

Detaljplan för

RÖNNEN 1, SYDÖSTRA DELEN

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1994-03-14

ANTAGEN: Byggnadsnämnden 1994-04-22,
§ 71

LAGA KRAFT: Länsstyrelsen 1994-05-18

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra om- och tillbyggnad av två flerbostadshus till äldreboende med ca 30 lägenheter och två enheter för gruppboende med vardera 8 lägenheter. Anläggningen kommer även att innehålla dagcentral för pensionärer med matsal och studierum.

Torsvägen stängs för genomfartstrafik, endast buss och bilar till fastigheten tillåts. Den större delen av Torsvägen läggs till kvartersmarken. Den före detta gatumarken nyttjas delvis för parkering.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca en kilometer nordost om Örnsköldsviks centrum.

Areal

Planområdet omfattar ca 0,8 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av AB ÖviksHem och Örnsköldsviks kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I dispositionsplanen för centrum, antagen av kommunfullmäktige 1985-12-16, är området avsett för bostäder.

Detaljplaner

Området omfattas av en detaljplan, fastställd 1964-12-17. Enligt denna är området avsett för bostäder i tre våningar med en högsta byggnadshöjd på 10,5 meter. Torsvägen är planlagd som genomgående gata.

Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens bostadsförsörjningsprogram för 1994-96 anges planerat byggande i kvarteret Rönnen med 46 lägenheter åt äldreomsorgen. Samtidigt avgår 22 lägenheter ur det befintliga beståndet.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 1993-10-22, § 168, att uppdraga till plan- och byggkontoret att upprätta detaljplan för Rönnen 1, sydöstra delen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

MARK OCH VEGETATION

Den mark som tas i anspråk för den utökade anläggningen är dels grönyta i bostadsområdet, dels gatumark.

Området lutar ca 4 % åt norr.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

I januari 1965, innan området bebyggdes, gjorde Allmänna Ingenjörskontoret AB ett utlåtande över grundförhållandena. Om platsen för det nu aktuella äldreboendet noteras:

"Området ligger i en svacka. I denna finns landhöjningssediment, huvudsakligen mo och mjäla, på morän och berg. Sedimenten tillhör tjälfarlighetsgrupp III. Djupet till fastare bottenlager är ca 5-7 meter, men minskar successivt till 1,5 - 2,5 meter vid den norra delen av huset utefter Torsvägen."

Det fullständiga utlåtandet finns tillgängligt på tekniska kontoret.

RADON

Utförd radonmätning visar att marken innehåller ca 20 000 Bq/m³ (normalradonmark), vilket kräver radon-skyddat byggnadssätt.

Bebyggelseområden

BOSTÄDER

Planområdet är tidigare bebyggt med två flerbostadshus i vinkel. Det mindre huset i tre våningar innehåller sex lägenheter och det större i fyra våningar 16 lägenheter. Huskropparna byggs samman med ett trapphus i vinkeln, samtidigt byggs de på med en våning. Totalt skapas ett 30-tal lägenheter på ca 30 m² för äldre samt två grupp-boende för vardera åtta senildementa. På varje våningsplan kommer gemensamt kök och vardagsrum att finnas. Entrén till de olika boendedelarna sker via trapphuset i vinkeln mellan befintliga huskroppar.

Tillbyggnad i en våning görs dessutom åt nordost. Här placeras matsal och träffpunktslokaler med separat entré. Detta blir den offentliga delen av anläggningen. Lokalerna ersätter motsvarande lokaler på Fridhemsvägen.

Den mindre av de befintliga huskropparna har källare. Denna utnyttjas nu till personallokaler.

ARBETSPLATSER

Anläggningen kommer att utgöra arbetsplats för ca 60 personer. Dessutom kommer två hemtjänstgrupper att ha sina lokaler här.

Skyddsrum

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

Friytor

LEK OCH REKREATION

I vinkeln mellan de befintliga huskropparna skapas en skyddad utemiljö orienterad mot väster.

Den planerade tillbyggnaden innehållande bl a matsal inkräktar på grönområdet i det inre av kvarteret. Här berörs en kulle för lek och pulkåkning. ÖviksHem avser att, i samråd med hyresgästerna, bygga upp motsvarande kulle på annan plats inom grönområdet.

Gator och trafik

GATUNÄT

Trafiken på Torsvägen är liten men har av de boende upplevts negativ, då raksträckan genom grönområdet inbjuder till höga hastigheter och många barn dagligen korsar denna på väg till och från skolan eller rör sig mellan lekplatserna på ömse sidor.

Från den lokala hyresgästföreningen föreligger en skrivelse till kommunstyrelsen med hemställan att Torsvägen stängs för trafik, för att förbättra miljön i bostadsområdet. Av skrivelsen framgår att hyresgästföreningen ser positivt på ombyggnaden för åldringsvården, men befarar att trafiken kommer att öka avsevärt om inget görs.

I detaljplanen blir norra delen av Torsvägen kvartersmark. Den södra delen avslutas med vändplats. Det tidigare gatuområdet däremellan blir entréområde för matsal och träffpunkt. Här anläggs en parkering för besökande. Den norra delen av fd Torsvägen blir angöring till sjukhemmet. Genomfartstrafik förbjuds, men det blir möjligt för buss och trafik till fastigheten att köra igenom, likaså ordnas gång- och cykelväg bl a till Stenhamraskolan.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busshållplats finns idag på Torsvägen i direkt anslutning till anläggningen. Linjesträckningen förblir oförändrad. Hållplatsens exakta läge med väderskydd och refug bestäms i samråd med det kommunala bussbolaget då entréområdet detaljutföras.

PARKERING, ANGÖRING OCH UTFART

Parkering, i huvudsak för besökande, sker vid huvudentrén på fd gatumark. Boende och personal hänvisas till befintlig parkering i en zon utefter områdets södra gräns nära boende- och personalentré.

Angöring sker vid huvudentrén från den interna vägen och vid boendeentrén från Torsvägens södra vändplats.

Rätt till utfart från parkeringsplats och garage väster om planområdet över befintlig parkering regleras i planen.

TRAFIKSÄKERHET

Torsvägens avstängning ökar trafiksäkerheten i området.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLOPP

VAD-ledningar finns i Torsvägen. Dessa förläggs nu i u-område på kvartersmark.

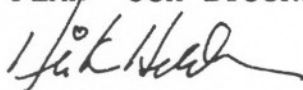
VÄRME

Bebyggelsen ingår i Övikshems bostadsområde, som är anslutet till det kommunala fjärrvärmenätet.

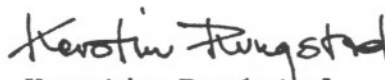
EL

Elkablar på f d gatumark förläggs i u-område.

Örnsköldsvik 1994-03-14
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Kerstin Rungsted
arkitekt

Detaljplan för

RÖNNEN 1, SYDÖSTRA DELEN

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1994-03-14

ANTAGEN: Byggnadsnämnden 1994-04-22, § 71 LAGA KRAFT: Länsstyrelsen 1994-05-18
--

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under våren 1994. Äldreboendet ska enligt socialnämndens beslut vara inflyttningsklart under 1995.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år då projektet är omedelbart förestående.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna svarar för plangenomförandet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske, så att en fastighet för äldreboendet bildas. Ett område om ca 5 200 m² avstyckas från Rönnen 1. Till denna lott förs ca 280 m² från Sälgen 4 samt ca 860 m² från gatumarken (Torsvägen).

Rönnen 1 utökas med ca 95 m². Norra delen av f d Torsvägen ca 1 030 m², förs till sjukhemstomten.

För att säkra infarten till parkeringsplatser och garage innanför den nybildade fastigheten kan servitut bildas. För genomgående VA- och fjärrvärmeledningar bildas servitut.

Fastighetsplan

Tomtindelning för Rönnen 1, fastställd 1964-12-21, samt för Sälgen 4, fastställd 1966-09-22, upphävs inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

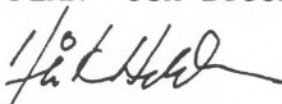
Överenskommelse om kostnader för plangenomförande och marköverlåtelse träffas mellan berörda kommunala förvaltningar.

TEKNISKA FRÅGOR

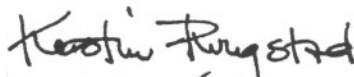
Tekniska utredningar

Erforderlig grundundersökning utföres av exploitören.

Örnsköldsvik 1994-03-14
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Kerstin Ringstad
arkitekt