



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

SP13/0221/1

Detaljplan för

Översjåla 2:52 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 28 november 2012
Reviderad 1 februari 2013

Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden
21 februari 2013, § 20
Laga kraft: 14 mars 2013

Planbeskrivning

Handlingar

Följande handlingar utgör förslaget: Plankarta i skala 1: 500 med planbestämmelser, denna planbeskrivning, illustration och fastighetsförteckning.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att medge möjligheter att bygga ut Ica Supermarket i centrala Själevad.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Plangenomförandet innebär en god hushållning med markresurser och bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.

Plandata

Planområdet ligger i centrala Själevad vid korsningen Gottnevägen-Karlslundsvägen, ca 5 km väster om Örnsköldsvik centrum. Planområdets yta är ca 0,8 hektar och marken ägs av Erikssons Livsmedel i Själevad AB.

Postadress

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

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

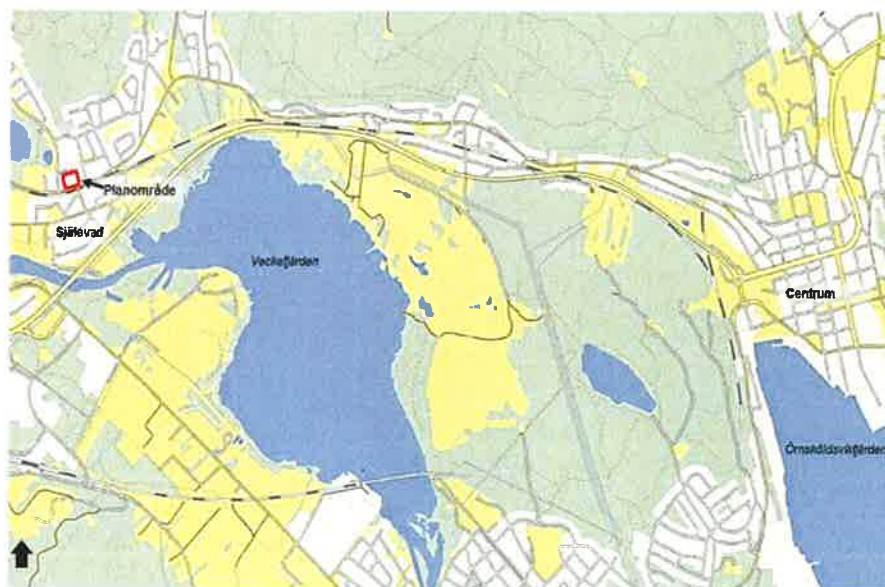
Bankgiro

188-4774



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Översiktskarta där planområdet markerats med rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Själövad, antagen 27 augusti 2007 av kommunfullmäktige, framgår att delar av planområdet är klassade som värdefulla för kulturmiljön med tanke på närheten till Själövads kyrka med omgivande miljö.

Postadress

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

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Bankgiro

188-4774



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Karta över kulturmiljöområden enligt kommunens inventering där planområdet markerats med blått.

Det omnämns även i den kommunomfattande översiktsplanen, antagen 24 september 2007 av kommunfullmäktige, att området har kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I dagsläget finns det inga äldre byggnader klassade som värdefulla för kulturmiljön inom planområdet, vilket innebär att kulturmiljöområdet inte påverkas negativt av planförslaget.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplanen för Åkes Ica-Hall, Själevad, antagen 24 april 1989. Detaljplanen medger för samtliga fastigheter inom planområdet en användning för handel-, hantverk- och kontorsändamål.

Ny detaljplan ersätter den gamla där användningen handel föreslås, vilket inte innebär någon förändring av markanvändningen i förhållande till vad gällande detaljplan medger.

Det framgår i gällande detaljplan för området, att bostadsbyggnaderna på Översjälavägen 2:36 och 2:37 bedöms olämpliga för bostäder, då de är omgivna av trafikytor.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Miljökonsekvensbeskrivning

Planens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen bedöms därför inte behöva upprättas.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 26 januari 2012, § 4, uppdrag åt samhällsbyggnadsförvaltningen att pröva detaljplan för området.

Förutsättningar

Historik

På Översjåla 2:84 har byggnaden Carlslund funnits, som var en så kallad helkorsbyggnad. Carlslund uppfördes under 1700-talets slut eller 1800-talets början. Byggnaden revs i samband med antagandet av gällande detaljplan från 1989, med avsikt att ge plats för kundparkering till dåvarande butiksbyggnad Åkes Icahall. Åkes Icahall har förutom livsmedelsbutik innehållit bank, post och ett mindre kontor.

Mark och vatten

På fastigheten Översjåla 2:52 finns nuvarande butiksbyggnad, Ica Supermarket, samt asfalterad yta som dels används för parkering och dels varumottagning. Parkeringsytan omfattar även stora delar av Översjåla 2:84 samt delar av Översjåla 2:36 och 2:37. Övrig mark vid bostadsbyggnaderna på Översjåla 2:36 och 2:37 utgörs av villaträdgårdar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Vy från Gottnevägen mot butiksbyggnaden.

Fastigheterna inom planområdet ligger ca 15 meter ovanför havsytan och risker förknippade med höga vattenstånd bedöms inte föreligga. Stabiliteten bedöms god med låg risk för skred. Marken är i huvudsak plan inom området och har inga större höjdskillnader, vilket medger god tillgänglighet.

Ingen geoteknisk undersökning har utförts och det finns ingen kännedom om förorenad mark i planområdet.

Kommersiell service finns inom gångavstånd från området. I Själevad finns livsmedelsaffär, restaurang m.m.

Planområdet trafikförsörjs från Gottnevägen och Prosten Holms väg. Gång- och cykelväg finns i anslutning till Gottnevägen. Närmaste busshållplats för kollektivtrafik finns vid Översjälavägen ca 140 meter från nuvarande kundentré till livsmedelsbutiken.

Dagvattenledningar finns inom planområdet och tas om hand i dagvattenbrunnar som sedan avleds via dagvattenledningar till recipient.

Postadress

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

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Planförslaget

Bebyggelse

I aktuellt planförslag föreslås markanvändningen handel, H, i likhet med gällande plan.

För butiksbyggnaden föreslås högsta byggnadshöjden uppgå till 5,5 meter och till 6,0 meter vid kundentrén. För transformatorstationen föreslås byggandshöjden uppgå till högst 3,0 meter.

I planförslaget utökas byggrätten för butiksbyggnaden på fastigheten Översjåla 2:52 mot delar av fastigheterna Översjåla 2:84 och 2:36, vilket medger möjlighet för en tillbyggnad på dessa fastigheter. Byggrätten på fastigheterna Översjåla 2:36 och 2:37 i gällande plan tas bort och ersätts med prickmark som innebär att byggnad inte får uppföras.

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

Gator och trafik

Enkelriktad väg med infart från Gottnevägen till planområdet föreslås. Mot Gottnevägen och Översjälavägen föreskrivs stängselskyldighet där pollare ska uppföras, utom för infarten från Gottnevägen. Höjden på pollare ska vara minst 0,9 meter och högst 1,2 meter och längsta avstånd mellan pollare 1,5 meter. Mot Prosten Holms väg föreskrivs utfarsförbud, utom för de befintliga in- och utfarterna.

Parkering, varumottagning, utfarter

I dagsläget är livsmedelsbutikens kundentré placerad mot byggnadens gavelfasad i väster. Från del av livsmedelsbutikens norra fasad sker varumottagningen. För att dels kunna underlätta framkomligheten på parkeringsytan och dels skapa en trafiksäker ingång till livsmedelsbutiken, föreslås att den nuvarande kundentrén ersätts av en ny mot den norra fasaden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

En utökning av nuvarande parkering föreslås på del av fastigheterna Översjåla 2:36 och 2:37 för att tillgodose det behov som finns av fler parkeringsplatser. Parkeringen kommer att ta ytor i anspråk där det finns två enbostadshus som fastighetshetsägaren avser att riva. Orsaken till detta är att tomterna bedöms lämpliga för att tillgodose det parkeringsbehov som finns samtidigt som det underlättar framkomligheten vid infarten till parkeringen via Prosten Holms väg. Därmed kan fastighetsägaren för samtliga fastigheter inom planområdet bygga ut den befintliga Ica-butiken och utveckla sin verksamhet.



Illustration som visar hur det kan se ut enligt föreslagen detaljplan.

Inom butikens nuvarande parkering ryms ca 65 parkeringsplatser. Efter utbyggnad kommer det finnas 99 parkeringsplatser inom planområdet om dessa förläggs enligt illustration. Med den parkeringsnorm som anges i Örnsköldsvik kommuns parkeringsriktlinjer, krävs 98 parkeringsplatser för att tillgodose framtida behov enligt planförslaget. Därmed är parkeringsbehovet tillgodosett för verksamhetens framtida behov vid full utbyggnad.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Varudistributionen till lastkaj norr om byggnaden medför att backning måste ske vid parkeringsytan. In- och utfart för distributionsbilarna sker via Prosten Holms väg på Översjåla 2:37.

För att underlätta körningen inom planområdet för exempelvis varu- och sopbilar, flyttas in- och utfarten från Prosten Holms väg på Översjåla 2:37 med 3 meter mot Översjåla 2:36 och breddas ytterligare med 2 meter mot för vad gällande plan tillåter, vilket medför att in- och utfarten inte hamnar för nära befintlig bebyggelse.

Störningar

Planförslaget medför marginella förändringar av trafikflödena och bedöms inte medföra någon väsentligt förändrad ljudnivå för övrig bebyggelse i närområdet. Dagens in- och utfarter kommer att förbli densamma, vilket innebär att inga transportvägar förändras i och med planförslaget. Parkeringsytan som föreslås utökas med 34 parkeringsplatser kan innebära att en viss mängd fordonstrafik till och från området ökar. Trafikökningen bedöms dock vara marginell och ingen märkbar skillnad i förhållande till dagens situation då en del av trafikbullret är befintligt från t.ex. sophämtning och varuleveranser.

För att minimera eventuella störningsrisker från kundparkering, varuleveranser och avfallshantering ska planteringar anläggas längs tomtgräns i öster, väster och norr. Därigenom kan avgas-, damm- och insynsstörningar reduceras i viss mån. Där det av trafiksäkerhetsskäl krävs fri sikt vid utfarter får häcken inte överstiga 0,8 meter. Skydd i form av staket ska finnas mot Översjåla 2:81, 2:82 och 2:83.

Förbud att anordna parkering föreskrivs vid in- och utfarten från Prosten Holms väg på Översjåla 2:84 mot Översjåla 2:83 samt vid butikbyggnadens kortsidor, vilket bidrar till en mer trafiksäker miljö vid in och utfarterna.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Befintliga dagvatten-, vatten- och avloppsledningar finns förlagda i om-

Postadress

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

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

rådena med beteckningen u på detaljplanen, som ska vara tillgängliga för underjordiska ledningar. Ovan dessa u-områden får marken inte bebyggas då det måste finnas möjlighet att komma åt ledningarna vid behov.

En ny förbindelsepunkt för Översjälä 2:52 upprättas i anslutning till fastighetsgräns mot Gottnevägen. Det innebär att ledningarna i deras nuvarande förbindelsepunkt för Översjälä 2:36 och 2:37 kan proppas. All omläggning inom fastigheterna som kan hänföras till genomförandet av planen ansvarar fastighetsägaren för.

Då livsmedelsbutiken saknar fettavskiljare underhållspolas spillvattenledningen varje halvår. För att undvika detta bör fettavskiljare installeras.

Dagvatten

En utökning av den befintliga kundparkeringen i området medför att dagvattenavrinningen ökar. Planförslaget bedöms inte medföra någon påtaglig ökning av vattenflöden. Som alternativ bör avvattningen av parkeringen ske mot Prosten Holms väg. Dagvattenbrunnar skall vara utförda med sandfång och underhållas kontinuerligt för att minimera sediment till va-huvudmannens ledningsnät.

Ny förbindelsepunkt för dagvatten ansöks och bekostas av fastighetsägaren enligt gällande taxa.

Värme

Uppvärmning sker i huvudsak genom återanvändning av den överskottsvarme som skapas från frys- och kyldiskar i den pågående verksamheten samt med direktverkande el.

El

Området är anslutet till Vattenfall AB's elnät.

Elförsörjning sker via den transformatorstation som finns inom planområdet, väster om livsmedelsbutiken. Transformatorstationen säkerställs genom planbestämmelsen E₁. Kapaciteten i transformatorsta-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

tionen bedöms tillräcklig för att klara en utbyggnad enligt planen. Tillfartsmöjligheter till transformatorn sker via livsmedelsbutikens pareringsyta.

Avfall

Avfallshantering sker vid del av butikbyggnadens norra fasad där det bl.a. finns en komprimator.

Administrativa frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande, enligt bestämmelserna i Plan- och bygglagen (2010:900) och beräknas kunna antas under vintern 2013.

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar gälla efter att detaljplanen vunnit laga kraft och pågår i fem år.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Planområdet består endast av kvartersmark.

Fastighetsägaren ansvarar för plangenomförandet och kommunen ansvarar för upprättandet av detaljplanen.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan Örnsköldsvik kommun och Eriks-sons Livsmedel i Själevad AB.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut

För närvarande finns fyra fastigheter inom planområdet. Möjlighet finns att sammanföra dessa, t.ex. genom fastighetsreglering.

En utbyggnad av ICA-butiken kommer att innebära att byggnaden hamnar över befintliga fastighetsgränser. För att undvika detta bör fastigheterna slås ihop, t.ex. genom fastighetsreglering.

Befintliga ledningsrätter bör anpassas till nya förutsättningar som t.ex. förändrad förbindelsepunkt.

Inom u-området som visas i planen på fastigheten Översjåla 2:84 kan det bildas ledningsrätt avseende fjärrvärme.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägen ansvarar för de kostnader som uppkommer i samband med detaljplanens genomförande samt eventuell fastighetsbildning.

Konsekvenser av planens genomförande

I gällande detaljplan är området planlagt för handel-, hantverk- och kontorsändamål, vilket innebär att detaljplaneförslaget som medger handel överensstämmer med gällande detaljplan.

Bostadsbyggnaderna på fastigheterna Översjåla 2:36 och 2:37 anses lämpliga att riva då de redan befinner sig inom mark avsedd för handel. Rivning av bostadsbyggnaderna bedöms påverka upplevelsen av landskapsbilden marginellt. En möjlighet för tillbyggnad av den befintliga butiksbyggnaden innebär att verksamhetsutövaren kan använda fastigheterna mer effektivt samtidigt som det smälter bra in bland omgivande bebyggelse.

Häckplanteringar, pollare mot Gottnevägen och ny kundentré mot Prosten Holms väg skapar ett tydligt och gemytligt gaturum i planområdet som bidrar till en mer trafiksäker miljö för såväl gående som cy-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

klister. Genom att ordna en större parkeringsyta samt ge tillräckliga utrymmen för person-, varu- och sopbilar att ta sig in och ut från parkeringen kommer det skapa en mer inbjudande markmiljö.

Vissa störningar kan uppstå dagtid under byggskedet vid rivning av bostadsbyggnaderna samt vid utbyggnad av butiksbyggnaden.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Detaljplanen bedöms inte ge några betydande konsekvenser för barn och ungdomar. Särskild barnkonsekvensbeskrivning är inte nödvändig.

Planförslaget innebär att livsmedelsbutikens nuvarande kundentré flyttas mot norra fasaden av byggnaden, vilket bidrar till en mer trafiksäker miljö för både barn och vuxna.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lisa Johansson
Planerare

Revidering 1 februari 2013

Enkelriktad väg föreslås från Gottnevägen till planområdet som också innebär förbud mot infart med fordon från planområdet mot Gottnevägen. Infarten från Gottnevägen minskas med 7,5 meter där stängselskyldighet föreskrivs och pollare ska uppföras.

Det vilplan som enligt granskningshandlingen var tänkt att utföras vid utfarten mot Gottnevägen behöver inte anordnas för att infarten till planområdet från Gottnevägen blir enkelriktad.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

När utbyggnaden är klar tas beslut, om lokala trafikföreskrifter avseende enkelriktad väg och förbud mot infart med fordon, av samhällsbyggnadsnämnden.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lisa Johansson
Planerare