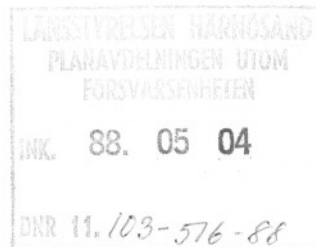


Detaljplan för

BREDBYN 1:3 M FL

Anundsjö socken, Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1988-02-22



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av karta i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser, denna beskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget möjliggör byggandet av två flerbostadshus med sammanlagt ca 34 lägenheter och med en deltidsförskola/fritidshemsavdelning i ena husets bottenvåning. Lägenheterna är delvis avsedda för äldreboende med god tillgänglighet. Husen föreslås få tre våningar varav den tredje ges karaktär av inredd vind och källare.

Gällande detaljplan medger bostadsbyggande i högst två våningar. Det föreslagna byggnadssättet ryms inte inom denna bestämmelse men bedöms ändå passa in i omgivningen, som delvis har bevarandekaraktär. Hiss installeras och därmed ges god tillgänglighet till samtliga lägenheter.

För att möjliggöra byggandet av de föreslagna bostadshusen rivs ett uthus och en mindre verkstadsbyggnad.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger ca 200 meter sydost om Bredbyns centrum. Planområdet har begränsats till kv Hjorten då föreslagen ny bebyggelse inte medför behov av planändringar utanför kvarteret.

Areal

Planområdet omfattar ca 0,4 ha.

Markägoförhållanden

Marken är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För Bredbyn gäller områdesplan antagen av kommunfullmäktige 1984-02-27. Områdesplanen säger under rubriken **åldringsvård**, följande om det aktuella området (som betecknas som område för allmänt ändamål på karta):

"Nya temporära åldringsbostäder planeras uppföras 1983 så nära Sörgården som möjligt. Några alternativ har skisserats och skall utredas vidare. /...../ Andra områden som tills vidare bör reserveras är områdena 8, 9 (aktuellt kvarter). /...../"

Vidare redovisar områdesplanen på karta att halva kvarteret d v s delen mot Köpmangatan utgör en värdefull miljö enligt 38 § byggnadsstadgan.

"Här skall särskild hänsyn tas till områdets egenart vid förändringar inom eller i direkt anslutning till området."

Vidare sägs att "en ev avstängning av gatan väster om område 9 bör prövas vid planläggningen". Det har ej bedömts angeläget att ta med gatuavstängningen i föreliggande detaljplan utan det bedöms kunna vänta till en större översyn av planerna i kringliggande kvarter.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan fastställd 1942-04-10 (f d stadsplan). Planen anger bostadshus i två våningar inom området.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogrammet för 1988-1990, anger att ett flerbostadshus för blandat boende omfattande 25-30 lägenheter bör byggas i nära anslutning till Sörgården under perioden 1988-1990.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Marken sluttar svagt mot nordost. Markområdet avsett för nyexploateringen är i huvudsak gräsbevuxet, medan delen mot Köpmangatan består av uppvuxna trädgårdar.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundundersökningar i närheten av området tyder på att marken består av lera och silt 1-4 meter lagrat ovanpå morän.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

BOSTÄDER

Skisser till de två planerade bostadshusen redovisar 18 resp 16 lägenheter.

Lägenhetsfördelning

<u>typ</u>	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rok	6	44,9 m ²
1 1/2 rok	8	56,5 "
2 rok	15	63,2 "
2 1/2 rok	2	73,6 "
3 rok	3	77,0 "

Således en stor andel mindre lägenheter.

OFFENTLIG SERVICE

I det södra av de två nya bostadshusen planeras en deltidsskola/fritidshem med 20 platser med utgång mot gården mellan husen. Gården uppfyller kravet på friyta för förskolor.

Låg-, mellan- och högstadieskola finns på 200-300 meters avstånd.

KOMMERSIELL SERVICE

Längs Köpmangatan finns god tillgång till kommersiell service på kort avstånd, ca 150 meter till livsmedelsbutik.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Bredbyn är en tätort med kulturhistoriskt intressant bebyggelse från tiden omkring sekelskiftet då den gamla bondbyn Bredbyn utvecklades till ett betydande handelscentrum för bygden.

I samband med järnvägens ankomst till bygden uppfördes stora bostads- och handelshus längs Köpmangatan under perioden 1890-1920. Många av Örnsköldsviks affärsmän flyttade under denna tid stora delar av sin handelsverksamhet till Bredbyn. Hela miljön längs Köpmangatan är värdefull genom sin enhetlighet (det genomgående fasadmaterialet är trä) och sin småskalighet (de flesta husen är byggda i två eller tre våningar). Miljön är också värdefull för sin bevarade sekelskiftesprägel.

För att uppnå anpassning i höjd mot det befintliga värdefulla huset i kvarterets nordvästra hörn, har takfotshöjden på de nya husen begränsats till 7,0 meter och därutöver tillåts takkupor till ca 60 % av takfotslängden. Fasadlängden mot gatorna har nedbringats genom den föreslagna sidförskjutningen. Som fasadmaterial föreskrivs trä. Genom dessa åtgärder tillskapas husvolymer som i skala och material väl ansluter till den värdefulla miljön.

Skyddsrum

Bredbyn är inte skyddsrumsort.

Friytor

Mellan de planerade flerbostadshusen finns ett område med tillräckligt stor area för att uppfylla kravet på friytor. En förläggning av småbarnslekplats mot Södra Långgatan enligt illustration ger denna god solighet. Friytan kommer att användas gemensamt av boende och förskola. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt uteplatser för vuxna och äldre.

Vid skolan finns isbana, simhall m m, fotbollsplan och elljusspår på ca 400 meters avstånd.

Gator och trafik

GATUNÄT, GÅNG-, CYKEL- OCH MOPEDTRAFIK

Kvarteret är omgivet av Köpmangatan i nordost som är en huvudgata och av lokalgatorna Långgatan, Bondegatan och i nordväst av en lokalgata utan namn. Denna lokalgata föreslås i områdesplanen för Bredbyn bli avstängd för genomgående fordonstrafik. Detta innebär att trafik från parkeringsytorna inom kvarteret endast kan färdas mot Köpmangatan.

Gatuområdena är endast sex meter breda, varför rätt att låta upplagd snö kvarligga inom kvartersmarken måste säkras inom områden som betecknats n₂.

Gång- och cykeltrafik till skola m m går längs lokalgatorna.

PARKERING

För flerbostadshus i Bredbyn gäller behovstalet 11 bilplatser/1 000 m² BTA, vilket kan vara svårt att uppnå med föreslagen situationsplan. Eventuella avsteg från p-normen ska motiveras särskilt. Förskolan behöver två p-platser.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och avlopp finns i Södra Långgatan, Bondegatan och Köpmangatan. Anslutningspunkt anvisas av gatukontoret.

PRIVAT VATTENLEDNING

I gränsen mot Södra Långgatan, längs nordvästra kvartersgränsen och centralt genom kvarteret i sydväst-nordostlig riktning, går en föreningsägd vattenledning.

Ledningarna kan ligga kvar när kvarteret bebyggs enligt planen. Ledningarnas fortbestånd säkras inte genom u-områden i planen. De fastigheter som betjänas av ledningarna kan vid behov anslutas till kommunal ledning.

EL

Tillräcklig kapacitet för planerad utbyggnad finns i elnätet i närheten av området.

AVFALL

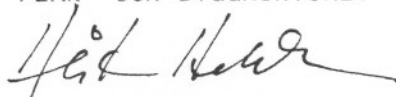
Avfallshanteringen sker genom kommunal försorg.

Administrativa frågor

Genomförandetiden sätts till fem år då projektet är omedelbart förestående.

Rivningslov erfordras inte vid rivning av befintlig verkstad och uthus.

Örnsköldsvik 1988-02-22
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Nils Sylwan
planingenjör

Detaljplan för

BREDBYN 1:3 M FL

Anundsjö socken, Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1988-02-22

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen bör kunna antas under våren 1988.

Byggstart beräknas bli under våren 1988.

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till fem år då projektet är omedelbart förestående.

Ansvarsfördelning

Bygget sker i privat regi.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för omkringliggande gator.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

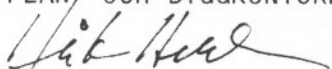
Fastighetsbildning kan ske genom avstyckning/fastighetsreglering.

Rätten att låta upplagad snö kvarligga inom områden som betecknats n₂ ska säkras genom servitutsavtal. Snöservitutets bredd ska vara till balkong- och husliv, dock ej mer än två meter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Inga kommunala investeringar erfordras inom planområdet.

Örnsköldsvik 1988-02-22
PLAN- OCH BYGGKONTORET


Håkan Heldner
planarkitekt


Nils Sylwan
planingenjör

25

NAS
22

SKALA 1:5000

