

GODKÄND FÖR ANTAGANDE
Håkan Heldner 1991-03-27, del 282
ANTAGEN
Kommunfullmäktige 1991-05-27, §121
VUNNIT LAGA KRAFT
Lansstyrelsen 1991-06-24

Detaljplan för

BONÄSSKIFTET 1:2 m fl

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1991-01-28

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse grundkarta och fastighetsförteckning, samt två planillustrationer.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen är en ändring av nu gällande plan. Ändringen har gjorts för att ett av Riksbyggen Västernorrland framtaget bostadsprojekt ska kunna genomföras. Ändringen innebär att i gällande stadsplan angivna Allmänt ändamål (äldreomsorg) ersätts av Bostadsändamål. Ändringen innebär även en viss höjning av exploatering och hushöjd, samt att boservice tillåts på del av mark invid blivande Järvedsvägen, vilken mark enligt gällande stadsplan får bebyggas endast i mindre omfattning, med uthus, garage o dyl.

Plan- och byggkontoret genom
AoT Arkitektur och Teknik AB, Sundsvall

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Bonäset fem km sydost om Örnsköldsviks centrum. Planförslaget gränsar i norr mot Järvedsvägen (planerad), i öster mot en parkremsa som avskiljare mot bostadsbebyggelse, i söder och väster mot parkområde. Planen omfattar tomten för bostadsprojektet, en parkzon med gångväg mellan tomten och Järvedsvägen, tillfarten väster om tomten, en tomt för transformator samt en snabb park i söder (kvarters-/ledningsområde i tidigare stadsplan).

Areal

Planområdets sammanlagda area är ca 1,5 ha.

Markägarförhållanden

Marken ägs av Örnsköldsviks kommun. Tomten för bostadsprojektet avses säljas till Riksbyggen Västernorrland efter genomförd fastighetsbildning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Örnsköldsviks kommun är antagen av fullmäktige 1990-06-25.

Program för dispositionsplan för Järved-Bodum godkändes av fullmäktige 1980-02-22.

Detaljplaner

Stadsplan för nya Järvedsvägen fastställdes 1982-06-18. Den berör den nordvästra delen av det här aktuella området. Stadsplan för Gamla skolan i Bonäset fastställdes 1985-12-18 och omfattar såväl den för bebyggelse nu aktuella tomten, som områden i öster, söder och väster därom. I stadsplanen anges att tomten får användas endast för allmänt ändamål. Ändamålet preciseras som reservområde för äldreomsorg inom primär och sekundär kommun, illustrerat med 40-talet bostäder samt dagcentral i tvåvåningshus.

Bostadsförsörjningsprogram

Projektet är i KBP 1990-92 inplanerat att påbörjas 1991.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 1989-08-24 om planuppdrag för Gamla skolan i Bonäset. Riksbyggen Konsult AB (numera AoT Arkitektur och Teknik AB) gavs uppdraget att utarbeta detaljplanen i samverkan med projekteringen av bostadsprojektet för Riksbyggen Västernorrland och i samarbete med Plan- och byggkontoret.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

TERRÄNGFÖRHÅLLANDEN, VEGETATION

Planområdet sluttar mot sydost, ned mot det flacka strandområdet längs Dekarsöfjärden. Längs den gamla infarten i väster finns björkar, delvis som allé. I övrigt finns några samlade vegetationspartier och spridda solitärer av många olika arter. Tex finns lärkträd, granar och tallar av arter som är främmande för traktens flora.

Dessa exotiska inslag stammar från den engelska park som anlades här vid sekelskiftet. Träden från den tiden är nu mycket stora, delvis överåriga och vanvårdade. Vid bebyggandet av tomten tas hänsyn till bevaringsbar vegetation, så att väsentliga delar därav kan sparas.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Husen grundlägges i naturliga jordlager av silt och siltig morän resp på packad fyllning. För anläggning av vägar och parkeringsytor måste befintlig fyllning tas bort och ersättas med kvalificerade massor. Grundvattennivån bedöms ligga ca 2 m under markytan.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

Bebyggelseområden m m

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Planområdet innehåller två byggnader. De är uppförda vid sekelskiftet av kolonialvarugrosshandlaren Leonard Ödmark, som sommarbostad. Ursprungligen fanns bostadshus, kuskbostad med vagnsbod och isbod, rättarbostad och ladugård samt pir med badhus och en engelsk park med karpdamm.

Arnäs kommun köpte fastigheten 1922 och byggde om sommarvillan till skola. Som sådan fungerade den in på 1980-talet. På övervåningen finns en bostad, som inte är uthyrd längre. Även det andra befintliga bostadshuset är obebott men utnyttjas till föreningsverksamhet.

Kommunens kulturchef och chefen för Örnsköldsviks museum anser, i sitt yttrande inför planarbetet, att man bör överväga att spara sommarvillan/skolbyggnaden, med tanke på fastighetens historia och byggnadens miljövärde. De anför att det kunde vara möjligt i samband med en måttfullare exploatering än vad som illustreras i gällande stadsplan för området.

Skolbyggnadens läge förhindrar en annan totallösning, med bostadshus och erforderliga parkeringsytor, än med en kraftigt sänkt exploatering. Ombyggnad av byggnaden till normalbostäder har bedömts att ställa sig dyrt. En användning som gruppbofäst, bostadservice o dyl, som är aktuellt här, bedöms vara ännu svårare. För att projektet skall vara realiserbart fordras snarast en något höjd exploatering och rationell nybyggnadsproduktion. Den gamla skolbyggnaden måste därför rivas, liksom det mindre bostadshuset.

Plan- och byggkontoret genom
AoT Arkitektur och Teknik AB, Sundsvall

NY BEBYGGELSE

Det nybyggnadsprojekt som Riksbyggen Västernorrland avser att uppföra, har projekterats av AoT Arkitektur och Teknik AB (tidigare Riksbyggen Konsult AB) Sundsvall genom arkitekt Eva Eisenhauer. Projektet är ämnat för en bostadsrättsförening.

Husgruppen består av fyra bostadsbyggnader i två våningar med souterrängvåning, en byggnad för fastighetstekniska utrymmen samt garage/carportlängor. Boningshusen får traditionell taklutning och fasaderna indelas för att avpassa skalan till omgivningen.

Området planeras för 50-talet lägenheter. 39 av dessa är fördelade i tre huskroppar, för vanligt boende. Det fjärde nordöstra huset innehåller två gruppbestäder för fyra resp fem personer samt sex vanliga lägenheter. Huset innehåller även fritidslokaler. I anslutning till detta hus, i området nära Järvedsvägen, reserveras plats för ännu en huskropp i en våning för ev framtida behov av boservice i området eller stadsdelen.

På intilliggande tomt anläggs en transformatorstation.

SERVICE

Offentlig och kulturell service finns i större omfattning inom Örnsköldsviks Centrum. Där finns närmsta vårdcentral. Inom bostadsområdet Bonäset finns postkontor. LM-skola finns i Alne skola 0,8 km norr om planområdet. Förskola finns i två avdelningar i äldre villor i bostadsområdet.

Behovet av servicelägenheter i Bonäset är lägre i dag än som antogs i gällande stadsplan. Detta, i kombination med ekonomiska faktorer, gör att det inte längre är aktuellt med servicebestäder och äldreomsorg i projektet. Däremot blir det ett par gruppbestäder för vuxna förståndshandkappade.

Plan- och byggkontoret genom
AoT Arkitektur och Teknik AB, Sundsvall

Mark finns reserverad inom nybyggnadskvarteret för sådant framtida servicebehov som kan uppkomma i stadsdelen. Det finns även ett gammalt Folkets Hus i Bonäset, som en annan lokalresurs för sådana behov.

Vad gäller kommersiell service så har en livsmedelsaffär funnits i området till relativt nyligen. Nu finns närmsta dagligvaruhandel i Järved ca 2 km bort, men en mindre närbutik planeras omedelbart väster om planområdet, i zonen mellan Bonäsvägen och blivande Järvedsvägen.

TILLGÄNGLIGHET

Bostadshus, parkering och rekreationsytor är tillgängliga för rullstolsbundna enligt bestämmelserna i PBL 3:7. Även den allmänna gc-vägen i anslutning till tillfartsväg i väster är tillgänglig för rullstolsbundna ända från Bonäsvägen till stranden/bryggan söder om planområdet.

SKYDDSRUM

Bonäset tillhör skyddsrumsområde 36 i skyddsrumspanen för centralorten. Det råder brist på skyddsrum i området. Besked om krav på inrättande av skyddsrum för 90 personer har erhållits.

Friytor

Friytor mellan husen och söder därom anordnas för gemensam lek och rekreation, samt för uteplatser i anslutning till lägenheterna. Friyta i tomtens norra hörn används för rekreation, tills denna del av marken eventuellt tas i anspråk för bosome.

Vägar och trafik

VÄGNÄT, GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.

Bonäsvägen nordväst om planområdet är i dag den huvudväg som leder till området. Från denna leder en grusväg till planområdet.

Nya Järvedsvägen planeras att byggas om ca 10 år, omedelbart nordväst om planområdet. Vägen planeras för en trafikmängd på 5 500 fordon/dygn och med en hastighet av 50 km/tim. Järvedsvägen skall ha gångbana på ömse sidor samt busshållplatser och övergångsställe invid det nya trevägskorset för den aktuella tomtens anslutningsväg.

Den norra delen av befintlig väg i väster (utanför planområdet) iordningställs för användning i övergångsperioden, som infart från Bonäsvägen. En ny lokalgata, Babordsvägen, anläggs från den blivande Järvedsvägen och avslutas tills vidare vid nybyggnadstomtens södra infart. Senare kommer vägen att förlängas med nedfart till småbåtsvarv i väster, när dess tillfart ändras i och med Järvedsvägens tillkomst. Vid den södra parkeringsinfarten, merendels på kvartersmark, anläggs en vändplats för renhållningsfordon och dyl.

En permanent gång- och cykelbana läggs parallellt med infarten från Bonäsvägen (utanför planområdet). Söder om Järvedsvägen anläggs den gamla tillfarten till en handikapptillgänglig gång- och cykelväg över kvartersmark. Söder om de fastighetstekniska anläggningarna utformas nuvarande stig till handikapptillgänglig gång- och cykelväg mot brygga och framtida strandpromenad.

PARKERING

Erforderligt antal parkeringsplatser anordnas i två parkeringsområden med infart från väster. Garage- eller carportlängor anläggs så att avskärmning mot bostadshusen erhålls. I de fall handikappade personer bor i området inrättas HK-parkering i omedelbar anslutning till aktuell husentré.

Störningar

På 30 meters avstånd från nya Järvedsvägen beräknas bullernivån vara 55 dB (A). I bullerzonen inom B-området förläggs parkering, viss rekreation samt reservmark för boservice. En framtida byggnad för sådant ändamål skall i sin utformning (förläggning av funktioner, fasad- och fönstertyper) ta hänsyn till bullerstörning från vägen.

Radon

Radonmätning har utförts av kommunen. Mätningarna visar en radonhalt på ca 24000 Bq/m³, normalradonmark. Byggnaderna skall utformas så att högsta radondotterhalt enligt Nybyggnadsregler inte överskrids i rum där personer stadigvarande vistas.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLÖPP

Kommunala ledningar för vatten finns längs Bonäsvägens norra sida. Kommunala ledningar för avlopp finns i U-område i tomtens sydöstra del. Va-servicerna förnyas i anslutning till nybyggnadsprojektet. En brandpost placeras på panncentralen. Den kan betjäna såväl nybyggnadsprojektet som småbåtshamnen i väster.

Dagvattnet från området samlas i en ledning, vilken mynnar i ett dike som leds ner till strandlinjen. Delar av avvattningen från tak och grönytor går dock via infiltration i marken.

EL

En transformatorstation anläggs i planområdets västra del, intill byggnaden för fastighetstekniska utrymmen, inkluderande el-central för bostadsområdet

UPPVÄRMNING

Fjärrvärme saknas i området och planeras inte heller. En värmeanläggning planeras därför inom området för fastighetsteknik i västra delen av nybyggnadstomten.

Uppvärmning av området planeras att ske med en elpanna. På de skiftande förutsättningarna för ekonomi kan i framtiden ändringar behöva göras härvidlag. Panncentralen kommer därför att ha utrymme för en oljepanna, vilken då fordrar en ca 10 m hög skorsten och en oljecistern om 30 m³. Alternativt kan en ackumulatortank om 70 m³ bli aktuell, som komplement till el-pannan. Utrymme för sådana utomhusanordningar finns inom området för fastighetsteknik.

AVFALL

Kommunal sophämtning finns i stadsdelen. Området förses med ett soprum i anslutning till övriga fastighetstekniska utrymmen. Soprummet utformas med inkast till container för hushållssopor, grovsopdel samt utrymme för återvinningsbara och/eller miljöfarliga sopor. Gångavståndet från husen blir max 115 m.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för såväl ny lokalgata som för förbättrad väg från Bonäsvägen till planområdet, samt för parkområdet med gc-väg längs Järvedsvägen.

Genomförandetiden är satt till fem år då nybyggnadsprojektet är omedelbart förestående.

Örnsköldsvik 1991-01-28

PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
Planarkitekt

.....

Eva Eisenhauer
AoT Arkitektur och Teknik AB
Sundsvall

ÖRNSKÖLDSVIKS KOMMUN
Plan- och byggkontoret
AoT Arkitektur och Teknik AB, Sundsvall

1 (2)

Detaljplan för

BONÄRSKIFTET 1:2 m fl

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1991-01-28

GODKÄND FÖR ANTAGANDE
Håkan Heldner 1991-03-27, del nr 282
ANTAGEN
Kommundelutskottet 1991-05-27, §121
VILJNIT LAGA KRAFT
Länsskyddsen 1991-06-24

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under våren 1991, varefter byggstart kan ske.

Genomförandetid

Då nybyggnadsprojektet är omedelbart förestående, har genomförandetiden satts till fem år.

Ansvarsfördelning

Projektet kommer att genomföras genom Riksbyggen Väster-norrland.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för vägar samt gång- och cykelvägar inom allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Projektet förutsätter att delar av Bonässkiftet 1:2, 1:11 och 1:121 sammanläggs till en fastighet. Den fastighets-avgränsning som visas i denna detaljplan följer i princip vad som föreslagits i 1985 års stadsplan för Gamla skolan i Bonäset. Justeringar föreslås främst för bättre infarts-förhållanden och ändamålsenligt läge för värme- och ren-hållningsanläggningar samt för ändrat läge på busshåll-plats vid den framtida Järvedsvägen.

2 (2)

EKOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Projektet kommer att genomföras med statliga lån och förutses därför ge en godtagbar hyresnivå.

Kommunala investeringar erfordras för vägar och nya VA-serviser. Investeringarna beräknas till ca 500.000 kr exkl moms.

Planavgift uttages ej vid bygglov. Av kommunen nedlagd tid för granskning och samråd debiteras.

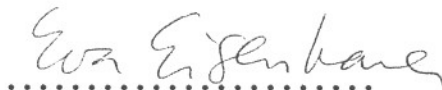
TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknisk undersökning har utförts vid projekteringen.

Örnsköldsvik 1991-01-28
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
Planarkitekt



Eva Eisenhauer
AoT Arkitektur och Teknik AB
Sundsvall