



Detaljplan för

Näske 4:3 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 1 juni 2010
Reviderad 1 september 2010

Antagen: Plan- och miljönämnden
9 december 2010, § 115
Laga kraft: 5 januari 2011

Planbeskrivning

Handlingar

Handlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Illustrationskarta

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra bebyggelse av 12 enbostadshus i centrala delarna av Näske.

Förenligt med 3,4 och 5 kap miljöbalken

Planen bedöms medföra en ur allmän synpunkt god hushållning av mark och vattenresurser. Genomförande av planen bedöms vara förenligt med kap 3-5 i miljöbalken.



Plan- och miljökontoret

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger knappt 3 mil söder om Örnsköldsvik och cirka 4 kilometer söder om Köpmanholmen.



Utdrag ur kommunens GIS-karta

Areal

Planområdets areal omfattar cirka 5 ha.

Markägförhållanden

Inom planområdet finns tre fastigheter. Ängsberg 1:1 och Näske 4:3 är privatägda, Näske 4:43 är en kommunägd fastighet.



Plan- och miljökontoret

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Området finns inte utmärkt som område för ny bostadsbebyggelse i kommunens översiktsplan från 2007.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området omfattas inte av någon detaljplan, områdesbestämmelse eller förordnanden.

Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram

I kommunens översiktsplan från 2007 finns riktlinjer för bostadsförsörjning. Bland annat skrivs det att det är angeläget att ta fram attraktiva tomter för småhus som motsvarar efterfrågan och att privata initiativ är önskvärda.

Program för planområdet

Ett planprogram för området har gjorts under 2008. Kommunstyrelsen antog detaljplaneprogrammet 3 februari 2009.

Miljökonsekvensbeskrivning

Då planen medger bostäder och inte berör särskilt känslig mark bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan. En särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen 5 kap. 18 § är därför inte nödvändig.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden gav den 19 mars 2009, § 38, i uppdrag åt plan- och miljökontoret att pröva detaljplan för området.



Plan- och miljökontoret

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området består till största delen av obrukad jordbruksmark som sluttar flackt ner mot Näskefjärden. Enstaka lövträd finns inom området och kring de diken som finns i norra och nordvästra delen av planområdet. Området närmast Nyängsviken är gallrat och består till stora delar av dyg ängsmark. Planområdets södra del gränsar till ett skogsparti som skiljer av planområdet från en småbåtshamn och uppläggningsplats för båtar.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts av Sweco. Tre provgropar har grävts inom kvartersmarken. I en av provgroparna hittades berg omkring 2 meter under marknivån. Inom detta område kan troligen grundläggning göras med platta på mark. Dock bör kompletterande geotekniska utredningar göras för varje tomt för att bekräfta att det är berg och på vilket djup berget finns.

De två övriga provgroparna grävs till 3 respektive 3,5 meter. Ingen botten nåddes i sedimentgroparna. Rekommendationen är att byggnader inom dessa områden grundläggs på pålar. Kompletterande geotekniska undersökningar rekommenderas för att bestämma påldjup samt eventuella möjligheter till andra grundläggningsmetoder.

Då de geotekniska förhållandena är tveksamma på två av de tre ställen där provgropar grävts, har en planbestämmelse om grundläggning lagts till i plankartan. Grundläggning ska ske i enlighet med rekommendationen i den geotekniska undersökningen.

Radon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas radonsäkert. Socialstyrelsens gränsvärden för radon i byggnader får inte överskridas.

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

Fornlämningar

En fornlämning finns inom planområdet. Det rör sig om en gammal husgrund. Denna ligger dock på en redan bebyggd tomt enligt länsstyrelsen. Fornlämningen kräver ingen arkeologisk undersökning och begränsar inte möjligheten att genomföra planen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Den befintliga bebyggelsen kring planområdet består uteslutande av enfamiljshus. Tillkommande bebyggelse kommer även den att bestå av enfamiljshus. Genom en planbestämmelse regleras att tillkommande bebyggelse uppförs med träfasad. Byggnadshöjden är satt till 3,5 meter närmast Nyängsviken och 4,5 meter för fastigheterna närmast vägen.

Offentlig service

Simhall och skola från förskoleålder till årskurs 6 finns i Köpmanholmen, knappt 4 km från planområdet. Skola för årskurs 7-9 finns i Bjästa, drygt 6,5 km från planområdet. Avståndet till skolorna innebär att skolskjuts kan bli aktuellt.

Kommersiell service

Det finns bland annat livsmedelsbutik och bilverkstad i Köpmanholmen. Några hundratal meter norr om planområdet finns också försäljning av fisk samt eget "put and take"-fiske. Under sommartid finns även en kiosk i anslutning till fiskförsäljningen.

Byggnadskultur och gestaltning

I Näske by är bebyggelsen av tradition förlagd utmed de vägar som går genom byn. Bostadshusen är uteslutande enfamiljsbostäder i trähus. Färgsättningen på husen varierar.

Friytor

Lek och rekreation

**Plan- och miljökontoret**

Skuleskogens Nationalpark har sin norra entré knappt 3 km söder om planområdet. I Nationalparken finns stora strövområden och mycket orörd natur som erbjuder bra möjlighet till rekreation och upplevelser. Höga Kusten-leden går genom nationalparken och förbi planområdet. I Näske by finns också en utomhusrink för ishockey samt en ridplan för hästar. Någon särskild lekplats för barn finns inte i direkt närhet till planområdet.

Naturmiljö

Näskefjärden beskrivs i kommunens översiktsplan som ett viktigt område för fiskvandring. Fjärden är också klassificerad som ekologiskt känsligt område.

I planområdets norra del finns ett större och ytterligare ett par mindre diken. Viss vegetation med buskar finns intill diken. Mellan dessa diken finns idag hagmark som används som betesmark för ett par hästar. Planområdet består till största delen av gammal åkermark som idag inte används, och området karaktäriseras av öppna ytor med fria siktfält.

Vattenområden

Intill planområdet i sydost finns en småbåtshamn med 140 båtplatser, samt tillhörande uppläggningsplats för båtar.

Drygt 300 meter nordost om planområdet finns en fiskodling.

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

Trafikverkets väg nr 885 gränsar till planområdet. Vägen trafikeras av omkring 220 fordon (årsdygnstrafik) enligt mätning 2007. Sommartid är denna siffra troligen betydligt högre då vägen bland annat leder till två småbåtshamnar samt den norra infarten till Skuleskogens nationalpark. Det är en relativt smal väg, cirka 5 meter bred närmast planområdet, utan trottoar. Särskild gång och cykelväg finns inte i området.

Den enskilda vägen, som planläggs och utformas som en mindre lokalgata, bör förses med gatubelysning.



Plan- och miljökontoret

Kollektivtrafik

Länstrafiken har cirka 5-6 turer dagligen mellan Näske och Örnsköldsviks centrum, i vardera riktningen. En resa tar cirka 40-50 minuter. Avståndet till närmaste busshållplats är drygt 100 meter.

Parkering, utfarter

Parkering kommer att ske på respektive tomt. Utfart för den tillkommande bebyggelsen kommer att ske mot lokalgatan för samtliga utom en tomt som får utfart mot väg 885. Denna utfart samt lokalgatans anslutningar till väg 885 kräver ansökning hos Trafikverket. Båda anslutningarna av lokalgatan till väg 885 har siktsträckor som uppfyller kraven för god standard.

För att hålla det totala antalet utfarter längs väg 885 så lågt som möjligt bör fastigheten Näske 3:8 få anslutning till lokalgatan istället för väg 885. Utfarten från den fastighet som planeras närmast Ängsberg 1:2 förläggs så att den bildar en gemensam utfart med Ängsberg 1:2.

Inom den tillkommande fastigheten läggs också ett y-område som ger rätt till Ängsberg 1:2 att använda ett mindre område för utfart. Med dessa lösningar bör antalet utfarter längs planområdet kunna hållas oförändrat.

Störningar***Buller***

En bullerberäkning har gjorts för att kunna bedöma störning från väg 885. Enligt beräkningen kommer ekvivalent nivå att klaras med ett avstånd mellan fasad och väg på 20 meter. För att klara maximal bullernivå vid uteplats ska uteplatsen antingen placeras på tyst sida om byggnaden, alternativt förses med bullerdämpande åtgärder. En planbestämmelse ser till att ovanstående åtgärder vidtas för att samtliga uteplatser ska slippa eventuella bullerproblem.

Närhet till hästar och fiskrenseri

Då planområdet ligger i ett lantligt område med viss hästverksamhet bör skyddsavstånd finnas från betesmarker och stallplatser. Ingen större anläggning (fler än 10 hästar) finns i Näske, vilket gör att skyddsavstånden bör kunna hållas kortare än vad som föreskrivs i Boverkets



Plan- och miljökontoret

”Allmänna råd, 1995:5”. Hästverksamheten består av bete för ett fåtal hästar, samt vid vissa tider på året en relativt frekvent användning av ridbanan. Avståndet till ridbanan är omkring 100 meter och ett flertal befintliga bostäder finns inom kortare avstånd än planområdet. Viss vegetation finns också mellan planområdet och ridbanan. Betesmarken sker på fastigheten Näske 4:3, nordväst om det dike som finns strax utanför planområdet. Fastighetsägaren är medveten om att hästbetet kan behöva flytta om klagomål skulle uppkomma.

Ett mindre stall med plats för åtta hästar finns på fastigheten Näske 4:54. Inga hästar finns i dagsläget i detta stall, som ligger drygt 130 meter från närmsta planlagda byggrätt. En fastighet med ett par byggnader och några träd finns mellan planområdet och detta stall.

Närmsta mindre stall som används finns drygt 200 meter nordost om planområdet. Hästverksamheten utgör inte någon yrkesmässig verksamhet i byn. Befintlig vegetation kring diket som finns öster om planområdet, utgör även ett visst skydd mot stallet och mot det fiskrenseri som ligger omkring 250 meter öster om planområdet.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

De planerade bostäderna kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Vissa av de befintliga ledningarna kommer att dras om och läggas i den nya lokalgatan. Dagvattnet kommer att tas omhand i befintliga diken med undantag för de två tomter längst i nordost. Där leds det befintliga diket om till grävda diken längs lokalgatan. På den kommunala fastigheten Näske 4:43 finns en mindre reningsanläggning som inte längre är i bruk.

Värme

Uppvärmningen kommer att ske via en gemensam lösning med jordvärme, alternativt enskild uppvärmning. Jordvärmeanläggningen kommer att läggas inom naturmarken närmast Nyängsviken. Ett mindre E-område för värmepumpstation med mera finns intill den planerade vägen, närmast naturmarken.

Det finns ingen möjlighet till någon annan form av fjärrvärme i dagsläget.



Plan- och miljökontoret

El

Inom planområdet finns idag luftledningar. Dessa kommer att grävas ner vid genomförande av planen.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är satt till tio år.

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande medför att ett område med 12 enfamiljshus kommer att kunna uppföras i centrala delarna av Näske by. Den mark som tas i anspråk för detta ändamål är i huvudsak ängsmark som är privatägd.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Planen innebär exploatering på ett tidigare obebyggt område. Ingen-ting i form av exempelvis lekplatser eller bollplaner påverkas eller tas bort. Barns och ungdomars rörelsemönster i området bör inte påverkas av planen.

Ingen särskild lekplats planeras inom området, men närheten till natur och vatten bör betraktas som positivt för barn och ungdomar. Gång- och cykelväg saknas i området i dagsläget.

Avståndet till skolor medför att skolskjuts kan behövas för barn i alla åldrar.

Planen bedöms ur allmän synpunkt inte få påtagliga konsekvenser för barn och ungdomar. En särskild barnkonsekvensanalys bedöms inte vara nödvändig.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Martin Wernersson
Fysisk planerare



Plan- och miljökontoret

Reviderad 1 september 2010.

Planbestämmelsen som angav att bygglov inte får ges innan kompletterande geoteknisk undersökning har gjorts, har tagits bort. Bestämmelsen är ersatt av en bestämmelse under byggnadsteknik. Nuvarande bestämmelse lyder "Grundläggning ska ske i enlighet med rekommendationen i den geotekniska undersökningen". Stycket om geoteknik i planbeskrivningen är också justerad efter den nya bestämmelsen.

Gatumarken och E-området i planområdets södra del har ändrats något för att ge en bättre utformning av fastigheten som bildas för E-ändamål.

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om ett stall på fastigheten Näske 4:54. Stallet används för närvarande inte för någon djurhållning.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Martin Wernersson
Fysisk planerare

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

Näske 4:3 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 1 juni 2010
Reviderad 1 september 2010

Antagen: Plan- och miljönämnden
9 december 2010, § 115
Laga kraft: 5 januari 2011

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen väntas vinna laga kraft under vintern 2010/2011.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 10 år.

Ansvarsfördelning

Nätägaren, Eon, ansvarar för nedgrävning av luftledningen. I övrigt ansvarar exploatörerna för planens genomförande.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.



Plan- och miljökontoret

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal har tecknats mellan kommunen och exploateringsbolaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Avstyckning av tomter enligt detaljplanen kommer att ske efter att planen har vunnit laga kraft. Lokalgatan ska bildas som gemensamhetsanläggning och förvaltas av samfällighetsförening. Lämpligen kan denna samfällighetsförening även sköta naturmarken inom planområdet, under förutsättning att avtal tecknas mellan föreningen och fastighetsägaren.

Befintlig ledningsrätt upphävs och ny ledningsrätt bildas för de kommunala ledningar som läggs i gatumark och kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Exploatörerna bekostar nödvändiga utredningar och plankostnader. Kostnaderna för planläggningen regleras i planavtal. Exploatörerna bekostar bygget av lokalgatan. Nedgrävning av luftledningen inom planområdet utförs av E.on men bekostas av exploatörerna. Avtal som reglerar utförande av vatten- och avloppsanslutningar kommer att tecknas mellan exploatörerna och Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB.

Planen medför inga kommunala kostnader.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk undersökning och en grov vägprojektering har gjorts. En vatten- och avloppsutredning har tagits fram och bekostats av exploatörerna. Utredningen är godkänd av Miljö och vatten i Örnsköldsvik AB.



Plan- och miljökontoret

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Martin Wernersson
Fysisk planerare