



Detaljplan för

Järved 1:326, del av

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 30 maj 2008
Reviderad 19 maj 2009

Antagen: Plan- och miljönämnden
18 juni 2009, § 73
Laga kraft: 12 september 2009

Planbeskrivning

Handlingar

Planens handlingar består av:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att planmässigt pröva förutsättningarna för att bygga ett nytt bostadskvarter i Järved med sex flerfamiljshus. Bostadshusen är avsedda att uppföras i 3-5 våningar i sluttande terräng och rymmer sammanlagt cirka 50 lägenheter. Bostadskvarteret är i framtiden tänkt att utvidgas österut med ytterligare en etapp om fyra flerbostadshus. För den etappen återstår flera frågor att lösa varför detaljplanen har delats i två delar.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Inga miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas när planen är genomförd. Planens genomförande är därför förenligt med miljöbalken 3-5 kap.

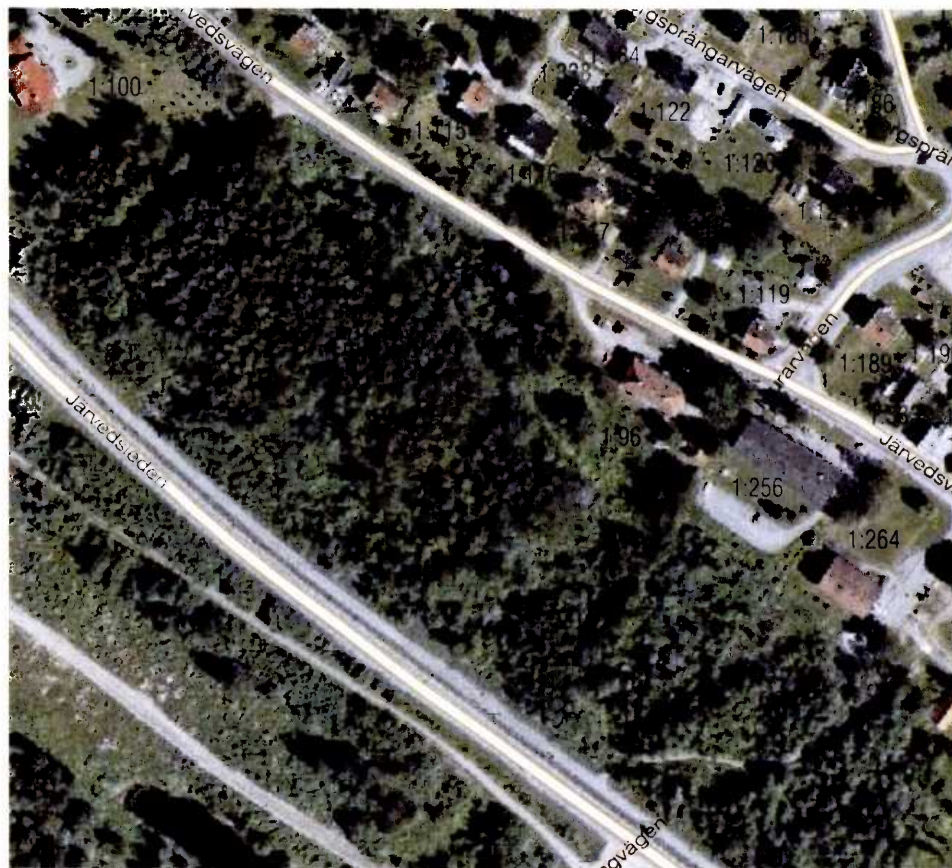


Plan- och miljökontoret

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Järved, som ligger ca 2,5 km sydost om Örnsköldsviks centrum. Detaljplanen berör främst ett område mellan Järvedsleden i söder och Järvedsvägen i norr.



Flygfoto över planområdet. Området har gallrats sedan dess och vegetationen är mycket glesare.

Areal

Detaljplaneområdet omfattar ca 1,7 hektar.

Markägförhållanden

Planområdet berör del av fastigheten Järved 1:326 som ägs av Örnsköldsviks kommun. Riksbyggen har träffat ett markanvisningsavtal



Plan- och miljökontoret

med kommunen som innebär möjligheter för Riksbyggen att förvärva del av fastigheten.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Den 24 september 2007 antogs översiktsplan för Örnsköldsviks kommun som reserverar området för bostadsutbyggnad.

En del av planområdet är ett naturvårdsobjekt (Lövsog vid Järved, objekt nr 84196) bildat 1991. Grönområdet bedömdes utgöra ett värdefullt strövområde med sångfåglar och utsikt över fjärden.

Kommunen har därefter valt att prioritera markanvändningen bostadsändamål i översiktsplanen. Det allmänna intresset av att skapa ett attraktivt bostadskvarter bedöms väga tyngre än att bevara grönområdet. Fler bostäder i Järved ger bättre underlag till kommunal och kommersiell service i tätorten. Läget har hög potential med närhet till service. Befintlig infrastruktur i form av vägnät och allmänna kommunikationer kan nyttjas, vilket är bra ur kommunalekonomisk synpunkt.

Planförslaget är därför helt i enlighet med kommunens intentioner att utveckla området för bostadsbebyggelse.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan "Nya Järvedsvägen" fastställd 18 juni 1982. Merparten av området är avsatt för industriell försöksodling och övrig mark är redovisad som parkmark.

Bostadsförsörjning

I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning, antagna av kommunfullmäktige 30 maj 2005, § 77, betonas vikten av att skapa attraktiva bostäder och tomter. Behovet av attraktiva flerbostadshus, med hyres- eller bostadsrätter, i centrala lägen nämns, med hänvisning till de områden som pekas ut i översiktsplanen.



Plan- och miljökontoret

Program för kulturmiljövård

I "Program för Kulturmiljövård, Örnsköldsviks kommun", antaget av kultur- och fritidsnämnden 16 februari 2005 pekades angränsande bebyggelseområde öster och nordväst om planområdet ut som ett värdefullt område ur kulturmiljösynpunkt.

I programmet kan man läsa om samhällets framväxt. Järveds Såg började anläggas 1865 och 1890 utökades verksamheten i och med att en ny såg byggdes. Sågen avvecklades 1926 men kring sågverksindustrin utvecklades ett industrisamhälle i början av förra seklet. En hel del av den äldre bebyggelsen finns kvar i Järved men närheten till Örnsköldsvik har också inneburit en successiv förnyelse av bostadsbeståndet. Många av de äldre husen har byggts om och idag finns hus från olika tidsepoker i byn.

Parkeringsriktlinjer

Kommunens parkeringsriktlinjer antogs av kommunfullmäktige 27 september 2004.

Miljöbedömning

Enligt kommunens behovsbedömning kommer genomförandet av detaljplanen inte att medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer dock att stads- och landskapsbild, kulturarv, naturmiljö, rekreation, friluftsliv, hälsa och säkerhet samt trafikbuller behöver utredas i detaljplanen. Bedömningen har remitterats till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen anser att trafikbullerstörningar från Järvedsleden och Järvedsvägen måste utredas och redovisas i planhandlingarna.

Länsstyrelsen vill också att detaljplanen ska redovisa hur den äldre befinliga bebyggelsen kommer att påverkas av den nya exploateringen.

Kommunala beslut i övrigt

Plan och miljönämnden beslutade den 23 januari 2008, § 9, att en ny detaljplan får upprättas med syfte att medge byggrätter för den plane-



Plan- och miljökontoret

rade bostadsbebyggelsen. Handläggningen av detaljplanen ska ske med s.k. normalt planförfarande.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Berört markområde ligger i en sydsluttning med fin utsikt över Örnsköldsviksfjärden.

Planområdet består av ett starkt gallrat lövskogsparti. Söder om Järvedsleden är skogen tätare men bostadskvarteret är så högt beläget att skogen inte hindrar utsikten över fjärden.

Befintlig vegetation påverkar inte placeringen av bebyggelsen. Efter-som exploateringsgraden är relativt liten kommer en hel del av de träd som finns kvar att kunna sparas. De unga träd som står kvar efter gallringen har dessutom en god möjlighet att överleva en nybyggnation – de kommer inte att blåsa omkull och de ska inte betraktas som sly utan som en potential i området.

Den viktigaste kvalitén att ta hänsyn till är den vackra utsikten söder-ut. Utsikten är viktig både för befintligt bebyggelse norr om Järvedsvägen och för den nytilkommande bebyggelsen i området.



Plan- och miljökontoret



Utsikt över planområdet i förgrunden, sedan Järvedsleden och Örnsköldsviksfjärden. Planområdet har nyligen blivit gallrat.

Planområdet berör naturvårdsobjekt "Lövskog vid Järved", objekt nr 84196. I översiktsplanen har kommunen prioriterat bostäder som markanvändning. Kommunen ser en sådan potential för utbyggnad av tätorten i planområdets läge att det väger tyngre än naturvårdsobjektet.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts inom planområdet. Området består av två olika typer av jordprofiler som ställer olika krav på grundläggning av byggnader. I delområde 1 består jordprofilen av morän ovan berg. I denna del av planområdet är det möjligt med en konventionell grundläggning med platta på mark.



I delområde 2 återfinns siltdominerad och lerdominerad jord med låg relativ fasthet ner till som mest ca 3 meters djup. De finkorniga sedimenten vilar på siltmorän. På grund av risk för stora sättningsrörelser samt differenssättningar rekommenderas att byggnader grundläggs antingen genom ett pålverk av spetsbärande pålar som nedförs till fasta jordlager eller berg och överför huvuddelen av lasten via pålspetsen eller att de finkorniga sedimenten skiftas ur och ersätts med packad fyllning.

Grundvattennivån bedöms ligga 1,3-1,8 meter under markytan. Schaktning och grundläggning bedöms i huvudsak kunna ske i torrhet ovan grundvattennivån.

Radon

Inga radonmätningar av jordluften har genomförts. Trots att naturligt avsatta jordarter bedöms i huvudsak som förhållandevis täta bör ett radonskyddat utförande alltid eftersträvas.



Plan- och miljökontoret

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostadsprojektet omfattar ca 50 lägenheter, avsedda som bostadsrätter, fördelade på sex huskroppar.

En viktig kvalité att värna om i området är utsikten, både för dem som skall bo i de nya lägenheterna och för villaägarna norr om Järvedsvägen. De nya bostadshusen i området är orienterade i nord-sydlig riktning, för att hålla siktlinjerna mot fjärden öppna. Byggnaderna utformas som suterränghus med tre våningar mot Järvedsvägen, och fem våningar mot Järvedsleden, eftersom terrängen sluttar kraftigt och för att bevara siktlinjer från vägen.

Topphöjden och takkonstruktionen regleras i detaljplanen. Endast pulpettak är tillåtna, där lägsta punkten skall vara i nordost mot Järvedsvägen, både för utsiktens skull och för att hålla ned skalan mot befintlig bebyggelse.

Även placeringen av husen har gjorts med stor omsorg för att inte skymma och störa utsikten för angränsande befintlig bostadsbebyggelse.

Den nya bebyggelsen grupperar sig kring en bostadsgata som löper igenom det nya bostadskvarteret. Fyra av de sex husen är placerade söder om bostadsgatan medan två hus placeras på norrsidan om bostadsgatan. Husen är dessutom ganska glest placerade med ett avstånd av ca 25-30 meter mellan huskropparna. De nya lägenheterna bedöms få god utsikt över omgivande landskap.



Plan- och miljökontoret

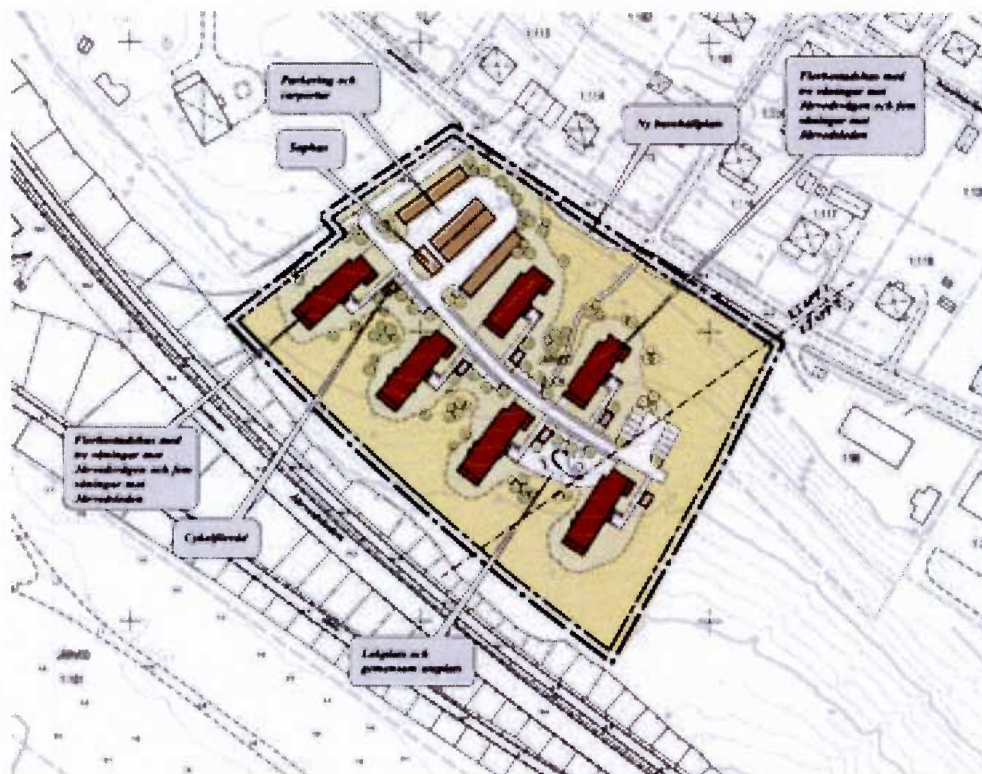


Illustration över planområdet

Bostadsgatan placeras ca 70 meter nedanför Järvedsvägen. Höjddifferensen mellan Järvedsvägen och den interna bostadsgatan är störst i den östra delen av området. Nivåskillnaden mellan gatorna uppgår som mest till ca 12 meter.

Fem av husen är avsedda att byggas i en etapp. Det sjätte huset inom planområdet är tänkt att ingå i en andra etapp med bostadshus öster om planområdet, som planläggs i ytterligare en detaljplan.

I detaljplanen medges byggrätt med fixerade husplaceringar. Byggnaderna regleras i volym och höjd.

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

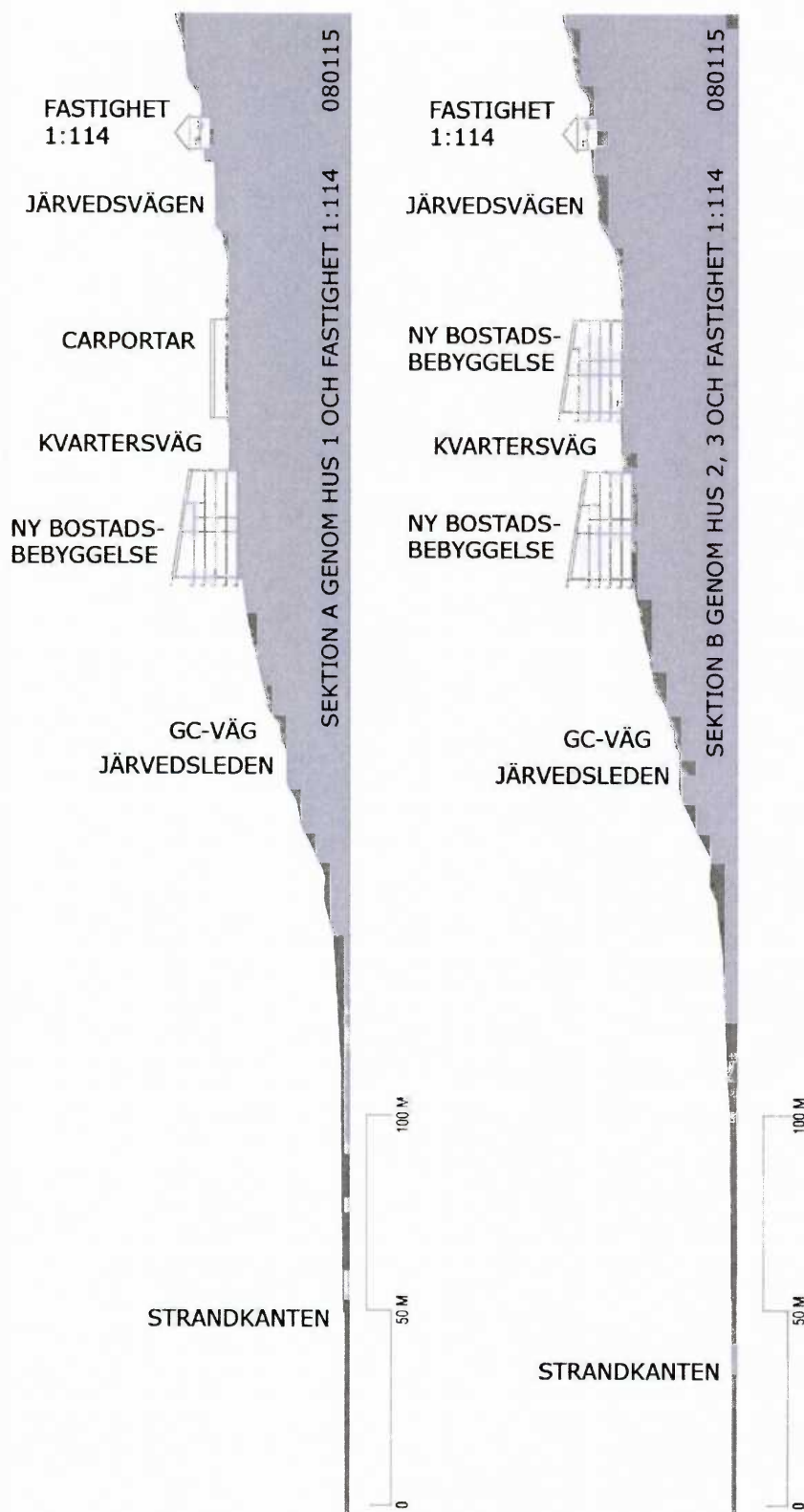
0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774



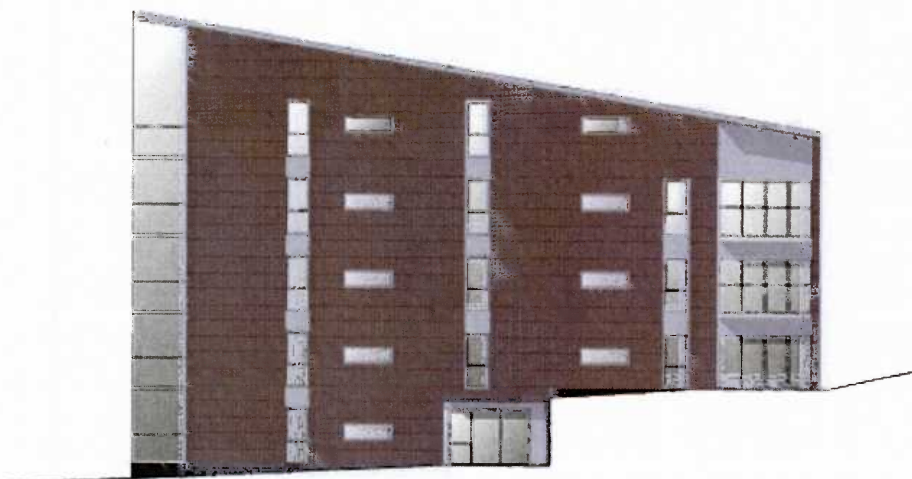
Plan- och miljökontoret



Sektioner som visar området i genomskärning från Örnsköldsviksfjärden till den befintliga bebyggelsen norr om Järvedsvägen



Plan- och miljökontoret



Fasad mot nordväst. Pulpettaket och sluttningen gör att tre våningar mot Järvedsvägen blir fem våningar mot Järvedsleden.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen norr om Järvedsvägen är utpekad som kulturmiljöobjekt, enligt kommunens program för kulturmiljövård. Bebyggelsen består av friliggande bostadshus av trä.



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



Angränsande bebyggelse norr om planområdet och Järvedsvägen

Sydost om planområdet vid Järvedsvägen finns även flerbostadshus av en högre skala.



Befintlig bebyggelse sydost om planområdet.

Vid utformningen av den nya bostadsbebyggelsen har hänsyn tagits framför allt till bebyggelsen i nordost. Detaljplanen reglerar en lägre hushöjd mot Järvedsvägen och den kulturhistoriskt intressanta bebyg-

**Plan- och miljökontoret**

gelsen. Den nya bebyggelsen har lagts en bit ner i slänten för att hålla ett respektavstånd till befintlig bebyggelse och dessutom har husen placerats relativt glest med nord-sydlig orientering för att bevara genomsiktlighet och utsikt mot fjärden.

Det nya bostadskvarteret kommer att utformas med modern arkitektur som speglar vår tid. Den nya bebyggelsen håller ett respektavstånd från befintlig bebyggelse och kommer att utläsas som ett eget område. Det finns annan flerbostadsbebyggelse sydost om planområdet, med trevåningshus från 50- och 60-talet. Bebyggelseutvecklingen i Järved kommer att kunna utläsas som årsringar i tätortens expansion.

Service

I Järved finns förskola och grundskola upp till årskurs 4, sportanläggningar, livsmedelsbutik m.m. Dessa anläggningar ligger inom gångavstånd från det nya bostadskvarteret.

I Alneskolan som är belägen ca en km öster om planområdet finns årskurser 0-9.

Örnsköldsviks centrum ligger ca 2,5 km nordväst om planområdet. Där finns all övrig kommunal och kommersiell service.

Det nya bostadskvarteret medför att fler människor bosätter sig i Järved, vilket ger bättre underlag för befintliga serviceinrättningar.

Tillgänglighet

Bostadshusen förses med hiss och anpassas för rörelsehindrade. Även kvartersgatan och utemiljön ska uppfylla tillgänglighetskraven.

Skyddsrum

Inga skyddsrum planeras i bostadskvarteret.

Friytor, lek

Det finns gott om friytor inom bostadskvarteret med möjlighet att ordna sittplatser, grillplatser, lekplatser o.d.

Samtliga balkonger och uteplatser som hör till respektive lägenhet kommer inte att uppfylla riktlinjer för buller utomhus. Därför ska en



Plan- och miljökontoret

gemensam, bullerskyddad uteplats samt en bullerskyddad lekplats byggas inom planområdet, vilket regleras i planbestämmelserna. Läs mer under avsnittet "Buller" längre fram i planbeskrivningen.

Gator och trafik***Gatunät, gång- och cykeltrafik***

Längs Örnsköldsviksfjärdens norra strandlinje ligger Lungvik, Järved och Bonäset. Tidigare bands dessa områden samman av en mindre landsväg. En rest av denna är Järvedsvägen som avgränsar planområdet mot norr. Mellan år 1982–86 anlades Järvedsleden. Trafikleden är infart till centrum för bl.a. boende i Järved, Bonäset och Dekarsön. Leden avgränsar planområdet söderut.

Trafiken till det nya bostadskvarteret kommer att ledas från den mindre trafikerade Järvedsvägen i norr.

Järvedsvägen hade vid trafikräkning 2.500 fordon per vardagsmedeldygn, medan den större Järvedsleden hade 5.300 fordon per vardagsmedeldygn. Trafikmängderna är beräknade för Järvedsvägen år 2001 och för Järvedsleden år 2004.

Det nya bostadskvarteret trafikmatas via en anslutning mot Järvedsvägen från den västra delen av planområdet, där markens lutning är flackare. Anslutningen är till viss del redan etablerad. I gällande detaljplan finns en gång- och cykelväg redovisad precis utanför planområdets västra gräns. Denna gångväg utgörs idag av en mindre stig som har etablerats i området.

En ny intern bostadsgata som löper genom bostadskvarteret avslutas med en vändplats vid parkeringen i planområdets östra del. Det är viktigt att bilarna färdas med låg hastighet genom bostadskvarteret. Detta kan säkerställas med lokala trafikföreskrifter samt genom gatans utformning. Gatan skall dessutom anläggas så att lutningen inte överstiger 8% på någon sträcka. Längs med bostadsgatan, tillika servicegata, placeras öppna parkeringsplatser och parkeringar i carport.

Den interna gångtrafiken får nyttja bostadsgatan. För att nå Örnsköldsvik föreslås att den etablerade stigen i väster rustas upp och iordningställs som en gång- och cykelväg. Denna är avsedd som en allmän gång- och cykelväg för hela tätortsbefolkningen.



Plan- och miljökontoret

Parkering

Parkeringsplatserna fördelas på flera ytor inom bostadskvarteret för att erhålla korta gångvägar mellan bostadsentréerna och biluppställningsplatserna. Syftet är också att de boende inom området kan ha uppsyn över p-platserna.

Enligt kommunens parkeringsriktlinjer ska det finnas tio bostads- och 1 besöksparkering per 1.000 kvm våningsyta. Antalet parkeringsplatser som är möjliga att tillskapa i detta bostadsprojekt överstiger med råge kommunens parkeringsriktlinjer. Total tillåten byggnadsarea är 1.700 kvm vilket ger 6.800 kvm våningsyta. Enligt kommunens parkeringsriktlinjer krävs minst 68 bostadsparkeringar och 7 besöksplatser, totalt 75 platser.

Bostadskvarteret inrymmer ca 50 lägenheter. I bostadsprojektet (se illustration på sidan 7) redovisas 58 biluppställningsplatser, d.v.s. ca 1,2 per lägenhet. Det finns dock möjlighet att anordna ytterligare minst 40 p-platser mellan de nya bostadshusen. Parkeringsplatserna ordnas som öppna parkeringsplatser och i carport. Fördelningen öppna p-platser respektive p-platser i carport är ännu inte bestämd. I detaljplanen ges byggrätt med möjlighet att uppföra carport eller garage på de större parkeringsplatserna. För ytorna mellan bostadshusen ges endast en mindre byggrätt som i första hand gör det möjligt att uppföra gårdshus, förråd m.m.

Kollektivtrafik

Järvedsvägen trafikeras av lokalbussar och närmaste hållplats ligger vid bostadskvarteret. Kommunen har för avsikt att bygga ut hållplatsen.

Buller

En bullerutredning har gjorts för att utreda vilka bullernivåer som genereras av trafiken på Järvedsvägen och Järvedsleden. Man har beräknat både ekvivalentnivå och maxnivå, där ekvivalent ljudnivå är ett slags medelljudnivå under en given tidsperiod, t.ex. ett dygn, och maximal ljudnivå är den högsta momentana ljudnivån under en enskilda bullerhändelse, t.ex. en fordonspassage.

Plan- och miljökontoret

Det finns riktvärden för trafikbuller som gäller vid nybyggnad av bostadsbebyggelse (*Infrastrukturpropositionen 1996/97:3, antagen av riksdagen i mars 1997*):

Bostäder	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Utomhus	55 dBA (vid fasad)	70 dBA (uteplats)
Inomhus	30 dBA	45 dBA (nattetid)

Beräkningarna visar att det planerade bostadskvarteret beräkningsmässigt erhåller ljudnivåer från vägtrafik (främst från Järvedsleden) som överstiger de gällande riktvärdena. Beräknade högsta ljudnivåer är 58 dBA ekvivalent och 72 dBA maximal ljudnivå.

De fyra bostadshusen närmast Järvedsleden erhåller vid södra fasaden en ekvivalent ljudnivå om 55-57 vid marknivå och ca 58 dBA på våning fem. De övriga fasaderna erhåller lägre ekvivalenta ljudnivåer än 55 dBA. De maximala ljudnivåerna understiger beräkningsmässigt 70 dBA vid samtliga fasader.

De två planerade bostadshusen närmast Järvedsvägen erhåller vid norra fasaden en maximal ljudnivå om 71-72 dBA på marknivå och tre våningar upp. De övriga fasaderna erhåller lägre maximala ljudnivåer än 70 dBA. De ekvivalenta ljudnivåerna understiger beräkningsmässigt 55 dBA vid samtliga fasader.





Plan- och miljökontoret

Illustration av vägbuller, ekvivalent ljudnivå, i området. De gröna fälten illustrerar 50-55 dBA och de röda fälten visar värden över 55 dBA i marknivå. Planområdet omfattar de sex husen längst västerut.



Illustration av vägbuller, maximal ljudnivå, i området. De gröna fälten illustrerar 65-70 dBA och de röda fälten visar värden över 70 dBA i marknivå. Planområdet omfattar de sex husen längst västerut.

De fyra tillkommande husen närmast Järvedsleden erhåller ekvivalenta ljudnivåer från trafikbuller som ligger något över riktvärdet. De två husen som ligger närmast Järvedsvägen erhåller maximala ljudnivåer från trafikbuller som också ligger något över riktvärdet.

När man pratar om förnimmelsen av skillnader i bullernivå kan man säga att 2-3 dBA kan förnimmas som en knappt hörbar förändring (medan 8-10 dBA upplevs som en fördubbling/halvering av ljudet). Eftersom beräknade högsta ljudnivåer är 58 dBA ekvivalent och 72 dBA maximal ljudnivå, så är skillnaden mot riktvärdet måttlig, även om riktvärdet klart överskrids.

Kommunen har att förhålla sig till fyra möjliga sätt att hantera bullret i den här situationen:

- Avstå från att bygga bostäder inom planområdet/alternativa lokaliseringar.



Plan- och miljökontoret

- Utforma/placera bebyggelsen på annat sätt för att uppnå riktvärdena.
- Minska bullret vid källan för att riktvärdena ska kunna uppnås.
- Göra avsteg från riktvärdena.

Vid en sammanvägning av förutsättningar och konsekvenser anser kommunen att man bör göra avsteg från riktvärdena i enlighet med nedanstående resonemang.

Planområdet är utpekad för bostadsändamål i översiktsplanen av skäl som redovisats under "Tidigare ställningstaganden – Översiktliga planer." Det finns inga jämförbara områden med samma kvaliteter i Järved. Järveds Strand, som också är ett område utpekad för bostadsändamål i översiktsplanen, ligger i närheten av planområdet, närmare fjärden. Där måste dock marken saneras innan bostäder kan byggas och området är troligen lika bullerstört som planområdet.

Kommunen kan inte finna att det finns några rimliga alternativ med bättre förutsättningar för ny bostadsbebyggelse än planområdet.

Det finns flera sätt att minska bullret från Järvedsleden. Man kan bland annat sänka hastigheten, använda sig av bullerdämpande beläggning eller anordna bullerplank/bullervallar.

Idag är hastighetsbegränsningen på Järvedsleden vid planområdet 70 km/h. Att sänka hastigheten till 50 eller 60 km/h skulle väsentligt för-sämra framkomligheten mellan Örnsköldsviks centrum och Bodum, Bonäset och Järved. Järvedsleden är avsedd för genomfartstrafik.

I Sverige pågår idag flera försök med lågbullerbeläggningar som dämpar ljudet från fordonen. I flera försök har man också fått mycket goda initiala resultat. Tekniken är dock inte färdigutvecklad och försöken är ännu inte utvärderade. Brister i tekniken är bland annat att den bullerdämpande förmågan avtar snabbt, att beläggningarna har sämre motstånd mot slitage samt att drift- och underhållskostnaderna ökar. Hållbarheten i en lösning med bullerdämpande beläggning kan alltså inte styrkas.

Ett bullerplank skulle kunna placeras mellan Järvedsleden och cykelbanan som går parallellt med denna. Planket skulle enligt uppskattning behöva vara 3,3-4,5 meter högt för att avskärma bebyggelsen inom planområdet eftersom denna ligger ovanför Järvedsleden. Ett så högt plank medför förutom en hög byggkostnad också höga drift- och un-



Plan- och miljökontoret

derhållskostnader. Det innebär dessutom att cykelvägen under ett ca 300 m långt avsnitt avskärmas från Järvedsleden vilket får effekter vad gäller trygghet liksom minskad trivsel och utsikt. Ett bullerplank kan naturligtvis uppföras i genomskiktligt material, men det skulle ytterligare öka både bygg- och driftskostnaderna. En bullervall skulle kunna placeras ovanför cykelvägen, men den skulle behöva vara betydligt högre än 4,5 meter för att avskärma buller till de översta våningarna vilket gör en sådan lösning orimlig.

Kommunen ser positivt på de framtida möjligheterna med bullerdämpande beläggningar, men vare sig bullerplank/vall eller sänkning av hastigheten på Järvedsleden anses vara rimliga alternativ.

Riktvärdena för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nyproduktion av bostäder. Men eftersom planering alltid handlar om att väga olika intressen mot varandra för att finna en god helhetslösning för samhället så har Boverket nyligen kommit ut med allmänna råd om buller i planeringen (Allmänna råd 2008:1). Boverket finner att det kan finnas skäl att göra avsteg från riktvärdena "i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur", samt "vid komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer" eller "vid komplettering med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer".

Kommunen anser att en utbyggnad av planområdet är en förtätning av Järved. Utbyggnaden består av flerbostadshus i en struktur som kommer att vara tillräckligt tät för att gynna befintlig service och infrastruktur och samtidigt drar naturligtvis planområdet nytta av dessa. Det innebär god hushållning med kommunens resurser att bebygga området med bostäder. Kommunen finner att det finns skäl att göra avsteg från gällande riktvärden för buller med hänvisning till att det rör sig om en komplettering med tätare bebyggelse längs ett stråk för kollektivtrafik.

Boverket drar också i sin skrift slutsatser om vilka principer som bör gälla vid avsteg från riktvärdena. Man konstaterar att "nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en luddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller luddämpad sida."

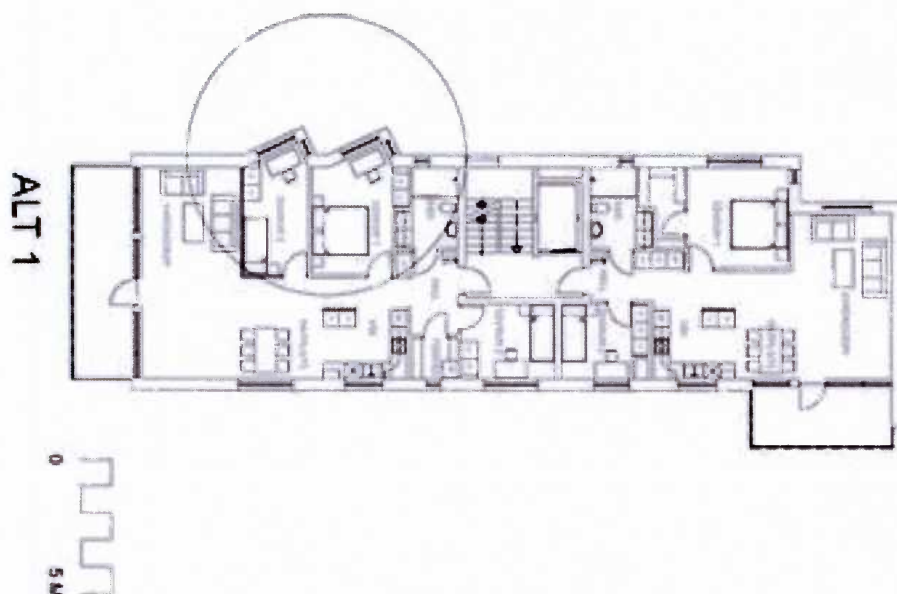


Plan- och miljökontoret

I byggprojektet som Riksbyggen har redovisat finns det två lägenheter på varje våningsplan. Det innebär att det är fem lägenheter i varje byggnadskropp, totalt 20 lägenheter, som berörs av ekvivalenta ljudnivåer mellan 55-58 dBA. Om man hade orienterat bebyggelsen inom planområdet annorlunda hade det varit möjligt att uppnå en tyst sida. Här har dock hänsyn tagits till den befintliga bebyggelsen som utpekats som kulturhistoriskt intressant. Därför har byggnadskropparna orienterats så att siktlinjer mot fjärden kan bibehållas. Byggrätterna är dessutom förlagda litet längre ner i sluttningen, för att hålla ett respektavstånd till befintlig bebyggelse, vilket gör att man kommer närmare Järvedsleden.

Vid sammanvägning av de olika intressena finner kommunen att överskridandet av riktvärdet är litet och att hänsyn till den befintliga bebyggelsen av kulturhistoriskt intresse bör tas. Planområdet anses vara så lämpligt för bostadsbebyggelse att avsteg från riktvärdena kan motiveras. Tyvärr ser kommunen ingen realistisk möjlighet att dämpa bullret vid källan, d.v.s. trafiken på Järvedsleden, för att uppnå gällande riktvärden.

Den nya bebyggelsen måste dock uppfylla de avstegsprinciper som Boverket beskriver med hälften av bostadsrummen (sovrums och vardagsrum) vända mot tyst eller luddämpad sida. Detta kan göras om Riksbyggens projekt utvecklas med exempelvis burspråk i sovrumsrummen som ger möjlighet till ett öppningsbart fönster mot en tyst eller luddämpad sida. Riktvärdet för buller inomhus måste också uppnås.



Vad gäller uteplatser är det de två byggnadskropparna närmast Järvedsvägen som har maximala ljudnivåer över 70 dBA vid sin nordöstra fasad. Dessutom rekommenderas att uteplats anordnas mot tyst eller ljuddämpad sida för de bostäder som har 55-60 dBA vid fasad, d.v.s. de övriga fyra byggnaderna. För att tillfredsställa de boendes behov av tysta uteplatser skall en gemensam, bullerskyddad uteplats anordnas inom området, liksom en bullerskyddad lekplats. De egna balkongerna och uteplatserna blir då ett komplement till den gemensamma uteplatsen varför samma krav på ljudnivåer inte behöver ställas på dessa.

Teknisk försörjning

När området bebyggs kommer hårdgjorda ytor i form av asfalterade ytor och hustak medföra att avrinningshastigheten för dagvatten ökar. Ett konventionellt system med brunnar och underjordiska rör kommer att användas för att samla upp dagvatten och leda det till en kommunal ledning öster om planområdet. Även det vatten som idag leds in i och genom planområdet via dagvattentrummor och diken kommer att samlas upp och avledas.

Vid exploatering av planområdet beräknas flödet vid ett så kallat 2-årsregn med 10 minuters varaktighet öka till ca 50 l/s.

**Plan- och miljökontoret**

Dräneringsvatten från planerade bostäder i den lägre delen avleds mot befintlig dagvattenkylvert under Järvedsleden genom diken eller dagvattenledning.

Det nya bostadskvarteret skall anslutas till det kommunala VA-nätet samt till fjärrvärme. Fjärrvärme kommer att dras fram till planområdet från öster.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år.

Konsekvenser av planens genomförande***Stads- och landskapsbild***

Området ligger i en sydsluttning som är väl exponerad. Landskapsbildningen kommer att förändras när projektet är genomfört. Med den relativt låga exploateringen kommer en hel del naturmark att kunna behållas och träd att kunna sparas. Området blir också genomsiktligt från norr och söder med föreslagen markdisposition. Tåtorten kommer att utvidgas. Ett väl genomfört bostadsprojektet bör kunna bli ett tillskott till stadsbilden.

Kulturarv

Planområdet ligger väl avskilt från angränsande bebyggelse och kommer därför att bedömas utifrån sina egna kvalitéer och inte upplevas som en förvanskning av det befintliga bostadsområdet. Särskild hänsyn har tagits till befintlig bebyggelse utpekad som kulturhistoriskt intressant.

Rekreation och friluftsliv

Planen medför att mark avsedd som allmän plats (parkmark) tas i anspråk för privat ändamål (bostäder). Föreliggande område används i liten utsträckning till friluftsliv och rekreation utan snarare för passage och som buffertzon mot Järvedsleden. Passagemöjligheterna kommer att bestå. I Järved med omnejd finns tillgång till omfattande naturmarks- och vattenområden med möjlighet att bedriva ett rikt natur- och friluftsliv. Båtliv, skogspromenader, bärplockning, skidåkning mm finns tillgängligt i Järved.



Plan- och miljökontoret

Hälsa och säkerhet

Under byggtiden kan risker uppkomma, som dock kan elimineras om gällande skyddsbestämmelser tillämpas. Biltrafiken inne i området kan utgöra en risk. Det är viktigt att bilarna färdas med låg hastighet genom bostadskvarteret. Detta kan säkerställas med lokala trafikföreskrifter samt genom gatans utformning.

Bostadskvarteret är påverkat av trafikbuller från angränsande vägar. Detta reduceras genom att fasad och fönster dämpar bullret inomhus, samt genom bestämmelser om tyst/ljuddämpad sida. De balkonger som vetter mot norr och söder kan glasas in eller avskärmas. Gemensam bullerskyddad lek- och uteplats bidrar till en hälsosam och säker bostadsmiljö.

Hushållning med naturresurser

Uppvärmningen förväntas ske med fjärrvärme. Att fjärrvärme används för uppvärmning samt att bostadskvarteret nyttjar befintlig infrastruktur i området främjar en god hushållning med naturresurser.

Uppfyllelse av miljömål

Projektet berör primärt följande miljömål:

1. *Begränsad klimatpåverkan*
2. *Frisk luft*
15. *God bebyggd miljö*

Järved ligger ca 2,5 km från centrum. Kollektivtrafiken är utbyggd i området. Lokaliseringen av bostadskvarteret kan visserligen ge upphov till mer biltrafik jämfört med en centrumlokalisering, men med ett så pass tätortsnära läge bedöms effekterna på miljömål nr. 1 och nr. 2 bli små. Om människor handlar lokalt och nyttjar lokal service minimeras transportarbetet.

Ett nytt bostadskvarter med god kontakt med omgivande naturmark, tillgång till närbelägen service och goda kommunikationer ger sammantaget goda förutsättningar för att miljömål nr 15 kommer att uppnås.



Plan- och miljökontoret

Miljö kvalitetsnormer

Projektet medför inte att gällande miljö kvalitetsnormer förväntas överskridas.

Medverkande tjänstemän

Kerstin Rungstad, projektledare
Tekniska kontoret, Mark och exploatering, Örnsköldsviks kommun

Olof Karlsson, fysisk planerare
Daniel Nordström, miljöinspektör
Plan och miljökontoret, Örnsköldsviks kommun

Planförfattare :

MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Kenneth Söderlund
Arkitekt SAFA

Mats Sandqvist
Fysisk planerare

Mia Johansson
Arkitekt SAR/MSA

Revidering 19 maj 2009

Detaljplanen har reviderats beträffande byggrätt för garage m.m. i nordväst.

Bestämmelserna beträffande uteplatser och trafikbullerreduktion har omformulerats.

Förbud mot in- och utfart har införts från del av Järvedvägen.

Illustration och beskrivningar ändras beträffande ovanstående.

Revideringen har handlagts av plan- och miljökontoret, Håkan Heldner.



Plan- och miljökontoret

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt

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

Detaljplan för

Järved 1:326, del av

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 30 maj 2008
Reviderad 19 maj 2009

Antagen: Plan- och miljönämnden
18 juni 2009, § 73
Laga kraft: 12 september 2009

Genomförandebeskrivning

Inledning

Genomförandebeskrivningens syfte är att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är inte juridisk bindande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: mars – april 2008
Utställning: juni – juli 2008
Antagande: juni 2009
Laga kraft: juli 2009

Utbyggnaden av planområdet kommer att ske i två etapper. Byggstarten för den första etappen kan påbörjas tidigast under hösten 2009. Efterfrågan på bostäder avgör när nästa etapp kan påbörjas. I den andra etappen ingår även området öster om planområdet. För den delen måste en ny detaljplan utarbetas.



Plan- och miljökontoret

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år. Under planens genomförandetid har fastighetsägaren rätt att utnyttja byggrätter enligt detaljplan. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen upprätta ny detaljplan över området utan hänsyn till tidigare redovisade men icke utnyttjade byggrätter.

Ansvarsfördelning

Byggherren, Riksbyggens Ekonomiska förening, tar fram förslag till detaljplan samt kompletterande tekniska utredningar. Det kan avse geotekniska utredningar, höjdmätningar o.d.

Byggherren ansvarar för hela exploateringen inom bostadskvartersmarken i ny detaljplan. Det avser uppförande av bebyggelsen, bostadsgator, parkeringsplatser och friytor med mera inom bostadsområdet.

Kommunen ansvarar för fastighetsbildningen samt eventuella arkeologiska undersökningar. Den nybildade fastigheten skall sedan avyttras till byggherren.

Kommunen ansvarar för befintliga vatten-, avlopps-, och dagvattenledningar och anvisar förbindelsepunkt för dessa huvudledningsnät.

Fastighetsägarna ansvarar för nya servisledningar, dagvattenledningar o.d. inom kvartersmark.

Öviks Energi ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar i såväl gatu- mark som kvartersmark fram till anslutningspunkt vid respektive byggnad.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet, vilken utgörs av en del av Järvedsvägen samt för omgivande allmän platsmark som gator och naturmark. Kommunen är också huvudman för vatten- och avloppsförsörjningen.



Plan- och miljökontoret

Avtal

Markanvisningsavtal

Örnsköldsviks kommun och Riksbyggens Ekonomiska förening har träffat ett markanvisningsavtal. Markanvisningsavtalet reglerar ansvarsfördelningen mellan kommunen och byggherren.

Enligt markanvisningsavtalet skall byggherren upprätta en genomförandeplan. Den skall avse en planering av hela exploateringen där bygglovsprocessen, uppförande av byggnader och genomförandet av exploateringen i övrigt redovisas tidsmässigt.

Köpeavtal

Kommunen och byggherren avser att teckna ett köpeavtal om fastighetsförvärv. När bostadsrättsföreningar bildats avser byggherren överlåta fastigheterna till respektive bostadsrättsförening.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Riksbyggen avser att indela bostadsbebyggelsen i två etapper. Den första etappen omfattar tomtmark till fem av flerbostadshusen som ingår i denna detaljplan. Det sjätte huset enligt planen ingår i en andra etapp. För övrig bebyggelse i den andra etappen kommer en särskild detaljplan att upprättas.

Upplåtelseformen blir bostadsrätt. I denna detaljplan avstyckas från Järved 1:326 ett område som motsvarar den första etappen. Vidare kan ytterligare tomten vid det sjätte huset avstyckas för att bilda en fastighet. I framtiden utökas denna fastighet med tomtmark som möjliggörs genom en andra detaljplan.

För bostadsgatan bör en gemensamhetsanläggning inrättas. I gemensamhetsförrättningen ingår de båda nybildade bostadsfastigheterna. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen som delägarförvaltning eller genom bildande av samfällighetsförening. Riksbyggen anlägger bostadsgatan.

Gemensamhetsanläggningar bildas med stöd av anläggningslagen.



Plan- och miljökontoret

En kommunal ledning ligger i kvartersmark. I planen har ett ledningsområde (u-område) redovisats. Syftet är att ge plats för grävmaskiner och upplägg av jordmassor vid eventuella driftstörningar i ledningsnätet. Denna ledning kan säkerställas genom upplåtande av ledningsrätt enligt ledningsrättslagen.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Byggherren bekostar detaljplanen, geotekniska undersökningar, projektering, bygglovavgifter och samtliga bygg- och anläggningskostnader som uppstår vid genomförandet av bostadsprojektet. Öviks Energi bekostar utbyggnaden av fjärrvärmenätet och elnätet i området. Kommunen bekostar utbyggnad av avloppsledningsnät fram till kvartersmarken. Kommunen får intäkter vid anslutning till ledningsnäten.

Detaljplanens genomförande bedöms inte förorsaka kommunala kostnader.

Ett planavtal har träffats mellan Örnsköldsviks kommun och Riksbyggen Region Norr. Planavtalet reglerar hur arbetet med framtagande av detaljplanen ska bedrivas samt vilka planavgifter Örnsköldsviks kommun kommer att ta ut av fastighetsägaren när planen har vunnit laga kraft, eller vid planarbetets avbrytande. Byggherren är sedan fri från skyldighet att erlagga planavgift i samband med bygglov och bygganmälan för bebyggelse enligt föreliggande detaljplan.

Tekniska frågor**Tekniska utredningar*****Buller***

En trafikbullerberäkning har utförts av ÅF-Ingemansson AB, Örnsköldsvik, i februari 2008. Beräkningarna har utförts enligt Nordiska beräkningsmodellen för vägtrafikbuller, SNV rapport 4653 och genomförts i programmet SoundPlan ver 6.4.

Enligt beräkningarna kommer gällande riktlinjer för buller att överskridas i delar av planområdet. I planbeskrivningen beskrivs bullerutredningen samt vilka åtgärder som bör vidtas för att dämpa bull-



Plan- och miljökontoret

ret. På plankartan med dess bestämmelser föreskrivs bestämmelser i enlighet med detta.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av SWECO VBB AB i april 2008. Undersökningen omfattar slagsondering för bestämning av bergfritt djup, skruvprovtagning för kontroll av jordlagerföljd, CPT-sondering för bestämning av jordlagerföljd och relativ fasthet samt dess förändring mot djupet, trycksondering för bedömning av jordlagerföljden och den relativa fastheten i jordprofilen i undersökta punkter, hejarsondering för bedömning av jordens relativa fasthet och dess förändring mot djupet samt grundvattenrör för grundvattenobservationer.

Planområdet består av två olika jordprofiler som ställer olika krav på grundläggning av byggnader, vilket beskrivs i planbeskrivningen.

Medverkande tjänstemän

Kerstin Rungstad, projektledare,
Tekniska kontoret, Mark och exploatering, Örnsköldsvik kommun

Olof Karlsson, fysisk planerare
Plan och miljökontoret, Örnsköldsviks kommun

Planförfattare:

MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Kenneth Söderlund
Arkitekt SAFA

Mats Sandqvist
Fysisk planerare

Mia Johansson
Arkitekt SAR/MSA



Plan- och miljökontoret

Revidering 19 maj 2009

Detaljplanen har reviderats beträffande byggrätt för garage m.m. i nordväst.

Bestämmelserna beträffande uteplatser och trafikbullerreduktion har omformulerats.

Förbud mot in- och utfart har införts från del av Järvedvägen.

Illustration och beskrivningar ändras beträffande ovanstående.

Revideringen har handlagts av plan- och miljökontoret, Håkan Heldner.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt