

Planbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för **Bonden 1 m.fl.**



Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad oktober 2019

Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden
12 december 2019, § 191
Laga kraft: 9 januari 2020

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)**Antagandehandling**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planhandlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner	4
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning	5
Kommunala beslut i övrigt	5
Förutsättningar och förändringar	6
Historik	6
Natur och markbeskaffenhet	7
Miljöförhållanden	9
Bebyggelseområden	10
Friytor	18
Gator och trafik	18
Risk och säkerhet	19
Störningar	20
Teknisk försörjning	21
Administrativa frågor	23
Genomförandefrågor	23
Organisatoriska frågor	23
Fastighetsrättsliga frågor	23
Ekonomiska frågor	25
Konsekvenser av planens genomförande	26
Konsekvenser för barn och ungdomar	26

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Planhandlingar

Detaljplanen består av denna planbeskrivning, plankarta med bestämmelser, grundkarta och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett nytt bostadshus på fastigheten Bonden 1, samt ändra användning från bostadsändamål till bostads- och kontorsändamål inom fastigheten Bonden 2. Syftet är även att trygga de höga kulturvärdena som finns inom planområdet.

Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken

Detaljplanen anses förenlig med bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden i miljöbalkens 3 och 4 kapitel, då området inte finns utpekad som ett riksintresse eller berör särskilt känslig mark. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller överskrida någon av miljökvalitetsnormerna i miljöbalkens 5 kapitel.

Planområdet omfattar mark som är ianspråktagen för bebyggelse och medför en ur allmän synpunkt god hushållning med markresurser.

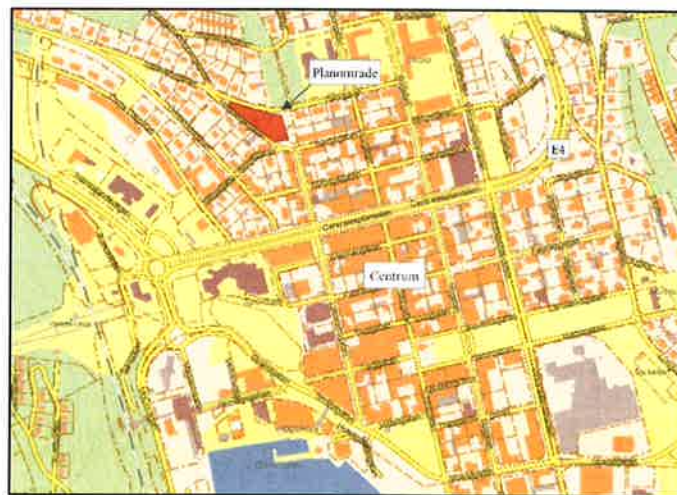
Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget mellan Högbergsgatan, Själevadsgatan och Bergsgatan, cirka 150 meter norr om E4.

Areal

Planområdet har en area på cirka 3500 m².



Översiktskarta med markerat planområde. Källa: Örnsköldsviks kommun.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Markägoförhållanden

Fastigheterna Bonden 1 och 2 är privatägda.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Översiktsplan 2012 för Örnsköldsviks kommun, antagen 17 december 2012, anges inga särskilda riktlinjer för planområdet. Enligt översiktsplanen är det angeläget för kommunens utveckling att kunna erbjuda boenden i attraktiva lägen. För att skapa en levande stadskärna är det angeläget att det byggs fler bostäder i centrala lägen. Vid exploatering i centrum är det viktigt att utnyttja marken väl.

I Översiktsplan för Centrum med Sjögatan och Järvedsstranden, antagen den 20 juni 2005, ligger planområdet inom område betecknat "Bostäder". I översiktsplanen klassas byggnaden "Bonn-Olles" som en kulturhistorisk värdefull byggnad från Köpingstiden (1842-1894), vilken inte får förvanskas eller rivas utan mycket starka skäl.

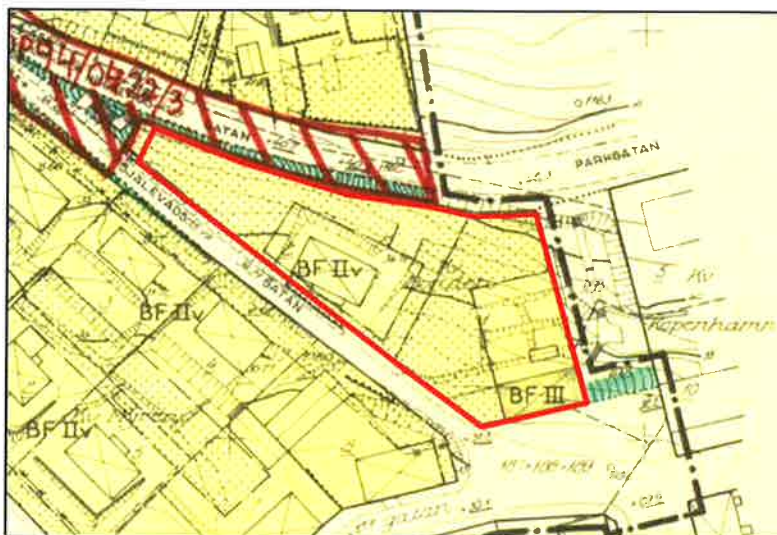
"Bonn-Olles" är i Örnsköldsviks kulturmiljöprogram utpekad som kulturhistoriskt värdefull sedan 1986 och parkområdet runt "Bonn-Olles" trappa, är utpekad i Grönplan för Örnsköldsviks centralort, antagen 11 december 2011. Parken beskrivs som en intim utsiktspark med trappsystem och sittplatser omgärdade av buskage. Parken är också en del av ett gröonstråk från rutnätstaden mot Åsberget.

Detaljplaner

I gällande detaljplan, fastställd 16 december 1968, är marken inom planområdet planlagd för bostadsändamål. På fastigheten Bonden 1 finns i dagsläget outnyttjad byggrätt norr om befintligt bostadshus.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling***



Utdrag ur gällande detaljplan, fastställd 16 december 1968.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905) har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet 11, 12 § miljöbalken har därför inte upprättats.

Kommunala beslut i övrigt

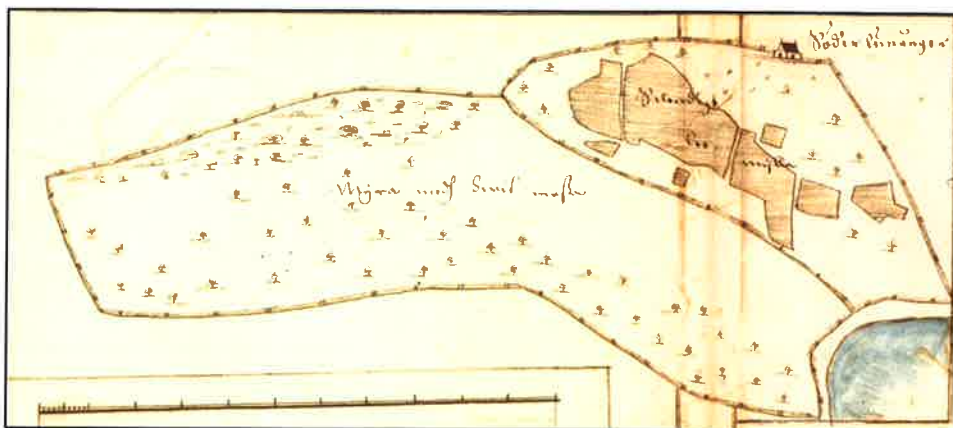
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 23 februari 2012, § 36, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva planläggning för Bonden 1 m.fl.

Samhällsbyggnadsförvaltningen beslutade på delegation, 23 maj 2013 § 253, om ett tidsbegränsat bygglov för fastigheten Bonden 2. Det tillfälliga bygglovet medger att marken får nyttjas för bostads- och kontorsändamål i motsats till gällande detaljplan som endast tillåter bostadsändamål.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling**Förutsättningar och förändringar****Historik**

Örnsköldsviks centrala delar är byggda på de gamla bondbyarna Norr- och Sörlungångers marker, vilka härstammar från 1500-talet. Norrlungångers bytomt ligger på Smedjebacken och Sörlungångers bytomt i kvarteret Bonden. När Örnsköldsvik planlades knöt den första gatan, Storgatan, samman de viktiga kommunikationslederna - kustlandsvägen och havet.



Beskuren karta, Sörlungånger 1, år 1646. Källa: Örnsköldsviks kommun.

Inom fastigheten Bonden 2 finns två byggnader. Bostadshuset, en dubbelkorsbyggnad, är uppförd omkring 1850. Bostadshuset kallas för "Bonn-Olles" och är det enda kvarvarande huset från Sörlungångers by. På fastigheten finns även ett garage uppfört år 1954.

"Bonn-Olle" hette egentligen Jonas Olsson och var ursprungligen från Trehörningsjö. Gården, Sörlungånger 1, låg strategiskt i anslutning till den gamla kustlandsvägen (Norrstigen). "Bonn-Olle" drev därav, förutom jordbruket, även gästgiveri och det berättas att den som behövde byta till fräscha hästar hade ett femtontal att välja bland. "Bonn-Olle" var även känd för att odla ovanliga sydliga växter, då sluttningen ned mot Åsdalen var ett gynnsamt växtläge. I 1910 års stadsplan anses "Bonn-Olles" ligga utanför stadsgränsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



*Oljemålning från ca 1845. I förgrunden troligen prosten C. J. Holm med hustru i droska med kusk på Norrstigen. Byggnaderna närmast vägen tillhör "Bonn-Olles".
Konstnär: Gustaf Mauritz Kjellström d.ä. (1810-1858).
Källa: Örnsköldsviks kommun.*

- Tomtindelning 1843, reviderad 1850
Källa: Örnsköldsviks kommun.



Bostadshuset på Bonden 2, "Bonn-Olles" idag och bild från 1913

På fastigheten Bonden 1 finns ett hyreshus i tre våningar uppfört 1935 och ombyggt 1990.

Natur och markbeskaffenhet

Mark och vegetation

De delar av planområdet som inte är bebyggt består i huvudsak av gräsytor med ett antal träd i planområdets yttre delar. Inom

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, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

planområdet finns även grusytor för parkering.

Planområdet är beläget mellan Högbergsgatan, Själevadsgatan och Bergsgatan. Marken sluttar kraftigt i sydlig riktning mot Högbergsgatan. Höjdskillnaden mellan fastigheten Bonden 1 högsta och lägsta punkt, är cirka tio meter. Marken är gräsbevuxen och enstaka träd återfinns längs fastighetsgränsen mot Själevadsgatan.



Vy över slänten i östra delen av planområdet.



Vy över slänten i västra delen av planområdet.

Geotekniska förhållanden

Byggsigurd AB har 22 mars 2017 gjort ett planeringsunderlag för geoteknik (*Detaljplan Bonden nr 1 PM Planeringsunderlag Geoteknik*), reviderad 18 maj 2018 (*Detaljplan Bonden nr 1 och 2 PM Planeringsunderlag Geoteknik*). I PM:et redogörs det för att VBB i Sundsvall har utfört en geoteknisk undersökning, omfattande borrhål i sex punkter. Undersökningsresultatet visar på ett avstånd till fast botten på mellan 1,2 - 2,55 meter. Marken utgörs i huvudsak av morän och berg i dagen återfinns i nära anslutning till området, direkt norr om Själevadsgatan.

Markförhållanden med morän och närheten till berg inom planområdet innebär att stabiliteten bedöms tillfredsställande. Själevadsgatan skär av ytvattenavrinningen längs Åsbergsslutningen, vilket föranleder att ingen risk för ras eller skred bedöms föreligga. Det bedöms inte föreligga någon risk för blocknedfall inom någon del av planområdet.

Grundläggning av byggnader kommer att utföras på en nivå, en till fyra meter under nuvarande marknivå. Grundläggning bedöms kunna

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, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

utföras på plansprängt berg alternativt packat friktionsmaterial, så att sättningar undviks. Markens genomsläpplighet bedöms inte påverka utförande av grundläggningen. Då moränen kan vara siltig och flytbenägen i vattenmättat tillstånd ska schakt länshållas.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Vid planering ska miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Det finns inga vattenområden i närheten av planområdet. Planens genomförande bedöms inte påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnorm för vatten.

Miljö kvalitetsnorm för luft

Planområdet omges av ett grönstråk och är inte beläget i direkt anslutning till väg där tunga transporter trafikeras. Det förligger ingen anledning att anta att planens genomförande kommer att påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnorm för luft.

Miljö kvalitetsnorm för buller

Planens genomförande bedöms inte påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnorm för buller, då planområdet inte angränsar till en större väg, flygplats eller industri.

Förorenad mark

Inga kända verksamheter som kan ha bidragit till att förorena marken har förekommit inom planområdet.

Radon

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

överskrids.

Fornlämningar

Fastigheten Bonden 2, före detta Sörlungånger nummer 1, är en äldre bytomt/gårdstomt som av Riksantikvarieämbetet är utpekad som övrig kulturhistorisk lämning. By- och gårdstomten härstammar från 1500-talet. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbete ska arbetet, i enlighet med 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet angränsar till bostadsbebyggelse i form av villor och flerbostadshus i samtliga väderstreck.

På fastigheten Bonden 2 finns ett befintligt bostadshus av kulturhistoriskt värde, "Bonn-Olles". Byggnaden fungerar idag för bostads- och kontorsändamål och regleras i detaljplanen med [BK] – *Bostäder och kontor* (4 kapitlet 11 § plan- och bygglagen). Från gällande detaljplan införs att byggnadens våningsantal får vara maximalt två våningar [II] (4 kapitlet 11 § plan- och bygglagen) och att vind får uppföras utöver angivet våningsantal [v₁]. Vid om- och tillbyggnad ska bostadshusets, "Bonn-Olles", kulturhistoriska värde bevaras och beaktas, vilket i detaljplanen regleras med skyddsbestämmelsen [q] (*se Byggnadskultur och gestaltning*). Inom byggrätten regleras även lovplikten med [a₁] vilket innebär att bygglov krävs för åtgärder som avses i 9 kapitlet 4 § punkt 3a-3c, 4a-4c § i plan- och bygglagen.

På fastigheten Bonden 1 finns ett befintligt flerbostadshus med totalt sju lägenheter [B] – *Bostäder* (4 kapitlet 11 § plan- och bygglagen). Inom byggrätten får byggnader maximalt vara tre våningar [III] (4 kapitlet 11 § plan- och bygglagen).

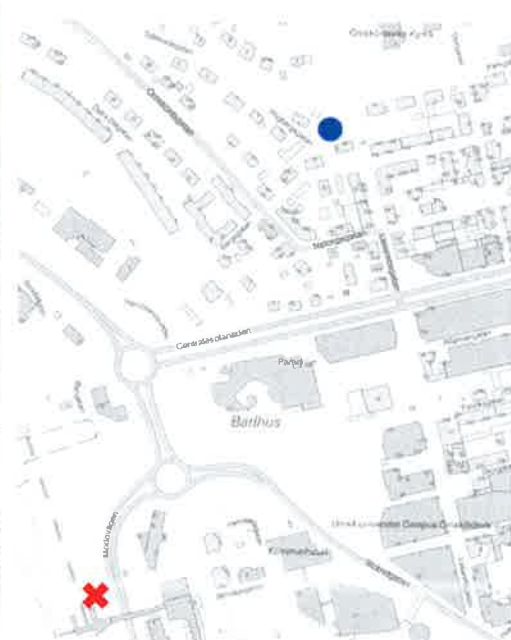
Detaljplanen medger byggrätt inom Bonden 1 för ytterligare ett bostadshus [B] – *Bostäder* (4 kapitlet 11 § plan- och bygglagen) med en totalhöjd på maximalt +57,0 meter över grundkartans nollplan. Inom byggrätten får även suterrängvåning anordnas [v₂] (4 kapitlet 11 §

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

plan- och bygglagen).

För att visualisera hur föreslagen exploatering samspelar med stadsbilden har en enklare volymstudie tagits fram.



*Vy från Örnsköldsviks resecentrum som visar volym på föreslagen exploatering i blå färg.
Bild tagen från kryssmarkerad plats. Källa: Örnsköldsviks kommun.*

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

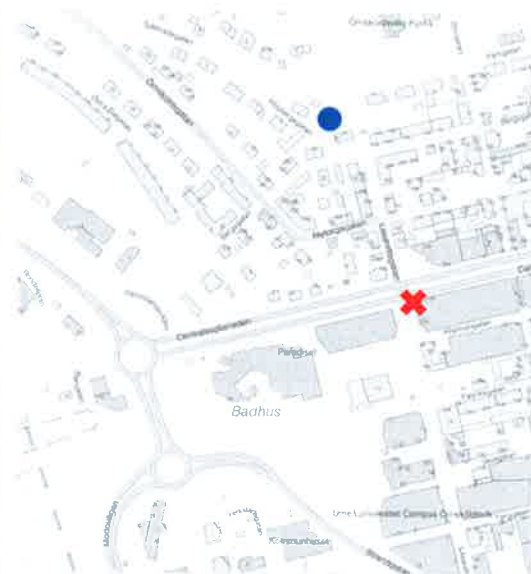
188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

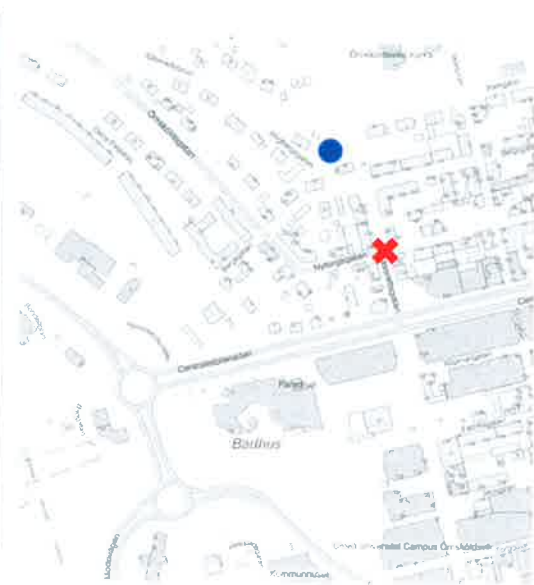
***Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling***



Vy från korsningen Lasarettsgatan/Centralesplanaden



Vy från Lasarettsgatan/Nytorpgsgatan



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

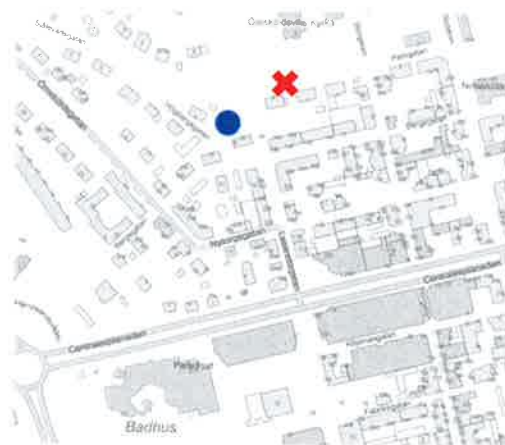
188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

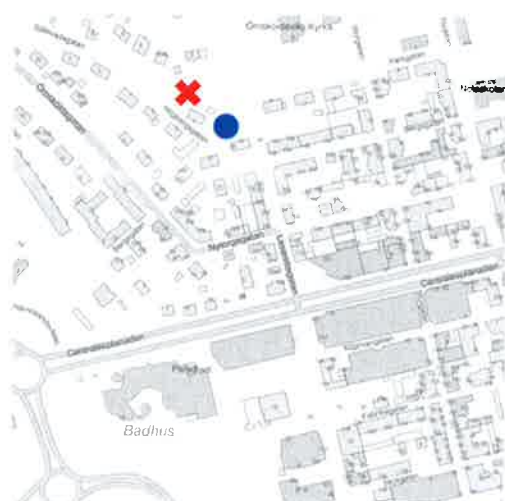
Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Vy från Parkgatan



Vy från Själevadsgatan



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

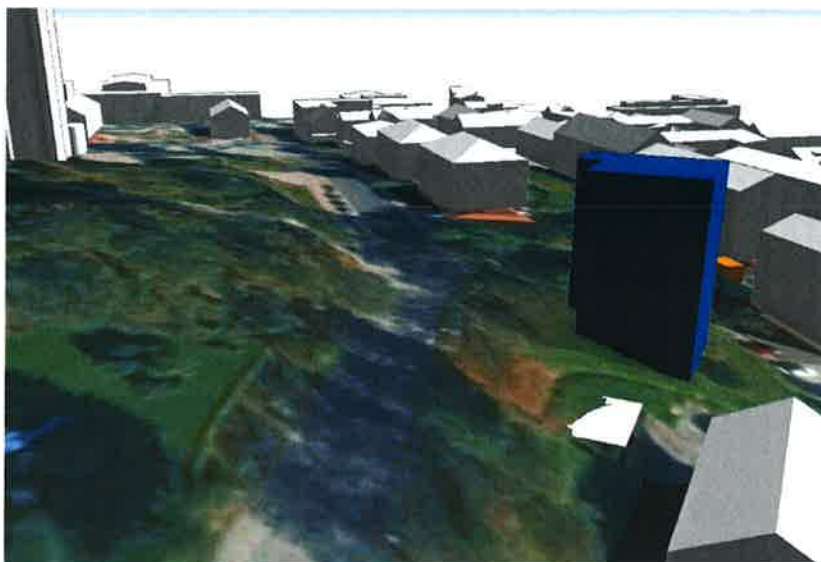
Bankgiro

188-4774

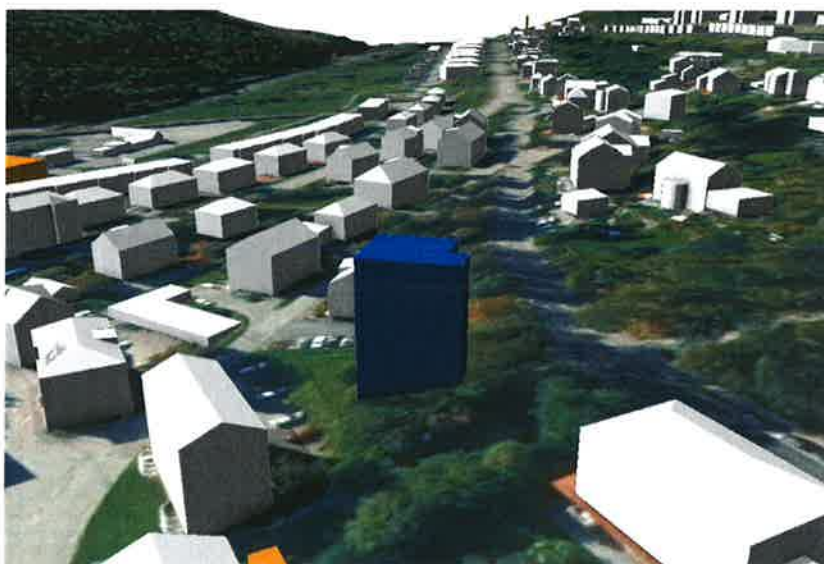


Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Perspektiv från ovan mot Själevadsgatan



Perspektiv från ovan mot Själevadsgatan

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, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Perspektiv från ovan mot Själevadsgatan och kyrkan



Perspektiv från ovan mot Själevadsgatan och kyrkan

Övrig bebyggelse

Inom fastigheten Bonden 2 finns ett befintligt garage, vilket i detaljplanen regleras med [korsmark] - *Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader*, samt med bestämmelse om högsta antal våningar [I] (4 kapitlet 11 § plan- och bygglagen).

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, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Service

Skola

Förskola och Örnsköldskolan, F-6, är belägna cirka 450 meter från planområdet. Nolaskolan, gymnasieskola, ligger cirka 400 meter från planområdet.

Vård och omsorg

Örnsköldsviks sjukhus ligger cirka 800 meter från planområdet. I angränsning till sjukhusområdet finns vårdcentral och sjukhem.

Tillgänglighet

Byggnadsverk ska vara tillgängliga enligt plan- och bygglagen, 8 kapitlet 4 § och tomter enligt plan- och bygglagen 8 kapitlet 9 §.

Delar av planområdet sluttar kraftigt i sydlig riktning mot Högbergsgatan. Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses för erforderliga ytor inom planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaden, "Bonn-Olles" är av stort kulturhistoriskt värde för Örnsköldsviks kommun och regleras med [q] i plankartan. Byggnaden omfattas av 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. "Bonn-Olles" är den sista kvarvarande byggnaden från Sörlungånger by och byggnaden återspeglar på ett unikt sätt stadens historiska utveckling. De exteriöra värden som ska tas till vara, bevaras samt användas vid om- eller tillbyggnationer är:

- *Fasad:* Röd locklistpanel. Faluröd slamfärg.
- *Taktäckning:* Tegel, skiv- eller bandplåt på taket. Rött.
- *Fönster och dörrar:* Glasrutorna får inte vara bredare än de är höga. Fönster ska vara tvåluftsfönster med tre rutor i vardera luft. Fönsterbågar och foder i vitt eller i brutet vitt (grön umbra, kimrök eller motsvarande). De ursprungliga fönsterplaceringarna ska

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

vidmakthållas och där förändring skett, vid tillfälle återställas.

- *Interiör*: Förändringar i interiören får inte påverka exteriören, vad gäller dörrar och fönsters placering.

Med hänsyn till påverkan på kulturmiljön och områdets karaktär, reglerar detaljplanen den nya byggrätten på Bonden 1, med följande bestämmelser:

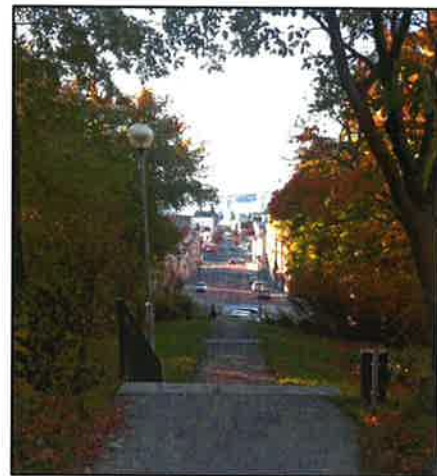
- [f₁] – *Fönster och balkonger ska placeras i vertikal axel* (4 kapitlet 16 § plan- och bygglagen).
- [f₂] – *Fasader ska huvudsakligen vara i färgad kulör* (4 kapitlet 16 § plan- och bygglagen).
- [f₃] – *Fasader ska vara i trä med undantag för bottenplan/suter-rängvåning* (4 kapitlet 16 § plan- och bygglagen).
- [f₄] – *Taktäckning ska vara i röd kulör* (4 kapitlet 16 § plan- och bygglagen).

Förutom skyddsbestämmelsen [q] för byggnaden "Bonn-Olles" har även administrativa bestämmelser om utökad lovplikt [a₁] införts för fastigheten Bonden 2. Syftet med bestämmelserna är att säkra det lokala kulturhistoriska intresset och bevara den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Därav ska byggrätten uteslutas från lovfria åtgärder som avses i 9 kapitlet 4 § punkt 3a-3c och 4a- 4d § i plan- och bygglagen. Det innebär att det krävs bygglov för att kunna uppföra komplementbyggnad på högst 15 m² (friggebod), 25 m², komplementbostadshus eller komplementbyggnad (attfallshus), tillbyggnad om 15 m² och eller takkupor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling**Friytor*****Lek och rekreation***

Inom fastigheten Bonden 2 finns en sammanhängande grönyta, vilken avses att i fortsättning även fungera för lek och rekreation. Det finns även ytor för lek och rekreation inom Bonden 1. Ytorna liksom fastigheten är till stor del brant sluttande, varpå det är lämpligt att säkerhetsställa ytornas tillgänglighet. I detaljplanerade områden med sammanhållen bebyggelse ska friytan utgöra minst en femtedel av bostädernas totala bruttoarea. För detta införs i detaljplan egenskapsbestämmelsen [n₁] – *minst en femtedel av bostädernas totala bruttoarea ska vara lämpad för friyta.*



Vy från "Bonn-Olles trappa". Källa: Örnsköldsviks kommun.

I angränsning till planområdet finns "Bonn-Olles trappa" som av kommunens grönplan är utpekad som park. "Bonn-Olles trappa" är också en del av ett grönstråk mot Åsbergsterrängens stigar norr om planområdet.

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

Planområdet angränsar till Själevadsgatan/Parkgatan i norr och Högbergsgatan och Bergsgatan i söder. Längs Själevadsgatan/Parkgatan, finns en trottoar för gångtrafikanter, vilken kan nås från planområdet via "Bonn-Olles trappa".

Kollektivtrafik

Hållplats Linden är belägen cirka 150 meter från fastigheten. Resecentrum Örnsköldsvik C är beläget cirka 700 meter sydväst om fastigheten.

In- och utfarter

In- och utfart till planområdet sker från Högbergsgatan, i likhet med

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

dagens situation. Med hänsyn till trafiksäkerheten får inga in- och utfarter för biltrafik anordnas längs med Själevadsgatan/Parkgatan, vilket i detaljplanen regleras med bestämmelsen [ -  -  - ] *Körbar förbindelse får inte anordnas* (4 kapitlet 9 § plan- och bygglagen).

Parkering

Parkering ska anordnas inom respektive fastighet enligt kommunens gällande parkeringsriktlinjer. Parkeringsriktlinjerna kan komma att ändras i framtiden, vilket innebär att detaljplanen alltid ska utgå från de gällande parkeringsriktlinjerna.

Enligt gällande parkeringsstrategi för Örnsköldsvik från 2015 anges hur många parkeringsplatser som behöver anordnas per 1000 m² BTA (bruttoarea). Enligt nu gällande parkeringsstrategi gäller 26 parkeringsplatser per 1000 m² BTA för kontor och 0,6 bilplatser för varje 1-2 rumslägenhet respektive 0,90 för varje 3-rumslägenhet eller större. Behovet av antalet parkeringsplatser vid en framtida exploatering kan därmed variera beroende på användning samt byggnadernas storlek.

Befintliga byggnader och planerad exploatering av byggrätten, inom Bonden 1, medför att parkeringsbehovet är cirka 19 parkeringsplatser. Tillräcklig yta för parkering bedöms finnas inom respektive fastighet.

Parkering föreslås lösas genom att ett parkeringsdäck uppförs mellan befintlig byggnad och den nya byggrätten inom fastigheten Bonden 1. I detaljplanen regleras marken för parkeringsdäcket med [korsmark] - *Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader samt med högsta antal våningar [II] (4 kapitlet 11 § plan- och bygglagen).*

Risk och säkerhet

Brandvattenförsörjning

I Svenska vatten- och avloppsverksföreningens anvisningar bör vattenuttag för brandsläckning kunna ske med minst tio liter per sekund inom bostadsområde med friliggande en- och tvåfamiljshus. För större byggnadskomplex ska vattenuttag för brandsläckning kunna ske med minst 20 liter per sekund.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Inom en radie om 130 meter från planområdet finns fyra brandposter. Brandvattenförsörjningen till fastigheten ska utformas med hänsyn till vattenkapacitet och avstånd till närmaste brandpost enligt delprogram "Förebyggande och operativ räddningstjänst i handlingsprogrammet för trygghet och säkerhet i Örnsköldsvik 2016 – 2019" och avsnittet "Vatten för brandsläckning". Byggnader som uppförs närmare varandra än åtta meter ska utformas så att risken för brandspridning mellan byggnader minskar.

Enligt Boverkets byggregler (BBR) får ny bebyggelse med maximalt åtta våningar förses med träfasad såtillvida att de är skyddade med invändig automatisk vattensprinkleranläggning. Bottenplan och suterrängvåning ska vara utförd med obrännbart material.

Störningar**Buller**

I området har kommunen tagit fram en bullerutredning baserad på tidigare genomförda trafikmätningar på Själevadsgatan år 2006 och 2017, samt på Örnsköldsgatan år 2017.

Trafikmätningen på Själevadsgatan från 2006 uppmätte 3823,8 fordon per vardagsdygn i mitten på maj. Vid samma mätpunkt uppmättes 4442 fordon per vardagsdygn i mitten på september år 2017. Enligt beräkningen av trafikbullret i området är den ekvivalenta ljudnivån vid fasad vid nybyggnad på fastigheten Bonden 1, cirka 55-56 dB(A). Beräknade bullernivåer understiger därmed de nu gällande riktvärdena som anges i Förordning (2015:216, ändrad 1 juli 2017) för ekvivalenta ljudnivåer för buller utomhus vid fasad på maximalt 60 dB(A) och 70 dB(A) på uteplats i anslutning till bostad. Då beräknade bullervärden ligger under nu gällande riktvärde finns där inget behov av att införa särskilda skyddsbestämmelser i detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till kommunalt vatten- och avlopp, vilket även tillkommande bebyggelse ska anslutas till.

Befintlig servisanslutning för vatten samt spillvatten är dimensionerad för nuvarande bebyggelse inom planområdet. Det kan komma att krävas åtgärder för att öka kapaciteten och höja vattentrycket i och med tillkommande byggnader. Eventuella åtgärder inom fastigheten åligger fastighetsägaren att bekosta.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av WSP 26 februari 2018. Enligt utredningen förväntas dagvattenflödena i och med tilltänkt exploatering öka med 42-47 % vid ett 100-års regn. Flödet ökar med 80 % från befintlig mark vid ett 10- års regn, till exploaterad mark och vid ett 20- års regn. Flödesberäkningar har beräknats utifrån exploaterad och befintlig markanvändning för 10-, 20-, respektive 100 års regn med intensitet enligt Svenskt Vattens publikation P110 med varaktighet på 10 minuter.

För att inte öka belastningen på befintligt dagvattennät krävs att dagvatten kan fördröjas inom fastigheten Bonden 1. Därefter kan det avledas till förbindelsepunkten för dagvattenledningen i Högbergsgatan. Föreslagen systemlösning innebär att fördröjningsmagasin anläggs inom fastigheten Bonden 1. Fördröjningsmagasinen är beräknade med standarddimensionen för ett kassetmagasin med lägst dimensionerna 0,6*0,6*1,2 meter, med en hålrumsvolym på 97 % respektive ett rörmagasin. Ett rörmagasin med lägst en meter i diameter har kapacitet att fördröja ett flöde på 785 l/m. Uträkningarna är baserade på antagandet att den nya parkeringen samt den äldre fortsätter att vara grusbelagda. I det fallet att båda parkeringarna asfalteras kommer fördröjningsvolymen och kassetmagasinets ytbehov att öka.

Kassetmagasinet kan anläggas i flera nivåer, vilket innebär att arean kan minskas om förhållanden är lämpliga. Rörmagasinet kan i sin tur anläggas som ett långt rör eller med parallella rör. Med tanke på att

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

marken på fastigheten lutar kraftigt ner mot Högbergsgatan och höjdskillnaden mellan högsta och lägsta punkt är cirka tio meter, bör en anläggning placeras närmast Högbergsgatan.

I det fallet att grundvattennivåerna är höga ska ett tätt magasin anläggas, vilket innebär att rörmagasin eller kassettmagasin anordnas med en gummiduk runt, för att undvika att magasinet fylls med grundvattnen. Fyllnadshöjd över magasinet är beroende på vilken typ av yta som magasinet anläggs på.

I det fallet att det anläggs mer än 50 parkeringsplatser inom fastigheten, bör en viss rening av dagvatten ske. Det finns olika lösningar för att uppnå en god rening av dagvatten inom fastigheten, exempelvis svackdiken eller fördröjningsmagasin samt olika varianter av biofilter.

Med anledning av planområdets topografiska förutsättningar leds dagvatten vid kraftig nederbörd (skyfall) i sydlig riktning mot Högbergsgatan.

Värme, el och bredband

Fastigheten Bonden 1 är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet. Uppvärmningen för fastigheten Bonden 2 sker via jordvärme.

Möjlighet finns att koppla in ny bebyggelse på el-, fjärrvärme- och bredbandsnätet.

Ägarförhållanden är följande:

- Övik Energi Nät AB äger elnätet.
- Övik Energi AB äger fjärrvärme- och bredbandsnätet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt "Föreskrifter om avfallshantering i Örnsköldsviks kommun", beslutad av kommunfullmäktige 19 december 2016. Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva, utför kommunens ansvar för hushållsavfallet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Administrativa frågor

Gällande detaljplan upphör att gälla på aktuellt område när den nya detaljplanen får laga kraft.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och förväntas kunna antas under hösten 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag som 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut

Det finns behov av att bilda ett servitut för den nya infartsvägen till fastigheten Bonden 1, då infartsvägen belastar fastigheten Bonden 2. De berörda parterna kan därför skriva ett avtalsservitut alternativt

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

ansöka om fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik.

Detaljplanen medger inte en sammanslagning av fastigheterna Bonden 1 och 2, då syftet är att bevara gällande fastighetsmönster med hänsyn till rådande kulturmiljö.

Fastighetsindelningsbestämmelse

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser (tidigare tomtindelning/fastighetsplan) för kv. Bonden, fastställd 29 april 1930, upphör att gälla inom planområdet.

I detaljplanen regleras fastighetsindelningen med [fastighetsindelningsgräns med användningsgräns] och en administrativ bestämmelse, som innebär att kvarteret Bonden ska innehålla två fastigheter.

Rättigheter

Det finns ett officiälservitut för den kraftledning som belastar fastigheten Bonden 1. Servitutet kommer att fortsätta gälla efter detaljplanens antagande.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som medföljer detaljplanen för Bonden 1 m.fl.

Fastighet	Konsekvenser
Bonden 1	<i>Rättigheter</i> Servitut för rätt till infartsväg på Bonden 2 bör bildas till förmån för Bonden 1. <i>Förändrad markanvändning, utökad byggrätt m.m.</i> Utökad byggrätt för bostadsändamål.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Bonden 2	<i>Rättigheter</i> Servitut för rätt till infartsväg på Bonden 2 bör bildas till förmån för Bonden 1. <i>Förändrad markanvändning, utökad byggrätt m.m.</i> Förändrad markanvändning från bostadsändamål till bostads- och kontorsändamål.
----------	--

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavtal har tecknats mellan Örnsköldsviks kommun och fastighetsägaren till Bonden 1 och 2. Fastighetsägaren ansvarar för alla exploateringskostnader.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till Bonden 1 och 2 ansvarar för iordningställande av kvartersmarken.

Ersättningar

Byggnaden på fastigheten Bonden 2 (även kallad "Bonn-Olles") har i aktuell detaljplan belagts med rivningsförbud och skyddsbestämmelse. I gällande detaljplan finns inga sådana skyddsbestämmelser för byggnaden. Enligt 14 kapitlet 10 § plan- och bygglagen har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som skyddsbestämmelser medför. Ersättning ska utgå endast om skyddsbestämmelser medför att den pågående användningen av fastigheten avsevärt försvåras.

När det gäller rivningsförbud är kommunen skyldig att enligt 14 kapitlet 7 § plan- och bygglagen betala ersättning till berörd fastighetsägare om rivningsförbudet medför en skada som är betydande i förhållande till värdet på berörd fastighet. Ett avtal har upprättats mellan fastighetsägaren och kommunen 13 juli 2018.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Konsekvenser av planens genomförande

Vid ett genomförande av detaljplanen blir det möjligt att söka permanent bygglov för användningen kontor på fastigheten Bonden 2, som i dagsläget har uppförts med tillfälligt bygglov i strid med gällande detaljplan.

Detaljplan medger att ett nytt bostadshus i suterrängplan med en totalhöjd på +57,0 meter, på fastigheten Bonden 1. Gällande detaljplan på fastigheten Bonden 1 medger en byggrätt för bostadshus längs "Bonn-Olles" trappa. I detta förslag till detaljplan är byggrätten placerad närmare Själevadsgatan/Parkgatan.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Detaljplanen bedöms inte medföra några betydande konsekvenser för barn och ungdomar. Planområdet ligger i närheten av Örnsköldskolan och Nolaskolan.

Den tillkommande trafiken i området som kan uppstå i och med tilltänkt expolatering anses inte utgöra ett sådant problem att det påverkar tryggheten eller säkerheten för barn och ungdomar som rörs sig längs gatan, då gatan redan idag är trafikerad.

För att säkra friytan inom planområdet införs i detaljplan att minst en femtedel av bostädernas totala bruttoarea ska utgöras av friyta. I omgivningen till planområdet finns det god tillgång till friyta för barn. Från "Bonn-Olles" trappa och vidare norrut cirka 500 meter från planområdet kan man nå naturområdet Åsberget.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen


Vanessa Nilsson Hedman
Planarkitekt


Patrik Jansson
Stadsarkitekt