

Detaljplan för

ÖVERÖN 5:14 M FL

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1995-08-23

GODKÄND FÖR ANTAGANDE: Byggnads- nämnden 1995-11-21, § 182
ANTAGEN: Kommunfullmäktige 1996-01-29, § 9
LAGAKRAFT: 1996-02-23

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att fastlägga markanvändningen som allmän plats för tidigare bebyggd industrimark som inte är detaljplanlagd och att förbättra miljön inom och kring industritomterna i området.

Tidigare planlagd mark för industri anpassas till planerad utbyggnad av E 4 till motorvägsstandard i enlighet med översiktsplanen. Som kompensation för mark som överförs till markreservat för E 4 utökas kvartersmarken att omfatta mindre del av f d Överön 5:12. (Överön 5:12 har genom fastighetsreglering överförts till Överön 5:7.)

Mot bostäderna längs Sockenvägen begränsas byggrätten inom industritomterna.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget mellan Sockenvägen och E 4 i Arnäsfall, ca 5 km nordost om Örnsköldsviks centrum, och har avgränsats till område aktuellt för förändring.

Areal

Planområdets totala areal är ca 3,7 ha.

Markägoförhållanden

Skortsed 1:26, Överön 5:7 samt del av Överön s:1 ägs av kommunen. Övrig mark är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-25, är programmen och dispositionsplanerna för de omgivande samhällena kring Örnsköldsviks centrum i huvudsak aktuella.

I programmet för Arnäsvall, godkänt av kommunfullmäktige 1983-01-31, sägs om planområdet, att det i första hand bör reserveras för eventuell tillkommande småindustri, hantverk eller service. Vidare ska bullret från E 4 beaktas liksom att nya verksamheter inte stör befintliga bostäder.

Fördjupad översiktsplan för E 4 genom centralorten, antagen av kommunfullmäktige 1993-09-27, redovisar sträckning av E 4 mellan Överhörnäs och Arnäsvall där mark reserveras för en framtida utbyggnad till motorvägsstandard.

Detaljplan

För området gäller detaljplan fastställd 1972-09-26. Enligt denna är fastigheterna Överön 5:14 och 5:15 avsatt för småindustriändamål och Skortsed 1:29 för industriändamål. Skortsed 1:29 planlades i syfte att utgöra en utvidgningsmöjlighet för den verksamhet som då bedrevs på Överön 5:14.

Gällande detaljplan har nu ändrats genom tillägg till plankarta och bestämmelser, antagen 1995-08-01. Planändringen innebar att byggrätten inom del av Överön 5:15 och Skortsed 1:29 utökades mot E 4 i enlighet med nu föreliggande detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens finansutskott beslutade 1994-04-19, § 102, att uppdra till byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för berört område i syfte att försköna det samma.

Byggnadsnämnden har sedan i beslut 1994-08-26, § 167, givit plan- och bygghuset i uppdrag att upprätta detaljplan för f d Överön 5:12 m fl.

Efter tidigt samråd med fastighetsägarna vid Sockenvägen kring ett förslag med ny planlagd mark för småindustri inom del av Överön 5:7, har beslutats att ingen ytterligare industrimark bör tillskapas i området.

Som kompensation för den mark som måste överföras till reservatet för E 4 är det dock lämpligt att till Överön 5:14 överföra en mindre del av Överön 5:7 och mellan-

liggande samf vägmark så att man där kan iordningställa parkering för de anställda. Området får inte bebyggas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

MARK OCH VEGETATION

Östra delen av området utgörs av en öppen plan gräsyta med stora barr- och lövträd samt en f d industritomt med byggnader. Dessa industribyggnader rivs och området iordningställs med planterade jordvallar och s k ängslyckor. Jordvallarna, som kan anläggas med hjälp av rivningsmaterial och överskottsmassor, ska iordningställas så att de reducerar vägtrafikbullret från E 4 och planteras med både träd och buskar. För att inte skymma sikten i vägkorsningarna bör endast lågväxande växter (max 80 cm höga) planteras där.

Västra delen utgörs av industritomter med kör-, parkerings- och uppställningsytor. Runt industritomterna ska trädtrader planteras enligt planbestämmelserna. Trädtraderna åstadkomms av att befintliga träd kompletteras med nya.

Utanför planområdet, inom nuvarande vägområdet för E 4, ska nya träd planteras. När E 4 senare byggs om till motorväg, i enlighet med översiktsplanen, får träden flyttas alternativt nya planteras utmed gränsen till industritomterna.

Planområdet som helhet ger idag ett skräpigt intryck mot E 4 och mot bostäderna norr om Sockenvägen. Det är därför av vikt att det iordningställs och sköts på ett bra sätt. Trädplanteringar och parkmarken i kombination med "välskötta" industritomter, där verksamheten inte får vara störande för omgivningen, förbättrar miljön i området och gör området "snyggare".

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Ingen geoteknisk grundundersökning har gjorts. Vid detaljprojektering av byggnader ska grundundersökningar göras, där grundläggningssätt m m kan klarläggas.

RADON

Enligt en översiktlig kartering över markradonförhållandena i kommunen ligger den del som planläggs för småindustri inom ett s k lågriskområde, dvs mark med i huvudsak låg risk för markradon.

Byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas så att radongashalten i inomhusluften klarar kraven i Boverkets byggregler 94 (nybyggnad 200 Bq/m³).

FORNLÄMNINGAR OCH BYGGNADSMINNEN

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

ARBETSPLATSER, ÖVRIG BEBYGGELSE

Området planläggs för småindustri. Det exponerade läget och närheten till bostäder, ställer krav på att verksamheterna inte är störande. Särskilda krav ställs på en vårdad utformning av byggnader och tomter. Östra delen av industriområdet är bebyggd med lokaler för verkstadsföretagen KIMA och Arnäs Mekaniska.

Fastigheten Skortsed 1:29 är obebyggd och nyttjas som upplag av arbetsmaterial m m av dess ägare, KIMA.

I förhållande till gällande detaljplan utökas kvartersgränsen och byggrätten mot E 4, med beaktan av den planerade utbyggnaden av E 4 till motorvägsstandard. Södra delen av Överön 5:15 avses att bebyggas av KIMA efter det att mark förvärvats från Arnäs Mekaniska.

Mot bostäderna vid Sockenvägen begränsas byggrätten i liv med befintliga industribyggnader.

Skyddsrum

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

Gator och trafik

GATUNÄT, GÅNG-, CYKEL- OCH MOPEDTRAFIK

Tillfart till planområdet sker via Arnäsvägen och Sockenvägen, vilka är huvudgator i området. På norra sidan av dessa gator finns gång- och cykelväg förbi området.

PARKERING, ANGÖRING OCH UTFART

Parkering sker individuellt på varje fastighet. Personalparkeringen längs E 4 inom Överön 5:14 kan tills vidare behållas. När området behöver tas i anspråk för ombyggnad av E 4 kan parkeringen flyttas till det område av Överön 5:7 som nu planläggs för småindustri.

Personalparkeringen på Överön 5:15, belägen längs gränsen mot Överön 5:14, behöver flyttas då området tas i anspråk för gemensam utfart från fastigheterna. Parkeringen kan flyttas till gränsen mot Sockenvägen.

Mot Arnäsvägen och Sockenvägen läggs utfartsförbud med undantag för utfartsöppning, där gemensam utfart för fastigheterna Överön 5:14 och 5:15 avses att anläggas.

Nuvarande utfart i östra delen av industriområdet, f d Överövägen, avses att behållas. I området närmast bostäderna vid Sockenvägen krävs att stängsel ska finnas.

Utfart från Skortsed 1:29 sker idag över södra delen av Överön 5:15, 5:14 och samfällad vägmark fram till Sockenvägen. Rätt till utfartsväg över Överön 5:15 är tryggad genom servitut.

På grund av Arnäsvägens höjdläge är det inte möjligt att ordna en utfart från Skortsed 1:29 mot Arnäsvägen. Ska fastigheten ges utfart mot Arnäsvägen måste det ske via Överön 5:15.

Med hänsyn till att fastigheterna Skortsed 1:29 och Överön 5:14 i framtiden kan få olika ägare är det lämpligt att i detaljplanen reservera utfartsväg på Överön 5:15 norr om byggnaderna. Skortsed 1:29 kan då nå genom att endast en fastighet passeras.

Miljökonsekvenser

Skyldighet att upprätta program för detaljplan, inkl miljökonsekvensbeskrivning, enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 § föreligger inte då den industrimark som ingår i detaljplanen redan är detaljplanerad och ianspråktagen.

UPPSNYGGNING

Huvudsyftet med detaljplanearbetet är att snygga upp området. Detta sker genom att byggnaderna på Överön 5:7, tidigare använda som förråd, rivs och området iordningställs som naturpark. Inom naturparken anläggs avskärmande vallar som skyddar bostäderna norr om Sockenvägen. Mot de tre västra bostadstomterna kommer träd att planteras som skärmar av industrin visuellt. Mellan E 4 och industrin planteras en rad med träd.

TRAFIKBULLER

De befintliga förrådslängorna ger ett visst bullerskydd för några bostäder. När dessa rivs anläggs planterade vallar inom hela parkområdet. Totalt sett förbättras därför bullersituationen för de befintliga bostäderna.

STÖRNINGAR FRÅN INDUSTRIEN

Den industriella verksamheten ska vara icke störande, på grund av närheten till bostäder. Verksamheten utomhus ska därför, så långt det är möjligt, förläggas till södra delen av industrifastigheterna, mot E 4.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i området.

I norra delen av Skortsed 1:29 finns ett dike som bl a leder dagvatten från området i väster fram till bef dagvattenledningar.

För ledningarna och diket läggs erforderliga u-områden ut i planen.

EL

Transformatorstation finns i området för vilken område reserveras (E_1).

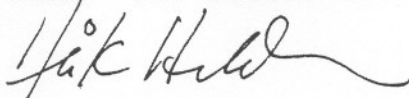
TELE

Nordvästra delen genomkorsas av telekabel (rikskabeln) för vilken ett åtta meter brett u-område läggs ut.

Administrativa frågor

Genomförandetiden sätts till fem år.

Örnsköldsvik 1995-08-23
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt

Arne Sandström
planingenjör

Detaljplan för

ÖVERÖN 5:14 M FL

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 1995-08-23

GODKÄND FÖR ANTAGANDE: Byggnads- nämnden 1995-11,21, § 182 ANTAGEN: Kommunfullmäktige 1996-01-29, § 9 LAGAKRAFT: 1996-02-23

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under vintern 1995-1996. Tidpunkten för rivning av industribyggnaderna på fastigheten Överön 5:7, iordningställande av jordval-lar och trädplanteringar är f n oklar, men beräknas ske inom fem år.

Genomförandetid

En genomförandetid på fem år bedöms lämplig, då pro-jektet är nära förestående.

Ansvarsfördelning

Kommunen är ansvarig för planens genomförande beträffan-de allmän plats och de planteringar som avses göras ef-ter E 4.

Genomförandet vad avser kvartersmark sker i privat regi.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Erforderlig fastighetsbildning sker genom fastighetsreg-lering och avstyckning enligt detaljplanens anvisning.

Område längs Sockenvägen om ca 50 m² överförs från Över-ön 5:14 till kommunens gatumarksfastighet Överön 5:7.

Till Överön 5:14 överförs områden från Överön 5:7, och Överön s:1 om tillsammans ca 1 000 m².

Till Skortsed 1:29 överförs från Skortsed 1:26 och Överön 5:7 områden längs E 4 om tillsammans ca 810 m².

För transformatorstationen (E₁) kan en tomt om ca 145 m² avstyckas.

Ledningsrätt kan bildas inom de u-områden som läggs ut för kommunens vatten- och avloppsledningar.

Rätt till utfartsväg i norra delen av Överön 5:15 bör tryggas genom servitut till förmån för Skortsed 1:29. Befintligt avtalsservitut beträffande utfartsväg i södra delen av Överön 5:15 kan i samband därmed dödas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskalkyl

KOSTNADER

Mark	150 000:-
Del av Överön 5:7 och Överön 5:14	
Gata	--
Park	300 000:-
Rivning av byggnader, grov- och finplanering med överskottsmassor, plantering av träd och buskar samt fräsning och sådd.	
Vatten- och avlopp	--
Administration m m	90 000:-
Administration 10 000:-	
Detaljplan 50 000:-	
Fastighetsbildning 30 000:-	
Summa kostnader kronor	540 000:-

INTÄKTER

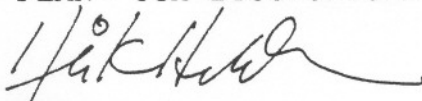
Köpeskillingar tomtmark (ca)	84 000:-
Del av Överön 5:7, Skortsed 1:26 och Överön s:1	
Köpeskillning E-tomt	1 000:-
Va-anläggningsavgift (ca)	15 000:-
Tomtytetillägg reducerad exkl moms	
Summa intäkter kronor	100 000:-
Överskott (+)/underskott (-)	- 440 000:-

Kommentarer

Kalkylen förutsätter att befintliga byggnader på fastigheten Överön 5:7 efter rivning används för terrängmodellering inom parkområdet i bullerdämpande syfte. Likaså förutsätts för samma ändamål nära tillgång till över-skottsjordmassor för finplanering.

Ägarna till Överön 5:14 och Överön 5:15 förutsätts svara för stängsel i gräns för respektive fastighet mot Soc-kenvägen.

Örnsköldsvik 1995-08-23
PLAN- OCH BYGGKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt

Arne Sandström
planingenjör