

VÄSTERNO
Örnsköldsvik

Ink. 93 -08- 1 6

Dnr.....

Detaljplan för

BJÄSTA 57:15 M FL

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1993-03-19

ANTAGEN: Byggnadsnämnden 1993-05-28,
§ 98

LAGA KRAFT: Länsstyrelsen 1993-06-30

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande plan för området har ett parkområde mellan området för småindustri i norr och området för allmänt ändamål (Bjästagården) i söder.

Befintlig industribyggnad på fastigheten Bjästa 57:7 ligger på parkmark, liksom även delar av Bjästa 57:14, 57:15 och 57:16 (Bjästagården och ÖviksHems fastighet). Det är nu aktuellt att bygga ut Bjästagården med ett gruppboende innehållande åtta lägenheter. För att möjliggöra utbyggnad på önskat sätt, krävs att planen ändras.

Fastigheterna Bjästa 57:14, 57:15 och 57:16 planläggs för bostäder och vård. Norr därom planläggs ett område som naturmark, att utgöra skyddszon. Det är inte möjligt att med bibehållen verksamhet på Bjästa 57:7 (Ingenjörsfirman Erik Lidblom AB) här skapa denna zon. I stället införs en 35 meter bred zon på fastigheten, vilken inte får bebyggas. Befintlig byggnad undantages dock. Detta innebär att verksamheten kan fortsätta men inte utökas i detta område. Eventuell utbyggnad måste ske åt andra hållet.

Durvägen är inte utbyggd enligt gällande plan, utan avslutas vid pensionärsstugorna med en vändplats. Denna förs nu in i planen. Den norra kvarvarande delen av Durvägen avslutas vid pumpstationen med en större vändplats. En mindre vändplats är redan byggd.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 300 meter väster om Nätragan.

Areal

Planområdets areal är ca 4,3 ha.

Markägoförhållanden

Bjästa 57:14 ägs av ÖviksHem och Bjästa 57:7 av Ingenjörsfirman Erik Lidblom AB. Övrig mark ägs av kommun och landsting.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 1980-09-29. I denna har industrimarken utökats att även omfatta Bjästa 57:7.

Detaljplan

Gällande plan för området är en byggnadsplan fastställd 1971-12-03. Enligt denna är de norra delarna av Bjästa 57:14, 57:15 och 57:16 parkområde. Industribyggnaden på Bjästa 57:7 ligger på parkmark. Duvvägen är genomgående mellan Nätragatan och Dirigentvägen.

Bostadsförsörjningsprogram

I det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet finns Bjästagården upptagen med en utbyggnad av gruppboende innehållande åtta lägenheter under 1993.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 1993-01-22, § 5, att uppdraga till plan- och byggkontoret att upprätta detaljplan för Bjästa 57:15 m fl.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

MARK OCH VEGETATION

Större delen av planområdet är relativt plant men nordöstra delen utgöres av en grusås, delvis urgrävd för att skapa en plan yta runt industribyggnaden på Bjästa 57:7. Området för småindustri väster därom är plan åkermark.

Bjästagården avgränsas från detta av en skogsridå bestående av gran, tall och björk. Grusåsen i nordost är i huvudsak bevuxen med tall och björk. Dessa båda områden blir planlagd naturmark.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknisk undersökning av området runt Bjästagården utfördes 1982 av K-konsults avdelning för geoteknik i samband med utbyggnaden av servicehus och sjukhem. I denna heter det bl a:

Under myllalagret utgöres den naturliga grunden inom området av mäktiga finsedimentavlagringar av silt och lera.

Norr om Bjästagården förekommer en åsbildning av sand, grus och sten.

Förekommande naturliga och utfyllda jordarter är som regel mycket tjälfarliga (tjälfarlighetsklass III).

Stora och koncentrerade belastningar kan behöva nedföras på underliggande fasta sediment. Rörelsefogar bör utföras mellan huskroppar med olika last eller grundläggningssätt.

Kompletterande grundundersökning kan behöva utföras för att klarlägga lämpligt grundläggningssätt för tillbyggnaden av Bjästagården.

RADON

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska radonmätning utföras och byggnadssättet anpassas efter mätresultaten.

Bebyggelseområden

BOSTÄDER

Servicehuset Bjästagården har 30 lägenheter och i anslutning därtill ett sjukhem med 32 vårdplatser. Inom planområdet finns ytterligare ett tiotal lägenheter i sk pensionärsstugor. Den nu planerade tillbyggnaden inrymmer ett gruppboende med åtta lägenheter.

På Bjästa 57:7 finns en bevakningsbostad.

ARBETSPLATSER

Bjästagårdens servicehus och sjukhem (Bjästa 57:15 och 57:16) utgör arbetsplats för ca 85 personer.

Ingenjörsfirman Erik Lidblom AB (Bjästa 57:7) utför service och reparation av industri- och processarmatur och sysselsätter 5 personer.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Avståndet till Nätragatan och Bjästa centrum är ca 300 meter.

Friytor

REKREATION

Friytan i anslutning till Bjästagården är planerad med gräsmattor och gångvägar. Granar och björkar utgör ett naturligt inslag. Områdets relativa planhet gör att det är väl lämpat för äldre personer eller personer med rörelsehinder.

Gator och trafik

GATUNÄT

Durvägen har aldrig byggts ut enligt byggnadsplanen från 1971, där den var tänkt att förbinda Nätragatan och Dirigentvägen. 1989 antogs en detaljplan för den östra delen av Durvägen, där denna delas upp med vändplatser och mellanliggande gång- och cykelväg.

Vid ÖviksHems småstugor har en vändplats byggts och denna förs nu in i planen. Den nordligaste kvarvarande delen av Durvägen avslutas med en större vändplats för lastfordon till industriområdet.

Uppdelningen av Durvägen i tre delar innebär att ett gemensamt namn är opraktiskt. Namnfrågan behandlas av namnberedningsgruppen.

UTFART

Antalet utfarter mot Dirigentvägen begränsas med utfartsförbud.

Störningar

Avståndet mellan industribyggnaden på Bjästa 57:5 (tidigare Börjessons) och ÖviksHems småstugor är ca 80 meter. F n finns ingen verksamhet i industrilokalerna. I gällande byggnadsplan från 1971 betecknas området med J. I de tillhörande planbestämmelserna står följande: "Med J betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad." Vid etablering av en ny verksamhet är det alltså utifrån denna bestämmelse bygglov kan ges.

Industribyggnaden på Bjästa 57:7 ligger på ett avstånd av ca 55 meter från Bjästagården. Denna fastighet får nu beteckningen J₁m (småindustri och hantverk, verksam-

heten får inte vara störande för omgivningen). Byggrätten begränsas så att en eventuell utvidgning av verksamheten måste ske åt norr.

Bjästagården avskärmas från övriga delar av småindustriområdet i norr av naturmarksområdet. Den befintliga skogsdungen kan behöva kompletteras som skydd.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLOPP

Vatten och avlopp finns inom området. Anslutningspunkt för dagvatten finns söder om Bjästagården. För övrigt tas dagvattnet huvudsakligen om hand i öppna diken.

Pumpstation för avlopp finns vid industriområdets vändplats. Området planläggs nu för pumpstationen och får en byggrätt som medger eventuell framtida överbyggnad.

Vattendomstolen fastställde 1967-09-28 skyddsområde runt kommunens vattentäkt vid Bjästatjärnen. En del av planområdet (norra delen av Bjästa 57:7) ligger inom den yttre skyddszonen. Här gäller följande:

"Upplag av för grundvattnet skadliga petroleumprodukter eller liknande ämnen, organiska lösningsmedel, tjärar och tjärprodukter, syror, lutar och salter eller industriella avfallsämnen och giftiga kemikalier får inte anordnas utan att särskilda åtgärder vidtages för att hindra att ämnet vid läckage eller dylikt nedtränger i grunden. Vissa särskilt angivna transformatorer får bibehållas och uppsättas. Utsläpp eller spridning av ovannämnda ämnen eller lösningar därav får inte företagas. Avloppsanläggningar får inte utföras med mindre detta av kommunen provas kunna ske utan fara för förorening av grundvattnet. Grus- och materialtäkt får inte företagas under grundvattenytan."

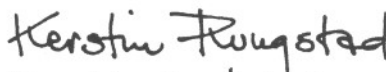
VÄRME

Bjästagården är ansluten till fjärrvärmenätet. Kapaciteten bedöms tillräcklig för en utökad anläggning.

Örnsköldsvik 1993-03-19
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Kerstin Rungsted
arkitekt

Detaljplan för

BJÄSTA 57:15 M FL

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1993-03-19

ANTAGEN: Byggnadsnämnden 1993-05-28, § 98 LAGA KRAFT: Länsstyrelsen 1993-06-30
--

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under våren 1993.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år, då utbyggnaden av Bjästagården är nära förestående.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för byggande av vändplats vid pumpstationen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för gatumark och naturområde.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning avseende vägar, parkeringsplatser, gräsytor, plantering och naturmark inom Bjästa 57:14, 57:15 och 57:16 inrättades 1984. Den nu planerade tillbyggnaden på Bjästa 57:15 medför en minskad omfattning av denna. Initiativ till omprövning av andelstal och omfattning tas av andelsägarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Utbyggnad av den norra vändplatsen beräknas kosta 180 000:-. Kostnaden för denna tas delvis ut vid tomt-

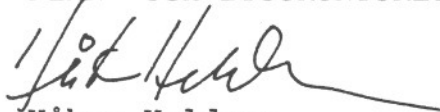
försäljning i industriområdet och inarbetas i tekniska kontorets flerårsbudget.

TEKNISKA FRÅGOR

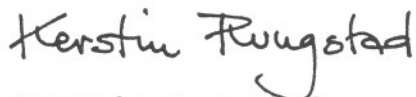
Tekniska utredningar

Kompletterande geoteknisk undersökning och radonmätning
erfordras i samband med projektering av tillbyggnaden.

Örnsköldsvik 1993-03-19
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Kerstin Rungsted
arkitekt