



Plan- och byggkontoret

27
2

Länsstyrelsen Härnösand
Ink 1998 -01- 15
Dnr

1 (6)

Detaljplan för

BODUM 10:10 M FL

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 1997-08-27

ANTAGEN: Plan- och miljönämnden 1997-11-19, § 86
LAGA KRAFT: 1997-12-15

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen utgöres av plankarta i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser. Till planen hör detaljplaneprogram, denna beskrivning, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att reglera användningssätt, utvidgning av byggrätt på Ö-viks Marinas fastighet och att lösa utfartsfrågan för denna (Bodum 10:10) samt hamnen med kajområdet. Därigenom ges underlag för en lantmåteriför rättning avseende den gemensamhetsanläggning som detaljplanen förutsätter.

Inom området för småbåtshamn finns vissa byggnadsreglerande bestämmelser som behöver ändras. Utfyllnad i vattnet och anläggande av bryggor i den omfattning som tidigare detaljplan förutsätter, är inte längre aktuellt att genomföra.

Rätt för allmänheten att passera genom området ska säkras.

AVVÄGNING ENLIGT NRL (Naturresurslagen)

Området är i detaljplan avsatt för småbåtshamn.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget i Bodum, ca fem km öster om Örnsköldsviks centrum, vid Dekarsöfjärden och intill Bodums reningsverk.



ÖRNSKÖLDSDVIKS KOMMUN

Areal

Planområdet omfattar ca tre ha mark och ca sex ha vatten.

Markägförhållanden

Bodum 10:10 ägs av Ö-viks Marina AB. Övrig berörd mark ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun 1990, är det program till dispositionsplan för Järved-Bodum, som godkändes av kommunfullmäktige 1980, i huvudsak aktuellt. Enligt detta är marken öster och norr om reningsverket lämplig för industri och strandzonen för rekreation och småbåtshamn. Den obebyggda marken, Bodum 4:1, bör tillsvidare behållas obebyggd.

I föreliggande planförslag avsätts del av strandområdet för kommersiell verksamhet med anknytning till båtlivet. Detta bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan fastställd 1980-03-28. Detaljplanen omfattar avloppreningsverket samt en första etapp av en småbåtshamn som utreddes under slutet av 1970-talet.

Den fortsatta utbyggnaden av småbåtshamnen skulle enligt utredningen ske längs stranden österut och den östra delen av hamnen skulle trafikmatas från Dekarsövägen. Omedelbart norr om Ö-viks Marina planerades båtservice-verksamheter. En utbyggnad av småbåtshamnen i den omfattning som föreslogs i utredningen är inte längre aktuell.

På Bodum 10:10 har dispens och bygglov lämnats 1986. Medgivande till fastighetsreglering lämnades 1986. Dessutom har bygglov för ytterligare en byggnad medgivits 1994.

Strandskydd

För den del av området som ligger inom tidigare detaljplan är strandskyddet upphävt. Övrig mark och vattenområde omfattas av strandskyddsbestämmelser intill 100 meter från strandlinjen. Utvidgningen av planområdet i öster och väster är marginell och planutformningen gör att tillgängligheten till strandpartiet inom hela planområdet blir lika god som i den tidigare detaljplanen. Strandskyddet ska upphävas inom den del som ligger inom kvar-

tersmark, betecknad V₁ och JH₁. Inom det med W betecknade vattenområdet återinförs strandskyddet.

Program för planområdet

Detaljplaneprogram daterat 1996-11-07.

Miljöfrågor

Separat miljökonsekvensbeskrivning daterad 1997-05-21 har upprättats.

För verksamheten vid Ö-viks Marina finns tillstånd enligt miljöskyddslagen, beslutat av länsstyrelsen 1991-04-15. Företaget tillåts att bedriva snickeriarbeten och produktion av armerade plastprodukter med högst 20 ton/år polyester och gelcoatråvara vid anläggningen på fastigheten Bodum 10:10.

Amcoffs användning av polyester ligger mellan 15 och 20 ton per år och ska enligt uppgift från företaget inte öka med anledning av den utökning av lokalytan för verkstad som möjliggörs om försäljning och utställning flyttas i enlighet med föreliggande detaljplan. Skulle användningen polyester öka över tillåten mängd krävs givetvis en förnyad tillståndsansökan.

Inom 200 meter från plastindustrin finns ett bebott, privatägt bostadshus, Bodum 3:6. Dessutom finns ett bostadshus på Bodum 10:1, som är kommunägt och tills vidare upplåtet till en fotbollsförening att användas i samband med den provisoriska bollplanen på Bodum 3:7.

Miljönämnden har i yttrande över företagets tillståndsansökan 1991 angett att dessa två bostadshusen bör ingå i ett detaljplanelagt industriområde kring plastindustrin. Eftersom den beräknade halten av utsläpp vid bostäderna är långt under det omgivningshygieniska gränsvärdet, 43 µg/m³, hade miljö-
nämnden inget att invända mot lokaliseringen av plastindustrin. Lukttröskeln 70 µg/m³ bedöms inte överskridas vid närmaste bebyggelsen mer än vid ytterst sällsynta tillfällen (några promille av tiden).

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens finansutskott 1997-01-21, § 39, planuppdrag. Byggnadsnämnden 1997-05-14, § 60, planuppdrag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Huvuddelen av marken är iordningställd för industri respektive båtuppläggning genom avgrusning och asfaltering. JH₁-området vid vattnet är låglänt och bevuxet med lövsly.

Inom detta JH₁-område förutsätts utfyllnad ske på mark och i vattnet. Utfyllnaden i vatten begränsas i förhållande till tidigare detaljplan. Vid båtuppläggningsområdet anpassas planens strandlinje till faktisk strandlinje eftersom en utfyllnad för att nå erforderligt vattendjup invid båtbyggor inte behövs. Vid JH₁-området medges utfyllnad utöver gällande detaljplan för att tillräckligt vattendjup ska erhållas vid kajen.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning utfördes 1978 av K-konsult. Enligt denna består den naturligt lagrade grunden av sediment av gyttja, lera och silt till max ca tio meter under markytan. Sedimenten är lösa inom planområdet. Inom en del av området redovisas att en bakvedsfyllning med 1,5 till 2,5 meters tjocklek utförts. Utbredningen är osäker inom det nya JH₁-området.

Grunden är tjälfarlig och bärigheten är begränsad. Byggnader och utfyllnader kan medföra stabilitetsproblem. Byggnader bör grundläggas med stödpålar och stabilitetsproblemen vid utfyllnader kan lösas genom nedmuddring av stenbank eller spontning.

Ytterligare geotekniska undersökningar erfordras innan marken bebyggs.

Vid utfyllnad i vatten krävs att vattenledningen lokaliseras och att arbetet utförs så att ledningen inte skadas. Ledningens läge i vatten är osäkert, varför justering av gränslinjen mellan land och vatten kan ske vid utfyllnaden.

Radon

Enligt en översiktlig kartering över markradonförhållandena i kommunen ligger området inom ett s k lågriskområde, dvs mark med i huvudsak låg risk för markradon.

Byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas så att radongashalten i inomhusluften klarar kraven i Boverkets byggregler 94 (nybyggnad 200 Bq/m³).

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Området för båtuppläggning är bebyggt med båtskjul och detaljplanen medger en ytterligare utbyggnad fram till det område närmast vattnet som behövs för allmänhetens passage.

Inom den norra delen av JH₁-området medges större bygg rätt i en våning som möjliggör en utvidgning av verksamheten.

Inom den södra delområdet avser Ö-viks Marina att uppföra en byggnad i en våning för försäljning av båtar, motorer och båtillbehör.

Vattenområden

Inom JH₁-området ingår vatten där flytbryggor kan anläggas. Inom vattenområdet betecknat W tas möjligheten att anlägga bryggor, som fanns i tidigare detaljplan, bort.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykeltrafik

Enligt överenskommelse med Ö-viks Marina och båtklubben ska vägen från vändplanen till Bodum 10:10 drivas som en gemensamhetsförening. Kommunen, båtklubben och Ö-viks Marina ingår i gemensamhetsanläggningen. Kommunens deltagande är motiverat av passagerättigheten för allmänheten.

På sikt kan en utbyggnad av gc-förbindelse mot Örnsköldsvik komma att förlängas genom området till Dekarsöbron.

Parkering

Parkeringsbehovet för respektive verksamhet löses inom kvartersmarken

Störningar

Se separat miljökonsekvensbeskrivning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintliga anslutningspunkter. Anslutning av handels- och industritomten förutsätter dock pumpning av spillvattnet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

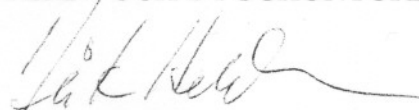
Genomförandetiden är satt till fem år eftersom genomförandet är nära förestående.

Bygglovplikten

Vid detaljplaneupprättandet finns inte tillräckligt konkreta byggnadsritningar för att en prövning enligt PBL kap 3 ska kunna göras. Ej heller är detaljplanens bestämmelser så styrande att en sådan prövning kan uteslutas. Bygglovplikt enligt PBL kap 5 ska därför råda inom planområdet.

Örnsköldsvik 1997-08-27

PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt

Detaljplan för

BODUM 10:10 M FL

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

ANTAGEN: Plan- och miljönämnden 1997-11-19, § 86 LAGA KRAFT: 1997-12-15

Upprättad 1997-08-27

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antagas under hösten 1997.

Genomförandetid

Fem års genomförandetid har valts eftersom ett genomförande är nära förestående.

Ansvarsfördelning

De förstärkningsåtgärder som kan erfordras på den gemensamma vägen ska utföras av delägarna i överensstämmelse med träffat avtal. Utbyggnaden i övrigt sker i privat regi sånär som på den framtida gc-vägen genom naturområdet i öster, som utförs i kommunal regi.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom detaljplanen.

Avtal

Erforderliga avtal om markförvärv, arrende, nyttjade av mastkranskajen, gemensam väg m m ska vara träffade innan detaljplanen antages.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Erforderlig fastighetsbildning kan ske genom ombildning av den befintliga fastigheten Bodum 10:10 och genom nybildning av en fastighet för samma

ändamål söder om densamma. Alternativt kan båda dessa områden genom fastighetsreglering fås att tillhöra Bodum 10:10 som då blir belägen i två skiften.

Vidare tillförs Bodum 10:16 mark från Bodum 10:2 så att den ombildade fastigheten därigenom omfattar all den mark som skall utgöra uppläggningsplats för fritidsbåtar.

För säkerställande av allmänhetens tillgång till s k x-områden nybildas servitut till förmån för kommunägda fastigheten Bodum 10:2.

För den gemensamma vägen skall en gemensamhetsanläggning inrättas där kommunen, båtklubben och Ö-viks Marina skall delta. Andelstal för denna fastlägges i en kommande förrättning. Äldre servitut för tillfart kan därmed upphävas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen medför inga exploateringskostnader för kommunen. I markförsäljningspriset ingår skälig del av kommunens kapital och anläggningskostnader för kajen. Plankostnaden ingår i försäljningspriset.

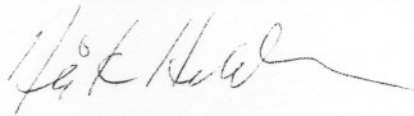
TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Ytterligare geotekniska utredningar behöver göras av innan nya byggnader uppföres eller utfyllnader sker.

Örnsköldsvik 1997-08-27

PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt