

Detaljplan för

VÄSTERÅS 1:26, 1:35

Själlevads socken, Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1989-01-27

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser. Till planförslaget hör denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse, grundkarta och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen tillåter byggandet av tre parhus med sex lägenheter.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget norr om Åsvägen ca 3,5 kilometer från Örnsköldsviks centrum och har avgränsats till två fastigheter aktuella för bebyggelse.

Areal

Planområdets areal är ca 0,6 hektar.

Markägoförhållanden

Marken är privatägd. Markägaren är också exploatör.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I program för dispositionsplan antaget av kommunfullmäktige 1988-06-22, bedöms att en viss förtätning i Ås är lämplig under förutsättning att miljöproblem och teknisk-ekonomiska problem kan lösas. För det aktuella området anges följande riktlinjer:

"En förtätad bebyggelse med radhus/kedjehus som tidigare diskuterats på Västerås 1:26 och 1:35 bedöms mindre lämplig i det trängda läget längs den trafikerade Åsvägen, där också gång- och cykelbana saknas. En viss utbyggnad av bostäder av liknande karaktär som i omgivningen, med samlad utfart mot Åsvägen, bör dock kunna prövas i detaljplan.

- Nya hus med utfart mot Västeråsvägen bör ej tillåtas innan utfarten till Åsvägen fått en säkrare utformning."

Den föreslagna förtätningen har bedömts som acceptabel av projektgrupp 1 och ledningsgruppen för översiktlig fysisk planering. Kommunstyrelsen beslutade 1987-09-07, § 603, att Byggnads AB Albin Persson i samråd med plan- och byggkontoret och på egen bekostnad får upprätta detaljplan för området under förutsättning att exploateringsavtal upprättas.

Planeringsavdelningen påpekar i beslutsunderlaget att det är angeläget att tillkommande byggnader anpassas till terrängförhållandena.

Detaljplaner

Området saknar detaljplan.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogram för 1988-90 anger att i område Västerås 1:25 m fl påbörjas fyra småhuslägenheter under 1988.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

MARK OCH VEGETATION

Området utgörs av en sydsluttning mellan Västeråsvägen och Åsvägen. Höjdskillnaden är ca tolv meter på en sträcka av 55-60 meter. Sydsluttningen nedanför Åsberget ger ett förmånligt lokalklimat och en fin utsikt över Veckefjärden.

Genom området rinner en bäck med ytvatten från Åsberget som vid snösmältningen är strid. Bäckens är delvis kulverterad genom området.

Området har karaktär av igenväxande villaträdgård och här finns gott om vitsippor och liljekonvaljer m m. Längs Åsvägen finns en rad med björkar som ska bevaras. Längs Västeråsvägen finns en mer slybetonad växtlighet med inslag av större granar och lövträd som delvis bör bevaras på tomtmark, för att ge skydd mot erosion av ytvatten och mot snö.

Höjdsättning och placering av hus och infart bör anpassas till befintlig topografi och befintlig växtlighet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundundersökning har ej gjorts. Marken består troligen av morän med inblandning av finkornigare material. Berg i dagen förekommer i nordost norr om Västeråsvägen och i sydöstra delen av området. Grundundersökning ska utföras av exploatören.

FORNLÄMNINGAR

Några kända fasta fornlämningar finns inte inom området.

Radon

Radonskyddat byggnadssätt kommer att krävas, då radonmätning inom området visar att marken ligger inom mellanriskområdet.

Bebyggelseområden

BOSTÄDER

Planerade hus är av typ parhus. Tre huskroppar innehållande sex lägenheter planeras. Därutöver utläggs byggrätt kring ett befintligt hus.

OFFENTLIG SERVICE

Lågstadieskola finns i Myckling, mellanstadium i Själevad och högstadium i Ängetskolan. I samtliga fall blir det skolskjuts.

KOMMERSIELL SERVICE

Post och livsmedelsbutik finns i Ås ca en kilometer från området.

TILLGÄNGLIGHET

På lutningsförhållandena går det inte att uppnå god standard enligt ARGUS för gång- och cykeltrafik till området, lutningen på tillfartsvägen inom kvarteret blir ca 6 %. Detta är dock relativt bra i Örnsköldsviks kuperade terräng.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Befintligt bostadshus ska bevaras och tillkommande hus ges en liknande karaktär som i omgivningen.

Skyddsrum

Området ligger inom skyddsrumsort men utanför riskområdet. En översyn av riskområdets avgränsning pågår, vilket kan få betydelse för bedömningen av skyddsrumskravet inom planområdet. Om skyddsrum skall krävas eller inte, avgörs slutligen vid bygglovsprövningen.

Friytor

LEK OCH REKREATION

Inom området ska en lekplats anläggas. Läget låses inte, utan den får läggas på lämplig plats vid detaljprojekteringen. Avstyckas enskilda tomter kring bostäderna, får lek- och friytor ingå i gemensamhetsanläggning. Större lek- och idrottsplatser ligger mer än en kilometer bort utan tillfredsställande gång- och cykelförbindelse.

NATURMILJÖ

Områdets belägenhet vid Åsbergets fot med dess karaktär av sydväxtberg ger det speciella lokalklimat som nämnts ovan.

En vandringsled runt Åsberget utgår från Västeråsvägen strax väster om området.

Gator och trafik

GATUNÄT, GÅNG-, CYKEL- OCH MOPEDTRAFIK

Området nås via Åsvägen som ingår i huvudnätet med hastighetsbegränsning till 70 km/tim. Angöring sker från en cirka 100 meter lång intern gata, som vid behov kan ingå i gemensamhetsanläggning.

Enligt cykelledsplanen från 1983 bör ett huvudstråk för cykeltrafiken lösas som cykelfält eller cykelbana på Åsvägens södra sida, alternativt cykelfält på båda sidor och gångbana. Cykelleden är inte prioriterad i första gruppen. Detta medför låg standard för cyklister och gående.

KOLLEKTIVTRAFIK

Området har goda bussförbindelser med centrum och Själevad genom busslinjerna 4 och 8. Hållplatsfickor finns strax söder om området. Övergångsstället vid hållplatsen har dålig sikt samtidigt som bilisterna håller hög hastighet just där. Barnens hemväg från skolan blir därför ganska riskfylld. Sikten kommer att förbättras genom en indragning av bussfickan på norra sidan av Åsvägen.

PARKERING OCH ANGÖRING OCH UTFART

Ufartsförbud läggs ut mot Åsvägen utom vid infarten. Då tomten sluttar relativt kraftigt mot Åsvägen, krävs ett staket som hindrar lekande barn att springa ut på vägen.

Carport/garage kommer att finnas vid varje lägenhet.

Störningar

I det kommunala handlingsprogrammet för den yttre miljön sägs ang buller från trafikleder, att grön standard enligt TRÅD skall eftersträvas. Denna standard innebär, att den ekvivalenta ljudnivån för dygn vid rekreationsytor utomhus, skall understiga 55 dB(A) samt att momentana ljudnivåer inomhus ej skall överstiga 45 dB(A) nattetid. I handlingsprogrammet sägs dessutom att nya bostäder normalt ej skall placeras närmare järnväg än 100 meter, utan att bullerutredning visat att olägenheter ej kommer att uppstå.

Genom exploatörens försorg har en bullerutredning utförts av Ingemanssons akustik.

Utredningen visar att fasader mot söder måste utföras med minst 50 dB(A) ljudisolering och att fönster i denna fasad ska ha en dämpning av minst 41 dB(A). Även taket måste utföras med samma krav som fasaden.

Utomhusnivån är 56 dB(A) från E 4 och Åsvägen. Från järnvägen har uppmätts en toppnivå på 82 dB(A), vilket ger en dygnsekvivalentnivå på 55 dB(A). Den höga utomhusnivån för en lekplats kan ej åtgärdas inom fastigheten.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLOPP

Befintligt bostadshus är anslutet till kommunala vatten och spillvattenledningar på Åsvägens norra sida med tillräcklig kapacitet för tillkommande bebyggelse. Dagvatten avleds i befintligt öppet dike

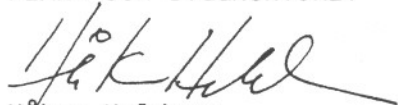
VÄRME

Uppvärmning sker individuellt av varje enskilt hus. Det förmånliga lokalklimatet gör att uppvärmning som tillvaratar solinstrålningen bör provas.

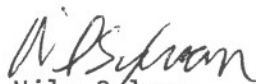
Administrativa frågor

En genomförandetid om fem år har bedömts som tillräcklig

Örnsköldsvik 1989-01-27
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Nils Sylwan
arkitekt

PÄRTHUS MED CARPORT
PÅ VÄRDERA SIDAN

271 VÄSTERÅSVÄGEN S 273

VÄXT LIGHET BEVARAS
MOT VÄSTERÅSVÄGEN

ÅSVÄGEN

TRÄDEN BEVARAS
MOT ÅSVÄGEN

DAGVATTEN I
BEFINTLIGT
NÄR

STAKET MOT
GATAN

GARAGE

BEFINTLIGT
HUS

ILLUSTRATION
VÄSTERÅS 1:26, 1:35
SKALA 1:500



Utdrag ur turiskartan
skala 1:15 000

GULLÄNGET

3

ACKE

Betongfabrik

Asbergsterrängen

Västerås
1:26, 1:35

Äsberget

Rennast

Gula leden

Gula leden

ÄL

E4

VÄSTERÅS

ÖSTERÅS

Asbacken

Veckefjärden

EFS
Sommarhem

Tvillingsta
yrkesskola

Varvsbergsterrängen

Varvsberg

Hörnsjön

Höga Kustenleden

SVEDJE

HÖRNETT

Sågverk

Kampa

Kvällen

drömmplats

Hörnett
avvillan

4

GODKÄND FÖR ANTAGANDE
Byggnadsnämnden 1989-03-17, § 102
ANTAGEN
Kommunfullmäktige 1989-05-29, § 150
VUNNIT LAGA KRAFT
Länsstyrelsen 1989-06-23

Detaljplan för

VÄSTERÅS 1:26, 1:35

Själevads socken, Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1989-01-27

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige och vinna laga kraft i början av 1989.

Byggstart av infart hus m m beräknas bli under 1989.

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till fem år då bygget är omedelbart förestående.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker genom sammanläggning och fastighetsreglering. En fastighet ska bildas, ev ägd av en bostadsrättsförening.

Gemensamhetsanläggning

Utfartsvägen, lek- och friytor kan utformas som gemensamhetsanläggning inom planområdet om enskilda fastigheter avstyckas. Alternativt kan bostadsrättsförening för området bildas.

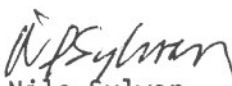
EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planen medför inga kommunala investeringar.

Upprättad 1989-01-27
PLAN- OCH BYGGKONTORET


Håkan Heldner
planarkitekt


Nils Sylwan
arkitekt