



Detaljplan för

Bergsprängarvägen, del av

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 24 april 2008

Antagen: Plan- och miljönämnden
18 juni 2008, § 92
Laga kraft: 16 juli 2008

Planbeskrivning

Handlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att skapa ett tiotal attraktiva villatomter i Järved. Området ligger i Bergsprängarvägens förlängning och utgörs av skogsmark.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Den planerade bebyggelsen placeras i sydvästsluttning i anslutning till befintlig bebyggelse och service. Exploateringen påverkar endast marginellt rekreatjonsområdet för de närboende. Detaljplanen bedöms medföra en från allmän synpunkt god hushållning med markresurser.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Bergsprängarvägens förlängning i västra delen av Järved. Avståndet till Örnsköldsviks centrum är drygt tre kilometer.

**Plan- och miljökontoret****Areal**

Planområdet omfattar ca 2 ha.

Markägförhållanden

Större delen av området ägs av Örnsköldsviks kommun. Järved 1:132, 1:258 och 1:332 är privatägda.

Tidigare ställningstaganden**Översiktsplan**

I översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun, antagen av kommunfullmäktige 2007, finns planområdet med som ett område reserverat för bostadsutbyggnad.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan fastställd 9 juni 1955. I denna är området avsett som park/plantering med en transformatoranläggning i östra delen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §, eftersom det rör sig om en mindre utbyggnad av ett villaområde.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden uppdrog 27 september 2006, § 117, till plan- och miljökontoret att pröva detaljplan för Bergsprängarvägen.



Plan- och miljökontoret

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området sluttar åt sydväst och utgörs av skogsmark med berg i dagen. Från området har man vid utsikt över Örnsköldsviksfjärden.

Geotekniska förhållanden

SWECO VBB AB har utfört geoteknisk undersökning av planområdet. Detta består till stor del av berg i dagen eller ytligt berg med ett tunt jordlager och växtskikt. Berg har påträffats ca 0,1 – 0,3 meter under markytan, överlagrat av sand, grus och silt. I västra delen av området återfinns berget i två provpunkter 0,8 respektive 0,9 meter under markytan.

Radon

Byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas så att radongashalten i inomhusluften klarar kraven i Boverkets byggregler 94 (nybyggnad 200 Bq/m³).

Bebyggelseområden

Bostäder

Området planeras för ett tiotal villatomter på vardera cirka tusen kvadratmeter. Markens lutning lämpar sig för hus i suterräng, i den nedre husraden överbyggd med en våning och i den övre med maximalt två.

Offentlig och kommersiell service

Avståndet till Järvedsskolan är 300 – 450 meter och till livsmedelsaffär 650 – 800 meter.

Tillgänglighet

I den branta terrängen är det viktigt att tillgängligheten på de enskilda tomterna ägnas särskild omsorg.

Friytor

c:\docume~1\gmblokata~1\templa~1\mn_2006_844 - planbeskrivning - laga kraft (ver 1).rtf

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Plan- och miljökontoret	Nygatan 16	0660-880 00 vx	12 58 90 -4
SE-891 88 Örnsköldsvik	Förvallningens e-postadress	Fax	Bankgiro
Org.nr 212000-2445	planochmiljo@ornskoldsvik.se	0660-887 05	188-4774
www.ornskoldsvik.se			



Plan- och miljökontoret

Lek och rekreation

Avståndet till större bollplan är ca 550 meter. Till Järveds IP med bl.a. hockeyrink är det omkring 650 meter.

Skogsmarken runt området genomkorsas av stigar som ansluter till Bergsprängarvägen. Via stigarna når man Skyttis friluftsområde. Skogen är full av svamp- och bärställen samt hållar med utsikt.

Gator och trafik*Gatunät, gång- och cykeltrafik*

Bergsprängarvägen är en återvändsgata utan trottoarer. Den förlängs nu med cirka tvåhundra meter till totalt cirka femhundra meter och avslutas i väster med en ny vändplan. Vändplanen medger vändning för snöröjningsfordon, distributions- och sopbilar. På grund av terrängens lutning har förgårdsmarken begränsats till 4,5 meter. Avståndet mellan gata och garage får dock inte understiga sex meter.

Kollektivtrafik

Avståndet till busshållplats vid Järvedsvägen är 200-350 meter. Härifrån går lokalbussarna in till Örnsköldsviks centrum. Turen tar sex minuter. Närmsta gångväg är relativt brant, men det finns även möjlighet att ta en längre och flackare väg.

Parkering

Parkering sker på den egna tomten. På gatan gäller datumparkering.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Det kommunala nätet i Bergsprängarvägen förlängs. Hit ansluts de övre tomterna. De nedre ansluts till Järvedsvägen.

I överkant på de bakre tomterna anläggs ett dike, som tar hand om dagvattnet från området ovanför. Detta förs till en dagvattenbrunn vid Bergsprängarvägen.

c:\docume~1\gmbfokala~1\templa~1\2006_844 - planbeskrivning - laga kraft (ver 1).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

Värme

Området ansluts till fjärrvärme. En provisorisk närvärmecentral kan behöva anläggas innan det kommunala nätet är färdigbyggt.

El

Kabelskåp placeras i tomtgräns.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Kerstin Rungstad
Arkitekt SAR/MSA



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Bergsprängarvägen, del av

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 24 april 2008

Antagen: Plan- och miljönämnden 18 juni 2008, § 92 Laga kraft: 16 juli 2008
--

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under våren 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år, då det finns stor efterfrågan på tomter i området.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Tio bostadstomter kan avstyckas från Järved 1:326. Dessutom kan en tomt bildas genom sammanläggning av ett område från vardera Järved 1:132 (ca 370 kvm), 1:258 (ca 180 kvm) och 1:326 (ca 720 kvm). Från Järved 1:326 kan cirka 360 kvm överföras till Järved 1:132 och cirka 180 kvm till Järved 1:332.



Plan- och miljökontoret

För det avskärande övre diket på tomtmark kommer gemensamhetsanläggning att inrättas för berörda tomter.

Ekonomiska frågor**Exploateringskalkyl****Kostnader**

Markkostnader	200.000 kr
Marklösen och intrångsersättning	
Gata	1.540.000 kr
Inkl. belysning och vändplan	
Gångväg till Järvedsvägen, utanför planområdet	150.000 kr
Vatten-, spillvatten-, dagvattenledningar och diken	2.400.000 kr
Inkl. omläggning av bef. vatten- och spillvattenledningar (175.000 kr)	
Sprängningsbesiktning, vibrationsmätning	200.000 kr
Administration mm	810.000 kr
Detaljplan (100') fastighetsbildning (110'), administration (50'), grundundersökning (50'), projektering (500')	
Projektledning, samordning	200.000 kr

Summa kostnader **5.500.000 kr**

Intäkter

Tomtmark, 11 tomter x 440.000 kr (315 – 440 kr/kvm)	4.840.000 kr
Anläggningsavgifter VA 11 x 61 200 kr (exkl. moms)	673.200 kr

Summa intäkter **5.513.200 kr**

Överskott (+) / underskott (-) **+ 13.200 kr**

Kommentar

Kalkylen omfattar anläggande av Bergsprängarvägens förlängning med vändplan samt vatten, spillvatten- och dagvattenledningar för området. För avvattning av naturmarken norr om planområdet anläggs ett långsgående dike.



Plan- och miljökontoret

Gatan blir 5,0 meter bred och vändplanen är dimensionerad för typfordon LBN (R9), vilket möjliggör vändning för bl.a. sopbil. Kalkylen grundar sig på att marken till största delen består av berg. Detta innebär sprängning för ledningar och hela vägöverbyggnaden. I kostnaden ingår även förbesiktning och vibrationsmätning i området.

VA-nätet ansluts till planområdet med nya matarledningar från Järvedsvägen. En del av kostnaden för omläggning av befintliga ledningar finns med i kalkylen, då de även betjänar planområdet.

När planområdet exploaterats kommer tekniska kontoret att få ökade drifts- och underhållskostnader. En upprustning av den befintliga Bergsprängarvägen har beräknats till 650.000:-. Upprustningen bör kunna samordnas med utbyggnaden av fjärrvärmenätet och eventuella VA-åtgärder i gatan.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Till grund för detaljplanen ligger geoteknisk undersökning daterad 3 maj 2007 och utförd av SWECO VBB, Sundsvall, gruppen för geoteknik (uppdragsnummer 2433147-000).

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Kerstin Rungstad
Arkitekt SAR/MSA

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Plan- och miljökontoret SE-891 88 Örnsköldsvik Org.nr 212000-2445 www.ornskoldsvik.se	Nygatan 16 Förvaltningens e-postadress planochmiljo@ornskoldsvik.se	0660-880 00 vx Fax 0660-887 05	12 58 90 -4 Bankgiro 188-4774