

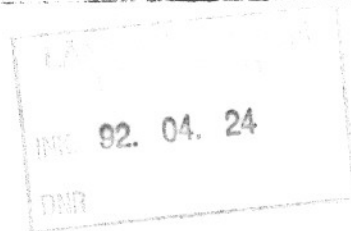
Detaljplan för

ÅLEN 1 M FL

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1992-01-15
Reviderad 1992-02-24

ANTAGEN
Byggnadsnämnden 1992-02-28, § 42
VUNNIT LAGA KRAFT
Länstyrelsen 1992-04-01



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning och illustration.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra byggande av ett flerbostadshus med ca 40 lägenheter.

Den planerade bebyggelsen är ett lamellhus med fyra trapphus. Höjden varierar från tre våningar och suterräng till fem våningar och suterräng.

Ytparkering anordnas på nordostsidan av huset, mot gatan, och uteplatser på sydvästsidan, mot parken och utsikten.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca en kilometer öster om Örnsköldsviks centrum på sydvästra sidan av Järvstagatan. Det begränsas i nordväst av Övikshems bostadsområde Karlshem och i sydost av HSB:s bostadsrättsförening Ålen. Sydväst om planområdet finns planlagd park.

Areal

Planområdets areal är ca 0,6 ha.

Markägoförhållanden

Marken är kommunägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För området gäller detaljplan fastställd 1973-07-27. I denna är området avsett för allmänt ändamål. Platsen var då reserverad för den kyrka/församlingsgård som Örn-sköldsviks församling nu bygger på andra sidan Järvstagan, 200 meter åt sydost.

Bostadsförsörjningsprogram

I det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet 1991-93, beskrivs Ålen som ett utbyggnadsområde för nyproduktion av 25 lägenheter i flerbostadshus, med beräknad byggstart 1992.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade i § 194/91, att uppdraga åt plan- och bygghkontoret att utföra planändring för Ålen 1.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

MARK OCH VEGETATION

Planområdet lutar brant (ca 1:10) mot sydväst. Parkområdet direkt sydväst om planområdet har bitvis en ännu brantare lutning (ca 1:7). Detta gör att man från området har en hänförande utsikt över Örnsköldsviks centrum och fjärden. Ur solbelysningssynpunkt är läget också det allra bästa: högt belägen sydvästsluttning.

Vegetationen består av sly-skog med björkar och enstaka tallar.

Områdets starka lutning medför att en hel del utfyllnader måste göras, för att tillgängligheten ska bli acceptabel. Det är viktigt att dessa görs på ett sådant sätt att så mycket naturmark som möjligt sparas och området får behålla sin karaktär. Utfyllnader ska ske helt inom den egna fastigheten.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En översiktlig geoteknisk undersökning av Lugnviksområdet utfördes i november 1963 av Allmänna Ingenjörbyrån. Här uppges att planområdet ligger inom ett moränområde med tämligen goda grundförhållanden. Moränen är fast lagrad, men finkornig och därför starkt tjälskjutande. Moränlagrets mäktighet varierar mellan två och fem me-

ter. Vidare påpekas att grundkonstruktionen bör nedföras till tjälsäkert djup och att omfattande dränering erfordras.

Tekniska kontoret påpekar att stor risk föreligger för berg nära ytan. Kompletterande geoteknisk undersökning bör utföras.

RADON

Utförd radonmätning visar att marken innehåller ca 29 000 Bq/m³ (normalradonmark), vilket kräver ett radonskyddat byggnadssätt.

Bebbyggelseområden

BOSTÄDER

Ett flerbostadshus med suterrängvåning och hushöjd varierande mellan tre och fem våningar planeras. Antalet lägenheter blir omkring 40. Av dessa är ca 85 % två rum och kök eller mindre.

En bostadsrättsförening bildas, avsedd för personer som är 55 år och äldre. En del gemensamma ytor som bastu, hobby-, gemenskaps- och samlingslokal planeras.

OFFENTLIG SERVICE

I bostadsområdet Lingbo, 250 meter från planområdet, har äldreomsorgen en dagcentral med bl a hobbyverksamhet och matservice för pensionärer.

Örnsköldsviks församling bygger 1991-92 församlingsgård vid Järvstagatan, 200 meter sydost om planområdet.

Förskola, låg- och mellanstadium finns i Sörlidensskolan på andra sidan Järvstagatan. 400 meter västerut i Platåskolan finns högstadium. Eftersom de planerade bostäderna är avsedda för äldre, torde detta vara intressant endast ur den synpunkten att här finns lokaler, som är möjliga att använda under icke skoltid.

KOMMERSIELL SERVICE

Avståndet till livsmedelshall är 200 meter. Kiosk och pizzeria finns på 400 meters avstånd. Övrig service finns i Örnsköldsviks centrum, en kilometer från planområdet.

TILLGÄNLIGHET

Områdets starka lutning gör att stor omsorg måste läggas på att göra förflyttningsvägarna utomhus så bekväma som

möjligt. Detta är särskilt viktigt för den boendekategori som här avses.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsortens riskområde. Vid ny-, om- eller tillbyggnad, ska anmälan göras till kommunen enligt 32 § CFL (civilförsvarslagen).

Friytor

REKREATION

Gemensamma uteplatser, i soligt läge och med utsikt, skapas sydväst om det planerade bostadshuset. Dessa nås via direkt utgång från trapphusen i suterrängplanet.

Gator och trafik

KOLLEKTIVTRAFIK

Avståndet till närmaste busshållplats vid Järvhagavägen är ca 300 meter.

PARKERING, ANGÖRING OCH UTFART

Utfart anordnas mot Järvstagatan. Parkering sker i en zon utefter gatan, avskild från denna med en naturlig slänt. Angöring ordnas vid varje bostadsentré.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLOPP

Området ansluts till vattenledning i Järvstagatan och avlopps- och spillvattenledning ansluts i grönområdet sydväst om planområdet.

VÄRME

Bebyggelsen ansluts till fjärrvärmenätet, som byggs ut i parkstråket sydväst om Karlshem.

EL

Området försörjs från transformatorstation på andra sidan Järvstagatan.

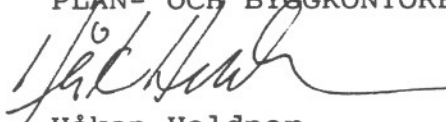
AVFALL

Kommunal sophämtning

Administrativa frågor

Genomförandetiden har satts till fem år, då projektet är nära förestående.

Örnsköldsvik 1992-01-15
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Kerstin Rungstad
arkitekt

Revidering 1992-02-24

Efter utställningstiden har plankartan ändrats så att beteckningen "ej parkering" borttagits på entrésidan av bostadshuset. Detta möjliggör anordnande av parkeringsplatser för rörelsehindrade i direkt anslutning till entréerna.

Örnsköldsvik 1992-02-24
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Kerstin Rungstad
arkitekt

74

Detaljplan för

ÅLEN 1 M FL

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1992-01-15
Tillhör reviderat förslag 1992-02-24

ANTAGEN
Byggnadsnämnden 1992-02-28, §42
VUNNIT LAGA KRAFT
Länstyrelsen 1992-04-01

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under våren 1992.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år, då projektet är nära förestående.

Ansvarsfördelning

Exploateringen av området avses genomföras av HSB Västernorrland.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning enligt detaljplanen förutsätts ske, varvid Ålen 1 utökas, genom att ca 680 kvm tillföres från Örnsköldsvik 10:1. Dessutom läggs ca 60 kvm av Ålen 1 till gatumarken.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

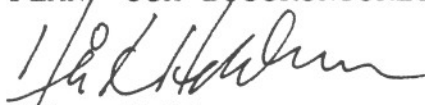
Kommunala kostnader för genomförande av detaljplanen finns sedan flera år tillbaka nedlagda i gator, gc-vägar, vatten- och avloppsledningar, park, mark samt administration med fastighetsbildning och räntor. Det torde nu inte vara meningsfullt att rekonstruera storleken på dessa belopp.

Intäkter för att täcka tomtkostnaderna beräknas till 1 050 000 kronor för ca 7 000 kvm tomtyta, medan anläggningsavgiften för vatten- och avlopp beräknas till pre-

liminärt 510 000 kronor exkl moms.

Avgift för detaljplanen uttages när planen antagits av kommunen. Avtal har träffats med HSB Västernorrland.

Örnsköldsvik 1992-01-15
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Kerstin Rungsted
arkitekt