



Detaljplan för

Översjälä 4:5

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 20 mars 2007

Antagen: Olof Karlsson
21 mars 2007, del nr 662
Laga kraft: 11 april 2007

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1.000 med tillhörande bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att medge ändrade ägandeförhållanden, vilket förutsätter att markens lämplighet för bostadsändamål provas genom detaljplan.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Översjälä, strax norr om Översjälavägen, cirka 5 km väster om Örnsköldsviks centrum och 1 km öster om Själevads centrum. Planområdet är begränsat till fastigheten Översjälä 4:5.

Areal

Planområdets areal är cirka 7.500 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av det kommunalt ägda aktiebolaget Övikshem.



Plan- och miljökontoret

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun.

Detaljplan

Enligt gällande detaljplan fastställd 2 maj 1969 är byggnadshöjden reglerad till 7,6 meter och markanvändningen reglerad till allmänt ändamål.

Med allmänt ändamål betecknades i äldre lagstiftning all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman. Efter plan- och bygglagens införande 1987 krävs att markens användning närmare anges för att bygglov ska kunna ges.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden uppdrog 26 oktober 2005, § 145, till plan- och miljökontoret att pröva detaljplan för Översjåla 4:5.

Den aktuella fastigheten och intilliggande kvarter är bebyggda med bostadshus, varför detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Marken sluttar svagt och utgörs i huvudsak av tomtmark. Ett bryn går tio meter norr om bebyggelsen. Skogen domineras av gråal, sälg och lönn med en undervegetation av hägg. I skogspartiet norr om planområdet rinner en bäck som mynnar ut i diket längs den östra gränsen.



Plan- och miljökontoret

Risk för skred

Enligt SGI:s översiktliga inventering av stabilitetsförhållanden från 1989, ligger planområdet inom ett område med risk för spontana ras och skred.

Bebyggelseområden

Bostäder

I planområdet finns tre tvåvåningshus och varje hus rymmer åtta lägenheter.

Arbetsplatser

Det östra och det norra huset rymmer sju respektive tre lägenheter för personer med psykiska funktionshinder och med behov av stöd. En personalstyrka på elva personer arbetar med att ge stöd. Som personalutrymmen finns en lägenhet i det norra huset och en i det östra.

Offentlig och kommersiell service

1 km väster om planområdet finns Själevads centrum. Där finns god tillgänglighet på offentlig- och kommersiell service t.ex. seniorboende, skolor, mataffärer och restauranger m.m.

Friytor

Lek och rekreation

På fastigheten finns trädgård med uteplats. Cirka 300 meter nordost om området finns en allmän lekplats. Även skogspartiet med bäcken norr om planområdet utgör en möjlig plats för lek.

Gator och trafik

In- och utfarter

Två in- och utfarter finns mot Översjälavägen. Mellan dessa får körbara in- och utfart inte anordnas.

Plan- och miljökontoret

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger strax söder om planområdet vid Översjälavägen.

Parkering

I planområdet finns cirka 20 parkeringsplatser, vilket uppfyller behovet av parkeringar enligt kommunens riktlinjer.

*Störningar**Buller*

Utförda beräkningar visar att trafikbullret inte överskrider riktvärden för bostäder.

Söder om området går Översjälavägen som trafikeras av cirka 3.000 fordon/dygn, hastigheten reglerad till 50 km/h. Vid befintlig bebyggelse alstrar trafiken en ekvivalent ljudnivå på 52 dB(A) och en maximal ljudnivå på 68 dB(A).

Öster om området går Målevägen som trafikeras av cirka 2.500 fordon/dygn. Vid befintlig bebyggelse alstrar trafiken en ekvivalent ljudnivå på 50 dB(A) och en maximal ljudnivå på 65 dB(A).

Det sydvästra hörnet av det västra huset är utsatt från båda vägarna vilket skapar en ekvivalent ljudnivå på 53 dB(A) och en maximal ljudnivå på 68 dB(A).

Riktvärden för buller vid bostäder är ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad) på 55 dB(A) och 70 dB(A) för uteplats. Befintlig bebyggelse visar att en boendemiljö som inte överskrider riktvärden för buller går att anordna inom området.

Luftledning

Längs med östra gränsen går 40 kV luftledningar för starkström. Dessa ger upphov till 0,01 mikrotesla tio meter parallellt med ledningarna, vilket ligger långt ifrån under värdet som kan innebära hälsorisk.



Plan- och miljökontoret

Närheten till luftledningar kan medföra ytterligare risker t.ex. kabelbrott, därför upprättas ett område med byggförbud på sex meter från ledningsgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppsledningsnät.

Värme

Fjärrvärmenätet är inte utbyggt i området.

Tele

För att skydda telekabel som ansluter och genomkorsar Översjälä 4:5 skapas ett två meter brett u-område.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Olof Karlsson
Fysisk planerare