

Detaljplan för

Ridanläggning i Svedje Själévads Prästbord 1:21 m fl

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Antagen: Plan- och miljönämnden 1998-08-26, § 109 Laga kraft: 1998-09-21
--

Upprättad 1998-06-08

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanekarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning. Under samråds- och utställningstiden finns ritningar över anläggningen upptäckade av VAB arkitekter 1997-05-21 tillgängliga på plan- och miljökontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen lämplighetsprövar och säkerställer ett område för ridanläggning och annan hästsport. Närmast liggande mark, som idag används för bostad, planläggs för industri och lager, som är en lämplig markanvändning med hänsyn till allergirisk och andra störningar intill ridområdet.

Avvägning enligt NRL (Naturresurslagen)

Området är i översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun avsatt som framtida industriområde. Användning för ridanläggning är förenlig med hushållningskraven i naturresurslagen.

Plandata

Lägesbestämning och avgränsning

Området ligger sydväst om Brogatan och Solängets travbana, ca sex km väster om Örnsköldsviks centrum.

Området omfattar den mark som behövs för rid- och hästsport och den mark inom 200 meters avstånd, som idag används för störningskänsligt ändamål (bostad). Planområdet gränsar i nordväst till planlagd industrimark. I sydväst avgränsas området så att ett befintligt skogsparti längs Svedjevägen lämnas utanför ridområdet. Avgränsningen är gjord så att Botniabanans sträckning inte ska inkräkta på ridområdet.

Areal

Planområdet omfattar ca 23 ha, varav ridområdet är ca 19 ha.

Markägförhållanden

Kommunen äger Själevads Prästbord 1:21 och 1:103. Själevads Prästbord 1:39 ägs av Solängets travsällskap. Själevads Prästbord 1:31, 1:32, 1:33, 1:38 och 1:41 är privatägda.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Örnsköldsviks kommun antogs 1990. Enligt denna är den aktuella marken avsatt för nya industriområden.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är inte tidigare detaljplanlagt. Det detaljplanlagda industriområdet söder om Brogatan sträcker sig till den västra gränsen på Själevads Prästbord 1:39. Detaljplanerna är antagna 1969-02-06 respektive 1976-01-13.

Program för planområdet

Samråd har skett kring detaljplaneprogram daterat 1996-12-17.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har beslutat att uppdraga till plan- och byggkontoret att upprätta detaljplanen, baserad på detaljplaneprogrammet och de synpunkter som framfördes under samrådet kring detaljplaneprogrammet.

Kommunfullmäktige har 1998-03-30, § 54 beslutat angående medel för uppförande av ridanläggning på Svedjeholmen.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap NRL har inte upprättats som separat handling då omfattningen av planerad verksamhet och lokaliseringen av verksamheten innebär att kriteriet "betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser" inte föreligger. Miljökonsekvenserna beskrivs nedan i detaljplanebeskrivningen.

Alternativa lokaliseringar

Kommunstyrelsen beslutade 1991 att tillsätta en arbetsgrupp med representanter för kommunstyrelsen och fritidsnämnden, Örnköldsviks sortens ryttar-klubb samt berörda förvaltningar. Gruppen studerade flera områden av vilka Lakasund/Bodum, Vårby/Domsjöänget och Svedje bedömdes intressanta. Av dessa bedömdes Svedje som mest intressant, men p g a dåliga markförhållanden, som beräknades leda till stora merkostnader för projektet, valde man att pröva ett läge i Vågsnäs.

Samråd kring läget i Vågsnäs skedde vid årsskiftet 1993/1994. Samrådet resulterade i att läget förkastades p g a närhet till bostäder och andra fri-luftsaktiviteter.

Därefter har ett läge vid "saltlagret" i Norrvåge diskuterats och även en placering vid Tvillingsta.

Ryttarklubben har under hösten 1996, efter noggrant övervägande av de "kvarvarande" alternativa placeringarna, kommit fram till att Norrvåge ligger för avsides och skulle leda till ett stort trafikarbete. Omgivande mark, som är en relativt bergig och stenig skogsmark är mindre lämplig. Alternativet vid Tvillingsta förutsatte att den skolverksamhet som bedrevs där först hade fått en ny lokalisering. Ryttarklubben fann att det inte gick att göra stora besparingar genom att utnyttja eller bygga om befintliga byggnader. Lokaliseringen vid Tvillingsta förutsatte också att en relativt lång bilväg från Hörnätt måste byggas, då en trafikmatning från E4 vore trafiksäkerhetsmässigt olämplig.

Lägen i Svedje bedöms som den sammantaget bästa lokaliseringen. Anläggningen kommer att ligga i nära anslutning till Solängets travbana, vilket bedöms kunna ge vissa samordningsmöjligheter vid driften. Vid många gårdar i Svedje finns hästar, varför området är att anse som ett "hästområde" dit ytterligare hästverksamhet lämpligen kan förläggas.

Läget är centralt i upptagningsområdet och ger minst biltrafikarbete av de studerade lägena. Möjlighet att utnyttja lokalbuss finns.

Marken som ägs av kommunen är i huvudsak öppen och tillgång till friområde finns i Vitsjöterrängen, där en samordning med friluftssintresserna måste ske.

Ryttarklubben är medveten om områdets relativt svåra geotekniska förutsättningar, vilka måste undersökas mer noggrant vid projekteringen av byggnaderna så att mest gynnsamma placering på tomten och grundläggningssätt kan väljas.

Skyddsavstånd

Det generella skyddsavståndet kring hästanläggningar anges av statliga myndigheter till 500 meter för att verksamheten ska kunna pågå utan att förorsaka störningar. Inom 500 meter från ridklubbens tänkta område i Svedje finns några bostadshus, där ägarna inte själva håller hästar. I närheten av dessa gårdar utan hästar finns det andra gårdar där man har hästar i mindre skala. Endast en fastighet, Svedje 6:10, är idag relativt opåverkad av hästar. Närmaste befintliga hästhage ligger ca 300 meter från Svedje 6:10.

Man kan alltså säga att hela Svedjeområdet redan idag är påverkat av hästgårdar, varför det generella skyddsavståndet på 500 meter inte rimligen behöver hävdas för en ridanläggning på Själevads Prästbord 1:21.

Inom 500 meter från ridanläggning ligger även några industrier. Dessa industrifastigheter ligger inom 500 meter från Solängets travbana, varför den nya anläggningen inte tillskapar några "nya" miljöstörningar.

Förhärskande vindriktning i området är längs dalgången, dvs längs Brogatan. Bebyggelsen söder om Svedjevägen är därför mindre utsatt och kan ytterligare skyddas genom att skogsridån norr om vägen behålls.

Inom 200 meter från hästområdet finns två bostadshus. *Svedje 6:10*, som ligger söder om Svedjevägen avskilt från Y-området med vegetation och utanför förhärskande vindriktningen, bedöms inte utsättas för besvärande störningar och därför behöva ingå i detaljplanen.

Själevads Prästbord 1:38 ligger ca 100 meter från Y-området, i ett öppet läge i vindriktningen. Det finns därför skäl att i detaljplanen ange en mindre störningskänslig markanvändning än den pågående användningen som bostad. Detaljplanen innebär inte att nuvarande användning av huset på Själevads Prästbord 1:38 förhindras. Nya bostäder på marken kan inte tillkomma. Eventuell ny köpare av fastigheten uppmärksammas på det faktum att fastigheten är planlagd för industri och lager och ligger i nära anslutning till ett område för ridanläggning och hästsport.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Närmast Brogatan är marken öppen och gräsbevuxen. Särskilt inom Själevads Prästbord 1:21 förekommer rader av björk vinkelräta mot gatan. Dessa trädrader, som delar upp ytan, är väsentliga att behålla i största möjliga utsträckning. Närmast Svedjevägen växer kraftig skog av främst gran. Skogen glesnar något ju närmare gränsen mellan Själevads Prästbord 1:21 och 1:103 man kommer. Djupa diken som huvudsakligen följer fastighetsgränserna finns.

Geotekniska förhållanden

Översiktliga geotekniska undersökningar har tidigare gjorts i området. Av dessa framgår att marken består av mer än 15 meter finkorniga sediment av lera och silt. De översta 5-7 metrarna är lösa, medan underliggande lager är fastare. Grundvattnet ligger i eller nära markytan. Tidvis kan artesiska förhållanden föreligga. Dessa geotekniska förutsättningar innebär att pålning kan erfordras, åtminstone för stommen till ridhallen. Tjockare överbyggnad och geotextil kan erfordras för de markytor som ska grusas eller asfalteras. Marken är tjälfarlig och sättningsbenägen vilket bedöms kräva markisolerings vid entréer och liknande anslutningspunkter mellan mark och byggnad. Utfyllnad och urschaktning kan endast ske i begränsad omfattning. Behovet av dränering och avledning av dagvatten blir mer omfattande p g a det höga grundvattnet. Avskärande diken inom kvartersmark blir nödvändiga. Markunderhållet blir med dessa förutsättningar mer omfattande än vid bra markförhållanden.

Inom det område där ridanläggningen avses bli byggd (område med bestämmelse om bygglovbefrielse), är markförhållandena bäst. Undersökningar visar att torrskorpan är tjockare, marken är något högre och torrare. Byggnadens längdriktning bör förläggas utefter nivåerna för att utfyllnad och schakt ska minimeras. Ytterligare geotekniska undersökningar krävs inför projekteringen.

Radon

Enligt en översiktlig kartering över markradonförhållandena i kommunen ligger den del som planläggs inom ett s k högriskområde, dvs mark med i huvudsak hög risk för markradon. Mätningar av radonhalten ska göras innan val av grundläggningsutförande görs.

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

Bebyggelseområden

Bostäder

Sjålevads Prästbord 1:38 är bebyggd med ett bostadshus. Fastigheten planläggs för industri, varför nya bostäder inte kan tillkomma. Enligt reglerna i PBL 8:11, 3 st, ska bygglov lämnas för inre och yttre åtgärder på befintligt bostadshus, trots att bostadsändamålet avviker från detaljplanens användningssätt.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet i övrigt är obebyggt, sånär som på några mindre byggnader som travsällskapet använder för verksamheten på fastigheten Sjålevads Prästbord 1:39.

På Sjålevads Prästbord 1:21 har rittarklubben låtit utarbeta ritningar för en ridanläggning. Ritningarna är utförda av VAB arkitekter AB och är daterade 1997-05-21. Bygglovbefrielse införs för bebyggelse i huvudsaklig överensstämmelse med dessa ritningar inom ett anvisat område. Därutöver medges byggnader med en högsta höjd på 7,0 meter såväl inom Y-området som J-området.

Tillgänglighet

Området är fullt tillgängligt för personer med rörelsehinder. Byggnader ska vara fullt tillgängliga enligt reglerna i lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m m.

Skyddsrum

Planområdet 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

Brogatan trafikeras av ca 5 000 fordon per dygn. Andelen tung trafik är 10-12 %. Gatan saknar gång- och cykelbana i delen vid ridanläggningen.

Trafiksäkerhet

Mark för gång- och cykelväg har reserverats längs Brogatans södra sida. Utbyggnaden till ett sammanhängande stråk längs Brogatan har kostnadsberäknats till ca 2 milj. Genomförande finns inte budgeterat i tekniska kontorets objektsspecifikation före år 2000. Gc-banan är angelägen och bör byggas så fort medel finns.

Idag gäller hastighetsgränsen 90 km/tim längs Brogatan vid planområdet. Trafiksäkerhetsfrågorna måste klarläggas vid anläggningen. Stort behov av passager över Brogatan och svängande trafik kan motivera en lägre hastighetsgräns och/eller andra åtgärder, som refug.

Kollektivtrafik

Vissa lokalbussturer framförs på Brogatan, anpassat efter industrins behov. Huvuddelen av lokalbussturerna har närmaste hållplats vid Själevads kyrka, ca 1 400 meter från ridanläggningen eller vid Lertagsvägen ca 1 500 meter från ridanläggningen. En omläggning av bussturerna bedöms önskvärd för att en bra kollektivtrafik ska kunna erhållas.

Parkering, varumottagning och utfarter

En stor parkeringsplats finns vid Solängets travbana. Denna parkering kan användas vid större arrangemang vid ridanläggningen. För den normala dagliga verksamheten anläggs parkeringsplatser inom respektive fastighet.

Samordnad in- och utfart till ridanläggningen, travsällskapets område och industriområdet föreslås ske från Brogatan mitt för infarten till Solängets parkering. Rätt för angränsande fastigheter att ordna utfart över Själevads Prästbord 1:21 har markerats. Travsällskapets delområde kan nås även via gatan nordväst om Själevads Prästbord 1:39. Utfarten från Själevads Prästbord 1:38 behöver inte stängas förrän användningen av marken förändras.

Ridstigar mm

Terrängridning utanför det planlagda området kommer att förekomma. Sådana ridstigar detaljplanläggs inte utan rittarklubben förutsätts att komma överens med de fastighetsägare som berörs om var ridning får förekomma. Överenskommelse med travsällskapet förutsätts om travträningssvägen ska användas för ridning. Ridning längs Svedjevägen är inte lämplig annat än på korta sträckor.

För att komma till Vitsjöterrängen måste Svedjevägen och senare även Botniabanan korsas. Läge för Botniabanan är inte fastlagt ej heller var korsning mellan Botniabanan och Svedjevägen kommer att ske. Korsningen kommer att bli planskild och det förutsätts att viadukten kommer att göras så bred att

den medger att såväl bilar som hästar kan passera på ett säkert sätt. Detta behandlas i kommande järnvägsplan för Botniabanan, då rittarklubben är sakägare och kan bevaka att korsningen blir ändamålsenligt utformad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kan anslutas i kommunala ledningar i Brogatans norra sida. Vid planområdets östra gräns finns en huvudvattenledning, för vilken utlagts ett u-område.

Värme

Enskilda anläggningar förutsätts.

Avfall, gödselhantering mm

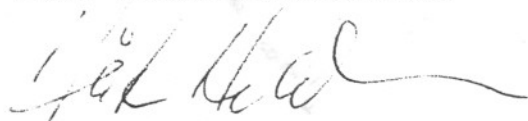
Spillning och urin från hästar ska lagras och hanteras på sådant sätt att det kan godkännas av berörda myndigheter och att störningar inte uppkommer.

Administrativa frågor

Bygglovbefrielse

Inom markerat område inom Y-området krävs inte bygglov för att uppföra en ridanläggning inkl, garage i huvudsaklig överensstämmelse med av VAB 1997-05-21 upprättade ritningar. Bygglovbefrielsen omfattar även klubbhus som inritats på VAB's situationsplan och som avses bli flyttade från nuvarande ridskola på fastigheten Domsjö 35:1. Minst tre veckor innan byggnad uppförs, ska bygganmälan göras till kommunen. Detta gäller även bygglovbefriade byggnader. Inom hela Y-området krävs inte bygglov för anordnande av parkeringsplatser.

Örnsköldsvik 1998-06-08
PLAN- OCH MILJÖKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt

RAST-
HAGAR

FRAMTIDA
PARKERINGS-
UTBYGGNAD

RAST-
HAGAR

15 P-PLATSER

KLUBB-
HUS

VERKSTAD

ENTRÉGÅRDSPLAN

DRIFTS-
GÅRDSPLAN

+5.2

+5.1

+5.1

+5.1

20

14.8

OPPLUG
SÄLAKT-
MÄSSOR
LÄKTARE

0
SKALA

50

100m

A UTBYGGNAD

Ridbanläggning
Själens Prästlund 1:21
SITUATIONSPLAN

Detaljplan för

Ridanläggning i Svedje Själévads Prästbord 1:21 m fl

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Antagen: Plan- och miljönämnden 1998-08-26, § 109 Laga kraft: 1998-09-21
--

Upprättad 1998-06-08

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Örnsköldsviksortens Ryttarklubb önskar kunna påbörja sin nya anläggning under 1998. Detaljplanen bedöms kunna bli antagen av kommunen under 1998. Genomförandet av övriga åtgärder inom planområdet kan inte tidsättas.

Genomförandetid

Tio års genomförandetid bedöms lämplig då osäkerhet råder om när åtgärder inom travsällskapets mark och inom J- området kan genomföras.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platsmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering kommer att ske med ledning av de gränser som detaljplanen anger. Kommunen kommer att lösa in mark längs Brogatan för anläggande av gc-väg enligt de gränser som detaljplanen anger. Servitut till förmån för Själévads Prästbord 1:38 och 1:39, medgivande rätt att nyttja mark, betecknad med y, för in- och utfart, kommer att utläggas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunens kostnader för plangenomförandet innefattar marklösen längs Brogatan om 20 000 kr. Byggande av gc-väg längs Brogatan kostar ca 2 Mkr mellan området och befintlig gc-väg. Intäkterna utgörs av köpeskilling vid försäljning av mark till rytarklubben, anläggningsavgifter och planavgifter, som provas vid bygglov. Kommunfullmäktige har 1998, § 54, beslutat angående medel för uppförande av ridanläggning på Svedjeholmen.

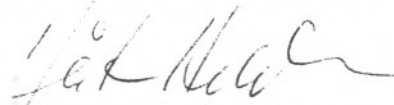
Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknisk undersökning och radonmätning ska göras innan val av grundläggningsmetod sker.

Örnsköldsvik 1998-06-08

PLAN- OCH MILJÖKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt