



Detaljplan för

Hörnett 3:11 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 29 april 2009
Reviderad 2 september 2009

Antagen: Plan- och miljönämnden
1 oktober 2009, § 135
Laga kraft: 29 oktober 2009

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta i skala 1:1.000 med tillhörande bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning; genomförandebeskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning och illustration. Under år 2008 skedde samråd med planbeteckningen Hörnett 39:1 m.fl.

Planens syfte och huvuddrag

Svenska Harmonihus AB planerar köpa kommunal mark för att där uppföra tre flerbostadshus i fem våningar plus tak- och suterrängvåning. För att möjliggöra detta begär tekniska kontoret, mark och exploatering, att områdets prövas för bostadsändamål genom detaljplan.

Plandata

Lägesbestämning och avgränsning

Planområdet är beläget cirka 700 meter fågelvägen sydväst om Örnsköldsviks centrum och består av ett relativt flackt parti av Varvsberget. Förutom av terrängen begränsas området i väster av Varvsbergsvägen; i söder av ett nedlagt vattenverk samt av bostadsområdet Varvet. Norr om befintliga bostäderna vid Högabergsvägen utläggs parkmark. Användningen av området i övrigt vid vattenverket är oklar och ingår inte i detaljplanen.



Plan- och miljökontoret

Markägförhållanden

Inom planområdet äger kommunen fastigheterna Hörnett 3:6, Hörnett 3:11 och Örnsköldsvik 2:2. Mindre delar av privatägda bostadsfastigheter vid Högabergsvägen ingår.

Areal

Planområdet omfattar cirka 5 hektar.

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga planer**

I översiktsplanen antagen 24 september 2007 är följande riktlinje formulerad.

”Det är med hänsyn till bostadsbristen i centrum angeläget att det byggs fler attraktiva bostäder med hyresrätt och bostadsrätt i centrala lägen. Dels för att attrahera möjliga inflyttare, inklusive flyktingar, dels för att attrahera ägare till attraktiva småhus, som då frigörs till marknaden”.

Området har även reserverats för bostäder genom översiktsplanen.

Samråd har genomförts om en fördjupad översiktsplan för Varvsberget. Vid samrådet har inte framkommit något som talar mot bostadsexploateringen. Vikten av trafiksäkra skolvägar har betonats.

Detaljplaner

Merparten av planområdet är inte tidigare planlagt. Den södra delen av planområdet berör detaljplaner fastställda 18 november 1941, 14 november 1958 och 9 mars 1972. Vägen söder och öster om bostadskvarteret ingår i detaljplanen för Kusthöjdenprojektet, som varit utställd, godkänts av plan- och miljönämnden och antagits av kommunfullmäktige i juni 2009.

Miljöbedömning

Plan- och miljökontoret har gjort en miljöbedömning som remitterats till länsstyrelsen för yttrande. Bägge parter bedömer att planen inte



Plan- och miljökontoret

medför en betydande miljöpåverkan, som avses enligt PBL 5 kap, 18 §.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden uppdrog den 3 oktober 2007, § 150, till plan- och miljökontoret att pröva detaljplan för del av Hörnett 39:1 m.fl. Fastighetsbeteckningen och även planbeteckningen har under 2009 ändrats till Hörnett 3:11.

Förutsättningar och förändringar**Natur*****Mark och vegetation***

Marken inom den södra delen av planområdet mellan lokalgatan och Varvet är flack och växtligheten riklig. Här växer blandskog med björk, tall och gran. Genom området går en enkel gångstig.

I området där de tre flerbostadshusen kan tillkomma är jordlagret tunt med mycket berg i dagen och tallar. Den nordvästra delen av marken är bevuxen med gran. Det finns en bergsrygg som leder upp i terrängen utanför området. Från höjdryggen norr om planområdet finns tilltalande utblickar över Örnsköldsviks centrum och fjärden. För grönområdet som tas i anspråk är inga särskilda biologiska värden kända.



Berg i dagen innebär att terrängen är framkomlig för dem som vill upp till höjden för att beskåda utsikten över fjärden och Örnsköldsvik.

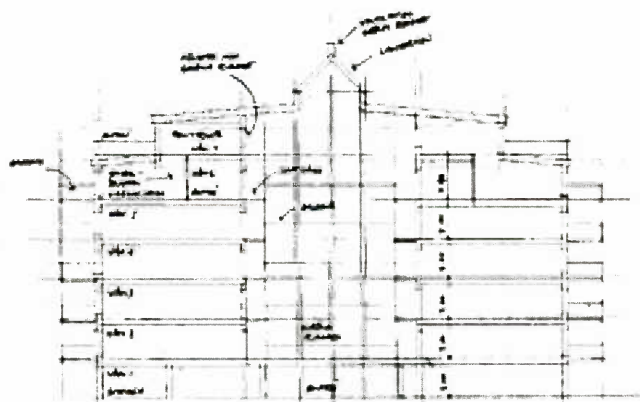
**Plan- och miljökontoret***Rekreatationsvärde*

I planområdets närhet erbjuds liknande grönområden med höga rekreatationsvärden t.ex. höjden strax norr om området, eller inom Hörnsjöns naturreservat väster om planområdet.

Genom terrängen finns flera väl använda stigar som bland annat förbinder centrala Örnsköldsvik med Varvet, naturreservatet Hörnsjön och höjdpartiet norr om planområdet. Förutom som förbindelse kan stigarna användas för att ströva och att rasta hundar. Området används även av orienterare.

Bebyggelseområden*Flerbostadshus*

Inom planområdet kan tre flerbostadshus uppföras. Varje hus rymmer ca 50 bostadsrätter. Sektionen nedan till vänster visar huset med ett suterräng plan för bland annat parkering. De boende i översta planet har även tillgång till takvåning med terrass. Byggnaden består av två huskroppar och däremellan ett gemensamt inglasat uterum. En lanternin i taket släpper in ljus till rummet. Fotot nedan till höger är från Nydalahuset i Umeå, där en japansk trädgård anlagts i det gemensamma uterummet.

*Bostäder vid Högbergsvägen*

Önskemål om att utvidga tomterna tillmötesgå. Ett ca 40 meter brett naturområde, som innehåller den befintliga gångstigen, utläggs norr om villatomterna för att säkerställa att området inte blir bebyggt.



Plan- och miljökontoret

Arbetsplatser

Planen möjliggör även andra ändamål än bostad. Verksamheter får inte vara störande för de boende och vid bygglovprövningen prövas om verksamheten kan blandas med boende.

Stadsbilden

Stadsbilden kommer att påverkas av femvåningshusen på Varvsberget. Det är ett bevuxet berg med björk och gran som är synligt i flera gators siktlinjer och från offentliga platser t.ex. Inre Hamnen och kajpromenaden.

Förutom de tre husen planeras ytterligare flerbostadshus och villor på Varvsbergets sluttning mot stadskärnan genom en planprocess som pågår parallellt med denna. Detta innebär att bergets karaktär kommer att ändras från ett relativt oexploaterat bevuxet berg till ett bebyggt stadsberg med utsparad natur.

Fast det är tre stora byggnader som uppförs på berget bedöms förändringen av stadsbilden vara acceptabel.





Plan- och miljökontoret



Offentlig- och kommersiell service

Närheten till Centrum innebär att ett högt utbud av offentlig- och kommersiell service är tillgängligt inom ett par kilometers gångavstånd. Gångavståndet till kommande snedhiss i Kusthöjden är knappt 1 km. Avståndet till närmaste livsmedelsbutik i Hörnätt är drygt 1,5 km. Avståndet till skola (Hållänget) är ca 2,5 km.

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

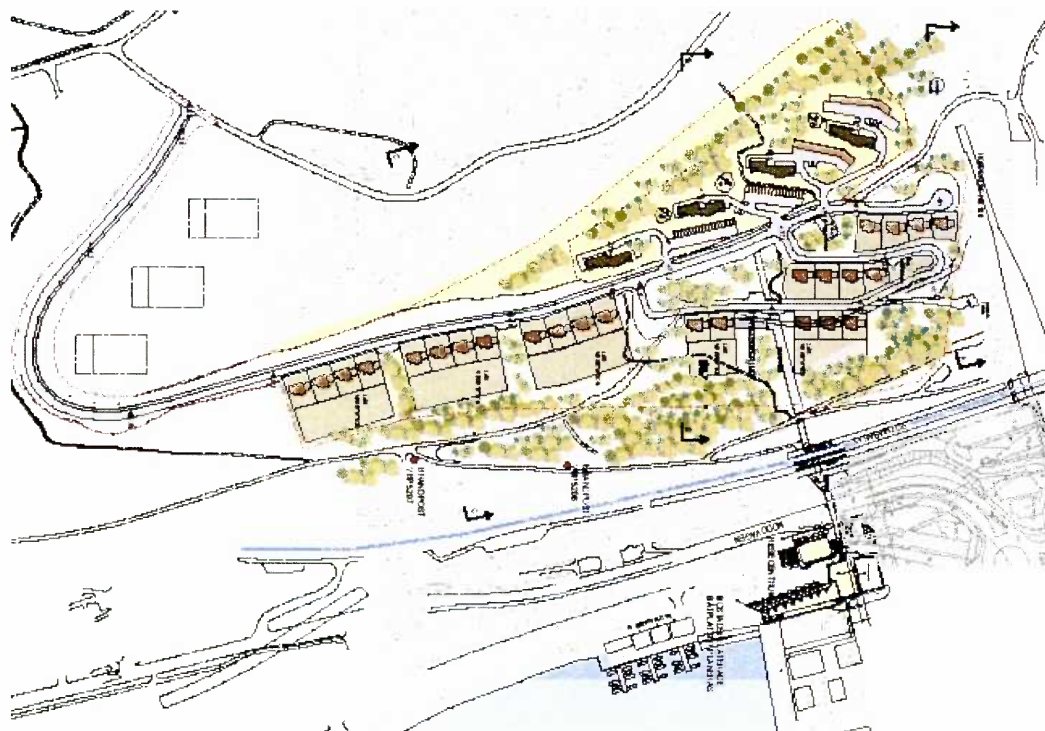
Friytor***Lek och rekreation***

För varje lägenhet planeras två balkonger, en på utsidan av huset och en halvprivat mot det gemensamma inglasade uterummet. Från den yttre ges en tilltalande utsikt över omnejden och Örnsköldsviksfjärden. Erforderliga lek- och uteplatser ordnas inom kvartersmarken.

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

Trafiken på Varvsbergsvägen är mätt till ca 700 fordon per dygn och hastigheten är begränsad till 50 km i timmen. Medellutningen är cirka 8%. Varvsbergsvägen saknar i dagsläget gc-banan men det finns planer på att anlägga en gång- och cykelbana längs med Varvsbergsvägen ner till Modovägen. Med fullt utbyggda bostadsområden på Varvsberget beräknas trafiken öka med ca 400 fordon.

Det planeras en lokalgata som kommer att förbinda de tre husen och ytterligare bebyggelse på Varvsberget (Kusthöjden) med Varvsbergsvägen. Längs med lokalgatan anläggs en gång- och cykelbana. Gatan, som ingår i detaljplan för Kusthöjden, lutar maximalt 8%, ett krav för att klara tillgängligheten. GC-banan passerar nära den framtida snedhissen från Kusthöjden till resecentrum.



Illustrationen visar utbyggnaden av de tre kretsloppshusen förhåller sig till utbyggnadsområdet Kusthöjden, som planläggs parallellt med denna detaljplan.

Det är möjligt att ta sig på branta "genvägar" nerför berget till Centrum via resecentrum. Genvägarna är att se som gångvägar även om cyklister sannolikt också kommer att använda dem. Genvägarna är inte belagda och i den del som ligger närmast Kretsloppshusen är det en stig.

En trappa vid passagen under Botniabanan begränsar eventuella cyklister framkomlighet. Där kan en ramp anläggas i trappan där cykel kan ledas och det är önskvärt att standarden i övrigt ökas beträffande beläggning och belysning.

En skyltad gång- och cykelväg planeras längs Varvsbergsvägen ner till Modovägen, där det finns en busshållplats för linjerna mellan Domsjö och Centrum. Fotgängare och cyklister kan även ta sig genom Varvet längs bostadsgatorna ner mot befintlig gc-tunnel under Modovägen.

In- och utfarsförbud

Ett förbud mot in- och utfart har införts mellan kvartersmarken och Varvsbergsvägen och ca 50 meter in på den nya lokalgatan.



Plan- och miljökontoret

Parkering, in- och utfarter

Det parkeringsbehov som respektive hus medför ordnas i suterrängplanet. Utomhus vid entrén kan ett antal parkeringsplatser för gäster iordningställas. Enligt redovisad parkeringslösning klaras kommunens parkeringsnorm.

Störningar

En grov beräkning och slutsatser från utförd beräkning av tåg- och vägtrafikbuller för projektet Kusthöjden visar att buller från järnvägs- trafiken öster om området inte kommer att överskrida gällande riktvärden. Med avståndet 30 meter till nya lokalgatan innehålls gällande riktvärden för vägtrafikbuller vid Kretsloppshusen.

Trafiken på Varvsbergsvägen, som kan uppgå till 1.100 fordon när Kretsloppshusen och Kusthöjden är fullt utbyggda, medför följande bullernivåer utomhus vid fasad för de närmast liggande befintliga villorna längs Varvsbergsvägen: 55 dB ekv. och 76 dB max. Riktvärdet för åtgärder i befintlig miljö är 65 dB ekv. enligt översiktsplanen.

Räddningstjänsten har i samråd med nyttjaren av oljecisternerna fastställt skyddszonen från cisternerna till 100 meter. Bostadshusen ligger drygt 500 meter från cisternerna, varför inga störningar befaras.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Området ligger utanför verksamhetsområdet för vatten och avlopp men kan anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. För vattnet måste tryckhöjning ske. Var tryckstegringen placeras bestäms vid projekteringen av ledningsnätet. Ny spillvattenledning kan byggas och anslutas till ledningsnätet i Högabergsvägen och nyttjas till dess provtagning visar att den eventuella "Splitboxen" ger tillfredställande rening.

Splitbox

Diskussioner har förts om att använda systemlösningen Splitbox, som integrerar avloppshantering och -rening, ventilation, uppvärmning och restprodukthantering av biologiskt köksavfall. Golvbrunnarna är både avlopp och ventilation.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Plan- och miljökontoret	Nygatan 16	0660-880 00 vx	12 58 90 -4
SE-891 88 Örnsköldsvik	Förvaltningens e-postadress	Fax	Bankgiro
Org.nr 212000-2445	planochmiljo@ornskoldsvik.se	0660-887 05	188-4774
www.ornskoldsvik.se			



Plan- och miljökontoret

Dagvatten

En särskild utredning av dagvattenavrinningen har utförts av SWECO VBB AB i samråd med Örnsköldsviks kommun under detaljplanarbetet för det närliggande bostadsprojektet Kusthöjden. Utredningen visar att det är möjligt att hantera de beräknade maximala flödena på ett tillfredsställande sätt. På gatornas översida (västra sidan) anläggs diken med stenfyllning för avledning av dagvatten under kontrollerade former. Särskilda anläggningar för dagvattenhantering kommer att säkra dagvattnets avledning hela vägen ned mot havsnivån så att erosionsproblem förhindras och banvallen skyddas. Allt dagvatten leds mot den 800-ledning som passerar genom järnvägen i läge resecentrum. Vid större nederbörd kan även den 400-ledning som passerar järnvägen närmare Varvsbergstunneln utnyttjas.

För Kretsloppshuset kan, om så önskas, dagvattendammar anläggas inom kvarteret dit regnvattnet leds från hårdgjorda ytor som hustak, och kör- och parkeringsytor. Inget vatten får infiltreras i lokalgatans väggkropp utan ska ledas i dike norr om gatan, för att sedan ledas under kontrollerade former ner till havsnivån tillsammans med dagvattnet som genererats inom projektet för Kusthöjden. Detsamma gäller dagvatten från lokalgatan.

Värme

Huset kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Eventuell dragning inom kvartersmarken förutsätter servitut. Läget för dessa av- görs genom samråd mellan exploatören och Övik Energi.

El

För framtida eldistribution i området anvisas ett område för teknisk- byggnad söder om lokalgatan.

Konsekvenser av planens genomförande***Allmänt***

Tre nya bostadshus med sammanlagt ca 150 lägenheter kan uppföras. Bostäderna planeras med höga ambitioner beträffande social samvaro och miljö.



Plan- och miljökontoret

Tekniken med att kombinera avloppshantering med värmeförsörjning har inte tillämpats tidigare i denna skala. Om denna teknik används blir det ett pilotprojekt och området kan fungera som ett referensobjekt som en del i sökandet efter hållbart stadsbyggande.

Detaljplanen medför att ett antal bostadsfastigheter vid Högabergsvägen kan utökas.

Ytterligare ett steg som förvandlar Varvsberget från ett skogklätt berg till ett exploaterat stadsberg tas.

Barn och ungdomar

Avståndet till skolor och centrum är långt och med stor höjdskillnad. Området har med nuvarande linjesträckningar dålig kollektivtrafikförsörjning. I närområdet finns goda förutsättningar för lek och utevistelse. Detta gäller givetvis även vuxna.

Jämställdhet

Den dåliga kollektivtrafikförsörjningen missgynnar kvinnor, som generellt sett har mindre tillgång till bil.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt

Revidering 2 september 2009

Plankartan har kompletterats med område för transformatorstation söder om lokalgatan.

Användnings- och egenskapsgränser vid villorna efter Högabergsvägen har justerats efter inmätning av friggebodar.



Plan- och miljökontoret

Planbeskrivningen har förtydligats beträffande vatten, spillvatten och dagvatten samt gång och cykeltrafik.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Hörnett 3:11 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 29 april 2009
Reviderad 2 september 2009

Antagen: Plan- och miljönämnden
1 oktober 2009, § 135
Laga kraft: 29 oktober 2009

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen bedöms kunna antas under hösten 2009.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Markanvisningsavtal

I mars 2007 tecknades markanvisningsavtal mellan kommunen och Nydala i Umeå AB (NYAB). Företagsnamnet är nu ändrat till Svenska Harmonihus AB.



Plan- och miljökontoret

Ekonomiska frågor / Planekonomi

Detaljplanen medför inga kommunala kostnader, som inte täcks av markpriset. Exploateringskostnaderna kommer att tas ut vid tomtförsäljning. Kommunen har förvärvat berörd mark från Holmen AB.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning**

Planen medger utbyggnad av tre flerfamiljshus. Intentionerna är nu att bygga ut området i etapper. Först byggs det västra huset och därefter det mittersta huset. För dessa avstyckas var sin fastighet.

När det tredje huset byggs bildas en fastighet som motsvarar huvudsakligen husets markyta. Samtidigt ombildas de två redan bildade fastigheterna enligt samma princip. Av resterande kvartersmark bildas en marksamfällighet som ägs gemensamt av de tre bostadsfastigheterna. Om annan utbyggnadsordning beslutas ändras fastighetsbildningsordningen, men samma slutresultat eftersträvas.

Bildandet av samfälligheten underlättar underhållet av anläggningar som är av ett gemensamt intresse, t.ex. dagvattendammarna, lekplats, eventuell grillplats, hobbystuga m.m. Det stämmer även med projektets intentioner då tomtmarken mellan husen får ett sammanhållet, naturligt och allmänt tillgängligt intryck.

För markområden som angränsar bostadsfastigheter vid Högabergsvägen ändras ändamålet från park till bostad. Detta innebär att mindre delar av Hörnett 3:6 och 3:11 kan överföras till bostadsfastigheterna.

Utredningsbehov

Inför genomförandet krävs ytterligare utredningar och överväganden beträffande vatten, spillvatten och dagvatten. Utredningarna ska göras i samråd med Miljö & Vatten och plan- och miljökontoret.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret



Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt

Revidering 2 september 2009

Plankarta och planbeskrivning har kompletterats, se planbeskrivning-
en.

I genomförandebeskrivningen har avsnittet om avtal ändrats och ett
avsnitt om utredningsbehov tillkommit.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt