

Planbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för **Strandkajen 2 m.fl.**



Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad januari 2018
Reviderad april 2018

Antagen: Kommunfullmäktige
28 maj 2018, § 64

Laga kraft: 19 juni 2018

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)**Antagandehandling*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planhandlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.....	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden, skydd	7
Handelspolicy och – strategi	7
Behovsbedömning.....	8
Miljökonsekvensbeskrivning	9
Kommunala beslut i övrigt.....	11
Förutsättningar och förändringar	11
Natur och markförhållanden.....	11
Miljöförhållanden.....	14
Risk och säkerhet.....	16
Bebyggelseområden	18
Friytor.....	21
Vattenområden	23
Strandskydd.....	23
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	24
Sociala frågor	26
Administrativa frågor.....	28
Genomförande	28
Organisatoriska frågor.....	28
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	29
Ekonomiska frågor	31
Tekniska frågor	32
Konsekvenser av planens genomförande	32
Medverkande konsult.....	33
Reviderad april 2018.....	33

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Planhandlingar

Detaljplanen består av denna planbeskrivning, plankarta med bestämmelser, grundkarta, fastighetsförteckning, illustration, behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning, MKB. Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att – med hänsyn till stadsbild och det viktiga läget vid en av stadens entréer – skapa byggrätt för ett litet stadsmässigt kvarter. Inom kvarteret möjliggörs bostäder, centrumverksamhet och kontor i direkt anslutning till resecentrum, stadshuset och Strandkajen. Befintliga kulturhistoriska värden ska belysas väl.

Planområdet är bebyggt med två hamnmagasin och en förrådsbyggnad norr om dessa. Utöver kvarteret Strandkajen så innefattar planområdet även en del av kajen och en del av Järnvägsgrändgatan.

Planförslaget skapar byggrätt för byggnader på mellan ca tre till sex våningar. En blandad användning med bostäder, kontor, restaurang och handel bidrar till att skapa stadsmässighet liksom byggnadernas placering i fastighetsgräns mot allmän plats. Kajen planläggs bland annat som torg för att säkra allmänhetens tillgång till platsen.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Planområdet är inte av riksintresse enligt 3 eller 4 kapitlet i miljöbalken (SFS 1998:808). Detaljplanen bedöms heller inte bidra till att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet miljöbalken överskrids.

Planförslaget kan komma att ha betydande påverkan på kulturmiljön i Örnsköldsviks Inre hamn, på grund av att befintliga hamnmagasin kan rivas. Detaljplanen bedöms ändå förenlig med 3 kapitlet 6 § miljöbalken då ett bevarande av kulturvärdena inte har bedömts vara rimligt ur ekonomisk synpunkt. En miljökonsekvensbeskrivning avgränsad till kulturmiljöfrågorna har upprättats, se mer under ”Miljökonsekvensbeskrivning” nedan. Där redogörs även för kommunens ställningstagande i kulturmiljöfrågan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

God hushållning med mark

Marken är i nuläget ianspråktagen, dock inte optimalt i förhållande till dess läge. Idag används området som parkering och befintliga byggnader står under större delen av året tomma och oanvända. Planförslaget medför en förtätning med bostäder, centrum och kontor i ett attraktivt och redan ianspråktaget område och bedöms utgöra en god hushållning med marken.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Inre hamnen vid Strandkajen mellan Örnsköldsviks resecentrum och Arken, ca 350 meter från Stora torget.

Areal

Planområdet har en area på ca 0,5 hektar.



Översiktskarta med inringat planområde

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Markägförhållanden

Alla fastigheter i planområdet – Strandkajen 2, 3 och 4 samt Örnsköldsvik 8:9 och 9:1 – ägs av Örnsköldsviks kommun. Fastigheten Strandkajen 4 är upplåten med tomträtt till aktiebolaget Strandkajen 1.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Örnsköldsviks kommun, antagen 17 december 2012, anger:

- Planområdet, som del av Inre hamnen, utpekats som utvecklingsområde för bostäder.
- De närmaste åren prioriteras arbetet med att utveckla Inre hamnen och Gamla stationsområdet till attraktiva stadsmiljöer. Mark inom gångavstånd från resecentrum ska i första hand nyttjas för tjänsteföretag och utbildning och för andra som har behov av närhet till resecentrum, såsom kultur, upplevelser, turism och även bostäder.

Översiktsplan för Centrum med Sjögatan och Järvedsstranden, antagen 20 juni 2005, anger:

- Kommunen ska arbeta med att förbättra kontakten mellan stadskärnan och fjärden.
- Den marina miljön med bland annat hamnmagasinen är en viktig del av kulturmiljön i Örnsköldsvik.
- Kulturhistoriska byggnader från hamnmagasinens tidsperiod får inte förvanskas eller rivas utan starka skäl.
- Tidigare ställningstagande från 2002 om att magasinens karaktär ska behållas om de ersätts ändras till att det ska prövas från fall till fall.
- Kommunen ska planera för stadsbebyggelse kring fjärden.
- Hela kvarteret i planförslaget är lämpligt för bostäder, kontor och handel, men hamnmagasinen bör om möjligt bevaras.
- Järnvägsgratan är ett viktigt promenadstråk.
- Området är attraktivt för förnyelse på grund av resecentrum samt att läget vid fjärden gör att det är attraktivt för boende.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

- Längs vattnet mellan Arken och Framnäsudden ska ett promenadstråk (kajpromenaden) anläggas. Kajens karaktär av industri- kaj ska behållas och som en del i detta ska hamnkranarna behållas.

Översiktsplan för Inre hamnen med Botniabanan, antagen 26 augusti 2002, anger:

- ”Det är en strävan att ge Inre hamnen en tydlig kvarterstruktur som ansluter till stadskärnan för att också markera att Inre hamnen blir en del av Örnsköldsviks centrum”.
- ”De båda hamnmagasinen och saltmagasinen är värdefulla inslag i stadsbilden som om möjligt ska bevaras. Om de ersätts ska karaktären behållas.”
- ”För att Inre hamnen ska bli en levande del av Örnsköldsviks centrum är det viktigt att området uppfattas som tryggt. En befolkad plats är oftast en trygg plats. Med resecentrum i området kommer det att frekventeras vid olika tider på dygnet, men det är även viktigt att så långt som möjligt föra in andra funktioner där verksamheten inte upphör vid 18-tiden, t.ex. restauranger, föreningslokaler m.m. Förutom att öka tryggheten medverka den sociala kontrollen till att minimera skadegörelse.

Det offentliga rummet ska utformas så att det ger överblickbarhet och tydlighet. Mörka prång och undanskymda platser bör undvikas för att öka tryggheten. En medveten placering och utformning av belysningen i Inre hamnen är viktig för attraktiviteten och tryggheten. Det gäller all offentlig miljö men särskilt vid resecentrum och busshållplatser, på parkeringsplatser och längs gång- och cykelvägar.

Riktlinje: Miljön i Inre hamnen ska utformas så att området upplevs tryggt att vistas i. Det är önskvärt att verksamheter som bidrar till att befolka området även kvälls- och nattid etableras.”

- Järnvägsgatan är viktig för buss och GC-trafik och meningen var att biltrafik inte skulle tillåtas där:
- ”Offentliga rummet från Kulturfabriken via Stora torget till Mu-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

seet kallas ibland Konststråket.”

Grönplan för Örnsköldsviks centralort, antagen 19 december 2011. Järnvägs-gatan och kajpromenaden är utpekade som grönstråk. Inre hamnen är utpekad som ett område att utveckla genom att skapa en grönstruktur.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden, skydd

Se karta på nästa sida.

I gällande detaljplan från 25 november 1974 är fastigheterna Strandkajen 3 och 4 angivna som Handelsändamål. Del av Örnsköldsvik 9:1 är angiven som Hamnändamål.

I gällande detaljplan från 20 februari 1973 är Strandkajen 2 angiven som Hamnändamål. Del av Örnsköldsvik 9:1 och del av Örnsköldsvik 8:9, Järnvägs-gatan, är angiven som Hamnändamål och Park.

I gällande detaljplan från 1953 är del av Örnsköldsvik 8:9 angiven som Gata.

I gällande detaljplan från 1992 är del av Örnsköldsvik 8:9 angiven som Torg med plats för industrispår där parkeringsplats inte får finnas. Inom planområdet finns inga områdesbestämmelser, förordnanden eller skydd.

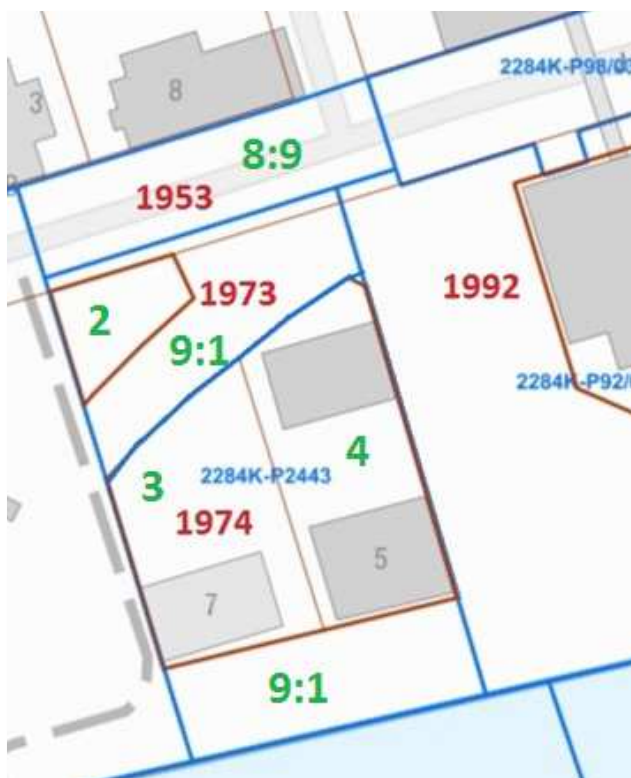
Handelspolicy och – strategi

I Handelsstrategi Örnsköldsvik från 2014 beskrivs Inre hamnen som ett viktigt och strategiskt område på grund av närheten till kollektivtrafik, stadskärnan och Örnsköldsviksfjärden. Inom området passar enligt strategin restauranger, service, verksamheter inom turism och kultur samt säsongsbetonad verksamhet bra, och även viss handel efter att området förtätats.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling****Behovsbedömning**

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905) har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Bedömningen var att planens genomförande kunde innebära en



Karta över gällande detaljplaner. Röda siffror indikerar detaljplan utifrån året den fastställdes/antogs. Blå linjer är gränser mellan planerna. Bruna linjer är fastighetsgränser. Gröna siffror är fastighetsbeteckningens numrering: 2 är Strandkajen 2. 8:9 är Örnsköldsvik 8:9. Källa: WSP Sverige AB.

betydande miljöpåverkan avseende kulturmiljövärden, och att en miljökonsekvensbeskrivning behövde upprättas. Specifikt är det en möjlig rivning av befintliga hamnmagasin från sekelskiftet 1800-1900 som åsyftas.

Länsstyrelsen har den 1 november 2016 tagit del av bedömningen och delar kommunens bedömning att planområdet är av allmänt intresse för kulturmiljön och att en miljökonsekvensbeskrivning skulle utgöra ett stöd i bedömningen av planens påverkan på kulturmiljön.

Postadress

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

Besöksadress

Järnväggsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättas av WSP Sverige AB (28 mars 2017). Enligt miljökonsekvensbeskrivningen innebär planförslaget stora negativa konsekvenser för kulturmiljön, en negativ inverkan på miljömålet God bebyggd miljö och sammantaget en betydande miljöpåverkan – om hamnmagasinen rivs.

Örnsköldsviks hamn och de befintliga hamnmagasinen är en del av en kulturhistorisk helhetsmiljö som berättar om handelsstadens uppbyggnad mellan år 1888-1930. Under de senaste decennierna har ett antal funktionsbyggnader för hamnen rivits. Hamnmagasinen är därmed ett av få kvarvarande spår från handelsstadens uppbyggande och utbyggnaden av hamnen som skedde kring sekelskiftet 1800-1900. Tillsammans med hamnkranarna är dessa byggnader väsentliga för att belysa den kulturhistoriska helhetsmiljön. Flera byggnader i hamnen har rivits, vilket gjort att helhetsmiljön och berättelsen om hamnverksamheten blivit mindre läsbar. Hamnens kulturmiljö bedöms därför vara känslig för ytterligare rivningar och ur ett lokalt perspektiv bedöms hamnmagasinen vara värdefulla.

I en nationell kontext finns det städer längs Norrlandskusten vars hamnmiljöer mer komplett speglar industrialiseringen och utvecklingen av städer och tillhörande hamnmiljöer. I en regional kontext finns ett flertal hamnmagasin bevarade i hamnmiljöerna. Graden av hamnmagasinens sällsynthet bedöms därmed som måttlig.

Ur miljökonsekvensbeskrivningen framgår att planförslaget innebär att det kulturhistoriska värdet permanent skadas. Några av de viktigaste fysiska uttrycken som är kopplad till berättelsen om Örnsköldsvik som handelsstad kring sekelskiftet försvinner. Det innebär att läsbarheten av Örnsköldsvik som handels- och hamnstad minskar väsentligt.

Miljökonsekvensbeskrivningen avslutas med förslag på åtgärder som kan mildra konsekvenserna på kulturmiljön:

1. Förstärka kopplingarna mellan hamnen och staden.
2. Tillskapa och förstärka hamnstråk/promenadstråk utifrån hamnens historia och karaktär.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

3. Förtydliga stadshotellet och järnvägsstationens roller som fondmotiv mot hamnen och vattenrummet.

Ingen av dessa åtgärder kan regleras i detaljplanen och därmed påverkar de inte miljökonsekvensbeskrivningens slutsats att detaljplanens genomförande kan medföra en betydande negativ miljöpåverkan.

Alternativ till planförslag

Ett alternativ till nuvarande planförslag kan vara att möjliggöra bostäder, centrum och kontor på en annan plats. En sådan alternativ lokalisering kan alltid åstadkommas och kommer förr eller senare genomföras oavsett vad som sker inom planområdet. Att ytterligare utveckla detta som ett alternativ till nuvarande planförslag bedöms därmed vara intetsägande och speglar heller inte kommunens intention att nyexploatera planområdet.

Planområdet hade kunnat utformas på ett sätt som möjliggör ett bevarande av hamnmagasinen, tillsammans med nyexploatering i planområdets norra delar. Nuvarande planförslag tillåter detta, men inga skyddsbestämmelser är satta på hamnmagasinen. Alternativet har inte studerats mer i detalj men är fullt möjligt.

Betydande miljöpåverkan

Planförslaget innebär att hamnmagasinen kan rivas och ny byggrätt skapas där magasinen står idag. Inga skydds- eller varsamhetsbestämmelser finns i planförslaget. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen kan detaljplanens genomförande således innebära en betydande negativ miljöpåverkan.

Kommunens bedömning är att det inte är ekonomiskt försvarbart att flytta och/eller renovera befintliga hamnmagasin. Detta framgår ur kommunstyrelsens beslut § 204, 5 december 2017.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 16 juni 2016, § 78, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva planläggning för Strandkajen 2 m.fl.

Kommunstyrelsen beslutade 5 december 2017, § 204, att godkänna kommunledningsförvaltningens samrådsyttrande på denna detaljplan.

Förutsättningar och förändringar

Natur och markförhållanden

Mark och vegetation

Kvartersmarken är till största delen täckt av grus och kajen är belagd med gatsten. Järnvägsgatan är asfalterad och längs den löper en trädallé.

Geotekniska förhållanden

År 2012 genomfördes en geoteknisk undersökning för fastigheterna Strandkajen 3 och 4. Undersökningen visade att översta lagret på 1-2,5 meter består av blandat fyllnadsmaterial som grus, sand och silt samt trä och tegel. Under fyllnadsmassorna finns lager av silt på 2-10 meter och därunder sedimentjord på 5-6 meter. Enligt undersökningsrapporten rekommenderas pålning med spetsburna pålar och bergskor som grundläggningsteknik.

Statens Geotekniska Institut (SGI) har granskat ovannämnda utredning tillsammans med flera äldre geotekniska utredningar inom eller i nära anslutning till planområdet. SGI fann att tre utredningar innehöll information relevant för planområdet (utöver Sweco 2012 var det Pumpverksbyggnad, Inre Hamnen av K-Konsult 1982 samt Inre Hamnen – Resecentrum av J&W 2000). SGI:s slutsatser var att jordlager- och sättningsförhållanden beskrivs generellt i befintligt material. Där emot behövs ytterligare utredning av områdets stabilitetsförhållanden samt övriga geotekniska förhållanden kopplat till nu föreslagen byggnation.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)**Antagandehandling*

En ny geoteknisk utredning – fokuserad på områdets stabilitetsförhållanden samt övriga geotekniska förhållanden utifrån SGI:s ovanstående granskning – är genomförd av Sweco (19 januari 2018). Även i denna utredning rekommenderas grundläggning av nya byggnader ske med spetsburna, slagna pålar av antingen betong eller borrade stål-rörspålar. I valet mellan betong eller stålörörpålar bör hänsyn tas till risken för omgivningspåverkan (vibrationer, porttrycksökning, mass- undanträngning, etc.).

Vid belastning av planområdet och omkringliggande ytor kan sättningar uppstå. Risken för sättningsskador och sättningsskillnader mellan pålade grundläggningar och omkringliggande, opålade ytor och ledningar behöver utredas vidare i samband med detaljplanens genomförande.

Vidare konstateras det i utredningen att kraven på skredsäkerhet inte uppfylls inom hela planområdet. Belastning om 20 kPa (motsvarande trafiklast) eller högre kan inte tillåtas närmre än 35 meter från kajkanten för att gällande krav på geoteknisk stabilitet ska vara uppfyllda. Konstruktioner som grundläggs med pålning medför inget lasttillskott till de skredkänsliga jordlagren, och sådana konstruktioner kan därmed placeras inom hela planområdet. I utredningen finns en rekommendation att eventuella stabilitetshöjande förstärkningsåtgärder bör utredas i genomförandeskedet. Exempel på sådana åtgärder är lastkompensation genom utskiftning av fyllningsmassor mot lättfyllningsmaterial, träpålning med geonätsförstärkning eller tryckbank i vattnet.

För att ytterligare utreda skredsäkerheten har Sweco upprättat en fördjupad geoteknisk utredning (13 april 2018, reviderad 26 april 2018). Enligt denna är säkerheten mot skred uppfylld för större delen av planområdet. Fram till 21 meter från kajkanten kan marken utifrån nuvarande marknivå belastas med upp till 10 kPa. Inom kvarvarande område (från kajkanten och 21 meter in på planområdet) krävs stabilitetshöjande åtgärder för att säkerheten mot skred ska uppfyllas. Utredningen visar på att förstärkning kan utföras på två sätt: med djupstabilisering som exempelvis pålning eller kalk-cementpelarförstärkning alternativt med en lättfyllning av skumglas med en mäktighet om 1,25 meter. Båda åtgärdsalternativen uppnår att marken klarar en ytlast om

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)**Antagandehandling*

minst 5 kPa.

De geotekniska utredningarna innebär att fyra planbestämmelser har lagts till på plankartan. Grundläggning ska ske genom pålning, vilket regleras på plankartan [**b**₁] i enlighet med 4 kap. 16 § plan- och bygglagen. Vidare regleras att stabilitetshöjande åtgärder krävs inom de 21 meter från kajkanten där kraven på skredsäkerhet inte uppfylls. Inom den södra delen av kvartersmarken har den administrativa bestämmelsen [**a**₂] lagts till, som reglerar att startbesked inte får ges förrän någon av ovannämnda stabilitetshöjande åtgärder har vidtagits, med resultatet att marken utifrån nuvarande marknivå klarar en belastning om minst 5 kPa. Inom den norra delen av kvartersmarken har bestämmelsen [**n**₃] lagts till, som reglerar att marken maximalt får belastas med 10 kPa. Högre belastning kan medges om särskild geoteknisk utredningar visar att det är möjligt och/eller att stabilitetshöjande åtgärder vidtas. Slutligen, på allmän plats (inom ytorna med användningsbestämmelsen TORG respektive GÅNG), har bestämmelsen [**n**₄] lagts till, som reglerar samma sak som [**a**₂], men utan villkoret om startbesked. Bestämmelsen [**a**₂] är förenlig med 4 kap. 10 § plan- och bygglagen, och bestämmelserna [**n**₃] och [**n**₄] med 4 kap. 14 § punkt 4 i plan- och bygglagen.

Kajkonstruktionen

Befintlig kaj har renoverats under 2017, och som en del i renoveringen installerades en tätslagen träspont i bakkanten av kajkonstruktionen. Träsponten är slagen till cirka 50 meter under markytan. Denna träspont förhindrar att jordmassor innanför kajen eroderar.

Kajen får inte belastas med tunga fordon eller andra laster, förutom vid underhåll eller av räddningstjänstens fordon. Detta gäller 7 meter in från kajkanten. Kajen är av betong och vilar på träpålar med en bakre spontkonstruktion. Sponten är belägen cirka 5 meter in från kajkanten. Konstruktionen är bakåtförankrad med stag. Avstånden mellan stagen är 4 meter och de ligger på cirka 1-3 meters djup under TORG-respektive GÅNG-områdena. Stagens utbredning är inte helt känd, men de bedöms inte sträcka sig in under det som i detaljplanen regleras till kvartersmark. Denna bedömning grundar sig på att kajen är byggd senare än befintlig bebyggelse inom planområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Stagens funktion får heller inte påverkas negativt av t.ex. pålning i samband med grundläggning. Stagen skyddas genom egenskapsbestämmelsen [**stag**], som reglerar att marken inte får upplåtas till verksamheter som stör funktionen hos kajens stag (4 kapitlet 5 § plan- och bygglagen).

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet. I närheten av planområdet hittades en skafthålsyxa år 1921. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbete ska arbetet, i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Örnsköldsvik omfattas av MKN för utomhusluft och vattenförekomster.

Rapporten Luftförorening i Örnsköldsvik, utgiven av Trafikverket 21 januari 2011, bedömde att halterna av luftföroreningar på Modövägen vid resecentrum och på Strandgatan var höga men att de torde ligga under miljökvalitetsnormen. Det finns inga särskilda mätningar gjorda för Järnvägsgatan.

Enligt trafikutredningen (WSP Sverige AB, 23 mars 2017) beräknas detaljplanens genomförande alstra cirka 278 nya bilresor till vägnätet. Kommunens bedömning är att miljökvalitetsnormen för luft inte överskrids i och med denna trafikstring.

Örnsköldsviksfjärden har som ytvattenförekomst miljökvalitetsnormer. År 2016 klassades fjärdens ekologiska status som måttlig och dess kemiska status som ej god. Målsättningen med MKN för Örnsköldsviksfjärden är att den ska ha god ekologisk och kemisk status år 2027.

Föreslagen detaljplan bedöms inte komma att påverka Örnsköldsviks-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

fjärdens ekologiska och kemiska status. Enligt dagvattenutredningen (WSP Sverige AB, 21 mars 2017) beräknas detaljplanens genomförande generera en lägre föroreningsnivå hos dagvattnet jämfört med nuvarande markanvändning, förutsatt att föreslagna åtgärder i utredningen genomförs. Se mer om dagvatten under ”Teknisk försörjning” längre ner.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har gjorts för planområdet (Sweco, 23 februari 2012). Halterna av PAH-M och PAH-H (polycykliska aromatiska kolväten) överskred riktvärdet för känslig markanvändning i tre punkter. Halten av bensen överskred marginellt riktvärdet för känslig markanvändning i en punkt.

En kompletterande undersökning behövs. Möjligheten till detta är emellertid hindrad av befintlig bebyggelse. Ingen sådan kommer därför att göras under planprocessen. Därmed har en planbestämmelse [a₁] förts in på plankartan som reglerar att innan startbesked får ges ska marken saneras till nivå för känslig markanvändning eller till platsspecifika riktvärden. Bestämmelsen är i enlighet med 4 kap. 14 § plan- och bygglagen.

Radon

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

Buller

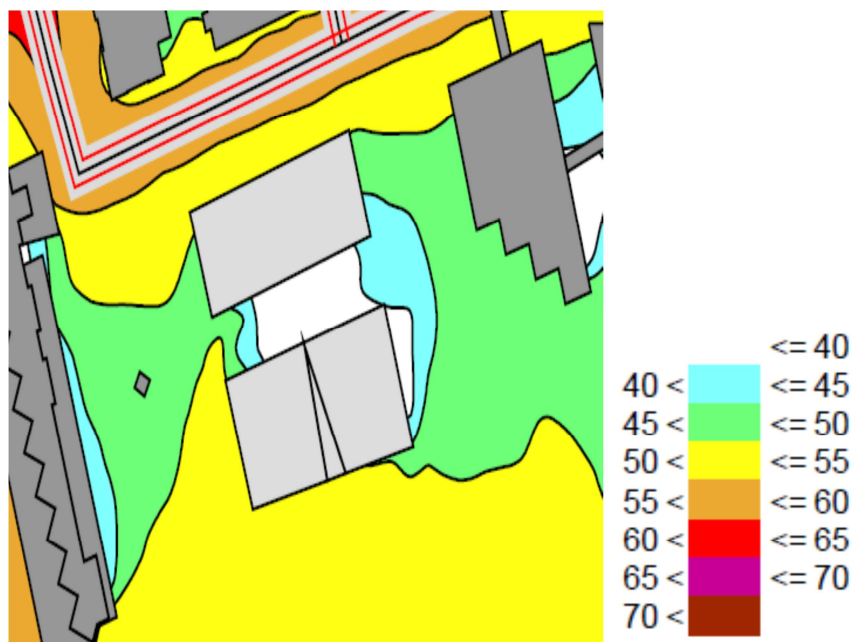
Planområdet ligger i en miljö som är utsatt för trafikbuller från främst Modovägen och den intilliggande järnvägen. Därför har WSP Sverige AB utfört en bullerutredning (daterad 27 mars 2017) som en del i planarbetet.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) säger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För uteplatser bör bullret inte överskrida 50 dBA ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Bullerutredningen visar att trafikbullret inte överstiger 60 dBA vid någon av den planerade bebyggelsens fasader, se karta nedan.



Karta över bullersituationen i förhållande till planerad bebyggelse. Värdena redovisas i dbA. Källa: WSP Sverige AB.

Riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplatser överstigs på de flera av de yttre fasaderna, se karta nedan. För att kunna uppföra balkonger så kommer dessa bostadslägenheter behöva tillgång till ytterligare en uteplats som är bullerskyddad. Att denna skapas är en förutsättning för att området ska kunna bebyggas enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Se mer om denna uteplats under ”Friytor” nedan.

Ytterligare en form av buller är den som eventuella restauranger i samma byggnad genererar. Dessa behöver uppföras med tillräcklig ljudisolering för att Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus i bostäder klaras. Riktvärdet för buller inomhus från musikanläggningar är 25 dBA.

Risk och säkerhet (ras, skred, höga vattenstånd/översvämning, transport av farligt gods, brandvattenförsörjning m.m.)

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Farligt gods

Planområdet ligger 100 meter från Modovägen och 160 meter från järnvägen. Riskerna med ny bebyggelse nära farligt gods-leder behöver tas hänsyn till. Planförslaget har därmed ett antal egenskapsbestämmelser som reglerar hur personer inom planområdet ska skyddas från eventuella olyckor med farligt gods. Bestämmelsen [m₁] reglerar att det ska finnas utrymningsvägar österut, bort från Modovägen och järnvägen. Bestämmelsen [m₂] reglerar att friskluftsintag också ska placeras österut, och bestämmelsen [m₃] reglerar att det ska gå att stänga av hela huvudbyggnadens ventilationssystem vid byggnadens huvudentré. Bestämmelserna är i enlighet med 4 kap. 12 § plan- och bygglagen.

Brandsäkerhet

Vid Järnvägsgatans norra sida, cirka 20 meter från Strandkajen 2, finns en brandpost belägen. Brandposten beräknas klara av ett vattenuttag på cirka 35 liter per sekund, vilket är högre än rekommendationen på minst 20 liter per sekund för bostadshus med över fyra våningar.

Nya byggnaders samtliga sidor ska vara åtkomliga för räddningstjänstens stegfordon. Att alla lägenheter har en andra utrymningsväg är ett krav.

Översvämning och höga vattenstånd

Marknivån inom planområdet ligger mer än 2,0 meter över normalt vattenstånd, vilket stämmer överens med riktlinjen i kommunens översiktsplan (2012) om att nya byggnader inte bör grundläggas lägre än så.

Dagvattenutredningen (WSP Sverige AB, 21 mars 2017) som utfördes som del i planarbetet visar att det finns en översvämningrisk längs Järnvägsgatan vid kraftig nederbörd. För att säkerställa att eventuella entréer mot Järnvägsgatan inte översvämmas så har planförslaget en bestämmelse [f₁] som anger att entréerna ska placeras på lägst +2,9 meter över grundkartans nollplan. Nivån + 2,9 meter används för att

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

angränsade gång- och cykelbana längs Järnvägsgatan som högst ligger på +2,9 meter förbi planområdet. Bestämmelsen är i enlighet med 4 kap. 16 § plan- och bygglagen.

Omgivande allmänna platser kommer fungera som sekundära avrinningsvägar vid extremnederbörd.

Bebyggelseområden

Planförslaget ger planmässiga förutsättningar för ett kvarter med byggnader innehållande bostäder, centrum och kontor [**BCK**], i enlighet med 4 kap. 5 § plan- och bygglagen. Byggrätt skapas för byggnader på upp till sex våningar, reglerat genom en högsta totalhöjd om +25,0 meter över grundkartans nollplan samt en lägsta byggnadshöjd på 10,0 meter, i enlighet med 4 kap. 11 § plan- och bygglagen.

Bostäder

Planförslaget ger en bra boendemiljö med en aktiv kommersiell front utåt och en trygg inre yta för de boende. En planbestämmelse [**v₁**] reglerar – i enlighet med 4 kap. 11 § plan- och bygglagen – att bostäder inte får inredas i bottenvåningarna. Anledningen till detta är att ovan nämnda kommersiella front ut mot de allmänna platserna är önskvärd.

Offentlig service

Från planområdet är det lätt att ta sig till offentlig service i Örnsköldsvik. Planförslagets användningsbestämmelse Kontor möjliggör även att offentlig service kan flytta till planområdet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planförslaget möjliggör kontor och centrumverksamhet inom planområdet. Dessa ändamål är särskilt önskvärda i bottenvåningarna.

Kommersiell service

Avståndet till närmsta mataffär är ungefär 350 meter. Inom hamnområdet finns ett antal matserveringar. I resecentrum finns kiosk och servering.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Planförslaget innebär ytterligare möjligheter för kommersiell service inom planområdet. Kvartersmarken riktad mot fjärden kan med fördel användas för restaurangverksamhet.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdets viktiga läge i staden kan inte nog understrykas. När kollektivtrafikresenärer lämnar resecentrum ligger planområdets bebyggelse som ett välkomnande till Örnsköldsvik, tillsammans med Järnvägsgatans lindallé rakt fram och Örnsköldsviksfjärden till höger. Likaså ligger kvarteret i blickfånget för den som nalkas Inre hamnen och stadskärnans gästhamn från Örnsköldsviksfjärden.

En stadsmässig och välkomnande bebyggelse med lokaler i bottenvåning är viktig, likaså att bebyggelsen ligger i liv med fastighetsgränserna mot allmän plats. Markparkeringar är olämplig markanvändning i detta läge. Läget i Inre hamnen förpliktigar gentemot Örnsköldsviks tradition som hamnstad. Dagens hamnmagasin står mellan det hamnmagasins-inspirerade Arkenkomplexet och den saltmagasins-efterliknande restaurang- och servicebyggnaden på Varvskajen.



Bildmontage på möjlig bebyggelse vid kajen. Bild från TM Konsult.

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Bildmontage på möjlig bebyggelse vid kajen. Bild från TM Konsult.

Parallellt med detaljplaneprocessen har TM Konsult skissat på ett förslag till ny bebyggelse mot Örnsköldsviksfjärden (se bildmontage ovan). Byggnaden har plockat upp ett par uttryck från hamnmagasinen: trä är ett viktigt inslag i exteriören och volymen är bruten i två huskroppar mot kajen, liknande de två hamnmagasinen. Vidare har byggnadens höjd anpassats för att harmoniera med Arken och resecentrum. Gavlarnas ytor ska genom ett blänkande material ge associationer till Örnsköldsviksfjärden och Höga kustens vatten. Takens form har inspirerats av Höga kustens kuperade terräng.

Placeringsbestämmelsen [**p**₁] reglerar att huvudbyggnader ska placeras med långsidorna i och utmed hela användningsgränserna. Inom planområdet finns två användningsgränser, en i norr och en i söder. I praktiken innebär denna bestämmelse att byggnader ska placeras i framtida fastighetsgränser mot Järnvägsgatan samt mot kajen, se principskiss nedan.

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

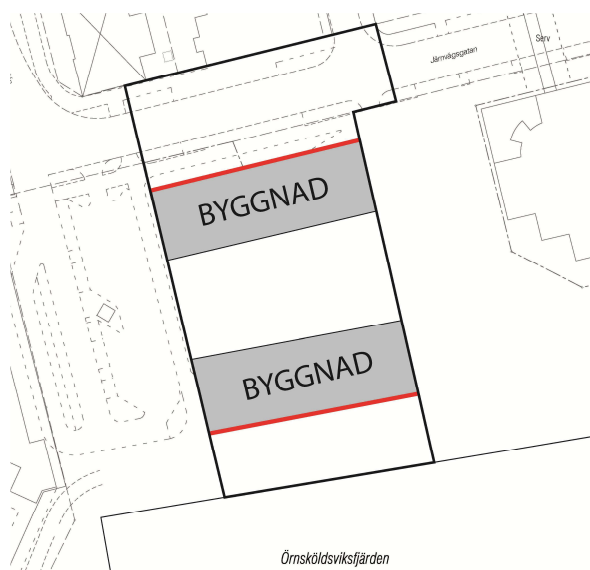
Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)**Antagandehandling*

Anledningen till att det finns två placeringsbestämmelser är att mot Järnväggsgatan reglerar den ena bestämmelsen [**p₂**] även att större delen av byggnadens fasad (upp till minst 17,5 meter över grundkartans nollplan) ska ligga i liv med användningsgränsen. Bestämmelserna är i enlighet med 4 kapitlet 16 § plan- och bygglagen.



Principskiss över reglerad placering. Källa: Örnsköldsviks kommun

Enligt bestämmelsen [**f₂**] får balkonger och andra utstickande byggnadsdelar inte anordnas ut över allmän plats. Västerut får heller inte entrédörrar öppnas ut över allmän plats, vilket regleras med bestämmelsen [**f₃**]. Anledningen till detta är att gång- och cykelbanan i direkt anslutning till planområdet är smal, och en dörr som öppnas ut i den utgör en risk för fotgängare och cyklister. Bestämmelserna är i enlighet med 4 kapitlet 16 § plan- och bygglagen.

Skyddsrum

Skyddsrum finns närmast på Strandkajen 7, cirka 50 meter från planområdet. Det finns även skyddsrum på Hyveln 1, cirka 100 meter från planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Postadress

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

Besöksadress

Järnväggsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Inom planområdet ska en sammanhängande, friyta för lek och utevistelse anläggas till en yta av minst 4,0 % av den totala bruttoarean för bostäder. Hälften av ytan ska vara planterad. Detta utgör en planbestämmelse [n₂] i enlighet med 4 kap. 10 § plan- och bygglagen. Om planområdet delas in i flera fastigheter föreslås att det bildas en gemensamhetsanläggning för denna yta.

Bullerutredningen (WSP Sverige AB, 27 mars 2017) visar att friytan behöver placeras centralt i planområdet. Ny bebyggelse fungerar då som bullerskärmar, vilket enligt bullerutredningen är nödvändigt för att uppnå riktvärdena för uteplats (läs mer om detta under ”Miljöförhållanden” ovan).

Park och naturmiljö

Inom planområdet passerar ett promenad- och grönstråk, benämnt kajpromenaden. Via kajpromenaden kan Sjötorget och Strandparken nås utan att vägar för fordonstrafik behöver korsas. Avskärmningen vid kajkanten består av kättingar som hänger mellan betongpelare. Livbojar och stegar finns utplacerade.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Vattenområden

Inom planområdet finns inget vattenområde.

Strandskydd

Planförslaget innebär att strandskyddet genom en administrativ planbestämmelse [a₃] upphävs inom kvartersmark, i enlighet med 4 kap. 17 § plan- och bygglagen. Det särskilda skäl som anges för upphävande (miljöbalken 7 kap 18c §, punkt 1) är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken är idag delvis bebyggd, och obebyggda ytor används för parkering. Området har inga ytor som inbjuder till en längre vistelse och är till största delen planlagt som kvartersmark, inte allmän plats. Sammantaget bedöms därmed allmänhetens tillgång till och användning av området vara liten.

Planförslaget innebär att området till största delen får bebyggas, vilket ökar upplevelsen av trygghet på allmänna platser i anslutning till planområdet (se mer under "Sociala frågor" nedan). Kajområdet säkerställs även som allmän plats i och med planförslaget. För allmänhetens tillgång till och trygga utnyttjande av omkringliggande platser bedöms därmed exploateringen som positiv. Jämfört med nuläget bedöms exploateringen därmed väga tyngre än strandskyddets syfte att bevara parkeringsytan samt ytor runt befintlig bebyggelse som allmänt tillgängliga.

Strandskyddet upphävs inte inom allmän plats.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

En trafikutredning (WSP Sverige AB, 23 mars 2017) visar att planförslaget innebär en marginell trafikökning. 278 bilresor beräknas att alstras till vägnätet.

Magasinsallén och Järnvägsgatan är utpekade av kommunen som huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Även gång- och cykelvägen som löper väster om planområdet och fortsätter till Domsjö är ett huvud-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

stråk.

En del av Järnvägsgatan ingår i detaljplanen, och får planbestämmelsen [GATA] i enlighet med 4 kap. 5 § plan- och bygglagen.

I planområdets södra del, mellan kvartersmarken och Örnsköldsviksfjärden, reglerar detaljplanen användningen till [TORG] respektive [GÅNG] (4 kapitlet 5 § plan- och bygglagen). Det sistnämnda området sträcker sig 8 meter in från kajkanten, och därefter är det [TORG] fram till kvartersmarken.

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket god tillgång till kollektivtrafik med resecentrum som granne och en busshållplats vid Järnvägsgatan, i direkt anslutning till planområdet.

Parkering, varumottagning, in- och utfarter

Parkering för cyklar och bilar ska lösas i enlighet med kommunens parkeringspolicy och -strategi.

Infart till planområdet ska ske österifrån, vilket regleras genom en planbestämmelse om att körbar förbindelse inte får anordnas från andra håll [] i enlighet med 4 kap. 9 § plan- och bygglagen. Distribution som går via kajpromenaden är inte tillåten.

Planbestämmelsen [n₁] reglerar att parkeringar som anläggs inom planområdet måste vara försedda med tak (4 kapitlet 13 § plan- och bygglagen). Detta är för att taken minskar risken för att eventuella föroreningar från parkeringsytorna transporteras bort med dagvattnet och når Örnsköldsviksfjärden.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB:s verksamhetsområde för VA-tjänster och kan anslutas till dricks- och spillvattennäten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts av WSP, daterad till 21 mars 2017. Utredningen visar att det befintliga dagvattenledningsnätet är överbelastat och det bedöms vara nödvändigt att åtgärder görs för att förhindra att den nya exploateringen av planområdet belastar ledningsnätet ytterligare. Tjocka gröna tak (8-15 cm) föreslås, och anläggs sådana behövs inga ytterligare fördröjningsåtgärder. Alternativet till gröna tak är att en ny dagvattenledning (minst 300 mm i diameter och med en lutning på 10 ‰) anläggs. Om garage byggs ska oljeavskiljare enligt utredningen anläggas i dessa. I övrigt krävs ingen annan rening. Åtgärderna bekostas av exploitören.

Den dagvattenlösning som slutligen väljs ska godkännas av Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, kommunens miljö- och hälsoenhet samt kommunens trafik- och parkavdelning.

Energi (uppvärmning, elförsörjning, gas, förnybara energikällor etc.)

Övik Energi Nät AB har elnät inom och vid planområdet. Övik Energi AB har fjärrvärmeledningar som löper under Järnvägsgatan.

Inom planområdet har Övik Energi lågspännings- och högspänningskablar samt fiberledningar. Ledningarna är inte säkrade genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter. Ledningarna kommer behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande, och vem som bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Avfall

Avfallshanteringen sköts av Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva. Avfall som inte är hushållsavfall ska sorteras och hanteras enligt Mivas riktlinjer.

Avfallshantering ska ske inom planområdets kvartersmark.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB har ledningar som löper bredvid planområdet och har anslutningar som löper in på planområdet. Ledningarna är inte säkrade genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter. Ledningarna kommer behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande, och vem som bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Byggnadsverk ska vara tillgängliga enligt 8 kapitlet 4 § plan- och bygglagen (Byggnadsverks tekniska egenskaper) och tomter enligt 8 kapitlet 9 § plan- och bygglagen (allmänna platser 12 §). Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses inom planområdet.

Planområdet är lätt att ta sig till oavsett trafikslag. Det är nära till resecentrum och busshållplats, och en gång- och cykelväg passerar. Brist på parkeringar i Inre hamnen riskerar att bli största problemet för tillgänglighet.

Trygghet

Med en välkomnande stadsmässig bebyggelse med lokaler i bottenplan blir upplevelsen av kvarteret tryggare än av igenbommade magasinbyggnader och grusytor för markparkering.

Översiktsplan för Inre hamnen med Botniabanan (2002) betonar att tryggheten är en viktig aspekt för området. Planförslaget innebär ett tydligt steg mot en tryggare miljö i Inre hamnen.

Tryggheten är ett problem på resecentrum och Polismyndigheten har som medborgarlöfte att göra platsen tryggare. Problemen har inte varit avgränsade till enbart resecentrum, utan även överfall mot personer på väg till och från resecentrum har anmälts.

Planområdet är med dess nuvarande användning en miljö där männi-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

skor inte gärna vistas, som är svår att överblicka med dolda utrymmen och som är mörk efter att solen gått ner. Byggnaderna bär spår av skadegörelse, vilket kan skapa en uppfattning om att det är en plats som inte värdesätts och där lag och ordning inte upprätthålls.

Planförslaget möjliggör att planområdet befolkas från morgon till kväll. Från den tidiga morgonpromenaden, till när människor beger sig till arbetet, går på lunch, utför ärenden under dagen, tar sig hem från jobbet och sen går ut för att äta och träffa människor på kvällen. Detta skapar liv på gatan och ljus i fönstren, så att både den verkliga och den upplevda avskildheten minskar.

Barnperspektivet

Friyta för lek och utevistelse skapas inom planområdet, där barn kan vistas säkert och bullerskyddat.

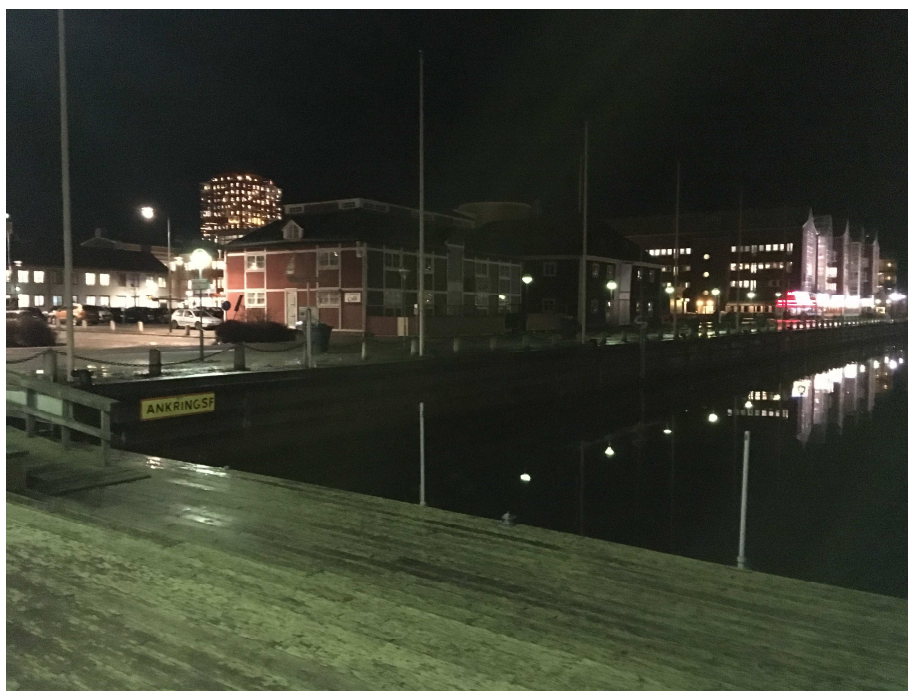


Foto av planområdet, eftermiddag december 2016. Källa: WSP Sverige AB.

För äldre barn finns närliggande områden som lämpar sig för motion. Närmast är kajpromenaden och längre bort finns Stadsträdgården och

Postadress

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

Besöksadress

Järnväggsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

stadens övriga parker samt friluftsområdet Hörnsjöterrängen bakom Varvsberget. Det finns även närliggande platser lämpliga för ungdomar att umgås på i Arken och vid hamnen.

Inre hamnen har flera konstnärliga utsmyckningar och det är nära till Kulturfabriken och till biblioteket i Arken. Detta skapar en stark kulturell uppväxtmiljö.

Närheten och tillgängligheten till omkringliggande gång- och cykels-tråk utgör en trafiksäker omgivning.

Administrativa frågor

Befintliga detaljplaner upphör att gälla inom aktuellt område när den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och förväntas kunna antas i mars 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Efter genomförandetidens slut har fastighetsägaren ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Huvudmannaskap

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastigheten Strandkajen 4 är upplåten med tomträtt till Strandkajen 1 AB. Denna tomträtt kommer behöva upphävas i samband med detaljplanens genomförande.

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns inga servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter.

Infarten till planområdet ska lösas på fastigheten Örnsköldsvik 9:1, öster om planområdet. Förslagsvis skapas en gemensamhetsanläggning, alternativt servitut. Gemensamhetsanläggning förordas om det är fler än en fastighet som kommer använda infarten.

De fastigheter som är belägna inom planområdets kvartersmark kan sammanföras till en eller flera fastigheter. Detta kan lämpligen ske via en fastighetsreglering.

De berörda parterna ska själva ansöka om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder hos lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik. Ansökan om fastighetsbildning kan lämnas in samtidigt som arbetet med detaljplanen pågår, men kan inte genomföras förrän detaljplanen vunnit laga kraft.

Nedan återges de fastighetsrättsliga konsekvenserna i tabellform, om fastigheterna sammanförs till två fastigheter. Lantmäterimyndighetens förslag är att de två ombildade fastigheterna blir Strandkajen 2 och 3.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Fastighet	Konsekvenser
Strandkajen 2 (ombildad fastighet)	<i>Fastighetsbildning</i> - Kan erhålla mark för bostäder, centrum och kontor från Strandkajen 3, 4 samt Örnsköldsvik 9:1 (nr. 1-3). <i>Förändrad markanvändning, utökad byggrätt m.m.</i> - Från hamnändamål till bostäder, centrum och kontor
Strandkajen 3 (ombildad fastighet)	<i>Fastighetsbildning</i> - Kan avstå mark för bostäder, centrum och kontor till Strandkajen 2 (nr. 2). - Kan erhålla mark för bostäder, centrum och kontor från Strandkajen 4 och Örnsköldsvik 9:1. (nr. 4 och 5) <i>Förändrad markanvändning, utökad byggrätt m.m.</i> - Från handelsändamål till bostäder, centrum och kontor.
Strandkajen 4	<i>Fastighetsbildning</i> - Kan avstå mark för bostäder, centrum och kontor till Strandkajen 2 och Strandkajen 3 (nr. 3 och 4). <i>Förändrad markanvändning, utökad byggrätt m.m.</i> - Från handelsändamål till bostäder, centrum och kontor.
Örnsköldsvik 9:1	<i>Fastighetsbildning</i> - Kan avstå mark för bostäder, centrum och kontor till Strandkajen 2 och Strandkajen 3 (nr. 1 och 5). <i>Förändrad markanvändning, utökad byggrätt m.m.</i> - Från hamn-, järnvägs- och parkändamål till bostäder, centrum och kontor - Från hamnändamål till torg och gångtrafik (i planområdets södra del)

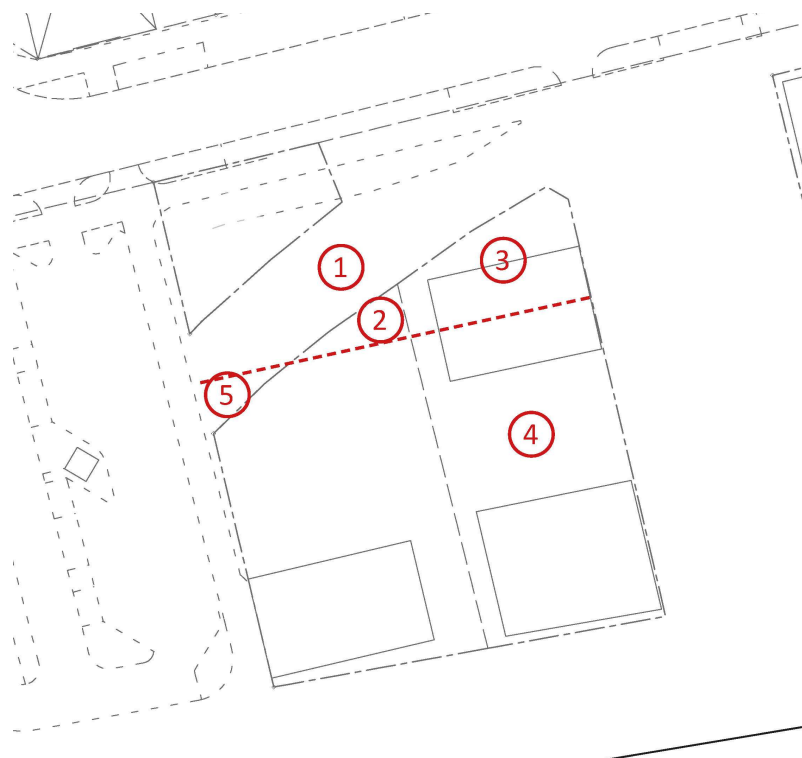


Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Örnsköldsvik 8:9	<i>Fastighetsbildning</i> - Oförändrad. <i>Förändrad markanvändning, utökad byggrätt m.m.</i> - Från gata eller torg till gata.
---------------------	--



Fastighetsrättsliga konsekvenser. Siffror hänvisar till tabellen ovan. Röd linje är en möjlig framtida fastighetsgräns. Källa: Örnsköldsviks kommun.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom planområdet finns inga äldre fastighetsplaner/tomtindelningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunledningsförvaltningen, båda inom Örnsköldsviks kommun, för framtagandet av detaljplanen. Kostnaden för framtagandet av de-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

taljplanen betalas av kommunledningsförvaltningen.

Inlösen, ersättningar

Exploatören ansvarar för iordningsställande av kvartersmark, kommunen för allmän plats.

Frågor om ersättningar mellan berörda markägare i samband med lantmåteriförrättningar avseende marköverföringar och upplåtelser av rättigheter samt fördelningen av kostnaderna för fastighetsbildning bör i första hand lösas i avtal mellan berörda parter.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande utredningar har gjorts:

Trafikbulerutredning, WSP Sverige AB (27 mars 2017).

Dagvattenutredning, WSP Sverige AB (21 mars 2017).

Trafikutredning, WSP Sverige AB (23 mars 2017).

Miljökonsekvensbeskrivning, WSP Sverige AB (28 mars 2017).

Geoteknisk utredning, Sweco Civil AB (19 januari 2018).

Fördjupad stabilitetsutredning, Sweco Civil AB (13 april 2018, reviderad 26 april 2018).

Konsekvenser av planens genomförande

Flera bostäder anläggs i ett attraktivt läge med en omedelbar närhet till hållbara transportmedel. Handel, restauranger, kontor och dylika verksamheter möjliggörs vilket bedöms göra stråken förbi planområdet mer välanvända under dygnets olika timmar, vilket i sin tur kan öka upplevelsen av trygghet i och runt planområdet.

För en sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen, se *Miljökonsekvensbeskrivning* under ”Tidigare ställningstaganden”.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Medverkande konsult

WSP Sundsvall, Johan Öberg, utredare

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mattias Eriksson
Planarkitekt

Patrik Jansson
Stadsarkitekt

Reviderad april 2018

Planbeskrivningen har enbart bearbetats redaktionellt.

Plankartan har reviderats. Två nya egenskapsbestämmelser samt en ny administrativ bestämmelse har lagts till. Till följd av dessa bestämmelser har även kvartersmarken [BCK] delats upp i två egenskapsområden genom en ny egenskapsgräns.

[n₃] har lagts till på kvartersmarken, inom det norra egenskapsområdet. Bestämmelsen reglerar att maximal markbelastning är 10 kPa, men att högre belastning kan medges om en särskild geoteknisk utredning visar att det är möjligt och/eller att stabilitetshöjande åtgärder vidtas.

[a₂] har lagts till på kvartersmarken, inom det södra egenskapsområdet. Denna administrativa bestämmelse reglerar att startbesked inte får ges förrän särskilda stabilitetshöjande åtgärder har vidtagits.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

[n₄] har lagts till inom allmän plats (TORG samt GÅNG). Bestämmelsen reglerar att stabilitetshöjande åtgärder ska vidtas.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mattias Eriksson
Planarkitekt

Patrik Jansson
Stadsarkitekt