



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Detaljplan för

Dekarsön 4:9 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad november 2014
Reviderad mars 2015

Antagen: Kommunfullmäktige 28 september 2015, § 157 Laga kraft: 22 december 2016

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen utgörs av detaljplanekarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, planbeskrivning inklusive illustrationskarta, genomförandebeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen för Dekarsön 4:9 m.fl. är att pröva lämpligheten att planlägga ett område med tolv tomter för bostadsändamål och samtidigt säkra framtida ny vägdragning på Dekarsöns östra sida.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

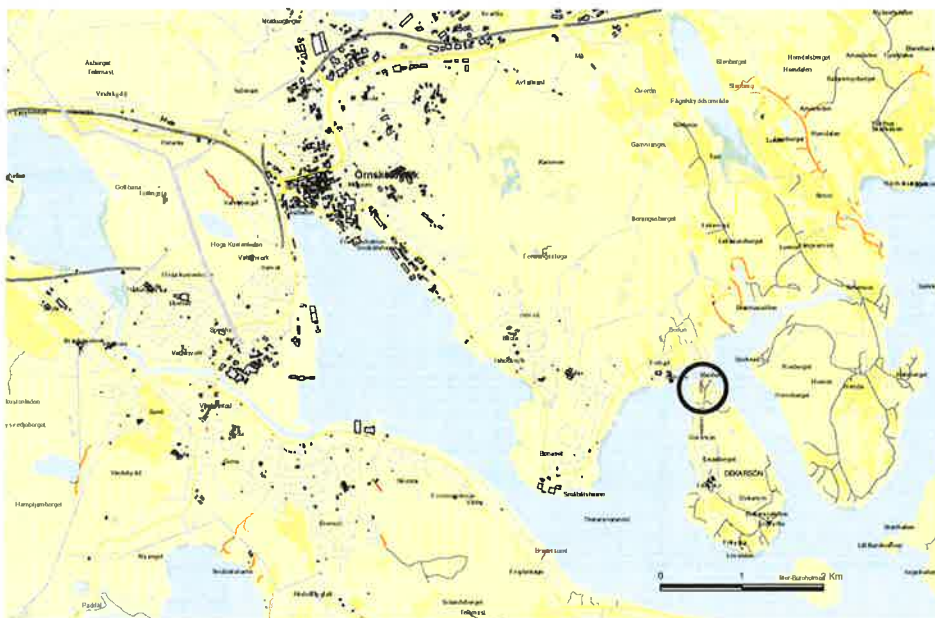
Den planerade bebyggelsen placeras i anslutning till befintlig bebyggelse. Detaljplanen bedöms medföra en från allmän synpunkt god hushållning med markresurser och inga riktlinjer för miljökvalitetsnormer bedöms överskridas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Plandata

Lägesbestämning



Planområdet ligger på Dekarsöns norra del, ca 9 km från Örnsköldsviks centrum.

©Lantmäteriet

Areal

Planområdet omfattar ca 2,8 hektar.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Dekarsön 4:9, 4:85, 4:86 samt 4:87. Även delar av samfällad mark ingår i planområdet. All mark inom planområdet är i privat ägo.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I *Översiktsplan för Örnsköldsviks kommun* som är antagen av kommunfullmäktige 17 december 2012, finns beskrivet riktlinjer för Dekarsön.

Arbete med *Fördjupad översiktsplan för Dekarsön* pågår. Samråd har hållits under hösten 2010. Ett antal arbetsgrupper med boende på Dekarsön har diskuterat och tagit fram material under planprocessen. Planen har ännu inte antagits. I den fördjupade översiktsplanen föreslås följande som berör planområdet:

- Kommunen avser inte att vara huvudman för allmän plats på Dekarsön.
- Utvecklingen ska vara långsiktigt hållbar och främja hälsa och säkerhet.
- Attraktiva tomter ska skapas utan att öns identitet och värden går förlorade.
- Natur- och kulturvärden ska värnas och göras mer tillgängliga.
- Där vattenkvaliteten inte är god bör anslutning till kommunalt vatten övervägas.
- Dagvattenlösning ska redovisas.
- Tomter bör vara minst ca 2000 m².
- Nya bostadshus bör anpassas till omgivningen och landskapsbildningen. Enbostadshus med träfasad föreslås.
- Strandskyddet föreslås vara utökat till 200 meter.

Även vatten- och avloppsproblematiken på ön behandlas i planen.

I *Översiktsplan för Strandskydd i Örnsköldsviks kommun*, antagen 20 juni 2011, hänvisas frågan om utvidgat strandskydd på Dekarsön till det pågående arbetet med kommunens översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är inte planlagt sen tidigare.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Miljökonsekvensbeskrivning

Samråd om behovsbedömning av konsekvensbeskrivning har skett med länsstyrelsen mellan den 15 december 2011 och 3 januari 2012. Länsstyrelsen bedömde, i likhet med kommunen, att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen, 1987:10, 5 kap 18. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden beslutade 18 juni 2009 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen (f.d. plan- och miljökontoret) i uppdrag att ta fram en fördjupad översiktsplan för Dekarsön. I det planarbetet har en ny vägdragning över ön föreslagits.

Närings- och planeringsutskottet beslutade den 18 augusti 2009, § 56, att föreslagen planläggning får prövas i den då påbörjade översiktsplaneringen för Dekarsön.

Den 15 juni 2010, § 26, beslutade kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott att medge planläggning av Dekarsön 4:9 m.fl. i syfte att säkra mark för en ny anslutning till Dekarsövägen och skapa nya tomter i området.

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog den 24 november 2011 § 150, till samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen, att upprätta en detaljplan för Dekarsön 4:9 m.fl.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Marken består till största del av avverkad skog och öppen mark med främst gräs. Området sluttar ned mot Dekarsöfjärden. Från området är

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

det utsikt över bl.a. Nabbsundet och Bodum. Tomterna har till största del skogskaraktär med ett antal barrträd på tomten. Vid ett plangeförande ska de naturgivna förutsättningarna tas till vara. Landskapets naturliga topografi ska i så stor utsträckning som möjligt utnyttjas och ses som en tillgång vid exploateringen. Schaktning och fyllning ska minimeras, stödmurar och onaturliga slänter undvikas. Detta kan ställa krav på val av både byggnadstyp och grundläggnings sätt. Suterrängvåning är i många fall den bästa lösningen.

Geotekniska förhållanden

Sweco har tagit fram en geoteknisk utredning daterad 29 augusti 2013. Marken består uppskattningsvis av 75% berg i dagen. Undersökningen utfördes i ett område där utfyllning med moränmassor skett. Fyllningen utgörs av siltig grusig morän med en mäktighet av ca 2 meter.

Byggnader bör kunna grundläggas med platta på mark på packad fyllning på morän eller plansprängt berg. Hela grundläggningen bör utföras på morän eller berg för att minimera risken för tjällyft eller sättningar. Där grundläggning kommer att ske på morän med siltinnehåll ska byggnader grundläggas på ett frostskyddat sätt, förlagsvis genom termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Sker grundläggning i ett sluttande område bör ett avskärande dike anläggas ovan grundläggningsplatsen för att ta hand om eventuellt grundvatten och ytvatten.

Det finns ingen risk för skred i området.

Radon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att socialstyrelsens riktlinjer för radon inte överskrids.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling***

Miljökvalitetsnormer i vatten

Dekarsöfjärden angränsar till Örnsköldsviksfjärden som är hårt påverkad. Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten har klassificerats till måttlig. Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Den kemiska statusen i Dekarsöfjärden uppnår inte god status och det finns risk att god status inte nås 2021.

En exploatering av planområdet bedöms påverka miljökvalitetsnormerna försumbart då vatten- och avloppsnätet långsiktigt bör bli kommunalt och ingen stor avrinning från området sker. Ett avtal mellan exploatör och Miva har upprättats som reglerar anslutning av bostäderna inom detaljplanen till allmänna anläggningen för både vatten och spillvatten. Med detta avtal säkerställs att VA-lösningen inte påverkar miljökvalitetsnormen för vatten negativt.

Bebyggelseområden***Bostäder***

Detaljplanen gör det möjligt att skapa tolv nya tomter för bostadsändamål. Tomterna varierar mellan 800-1.800 m².

Planen medger byggnader i två våningar och trähus är att föredra. Generellt gäller att vind får inredas och för att vinden inte ska inräknas i våningsantalet får fasadhöjden vara högst 70 cm högre än underliggande bjälklags översida. Suterrängvåning får inredas utöver angivet våningsantal.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

På andra sidan Nabbsundet, ca 300-400 meter nordväst om planområdet, finns ett flertal verksamheter. På fastigheten Bodum 10:10 finns företaget Compositteknik AB, som tillverkar föremål av armerad polyester. Vid tillverkningen sker utsläpp av lösningsmedlet styren till luften. Styrens problematik är att luktröskeln är låg, d.v.s. små mängder av detta kan medföra att man känner en stickande lukt. Omgivningen kan då uppfatta lukten långt innan det finns någon som helst

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

risk för hälsan. Även aceton avgår delvis till luft som utsläpp, då detta används som rengöringsmedel av verktyg.

Compositteknik AB har ett tillstånd från 1999 som medger en årlig förbrukning av polyester på 40 ton samt top- och gelcoat på 6,5 ton. Utsläppsvillkoret för styren är 1,3 ton och för aceton 2 ton. Förbrukningen har legat strax under 46,5 ton totalt, och utsläppsvillkoren har klarats. Tidigare har klagomål förekommit på lukt. I samband med att företaget fick ny ägare för ca fem år sen, har tillverkningen förändrats till att omfatta mer slutna metoder. Detta har lett till att klagomålen upphört.

På fastigheten Bodum 3:19 finns Bodums avloppsreningsverk som byggdes 1980. Reningsverket är dimensionerat för 30,000 pe (personkvivalenter), men enligt nuvarande belastning behandlar verket avloppsvatten från ca 15,000 pe. Det är ett konventionellt reningsverk med mekanisk rening, biologisk rening med aktivt slam och kemisk rening med simultanfällning. Slam förtjockas och pumpas till röt-kammare för stabilisering och samlas efter ytterligare avvattning i ett flak innan transport till Må avfallsanläggning för kompostering, ca en transport per vecka. Alla reningsprocesser sker under tak.

Påverkan på miljön och människors hälsa utgörs av utsläpp till vatten och luft (lukter).

På fastigheten Bodum 10:18 finns företaget Övik Marina & Motor. Detta företag har verkstad och butik för båtar och friluftsliv.

Planområdet ligger på en höjd och avskiljs från de befintliga verksamheterna med Nabbsundet. Vindriktningen är under året ofta nordvästlig och under sommaren sydlig. Baserat på detta gör vi bedömningen att dessa verksamheter inte ska störa tillkommande bebyggelse.

Offentlig service

Alneskolan i Bonäset, ca 2 km från området, tar elever upp till årskurs 9 samt innehåller förskola. Gymnasieskolor och övrig offentlig service finns i Örnsköldsviks centrum.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik finns i Järved, ca 5 km från området. Övrig kommersiell service finns i Örnsköldsviks centrum.

Tillgänglighet

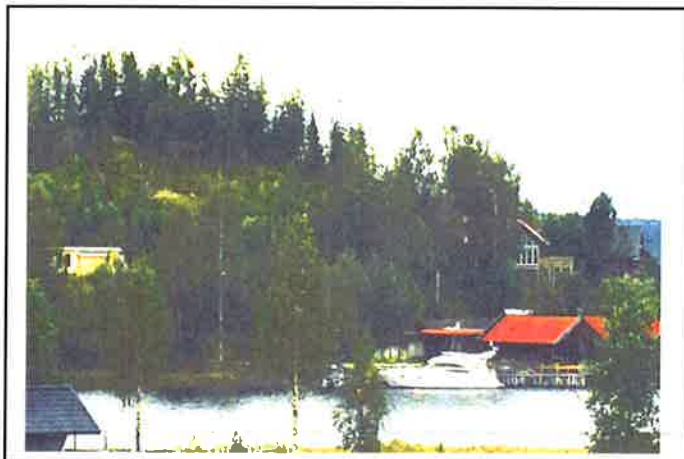
Tomter som tas i anspråk för bebyggelse ska anordnas på ett sådant sätt att de kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Utifrån dagens tillgänglighetskrav kommer det med största sannolikhet att krävas hiss för den tillkommande bostaden på den smala tomten i väster.

Byggnadskultur och gestaltning

Områdets byggnadskultur kännetecknas av småskalighet, träpanel och äldre välbevarad bebyggelse. Bebyggelsen är skiftande och från olika tider. På slutningen ned mot Dekarsöfjärden ligger större fritidshusbebyggelse som tillkommit på senare tid. Färjartorpet, som är beläget på fastigheten Dekarsön 4:78 och som angränsar till planområdet, ger området historisk förankring. Torpet har en ursprunglig exteriör och är ett minnesmärke över den viktiga kommunikationen till och från fastlandet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling



Bilder som visar den skiftande karaktären på befintlig bebyggelsen i och i närheten av planområdet.

Byggnaderna syns tydligt från fastlandet och vattnet. Byggnaderna ska anpassas till befintlig terräng och kan med fördel byggas på plintar och i suterräng. Byggnaderna får vara högst två våningar och utöver angivet våningsantal får suterräng inredas. Högstanockhöjd är sju meter, vilket regleras i planbestämmelse. Nockhöjden räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden.

Bebyggelsen bör utföras i god samklang med omgivande byggnadskultur.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

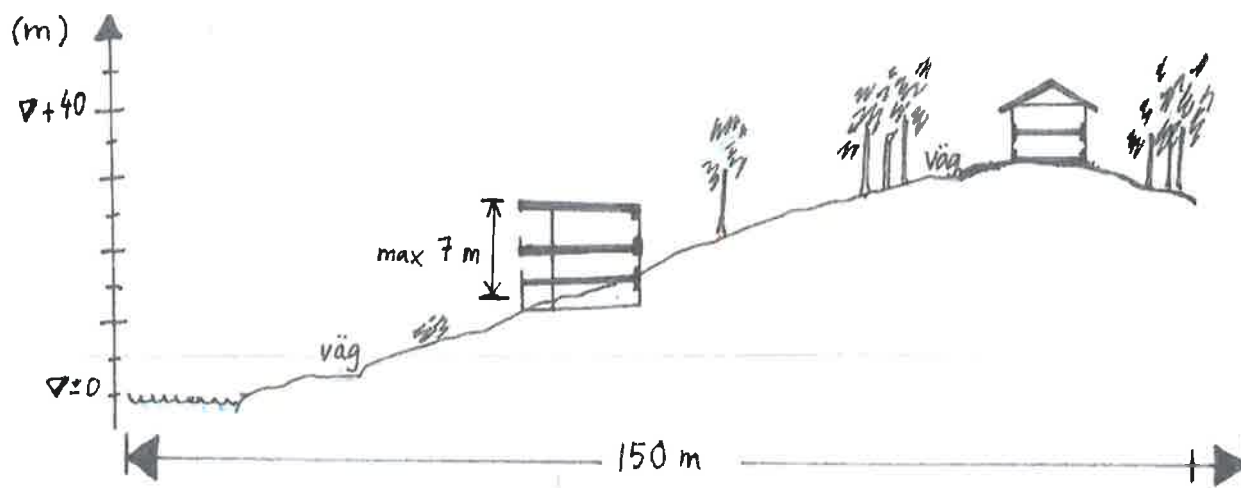
Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Illustrationskarta över området skala 1:2000. A-A visar läge på tvärsektion på nästa sida.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)

Antagandehandling



Tvärsektion A-A som visar den nya bebyggelsens höjd i förhållande till terrängen (skala 1:1000 i höjdlängd 1:10).

Friytor

Lek och rekreation

Dekarsön erbjuder en lantlig miljö med närhet till hav och skog. Ett område [N₁] har avsatts för en mindre badplats. Område [V₁] har avsatts som angoringsplats för iläggning och upptagning av områdets båtar. I möjligaste mån bör marken inom [V₁-området] lämnas gräsbevuxen och med lämplig vegetation för att bibehålla strandfaunan. I området är närlek avsedd att ske inom tomterna, i naturområdet och i anslutning till bebyggelsen.

Naturmiljö

Strandskyddet råder vid havet, vid insjöar och vattendrag och är till för att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

På Dekarsön råder 100 meters strandskydd.

Kommunen kan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl och inte strider mot strandskyddets syfte.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Som utgångspunkt bör planerad bebyggelse förläggas utanför strandskyddat område men då det planerade området hamnar inom strandskyddat område, måste strandskyddet upphävas. Strandskyddets syfte bedöms inte motverkas vid detaljplanens genomförande.

Som särskilt skäl till upphävande av strandskyddet för del av området används särskilt skäl enligt 7 kap 18 c-d §§ miljöbalken.

- Området är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom väg.
- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, då det är ett allmänt intresse att få till stånd en ny anslutning till Dekarsövägen.
- Kvartersmarken och vattenområdet för båtplatser måste för sin funktion ligga vid vattnet, behovet kan inte tillgodoses utanför området.
- Östra delen av planområdet, då detta område är utpekad som LIS-område i kommunens översiktsplan för strandskydd som är antagen den 20 juni 2011.

Strandskyddet upphävs inte för området [WN₁] och [N₁] för att den naturliga stranden ska behållas intakt.

Det finns inga kända höga naturvärden på land eller vatten inom planområdet.

Vattenområden

Planområdet ligger vid Dekarsöfjärden. I planen finns möjlighet att anlägga mindre gemensam brygga och badplats som kan nås via Dekarsövägen. Vid område [WV₁] får båtplatser och bryggor uppföras. Vid område [WN₁] kan det finnas anläggningar som hör samman med badplats som t.ex. flytbrygga och inom [N₁] bör den naturliga stranden behållas intakt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik



Översiktskarta som visar vägnätet i och kring området. ©Lantmäteriet

Dekarsövägen är en smal asfalterad enskild väg, där kommunen sköter drift och underhåll. Vägens standard är inte god, har dålig bärighet och är tidvis hårt belastad. Gång- och cykelvägar saknas. Bron över Nabbesundet är smal och bilar kan inte mötas på den. Senaste besiktningen av bron som gjordes 2004 visar dock att bron är i gott skick. Bron ägs av vägförening. Det är inte tryggt och säkert att gå eller cykla längs Dekarsövägen, över Nabbebron och vidare längs Bonäsvägen.

En ny vägdragning på Dekarsön föreslås i förslaget till fördjupad översiktsplan för Dekarsön. Detta på grund av Dekarsövägens dåliga standard och svårigheter att förbättra vägen. Den nya vägen föreslås gå längs med öns östra sida.

Detaljplanen medger nu att den norra delen av Nabbevägen ges en annan sträckning och möjliggör för en framtida ny vägdragning på Dekarsöns östra sida.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Infarter till fastigheterna får ske från den nya lokalgatan, förutom den smala tomten i väster som får ha sin infart från väg 32071.

Mellan väg 32071 och ny anslutande enskild väg bereds plats och anläggs nytt vägdike med erforderligt djup. Under väg 32071 ska vägtrumma läggas med erosionsskydd vid utlopp. Vägtrumman ska vara av erforderlig dimension, dock inte understiga O 400.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för kollektivtrafik ligger vid Bonäsvägen, ca 500 meter från området. På grund av de trafikfarliga vägarna tillhandahålls skolskjuts för barn till och med årskurs nio.

Utfarter

Då Nabbenvägen delvis kommer att ges en ny sträckning kommer det att medföra en ny utfart mot Dekarsövägen.

Störningar, hälsa och säkerhet

Planområdet ligger i ett lugnt område där det inte förefaller finnas några påtagliga störningar av buller. Påverkan på miljön och människors hälsa utgörs av vissa utsläpp till vatten och luft (lukt) från Bodums reningsverk, se även sidorna 6-7. Verksamheten bedöms dock inte störa tillkommande bebyggelse.

En samordning av båtplatser och bad ökar den sociala samvaron.

Planområdet ligger mestadels högt. Det bedöms inte finnas risk för översvämning vid bebyggelseområdena. Vid vattnet får marken inte bebyggas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Analyser av dricksvatten från enskilda brunnar på Dekarsön visar på höga halter av arsenik samt förhöjda halter av uran, järn och flourid och lämpliga åtgärder kommer vidtas. För Dekarsön i sin helhet har

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

det i maj 2013, av Sweco, gjorts en vägvalsutredning för vatten och avlopp för både befintlig och tillkommande bebyggelse. Utgångspunkten är att tillkommande vatten- och avloppsförsörjning ska vara kommunal då det finns svårigheter att etablera långsiktiga enskilda lösningar. Huvudledningsnät och pumpstationer ska från början dimensioneras för att klara vatten och avloppsutbyggnad för en större del av ön.

En särskild vatten och avloppsutredning, daterad 22 april 2014, för planområdet rekommenderar att en kommunal vattenledning anläggs från Nabbesundet. Parallellt anläggs en ledning för spillvatten avsedd för trycksatt avlopp.

Planområdet förutsätts att kunna anslutas till Bodum reningsverk som ligger på andra sidan Nabbsundet. Ett tillskott av avloppsvatten från ett fåtal bostadstomter är knappast mätbart i det totala fosforutsläpp som Bodums reningsverk har till fjärden. En påverkan av Dekarsöfjärden från planområdet bedöms därför vara försumbar.

Dagvatten

En exploatering ger ökad avrinning med ökade andel hårdgjorda ytor. Där det är berg i dagen ökar inte ytavrinningen. Vägarna kan bidra till att bromsa upp flöden. Dagvatten föreslås rinna ut i närliggande vegetation i första hand. För att klara hanteringen vid intensivare regn behövs vid detaljprojektering av området anläggas diken och trummor. I de fall det finns risk att belasta fastigheterna nedanför ska vattnet avledas i separat ledningsnät. Angränsande fastigheter ska inte belastas och respektive fastighetsägare har ansvar att ta hand om dagvattnet. Detta regleras i jordabalken, men kan även tillföras allmän platsmark d.v.s. gatan.

Avfall

Den nya lokalgatans lutning överstiger på vissa sträckor acceptabel lutning för MIVA's fordon. Detta medför att kärplats för berörda tillkommande fastigheter får anordnas i nära anslutning till den nya lokalgatans utfart mot Dekarsövägen, se illustration.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling**El**

Övik Energi Nät AB är nätägare inom planområdet. Inom planområdet har bolaget en luftledning för lågspänning, jordkablar och kabelskåp. Elledning till fastigheten Dekarsön 4:19 passerar över den smala tomt i väst och ansluter till luftledning vid fastigheten Dekarsön 4:21. Mellanspänningskabeln och fiberkabeln omfattas i sitt nuvarande läge av ledningsrätt. Mellanspänningsledningen, som sträcker sig igenom detaljplaneområdet, går även vidare utanför planområdet och då bl.a. till fastigheten Dekarsön 4:78. Denna mellanspänningsledning måste flyttas från fastigheten Dekarsön 4:78 och läggas i planerad väg.

Bredband

Övik Energi har fiberkablar i området som möjliggör anslutning av fastigheterna till Örnsköldsviks stadsnät.

Administrativa frågor

Strandskyddet måste upphävas då det planerade området hamnar inom strandskyddat område. Strandskyddets syfte bedöms inte motverkas vid detaljplanens genomförande. Som särskilt skäl till upphävande av strandskyddet för del av området används särskilt skäl 2, 7 kap 18 c § miljöbalken. Området är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom väg. Skäl 3, 7 kap 18 c §, hänvisas till eftersom bryggor av sin funktion ska ligga vid vatten. Även skälet att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, särskilt skäl 5, 7 kap 18 c § miljöbalken används, då det är ett allmänt intresse att få till stånd en ny anslutning till Dekarsövägen. Slutligen kan även skälet 7 kap 18 d § miljöbalken, användas för östra delen av planområdet, då detta område är utpekad som LIS-område i kommunens översiktsplan för strandskydd som är antagen den 20 juni 2011.

Strandskyddet upphävs inte för området [WN₁] och [N₁] för att den naturliga stranden ska behållas intakt.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen bidrar till att fler har möjlighet att bo på Dekarsön. Området ligger lantligt men ändå med närhet till Örnsköldsviks centrum och

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

har tillgång till stora friområden och vatten, vilket är positivt för miljömålet god bebyggd miljö. De som redan i dagsläget är boende i området kommer få bostäder istället för skogsmark bakom och ibland bredvid sig.

Detaljplanen möjliggör för en framtida ny vägdragning på Dekarsöns östra sida. Då Nabbenvägen delvis kommer att ges en ny sträckning, medför detta en ny utfart mot Dekarsövägen.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Området saknar kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik kommer att ske längs en väg som inte är säker för oskyddade trafikanter. Det är en nackdel för barn och ungdomars självständiga rörlighet. Skolskjutsar bjuds för barn till och med årskurs nio på Dekarsön.

Medverkande tjänstemän och konsult

Utställningshandlingarna har upprättats av Frida Feil Sweco Architects AB, på uppdrag av och i samråd med Karin Skopac, Gun-Marie Sjöström, Patrik Jansson, Stina Fahlgren, Jonas Nordin, Johanna Martinell från Samhällsbyggnadsförvaltningen och Carina Nordström från Tillväxtavdelningen m.fl.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stina Fahlgren
Chef byggenheten

Reviderad mars 2015

På plankartan och området för bostäder har bestämmelsen [e₂] tillkommit, som reglerar minsta och största tomtstorlek.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Området [WV₁] har kompletterats med [g], som reglerar att markerna ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning. Område [WV₁] har ändrats till "Öppet vattenområde där båtplatser och brygga får anordnas". Område [V₁] har ändrats till "Angörning till båtplatser för intilliggande fastigheter". Strandskyddet har ändrats till att inte upphävas för område [WN₁] och [N₁].

Planbeskrivningen har bl.a. kompletterats beträffande strandskydd, geoteknik och grundläggning, beskrivning om område [V₁] och [N₁], text beträffande nya enskilda vägen, el och bredband. Tomternas minsta respektive största storlek har ändrats. Beskrivningen har även kompletteras beträffande dagvatten och byggnadskultur.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats och förtydligats beträffande ansvarsfördelning, strandskydd, avtal och tekniska utredningar beträffande gata och el/bredband m.m.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stina Fahlgren
Enhetschef Bygg

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Detaljplan för

Dekarsön 4:9 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad november 2014
Reviderad mars 2015

Antagen: Kommunfullmäktige 28 september 2015, § 157 Laga kraft: 22 december 2016

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 detaljplanen.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är inte juridisk bindande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplanen medför att utställning sker hösten 2014 och att detaljplanen kan antas under vintern 2014-2015.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till tio år. Under planens genomförandetid har fastighetsägaren rätt att utnyttja byggrätter enligt detaljplanen. Ef-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

ter genomförandetidens utgång kan kommunen upprätta ny detaljplan över området utan hänsyn till tidigare redovisade men icke utnyttjade byggrätter.

Ansvarsfördelning

Exploateringen genomförs i privat regi. Exploatören ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Exploatören ansvarar för iordningställande av vägar, elledningar och andra anläggningar. Skötsel/drift av sophantering, båtplats och badplats ligger därefter på fastighetsägarna inom området.

Samtliga vägar på Dekarsön är enskilda, men kommunen sköter drift och underhåll av Nabbron och Dekarsövägen.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Detaljplanen innebär att tolv bostadsfastigheter kan tillskapas genom fastighetsbildning från fastigheterna Dekarsön 4:9, 4:85, 4:86 och 4:87.

En befintlig ledningsrätt som sträcker sig över det planerade området behöver läggas om, inom området betecknat [ledningar] och [LOKALGATA]. En luftledning behöver grävas ned.

Från gemensam anslutningspunkt ska en gemensamhetsanläggning för VA bildas för de nya fastigheterna.

Anläggandet av VA och nya lokalvägar inom området utförs och bekostas av exploatören. Exploatören kan i överlämnandet (i anläggningsförrättningen) begära ersättning vilket då fördelas efter den nytta man har av anläggningen enligt anläggningslagen. Avgiften för vägen tas ut vid tomtförsäljningen. I anläggningsförrättningen kan gemen-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

samhetsanläggningar för lokalgatan, sophantering, båtplats och badplats bildas. Bildandet av gemensamhetsanläggningar innebär att de deltagande fastigheterna får andelstal i anläggningen. För förvaltningen av anläggningen bör en samfällighetsförening bildas.

Avstyckningar och inrättande av gemensamhetsanläggningar sker i en eller flera lantmäteriförrättningar. I förrättningen prövas vilka fastigheter som har behov av anläggningarna och därför ska delta i dessa. Även fastigheter utanför planområdet kan, efter prövning och beslut av lantmäteriet, ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Markfrågor och ersättningskrav löses i kommande förrättningar.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs för delar av planområdet då delar av det planerade området hamnar inom strandskyddat område. Strandskyddets syfte bedöms inte motverkas vid detaljplanens genomförande. Strandskyddet upphävs i planbestämmelserna.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören bekostar hela plangenomförandet och kommunen belastas inte av några exploateringskostnader.

Avtal

Exploateringsavtal med bankgaranti ska tecknas innan planen antas, angående bl.a. lokalgatan. Ett avtal har tecknats mellan exploatören och Miva som reglerar anslutning av bostäderna inom detaljplanen till allmänna anläggningen för både vatten och spillvatten. Med detta avtal säkerställs att VA-lösningen inte påverkar miljökvalitetsnormen för vatten negativt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Tekniska frågor

Tekniska utredningar **Geoteknik**

En geoteknisk undersökning har gjorts under planarbetet daterad 29 augusti 2013. Även en vägvalsutredning för vatten- och avlopp för hela Dekarsön har gjorts daterad i maj 2013, liksom en vatten- och avloppsutredning för planområdet, daterad 22 april 2014. Utredningarna har gjorts av Sweco Environment AB.

Gata

En vägprojektering har gjorts 14 april 2014 av NCC.

Efter utförandet av ny enskild väganslutning mot väg 32071, tas den befintliga anslutningen bort ur trafiksäkerhetssynpunkt. Befintliga vägräcken längs väg 32071 ska däremot vara kvar ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Infarter till fastigheterna får ske från den nya lokalgatan, förutom den smala tomten i väster som får ha sin infart från väg 32071.

El/Bredband

Övik Energi har inom planområdet en luftledning för lågspänning, jordkablar och kabelskåp. Detaljplanen innebär en flytt av bolagets ledningar och kabelskåp samt att befintliga ledningsrätter inom kvartermark måste släckas. En flytt av ledningarna och en ny ledningsrätt bekostas av exploitören.

Anmälan / Ansökan

För åtgärder inom [WV₁] och [WN₁] krävs anmälan om vattenverksamhet.

Vid genomförandet av småbåtshamn (minst 10 båtplatser) krävs, förutom anmälan av vattenverksamhet, även bygglov.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan normalt planförfarande (SFS 1987:10)
Antagandehandling

Exploatören bekostar och ansvarar för att detta genomförs.

Medverkande tjänstemän och konsult

Utställningshandlingarna har upprättats av Frida Feil, Sweco Architects AB, på uppdrag av och i samråd med Karin Skopac, Gun-Marie Sjöström, Patrik Jansson, Stina Fahlgren, Jonas Nordin från Samhällsbyggnadsförvaltningen och Carina Nordström från Tillväxtavdelningen m.fl.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stina Fahlgren
Chef Byggenheten

Reviderad mars 2015

Genomförandebeskrivningen har kompletterats och förtydligats beträffande ansvarsfördelning, strandskydd, avtal och tekniska utredningar beträffande gata och el/bredband m.m.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stina Fahlgren
Enhetschef Bygg