



Detaljplan för

Högländ 55:1, del av

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 23 februari 2009

Antagen: Plan- och miljönämnden
16 april 2009, § 51
Laga kraft: 13 maj 2009

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta i skala 1:1.000 med tillhörande bestämmelser. Till planen hör även denna beskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning samt en illustration.

Planens syfte och huvuddrag

Tekniska kontoret, mark och exploatering, har begärt planprövning för ett område norr om Myrängsvägen och Arnäsvägen. Syftet med planen är att bereda mark för en däckverkstad. Markens lämplighet för industri-, kontors- och handelsändamål prövas.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet består av ett upplag för massor från Botniabanebygget, och ligger cirka 1,6 km nordost om Örnsköldsviks centrum, strax norr om Bröstarondellen. Även intilliggande naturområde ingår i planområdet.

Planområdet avgränsas i norr av Botniabanan och sydost av Myrängsvägen och Arnäsvägen. Den västra avgränsningen utgörs av en gång- och cykelväg med angränsande grönområde.



Plan- och miljökontoret

Areal

Planområdet är cirka 7 ha.

Markägförhållanden

Kommunen äger de båda fastigheterna Högland 55:1 och Svartby 2:237, som delvis berörs av detaljplanen.

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga planer**

Översiktsplan 2007, antagen av kommunfullmäktige 24 september 2007

Enligt översiktsplanen är starkt näringsliv och hög sysselsättning mål för att kommunen skall få en positiv utveckling. Därför är det viktigt att erbjuda mark för nyetablering eller expansion för alla typer av industrier.

Översiktsplan för Norra industriområdet, antagen av kommunfullmäktige 29 april 2002

Översiktsplanen för Norra industriområdet redovisar att marken kan planeras för industri- och handelsändamål.

Utredningsplan över E4:ans sträckning genom Örnsköldsvik, 25 september 1992

Enligt planen ska korsningen söder om planområdet ersättas av en planskild korsning. En del av detaljplaneområdet tas i anspråk av den planerade korsningen. Delen har inte reserverats eftersom korsningen byggdes om till en rondell, under våren 2007 och den framtida planskilda korsningen ingår i Åsbergstunnelprojektet, vilket inte ännu finns inarbetat i Vägverkets tioåriga investeringsplaner.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Den större delen av planområdet är inte tidigare reglerat. Användningen av den västra delen av planområdet är reglerat till ändamålet park, allmän plats eller gatuplantering, enligt detaljplanen för Galgbacken, som fastställdes 10 september 1969.



Plan- och miljökontoret

Miljöbedömning

Kommunen har efter samråd med länsstyrelsen bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och att det därför inte krävs en separat miljökonsekvensbeskrivning.

De miljöfrågor som behandlas i denna planbeskrivning är dagvattenfrågor och risken för störningar vid närliggande bostäder.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden beslöt 3 oktober 2007, § 148, att pröva detaljplan för området, genom normalt planförfarande.

Förutsättningar och förändringar**Natur***Mark och vegetation*

På merparten av området finns ingen vegetation eftersom marken använts som upplag för massor. I den västra delen av planområdet finns skogsmark längs med gång och cykelvägen. Mellan skogen och upplaget finns en ravin.

Mellan tomten och Myrängsvägen och Arnäsvägen kan grupper av träd och buskar anläggas för att rama in verksamheten och vara ett blickfång för trafikanterna. På sikt kommer naturmarken mot järnvägen att bli bevuxen med ny vegetation, som bör skötas med utgångspunkt att den syns väl från omgivande gator och gc-väg.

Öster om Arnäsvägen finns ett vegetationsområde.

Geotekniska förhållanden

Upplaget består av massor som frigjordes genom Botniabanans utbyggnad. Det har anlagts så att en terrass och en avsats har tillkommit. För att bedöma lämpligheten att bebygga terrassen och avsatsen har en geoteknisk utredning gjorts.

I markytan påträffas ett lager fyllning av mestadels silt och finsand, mäktigheten är grovt uppskattat till ca 2,5 – 3,5 meter. Lagrets fasthet



Plan- och miljökotoret

bedöms som låg till medelhög. Under fyllningen finns ett naturligt förkommande lager av 3,8 – 6,9 meter med silt och finsand, med mycket låg till mycket hög fasthet.

Krav på grundläggning

Frostfritt djup på upplaget är ca 3 meter. Därför måste byggnader som uppförs på upplaget grundläggas på frostskyddat sätt, antingen genom urgrävning av tjällyftande jord eller genom termisk isolering vilket förhindrar skadlig tjälnedträngning.

I den geotekniska utredningen rekommenderas att för byggnader vars grundtryck överskrider 100 kPa erfordras en pålutredning. Befintlig fyllning skall skiftas ut och ersättas med kontrollerade massor. Utskiftningsdjupet skall vara minst 0,5 meter (d.v.s. mäktigheten från schaktbotten till planerad grundläggningsnivå) under varje del av grundkonstruktionen.

Till följd av befintlig fyllnings varierande sammansättning, mäktighet och materialegenskaper bör denna utskiftas mot minst 0,5 meter kontrollerad pallvis packad fyllning. Läs vidare om grundläggning på upplaget under rubriken "dagvatten" eller i den geotekniska utredningen som finns med planhandlingarna.

Risk för skred och sättningar

För att undvika risken för skred bör rekommendationerna i geotekniska utredningen följas. Generellt gäller att schaktning bör genomföras så att schaktbotten inte blir störd.

Gator och trafik*Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Arnäsvägen är en huvudled som enligt trafikutredning trafikeras av max cirka 1.000 fordon per timme. Medeltalet per timme, måndag till fredag, 13:00 till 19:00 är cirka 800 fordon. Enligt slangmätning är andelen tung trafik cirka 14%. Maxtimme-värdet för Terminalvägen och Myrängsvägen är 665 och 436 fordon, enligt utredningen.

Längs med Arnäsvägen och Myrängsvägen finns en gång- och cykelbana på norra sidan. I planområdets västra del genom skogsområdet



Plan- och miljökontoret

finns en gång- och cykelförbindelse till Högland. Söder om planområdet leds gc-vägen genom en tunnel under E4 till Coop Forum.

Myrängsvägen ansluts av en tillfartsväg, som använts av fordon för att tippa massor. Denna är ansluten av ytterligare en väg som leder ner till skogsområdet väster om upplaget och som använts för att t.ex. ta bort utgallrad vegetation. Om in- och utfarten anläggs enligt illustrationen kan gång- och cykelvägen användas vid gallring eller andra arbeten i naturområdet.

Kollektivtrafik

Söder om planområdet, strax väster om Terminalvägen, finns en busshållplats på den södra sidan för busslinjen mellan Arnäs och Örnsköldsvik.

Vid Myrängsvägen finns en hållplats för bussen mellan Husum och Örnsköldsviks centrum. Den närmaste målpunkten är ett handelsområde 100 meter söder om hållplatsen. En exploatering av planområdet förutsätter att hållplatsen flyttas. En möjlighet är att flytta hållplatsen västerut efter Myrängsvägen.

In- och utfart

Den verksamhet som är aktuell inom tomten bedöms under högsäsong alstra ca 150 fordon per dygn, varav max 20 är tunga fordon.

Tomten ansluts med in- och utfart mot Myrängsvägen och en utfart mot Arnäsvägen, som endast får användas av tung trafik. Med en bom/grind som sköts inifrån byggnaden säkerställs att utfarten endast används för avsedd trafik. Genom skyltning och/eller refug i Arnäsvägen förhindras vänstersväng ut på Arnäsvägen. Utfartens geometriska utformning ska möjliggöra utfart utan att mötande körfält behöver användas vid utfart på Arnäsvägen.

Sweco, som utrett trafikförhållanden i området, har rekommenderat att en ny cirkulationsplats byggs vid Terminalvägen. Till denna kan in- och utfart från Högland 55:1 ordnas när/om cirkulationsplatsen prioriteras för genomförande. Markbehovet för en cirkulationsplats vid Terminalvägen kommer att utredas vidare. Kvartermarken har begränsats i öster och den allmänna marken (natur och lokalgata) bedöms räcka till för en framtida cirkulationsplats.



Plan- och miljökontoret

Störningar

Väster om kvartersmarken finns fyra bostadstomter. Tomterna är planlagda för småindustri med tillhörande bostäder. För att minska störningarna för bostäderna har anges i planen att marken närmast bostäderna endast får användas till in- och utfart. Detta innebär att marken inte i framtiden används för t.ex. upplag eller verksamhet utomhus.

Den del av kvartersmarken där den egentliga småindustriverksamhet m.m. kan bedrivas är belägen ca 140 meter från bostadstomterna. I användningsbestämmelsen preciseras att den industriverksamhet som kan medges inte ska kräva längre skyddsavstånd än 100 meter enligt bedömningarna i Boverkets skrift Bättre plats för arbete eller dess efterföljare. Bestämmelsen innebär att endast verksamheter som ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet genom utomhusaktiviteter, transporter och utsläpp kommer att medges.

De störningar som främst kan uppstå från en däckfirma, som i nuläget är aktuellt att lokalisera till området, bedöms vara buller från trafik till och från verkstaden. Riktvärdena för buller från industriverksamhet, 40 dB nattetid, 45 dB kväll och 50 dB dagtid (ekvivalentvärden) gäller vid bostad. Däckverkstaden bedriver idag ingen verksamhet under kvällar och nätter, men verksamheten inom området kan givetvis komma att förändras.

I detaljplanen föreskrivs att en jordvall ska läggas upp som bullerskydd vid in- och utfarten mot Myrängsvägen. Vallens krön ska ligga ca 1,5 meter över körytan.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Området kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i Arnäsvägen.

Dagvattenhantering

Schaktning och grundläggning bedöms i huvudsak kunna ske i torrhet ovan grundvattennivån, med reservation för dagvattensituationen: tid-

**Plan- och miljökontoret**

vis höga grundvattennivåer i samband med nederbörd och snösmältning. Sådant dagvatten omhändertas lämpligen genom anläggandet av pumpgrop i schakten, enligt den geotekniska utredningen.

Det är olämpligt att avleda dagvattnet ner för slänterna eftersom det medför erosionrisk. I stället skall dagvattnet ledas via en sluten ledning till det system med befintliga diken och en översilningsdamm som Botniabanan anlagt norr och nordväst om tomten, utom planområdet.

Medverkande tjänstemän

Fram till samrådet har detaljplanen handlagts av Olof Karlsson, plan- och miljökontoret.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Högländ 55:1, del av

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 23 februari 2009

Antagen: Plan- och miljönämnden
16 april 2009, § 51
Laga kraft: 13 maj 2009

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna bli antagen under våren 2009.

Genomförandetid

Genomförandetiden bestäms till fem år från det att planen har vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att en ny fastighet kan bildas, som omfattar cirka 2 hektar. Huvuddelen av marken avstyckas från Högländ 55:1 och ett mindre område regleras från Svartby 2:237.

Till Botniabanan 8:1 överförs den del av 55:1 som ligger mellan detaljplanens naturmark och Botniabanan 8:1. Gränsen för naturmarken

Postadress

Plan- och miljökontoret
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
planochmiljo@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774

**Plan- och miljökontoret**

justeras något för att överensstämja med den utstakning av gränsen som pågår.

För den del av avvattningsdiket som ligger inom naturmarken föreslås ett servitut till förmån för Botniabanan 8:1.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Kommunens kostnader för planen finns medräknade i markpriset. Genomförandet av detaljplanen medför inga kostnader för kommunen.

Tekniska frågor**Tekniska utredningar**

Som ett underlag för planarbetet har tekniska kontoret beställt två utredningar av SWECO, en geoteknisk undersökning daterad 22 maj 2008 och en trafikanalys daterad 4 juli 2008. Där analyseras möjligheterna för en in- och utfart mellan en däckverkstad och Myrängsvägen Arnäsvägen. Inför projekteringen av byggnaden bör byggherren genomföra en fördjupad geoteknisk undersökning.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt

Postadress

Plan- och miljökontoret
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
planochmiljo@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774