

Detaljplan för

KOPPARSLAGARVÄGEN M FL

i Svedjeholmen, Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1992-10-23

ANTAGEN: Byggnadsnämnden 1992-12-18,
§ 289

LAGA KRAFT: Länsstyrelsen 1993-01-12

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Före detta åkermark planläggs som industriområde.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Svedjeholmen, ca 4,5 km sydväst om Örnsköldsviks centrum, på södra sidan av Brogatan.

Areal

Planområdets areal är ca 5,0 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs i huvudsak av kommunen, men även privatägda fastigheter ingår.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Översiktsplan för Örnsköldsviks kommun, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-25, redovisas området som industrimark där planläggning pågår.

I dispositionsplan för Sund - Svedjeholmen, antagen av kommunfullmäktige 1982-08-30, anges följande avseende planområdet:

"Område 3 närmast Brogatan, bör på sikt, med hänsyn till bullret från Brogatan, nyttjas för småindustri och hantverk med stora krav på god miljö. Område 2 bör på sikt nyttjas för bostäder eller småindustri med trafikmatning från den nya matarleden."

Förslaget följer i stora drag dispositionsplanen. Industriområdet har utvidgats något mot nordväst, då dispositionsplanens gata inte är aktuell att byggas ut.

Detaljplaner

Längs Brogatan berörs detaljplaner fastställda 1966-09-12 och 1972-07-10.

Kommunala beslut i övrigt

Planeringsgruppen uttalade 1989-06-13, § 25:

"Bostäder i området har tidigare bedömts tveksamt med hänsyn till skolvägarna. Av olika skäl bedöms nu föreslagna bostadskvarter angelägna. /-----/ att detaljplan skall upprättas för småindustri och bostäder enligt plan- och byggkontorets förslag."

Underhand har beslutats att detaljplanen, i en första etapp, ska omfatta mark för industri längs ny industri-gata parallellt med Brogatan. Mark för bostäder och idrott planläggs i en andra etapp.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

MARK OCH VEGETATION

Området består av plan f d åkermark. Området ligger öppet för vindar från nordväst, varför träd bör planteras som vindskydd. Längs gator, diken och bäckar finns en del lövträd och enstaka tallar. De befintliga träden ska i huvudsak bevaras och växtligheten förstärkas längs diken och gator. Längs Brogatan, Svedjevägen och industri-gatan planteras trädrad. Efter Svedjevägen planteras ex björkar och över det igenfyllda stora diket och längs Brogatan en rad vardera med ex klibbal. Mellan småindustriområdet och område söder därom, som senare troligen planläggs som kombinations- eller rena bostadstomter, ska finnas en skyddsplantering.

Naturmarken i nordvästra delen av området planteras med lövskog med inslag av tall m m. Marken ska vara en gräns mot det mer renodlade industriområdet i nordväst.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Översiktlig geoteknisk grundundersökning för södra industriområdet, Prästbordet - Svedje, har utförts av K-konsult 1969 och 1977.

Inom planområdet, mellan Brogatan och Svedjevägen, består marken av 0,3 meter matjord på 1,0--1,5 meter tjock torrskorpa av silt och lerig silt, med inslag av lera. Under torrskorpan är 2,0--4,0 meter tjockt lager finsilt lösare lagrad med kohessionsegenskaper. Finsilten vilar på 4,0--7,0 meter tjockt lager av fast silt på sandig moig morän. Moränen bedöms uppträda på mellan 5,0 och 10,0 meters djup.

Bärigheten inom området är begränsad, men torde vara tillräcklig för laster i storleksordningen 4 a 5 Mp/m². Detta innebär att större uppfyllnader bör undvikas på grund av sättningrisker och att tunga byggnader, kraftigt vibrerande maskiner samt stora koncentrerade laster bör grundläggas med pålar.

För byggnader med källare kan grundvattenproblem erhållas.

Vid detaljprojektering av byggnader inom området, ska kompletterande grundundersökningar göras, där grundläggningssätt, tillåtna grundpåkänningar, sättningar och schaktningsförhållanden kan klarläggas.

RADON

Mätningar som gjorts ca 200 meter söder om planområdet redovisar värden mellan 10 000 - 25 000 Bq/m³ (normalradonmark).

Byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas så att radondotterhalten i inomhusluften klarar kraven i Nybyggnadsregler kap 4:22 (70 Bq/m³).

FORNLÄMNINGAR OCH BYGGNADSMINNEN

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

ARBETSPLATSER, ÖVRIG BEBYGGELSE

Området avsätts för småindustri och hantverk. Det exponerade läget och närheten till bostäder, ställer krav på småskalighet och att verksamheterna inte är störande. Särskilda krav ställs på en vårdad utformning av byggnader och tomter.

KOMMERSIELL SERVICE

Livsmedelsbutiker, post m m finns i Sunds centrum, på ca två km avstånd.

Skyddsrum

Området ligger inom skyddsrumsorten men utanför riskområdet. Vid ny-, om- eller tillbyggnad ska anmälan göras till kommunen enligt 32 § CFL (civilförsvarslagen).

Gator och trafik

GATUNÄT, GÅNG-, CYKEL- OCH MOPEDTRAFIK

Infart till industriområdet från Brogatan utförs med breddning och förstärkning av Svedjevägen till 7,0 meters körbana och 2,25 meters gångbana på nordvästra sidan. Industrigatan, Kopparslagarvägen, anläggs med 7,0 meters bredd längs norra sidan av "stora diket", genom industriområdet. I en första etapp utförs industrigatan med T-vändplan, intill områdets nordvästra gräns. Kopparslagarvägen planeras att förlängas fram till befintlig industriväg nordväst om f d Elbolaget i en kommande etapputbyggnad.

Svedjevägens infartsdel och Kopparslagarvägen fram till T-vändplanen utförs med gatubelysning.

Brogatans vägområde breddas, för att ge plats för trädplantering, befintligt dike och framtida gång- och cykelbana.

Utbyggnad av Svedjevägen och Kopparslagarvägen sker först när behov uppkommer. Ett visst iordningställande av vägar i området kommer att ske i samband med O-ringen 1994.

KOLLEKTIVTRAFIK

Örnsköldsviks buss AB trafikerar genom linje 2, Marknadsvägen, på norra sidan Brogatan. Närmaste hållplats är ca 300 meter från industriområdet.

PARKERING

Parkering sker individuellt på varje fastighet.

Störningar

Den industriella verksamheten inom området ska vara icke störande, på grund av närheten till bostäder. Mellan småindustri och bostadshus har eftersträvat ett skyddsavstånd på ca 50 meter. Se under rubriken "mark och vegetation", om skyddsplantering.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLOPP

Stora diket, som sträcker sig mitt genom industriområdet, kulverteras. Dagvattenledningar från gator och planerad bebyggelse ansluts till den kulverterade ledningen.

Inom planområdet rinner två bäckar ned till det stora diket. Bäckarna leds in i kulvert med särskilda intagsbrunnar. Bäckan (diket) närmast Svedjevägen bör företrädesvis hållas öppen, men kan kulverteras i läge inom utlagt u-område.

Industrifastigheternas avlopp leds till ny pumpstation väster om naturområdet och pumpas därifrån till befintlig ledning väster om f d Elbolagets industritomt.

Vatten för industriområdet tas från huvudledning intill Brogatan, mitt emot Lertagsvägen.

U-områden läggs ut inom småindustriområdet närmast Svedjevägen, för att möjliggöra en framtida utbyggnad söder om industriområdet.

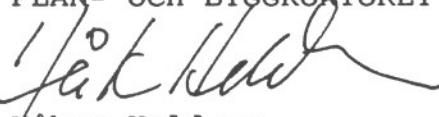
EL

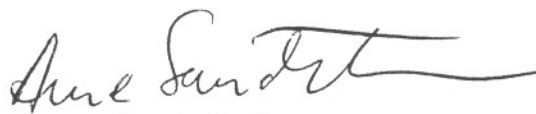
Transformatorstationer finns väster och öster om området. Då behov av ytterligare en transformatorstation kan uppstå, reserveras plats för denna.

Administrativa frågor

Genomförandetiden utgår 15 år efter det att planen vunnit lagakraft.

Örnsköldsvik 1992-10-23
PLAN- OCH BYGGKONTORET


Håkan Heldner
planarkitekt


Arne Sandström
planingenjör

Detaljplan för

KOPPARSLAGARVÄGEN M FL

i Svedjeholmen, Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1992-10-23

ANTAGEN: Byggnadsnämnden 1992-12-18,
§ 289

LAGA KRAFT: Länsstyrelsen 1993-01-12

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen vintern 1992-1993. Industrigatan, med ledningar, belysning etc, byggs först när efterfrågan på industritomter uppkommer. Ett visst iordningställande av vägar med enklare standard beräknas dock ske i samband med O-ringen 1994.

Industrigatan planeras, i en andra etapp, fortsätta längre västerut och ansluta till befintlig industrigata nordväst om f d Elbolaget.

Trädplanteringar ska genomföras i ett tidigt skede. Skyddsplanteringar på kvartersmark utföres innan tomterna säljes.

Genomförandetid

En genomförandetid om femton år har bedömts lämplig beroende på osäkerheter kring genomförandetidpunkten.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för iordningställande av gator, planteringar, vatten- och avloppsledningar m m. Kommunen ska även utföra skyddsplanteringar inom industriområdet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom området.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker genom fastighetsreglering/avstyckning.

Från Svedje 9:6 överförs ca 870 kvm och från Svedje 9:7 överförs ca 290 kvm till Svedje 12:1 (kommunens exploateringsfastighet).

Områden av Svedje 9:1, 2:9 och Jonasbo 1:1, belägna inom detaljplanen, har förvärvats av kommunen och avses att överföras till Svedje 12:1. Övriga fastigheter, Svedjeholmen 1:3, 1:12 och 1:143, belägna inom planområdet ägs av kommunen.

Genom fastighetsreglering/avstyckning nybildas tomter för industriändamål.

Ledningsrätt kan bildas inom utlagda u-områden.

EKONOMISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSKALKYL

Kostnader

Mark	100 000,-
Gator, natur	1 380 000,-
del av Svedje- och Kopparslagar- vägen inkl trädplanteringar och belysning	
Plantering	10 000,-
Skyddsplantering på tomt	
Vatten och avlopp	1 295 000,-
Inkl dagvattenkylvert, serviser, pumpstation, tryckavloppsledning och vattenledning	
Administration m m	1 238 000,-
räntor, fastighetsbildning	
Summa kostnader	4 023 000,-

Intäkter

Köpeskillingar tomt	2 302 000,-
33 850 m ² x 68,-	
Va-anslutningsavgifter	869 000,-
Summa intäkter	3 171 000,-

Överskott (+)/Underskott(-) - 852 000,-

Kommentar

Gatukostnadsuttag kommer inte att ske för den i detaljplanen aktuella delen av Svedjevägen, utan kostnaderna påföres i sin helhet industriområdet.

Pumpstation, tryckavloppsledning och vattenledning (till Brogatan) tillkommer i första hand verksamheter inom föreliggande detaljplan men även kommande detaljplan/etapputbyggnad av Kopparslagarvägen. Beroende på osäkerheter kring genomförandetidpunkten för den sistnämnda planen, anger kalkylen den aktuella planen som ensam kostnadsbärare för nämnda anläggningar.

TEKNISKA FRÅGOR

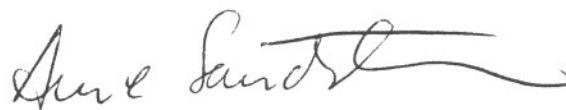
Tekniska utredningar

Geoteknisk grundundersökning ska göras vid detaljprojektering av byggnader inom området, där grundläggnings-sätt, tillåtna grundpåkänningar, sättningar och schaktningsförhållanden kan klarläggas.

Örnsköldsvik 1992-10-23
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Arne Sandström
planingenjör