

Detaljplan för

SKORTSED 1:6 M FL

Arnäs socken, Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1988-03-18
Reviderad 1988-05-20

08. 31

103-1832-88

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser. Till planförslaget hör denna beskrivning samrådsredogörelse, genomförandebeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen ger sju nya småhustomter.

Inom planområdet finns idag ett bostadshus och en ladugård avsedd att rivas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger ca fyra km nordost om Örnsköldsviks centrum och ca en km väster om Arnäsfall. Området har avgränsats till föreslagna gata med omgivande bostadskvarter plus ett mindre grönområde i norr.

Markägförhållanden

Mark för gata, grönområde och nya småhustomter är kommunägd. I övrigt ingår en privatägd fastighet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I dispositionsplan för Högländ-Svartby, antagen av kommunfullmäktige 1980-09-29, anges följande avseende planområdet:

"Området som ligger norr om Arnäsvall är delvis bebyggt. Tidigare skisser som bör fullföljas har visat på viss förtätning. Beakta framtida tillfart till Frösta. /...../ Beakta bullerfrågan."

Området omges enligt dispositionsplanen av grönområden utom i söder där Arnäsvägen utgör gräns mot gles bostadsbebyggelse och på 100-150 meters avstånd planlagd men ännu ej utnyttjad industrimark.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogram 1988-90 anger att

"Nio tomter för småhus upplåts i området Skortsedsbacken med början 1988."

Kommunala beslut i övrigt

Planuppdrag för Skortsedsbacken gavs av byggnadsnämnden 1983-01-24.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

MARK OCH VEGETATION

Området sluttar mot öster, mer markerat i norra delen.

Södra delen är bergig och delvis bevuxen av gles blandskog i sydväst på berghällar. Norra delen av området består av åkermark. I nordöstra hörnet finns en artrik lövblandskog. Direkt mot områdets nordgräns finns en sex-sju meter hög i huvudsak ej bevuxen slänt av blandat material.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Slagsonderingar har utförts till berg för ledningar och gator. Dessutom har viktsondering utförts där de två nordligaste husen har planerats. Grunden i norra området består av silt med en mäktighet av 2,0 - 3,0 meter. I södra delen består grunden av 0,5 - 2,0 meter silt på berg. Berget går delvis i dagen. I områdets norra del finns en grundvattenbrunn med högt vattenstånd varför hög grundvattenyta kan befaras inom området. Grundvattenytan varierar med årstiden. Artesiskt vattentryck har konstaterats, varför djupa schakter kan kräva länshållning. Silten är flytbenägen i vattenmättat tillstånd.

FORNLÄMNINGAR

Inom området finns inga kända fasta fornlämningar.

Bebyggelseområden

BOSTÄDER

Inom området finns en fastighet med ett enbostadshus.

Planen ger sju nya småhustomter.

OFFENTLIG SERVICE

Låg- och mellanstadieskola finns i Arnäsvall ca 1,5 km och i Högländ knappt två km från planområdet. Barnen kommer troligen att få gå i Arnäsvallskolan i låg och mellanstadiet, och får i så fall troligen åka med skolskjutsen som går från Härbrevvägen förbi Skortsed.

Heltidsförskola med en avdelning finns vid Källhusvägen på ca 300 meters avstånd. Någon gc-väg finns dock ej, endast stig genom skogen.

Fritidslokaler finns närmast i Arnäsvall.

KOMMERSIELL SERVICE

Dagligvaruhandel och post finns i Svartby på drygt en km avstånd och i Arnäsvall på knappt en km avstånd.

TILLGÄNGLIGHET

Den föreslagna gatan och tillfarten har tillfredsställande lutningar ur tillgänglighetssynpunkt. Tre av husen vid norra delen av gatan föreslås bli suterränghus.

Skyddsrum

Området ligger inom skyddsrumsorten men f n utanför riskområdet, varför något krav på skyddsrumsbbyggande inte finns.

Friytor

LEK OCH REKREATION

Norr om bostadskvarteren föreslås en lekplats på kvartersmark, gemensamt anlagd och skött genom gemensamhetsanläggning.

Bollplaner etc finns i Högländ och Arnäsvall och en mindre plan vid Härbrevvägen.

NATURLIV

Åkermarken och slänten norr om bostadskvarteren ska planteras med lövträd, med inslag av barrträd för att bli skärma av slänten norr om området. Planter kan delvis tas från bef. lövskog. Planteringen ska ske i ett tidigt skede för att redan från början ge en trevlig omgivning till de nordligaste tomterna. Jord till slänten kan tas från dike som behöver grävas.

Träden på södra delen av området ska skyddas vid anläggningsarbeten. Stora granen strax väster om bef. lada sparas om det visar sig möjligt vid anläggningen av gatan med hänsyn till sikt och ev. skador på rötter. Hällmarksvegetationen på kvartersmark i sydvästra hörnet bevaras genom bestämmelse.

Gator och trafik

GATUNÄT

Förslaget innehåller en lokalgata ca 140 meter lång med vändplan och en kurva om ca 90 grader. Områdets gata anslutes till Fröstavägen 70 meter norr om Fröstavägens anslutning till Arnäsvägen. Gatan föreslås bli 5,0 meter bred, med en största lutning på 8 %. Områdets anslutning mot Fröstavägen har god siktstandard medan Fröstavägens anslutning mot Arnäsvägen har mindre god siktstandard enligt ARGUS. Huruvida Fröstavägen ska byggas om, avgörs vid utbyggnad av västra området eller senare. För att ge en trevligare karaktär åt gaturummet planteras mindre lövträd på västra sidan av gatan.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

En utbyggnad av området förutsätter att gång- och cykelväg byggts ut längs Arnäsvägen till Örtagårdsvägen för att uppnå god eller mindre god standard enligt ARGUS. Ska skolbarn gå till Arnäsvallskolan behövs en utbyggnad av gång- och cykelvägen även till Arnäsvall för att uppnå god eller mindre god standard enligt ARGUS. I cykelledsplanen för centralorten (KS 1984) finns medtaget en cykelbana längs Arnäsvägen. Prioriteringen är dock sådan att det torde dröja många år innan denna är utbyggd. Gaturummet får vid den årliga rullningen av objektspecifikationen pröva om en annan prioritering är motiverad.

Då området väster om planområdet byggs ut bör gångväg byggas mot Härbrevvägen i förlängningen av den för detta område skisserade gatan, vilken blir gångväg mot bli heltidsförskolan vid Källhusvägen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Arnäsvägen trafikeras av Örnköldsviks Buss AB och hållplats finns på Arnäsvägen i anslutning till området. Fickor för buss-hållplats kommer att anläggas på Arnäsvägen väster om Fröstavägen.

PARKERING

Parkeringsplatser anordnas individuellt på varje tomt.

UTFARTER

Ingen utfart kan tillåtas mot Arnäsvägen och inte heller mot Fröstavägen mellan Arnäsvägen och den nya gatan.

TRAFIKSÄKERHET

Lokalgatan kan genom sin längd locka bilister till något för höga hastigheter. Den tvära kröken mitt på, dämpar dock hastigheterna väsentligt.

Störningar

Bullernivån från E 4 och Arnäsvägen överstiger ej gällande kommunala riktlinjer, d v s grön standard enligt TRÅD, 55 dB(A) ca 25 meter från vägmitt på Arnäsvägen.

Norr om området finns en billackering. Rekommenderat minimiavstånd enligt kommunens riktlinjer är 100 meter. Verksamhetens begränsade omfattning, vilket inte bedöms kunna öka i nämnvärd grad, motivera kortare avstånd, knappt 70 meter.

Mätningar har visat att området utgörs av lågradonmark.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLOPP

Vatten och avlopp till bef och tillkommande bebyggelse dras i gatan och i u-områden på kvartersmark och över fastigheten Lingbo 1:1 och ansluts till befintliga VA-ledningar 200 meter söder om Arnäsvägen. Dagvatten kommer att släppas ut i befintlig ravin nordost om området. Avskärande diken för avledande av ytvatten har dessutom projekterats ovanför tomten vid vändplanen. Dikena avses att anläggas av kommunen.

EL

Befintlig luftledning ska läggas om till markledning. Ett område för transformatorstation avsätts väster om Fröstavägen.

Administrativa frågor

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden utgår tio år efter det att planen vunnit laga kraft.

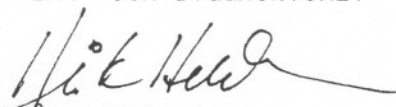
LOVPLIKTEN

Då ingen speciell känslighet föreligger med avseende på områdets karaktär eller utformning krävs inom området inte bygglov för följande åtgärder:

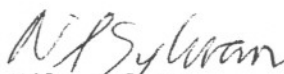
- uppföra komplementbyggnader,
- göra mindre tillbyggnader
- göra sådana ändringar som berör konstruktioner av de bärande delarna eller som avsevärt påverkar byggnadernas planlösning samt installera eller ändra ventilation eller vatten- och avloppsanläggningar.

En förutsättning enligt PBL (plan- och bygglagen) för bygglovbefrielser för komplementbyggnader och tillbyggnader är att grannarna lämnat sitt medgivande till åtgärden.

Örnsköldsvik 1988-03-18
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt

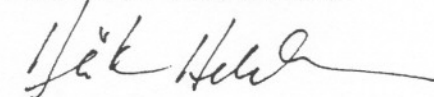


Nils Sylwan
planingenjör

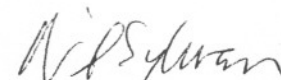
REVIDERING 1988-05-20

För att säkerställa bevarandet av den stora granen i hörnet av Fröstavägen och Arnäsvägen, har en del av kvartersmarken gjorts om till parkmark.

Örnsköldsvik 1988-05-20
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Nils Sylwan
planingenjör

ILLUSTRATION TILL DETALJPLAN FÖR SKORTSED 1:6 M FL



Detaljplan för

SKORTSED 1:6 M FL

Arnäs socken, Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1988-03-18

Tillhör reviderad detaljplan 1988-05-20

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Föreliggande detaljplan beräknas bli antagen under våren 1988. Byggnad av vatten- och avloppsledningar och gata planeras bli påbörjad under 1988.

Genomförandetid

En genomförandetid om tio år har bedömts som tillräcklig.

Ansvarsfördelning

Kommunen har ansvaret för byggande av gatan, vatten och avlopp och iordningställande av naturmark. Angående iordningställande och skötsel av slänten norr om området bör överenskommelse träffas med fastighetsägaren.

Fastighetsägarna ansvarar för den framtida skötseln av avskärande diken på tomtmark. Detta regleras i avtal vid tomtförsäljningen.

Tomterna ska säljas för byggande i egen regi.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Fastighetsbildning sker genom fastighetsreglering och avstyckning.

Lekplatsen ska vara en gemensamhetsanläggning för fastighetsägarna inom planområdet. Vid förrättning kan prövas huruvida även fastigheter belägna utanför planområdet ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Skötsel, anläggning och underhåll ska skötas gemensamt. Kommunens parkavdelning kan ge råd och anvisningar för anläggning och skötsel.

Ledningsrätt bör upplåtas för tryggnad av rätt till utrymme för erforderliga ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskalkyl

KOSTNADER

Mark	156 000 kronor
Gata, inkl park	490 000 "
Vatten och avlopp	710 000 "
Fastighetsbildning, administration, räntor	264 000 "

Summa kostnader 1 620 000 kronor

INTÄKTER

Köpeskillingar tomt, 7 tomter	514 000 kronor
Va-anläggningsavgifter	395 000 "

Summa intäkter 909 000 kronor

Överskott (+) / underskott (-) - 711 000 kronor

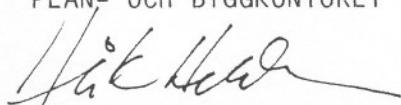
Övriga kostnader

Kostnaden för bussfickor har uppskattats till ca 200 000 kronor. Dessa kostnader ingår inte i exploateringskalkylen eftersom bussfickorna betjänar ett större omland.

VA-anläggningsavgifter

Ovan angivna VA-anläggningsavgifter avser anslutning av fastigheterna Skortsed 1:15, 1:19 och Lingbo 1:1 utom planområdet. Avgifter kommer att tas ut enligt gällande VA-taxa. För anslutning av vatten, avlopp och spillvatten rör sig kostnader om ca 35 000 kronor.

Örnsköldsvik 1988-03-18
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Nils Sylwan
planingenjör