

SP09/02/19/1

Detaljplan för

Österås 3:8, del avÖrnsköldsviks kommun,
Västernorrlands länUpprättad 8 december 2008
Reviderad 30 januari 2009

Antagen: Plan- och miljönämnden 19 februari 2009, § 25 Laga kraft: 31 mars 2009

Planbeskrivning**Handlingar**

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av sju enfamiljshus i Österås vid Veckefjärdens golfbana. Bostäderna föreslås som friliggande villor på ömse sidor om en lokalgatan som ansluts till Golfbanevägen.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Bebyggelsen placeras i solbelyst sluttning mot sydväst på till stora delar bergig skogsmark, som nyligen har avverkats på barrträd. Golfbanan med tillfartsväg ligger mellan det blivande bostadsområdet och Veckefjärden. Avståndet mellan tomterna och stranden är 600 meter och höjdskillnaden mellan huslägena och vattnet är ca 35 meter. Inom området är höjdskillnaden stor i båda riktningarna, vilket har inneburit behov av tomter med stor längd mot vägen för att klara de nivåmässiga anslutningarna. En hel del sprängningsarbeten måste ändå göras, dels för gatans byggande, dels för anslutningen till vissa av tomterna.

Detaljplanen bedöms medföra en från allmän synpunkt god hushållning med markresurser.

Plandata

Lägesbestämning

Området ligger vid Varvsbergets nordvästra del i sluttning mot sydväst och med Veckefjärden på ett avstånd av ca 600 meter. Veckefjärdens golfbana ligger mellan vattnet och det planerade bostadsområdet. Utsikten och solförhållandena är de bästa tänkbara. Avståndet till Örnköldsviks centrum är fågelvägen ca 2 km och efter bilväg ca 3 km.

Areal

Detaljplanen omfattar ca 4 ha.

Markägförhållanden

Marken ägs av Forspro AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Översiktsplan 2007 för Örnköldsviks kommun är det aktuella området, benämnt Golfbanevägen, reserverat för bostadsutbyggnad.

Detaljplaner och förordnanden

Området omfattas inte tidigare av detaljplan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Örnköldsviks kommun har gjort en miljöbedömning som remitterats till länsstyrelsen. Detaljplanen bedöms i den inte medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §, då den omfattar bostäder och inte berör särskilt känslig mark.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden beslutade 13 december 2007, § 192, att prövning av den aktuella åtgärden ska ske med detaljplan.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av gles skogsmark med inslag av berg i dagen i syd-västsluttning ner mot Golfbanevägen och Veckefjärdens golfbana. Från övre delen av området ner till vägen skiljer det ca 25 meter i höjdled och Veckefjärden ligger ytterligare 20 meter lägre. Läget är ljust och öppet med utsikt över fjärden och golfbanan samt de skogklädda bergen i fjärran.

Planområdet begränsas i söder av naturmark mot golfbanans parkering och i sydväst av Golfbanevägen. Avgränsningen åt norr och nordost utgörs av naturmark på den starka sluttningen upp till en kraftledningsgata. Kraftledningarna ligger på över 100 meters avstånd från närmaste husläge. Här i sluttningen finns ett antal strövstigar som leder vidare upp mot Varvsbergets högsta delar.

Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska undersökningar är gjorda i området. Avståndet till berg är nära i de flesta delarna och berg i dagen förekommer frekvent. En hel del bergschakt måste utföras för att planen ska kunna genomföras.

Grundläggning bedöms kunna ske med sulor eller plattor eller med plintar till berg.

Radon

Byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas så att radongashalten i inomhusluften klarar kraven i Boverkets byggregler, BFS 1993:57 (nybyggnad 200 Bq/m³). Inga radonmätningar är gjorda. Översiktlig kartering visar på stor radonrisk i området varför radon-skyddat utförande föreskrivs.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området planeras för sju enbostadshus som friliggande villor i en till två våningar, där vindsutrymmet inte får inredas. Där så bedöms lämpligt med hänsyn till markens lutning får suterrängvåning anordnas utöver angivet våningsantal. Den sluttande terrängen gör det möjligt att få ut-

sikt och goda solförhållanden på samtliga tomter. Största antal tomter föreskrivs för att oönskad delning av tomter inte ska ske.

Byggnads placering m.m.

Den branta terrängen, som kräver omsorgsfull anpassning mellan byggnad, terräng och väg samt önskemål om ett intimare och intressantare gaturum, har inneburit att endast två meters förgårdsmark läggs ut sydväst om lokalgatan, där det är särskilt viktigt att husen kan placeras nära gatan så att anpassningen till terrängen på nedre sidan av husen kan göras på ett estetiskt sätt. I kombination med suterrängvåning kan stora utfyllnader undvikas.

Genom planbestämmelse regleras att garageport, som vänder sig mot gatan, ska ligga minst 6 meter från tomtgräns mot gatan för att ge plats för biluppställning inom tomten. Detta gäller även framför carport.

När bostadsentré förläggs nära tomtgräns mot gatan ska åtgärd vidtas för ökad säkerhet så att barn inte kan rusa direkt ut på gatan. Planbestämmelsens allmänna formulering gör att bedömningen av trafiksäkerheten, speciellt för barn, måste göras i bygglovskedet.

Offentlig service

Avståndet till Hållängetskolan, för elever i åldrarna 6-12 år, är ca 1,5 km, om GC-vägen förbi golfbanan används. Hållängetskolan bör nyttjas i första hand eftersom skolvägen dit är säkrare. Eventuellt kan området komma att ingå i Själevadsskolans upptagningsområde. Till den skolan är avståndet ca 4 km.

Kommersiell service och arbetsplatser

Avståndet till Ås med begränsad service, är ca 1 km. Till de större livsmedelsbutikerna och övrig service i Örnköldsviks centrum är det ca 3 km. Livsmedelsbutik finns även i Hörnett.

Restaurang finns i klubbhuset vid Veckefjärdens golfbana.

Byggnadskultur och gestaltning

Placeringen av den tillkommande bebyggelsen anknyter i viss mån till traditionen med högt placerade byggnader, det skogklädda berget i bakgrunden och öppna fält i sluttning ner mot fjärden.

Friytor

Lek och rekreation

Den i landskapet vackert placerade Veckefjärden, med anknytning via sluss med Örnsköldsviksfjärden, har en stor betydelse för friluftslivet. Vattenskidklubben Käglorna använder också Veckefjärden som träningsområde inför sina uppvisningar. Även planområdets omgivningar på Varvsberget nyttjas flitigt av motionärer. Det öppna läget och terrängens lutning mot sydväst gör att området är väl solbelyst även vintertid.

Den planerade bebyggelsen avskiljs från strandområdet av Golfbanevägen och golfbanan. Vid strandområdet har sparats en trädridå på långa sträckor. I anslutning till en brygga vid fjärdens strand ges möjlighet att lägga till med småbåtar.

Eventuellt behov av lekytor för barn kan ordnas inom respektive tomt och inom det gemensamma naturområdet.

Naturmiljö

Veckefjärden har ett rikt fågelliv och den är också fiskrik.

Naturmarken i anslutning till utfarten mot Golfbanevägen ska skötas så att den medger sikt för trafikanter och utsikt från de högre belägna villorna.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Kommunen är väghållare för Golfbanevägen. Vägen är, enligt trafiknätsanalys för centralorten i Örnsköldsviks kommun, en lokalgata. Inga aktuella mätningar finns men under sommarsäsongen är det livlig trafik till och från klubbhuset. Hastigheten är begränsad till 50 km/h. Gångtrafikanter har här idag ingen trottoar eller GC-väg att följa. Tillskottet av gående från planområdet är mycket litet och kräver därför ingen särskild åtgärd. Gatumarken kring Golfbanevägen medger att gc-bana byggs i framtiden.

I nordväst ansluts Golfbanevägen mot tidigare planlagd lokalgatan, vilket medför ett intrång på Hörnett 2:157 på ca 10 kvm. vilket löses in av kommunen.

Infarten till området anläggs från Golfbanevägen i områdets norra del. Naturmarken i anslutning till infarten ska skötas så att erforderlig sikt ur trafiksäkerhetssynpunkt medges. Bebyggelsen planeras på kvartersmark runt en lokalgata, parallell med Golfbanevägen. Gatan får, efter erforderligt vilplan mot Golfbanevägen, på de första 160 meterna en lutning på 8 – 8,5%, beroende på den branta terrängen. Därefter sänker sig profilen något för att sedan luta uppåt mot vändplanen. I detaljplanen regleras endast gatuhöjden vid vilplanet. I exploateringsavtal regleras att gatans utformning i övrigt ska godkännas av tekniska kontoret innan utförande. Den färdigställda gatan överlämnas av exploatören till kommunen.

Tomterna har getts en stor längd längs gatan så att möjligheten till en trafiksäker lösning för in- och utfart, med uppställningsmöjligheter av bil framför garage, kan lösas på ett bra sätt.

I söder, från vändplanen, skapas en förbindelse till det stigsystem som leder upp på berget. Härifrån är det även lätt att nå golfbanans anläggningar och gc-vägen till Hörnett och Hållängets skolan. På översidan av den gemensamma vägen leder en gångförbindelse upp till stigarna på den övre delen av sluttningen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Åsvägen. Dit är avståndet ca 800 meter och det tar ca 5 minuter med buss till Örnsköldsviks centrum.

Avståndet till Botniabanans planerade resecentrum, med tåg- och bussförbindelser, är ungefär 3 km.

Parkering, utfarter

Parkering sker på respektive tomt. Mot Golfbanevägen gäller utfartsförbud från de enskilda tomterna.

Störningar

Trafikbuller

Bullret från trafiken på Golfbanevägen har inte mätts. Beräkningar visar att vid närmaste fasad är den ekvivalenta ljudnivån alltid lägre än 55 dB(A), vilket är Boverkets riktvärde. Riktvärdet för maximal ljudnivå är 70dB(A), avser uteplats, vilket också beräkningsmässigt underskrids.

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till vatten- och avloppsledningar som ligger i golfanläggningen sydväst om området. U-områden har utlagts. Området ligger helt utanför kommunens verksamhetsområde och innan utförande ska va-lösningen godkännas av kommunen.

Smält- och regnvatten omhändertas av diken längs lokalgatan. Alternativt utformas gatan med veck. Dagvattnet leds sedan vidare till befintligt dagvattensystem som har sitt slutliga utlopp i Veckefjärden. Dagvattnet från områdets nedre del omhändertas och leds i befintligt dike vid Golfbanevägen och vidare ut i Veckefjärden. Vid avverkning i nordost har diken utförts men ett avskärande dike kan eventuellt behövas i den gemensamma naturmarken nordost om tomterna

Värme

För att möjliggöra anslutning till fjärrvärmenätet utläggs u-område två meter in på tomterna väster om lokalgatan och genom naturmarken i söder fram till vändplanen.

El

Befintlig transformatorstation i områdets södra del planläggs. Elkablar förläggs inom gatu- och naturmark, men även i u-områden. Här place-ras även de elskåp som behövs.

Medverkande tjänstemän

Håkan Heldner, planarkitekt
Olof Karlsson, fysisk planerare
Gun-Marie Sjöström, plantekniker

SWECO Architects AB

Kjell E Mattsson
Arkitekt SAR/MSA

Revidering 30 januari 2009

Efter utställningen har den gemensamma vägen i stället utlagts som lokalgata med något ändrad avgränsning.

Beteckningen på naturmarken har ändrats från naturmark inom kvarter till gemensamt naturområde.

Bestämmelsen att diken ska ordnas inom tomterna i nordost har tagits bort och i stället förutsätts att avskärande dike vid behov ordnas inom den gemensamma naturmarken.

Öster om lokalgatan har marken som inte får bebyggas utökas till 4,5 meter.

Planbestämmelserna om byggnads placering och utformning har kompletterats och förtydligats.

Radonskyddat utförande föreskrivs för bostadshusen.

Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen har ändrats och kompletterats i berörda delar med anledning av gjorda revideringar.

SWECO Architects AB

Kjell E Mattsson
Arkitekt SAR/MSA

Detaljplan för

Österås 3:8, del av

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 8 december 2008
Reviderad 30 januari 2009

Antagen: Plan- och miljönämnden 19 februari 2009, § 25 Laga kraft: 31 mars 2009
--

Genomförandebeskrivning

Inledning

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

Denna beskrivning redovisar principer för ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen planeras bli antagen under våren 2009. Utbyggnaden av området kommer att ske i den takt försäljning av tomterna görs.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år, då området förväntas bli utbyggt de närmaste åren.

Ansvarsfördelning

Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ansvaret för detaljplanens genomförande regleras i exploateringsavtalet. Skötseln av det gemensamma naturområdet ska ombesörjas av en gemensamhetsförening.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Exploateringsavtal

Örnsköldsviks kommun och exploatören kommer att teckna exploateringsavtal för området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Från Österås 3:8 kan avstyckas tomter för de enskilda bostadshusen enligt illustration. För att förhindra oönskad tomtindelning föreskrivs största antal tomter inom området.

En gemensamhetsanläggning bildas för naturmark. För allmänna ledningar inom området förutsätts att ledningsrätter bildas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Villkoren för exploatering regleras i exploateringsavtal innan detaljplanen antas av kommunen.

Området kommer att exploateras med en utbyggnadstakt som anpassas till planens genomförandetid och marknadens efterfrågan på tomter.

Inga kommunala exploateringskostnader krävs för detaljplanens genomförande.

Inlösen

Kommunen löser in ca 10 kvm från Hörnett 2:157 för lokalgatan.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning kommer inte att utföras av Forspro AB utan läggs på den enskilde tomtköparen. Närheten till berg är liten på de flesta lägen

för bostadshusen, vilket innebär goda förutsättningar för bra bärighet i marken.

Medverkande tjänstemän

Håkan Heldner, planarkitekt
Olof Karlsson, fysisk planerare
Gun-Marie Sjöström, plantekniker

SWECO Architects AB

Kjell E Mattsson
Arkitekt SAR/MSA

Revidering 30 januari 2009

Genomförandebeskrivningen har reviderats i berörda delar med anledning av att den gemensamma vägen ändrats till lokalgata. Ett fåtal redaktionella ändring har utförts.

SWECO Architects AB

Kjell E Mattsson
Arkitekt SAR/MSA