

Planbeskrivning

Ändring av del av detaljplan för

Sörvåge 3:22 m.fl.



Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad juni 2018

Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden
14 juni 2018, § 107
Laga kraft: 11 juli 2018

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan, begränsat planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

Planhandlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.....	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktliga planer	5
Gällande detaljplan.....	5
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning	5
Kommunala beslut i övrigt.....	6
Förutsättningar och förändringar	6
Natur och markförhållanden.....	6
Miljöförhållanden.....	7
Risk och säkerhet	8
Bebyggelseområden	11
Friytor.....	13
Strandskydd.....	13
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	13
Sociala frågor	16
Hållbart byggande	16
Genomförande	17
Organisatoriska frågor.....	17
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	18
Ekonomiska frågor	18
Tekniska frågor	19
Konsekvenser av planens genomförande	19
Sociala konsekvenser	19



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan, begränsat planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Planhandlingar

Detaljplanen består av denna planbeskrivning, plankarta med bestämmelser, grundkarta och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att skapa planmässiga förutsättningar för en utökad byggrätt.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Planområdet berör inte särskilt känslig mark. Det anslutande vattenområdet, Bäckfjärden, är i en samlad bedömning klassad som god ekologisk status men i brist på uppdaterad, tillförlitlig klassning och på grund av fynd av miljögifter och fjärdens begränsade vattencirkulation behandlas vattenområdet som känsligt. Ändringen anses inte ha negativ inverkan på Bäckfjärdens status och inte heller på det riksintresse som området omfattas av; naturvård Höga Kusten (4 kapitlet 1-2 § miljöbalken).

En utökning av befintliga byggrätter enligt denna planändring bedöms inte påtagligt förändra påverkan på landskapsbilden, miljön eller människors hälsa.

Planändringen anses vidare fortsatt utgöra en god hushållning av mark- och vattenområden främst för att platsens användning redan regleras till bostäder i gällande detaljplan och för att det i området finns liknande bebyggelse.

Ett genomförande av planändringen bedöms inte överskrida någon av miljökvalitetsnormerna i miljöbalkens 5 kapitel.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Sörvåge invid Bäckfjärden, cirka 15 kilometer söder om Örnsköldsviks centrum.

Postadress

Samhällsbyggnadsförvaltningen
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

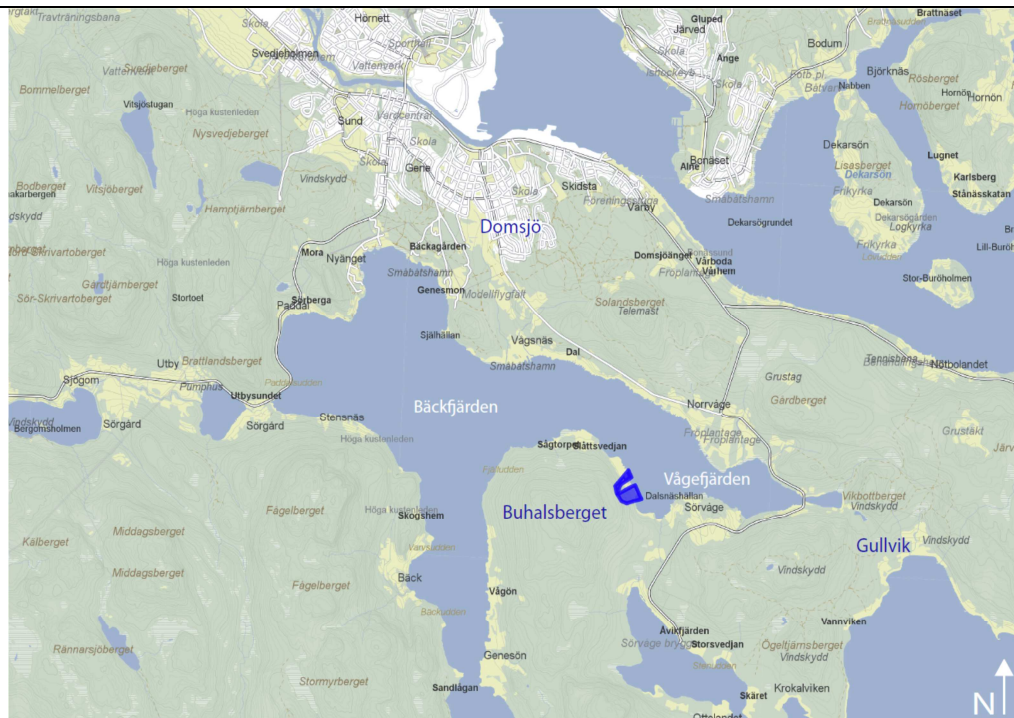
Bankgiro

188-4774

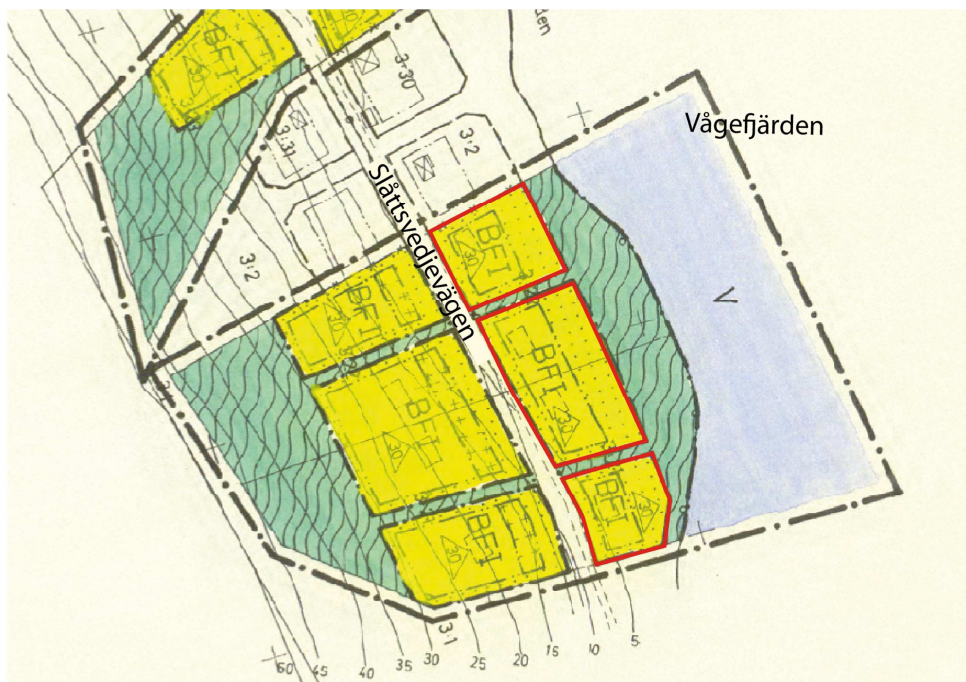


Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan, begränsat planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Översiktsskarta med planområde för gällande detaljplan, markerat med blått, beläget på Buhalsbergets östra sida nära Gullvik-Ögeltjärns naturreservat. Källa: Örnsköldsviks kommun.



Utdrag ur gällande detaljplan. Röd linje markerar området för planändringen.

Postadress

Samhällsbyggnadsförvaltningen
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan, begränsat planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Areal

Planområdet har en area på ca 8000 m² och utgörs endast av kvartersmark.

Markägoförhållanden

Planändringen berör delar av fastigheterna Sörvåge 3:21 och 3:22 som båda är privatägda.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Området är inte specifikt utpekad i översiktsplanen för Örnsköldsvik kommun (2012). Däremot påpekas att Bäckfjärden (där Vågefjärden ingår) är ett ekologiskt känsligt område.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för Sörvåge 3:22 m.fl., fastställd 30 juli 1975, reglerar planområdet till elva byggrätter för friliggande bostadshus i högst en våning med en högsta byggnadshöjd på 2,5 meter. Högsta bruttoarea för huvudbyggnad är 80 m² samt högsta tillåtna takvinkel är 30 grader. Huvudbyggnad får inte inrymma mer än en bostadslägenhet och i gårdsbyggnad får bostad inte inredas. Fristående uthus eller andra gårdsbyggnader får inte uppta större sammanlagd areal än 50 m² och tomt får inte ges mindre area än 1500 m². En del av marken är avsatt för användningen Park eller plantering.

Riksintresse

Bäckfjärden ingår i riksintresset för naturvård över Höga Kusten, då fjärden är en stor avsnörningsvik och ett tydligt spår av landhöjningen.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning av miljöbedömning enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan, begränsat planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

(SFS 1998:905) har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11-12 § miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har 25 september 2017 tagit del av bedömningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 20 april 2017, § 54, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva ändring för del av detaljplan för Sörvåge 3:22 m.fl.

Förutsättningar och förändringar

Natur och markförhållanden

Mark och vegetation

Planområdet omges av trädbevuxen terräng och vatten. Växtligheten på platsen består till största del av slyig vegetation och gräs med enstaka träd. Området är beläget i en nordostlig sluttning ner mot Vågefjärden. Sluttningen från Buhalsberget är till en början relativt brant för att flackas av ner mot Slåttsvedjevägen.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts av Tyréns, mars 2018, kompletterad maj 2018 med fältundersökning och stabilitetsberäkningar. Undersökningen kompletterades med ytterligare en beräkning i juni 2018.

Marken har en lutning på ca 1:10 ner mot fjärden, där tomter för planerat bostadsbyggande är belägna och markytan inom tomterna ligger på en nivå från +1,5 till +6,5, höjdsystem RH 2000.

Undersökningen visar att jorden består av ett ytskikt av mulljord (Hu)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan, begränsat planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

som i södra delen av planområdet överlagrar sand (Sa) till ett djup av ca 2,5-4 meter. Under sanden påträffades lösare sediment av silt (Si) till ett djup av ca 3-8 meter. I norra delen överlagrar ett ytligt siltlager på ca 1-2 meter sanden. I ett borrhål påträffades lerig sulfidsilt (clSuSi) på ett djup av ca 4 meter. Inga indikationer på ytnära berg finns inom planområdets byggrätter.

Inget grundvatten observerades vid provgrovsgrävning. Vid skruvprovtagning noterades grundvatten ytligt i en punkt samt på ett djup av ca 2 meter i en punkt.

Enligt undersökningen (Tyréns, 2018) rekommenderas att planerade bostäder grundläggs med platta på mark i den naturligt lagrade sanden efter att all mulljord, lösare sediment och organiskt material schaktats bort. All grundläggning ska ske frostfritt och i torrhet.

Läs mer under *Ras, skred och erosion* nedan.

Landskap

Områdets visuella kontakt med Vågefjärden är påtaglig, likaså Bu-halsbergets närvaro västerut med starkt sluttande sidor.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under byggnation ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen, i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Planändringen bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Bäckfjärdens miljö kvalitetsnormer är särskilt viktiga, och inga näringsämnen eller föroreningar får tillföras fjärden. En VA-utredning har därför genomförts, som visar godkända avloppslösningar. Se vidare under ”Vatten och avlopp” nedan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan, begränsat planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Förorenad mark

Marken innehåller inga kända föroreningar. Den som äger eller brukar en fastighet ska, oavsett om området tidigare ansetts förorenat eller inte, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, enligt Miljöbalken 10 kap, 11 §.

Radon

Enlig SGUs kartvisare *Gammastrålning, uran*, är hög uranhalt uppmätt i Buhalsberget några hundra meter sydväst om planområdet. Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Planändringen bedöms inte medföra några dylika störningar och utifrån planområdets läge bedöms det inte störas av annan verksamhet.

Risk och säkerhet

Ras, skred, erosion

Några ras- och skredrisker bedöms inte tillkomma i och med denna planändring.

En geoteknisk undersökning (Tyréns, 2018) har bedömt totalstabiliteten i området som god och att den inte kommer påverkas av de huslaster som denna planändring möjliggör för.

Utifrån resultat från fältundersökningar har jordparametrar för de olika jordlagren tagits fram och stabilitetsberäkningar har utförts (Tyréns, 2018). Beräkningarna har utförts enligt totalsäkerhetsmetoden med en odränerad analys samt en kombinerad analys.

Stabiliteten har beräknats på två sektioner inom planområdet, sektion B-B och C-C (se kartan nedan). Sektion B-B anses vara den mest kri-

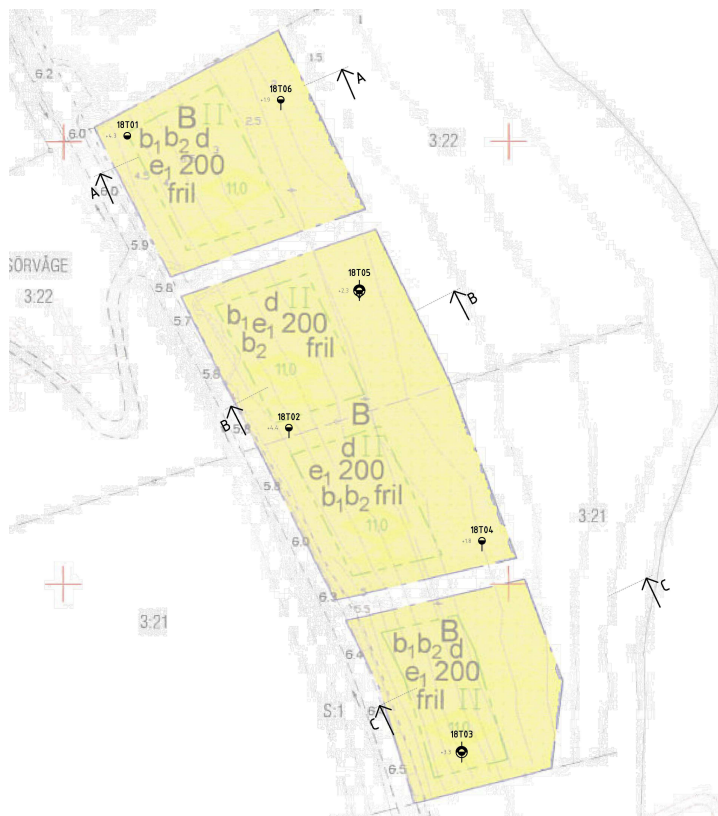
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan, begränsat planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

tiska med avseende på jordlagerföljd och höjdkurvor. Den anses även bäst representera de generella förutsättningarna inom området. Sektion C-C beräknades för att den låg närmst strandlinjen.

Inga synliga tecken på att ras eller skred ska ha förekommit i slutningen har noterats. Inga vattendrag eller vattenansamlingar som kan påskynda erosion finns inom området.

Strandlinjen kan vara känslig för erosion, och i den geotekniska undersökningen förespråkas att erosionsskydd bör användas vid eventuella utloppskanaler och utloppspunkter i slänter.



Karta som visar sektionerna från den geotekniska undersökningen.
Källa: Tyréns AB.

Översvämning

Planområdet är lågt beläget i förhållande till vattenytan. Marken sluttar från vägen ner mot vattnet, inom intervallet 0-5 meter över grundkartans nollplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan, begränsat planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Röd markering är ungefärligt planområde. Det blåa området visar havsnivån vid + 2,5 meter. Källa: Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

På plankartan regleras höjden för grundläggning med bestämmelsen [b₁] - *Byggnad ska grundläggas lägst 2,5 meter över grundkartans nollplan* (4 kap. 5 § PBL) för att minimera risken att byggnader översvämmas vid höga vattenflöden. Enligt översvämningskarteringen från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) skulle en havsnivåhöjning på 2,5 meter innebära att vattnet når upp till en del av området för planändringen. Den delen är dock planlagd som prickmark (får inte bebyggas).

Brandsäkerhet

Det aktuella planområdet täcks inte in av kommunens brandpostnät (avståndet till närmaste brandpost är över nio kilometer) och utbyggnad av brandpostnätet är inte aktuellt.

Vid en eventuell brand är därför tillgången på brandvatten begränsad

Postadress

Samhällsbyggnadsförvaltningen
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan, begränsat planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

till den mängd räddningstjänsten har med sig. Insatstiden för området beräknas vara runt 20 minuter för första-styrkan.

Byggnader bör inte uppföras närmare än åtta meter från varandra för att minimera risken för brandspridning. För att säkra detta läggs prickmark till längs med fastighetsgränsen, mellan Sörvåge 3:21 och 3:22, med en fyra meter remsa på var sida om gränsen (i plankartan syns bestämmelsen om prickmark [:::]:] - *Marken får inte försees med byggnader*, (4 kap 11 § PBL)).

Gällande detaljplan har reglerats av tidigare lagstiftning som innebar att byggnader alltid skulle placeras minst 4,5 meter till tomtgräns om inget annat angavs i detaljplanen (ÄPBL 17 kap, 4 §, 5 § och Byggnadsstadgan 39 §). Det gäller inte i nuvarande lagstiftning och därav behovet av den nya bestämmelsen i denna planändring.

Bebbyggelseområden

Bostäder

I anslutning till planområdet finns både fritidshus och permanentbostadshus, i en till två våningar.

Beteckningen [B] – *Bostäder* (4 kap 5 § PBL) behålls eftersom användningen fortsatt ska vara bostäder. Även bestämmelsen [fril] - *Endast friliggande enbostadshus* (4 kap 16 § PBL) förblir.

Offentlig och kommersiell service

Det finns ingen offentlig eller kommersiell service i närheten av planområdet. Närmaste vårdcentral, grundskola, förskola med mera finns i Domsjö tätort, cirka tio kilometer norr om planområdet. Detsamma gäller arbetsplatser, livsmedelsbutik och andra kommersiella verksamheter. Restaurang och kiosk finns dock vid Gullviks havsbad i anslutning till camping och stugby, cirka 4,5 kilometer sydost om planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutom att området bestäms till friliggande enbostadshus, behålls

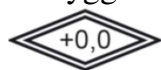
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan, begränsat planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

även bestämmelsen [d] *Minsta storlek på fastighet är 1500 m² (4 kap 18 § PBL)*. Byggrätters utbredning är oförändrad, med undantag för en utökning av prickmark intill fastighetsgräns, se rubrik *Brandsäkerhet*.

I enlighet med planens syfte, en utökad byggrätt, medger förslaget om planändring högre och ytmässigt större bebyggelse. Ny byggnadsarea bestäms till högst 200 m² (inklusive uthus) per byggrätt; [e₁ 200] *Största byggnadsarea i kvadratmeter* (4 kap 11 § PBL). Eftersom större hus tillåts enligt ändringen, är det viktigt att bebyggelsens gestaltning anpassas till landskapsbilden. Byggnadernas våningsantal bestäms till två våningar; [II] *Högsta antal våningar* (4 kap 11 § PBL).

Bebyggelsens höjd regleras till högst 13 meter med bestämmelsen

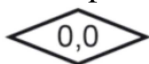


Högsta totalhöjd i meter från grundkartans nollplan

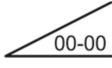
(13,0) (4 kap 16 § PBL). Konstruktionsmässigt krävs van-

ligen inte 13,0 meter för enbostadshus i två våningar. I detta fall bedöms det lämpligt för att ge utrymme i höjddled för eventuell höjning av marknivå, med hänsyn till markens lutning och översvämningens risken. Totalhöjd används för att undvika att vissa byggnader anläggs markant högre än andra inom planområdet.

Komplementbyggnaders höjd regleras till högst 5.0 meter;



Högsta byggnadshöjd i meter för komplementbyggnad (5) (4 kap 16 § PBL).

Med bestämmelse om taklutning;  *Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av lägst 15 grader och högst 30 grader* (4 kap 16 § PBL) är avsikten att anpassa bebyggelsen utformning till befintlig bebyggelse i området.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum finns i Domsjö tätort, cirka nio kilometer norr om planområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan, begränsat planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Friytor

Lek och rekreation

Omgivande natur med träd, berg och vatten ger goda förutsättningar för lek och rekreation. Planområdet ligger cirka tre kilometer från Ögeltjärns naturreservat.

Strandskydd

Eftersom detta är en ändring av gällande plan inträder inget strandskydd inom området. Strandskydd inträder eller återinträder enbart om en detaljplan upphävs och/eller ersätts av en ny (se 7 kap. 18g § miljöbalken (SFS 1998:808)).

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området försörjs av Slåttsvedjevägen, en grusväg som ägs av en samfällighetsförening. Under ett par månader under sen vår, tjällossningsperioden, stängs vägen av för tung trafik. Inga gång- eller cykelvägar försörjer planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är vid Gullviks havsbad, camping och stugby, cirka 4,5 kilometer sydost om planområdet. Antal avgångar varierar dock över året. Örnsköldsviks stadsbussnät trafikerar hållplatsen Fyren i Vårby ca sju kilometer från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är inte anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet och är heller inte planerat att bli det. Därför måste vatten och avlopp hanteras lokalt. Avloppsanläggning med trekammarbrunn och infiltration är enligt den VA-utredning som gjorts av Tecnicon (2018) den lämpligaste lösningen. Med hänsyn till att områdets utbyggnadstakt är

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan, begränsat planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

okänd bör avloppsanläggningarna vara enskilda.

Dricksvattenförsörjning ska säkras genom borrning av nya vattentäkter, som på sikt blir gemensamma när fler hushåll tillkommer (se vidare under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser*).

Avlopp

Planområdets läge kräver att avloppsanläggningen ska vara av sådan konstruktion att näringsämnen inte riskerar att tillföras Vågefjärden. Avloppen ska anläggas med hög skyddsnivå, enligt Havs- och vattenmyndighetens råd. Att markmaterialet domineras av sand ger goda förutsättningar för infiltrationssteget i reningen av avloppsvatten. Föreslagen placering bedöms inte riskera kvaliteten i befintliga vattentäkter i området eftersom erforderligt skyddsavstånd uppnås (Tecnicon, 2018).

Vattentäkter

Två vattentäkter krävs för att täcka dricksvattenbehovet om alla byggrätter på fastigheterna Sörvåge 3:21 och 3:22 bebyggs, enligt VA-utredningen (Tecnicon, 2018). Det grundas på att vattenuttaget per brunn är beräknat att räcka till minst fyra fastigheter med i genomsnitt 3,5 boende per hushåll.

Dricksvattenbrunnar med tillhörande pumpstationer ska anläggas utanför planområdet, i sydvästra delen av gällande detaljplan, liksom VA-utredningen (Tecnicon, 2018) förespråkar. Där är marken planlagd för Allmän plats/Natur. Anläggande av dricksvattenbrunn är angeläget för, och förenligt med planens ändamål; bostäder. Brunnar och ledningar bedöms påverka användningen av naturmarken marginellt.

Enligt VA-utredningen är risken för saltvatteninträngning i dricksvatten liten. Höjdskillnaden mellan dricksvattenbrunnar och infiltration för avloppsvatten gör att risken för förorening från avloppsanläggningar bedöms som liten. Föreslagna placeringar innebär att avståndet mellan infiltration för avloppsvatten och föreslagna dricksvattenbrunnar är mindre än rekommenderade 60 meter, vilket ändå bedöms som säkert på grund av områdets topografi (Tecnicon, 2018).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan, begränsat planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

2010 analyserades vattenprover från dricksvattenbrunn i anslutning till planområdet, på fastigheten Sörvåge 3:30. Proverna visar att vattnet var tjänligt och bedömningen utfördes i enlighet med Socialstyrelsens rekommendationer SOSFS 2003:17 (ALcontrol, 2010).

På plankartan införs en skyddsbestämmelse för hela området för planändringen; *Dricksvattentäkt får inte anläggas* (4 kap 12 § PBL). Syftet är att utesluta risken för att dricksvattentäkter placeras så att de kan förorenas när avlopp för framtida bostäder anläggs i ett högre läge (väster om vägen), än området för planändringen.

Dagvatten

I och med denna planändring kommer större byggnader tillåtas. Avvattning från dessa bör ledas till vegetationsbelagda ytor, t.ex. buskplantering.

Genomsläppliga material rekommenderas på ytor för parkering och dylikt. VA-utredningen föreslår att dräneringsvatten från respektive byggnad leds till stenkista. Vid skyfall kan regnvatten rinna ut i Vågefjärden men risken att det förorenar fjärden bedöms som liten.

Geoteknisk undersökning (Tyréns, 2018) visar att marken i området består av sand, vilket är ett dränerande material med en hög permeabilitet. Detta i kombination med en låg grundvattenyta innebär goda förutsättningar för infiltration av dagvatten inom området.

Energi (uppvärmning, elförsörjning, gas, förnybara energikällor etc.)

Det finns elförsörjning till hushåll i närområdet, som i nuläget distribueras av Vattenfall. Nya hushåll kan kopplas till detta nät. Om eventuella ledningar behöver flyttas ska de placeras så att de inte inkräktar på byggrätter.

Avfall

Avfallshanteringen sköts av Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva. Avfall som inte är hushållsavfall ska sorteras och hanteras enligt Mivas riktlinjer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan, begränsat planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Tele

Skanova har en luftledning som går rakt genom området i nord-sydlig riktning och kan behöva flyttas i och med planändringens genomförande.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Byggnadsverk ska vara tillgängliga enligt plan- och bygglagen, PBL, 8 kap. 4 § (byggnadsverks tekniska egenskaper) och tomter enligt PBL 8 kap 9 § (allmänna platser 12 §).

Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses inom planområdet.

Barnperspektivet

Förskola och skola finns ca tio kilometer bort, och merparten av den sträckan saknar gång- och cykelväg.

Omgivningen utgörs av vatten, skog och mark som uppmuntrar till utevistelse, lek och rekreation.

Hållbart byggande

Avståndet till närmaste busshållplats samt långa avstånd till offentlig och kommersiell service gör boende i området bilberoende i hög grad. Denna planändring kan göra nybyggnation och året-runt-boende mer attraktivt för de fyra tomter som ändringen omfattar, vilket kan förväntas öka personbilstransporterna. Planändring kan därför bedömas påverka negativt vad gäller miljömässig hållbarhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan, begränsat planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med begränsat planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och förväntas kunna antas under våren 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan, ändrar eller upphäver gällande plan.

Efter genomförandetidens slut har fastighetsägaren ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Inga exploateringsavtal har tecknats eftersom planändringen inte medför några åtgärder eller kostnader för kommunen.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsnätet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och exploatören för att säkerställa kostnader, utförande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan, begränsat planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

samt ledningsrätt.

Skanova har meddelat att de själva ansvarar för och bekostar omläggning/flytt av luftledningar som korsar planområdet, och arbetet kommer att utföras på exploatörens begäran.

Vattenfall äger elledningar i marken inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar

Planen medger även fortsättningsvis avstyckning av fyra tomter inom planområdet. Gemensamhetsanläggning bör bildas för att försäkra tillgången till dricksvattenbrunn. Fastighetsbildning för en eller flera gemensamhetsanläggningar för dricksvattentäkt bedöms möjligt att bilda enligt VA-utredningens förslag, utanför planområdet på allmän platsmark/Natur.

De berörda parterna ska själva ansöka om eventuella fastighetsbildningar hos lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik. Fastighetsbildning genomförs i första hand med överenskommelse mellan fastighetsägarna.

Väster om planområdet, inom gällande plan, finns en gemensamhetsanläggning för Slåttsvedjevägen; Sörvåge ga:2. De tänkta fastigheterna kommer att använda denna väg för utfart till allmän väg. Andelstallen är inaktuella och gemensamhetsanläggningen bör på sikt omprövas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren till Sörvåge 3:21, för framtagandet av ändring av detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan, begränsat planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

VA-utredning har utförts av Tecnicon Bygg och VVS-konsult, Örnsköldsvik, upprättad 17 augusti 2017 och reviderad 1 mars 2018.

Bedömning av vattenkvaliteten för närliggande vattentäkt har utförts av ALcontrol, 17 december 2010, Linköping.

Geoteknisk undersökning har utförts av Tyréns AB, Örnsköldsvik, upprättad 2 mars 2018, reviderad 18 maj 2018 samt 12 juni 2018.

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

Planändringen möjliggör större byggrätt för bostäder. Det naturnära läget och stora tomter ger bra förutsättningar för utevistelse och fysisk aktivitet. Eftersom att avståndet till skola och fritids är mer än tio kilometer från planområdet kan utbudet på aktiviteter med andra barn bli mindre tillgängliga. Däremot finns det i närområdet annan bebyggelse med permanentboende och därmed potential till sociala värden nära hemmet.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Anneli Bartholdsson
Planarkitekt - Trainee

Mattias Eriksson
Planarkitekt