



Detaljplan för

Örnsköldsvik 2:2, del av

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 11 maj 2010

Antagen: Karin Skopac
11 maj 2010, del nr 303
Laga kraft: 1 juni 2010

Planbeskrivning

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Illustrationskarta

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra att bygga bostäder, anpassade till markförhållandena. Denna detaljplan är smärre justeringar av den gällande detaljplanen för området, som nyligen är antagen.

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.

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



Plan- och miljökontoret

Plandata

Lägesbestämning

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

Areal

Detaljplanen omfattar ca 4,6 ha.

Markägoförhållanden

Örnsköldsvik 2:1 och 2:2 ägs av Örnsköldsviks kommun. Örnsköldsvik 2:9, 2:10 och 2:11 ägs av Kusthöjden i Ö-vik AB. Örnsköldsvik 2:12 och 2:13 är privatägda.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun är området reserverat för bostadsutbyggnad.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan fastställd 25 maj 2009. I denna är området avsett för byggande av bostäder. Den här nya detaljplanen är enbart mindre justeringar av gällande detaljplan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §, då den omfattar bostäder och inte berör särskilt känslig mark.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden uppdrog den 18 juni 2009, § 76, till plan- och miljökontoret att pröva detaljplan för del av Örnsköldsvik 2:2.



Plan- och miljökontoret

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av berg i dagen och blockig morän, delvis bevuxen av blandskog. Läget är ljust och öppet med utsikt över centrala delar av Örnsköldsvik med Inre Hamnen och Örnsköldsviksfjärden. 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 Örnsköldsviks kommun 2006, har en del av planområdet undersökts och klassats som fastmark.

Radon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas radonsäkert.



Plan- och miljökontoret

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplaneområdet planeras för 13 enbostadshus i 2 våningar. Med hänsyn till markens lutning får suterrängvåningar anordnas. Högst 1/5 av byggnadsarean får överstiga högsta antalet våningar med en 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 Järnväsgatans 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

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.

Tillgänglighet

Tomter som tas i anspråk för bebyggelse skall anordnas på ett sådant sätt att de kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Byggnadskultur och gestaltning

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



Plan- och miljökontoret

Villabyggelsen anpassas till den branta sluttningen med enhetliga suterränghus. Färgsättning av fasader skall utföras i dämpade kulörer. Takmaterial skall utföras i mörka kulörer som inte 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.

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 utföras 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".



Plan- och miljökontoret

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 planbestämmelse. Vid anslutningsvägar minskas lutningen till ca 5%. Gatubredd blir 5.5 meter och gång/cykelbanan 2.7 meter.

Befintliga stigar, gångvägar och Kilgatans förlängning kan användas som förbindelse mellan Kusthöjden och centrum. Efterhand som Varvsberget exploateras kan standarden komma att ändras till fullvärdig gång- och cykelväg med belysning och snöröjning.

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 området planeras kring lokalgatan med angränsande mindre lokalgator (5 meters bredd) för villabebyggelse. 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 Kilgatans förlängning kommer att vara orörd efter utbyggnad av området.

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.

**Plan- och miljökontoret**

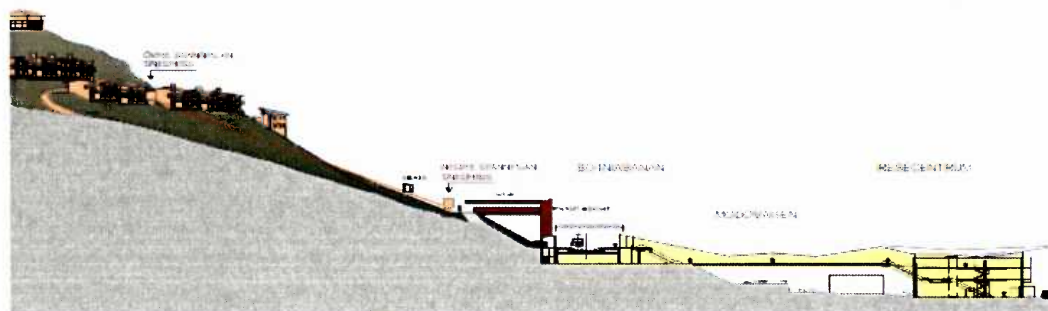
Den vändplan som avslutar tillfartsgatan redovisas med 9 meters radie men vägområdet möjliggör en vändplan med en radie på 12 meter. Lämplighet och behov av denna utökning får studeras i samband med detaljprojektering.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till det nya resecentrum som inkluderar Botniabanans järnvägsstation och busstation för fjärrtrafiken. Botniabanan är en internationellt betydelsefull järnväg av riksintresse och av stort allmänt intresse. 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 därifrån 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 perrongen 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. Vid eventuella behov i framtiden, finns möjlighet att förlänga snedhissen upp till huvudgatan. Snedhissen illustreras nedan.



Plan- och miljökontoret



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. Maximalnivåerna innehålls av vägtrafiken men tågtrafiken ger maximalnivåer som vid närmsta husrad (östra sidan) överskrider 70 dBA maximal ljudnivå vid fem planerade hus. För dessa tomter har en planbestämmelse b_1 införts, som reglerar att minst en uteplats utförs så att riktvärde för buller inte överskrids. Maximalnivåerna på västra sidan överstiger dock inte 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 55dBA, vilket är gällande riktnlinjer 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

Postadress

Plan- och miljökontoret
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
planochmiljo@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774



Plan- och miljökontoret

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 konstsnö, 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 mikrottesla (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, Arbeterskyddsstyrelsen och Elsäkerhetsverket utreder f.n. frågan.



Plan- och miljökontoret

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.

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 traditionella lite djupare diken som kommer att avleda 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.



Plan- och miljökontoret

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Karin Skopac
Planingenjör



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Örnsköldsvik 2:2, del av

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 11 maj 2010

Antagen: Karin Skopac
11 maj 2010, del nr 303
Laga kraft: 1 juni 2010

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 genomförande. Genomförandebeskrivningen är inte juridisk bindande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen planeras bli antagen under våren 2010. Utbyggnaden av området kommer att ske i den takt som försäljning av tomter görs.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till tio år. Under planens genomförandetid har fastighetsägaren rätt att utnyttja byggrätter enligt detaljplan. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen upprätta ny detaljplan över området utan hänsyn till tidigare redovisade men icke utnyttjade byggrätter.



Plan- och miljökontoret

Ansvarsfördelning

Ansaret för detaljplanens genomförande regleras i exploateringsavtalet.

Huvudmannaskap

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

Avtal

Exploateringsavtal

Örnsköldsviks kommun har tidigare tecknat exploateringsavtal för området. Detta avtal bygger på den detaljplan för området som upprättades 16 februari 2009. Kompletterande avtal kommer att träffas med Kusthöjden AB innan denna detaljplan antas. Markanvisningsavtal avseende området har träffats tidigare. Kusthöjden i Övik AB har tecknat avtal med IF Friska Viljor och Övik Energi AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Från Örnsköldsvik 2:1 och 2:2 kan tomter avstyckas för bostadshus.

Ledningsrätt kan bildas för diverse ledningar i u-områden.

Som anslutningsväg till de tekniska anläggningarna vid snedhissens början får användas den befintliga väg som utgår från Kilgatans förlängning. Vid behov kan anslutningsfrågan lösas med anläggningsförrättning.

Gemensamhetsanläggning för snedhissen kan inrättas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Området kommer att exploateras av Kusthöjden i Övik AB enligt träffat exploateringsavtal.



Plan- och miljökontoret

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

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

Exploateringskalkyl för hela området Kusthöjden finns redovisad i detaljplanen för Örnsköldsvik 2:2, del av – Kusthöjden, antagen av kommunfullmäktige 25 maj 2009.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknik

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

Dagvatten

På gatornas översida (västra sidan) anläggs traditionella lite djupare diken som kommer att avleda 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.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Karin Skopac
Planingenjör