

Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Bsekr G Åhman

ÖD 871026

BESLUT OM ÖVERPRÖVNING OCH
MEDDELANDE OM LAGAKRAFTBEVIS 11.103-2719-87

 ÖRNSKÖLDSVIKS KOMMUN BYGGNADSNÄMNDEN	
INKOM 87. 11. 25	
DNR 87/382	UNR 331

Örnsköldsviks kommun
Nygatan 16
891 00 ÖRNSKÖLDSVIK

Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL

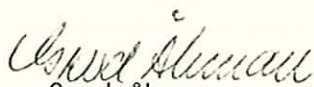
Kommunfullmäktige har 1987-10-26 antagit förslag till detaljplan för kv Blåsippan och Vitsippan.

Länsstyrelsen har 1987-11-03 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut enligt 12 kap 1 § PBL.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft 1987-11-22.


Gerd Åhman

Kopia till:

Byggnadsnämnden i Örnsköldsviks kommun + kopia av antagandebeslutet

Fastighetsbildningsmyndigheten Yk 2

-"-

Lantmäterienheten

-"-

Planenheten

-"-

Akten

Kommunstyrelsens tekniska utskott	Paragraf 328	Sammanträdesdatum 1987-10-05	Blad nr 23
Kommunstyrelsen	718	1987-10-06	72
Kommunfullmäktige	294	1987-10-26	21

Dnr 1987.618 003.313

Detaljplan kv Blåsippan och Vitsippan, Örnsköldsviks församling

Senast behandlat i Tu § 272/87.

Byggnadsnämndens protokoll 1987-10-05 § 494.
Bilaga.

Tekniska utskottets förslag till kommunstyrelsen:

Kommunfullmäktige beslutar

att enligt plan- och bygglagen kap 5 paragraf 29 antaga den 1987-06-26 upprättade detaljplanen för kv Blåsippan och Vitsippan (Gamla Lungvik), Örnsköldsviks församling.

Lars Olov Olsson yrkar bifall till tekniska utskottets förslag.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Enligt tekniska utskottet.

Eddie Östman anmäler jäv och deltar ej i beslutet.

Kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Eddie Östman

Delgivet byggnadsn.
akt

Verkställes av byggnadsn.

Kommunstyrelsens tekniska utskott, sign

Kommunstyrelsen, sign

Kommunfullmäktige, sign

Bo 6/70

10. 05

Dnr 1987.382

1987. 618

003. 313

Detaljplan för kv Blåsippa och Vitsippa (Gamla Lungvik),
Örnsköldsviks församling

Tidigare behandlat 1987-06-26, § 310

Den 1987-06-26 upprättade detaljplanen för kv Blåsippa och Vitsippa (Gamla Lungvik), Örnsköldsviks församling, har i laga ordning enligt plan- och bygglagen 5:23 varit utställd för granskning under tiden 1987-09-07 till och med 1987-10-02.

I ärendet har plan- och bygghuset avgivit utlåtande.

----- Bil § 494/87.

Byggnadsnämnden beslutar

att lämna Gösta Widells och makarna Wernbergs synpunkter utan beaktande, samt

att med godkännande överlämna den 1987-06-26 upprättade detaljplanen för kv Blåsippa och Vitsippa (Gamla Lungvik), Örnsköldsviks församling, till kommunfullmäktige med hemställan att densamma måtte antagas enligt plan- och bygglagen 5:29.

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

L. Rön S

Gösta Widell

1987-10-05

Byggnadsnämnden

Kv Blåsippan och Vitsippan, Örnsköldsviks församling

Byggnadsnämnden beslutade 1987-06-26 om utställning av en 1987-06-26 upprättad detaljplan för kvarteren Blåsippan och Vitsippan (Gamla Lungvik).

Detaljplanen har utformats och handlagts enligt reglerna i PBL (plan- och bygglagen).

Detaljplanen har varit utställd under tiden 7 september till 2 oktober 1987.

Under samrådet har de synpunkter som framgår av bifogad samrådsredogörelse inlämnats (bilaga 1). Av samrådsredogörelsen framgår även plan- och byggkontorets kommentarer till framförda synpunkter.

Under utställningstiden har följande skrivelser utan erinran inkommit

- Kommunstyrelsens tekniska utskott, protokoll 1987-09-07, § 272.
- Skolkontorets skrivelse 1987-08-31.
- Vägförvaltningen i Västernorrlands län, skrivelse 1987-09-04.
- Hyresgästföreningen i Mellersta Norrland, skrivelse 1987-09-30.

Erinringar mot detaljplanen har inkommit från Gösta Widell, ägare till Blåsippan 3.

Widell motsätter sig att närbelägen byggnad kan uppföras med fyra våningar i stället för tre enligt tidigare plan. Han anser även att den nya byggnaden placerats för nära hans fastighet. Widell framför att hans utsikt över fjärden försämras väsentligt och därmed kommer fastighetens värde att försämras. Utformningen av HSB:s byggnad har enligt Widells uppfattning, inte anpassats till hans byggnad.

Plan- och byggkontorets kommentar

I tidigare plan, fastställd 1984, tillåts ett hus placerat exakt på samma ställe som i föreliggande detaljplan. Avståndet mellan gavlarna är ca 12 meter. I tidigare plan tillåts två våningar jämte sluttningsvåning. Nu tillåts två våningar jämte två sluttningsvåningar. Rent formellt är det möjligt att bygga ett hus efter 1984-års plan som skymmer lika mycket som ett hus efter föreliggande plan. I praktiken torde man dock inte bygga på det-

gmb/4

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
891 01 ÖRNSKÖLDSVIK	Stadshuset Nygatan 16	0660-880 00 vx	0660-849 67	188-4774 771-6152	12 58 90-4

ta sätt (med stora uppfyllnader under huset) utan söka en medelväg där man fyller ut en halv våning och schaktar en halv våning på översidan. Hushöjden över nollplanet efter föreliggande plan torde därför bli en halv till en våning högre än efter 1984-års plan.

Eftersom det är husens gavlar som vetter mot varandra behålls utsikten oförändrad från långsidan mot havsviken och det är endast Widells tre övre gavelfönster som i någon mån berövas utsikt.

HSB:s byggprojekt i Gamla Lungvik har höga s k överkostnader och en sänkning av utnyttjandet skulle omöjliggöra hela projektet. Eftersom utsikten försämrats endast marginellt kan Widells synpunkter inte tillgodoses.

Erinringar har inkommit även från Staffan och Gunilla Wernberg, Liljan 1, som anför att husen blir för höga och därigenom förstör områdets karaktär, utsikten och solinfallet.

Plan- och byggkontorets kommentar

De byggnader som i någon mån kan påverka utsikt m m från Liljan 1 är de som ligger mot Andra Långgatan och det nordligaste huset vid "brandgatan". För dessa byggnader finns bygglov, som vunnit laga kraft, och detaljplanen är utformad efter detta bygglov.

Liljan 1 påverkas i viss mån även av utökningen av byggrätten på Vitsippan 5, som tillkommit i föreliggande detaljplan. Förlängningen av befintlig byggnad på Vitsippan 5 sker dock i sydöstlig riktning, varför "gluggen" mellan HSB-huset och Vitsippan 5, som ligger nedanför Liljan 1 inte byggs igen. Det framgår inte av skrivelsen om klagomål riktas mot planen även i detta hänseende.

Gösta Widell och makarna Wernberg är berättigad att överklaga kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen i enlighet med PBL 13:5.

Inga andra erinringar har inkommit.

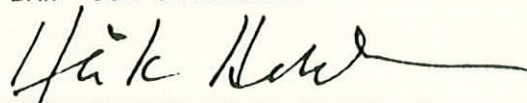
Plan- och byggkontorets förslag:

Byggnadsnämnden beslutar

att lämna Gösta Widells och makarna Wernbergs synpunkter utan beaktande, samt

att med godkännande överlämna den 1987-06-26 upprättade detaljplanen för kv Blåsippan och Vitsippan till kommunfullmäktige för antagande enligt PBL 5:29.

PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



KV BLÅSIPPAN och VITSIPPAN (Gamla Lungvik)

Upprättad 1987-06-26

Länsstyrelsen

Fastighetsbildningsmyndigheten

Fastighetsägare och hyresgäster

Vid detta samråd har några fastighetsägare på nytt tagit del av HSB:s projekt. Inga erinringar mot den nya detaljplanen har framförts. Fastighetsägarna har upplysts om att tidigare vid bygglovbehandlingen framförda erinringar måste upprepas för att bli beaktade vid planhandläggningen.

Örnsköldsviks museum betonar fasadernas mot Första Långgatan miljöbildande betydelse och att områdets karaktär förändras och bebyggelsens forna innehåll inte längre är uppfattbar. Projektets byggnader bedöms som föga inspirerande och slentrianmäs-

L. R. S.

siga och att det fördelaktiga läget inte kunnat tas tillvara.
Muséet föreslår att förslaget omarbetas.

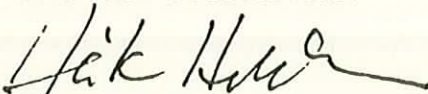
Miljökontoret påpekar bullerstörningarna från Järvedsvägen
och Backgatan.

Kommunstyrelsens tekniska utskott har vid sammanträde
1987-08-10 tillstyrkt planförslaget.

Plan- och byggkontorets kommentar

Kommunstyrelsen har på byggnadsnämndens hemställan beslutat att
uppdra till byggnadsnämnden att genomföra den föreslagna plan-
ändringen. Avsikten med planändringen är att HSB:s bostadspro-
jekt med dess förtjänster och brister ska kunna genomföras. HSB
ser inga ekonomiskt rimliga möjligheter att ytterligare bearbeta
projektet.

Örnsköldsvik 1987-06-26
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt

L. Rön 86

Detaljplan för

KV BLÅSIPPAN och VITSIPPAN, (Gamla Lungvik)

Örnsköldsviks församling, Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1987-06-26

GODKÄND FÖR ANTAGANDE
Byggnadsnämnden 5/10 1987, S 494
ANTAGEN
Kommuntullmäktige 1987-10-26, § 294
VUNNIT LAGA KRAFT
Länsstyrelsen 1987-11-22

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget utgörs av karta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till förslaget hör dessutom denna beskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse och vegetationsinventering. Förslaget är åskådliggjort genom illustrationskarta och husritningar.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslagets syfte är att genom ändring av den 1984-10-18 fastställda stadsplanen möjliggöra att ett av HSB projekterat bostadsprojekt kan genomföras.

Genom planförslaget tillskapas ytterligare byggrätt på Blåsippan 2. Dels kan det befintliga huset byggas till, dels kan ett nytt hus byggas mot brandgatan. Därigenom konfirmeras ett tidigare av byggnadsnämnden givet förhandsbesked. På Vitsippan 5 ges möjlighet att bygga till bostadshuset samt möjlighet att uppföra erforderliga garage och uthus.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Lungvik, ca 1000 meter sydost om Örnsköldsviks centrum. Avgränsningen av planen har gjorts mot utbyggda och planlagda gator och bostadskvarter. Området gränsar i norr mot Backgatan och Andra Långgatan, i söder mot Järvedsvägen.

Planområdet har avgränsats efter planerad första utbyggnadsetapp. Kv Gullvivan kommer att planändras inför andra etappen om så erfordras.

Markägförhållanden

De flesta kvarteren i området är indelade i sex fastigheter, tre ovan och tre nedan brandgatan. Vägmarken och det mesta av tomtmarken ägs av kommunen. I kvarteret Blåsippan och Vitsippan är fyra fastigheter privatägda.

Bebyggelse

Lungviksområdet mellan Första och Andra Långgatan är ett exempel på trähusbebyggelse från tiden kring sekelskiftet. Särskilt miljön längs Första Långgatan och i kv Prästkragen (utanför planområdet) är kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull. Bebyggelsen består av 1 1/2 - 2 1/2-vånings bostadshus i trä. Huvudbyggnaderna är placerade i gatuliv med trädgårdar och uthus mot brandgatan i kvarterens mitt. Husens placering ger rymliga gårdsrum och fina utsikter.

Utom planområdet är byggnaden på stg 107 nyligen upprustad i privat regi. Även byggnaderna på kv Blåsippan 2 och 3 samt Vitsippan 5, vilka är i privat ägo, är i gott skick.

I gällande plan har förutsatts att befintlig byggnad på stg 105 skulle kunna bevaras. Noggranna överväganden har visat att en upprustning inte är genomförbar. Övriga befintliga byggnader inom planområdet bedöms inte ekonomiskt rimliga att rusta upp.

Vägar och trafik

Andra Långgatan i övre delen av området har rustats upp och ansluter i nordväst mot Backgatan. Brandgatan mitt i området har en brant och trafikfarlig anslutning mot Backgatan och försörjer idag endast ett bostadshus och några garageinfarter.

Tvärgatorna är smala grusvägar med lutningar kring 180 promille med branta, skydda anslutningar mot Första Långgatan.

Ledningssystem

Befintliga ledningar i området är otillräckliga för den utbyggnad som planeras. Det gäller främst dagvattenledningar, men även vatten- och spillvattenledningar måste byggas ut.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

Terrängförhållanden, vegetation

Lungviksområdet ligger i en brant sydvästsluttning med god jordmån och ett för området mycket gynnsamt lokalklimat. Växtligheten är rik med fruktträd och buskar i trädgårdar och på rivningstomter. Längs gator och tomtgränser står rader och enstaka träd, bl a björk, lönn, rönn och hägg. En vegetationsinventering har utförts.

Geotekniska förhållanden

Grunden i området utgörs till största delen av ett utsvallat jordtäckte över lösa till halvfasta och ganska tjocka lersediment på tunnare mo- och sandskikt över en fastare sandig moig bottenmorän, klass II D. Berg närmare markytan än tre meter har inte påträffats vid den grundundersökning som gatukontoret har utfört för dagvattenledningen i brandgatan. Berg nära ytan kan dock påträffas i området, varför en noggrannare undersökning bör göras före områdets utbyggnad.

Fornlämningar

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området.

Stadsplanehistoria

Den tidigaste bebyggelsen längs Första Långgatan finns dokumenterad på en tomindelningskarta från 1885. Redan då föreslogs det gatunät som än idag finns i planområdet. 1899 fastställdes den första stadsplanen, de flesta tomterna längs Första och Andra Långgatan var då bebyggda och de branta Tvärgatorna var den enda förbindelsen mellan dessa. Genom kvarterens inre delar utlades en ca åtta meter bred brandgata. I den Hallmanska stadsplanen från 1910 föreslogs den nuvarande Backgatan för att "i någon mån upphäva missförhållandet" i den branta terrängen.

1944 fastställdes en ny stadsplan för området, brandgatan togs bort ur planen och byggrätten för friliggande hus med högst sex lägenheter lades ut som en tolv meter bred zon i kvarterens ytterkanter. Uthus fick uppföras i kvarterens inre delar.

1968 antogs en generalplan för sydöstra Örnsköldsvik där kvarteren ovan Första Långgatan föreslogs totalsaneras och bebyggas med två-trevånings lamellhus.

1984-10-18 fastställde länsstyrelsen ändrad stadsplan för Gamla Lungvik. Efter besvär ändrade regeringen länsstyrelsens beslut genom att från fastställelsen undanta ett mindre område från Vitsippan 5. För att genomföra planen har kommunen förvärvat huvuddelen av marken i området och några av de äldre husen revs.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Förslaget överensstämmer med områdesplan för centralorten antagen 1979-05-21.

Dispositionsplanarbetet för Lungviksområdet har påbörjats.

I programmet för kulturminnesvård som godkänts av kommunfullmäktige finns Gamla Lungvik upptaget. I programmet hänvisas till gällande stadsplan, fastställd 1984-10-18 och ges riktlinjen att särskild hänsyn skall tas till områdets egenart vid eventuella förändringar.

Detaljplaner

I den gällande detaljplanen finns anpassnings- och bevarandebestämmelser på bebyggelse längs Första Långgatan och i kvarteret Prästkragen.

I kvarteret Vitsippan innebär planändringen ett avsteg från dessa bevarandeambitioner, sedan det visat sig att byggnaden på stg 105 inte kunnat bevaras av ekonomiska skäl. Föreliggande detaljplan innebär således ett avsteg även från kulturminnesvårdsprogrammet.

PLANENS INNEHÅLL

Bebyggelseområden

BOSTÄDER

Nybebyggelsen kommer att uppföras som terrasshus i tre resp fyra våningar inrymmande från 5-10 lägenheter i varje byggnad. Totalt innehåller etapp I 45-50 lägenheter. Mot nordost blir byggnaderna två våningar höga, mot sydväst ytterligare en eller två våningar i form av sluttningsvåningar.

På Blåsippan 2 medger planen att befintlig byggnad byggs till samt att ett tvåvånings tvåbostadshus med sluttningsvåning byggs mot "brandgatan".

På Vitsippan 5 medges en utbyggnad av det befintliga huset.

Planbestämmelserna reglerar högsta antal våningar definierade genom plan- och byggförordningen SFS 1987:383. I bestämmelsen om våningsantal ingår sluttningsvåning och ev vindsvåningar. HSB:s byggnader avses bli uppförda utan vindsvåning. Byggnadernas höjd regleras dessutom genom en bestämmelse om största totalhöjd vidnock.

I planbestämmelsen om högsta våningsantal för Vitsippan 5 (IV-våningar) ingår vindsvåning och sluttningsvåning. Dessutom anges en totalhöjd vidnock som i kombination med angiven taklutning ger en fasadhöjd på två våningar mot Andra Långgatan.

På motsvarande sätt regleras höjd och antal våningar på Blåsippan 2 och Blåsippan 3.

Den totalhöjd som anges ska i samtliga fall mätas vid den fasad som markerats med pil.

Betr byggnadernas utformning bedöms de generella krav som anges i PBL 3 kap, 1 och 10 § ge tillfredsställande regleringsmöjligheter.

SKOLOR

Låg- och mellanstadieskola finns i Sörlidensskolan, 500 meter öster om planområdet. Högstadium finns i Platåskolan, ca 300 meter norr om planområdet.

FÖRSKOLA

Heltidsförskola finns i kv Karlshem, ca 300 meter nordost om planområdet.

FRITIDSLOKALER

En friliggande kvartersgård hörande till bostadsrättsföreningarna föreslås i kv Vitsippan.

HANDEL OCH ÖVRIGA TJÄNSTER

Avstånd till butiker, post, apotek m m i centrala Örnsköldsvik är ca 1000 meter.

SKYDDSRUM

Området ingår i skyddsrumsområde nr 30, Lungvik. Behovet av skyddsrumspplatser får prövas i samband med projektering och byggnadslovsprövning av tillkommande bebyggelse.

Friytor

LEK- OCH FRITIDSVERKSAMHET

Småbarnslekplats ordnas vid nybyggnad i kvarteret Vitsippan.

Avståndet till Lungviksparken med gräsplaner och minigolfbana är ca 500 meter.

NATUR

Vegetationen inom området har detaljinventerats av gatukontorets parkavdelning. På inventeringskartan har markerats de områden där befintlig vegetation bör bevaras och där samråd bör ske med parkavdelningen vid projektering, anläggning och byggande.

Vägar och trafik

GATUNÄT

Första Långgatan i områdets södra del tjänar som entrégata för fastigheterna i nedre delen av planområdet och även som del i en framtida cykelled till Järved och Bodum.

Brandgatan betecknas g, gemensam förbindelseled, den rustas upp och får ny anslutning upp mot Andra Långgatan. Gatan föreslås bli försedd med hastighetsdämpande gupp där den korsas av Tvärgatorna och vändplan dimensionerad för sopbil vid Tredje tvärgatan.

Första och Andra Tvärgatorna läggs ut som x- och u-områden för gångtrafik genom kvarteret och befintliga ledningar.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busstrafiken bibehålls oförändrad längs Frejgatan och Järvedsvägen med ett 30-tal dubbelturer/dag.

PARKERING OCH ANGÖRING

De nya bostadshusen får parkering dels i garage, dels som öppna bilplatser med direktutfart mot brandgatan och Första och Andra Långgatan. Angöring till den mellersta delen av området sker via brandgatan.

Störningar

TRAFIKBULLER

Befintliga och föreslagna bostäder längs Första Långgatan påverkas av vägtrafikbuller, ca 70 dBA vid söderfasader och ca 60 dBA på oskärmade uteplatser inne på gårdarna. Hänsyn har tagits till skärmning av befintlig och tillkommande bebyggelse. (Bullerutredning AIB 1980-02-08). Även bebyggelsen längs Backgatan påverkas av vägtrafikbuller enligt illustration på plankartan. Vid ny- och ombyggnad av bostäder skall fasaderna utföras så att en tillfredsställande isolering mot trafikbullret erhålls.

SOLBELYSNING

Området ligger i en brant sydvästsluttning med goda solförhållanden.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLOPP

Vatten-, avlopp- och dagvattenledningar behöver förstärkas i området, främst längs tvärgatorna.

VÄRME

Området kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet i samband med exploatering. Fjärrvärmeledningar finns i Frejgatan vid Tredje Tvärgatan. Anslutningspunkter blir innanför husliv i planerad abonnentcentral.

AVFALL

Kommunal sophämtning.

Administrativa frågor

För hela planområdet förutsätts en kort genomförandetid, som i bestämmelserna satts till fem år från det planen vunnit laga kraft. HSB:s utbyggnad är i princip färdigprojekterad och även på de privata fastigheterna bedöms ett genomförande vara nära förestående. Det är önskvärt att hela området färdigställs inom en relativt kort tid.

Örnsköldsvik 1987-06-26
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt

Detaljplan för

KV BLÅSIPPAN och VITSIPPAN (Gamla Lungvik)

Örnsköldsviks församling, Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1987-06-26

GODKÄND FÖR ANTAGANDE
Byggnadsnämnden 5/10 1987, § 494
ANTAGEN
Kommunfullmäktige 1987-10-26, § 294
VUNNIT LAGA KRAFT
Länsstyrelsen 1987-11-22

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planförslaget beräknas bli antaget av kommunfullmäktige under hösten 1987.

Utbyggnaden av bostadsområdet planeras ske i två etapper. Detaljplaneområdet utgör första etappen, med planerad byggstart under 1987. Byggnadslov finns för byggnaderna mellan brandgatan och Andra Långgatan samt för en byggnad i östra delen av stg 106. Dessa kommer troligen att påbörjas hösten 1987. Övriga byggnader inom planområdet kommer att påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Etapp II, kv Gullvivan (utom planområdet) kommer troligen att påbörjas under 1988.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken, d v s Första Långgatan samt parkmarken i nordväst. Bebyggelsen kommer att ske dels i bostadsrättsform, dels i privat regi inom de privatägda tomterna. För drift och underhåll av gemensamma förbindelseleder och lekplatser m m, ansvarar en anläggningssamfällighet enligt anläggningslagen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För kvarteren gäller tomtindelningar (fastighetsplan enligt plan- och bygglagen, PBL) fastställda 1899 resp 1916.

Den i detaljplanen föreslagna bebyggelsen förutsätter en annan fastighetsindelning än vad som anges i tomtindelningarna. Enligt PBL 6:11 upphör därför fastighetsplanerna automatiskt att gälla när detaljplanen antas. Upphävandet av fastighetsplanerna berör hela detaljplaneområdet.

Gemensamhetsanläggning

Utbyggnaden av den gemensamma förbindelseleden, lekplatsen och lokalen kommer att ske i HSB:s regi.

För att reglera omfattningen av och andelarna i gemensamhetsanläggningar krävs förrättning enligt anläggningslagen. Vid denna kommer bostadsrättsföreningarnas och resp privata fastighetsägares ev deltagande i den gemensamma driften och skötseln av "brandgatan", övriga förbindelsevägar, lekytor och gemensamma lokaler att klarläggas. I dagsläget bedöms att ingen fastighetsplan behövs för att säkerställa genomförandet av dessa förrättningar eller till ledning för fastighetsbildningen i övrigt.

Servitut och dylikt

För de allmänna ledningarna inrättas ledningsrätter och för snöupplagsområdena utläggs servitut till förmån för kommunen.

Markfrågor

Planförslaget förutsätter att del av Vitsippan 5 ska ingå i gemensamt lekområde. Smärre gränsjusteringar mellan Vitsippan 5 och angränsande tomt 4 och 6 avses bli utförda så att lämpligt tomtmått för Vitsippan 5 erhålles.

Blåsippan 2 och 3 förutsätts bli utvidgade något mot nordväst och sydväst resp sydost.

Stg 105, som är privatägd, förutsätts bli inköpt och ingå i exploateringsområdet. Förhandlingar kring detta pågår.

GATUFRÅGOR

Brandgatan, betecknad g på plankartan, förses med en provisorisk vändplan vid korsningen med Andra Tvärgatan. Vändplanen dimensioneras för en sopbil och behålls tills den permanenta vändplanen i etapp II byggs.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploateringskostnaderna bedöms bli relativt höga p g a höga ingångsvärden i marken, brant terräng och relativt svåra grundförhållanden.

Kommunen avser att uttaga full kostnadstäckning för de kommunala exploateringskostnaderna.

HSB:s bostadsprojekt, etapp I, har låne- och kostnadsberäknats samt anbud infordrats. Låneansökan visar att projektet som avses utföras med statliga lån, har en s k överkostnad mellan produktionskostnad och pantvärde på ca 23 %. Hyresnivån beräknas till 476 kronor/m².

Örnsköldsvik 1987-06-26
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt