

NP06/0329/1

Detaljplan för

Bäck 1:14, del av

Örnsköldsviks kommun
Västernorrlands län

Upprättad 11 oktober 2005

Antagen: Plan- och miljönämnden 29 mars 2006, § 37 Laga kraft: 22 februari 2007
--

Planbeskrivning

Handlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att tillskapa sju tomter för bostadshus. Vid stranden planeras områden för bad och upplag av småbåtar och i vattnet ett område för bryggor och bojar.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 15 km söder om Örnsköldsviks centrum. Det begränsas i öster av Bäckfjärden och ligger på ömse sidor om vägen mot Sandlågan.

Areal

Planområdet omfattar ca tre ha.

Markägförhållanden

Marken är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Örnsköldsviks kommun antagen den 16 juni 2003 föreskriver att alla nya bostadshus, både för åretrunt- och fritidsanvändning, ska prövas för åretruntboende. Endast hus, som på grund av standard eller läge inte är ägnat för boende under längre perioder, kan prövas som fritidshus med de undantag som plan- och bygglagen medger.

Kommunen ska ställa höga krav på att nya bostadsområden får långsiktigt hållbara lösningar samt blir attraktiva vad gäller läge och utformning. Bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar ska ges en estetisk tilltalande utformning.

Utanför tätorter bör tomter för bostadshus normalt omfatta minst 2000 kvm. Syftet är främst att ge områdena karaktär av fritidsområden med mycket grönt, men också ge utrymme för restprodukter, egen odling e.t.c.

Förordnanden

Strandskydd gäller enligt miljöbalken 7 kap. 13 § inom 100 meter från strandlinjen. Tre tomter i nordöstra delen av planområdet ligger delvis inom strandskyddsområdet. De avskiljs emellertid från stranden av en väg och en djup ravin varför de ej kan sägas inkräkta på allmänhetens tillgång till strandområdet. Denna ökar i stället genom att stranden nås via en väg där badplats iordningställs och ett ca 120 meter långt område efter stranden blir tillgängligt för allmänheten.

Miljöbeskrivning.

Enligt Översiktsplan för Örnsköldsviks Kommun antagen av kommunfullmäktige den 16 juni 2003 ska ställas krav på hållbara lösningar för ny bebyggelse och annan användning av mark och vatten. Det kan t.ex. gälla kretsloppsanpassade och miljövänliga lösningar för vatten, avlopp och uppvärmning.

Det är angeläget att möjligheterna till attraktiva boendemiljöer i kommunen tillvaratas. Ny bebyggelse bör i första hand tillkomma där befintlig infrastruktur och etablerade sociala strukturer kan nyttjas. D.v.s. som småskalig komplettering till befintlig bebyggelse i tätorter och på landsbygden.

Med planens ringa omfattning och okomplicerade innehåll har någon omfattande miljökonsekvensbeskrivning inte ansetts erforderlig. Däremot har Projekt Ångermanlands Flora, Jan W Mascher, gjort en naturmiljöinventering där flora och fågelliv blivit noggrant utrett.

I den beskrivs områdets natur och miljö på ett ingående sätt. De markområden som avses att exploateras är gammal åkermark som håller på att förbus-

kas. Av utredningen framgår att något hinder för den planerade exploateringen inte föreligger.

Den planerade exploateringen kommer att höja områdets status och ytterligare förbättra underlaget för skötsel och underhåll av infrastrukturen.

Exploateringen kommer dessutom att gynna det rörliga friluftslivet genom ett iordningställande av stranden för bad och båtliv.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott medgav den 17 juni 2003, § 73, att ansökan om planläggning prövas i samråd med plan- och miljökontoret.

Plan- och miljönämnden medgav den 26 augusti 2003, § 119, att områdets lämplighet för bebyggelse får prövas genom detaljplan, som upprättas av sökanden förutsatt att avtal träffas.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgöres av gammal, delvis igenväxt åkermark med en tätbevuxen, djup ravin som delar området.

Markbeskaffenhet

Marken består av finkornig fukthållande jordart.

Geotekniska förhållanden

Jordarten är inte lämplig för infiltration utan måste grävas ur och ersättas med lämpligt infiltrationsmaterial.

Risk för skred

Risk för jordras kan finnas i direkt anslutning till ravinen.

Fornlämningar

Enligt fornlämningsregistret finns inga kända fornlämningar i området.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området är idag obebyggt och planläggs för sju bostadshus.

Tomtstorleken regleras till minst 2 000 kvm. Största tillåtna byggnadsarea är 15 % av fastighetsarean.

Friytor

Den ravin som går genom planområdet med en bäck som mynnar ut intill en badplats vid Bäckfjärden är avsatt som naturområde. Den skogsdunge som ligger i direkt anslutning till badplatsen höjer ytterligare områdets kvalitet.

Vattenområden

Områden med sandstrand är reserverade för bad och bryggor.

Gator och trafik

Genom området går en enkel grusväg mot Sandlågan. Den enskilda vägen ansluter till allmän väg, väg 922, vid Utbysundet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

VA-Projekt, Ö-vik har utrett vattenförsörjning och avloppsrening, upprättad 30 september 2004.

Vattenförsörjningen till området sker från en grävd brunn omedelbart söder om planområdet. Den består av nio betongringar, volym fem m³. Kapacitet är 600 l/tim som bedöms tillräckligt för området. Dricksvattnets kvalitet uppfyller gällande krav.

Avloppet omhändertas på infiltrationsbäddar på respektive tomt.

El

El finns i området.

Avfall

Sopcontainer finns i Utby tre km norr om planområdet

Administrativa frågor

Bygg- och rivningslov krävs ej för åtgärder som följer detaljplanens bestämmelser.

Bygganmälan till plan- och miljökontoret måste dock göras senast tre veckor före byggstart.

Örnsköldsyik 11 oktober 2005



Kjell O Berggren
ingenjör

Detaljplan för

Bäck 1:14, del av

Örnsköldsviks kommun.
Västernorrlands län

Upprättad 11 oktober 2005

Antagen: Plan- och miljönämnden 29 mars 2006, § 37 Laga kraft: 22 februari 2007
--

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under våren 2005.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till tio år, då området avses att bebyggas successivt.

Ansvarsfördelning

Markägaren är ansvarig för plangenomförandet.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser (gäller inom hela planområdet)

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar

Nyttillkommande fastigheter bildas genom avstyckning. Den del av den samfällda vägmarken som genomkorsar de i söder belägna tomterna bör överföras till dessa genom fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggningar avseende allmänna platser, U- och WB₁-områdena bör inrättas. I anläggningarna kan lämpligen även fastigheter utanför planområdet delta.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift regleras i avtal.

Kommunens kostnader för planarbete bestrides av SkidstaHus, Produktions AB, Äskja 2005, 870 32 Ullånger.

Detaljplanen förorsakar inga kommunala kostnader.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Till planen hör en VA-utredning upprättad 30 september 2004.

Örnsköldsvik 11 oktober 2005



Kjell Ö Berggren
Ingenjör