förvaltningsplanen föreslås att området runt Höglandssjön avsätts som naturreservat. Plan- och miljökontoret kommer under 2006 att påbörja reservatsbildning. Motivet är områdets höga värden för friluftsliv och natur tillsammans med det tätortsnära läget.

Detaljplaner och förordnanden

Området omfattas inte tidigare av detaljplan. Strandskydd gäller intill 100 meter från strandlinjen.

Bostadsförsörjningsprogram

I de riktlinjer för bostadsförsörjningen som antagits av kommunfullmäktige 2005 finns Höglandsstranden med som ett aktuellt bostadsprojekt.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §, då den omfattar bostäder och inte berör särskilt känslig mark.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden uppdrog 27 september 2005, § 134, till plan- och miljökontoret att pröva detaljplan för Höglandsstranden.

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

Området utgörs av öppen vall i sydvästslutning ner mot Höglandssjön. Från övre delen av området ner till sjön skiljer det ett trettiotal meter i höjdd. Läget är ljust och öppet med utsikt över sjön, den omgivande bebyggelsen och de skogklädda bergen i fjärran.

Den övre delen av planområdet, planerad för elva villatomter, begränsas i söder av Fågelvägen och i väster av äldre jordbruksbebyggelse. Avgränsningen österut utgörs av en djup bäckravin med lövridåer, i vilken vatten från berget ovanför leds ner. Norrut gränsar området mot privatägd sluttande skogsmark. Här passerar ett elljusspår, som leder i



Plan- och miljökontoret

en cirka tre kilometer lång slinga upp på Höglandsberget och rundar Hamptjärn. I höjd med planområdet går en 700 meter lång utlöpare av skidspåret österut mot Örtagårdsvägen i Svartby. För att komma dit måste Farestavägen passeras.

Söder om Fågelvägen fortsätter bäckravinen som planområdets avgränsning i öster. Även här kantas den av träd som ger skugga och skydd för växter och fåglar. I väster avgränsas planområdet av planerad blandskog med inslag av ek, lönn, lind, alm, ask, klibbal och bok.

Promenadvägen vid vattnet är omgiven av lövskog och snår. I omgivande diken finns inslag av intressanta örter, varav flera är ovanliga i trakten.

Naturområdet mellan stranden och bostadstomterna föreslås ingå i det tätortsnära naturreservatet, som kommer att bildas. Den exakta avgränsningen är inte bestämd.

Geotekniska förhållanden

1978 och 1979 utförde K-konsult översiktliga geotekniska undersökningar för området. I dessa konstateras att grunden i västra delen av området består av genomgående fasta sediment av lera och silt, vilande på morän. Här bedöms bärigheten vara god.

I östra delen av området söder om Fågelvägen samt de tre östligaste tomterna norr om vägen består grunden av 0,5-1,5 meter torrskorpa av lera och silt, underlagrad av lösare sediment av lera och silt vilande på fast silt och morän. I denna del bedöms bärigheten vara begränsad.

Omkring bäckravinen i öster förekommer organiska ytlager om ca 0,5 meter av torv och dylikt.

Berg i dagen förekommer inte inom området. Risken för bergschakt bedöms relativt liten vid normala markingrepp (2-3 meter).

Grundläggning av all slags normal bebyggelse bedöms i västra delen kunna ske med sulor eller plattor i ytliga jordlager eller på packad fyllning av friktionsjord. I östra delen av området görs bedömningen att grundläggning för lätta byggnader kan ske med hel, kantförstyvad betongplatta om uppfyllnaderna begränsas.



Plan- och miljökontoret

Inom områden med lösa sediment av silt och lera är bärigheten begränsad och markbelastningar medför risk för sättningar och risk för stabilitetsproblem. Sättnings- och stabilitetsförhållandena kommer att klarläggas genom kompletterande geotekniska undersökningar.

Vatten har påträffats på ca 1,5-2,0 meter djup under markytan. I låglänta partier bedöms grundvattenytan ligga i eller nära markytan.

Radon

Byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas så att radongashalten i inomhusluften klarar kraven i Boverkets byggregler, BFS 1993:57 (nybyggnad 200 Bq/m³).

Bebyggelseområden***Bostäder***

Området planeras för ca 45 enbostadshus i en till två våningar. Där så bedöms lämpligt med hänsyn till markens lutning får suterrängvåning anordnas. Det övre området samt raden närmast Fågelvägen på nersidan planeras för friliggande villor. Raden närmast vattnet får en tätare gruppbebyggelse. Den sluttande terrängen gör det möjligt att få utsikt och goda ljusförhållanden på samtliga tomter.

Offentlig service

Avståndet till Högländsskolan, för elever i åldrarna 6-12 år, är ca 800 meter. På södra sidan av Fågelvägen finns gång- och cykelbana för att säkra en trygg skolväg för barnen från Gimåt till Högländsskolan.

Arnäs IP och Högländs sporthall drivs av föreningen Arnäs IF. Till bollplanerna är avståndet från området ca 500 meter och till sporthallen ca 800 meter.

Kommersiell service och arbetsplatser

Avståndet till Gullängets centrum är ca 1,5 km. Här finns förutom service även ett stort antal arbetsplatser, bl.a. BAE Systems. Till de större livsmedelsbutikerna vid norra utfarten är avståndet ca två km.



Plan- och miljökontoret

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger i anslutning till den äldre jordbruksbebyggelsen i Högland, vilken enligt översiktsplanen är en kulturmiljö av allmänt intresse. Placeringen av den tillkommande bebyggelsen anknyter till traditionen med högt placerade byggnader, det skogklädda berget i bakgrunden och öppna fält i sluttningen ner mot sjön.

Området söder om Fågelvägen samordnas avseende fasadmateriell och kulörer. I det exponerade läget bedöms ljusa kulörer i milda toner passande.

Friytor*Lek och rekreation*

Den i landskapet vackert placerade Höglandssjön med dess välordnade vandringsled, Hälsans stig, har en ovärderlig betydelse för friluftslivet i centralorten. Planområdets omgivningar nyttjas flitigt av motionärer i alla åldrar. Området upplevs som tryggt, eftersom många människor rör sig här. Det öppna läget och terrängens lutning mot sydost gör att området är väl solbelyst även under vintern.

Hälsans stig och området närmast Höglandssjön berörs inte av exploateringen. Den planerade bebyggelsen avskiljs från strandområdet och stigen av den sluttande terrängen avslutad med en trädridå. Tack vare att bebyggelsen placeras så pass högt i förhållande till sjön, minimeras behovet av siktröjning. Området längs stranden med promenadstråk, vindskydd och sittbänkar blir även fortsättningsvis en orörd oas för det rörliga friluftslivet. I anslutning till den gemensamma bryggan ges möjlighet att lägga upp båtar.

Skolans närmiljö bedöms inte beröras av exploateringen.

Naturmiljö

I förvaltningsplanen för Höglandssjön konstateras bl.a. att Höglandssjön är en av Ångermanlands förnämsta fågellokaler. Här kan fågellivet upplevas på bekvämt gångavstånd för en stor del av kommuninvånarna. Sjön är fiskrik och fiske från stranden är ett populärt nöje.



Plan- och miljökontoret

Strandskydd gäller 100 meter från vattenlinjen. Endast i östra delen av området kommer bebyggelsen något närmare. För denna del krävs att länsstyrelsen upphäver strandskyddet.

Naturmarken i anslutning till den nedre utfarten mot Fågelvägen ska skötas så att den medger sikt för trafikanter och utsikt från de högre belägna fastigheterna.

Vattenområden

Detaljplanen medger att en gemensam brygga byggs, där den centrala gångvägen kommer ner från bostadsområdet. Beroende på utformning kan tillstånd för byggande i vatten komma att krävas. Motortrafik (motorbåt, vatten- eller snöskoter t.ex.) är inte tillåten på sjön.

Gator och trafik*Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Kommunen är väghållare för Fågelvägen. Vägen är, enligt trafiknätsanalys för centralorten i Örnsköldsviks kommun, en huvudgata. Aktuella mätningar visar att trafikflödet är ca 1000 fordon per årsvardagsdygn. Hastigheten är begränsad till 50 km/h. På södra sidan av vägen finns gångbana. Den byggdes för att ge barnen i Gimåt en säker väg till Höglandsskolan.

En central infart skapas för området söder om Fågelvägen. Naturmarken i anslutning till infarten ska skötas så att erforderlig sikt ur trafik-säkerhetssynpunkt medges. Bebyggelsen planeras runt en lokalgata parallell med Fågelvägen. I väster skapas en gen förbindelse till Fågelvägens gång- och cykelbana. Centralt i området anläggs en gångväg ner till stranden. Stigar förbinder även västra och östra delen av området med stranden. Detaljplanen anger dessutom gångförbindelser mellan lokalgatan och naturmarken på tre ställen. Dessa förbindelser ligger på tomtmark och markeras som x-områden. Exakta läget för dessa avgörs vid fastighetsbildningen. Från vändplanen i öster är det möjligt att ta sig upp till Fågelvägen i riktning mot Högland. För passage av ravinen nyttjas en befintlig övergång, som tidigare använts för jordbruket.

Det norra området trafikförsörjs med en vägslinga som avslutas med vändplan varifrån en gångväg ansluter ut mot Fågelvägen. Från Svanvägens östra ände finns en mindre väg fram till fastigheten Gimåt 1:1.

c:\documents and settings\gmb\lokala inställningar\temp\pmn_2002_30009 - planbeskrivning (ver 10).rtf

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
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
www.ornskoldsvik.se			



Plan- och miljökontoret

Denna kan förlängas som gång- och cykelbana fram till det norra området.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns på Svanvägen. Dit är avståndet ca 400 meter och det tar ca 15 minuter med buss till centrum. Avståndet till hållplats vid Högländsskolan är ca 500 meter och därifrån tar resan till centrum ca tio minuter.

Avståndet till Botniabanans planerade norra station vid Björnavägen är ungefär 2,5 km.

Parkering, utfarter

Parkering sker på tomtplats och lokalgator. Mot Fågelvägen gäller utfartsförbud från de enskilda tomterna.

Störningar***Trafikbuller***

Bullret från trafiken på Fågelvägen har beräknats. Beräkningarna visar att vid närmsta fasad är den ekvivalenta ljudnivån alltid lägre än 55 dB(A), vilket är Boverkets riktvärde. Riktvärdet för maximal ljudnivå är 70dB(A) och avser uteplats. Vid de västligaste tomterna direkt söder om Fågelvägen är värdet i tomtgräns 75dB(A). Med utsikten och slutningen mot söder är det attraktiva läget för en uteplats också söder om husen, vilka då fungerar som skärm mot bullret.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Planområdet ansluts till vatten- och avloppsledningar i Fågelvägen respektive ovanför Hälsans Stig. För att ansluta de hus med suterräng som planeras i västra delen av området kan ett u-område komma att krävas. Detta har samordnats med gångförbindelsen genom kvarteret.

Norr om planområdet anläggs ett avskärande dike. Vattnet omhändertas sedan av ravinen i öster och ett nytt öppet dike, som anläggs i väster. Det leds vidare till befintligt dagvattensystem som har sitt utlopp i



Plan- och miljökontoret

ravinen söder om Fågelvägen och släpps ut nedströms Högländssjön. Ravinen kan komma att behöva rensas.

Dagvattnet i planområdet nedanom vägen omhändertas och leds efter fördröjning i naturmarken ut i Högländssjön. På detta sätt sker viss rening och avslamning samtidigt som flödet utjämnas vid snösmältning och nederbörd. Ytor för dessa anläggningar har markerats på plankartan.

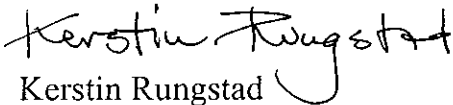
Värme

Planområdet ansluts till fjärrvärmenätet. Värmekulvertar förläggs huvudsakligen inom gatu- och naturmark, men även i u-områden på kvartermark.

El

Befintlig transformatorstation vid stranden planläggs. Elkablar förläggs inom gatu- och naturmark. Här placeras även de elskåp som behövs.

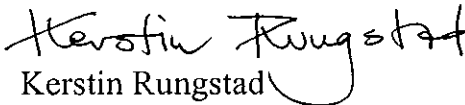
Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret


Kerstin Rungstad
Planarkitekt

Revidering 10 augusti 2006

Under rubriken *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik* har gång- och cykelbana ändrats till enbart gångbana. På plankartan har ytterligare en gatuhöjd införts norr om Fågelvägen.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret


Kerstin Rungstad
Planarkitekt



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Höglundsstranden, västra delen

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 23 maj 2006
Tillhör reviderat förslag 10 augusti 2006

Antagen: Plan- och miljönämnden 23 augusti 2006, § 103 Laga kraft: 19 september 2006
--

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen planeras bli antagen under sommaren 2006.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år, då området förväntas bli utbyggt de närmaste åren.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för detaljplanens genomförande regleras i exploateringsavtalet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats (gata och naturmark).

Avtal

Exploateringsavtal

Örnsköldsviks kommun kommer under utställningstiden att teckna exploateringsavtal för området söder om Fågelvägen med Myresjö

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

Mark AB. Markanvisningsavtal avseende området har tidigare träffats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Från Gimåt 1:63 kan avstyckas tomter för de enskilda bostadshusen enligt illustration. För bryggan och anläggningar runt denna kan gemensamhetsanläggning inrättas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Området söder om Fågelvägen kommer att exploateras av Myresjö Mark AB enligt träffat markanvisningsavtal. Villkoren för exploatering regleras i exploateringsavtal innan detaljplanen antas av kommunen. Exploateringen påbörjas när planen antagits och vunnit laga kraft.

Området norr om Fågelvägen kommer att exploateras av kommunen, med en utbyggnadstakt som anpassas till planens genomförandetid och marknadens efterfrågan på tomter. För detta område finns exploateringskalkyl framtagen.

Exploateringskalkyl för området norr om Fågelvägen

Kostnader

Gata	1 700 000 kr
inkl. belysning och vändplan	
Gång- och cykelväg	200 000 kr
inkl. belysning	
Gångväg	100 000 kr
Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar,	900 000 kr
Inkl. ombyggnad bef. dagvattenledning	
Dagvattendike	150 000 kr
Administration m m	250 000 kr
detaljplan (50'), fastighetsbildning (110'),	
administration (20') grundundersökning (70')	
Summa	3 300 000 kr



Plan- och miljökontoret

Intäkter

Tomtmark, 11 tomter	3 025 000 kr
ca 275 000 kr/tomt (225 kr/m ²)	
Anläggningsavgifter, 11x32 000:- (exkl. moms)	352 000 kr
Summa	3 377 000 kr
Överskott(+)/ underskott(-)	+77 000:-

Kommentar till exploateringskalkyl

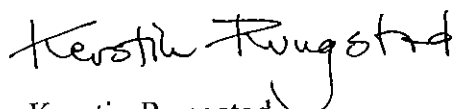
Kostnaden för detaljplanen delas mellan Myresjö Mark AB och kommunen, där kommunens andel (50 000 kr) redovisas i kalkylen.

När planområdet exploateras kommer tekniska kontoret att få ökade drifts- och underhållskostnader för gata och gångvägar (snöröjning, sandning, lappning). Vidare får man driftskostnad för gatubelysning, underhåll av dagvattendammar och naturytor. Tekniska kontoret kommer att begära utökad ram för detta i kommande budgetarbeten.

Tekniska frågor**Tekniska utredningar**

Geoteknisk utredningen för att klarlägga sättnings- och stabilitetsförhållanden pågår.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret


Kerstin Rungstad
planarkitekt