

ÖP09/0525/1

Detaljplan för

Örnsköldsvik 2:2, del av - Kusthöjden

Örnsköldsviks Kommun
Västernorrlands län

Upprättad 16 februari 2009
Reviderad 2 april 2009

Antagen: Kommunfullmäktige 25 maj 2009, § 86 Laga kraft: 23 juni 2009
--

Planbeskrivning

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning med bilagor som illustrerar etapputbyggnaden
- Illustrationsplan
- Illustration – tvärsektioner A-C
- Illustration – bildmontage flygbild
- Illustration – bildmontage gästhamn
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av ett 25-tal villor och 4 flerbostadshus med ca 60 lägenheter på Varvsbergets sluttning mot centrala staden. Högst upp planeras flerbostadshus och nedanför dessa villor i grupper om 2-4 hus. Med en s.k. snedhiss skapas en bekväm och kort förbindelse mot centrum via det nya resecentrum som planeras omedelbart nedanför bostadsområdet. För biltrafik byggs en ny tillfartsväg som ansluter till Varvsbergsvägen vid Hörnsjön.

Förenligt med 3,4 och 5 kap miljöbalken

Bebyggelsen placeras i solbelyst och brant östsluttning med övervägande berg i dagen och en del blockig morän. De lägst placerade hu-

sen ligger ca 60 meter över havsytan och ca 40 meter över Botniabans räls.

Bebyggelsen har god närhet till friluftsområden såsom vandringsleder, slalombackar, motionsspår och Hörnsjöns naturreservat. Detaljplanen bedöms medföra en från allmän synpunkt god hushållning med markresurser.

Plandata

Lägesbestämning

Området ligger på Varvsbergets östsluttning strax söder om den större hoppbackens (HS100) överbacke. Avståndet till Örnköldsviks centrum, stora torget, är ca 700 meter.

Areal

Detaljplanen omfattar ca 6 ha.

Markägförhållanden

Marken ägs av Örnköldsviks kommun

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Örnköldsviks kommun är området reserverat för bostadsutbyggnad.

Detaljplaner och förordnanden

Området omfattas inte tidigare av detaljplan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §, då den omfattar bostäder och inte berör känslig mark. Tack vare att bostäderna med tekniska hjälpmedel (snedhiss) får ett kort gångavstånd till stadens serviceutbud, kan man räkna med ett lågt behov av biltransporter i närområdet. Samtidigt innebär närheten till resecentrum att användningen av kollektivtrafik stimuleras.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden uppdrog den 23 januari 2008, § 12, till plan- och miljökontoret att pröva detaljplan för del av Örnköldsvik 2:2.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av berg i dagen och blockig morän, delvis bevuxen av blandskog. I övre delen avgränsas området av en brant bergvägg. Läget är ljust och öppet med utsikt över centrala delar av Örnköldsvik med inre hamnen och Örnköldsviksfjärden. Lutningen i området gör att villabebyggelsen kan anordnas så att husen inte skymmer utsikten för varandra. Vid anläggandet av ny tillfartsväg kommer bergschakt att förekomma med delvis kraftiga bergslänter. Dessa kommer endast delvis att vara synliga från stadskärnans nivå, då de döljs bakom byggnader och vegetation. Bergslänterna utförs där berg i dagen dominerar och landskapet förändras därför inte i någon högre grad.

Geotekniska förhållanden

I stora delar av planområdet kan man med okulär besiktning konstatera att berg i dagen föreligger. I den övre delen finns ett tunt täcke av morän med större stenblock, bevuxet med gles blandskog. Bergschakt kommer att krävas för samtliga byggnader, vägar och ledningar inom området.

Rekognoscering har utförts av geolog Sven Hammarbäck, Bergab, som bedömer att den flacka bankningen gör att bergdelarna kan betraktas som stabila.

Vid en stabilitetskartering som utförts av Örnköldsviks kommun 2006, har en del av planområdet undersökts och klassats som fastmark.

Bergrum för olja

I Varvsberget finns ett bergrum för olja. För skydd av bergrummet antogs 1992 områdesbestämmelser med förbud mot borrhning. Avståndet från planområdet till skyddsområdet är ca 280 meter. Avståndet till bergrummet är ca 570 meter.

Solvärden

Planområdet öppnar sig österut mot Örnköldsviksfjärden och Örnköldsviks centrum med hamnområde och präglas i detta avseende av ljus och rymd. Varvsberget kan dock skugga delar av området beroende på årstiden. Länsstyrelsen har begärt en särskild redovisning av solvärdesförhållandena. För att illustrera solbelysningen över året och dygnet har därför en 3D-modell över en större del av Varvsberget tagits fram. I ett särskilt dataprogram kan solljus projiceras på modellen utifrån givna parametrar såsom breddgrad och tid på året respektive dygnet. Man kan också animera solens rörelse och spela upp resultatet som en filmsekvens.

Av programkörningen framgår att området under alla tider på året är helt solbelyst fram till kl. 13:00. Vid tider på året med låg solhöjd kommer området gradvis att skuggas av bergets höga rygg. Vid vår- respektive höstdagjämning kommer bebyggelsen i slagskugga av berget vid 17-tiden. 1/5 respektive 1/9 kommer motsvarande skugga vid 19-tiden.

Sammantaget är området väl solbelyst under första halvan av dagen, oavsett tid på året. Under sommarhalvåret är området solbelyst även under eftermiddagen. Den mest attraktiva eftermiddags/kvällssolen saknas dock under vinterhalvåret fram till 1/5.

Radon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas skall utformas radonsäkert.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området planeras för 25 enbostadshus i 2 våningar och 4 flerbostadshus med 8 våningar. Med hänsyn till markens lutning får suterrängvåningar anordnas. Högst 1/5 av takvåning får överstiga högsta antalet våningar med 1 våning.

I områdets övre del anordnas en tillfällig värmecentral, som kan bli bestående beroende på slutligt val av uppvärmningssystem.

Offentlig service

Området ligger inom upptagningsområdet för Örnsköldsskolan i centrala Örnsköldsvik men även skolan i Hållänget kan komma att bli ett alternativ för barnen i Kusthöjden.

Avståndet till Örnsköldsskolan, för elever i åldrarna 6-12 år, är ca 1.200 meter. När snedhissen byggs kommer man med hiss och rulltrappa till Järnväggsgatans västra del, varifrån stadens trottoarer får utgöra skolväg. Till Hållängetskolan, även den en skola för elever 6-12 år, är det ca tre kilometer. Närheten till resecentrum (ca 150 meter) förväntas stimulera användningen av kollektiva transporter för arbetsresor och pendling.

Kommersiell service och arbetsplatser

Snedhissen gör att man kan betrakta det aktuella området som en del av centrala Örnsköldsvik, med tillgång till stadens utbud av service och arbetsplatser inom, i många fall, gångavstånd.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet anknyter inte till någon angränsande befintlig bebyggelse, vilket gör att området kan tillåtas en egen arkitektonisk utformning enligt planförslaget.

Villabyggelsen anpassas till den branta sluttningen med enhetliga suterängar. Flerbostadshusen kommer att stå relativt nära den branta bergväggen som avslutar bergssidans övre del, och kan delvis förväntas "smälta in" i det delvis skogklädda berget i bakgrunden. Färgsättning av fasader skall utföras i dämpade kulörer. Takmaterial skall utföras i mörka kulörer som ej ger reflexer.

Friytor

Lek och rekreation

Varvsbergsområdet är ett friluftsområde med många kvaliteter. På sydvästsidan av berget, inom ca 900 meters gångavstånd, finns Hörnsjöns naturreservat med motionsspår och skidspår som lätt kan nås från planområdet. På norra delen av berget, ca 500 meter bort, finns slalom- och hoppbackar samt mountainbikebanor. Höga Kustenleden, en vandringsled som sträcker sig från Varvsberget till Hornöberget vid Ångermanälven, passerar genom planområdet och ges en delvis ändrad sträckning.

Vid flerbostadshus ska disponibel friyta för lek anordnas inom 50 meter från varje bostadsentré.

Naturmiljö

Vegetationen i området sparas så att den blir förenlig med kraven på utsikt. Områden markerade som natur eller vägområde skall skötas med främjande av sikt över vegetationen mot gästhamnens västra del från ovanliggande bostäder. Gallring av området skall ske i takt med etapputbyggnaden och fortvarigt av kommunen i samråd mellan fastighetsägarna i området och kommunens parksektion, så att en lämplig blandning av hög- respektive lågväxande trädarter erhålls och så att erosion undviks. Inom områden betecknade "n₁" kan lågväxande trädarter såsom hägg, vide, rönn och al förekomma.

Vattenområden

I översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun, centralorten, anges hamnområdet nedanför planområdet som ett utvecklingsområde, där bland annat kajpromenad och kulturmiljöer föreslås prioriteras. Ytterligare kajplatser för fritidsbåtar planeras inom hamnområdet. I kommunens "Planprogram för stationsområdet" har ett område framför de s.k. saltmagasinen anvisats för "bostadsanknutna båtplatser".

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Varvsbergsvägen är, enligt trafiknätsanalys för centralorten i Örnsköldsviks kommun, klassad som lokalgata och ansluter i sin tur till Modovägen, som är en genomfarts-/infartsgata. Kommunen är väghållare för Varvsbergsvägen, som f.n. saknar gångbana, men kan komma att kompletteras med en sådan.

En ny infart till området anläggs med anslutning till Varvsbergsvägen i närheten till infarten till Hörnsjöns friluftsområde. Den nya vägen blir en ca 1.200 meter lång lokalgata med gång- och cykelbana. Inledningsvis från Varvsbergsvägen sluttar den utför i lutning ca 6,7% för att sedan plana ut och så småningom stiga relativt brant (8%) upp mot hoppbackens övre del. Största lutning på gator regleras i planbestämelse, dock medges undantag. Vid anslutningsvägar minskas lutningen till ca 5%. Gatubredden blir 5,5 meter och gång/cykelbanan 3 meter, vilket ansluter till kommunens policy vid nybyggnation.

Befintliga stigar, gångvägar och Kilgatans förlängning kan användas som förbindelse mellan Kusthöjden och centrum. Detaljplanen anger

inte dessa som fullvärdig gång- och cykelväg med belysning och snöröjning. Efterhand som Varvsberget exploateras kan standarden komma att ändras.

Motorfordonstrafiken på gatorna utgörs huvudsakligen av personbilar till och från bostadshusen inom planområdet, övriga transporter till bostadsområdet och genomfartstrafik till området kring hoppbackarna förväntas bli av liten omfattning. Bebyggelsen i planområdet planeras kring lokalgatan med angränsande mindre lokalgator (5 meters bredd) för villabebyggelse. Lutningen på den lokalgata med rundkörning som ligger åt nordost kan tillåtas vara 9% i kurvan. Denna lutning kan tillåtas då området kan nås från två håll. Naturmarken vid infarter skall skötas så att erforderlig sikt ur trafiksäkerhetssynpunkt medges.

På grund av topografin är det lämpligt med ett tilltaget vägområde, så att tillräckliga utrymmen finns för att anlägga slänter och dagvattenavledning. Den gångväg som finns mellan gamla vattenverket och Kilgatan förlängning kommer att vara orörd efter utbyggnad av området.

Släntfot vid tillfartsvägens kurva i söder avslutas på ett betryggande avstånd från intilliggande huvudvattenledningsstråk.

Det är viktigt vid bygglovprövning att tillräckliga utrymmen finns så att utfart från enskilda tomter kan ske trafiksäkert. En särskild planbestämmelse reglerar att garage ska placeras minst sex meter från tomtgräns mot gata. Bostadshusens placering regleras med 4,5 meters prickmark mot gata.

Den vändplan som avslutar tillfartsgatan redovisas med 9 meters radie men vägområdet möjliggör en vändplan med en radie på 12 meter. Lämplighet och behov av denna utökning får studeras i samband med detaljprojektering.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till det nya resecentrum som inkluderar Botniabanans järnvägsstation och busstation för fjärrtrafiken. Hållplatser för lokaltrafiken kommer att finnas i anslutning till resecentrum.

Snedhiss

Området förbinds från 60-metersnivån till Resecentrum (som ligger på 18-metersnivån) med en s.k. snedhiss, som i allt väsentligt liknar en vanlig hiss i ett höghus, men som rör sig snett utefter bergsslutningen och går utomhus. Snedhissen ansluter till hissen på perrongen och där-

ifrån kan man ta sig under spåret och vidare mot resecentrum. Nattetid kan genomgång genom resecentrum begränsas till den övre utgången (ovanför Modovägen och gångbron). Dessutom kan man gå via perongen till trappor vid hoppbacken.

Hissen manövreras inifrån hisskorgen av den åkande, precis som i en vanlig hiss, och behöver ingen annan förare eller övervakning. Hisskorgen dimensioneras på lämpligt sätt med hänsyn till behov av kapacitet, tillgänglighet för rörelsehindrade och transportbehov t.ex. för cyklar. Snedhissen illustreras i tvärsektion B. Område har reserverats för eventuell framtida förlängning av snedhissen, med en bredd för två parallella hissar.

Störningar

Trafikbuller

Planområdet berörs av trafikbuller från järnväg (Botniabanan) och Modovägen som ligger 100 respektive 150 meter från planområdets bebyggelse med en höjdskillnad på min 40 respektive 55 meter. Järnvägens störningsnivåer finns beskrivna i Järnvägsplan JP41 i samband med byggandet av Botniabanan.

En särskild utredning av tåg- och vägtrafikbuller har genomförts av ÅF-Ingemansson AB. Beräkningarna visar att det planerade bostadsområdet beräkningsmässigt erhåller ljudnivåer från vägtrafik och tågtrafik som var för sig innehåller 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Den beräknade sammanlagda ekvivalenta ljudnivån från tåg- och vägtrafik vid de närmsta husfasaderna (östra sidan) överstiger 55 dBA vid tre planerade hus, men överskrider inte 55 dBA på den västra sidan. För dessa tomter har en planbestämmelse b_1 införts, som reglerar att minst en uteplats utförs så att riktvärde för buller inte överskrids. Maximalnivåerna innehålls av vägtrafiken men tågtrafiken ger maximalnivåer som vid närmsta husrad (östra sidan) överskrider 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalnivåerna på västra sidan överstiger dock ej 70 dBA.

Två uteplatser planeras att byggas för varje lägenhet, en på östra och en på västra sidan om husen (placerad i avskärmat läge från tåg- och vägtrafik) varav ljudnivån på åtminstone en uteplats ej överskrider 55 dBA, vilket är gällande riktlinjer för den ekvivalenta ljudnivån för utomhusmiljö. För de uteplatser där bullernivåerna överstiger tillåtna nivåer kan dessa avskärmade till erforderlig del med glasskärmar.

För bostadshus nära huvudgatan, i den del där stigningen är som brantast, placeras uteplats minst 15 meter från gata.

Störningar från intilliggande hoppbacke

Strålkastarna i backens övre del är riktade mot norr och väster. Högtalare sitter i domartornet och är riktade mot staden och används vid tävlingar. Strålkastare och högtalare justeras vid behov riktningsmässigt enligt överenskommelse mellan Kusthöjden i Ö-vik AB och IF Friska Viljor.

Den trafikökning som tävling och träning alstrar bedöms vara acceptabel.

Tillverkningen av konstnö, som sker vid 5-15 tillfällen under vintern, kan vara störande, eftersom snökanonerna bullrar och drivande snö kan leda till isbildning. Användning av lämplig plats för snötillverkning regleras i överenskommelse mellan Kusthöjden i Ö-vik AB och IF Friska Viljor.

Elektromagnetiska fält vid järnväg

Elektriska fält alstras av spänningen i en kraftledning och styrkan mäts i volt per m (V/m). Strömmen i ledningen ger upphov till magnetiska fält, vars styrka vanligen anges i mikrot Tesla (μT). Resultat av mätningar på enkelspårslinjer visar att på ett medelavstånd av 15-25 meter håller det elektromagnetiska fältet ett medelvärde inom 0,2-0,3 μT vid tågpassage.

I vardagslivet kommer vi i kontakt med avsevärt kraftigare elektromagnetiska fält när vi använder elektriska hushållsapparater än när vi vistas under en större kraftledning. Jämförelsevis uppgår fältstyrkan för en hårtork till 1-6 μT på en dm avstånd, för en elspis till 0,5-1,5 μT på två dm avstånd.

Det finns inga fastställda riktvärden för vilken storlek på elektromagnetisk fältstyrka människor kan utsättas för utan att hälsovådliga effekter uppstår, men 0,2 μT motsvarar normal bakgrundsstrålning och 0,3 μT anses för närvarande vara en rimlig övre nivå. Statens strålskyddsinstitut, Arbetarskyddsstyrelsen och Elsäkerhetsverket utreder f.n. frågan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsinkoppling till kommunens nät sker vid inkopplingspunkt vid snedhissens nedre stannplan.

Viss omläggning av befintliga ledningar kommer att ske och en ny tryckstegringsstation anordnas.

Avlopp kan avledas i befintligt ledningssystem, som har tillräckliga dimensioner i passagen under Botniabanan. För brandvatten anordnas vattenreservoar norr om planområdet enligt överenskommelse mellan Kusthöjden i Ö-vik AB och Örnsköldsviks kommun.

Dagvatten

En särskild utredning av dagvattenavrinningen har utförts av SWECO VBB AB i samråd med Örnsköldsviks kommun. Utredningen visar att det är möjligt att hantera de beräknade maximala flödena på ett tillfredsställande sätt. På gatornas översida (västra sidan) anläggs diken med stenfyllning för avledning av dagvatten under kontrollerade former. Särskilda anläggningar för dagvattenhantering kommer att säkra dagvattnets avledning hela vägen ned mot havsnivån så att erosionsproblem förhindras och banvallen skyddas. Allt dagvatten leds mot den 800-ledning som passerar genom järnvägen i läge resecentrum. Vid större nederbörd kan även den 400-ledning som passerar järnvägen närmare Varvsbergstunneln utnyttjas.

Värme

Värmeförsörjningen planeras i första hand för fjärrvärme. Kapacitet och ledningsförläggning har utretts av Övik Energi, som kan leverera från ett närbeläget värmeverk. Tillfällig värmecentral får anordnas i områdets norra del.

El

Övik Nät AB har koncession som näthållare för planområdet. Nuvarande leveranskapacitet bedöms som tillräcklig av Övik Nät AB.

Befintlig luftledning som korsar den sydligaste villatomten jordförläggs utanför planområdet enligt överenskommelse mellan Kusthöjden i Ö-vik AB och Övik Nät AB.

Servisledningar

Exakt läge för servisledningar till flerbostadshusen bestäms i detaljprojekteringen. Planbestämmelsen u_1 innebär att samordning mellan ledningsdragning och placering av uthus/garage ska ske.

Medverkande tjänstemän

Karin Skopac, Planingenjör, Plan- och miljökontoret
Kerstin Rungstad, Projektledare, Tekniska kontoret
Johan Hagland, Sweco

Per-Eddie Bjuggstam
Arkitekt SAR/MSA

Revidering 2 april 2009

På plankartan har gångstigens sträckning delvis reviderats och bestämmelsen p_1 har fått beskrivningen garage ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata. Planbeskrivningen har kompletterats under rubrikerna Bostäder, Offentlig service, Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik, Snedhiss, Vatten och avlopp, Dagvatten och El.

Per-Eddie Bjuggstam
Arkitekt SAR/MSA

Detaljplan för

Örnsköldsvik 2:2, del av, m.fl. - Kusthöjden

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 16 februari 2009
Reviderad 2 april 2009

Antagen: Kommunfullmäktige 25 maj 2009, § 86 Laga kraft: 23 juni 2009
--

Genomförandebeskrivning

Inledning

Genomförandebeskrivningens syfte är att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanens intentioner.

Denna beskrivning redovisar principer för ansvarsfördelning och möjligheter till detaljplanens etappvisa genomförande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen planeras bli antagen under våren 2009. Utbyggnaden av området kommer att ske i den takt som försäljning av tomter och lägenheter görs, vilket återspeglas i nedanstående etappindelning.

Etapp 1 - start 2009

4 villor och tillhörande lokalgator i den nordligaste delen av området. Tillfart för arbetsfordon får i denna etapp ske via Kilgatan och dess förlängning, med erforderliga restriktioner för arbetstider och hastighet. Exploatören svarar för och bekostar upprustning av Kilgatan till godtagbar standard. Befintligt ledningssystem för Varvsbergets övre del får användas. Befintliga brandposter vid Botniabanan får användas. Byggandet av den nya tillfartsvägen till området påbörjas vid Varvsbergsvägen.

Ettapp 2a - start 2010

Den nordöstra villavägslingan anläggs, en ny tryckstegringsstation vid den blivande snedhissen byggs och nytt ledningsnät, kopplat till den nya stationen, påbörjas.

Ettapp 2b - start 2010

8 villor byggs. Ledningsnätet kompletteras efterhand som husen byggs. Gallring av skog nedanför området genomförs av parksektionen, så att endast lågväxande arter som medger utsikt mot Gästhamnen behålls.

Den nya tillfartsvägen färdigställs i grovbrutet skick till sin översta del. Belysning sätts upp. Befintliga brandposter vid Botniabanan får användas.

Kilgatans förlängning stängs för biltrafik.

Ettapp 3 - start 2010

Flerbostadshus 1 (längst norrut) påbörjas. 1 villa intill snedhissen påbörjas. Ledningsnätet kompletteras efterhand. Snedhissen byggs och färdigställs senast i samband med inflyttning i flerbostadshus 1. Vattenreservoar anläggs. Nya tillfartsvägen färdigställs och hårdgörs.

Ettapp 4 - start 2011-2012

Flerbostadshus 2 och 4 villor påbörjas. Ledningsnätet kompletteras efterhand som husen byggs.

Ettapp 5 - start 2012-2014

Flerbostadshus 3 och 4 och 8 villor påbörjas. Ledningsnätet kompletteras efterhand som husen byggs.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till tio år.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för detaljplanens genomförande regleras i exploateringsavtalet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats (gata och naturmark).

Avtal

Exploateringsavtal

Örnsköldsviks kommun tecknar exploateringsavtal för området. Markanvisningsavtal avseende området har träffats tidigare. Kusthöjden i Övik AB tecknar avtal med IF Friska Viljor och Övik Energi AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

De fastigheter som berörs av detaljplanen är Örnsköldsvik 2:1, 2:2, Hörnätt 30:1, 31:1 och 39:1.

Från Örnsköldsvik 2:1 och 2:2 kan avstyckas tomter för de enskilda bostadshusen enligt illustration.

Ledningsrätt kan bildas för diverse ledningar i u-områden. För flerbostadshusen ska samordning med byggande av uthus/garage ske vid förläggning av servisledningarna.

För snedhissen kan gemensamhetsanläggning inrättas.

Lägenheterna i flerbostadshusen planeras bli bostadsrätter. Upplåtelseformen ägarlägenheter skall gälla, vilket innebär att tredimensionell fastighetsbildning för enstaka lägenheter och gemensamhetsanläggningar blir aktuellt.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Området kommer att exploateras av Kusthöjden i Övik AB enligt träffat markanvisningsavtal. Villkoren för exploatering regleras i exploateringsavtal. Exploateringen påbörjas när planen antagits och vunnit laga kraft.

Området kommer att exploateras med en utbyggnadstakt som anpassas till planens genomförandetid och marknadens efterfrågan på tomter respektive lägenheter.

Övik Energi AB bekostar utbyggnaden av el-, bredbands- och fjärrvärmenätet (om detta system väljs) inom området enligt särskilt avtal med exploatören.

Övik Energi AB bekostar utbyggnaden av el- och fjärrvärmenät inom området enligt särskilt avtal med exploatören.

Exploateringskalkyl med kommentarer, kommunal nettokostnad

Kostnader

Andel i matargata	1.200.000 kr
Anslutning snedhiss	1.000.000 kr
Administrativa kostnader	200.000 kr
Upprustning/nyanläggning gång- och cykelstråk i anslutning till området	300.000 kr

Summa kostnader	2.700.000 kr
------------------------	---------------------

Intäkter

Markförsäljning	2.200.000 kr
-----------------	--------------

Summa intäkter	2.200.000 kr
-----------------------	---------------------

Överskott(+)/ underskott(-)	-500.000 kr
-------------------------------------	--------------------

Exploateringskalkylen ovan utgår från att exploatören bygger gator och ledningar i området enligt den standard som godkänts av tekniska kontoret. Dessutom förutsätts att snedhissen ingår i projektet.

Underskottet finansieras genom försäljning av kvartersmark för planerade flerbostadshus vid Varvsbergsvägen (Kretsloppshuset).

Planområdets exploatering innebär att tekniska kontoret får ökade drifts- och underhållskostnader för gata, gc-väg och underhåll av naturtor. Detta kommer att kräva utökad ram i budget.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknik

Geoteknisk utredning kommer att utföras av exploatören i de fall detta bedöms erforderligt i samband med detaljprojektering. Avståndet till berg är litet eller inget alls på de flesta lägen för bostadshuset, vilket innebär goda förutsättningar för bra bärighet i marken.

Dagvatten

På gatornas översida (västra sidan) anläggs diken med stenfyllning för avledning av dagvatten under kontrollerade former. Särskilda anläggningar för dagvattenhantering kommer att säkra dagvattnets avledning hela vägen ned mot havsnivån så att erosionsproblem förhindras och banvallen skyddas. En särskild utredning av dagvattenavrinningen har utförts av SWECO VBB AB i samarbete med Örnsköldsviks kommun. Utredningen visar att det är möjligt att hantera de beräknade maximala flödena på ett tillfredsställande sätt.

Medverkande tjänstemän

Karin Skopac, planingenjör, plan- och miljökontoret
Kerstin Rungstad, projektledare, tekniska kontoret

Per-Eddie Bjuggstam
Arkitekt SAR/MSA

Revidering 2 april 2009

Revidering har skett av plankartan och planbeskrivningen. Genomförandebeskrivningen har reviderats beträffande etapperna, under rubrikerna exploateringsavtal, fastighetsbildning, planekonomi och kompletterats beträffande dagvatten.

Per-Eddie Bjuggstam
Arkitekt SAR/MSA