

Detaljplan för

GENE 2:59 M FL

i Sund, Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1991-05-27

Tillhör kommunfullmäktiges i
Örnsköldsviks kommun beslut
1991-09-30, § 213, betygas.
I tjänsten:

Cratty Curran

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning och illustrationskarta.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra byggandet av äldre- bostäder och grupp- bostäder intill servicehuset Sundhem. ÖviksHem avser att bygga fyra punkthus i tre och ett halvt plan. Ett av husen har även lägenheter i souterräng.

Enligt gällande detaljplan tillåts endast fristående en- våningshus (villabebyggelse).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Sund, ca 3,5 km söder om Örnsköldsviks centrum. Det gränsar i norr mot Läkaregränd i öster mot Doktorsgatan, i söder mot Stenbrottsvägen och i väster mot Svartvägen.

Areal

Planens totala areal är ca 1,0 ha.

Markägoförhållanden

Gene 2:60 är privatägd. Övrig mark ägs av kommunen, men kommer att säljas till ÖviksHem.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan för Örnköldsviks kommun, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-25, sägs:

"Det är t ex också angeläget att kunna bygga ut bostäder för äldre i anslutning till Sundhem i Sunds centrum. Förtätning av bebyggelsen ska i övrigt undvikas."

Detaljplaner

För området gäller detaljplaner fastställda 1969-12-17 och 1982-09-30.

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogrammet för 1991-93 förutsätts en nyproduktion på 2:59 m fl, omfattande 30 lägenheter i flerbostadshus, påbörjad 1991.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens tekniska utskott har i beslut 1988-06-06, § 178, medgivit planändring för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

MARK OCH VEGETATION

Terrängen sluttar svagt mot norr (ca 5 %), dock brantare i nordöstra hörnet (ca 10%).

Planområdet består av fem uppvuxna villatomter (ca 1 700 kvm vardera) med häckar i tomtgräns, björkar och enstaka fruktträd.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknisk grundundersökning har utförts av K-konsult 1990-03-29.

Området består av befintlig tomtmark. De ytliga lagren, 0,5 - 1,5 meter, utgörs inom stora delar av fyllning. Fyllningen består av sand, grus, morän och mindre inslag av trärester. Sonderingen visade inga större håligheter i fyllningen. Under fyllningen följer naturliga lager av morän. Moränen är av siltig och sandig typ. Lagringen är fast.

Jorden bedöms vara mycket tjälfarlig (tjälfarlighetsklass III).

RADON

Utförd radonmätning visar att marken innehåller ca 6 000-28 000 Bq/m³ (normalradonmark). Vid nybyggnad krävs radonskyddat utförande.

FORNLÄMNINGAR OCH BYGGNADSMINNEN

Inom området finns inga kända fasta fornlämningar.

Bebyggelseområden

BOSTÄDER

Inom planområdet finns två äldre enfamiljshus och fyra villatomter, vars byggnader rivits. Den nya bebyggelsen består av fyra punkthus i tre och ett halvt plan. Ett av husen har även lägenheter i souterräng (se bilagd illustrationskarta).

Flerbostadshusen inrymmer ca 60 lägenheter för äldreboende, varav ca 12 speciallägenheter för åldersdementa och utvecklingsstörda. Flerbostadshusen byggs med inglasade balkonger.

OFFENTLIG SERVICE

Planområdet ligger inom Sunds- och Geneskolans upptagningsområde. Daghem och fritidslokaler finns vid Sundsskolan, ca en kilometer från området.

Vårdcentral, apotek och post finns i anslutning till planområdet.

KOMMERSIELL SERVICE

Livsmedelsaffärer och kiosk m m finns i planområdets närhet (Sunds centrum).

TILLGÄNGLIGHET

Lutningsförhållandena (marklutningen) inom planområdet medger god framkomlighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Skyddsrum

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

Friytor

LEK OCH REKREATION

Uteplatser ska förläggas så att de skyddas, av huskroppar eller på annat sätt, mot buller från Domsjö industriområde.

Gator och trafik

GATUNÄT, GÅNG-, CYKEL- OCH MOPEDTRAFIK

Tillfart till planområdet sker via Doktorsgatan och Svartvägen-Stenbrottsvägen.

Stenbrottsvägen byggs om under genomförandetiden och ges en ca 4,5 meter bred körbana och en ca 1,5 meter bred gångbana.

Gångbanan anläggs utefter Stenbrottsvägens norra sida.

KOLLEKTIVTRAFIK

Sundsvägen trafikeras med lokalbussar. Närmaste busshållplats ligger ca 100 meter från planområdet.

PARKERING, ANGÖRING OCH UTFART

Garage-/parkeringsplatser, ca 47 st, har utlagts i planområdets östra och södra del. Bilplats som anordnas närmare än 15 meter från bostadsrumsfönster, ska vara under tak (carport). Parkeringsplats får inte finnas inom övrig del av kvartersmarken för flerbostadshusen.

Utfartsförbud, med undantag för utfartsöppning för garage/parkering, har utlagts runt planområdet.

Parkeringsplatsen i nordvästra delen, ca 35 platser, utgör besöks- och personalparkering för Sundhem, men kan vid behov även utgöra parkering för flerbostadshusen och vårdcentralen.

Bilplatser i södra delen av parkeringen, ligger närmare än 15 meter från gruppboaderna i bottenplan. Uppstår olägenheter ska bilplats avskärmas med plank eller dylikt.

Störningar

Planområdet ligger inom yttre riskzon kring Domsjö fabriker i Alfredshem, där nya bostäder och andra störningskänsliga verksamheter bör undvikas. Detta med hänsyn till framförallt säkerhetsriskerna, men i vissa fall även miljöstörningarna. Att klortillverkningen läggs ned påverkar inte skyddszonens utsträckning.

För att tillgodose angelägna samhälleliga behov, ska trots detta nya bostäder kunna uppföras inom skydds- zonen. Det har bedömts som angeläget att kunna bygga ut bostäder för äldre i anslutning till Sundhem. (Översiktsplan för Örnsköldsviks kommun).

VINDRIKTNINGAR

Vid följande platser och tidpunkter har vindriktningar uppmätts.

1. 1983 och 1987 vid vaktstugan, Domsjöfabriken.
2. 1969-1971 vid bergknallen vid Domsjö sågverkskontor.
3. 1969-1975 vid bergknallen vid Domsjö sågverkskontor.
4. 1980-1985 vid bergknallen vid Domsjö sågverkskontor.
5. Vindstationen i Nordmaling, som SMHI har haft mätningar under en 30 års period.

Dessa platser för vindmätningar har använts i ett annat syfte, varför de har vissa svagheter.

Resultaten av mätningarna visar att ca 35-40 % av tiden blåser det från norr, nordväst och nordost, varav ca 7 % från norr. Vid dessa tidpunkter blir det förhöjda lukt- och ljudnivåer, samt en ökad mängd luftföroreningar som sot, svaveldioxid (SO₂) och kvävedioxid (NO₂).

LUFTFÖRORENINGAR

Under december 1990 och januari 1991 har en luftstation varit utplacerad i Sund vid f d kommunala Tvättstugan. Den gamla tvätten ligger ungegär lika långt från fabriksområdet som planområdet, men västligare ca 200 meter. Vid den stationen har SO₂ och sot uppmätts. NO₂ har dessutom mätts under december 1990 fram till i mars 1991.

Naturvårdsverket har angivit följande riktvärden för luftkvaliteten i tätorterna.

SNV:s riktvärde för Sot	90 ug/m ³	1 dygn
	40 ug/m ³	halvår
SNV:s riktvärde för SO ₂	200 ug/m ³	timme
	100 ug/m ³	1 dygn
	50 ug/m ³	halvår
SNV:s riktvärde för NO ₂	110 ug/m ³	timme
	75 ug/m ³	1 dygn
	50 ug/m ³	halvår

Följande värden har uppmätts.

Sot:	December	max dygn	18,7 ug/m ³
		månadsmedelv	6,2 "
	Januari	max dygn	42,0 ug/m ³
		månadsmedelv	4,5 "
SO2:	December	max dygn	10,9 ug/m ³
		månadsmedelv	4,4 "
	Januari	max dygn	43,5 ug/m ³
		månadsmedelv	6,8 "
NO2:	December	månadsmedelv	12,3 ug/m ³
	Januari	"	13,7 "
	Februari	"	20,1 "
	Mars	"	12,9 "

Inget av dessa mätvärden överskrider SNV:s riktvärden.

Under halvåret 1988-11-25 till 1989-06-20 genomfördes en svaveldioxidmätning vid pumpstationen i Hörnett. Mätplatsen och dess mätvärden är inte riktigt jämförbara med planområdet, men värdena kan dock vara vägledande. Vindriktningen för platsen är i huvudsak ost- västlig, bl a p g a att mätpunkten ligger i dalsänkan efter Moälven. De sju högsta timmedelvärdena 71-135 ug/m³ uppmättes i samband med ostlig vind, d v s när vinden låg på från Domsjö industriområde. Dygnsmedelvärdet har som högst varit 25 ug/m³.

Inget av de angivna mätvärdena har överskridit SNV:s riktvärden.

VILLKOR: Ventilationsintagen utformas så att man minimerar risken att dra in illaluktande gaser från Domsjö industriområde, in i bostadshusen.

BULLER

Under augusti 1988 har bullermätningar gjorts som visar ljudnivån från Domsjö fabrikers industriområde. Mätningarna gjordes i NV-vind, i 4m/s. Provpunkterna har varit spridda innan- och utanför den yttre skyddszonen. Enligt koncessionsnämndens beslut från 1980-03-13 för Mo och Domsjö AB, får den ekvivalenta ljudnivån ej överstiga 60 dB(A) dagtid (07.00-18.00) och 50 dB(A) nattetid (22.00-07.00) och 55 dB(A) under övrig tid. Eftersom företaget har kontinuerlig drift, är nattidsvärdet 50 dB(A) det normerande. Max värde får dock vara 65 dB(A) nattetid.

I denna mätning finns det två mätpunkter som ligger på samma avstånd från fabriken och ungefär på samma plats som planområdet för servicehuset. De uppmätta värdena är 48 dB(A) resp 50 dB(A). Mätningen utfördes i NV-vind, varvid det blir en viss förstärkning av ljudnivån. Är

vindriktningen rakt nordlig höjs ljudnivån ytterligare inom området. Från sammanställningen av vinduppgifterna, kommer vinden från NV-NO under 35-40 % av tiden och ca 7 % rakt norrifrån.

Frånsett villkoret enligt koncessionsbeslutet, bör den ekvivalenta ljudnivån under nattetid ej överskrida 40 dB(A) enligt SNV:S riktlinjer.

Under 1988 har gjorts två bullermätningar vid olika tillfällen. Vid det första måttillfället var det sydlig vind. De provpunkter som ligger närmast planområdet, ligger 50 meter söder om och parallellt med Domsjövägen. Det skiljer dock ca 300 meter mellan provpunkten och planområdet. Vid måttillfället uppmättes den ekvivalenta ljudnivån till 48,1 dB(A) resp 45,3 dB(A). När det blåser sydliga vindar, d v s från planområdet och fabriken, är den ekvivalenta ljudnivån klart under det tillåtna gränsvärdet.

Den andra mätningen genomfördes i samband med ångrusning, strax innan ett stopp. Vid måttillfället rådde en sydvästlig vind. Provpunkterna är desamma som ovan. De uppmätte en ekvivalent ljudnivå på 62,1 dB(A) resp 54,0 dB(A). Vid nordliga vindar och vid specifika tillfällen kan även planområdet utsättas för ljudnivåer som överskrider gränsvärdet.

Vid situationer med ångblåsning kan temporära höga ljudnivåer uppträda i fabriken närområde. Några mätningar vid nordliga vindar och ångrusning har inte förekommit. Man har konstaterat att då maximum, som idag är satt till 65 dB(A), krävs det mellan 15 - 30 dB(A):s dämpning av max ljudnivåerna. Detta har inte varit möjligt med dagens teknik. Det går därför inte att utsäga att det aktuella planområdet inte kommer att utsättas för förhöjda bullernivåer. Ytterligare en osäkerhet är hur mycket högre ljudnivån är på det översta våningsplanet, jämfört med markplanet. För de översta våningsplanen, kommer man över de befintliga bullerskärmarna, i form av mellanliggande byggnader.

VILLKOR: Fasadisolering och fönsterkonstruktioner ska utföras så att ekvivalenta ljudnivåer inomhus ej överstiger 30 dB(A).

Uteplatser förläggs så att de skyddas, av huskroppar eller på annat sätt, mot buller från Domsjö industriområde.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i området.

För avloppsledning genom planområdet har u-område utlagts.

El

Område för transformatorstation har avsatts inom planområdet.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är tio år från det att detaljplanen vunnit laga kraft, då området kommer att byggas i två etapper, tidsmässigt styrt av behovet.

Örnsköldsvik 1991-05-27
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Arne Sandström
planingenjör

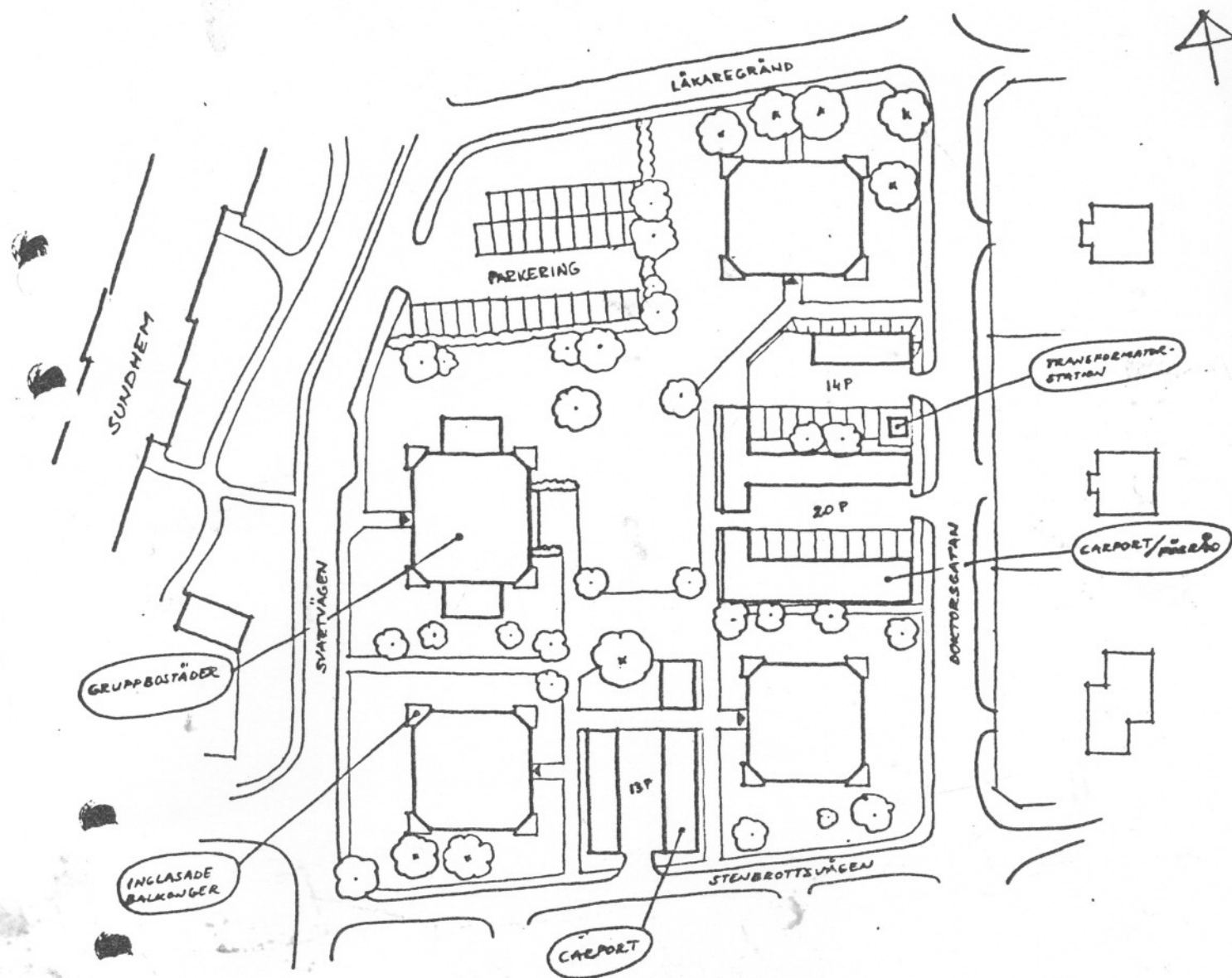


ILLUSTRATION
 GENE 2:59 MF
 SKALA 1:1000

Detaljplan för

GENE 2:59 M FL

i Sund, Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1991-05-27

Tillhör kommunfullmäktiges i Örnsköldsviks kommun beslut 1991-09-30 § 213, betygas.

I tjänsten:

Christer Örnström

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under hösten 1991. Byggstart för bostäderna beräknas till hösten 1991. Parkeringsplatsen anläggs när erforderligt markförvärv genomförts.

Genomförandetid

Då exploateringen beräknas ske i två etapper, sätts genomförandetiden till tio år.

Ansvarsfördelning

Genomförandet av byggprojektet sker i ÖviksHems regi.

Kommunen svarar för anläggande av parkeringsplats och lokalgata (Stenbrottsvägen). Parkeringsplatsen kan vid behov utgöra parkering även för flerbostadshusen och vårdcentralen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för omgivande gatumark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Erforderlig fastighetsbildning sker genom fastighetsreglering. Till Gene 2:59 överföres Gene 2:61 och 2:76 samt de delar av Gene 2:58, 2:60 och 2:63 som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för bostäder. De delar av Gene 2:58 och 2:63 som utgör gatumark överförs till kommunens gatumarksfastighet Gene 3:1.

Parkeringsplatsen, område av Gene 2:60, bör utgöra en självständig fastighet.

För ombyggnad av Stenbrottsvägen erfordras även inlösen av tomthörnen på Gene 2:57 och 2:64 (ca 10 kvm vardera).

För tryggnad av rätt till kommunala ledningar kan ledningsrätt bildas inom utlagt u-område.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader (exkl moms)

Mark	2 090 000:-
Trafik	102 000:-
Vatten och avlopp	94 000:-
Administration m m	303 000:-

Summa kostnader	2 589 000:-
-----------------	-------------

Intäkter (exkl moms)

Köpeskillning tomt	1 715 000:-
Va-anläggning avgifter	356 000:-

Summa intäkter	2 071 000:-
----------------	-------------

Överskott (+) / underskott (-) - 512 000:-

Kommentar

Plangenomförandet förutsätter kostnader för bedömda s k generalplaneanläggningar vilka finansieras med särskilda medel. Kostnaderna avser mark och anläggning av parkeringsplats om 324 000 kronor resp 300 000 kronor, samt 2/3 andel i anläggning av gata, Stenbrottsvägen, om 204 000 kronor. Sammantaget således 828 000 kronor exkl moms.

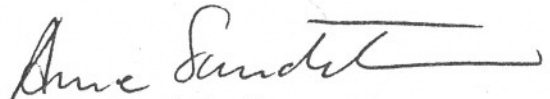
Angiven köpeskillning för tomt, grundas på bedömning på nuvarande stadium. Slutlig köpeskillning bestäms efter förhandling. Beräknad verklig tomtkostnad uppgår till 290 kronor/kvm tomtyta.

Anläggningsavgifter för vatten- och avlopp grundas på tillgängligt preliminärt underlag. Täckningsgraden uppgår till ca 350 % för de anläggningar som ingår i plan-genomförandet.

Örnsköldsvik 1991-05-27
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Arne Sandström
planingenjör