



Detaljplan för

Översjälä 6:41

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 26 april 2010

Antagen: Plan- och miljönämnden
23 juni 2010, § 59
Laga kraft: 21 juli 2010

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta med tillhörande bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att ändra ändamålet från bostad till bostad och handel. Restaurangen som är belägen inom fastigheten har haft tillfälligt bygglov vilket nu är utgången. I samband med planarbetet utreds trafik- och parkeringssituationen, detaljplanen ska redovisa en lösning på hur situationen ska förbättras.

Plandata

Lägesbestämning

Översjälä 6:41 ligger i Själevad, väster om Örnsköldsviks centrum, i korsningen Karlslundsvägen/Hampnäs vägen.

Areal

Översjälä 6:41 omfattar ca 1.350 kvadratmeter.



Plan- och miljökontoret

Markägo förhållanden

Fastigheten är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt översiktsplan för Örnsköldsviks kommun, antagen 24 september 2007, gäller för Översjåla 6:41 riksintressen Höga kusten och Moälven, Moälvens vattenområde, samt samrådsområde vid skogsbruksåtgärder, centralorten.

I översiktsplanen för Själevad, antagen 27 augusti 2007, anges utgångspunkter för planeringen i Själevad. En utgångspunkt är att Själevads centrum får behålla sin servicenivå och även i fortsättningen vara ett centrum för Överhörnäs, Billsta och Västerhus.

Centrumfunktionerna i Själevad är spridda över ett ganska stort område från kyrkan i väst till butikerna kring järnvägen i öst. Enligt översiktsplanen är en generell önskan att få centrumfunktionerna relativt samlade kring gångvänliga miljöer. Det är också viktigt att ha god tillgänglighet med bil för att centrumrollen för omgivande landsbygd ska kunna behållas.

Detaljplaner

Enligt gällande detaljplan, fastställd 1 juli 1975, är fastigheten avsedd för bostadsändamål. Tillåtet antal våningar är en och tillåten byggnadshöjd är 4,4 meter.

Miljöbedömning

Fastigheten och den intilliggande bebyggelsen utgörs idag av bostäder och handel, detaljplanen bedöms därför inte medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden har den 11 december 2008 beslutat att uppdra plan- och miljökontoret att pröva detaljplan för Översjåla 6:41. Enkelt planförfarande kommer att tillämpas.



Plan- och miljökontoret

Enligt beslutet ska en konsekvensanalys göras utifrån ett barn- och ungdomsperspektiv.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Marken sluttar åt söder. Infarten till fastigheten och del av marken inom fastigheten närmast Hampnäs vägen utgörs av grus, resterande mark utgör i huvudsak av gräsmatta. Det finns terrasser samt staket inom fastigheten.



Foto: Charlotte Hedlund

Vegetationen består av buskar och några enstaka träd. Mot Hampnäs vägen finns det en häck. Ca 9 meter av häcken ligger utanför fastighetsgränsen och ligger inom gatumarken (Översjälä 2:41). För att förbättra trafiksäkerheten i korsningen införs en planbestämmelse om att häcken inom gatumarken (Översjälä 2:41) ska vara borttagen innan bygglov kan ges.

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

***Radon***

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas radonsäkert.

Bebyggelseområden***Bostäder***

Detaljplanen medger bostad och handel och tillåter två våningar. Inom Översjåla 6:41, i befintlig byggnad, finns det en lägenhet.

I Själevads samhälle (tätortsområde) bor ca 2.800 invånare. Enligt översiktsplan för Själevad antagen 27 augusti 2007 är Själevad ett attraktivt bostadsområde. En fortsatt utbyggnad är önskvärd vilket även kan stärka underlaget för servicen i Själevad.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Eftersom Själevad har en centrumfunktion finns det ett flertal arbetsplatser i området.



Plan- och miljökontoret

Offentlig service

Exempel på offentlig service som finns i Själevads centrum är skolor, fritidsgård, äldreboende, tandläkare och vårdcentral.

Kommersiell service

I Själevads centrum finns ett antal butiker, bl.a. två matvarubutiker varav den ena är belägen vid Karlslundsvägen, Översjåla 14:4.

Tillgänglighet

Tillgängligheten i Själevads centrum och till Översjåla 6:41 påverkas negativt av den problematiska trafik- och parkeringssituationen. I planförslaget föreslås parkerings- och utfartslösningar vilka kommer att förbättra tillgängligheten och säkerheten, se under rubriken Gator och trafik.

Friytor***Naturmiljö***

I närheten av Översjåla 6:41 finns mindre grönytor, närmsta naturområde är vid Mycklingstjärnen och Mycklings friluftsområde.

Gator och trafik***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik***

Översjåla 6:41 ligger i korsningen Karlslundsvägen/Hampnåsvägen. Kommunen ansvarar för vägarna. Hampnåsvägen och Karlslundsvägen är huvudleder.

Det finns ingen gång- och cykelväg intill eller nära Översjåla 6:41. Trottoarer finns längs med Karlslundsvägen och Hampnåsvägen närmast Översjåla 6:41.

Parkering, utfarter

Trafik- och parkeringssituationen längs Karlslundsvägen är problematisk. Restaurangen har för få parkeringsplatser för sina besökare vilket gör att besökarna parkerar inom Översjåla 14:4, framför Konsumbutiken.



Plan- och miljökontoret

In- och utfartsförbuden inom Översjåla 6:41 och Översjåla 14:4 följs inte och bilar parkerar på icke anvisade platser inom de båda fastigheterna. Bilar som parkerar framför restaurangens entré backar ut mot Karlslundsvägen, vilket är olämpligt.

Om inte parkerings- och trafiksituationen för Översjåla 6:41 förbättras kan inte restaurangen fortsätta att ha sin verksamhet inom fastigheten.

Åtgärder för att förbättra parkerings- och trafiksituationen

Ca 6 parkeringsplatser bedöms kunna gå att ordna inom fastigheten framför restaurangens entré.

Genom samnyttjande av parkeringsplatser inom Översjåla 14:4, Konsum, bedöms parkeringssituationen kunna bli bättre. Ett avtal tecknas mellan fastighetsägaren av Översjåla 6:41 och Konsum Nord. Ca 6 nya p-platser kan skapas inom Översjåla 14:4 och restaurangens besökare får enligt avtalet rätt att parkera inom Översjåla 14:4.

Eftersom byggnaden inom Översjåla 6:41 bland annat har ändrat användning genom åren bör ett lägre antal p-platser kunna accepteras än normalt.

I syfte att förbättra parkerings- och trafiksituationen kring Översjåla 6:41 blir det stängselskyldighet längs del av fastighetsgränsen mot Karlslundsvägen samt mot Hampnåsvägen. Utformningen av stängslet ska ske i samråd med plan- och miljökontoret och tekniska kontoret. Stängslet ska utformas estetiskt tilltalande och uppfylla siktkraven. Stängslet kan ersättas av befintlig häck längs Hampnåsvägen.

Bygglov kan inte ges förrän parkering och stängsel uppförts i erforderlig omfattning, och den del av häcken som finns inom gatumarken (Översjåla 2:41) ska vara borttagen för att bygglov ska kunna ges.

Föreslagna åtgärder skapar goda förutsättningar för att utfartsförbuden ska följas och att endast angivna infarter till fastigheterna kommer att användas. Dock kan bilar även fortsättningsvis komma att backa ut mot Karlslundsvägen.



Plan- och miljökontoret

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Översjåla 6:41 är ansluten till kommunens vatten- och avloppsledningar.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

El och tele

Vattenfall, Skanova och Övik Energi AB har ledningar inom eller intill Översjåla 6:41. Det går ledningar längs gränserna mellan Översjåla 6:41 och Översjåla 6:26 och 6:42.

På plankartan har u-områden lagts ut för dessa ledningar. Det innebär att inom det angivna området ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen för Översjåla 6:41 medför att fastigheten får beteckningen bostad och handel samt att parkerings- och trafiksituationen i området förbättras. Det blir därmed möjligt för den restaurang som ligger inom Översjåla 6:41 att ha kvar sin verksamhet inom fastigheten.

Konsekvenser för barn och ungdomar

I Själevads centrum, i närheten av planområdet, ligger bland annat Själevadsskolan, förskolor och fritidshem. Barns och ungdomars skolor och fritidsvägar bör inte påverkas negativt av detaljplanen för Översjåla 6:41.

Trafiksituationen på Karlslundsvägen är i dag problematisk men om de åtgärder som föreslås i detaljplanen genomförs förbättras situationen, bland annat kan stängsel leda till en förbättrad trafiksituation. Det kan bli säkrare och tryggare för barn och ungdomar att gå längs Karlslundsvägen och olycksrisken kan komma att minskas.

Enligt plan- och miljönämndens beslut att uppdra till plan- och miljökontoret att pröva detaljplan för Översjåla 6:41 ska det i detaljplanear-



Plan- och miljökontoret

betet göras en konsekvensanalys utifrån ett barn- och ungdomsperspektiv. Konsekvenserna för barn och ungdomar har analyserats, se ovan, men en mer omfattande barnkonsekvensanalys har inte gjorts. En barnkonsekvensanalys bör göras när ett beslut kan få direkta, stora eller påtagliga konsekvenser för barn och ungdomar.

Plan- och miljökontoret bedömer att detaljplanen för Översjälä 6:41 inte kommer att påverka barn och ungdomar i stor utsträckning. Detaljplanens syfte är att medge befintlig användning, det vill säga bostad och handel, samt förbättra parkerings- och trafiksituationen i området. Barn och ungdomar har inte hörts i planarbetet på grund av ovan nämnda anledningar.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Charlotte Hedlund
Fysisk planerare



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Översjåla 6:41

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 26 april 2010

Antagen: Plan- och miljönämnden
23 juni 2010, § 59
Laga kraft: 21 juli 2010

Genomförandebeskrivning

Innehåll

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen är planerad att bli antagen under sommaren 2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till fem år.

Huvudmannaskap

Översjåla 6:41 är privatägd.

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppsledningar.

Kommunen ansvarar för Karlslundsvägen och Hampnäs vägen.



Plan- och miljökontoret

Avtal

Parkeringsavtal ska upprättas mellan Konsum Nord och ägaren av Översjåla 6:41. Ägaren av Översjåla 6:41 bekostar iordningsställandet av nya parkeringsplatser inom Översjåla 14:4 samt del av de årliga kostnaderna för drift och underhåll av parkeringsytan inom Översjåla 14:4. Restaurangens besökare tillåts i gengäld att parkera inom Översjåla 14:4.

Att ett parkeringsavtal tecknas mellan fastighetsägaren av Översjåla 6:41 och Konsum Nord är en förutsättning för att detaljplanen för Översjåla 6:41 ska kunna antas.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Charlotte Hedlund
Fysisk planerare