

Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden
18 mars 2021, § 82

Laga kraft: 14 april 2021

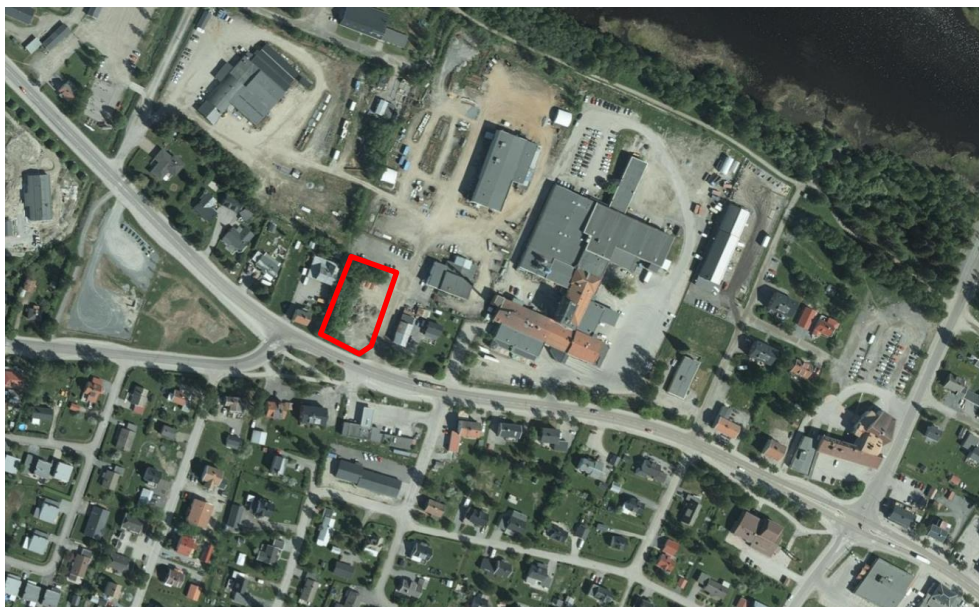
Antagandehandling

9 februari 2021

Planbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för Kroksta 6:96



Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

2284K-P2021/5

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)**Antagandehandling**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Inledning	3
1.1 Syfte och huvuddrag.....	3
1.2 Planhandlingar.....	3
1.3 Planförfarande och tidplan	3
1.4 Förenligt med 3-5 kapitlet miljöbalken.....	3
1.5 Läge.....	4
1.7 Markägförhållanden och areal.....	5
1.8 Tidigare ställningstaganden.....	6
2 Befintliga förhållanden	11
2.1 Befintlig bebyggelse.....	11
2.2 Befintlig offentlig och kommersiell service.....	13
2.3 Kulturmiljö och fornlämningar	13
2.4 Topografi och grönsstruktur	14
2.5 Geotekniska förhållanden.....	15
2.6 Miljö och hälsa	15
2.7 Risk och säkerhet	18
2.8 Gator och trafik	19
2.9 Teknisk försörjning	22
3 Planförslag	23
3.1 Markens användning	23
3.2 Byggrätt och utformning	24
3.3 Friytor.....	26
3.4 Miljö och hälsa	26
3.5 Gator och trafik	27
3.6 Teknisk försörjning	29
3.7 Sociala frågor	32
3.8 Underlag till planarbetet.....	33
4 Genomförande.....	34
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	34
4.2 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor.....	35
5 Konsekvenser av planens genomförande.....	36
5.1 Miljökonsekvenser	36
5.2 Sociala konsekvenser	36
5.3 Ekonomiska konsekvenser	36
6 Medverkande.....	37

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

1 Inledning

1.1 Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter, industri (ej störande) och kontor samt möjliggöra för en större byggrätt inom fastigheten Kroksta 6:96.

1.2 Planhandlingar

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

1.3 Planförfarande och tidplan

Detaljplanen upprättas med ett standardförfarande enligt 5 kapitlet plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen förväntas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden under vintern 2020/2021.

1.4 Förenligt med 3-5 kapitlet miljöbalken

Aktuell detaljplan bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3 kapitel (*Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kapitel (*Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

Aktuellt planområde (fastigheten Kroksta 6:96) ligger inte inom något riksintresseområde eller något utpekad Natura 2000-område.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)**Antagandehandling**

Miljömål och miljökvalitetsnormer

Inget av miljömålen (www.miljomal.se) eller några miljökvalitetsnormer bedöms påverkas negativt av detaljplanen, se även *Undersökning om betydande miljöpåverkan - Ändring av detaljplan för Mejeriområdet m.m. 20 maj 2020*.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken (1998:808) och miljöbedömningsförordningen (2017:966) har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Detaljplanen innebär inte betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet 11-12 § miljöbalken har inte upprättats.

Länsstyrelsen har 15 juni 2020 tagit del av undersökningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

1.5 Läge

Planområdet (fastigheten Kroksta 6:96) utgörs av en plan, grusad yta som ligger inom stadsdelen Gullänget, cirka 3 km norr om Örnsköldsviks centrum. Direkt söder om fastigheten passerar Björnavägen (väg 352) och i öster finns en anslutningsväg till industriområdet nord/nordost om planområdet. I väster finns ett äldre bostadshus samt en byggnad inne på bostadsgården där verksamhet bedrivs.



Figur 1: Översiktskarta, aktuellt planområde markeras ungefärligt med rött. (Källa underlagskarta: Metria.se)

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

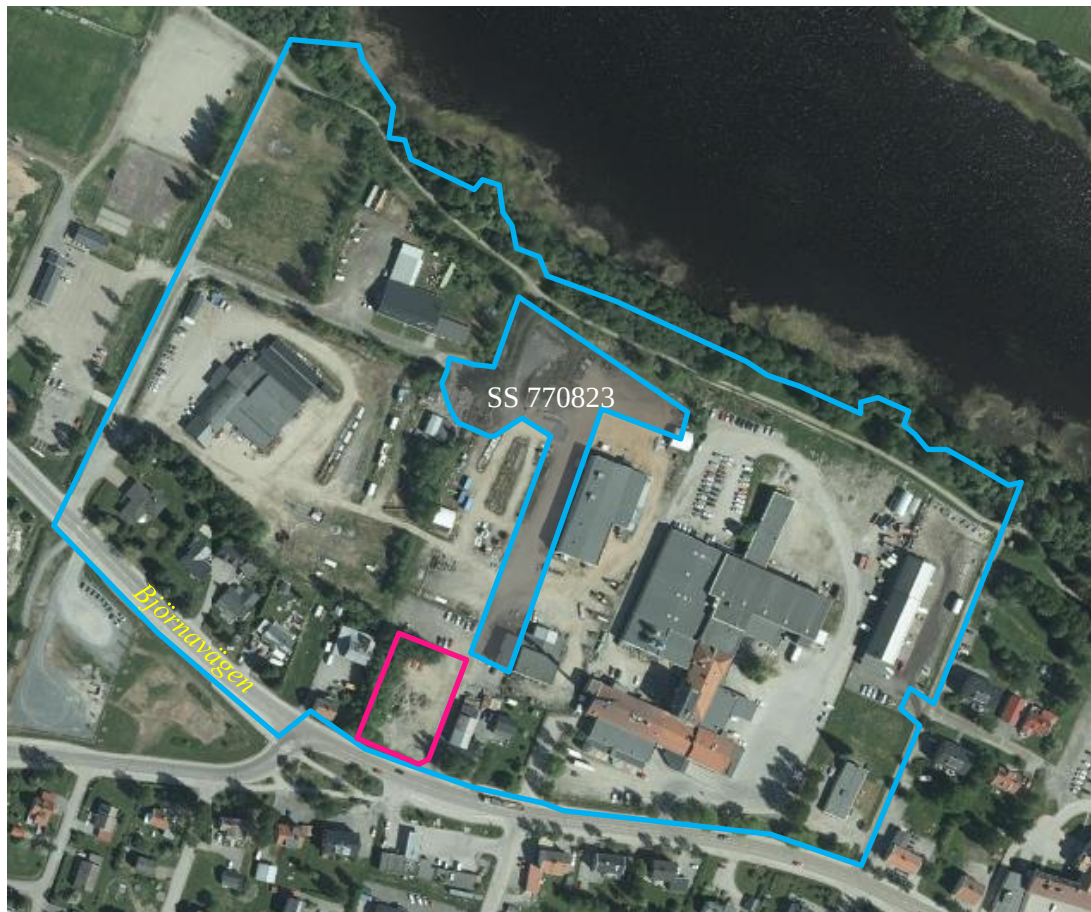
Telefon

0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Figur 2: Översiktskarta. Planområdet/fastigheten Kroksta 6:96 markeras ungefärligt med rosa. Plangränser för gällande stadsplan illustreras ungefärligen med blått (Källa underlagskarta: Metria.se)

1.7 Markägförhållanden och areal

Detaljplanen omfattar fastigheten Kroksta 6:96 som är i privat ägo. Fastigheten är cirka 2400 m².

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

1.8 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan (*Översiktsplan 2012 för Örnsköldsviks kommun*, antagen 17 december 2012) anges inga särskilda planeringsinriktningar för aktuellt planområde. Detaljplanen är endast av mindre betydelse och bedöms inte strida mot kommunens översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan

Kommunfullmäktige antog den 27 april 2020 (KF § 64) FÖP (fördjupade översiktsplan) för Örnsköldsviks centralort. Efter antagandet har FÖP blivit överklagad och har ännu inte fått laga kraft.

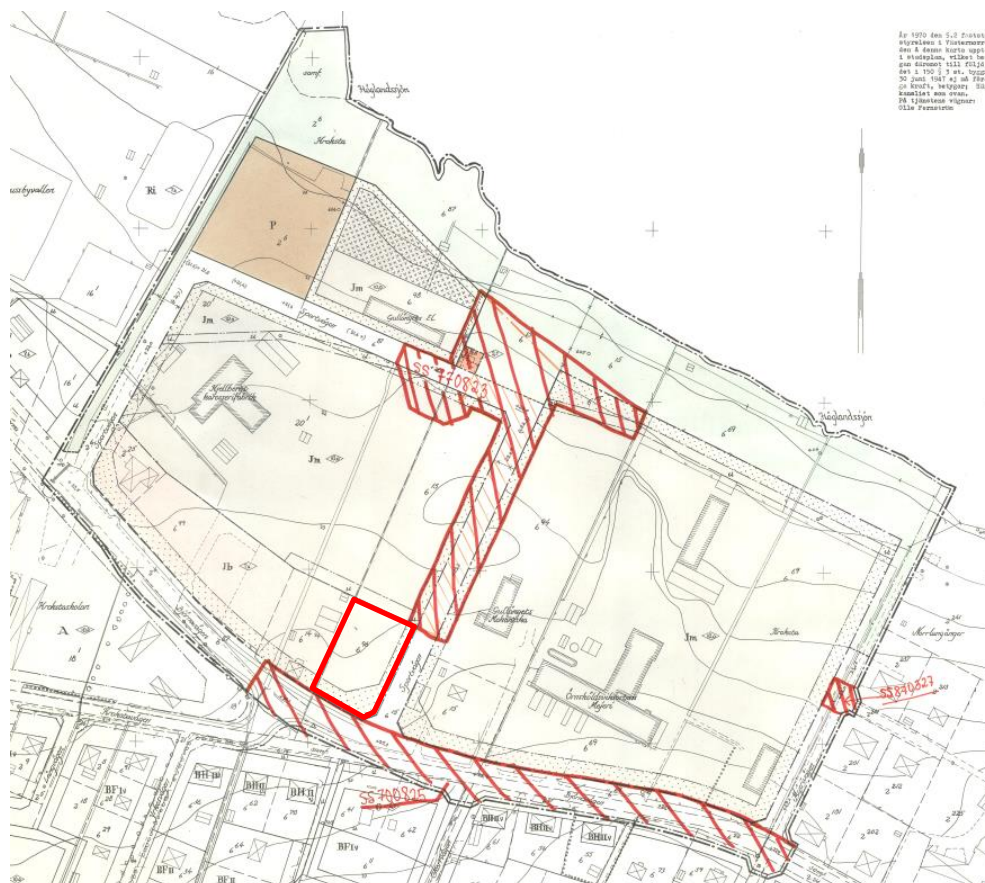
Den fördjupade översiktsplanen är ett vägledande dokument som anger långsiktiga och övergripande utvecklingsstrategier samt grunddragen i den avsedda användningen av mark- och vattenområden i Örnsköldsviks centralort. I FÖP anges inga särskilda planeringsinriktningar för aktuellt planområde. Detaljplanen är endast av mindre betydelse och bedöms inte strida mot FÖP.

Gällande detaljplaner

Aktuell fastighet regleras i gällande detaljplan (*Stadsplan för Mejeriområdet m.m, fastställd 5 februari 1970*) för småindustri- och bostadsändamål (Jb) ej störande för omgivningen samt bostäder med koppling till verksamheten. Fastigheten får bebyggas med högst en femtedel. Huvudbyggnad får dock inte uppta större areal än 150 m². Uthus och andra gårdsbyggnader får inte ha en större sammanlagd area än 50 m². Byggnadshöjden begränsas till 7,6 meter. Mark mot Björnavägen och infart i öster får inte bebyggas (prickad mark i plankartan).

Berörd del av gällande detaljplan upphävs när denna detaljplan får laga kraft.

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Figur 3: Utdrag från gällande plankarta. Planområdet/fastigheten Kroksta 6:96 markeras ungefärligt med rött. Röda skrafferade områden avser delar av gällande detaljplan som tidigare blivit ersatta med nya detaljplaner.

Området direkt nordost om aktuellt planområde regleras för småindustri i gällande detaljplan (*Stadsplan för Kroksta 6:115 fastställd 23 augusti 1977*). Björnavägen söder om planområdet regleras för gata (allmän plats) i gällande detaljplan (*Stadsplan för ett område kring Ängeskolan fastställd 1 april 1970*).

Kommunala policys och strategier

Grönplan för Örnsköldsviks centralort

Grönplanen antogs av kommunfullmäktige i december 2011.

Aktuellt planområde ligger inte inom något, i Grönplanen, utpekade grönområde eller grön länk.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Dagvattenpolicy och -strategi

Detaljplanen berörs av kommunens dagvattenpolicy och -strategi. Policyn antogs av kommunfullmäktige 2018, § 142. Strategin antogs av samhällsbyggnadsnämnden 2018, § 85.

Dagvattenpolicyn och -strategin syftar till att möjliggöra att dagvattenhanteringen i Örnsköldsviks kommun sker på ett långsiktigt hållbart sätt. Detta uppnås genom att:

- dagvattenfrågan beaktas vid fysisk planering.
- samverkan om dagvattenfrågor sker kontinuerligt och att ansvarsförhållandena för dagvatten för kommunens olika förvaltningar och bolag är tydlig.
- dagvattnet i största möjliga mån fördröjs och renas lokalt.
- dagvattnet i största möjliga mån hanteras i öppna system.
- använda dagvatten till att skapa estetiska mervärden och mervärden för naturen.
- sekundära avrinningsvägar skapas för säker bortledning vid extremnederbörd.
- nuvarande dagvattenhantering anpassas till framtida behov genom ett långsiktigt planlagt omställningsarbete.
- det finns planer för drift och underhåll av dagvattensystem.
- dagvattensystem utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningsgrad och recipientens känslighet.
- källor till förorening i dagvatten minimeras så att behovet av skyddsåtgärder och rening minskar på lång sikt.
- dagvattensystem utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna avskiljs och bryts ned under vattnets väg till recipienten.
- rent dagvatten och dagvatten som kan innehålla föroreningar i möjligaste mån inte blandas.

Dagvattenfrågor för aktuell detaljplan hanteras under rubriken 3.6 *Teknisk försörjning*.

Parkeringspolicy och -strategi

Parkeringspolicyn antogs av kommunfullmäktige 23 februari 2015, § 20. Strategin antogs av kommunstyrelsen 3 februari 2015, § 25. Policyn och strategin redogör för hur parkering för cyklar och bilar ska

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

lösas i Örnsköldsvik. I strategin återfinns parkeringstal, dvs. antalet parkeringsplatser som ska anordnas till en viss verksamhet.

Parkering inom fastigheten lösas i enlighet med kommunens strategi och policy för parkering.

Policy för ekologisk hållbarhet

Policyn för ekologisk hållbarhet antogs av kommunfullmäktige 17 december 2018, § 248. Enligt policyn ska Örnsköldsviks kommun verka för en större ekologisk hållbarhet med koppling till berörda nationella miljökvalitetsmålen och de övergripande målen inom Agenda 2030.

I samband med förändringar inom planområdet finns möjligheter till förbättringar avseende ekologisk hållbarhet. Vid genomförandet av detaljplanen (i bygglovsskedet) kan högre krav ställs på rening av dagvatten vilket påverkar recipienten i positiv riktning.

Policy för folkhälsa och social hållbarhet.

Policyn för folkhälsa och social hållbarhet antogs av kommunfullmäktige 17 december 2018, § 248. Enligt policyn ska Örnsköldsviks kommun bland annat verka för ett öppet, inkluderande och jämlikt samhälle.

I samband med detaljplanen genomförande finns möjligheter att ställa krav på exempelvis utformning inom planområdet. Detta kan leda till positiva effekter på social hållbarhet genom exempelvis en utemiljö som möjliggör för gemensamma luncher. Hälsans stig går runt Högländssjön vilket är ett populärt rekreatjonsområde, kring sjön finns även lekpark, badplats och motionsredskap. Området har även ett rikt fågelliv och möjlighet till fiske finns. Planområdet ligger cirka 230 meter söder om Högländssjön vilket skapar förutsättning för folkhälsan samt kan bidra till ökad social hållbarhet.

Policy och handlingsprogram för räddningstjänsten

Kommunen har en policy som utgör Handlingsprogram för operativ och förebyggande räddningstjänst enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor i Örnsköldsvik 2020-2023 (antagen av kommunfullmäktige 16 december 2019, § 246). Handlingsprogrammet anger hur räddningstjänsten enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO) ska bedrivas. Målet för räddningstjänsten är att med hänsyn till lokala förhållanden bereda ett tillfredställande och likvärdigt skydd gällande människors liv, hälsa, egendom och miljö.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Brandstation finns i norra delen av Örnsköldsviks tätort, cirka 2 km sydost om planområdet. Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms vara god.

Planprogram

Det finns inget och behövs inget planprogram för aktuell detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 14 november 2019, § 167, att lämna positivt planbesked och uppdra till samhällsbyggnadsförvaltningen att, i linje med angivet syfte, pröva planläggning för ändring av del av detaljplan för Mejeriområdet m.m.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)**Antagandehandling*

2 Befintliga förhållanden

2.1 Befintlig bebyggelse

Aktuell fastighet är inte bebyggd med undantag för en enklare komplementbyggnad och utgörs av en avjämnad grusad yta. Bebyggelsen i väster (inom fastigheten Kroksta 6:14) består av ett bostadshus och en verksamhetsbyggnad vardera i två plan. Direkt i öster finns en anslutningsväg till industriområdet i norr och öster om vägen (inom fastigheten Kroksta 6:114) finns en komplementbyggnad i två plan som är placerad med långsidan mot anslutningsvägen. Inne på fastigheten Kroksta 6:114 finns ett bostadshus i ett och ett halvt plan. Södra sidan om Björnavägen utgörs till stor del av gles bostadsbebyggelse samt en bensinstation.



Figur 4: Ortofoto med fastighetsbild. Aktuellt planområde markeras med rött (Källa underlagskarta: Lanmäteriet.se 10 juni 2020)

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

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Figur 5: Foto på delar av industriområdet norr om fastigheten Kroksta 6:96 (Foto: Tyréns AB 4 maj 2020)



Figur 6: Foto på bebyggelsen inom Kroksta 6:14 (Foto: Tyréns AB 4 maj 2020)



Figur 7: Foto på bebyggelsen inom Kroksta 6:114 (Foto: Tyréns AB 4 maj 2020)

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

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

2.2 Befintlig offentlig och kommersiell service

I Gullänget finns bland annat förskolor, grundskola och vårdcentral.

Livsmedelsbutik finns inom 400 meter från planområdet. Mindre handelsverksamheter och restauranger finns också längs Björnavägen, många i nära anslutning till planområdet.

2.3 Kulturmiljö och fornlämningar

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I kommunens Kulturmiljöprogram (*Kulturmiljöprogram Örnsköldsviks kommun, antaget 16 februari 2005*) är bebyggelsen inom fastigheten Kroksta 6:14 utpekad som kulturmiljö och ingår i område 57 (Gullänget bebyggelse). Fastigheten bildades år 1919 och kring 1932 byggdes bostadshuset. Innan dess, kring 1930, uppfördes verkstaden som finns inne på gården. På fastigheten finns även ett garage. I bostadshuset drevs det ett tunnbrödsbageri på 1930- och 1940-talen.

Bostadshuset utgörs av två våningar med vind. Stomme är enligt uppgift av timmer. Huset har målad betonggrund och gul locklistpanel samt sexdelade mittpostfönster med grått fönsterfoder. Sekundär dörr, tegeltäckt sadeltak och tegelskorsten.

Verkstaden är uppförd i en och en halv våning med vind med stomme av resvirke och betonggrund. Byggnaden har rödfärgad locklistpanel (delvis gulmålad), fyr- och sexdelade mittpostfönster samt lunettfönster, plåttäckt sadeltak och tegelskorsten. På byggnadens ena gavel finns en tillbyggnad i en våning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Figur 8: Utdrag från Kulturmiljöprogrammet, bebyggelsen inom Kroksta 6:14

Bebyggelsen inom Kroksta 6:14 är dåligt underhållen men enligt museiintendent vid Örnsköldsviks museum finns värden ändå kvar då kulturmiljön i sig är intressant. Verkstad, bageri (med bakugn) och bostad inom samma fastighet är exempel på familjeägd småindustri. Detaljer som originalfönster och skyltar finns fortfarande kvar.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under byggnation ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen, i enlighet med 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

2.4 Topografi och grönstruktur

Aktuellt område är sedan tidigare avjämnad och består endast av en öppen grusad yta. Ingen naturmiljö eller grönstruktur finns inom planområdet.

Omgivningen består av blandad, relativt gles bebyggelse, delvis hårdgjorda ytor och mindre grönstruktur. Björnavägen utgör en tydlig barriär mellan bostadsbebyggelsen och industriområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

2.5 Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger cirka 225 meter från Högländssjöns strandlinje. Enligt SGI (Staten geotekniska institut, myndigheternas samordnande karttjänst) ligger fastigheten inom stabilitetszon 2: Lera <1:10.

Ingen geoteknisk undersökning har genomförts i samband med framtagandet av detaljplanen. Flertalet geotekniska undersökningar har dock genomförts i närområdet, bland annat inom fastigheten Kroksta 6:69, 50 meter öster om planområdet. Sammanfattat består jordlagren av 1-1,5 meters fyllning (stenig sand) över 2-4 meter lös lera och silt. De lösa jordlagren vilar på fast friktionsjord (morän) eller berg ungefär 6-9 meter under befintlig marknivå. Grundvattennivån bedöms normalt ligga 2-3 meter under markytan. Byggnader rekommenderas bland annat att grundläggas på fast friktionsjord efter att all lös lera och silt grävts ur alternativt stödpålar.

Inga indikationer eller förutsättningar för skred finns inom planområdet.

Planområdet bedöms översiktligt vara byggbart, men exakta förutsättningar ska utredas och redovisas i samband med bygglov.

2.6 Miljö och hälsa

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kapitlet miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och som inte är ringa eller helt tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Verksamhetsbuller

Vägledningen om industribuller är en tillsyns- och provningsvägledning enligt miljöbalken. Provningsvägledningen omfattar buller från industrier och andra typer av verksamheter som bullrar på ett liknande sätt. Här ingår

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)**Antagandehandling**

både stora fabriksanläggningar och mindre installationer som fläktar, kompressorer och värmepumpar. Framtagna riktvärden är avsedda som utgångspunkt och vägledning för den bedömning enligt miljöbalkens hänsynsregler som ska göras i varje enskilt fall. Dessa riktvärden bör klaras så att ljudmiljön inte blir sämre än vad riktvärdena ger uttryck för. Målet är att uppnå en god ljudmiljö.

Trafikbuller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100.000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Även de kommuner som inte berörs av bullerförordningen bör i översiktsplanen redovisa var infrastrukturen innebär problem med buller. På detta sätt ges tidiga signaler kring var det krävs varsamhet eller särskilda åtgärder i detaljplaneringen. Med förordningen infördes även en miljö kvalitetsnorm för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

I förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:2016), vilken tar stöd i 9 kapitlet miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa) redovisas riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader som ska tillämpas vid detaljpaneläggning, bygglov och förhandsbesked. Utmed det statliga väg- och järnvägsnätet tillämpas riktlinje "Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg" (TDOK 2014:1021). Den innehåller riktvärden för buller och vibrationer och bygger på de riktvärden för buller som riksdagen beslutat om för bostäder vid nybyggd eller väsentligt ombyggd infrastruktur. Utöver reglerade riktvärden finns flertalet vägledningar avseende buller, exempelvis industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder (Boverkets rapport 2015:21).

Ljudnivåer inomhus preciseras i sjunde avsnittet i Boverkets byggregler, BBR. För nybyggnation eller ändring av byggnad ska ljudnivån inomhus klara kraven i BBR oavsett var byggnaden är placerad och oavsett ljudnivån utomhus. BBR om ljudklassning av lokaler ska gälla. Som lokaler räknas vårdlokaler, förskolor, fritidshem,

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)**Antagandehandling**

undervisningsrum i skolor samt arbetslokaler avsedda för kontorsarbete, samtal eller liknande.

Enligt Trafikverkets mätningar uppskattas trafiktätheten på Björnavägen i anslutning till planområdet till cirka tre miljoner fordon per år vilket innebär att vägen omfattas av förordningen om omgivningsbuller.

Luft

Det finns svenska MKN (miljökvalitetsnormer) för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Kvävedioxider kan utgöra ett problem i samband stora trafikflöden där gaturummen är slutna på båda sidor. Detta innebär dåliga förutsättningar för utvädring och leder till att utsläppen stannar kvar lokalt. I aktuellt fall råder inte sådana förutsättningar varför eventuella föroreningar vädras bort naturligt. Av denna anledning bedöms det inte aktuellt att uppskatta några värden och beräkna dessa. Av samma anledning bedöms heller inte att tillkommande trafik medför risk att miljökvalitetsnormen för utomhusluft överskrids.

Markradon

Förekomsten av markradon har inte undersökts i samband med framtagandet av detaljplanen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas radonsäkert. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

Förorenade områden

Inom fastigheten Kroksta 6:114 (cirka 15 meter öster om aktuellt område) finns en bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri. Området har identifierats som potentiellt förorenat (Länsstyrelsen EBH). Eventuella föroreningar är inte riskklassade men bedöms inte påverka syftet med aktuell detaljplan.

Ingen misstanke finns om att markföroreningar skulle förekomma inom aktuell fastighet. Om föroreningar påträffas i samband med detaljplanens genomförande, ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kapitlet 11 § miljöbalken genast underrättas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

2.7 Risk och säkerhet

Nedan beskrivs potentiella risker och säkerhetsaspekter som utifrån detaljplanens syfte ska hanteras för att säkerställa markens lämplighet för den föreslagna markanvändningen.

Ras- och skredrisk

Planområdet ligger cirka 225 meter från Högländssjöns strandlinje. Enligt SGI (Staten geotekniska institut, myndigheternas samordnande karttjänst) ligger fastigheten inom stabilitetszon 2: Lera <1:10. Området har tidigare klassats som tillfredsställande stabilt och det finns inga indikationer på skred.

Slanter där förutsättningar för skred finns är oftast lerområden med lutningar större än 1:10. Planområdet utgörs av en relativt plan, grusad yta och risken för ras och skred är därmed mycket liten.

Översvänningsrisk

Planområdet utgörs av en relativt plan yta som ligger cirka 5 meter ovan och 225 meter från Högländssjöns strandlinje. Med anledning av fastighetens höjdsättning bedöms översvänningsrisken vara liten. Vid extrema regn avvattnas området åt norr och Högländssjön.

Transport av farligt gods

Björnavägen är rekommenderad (primär) led för farligt gods. Det är viktigt att beakta transporter av farligt gods när ny bebyggelse planeras intill transportanläggningar för att minska riskerna. Genom lämplig lokalisering kan konsekvenser av olyckor undvikas eller begränsas. Enligt länsstyrelsens beslut är ett riskhanteringsavstånd satt till 150 meter för samtliga farligt gods-leder. Riskhanteringsavståndet ska ses som ett absolut avstånd inom vilket riskerna alltid bör utredas och hanteras, men inte som ett absolut avstånd inom vilket allt är förbjudet.

Brandvattenförsörjning

Brandstation finns i norra delen av Örnsköldsviks tätort, cirka 2 km sydost om planområdet. Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms vara god och planområdet ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)**Antagandehandling**

De avstånd som anges i handlingsprogrammet enligt kommunens delprogram för förebyggande och operativ räddningstjänst baseras på de riktlinjer som anges i VAV P-76. Avstånd från brandpost till uppställningsplats för räddningstjänstens fordon får inte överstiga 75 meter (från uppställningsplats till byggnad ska avståndet vara max 50 meter). Ett maximalt avstånd om 150 meter mellan brandposterna rekommenderas.

Brandpost finns längst Björnavägen (cirka 133 meter öster om planområdet) samt längst Yrkesvägen. Avståndet från planområdet till brandposten vid Yrkesvägen uppgår till 90 meter. Befintliga brandposter uppfyller således inte de krav som ställs i kommunens delprogram. Någon beräkning av brandvattenförsörjningen har inte tagits fram i samband med detaljplanen.

Byggnaders utformning och räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler. I samband med bygglovsansökan ska brandvattenförsörjning redovisas.

Skyddsrum

Enligt kartunderlag från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) finns fem skyddsrum inom 300 meter från fastigheten som totalt rymmer 291 personer.

2.8 Gator och trafik**Kollektivtrafik**

Busshållplats finns längs Björnavägen, i direkt anslutning till planområdet. Hållplatsen trafikeras av stadsbuss.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs Björnavägens västra sida. På den östra sidan, närmast planområdet, finns trottoar. Infrastrukturen skapar bra förutsättningar för ett minskat bilanvändande. Centrala Örnsköldsvik och ett större handelsområde nås inom bara några kilometer från planområdet med hjälp av sammanhängande gång- och cykelvägar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)**Antagandehandling**

Biltrafik

Planområdet nås från Björnavägen/länsväg 352 i söder. Björnavägen trafikeras i höjd med planområdet med upp till 12 000 fordon ÅDT med andel tung trafik om 10% (enligt Trafikverkets NVDB 17 juni 2020). Hastighetsgränsen är 40 km/h.

Björnavägen är ett utpekat skogstransportstråk som går norrut mot länsgränsen till Västerbotten samt (primär) rekommenderad led för transport av farligt gods. Björnavägen är således uppsamlingsled för gods- och persontrafik, både lokalt och regionalt. För godstransportörer är det viktigt med ett vägnät med förutsägbar standard som ger en god, kontinuerlig tillgänglighet. Väghållaren (Trafikverket) ska därmed undvika åtgärder som försvårar för den tunga trafiken att hålla en jämn hastighet, även genom tätorter och i korsningar. En jämn hastighet begränsar energianvändandet, luftföroreningar och buller.

De flesta verksamheter och butiker i Gullänget återfinns längs Björnavägen. Trafiktätheten är relativt hög samtidigt som antalet utfarter mot vägen är många. Detta skapar ett behov att säkerställa tillgängligheten och trafiksäkerheten längs vägen, särskilt med hänsyn till oskyddade trafikanter.

Bebyggelsefritt avstånd och säkerhetszon

Vägens sidoområde behöver generellt utformas så att risken för svåra personskador vid avkörningsolyckor förebyggs. Normalt ska det finnas en så kallad säkerhetszon längs vägen, en zon med jämnt underlag, flack lutning och fri från oeftergivliga hinder (högre än 0,1 meter ovan marknivå), stup och djupt vatten ($\geq 0,5$ meter). Säkerhetszonens bredd är beroende av bland annat högsta tillåten hastighet och trafikflöde. Det finns också andra skäl till att det behövs ett fritt utrymme längs vägar, bland annat för snöupplag och för att få plats med vägmärken och belysning. För aktuell vägsträcka behövs en säkerhetszon om två meter mellan vägbanekant (avseende övergripande huvudväg/tätortsgenomfart med flack släntutformning) och närmaste hinder.

Intill ett vägområde får inte byggnader eller anläggningar uppföras som kan vara till olägenhet för vägens bestånd, drift eller brukande. Generellt bebyggelsefritt område längs allmänna vägar är 12 meter (så kallad tillståndspliktig zon) men länsstyrelsen kan, om det är

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

nödvärdigt med hänsyn till trafiksäkerheten, föreskriva att avståndet ökas, upp till 50 meter.

För Björnavägen gäller 12 meter tillståndspliktig zon från vägområdet (körbana inklusive diken och slänter) vilket tas i beaktande enligt 47 § väglagen (1971:948).

In- och utfarter

Fastigheten ansluts idag via Björnavägen och anslutningsvägen till industriområdet (del av fastigheten Koksta 6:115). Dessa infarter kommer fortsatt att nyttjas, ingen ny anslutning planeras mot Björnavägen.



Figur 9: Fastighetskarta. Infart markeras med röd pil (Karta: Lantmäteriet.se 17 juni 2020).

Parkering

Parkering inom fastigheten ska lösas i enlighet med kommunens strategi och policy för parkering.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

2.9 Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Huvudman är Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva. Vatten och avlopp finns framdraget till fastigheten och ny bebyggelse kan anslutas till det kommunala nätet.

Dagvatten

Området avvattnas idag genom infiltration via den grusfylld som marken utgörs av. Fastigheten är inte ansluten till det kommunala dagvattennätet.

Energi och uppvärmning

Övik Energi nät AB distribuerar el till området och tillhandahåller även fjärrvärme, fjärrkyla och bredband. Övik Energi nät AB har ledningar i den norra fastighetsgränsen. Servitut finns för fjärrvärmeledning.

Vattenfall har elledningar (lågspänning) i fastighetsgräns i norr och väster som försörjer fastigheten Kroksta 6:14.

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.

Tele- och datakommunikation

Längs fastighetsgränsen i norr (inom fastigheten) har Skanova optiledningar (fiber) vilka skyddas med servitut.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)**Antagandehandling*

3 Planförslag

3.1 Markens användning

Fastigheten är idag obebyggd med undantag för en enklare komplementbyggnad och nu avser fastighetsägaren att uppföra en maskinhall om 380 m². För att inrymma planerad byggnad krävs en planändring.

Detaljplanen möjliggör för ej störande industri [**J₁**], kontor [**K**] och verksamheter [**Z**]. Syftet att möjliggöra flera användningar är att detaljplanen ska vara relativt flexibel utifrån de användningar som bedöms vara lämpliga på platsen. I och med detta behöver inte detaljplanen ändras om förändringar i verksamheten sker.

Användningen (ej störande) industri [**J₁**] tillämpas för områden för produktion, lagring, partihandel och annan jämförlig verksamhet.

Användningen kontor [**K**] tillämpas för områden för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Användningen verksamheter [**Z**] tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Topografi och grönstruktur

Fastigheten skapar nu ett tomrum i miljön och när fastigheten bebyggs bidrar det till en bättre bebyggelsemiljö än idag. Stadsbilden bedöms således förbättras. För att knyta an till den park och bostadsbebyggelse som finns mitt emot planområdet (södra sidan om Björnavägen) kan med fördel någon typ av grönska, exempelvis en häck, planteras mot Björnavägen. På grund av siktförhållandena längs Björnavägen bör dock ingen högre plantering anläggas.

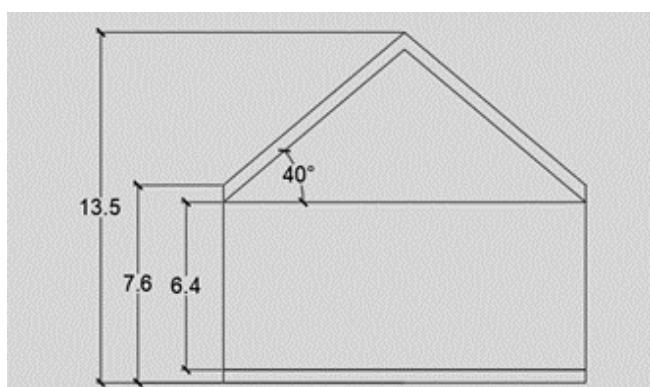
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)**Antagandehandling**

3.2 Byggrätt och utformning

Kvartersmarken får som tidigare inte föras med byggnad (prickad mark på plankartan) minst 6 meter närmast fastighetsgräns mot infart i öster samt minst 10 meter närmast Björnavägen i söder. Syftet är att erhålla ett acceptabelt avstånd mot närliggande anläggningar samt att kommande byggnader kan skötas från egen fastighet. Högsta tillåtna byggrätt regleras därutöver till 20% BYA (byggnadsarea) [e₁] av fastighetsarean. Byggrätten uppgår därmed till 487 m² istället för som tidigare 200 m² BYA (uppdelat i 150 m² huvudbyggnad respektive 50 m² för andra komplementbyggnader).

Högsta byggnadshöjd reglerades tidigare till 7,6 meter vilket i praktiken innebär 2 våningsplan. Tidigare uppfördes byggnader ofta med källare med förhöjd sockel och ett våningsplan, vilket numera är ovanligt.



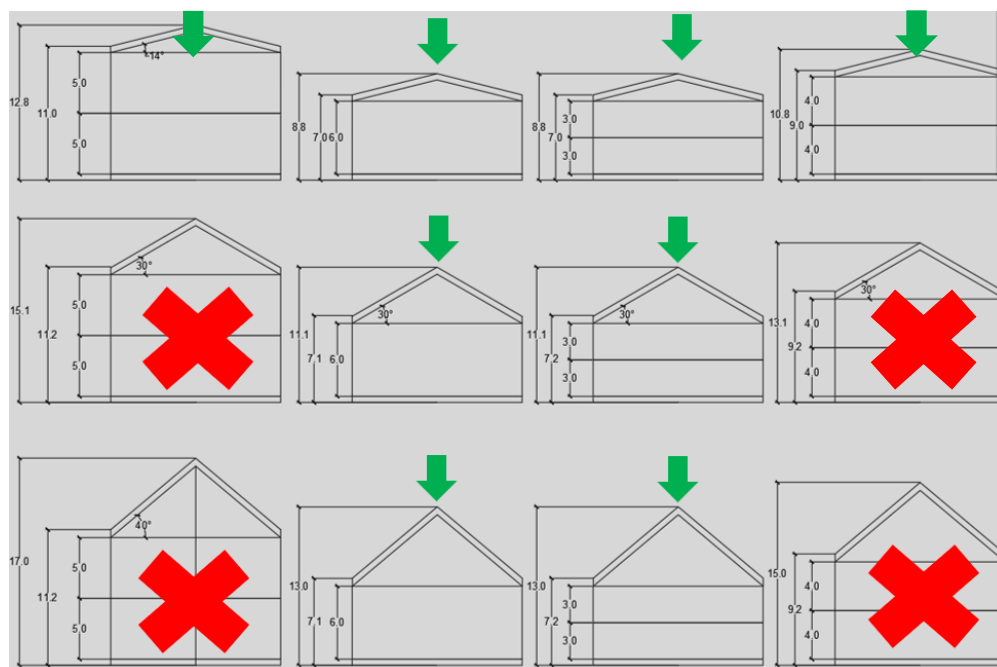
Figur 10: Illustration av möjlig utformning enligt gällande detaljplan som nu ersätts

Detta ändras nu till en maximal nockhöjd om 13 meter tillsammans med bestämmelse om takvinkel mellan 14-40 grader. På så sätt ökas flexibiliteten och möjligheten att anpassa till dagens krav om exempelvis isolering samtidigt som byggnadernas volymer anpassas till omgivningen. Illustration av vad de nya bestämmelserna innebär redovisas nedan. Möjlig utformning markeras med grön pil respektive ett rött kryss för det som inte är möjligt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling



Figur 11: Illustration av möjlig utformning enligt ny detaljplan

Kulturmiljö

Närliggande fastighet, Kroksta 6:14 i väster, är särskilt utpekad i kommunens Kulturmiljöprogram (Kulturmiljöprogram Örnsköldsviks kommun, antaget 16 februari 2005). Fastigheten bebyggdes innan gällande detaljplan togs fram och är bebyggd med ungefär samma exploateringsgrad (20% av fastighetsarean) som nu möjliggörs för aktuell fastighet, Kroksta 6:96. Kulturvärdena inom området utgörs av blandningen av småskalig verksamhet och bostäder. Genomförandet av aktuell detaljplan bedöms inte påverka dessa värden negativt.

Grundläggning av byggnader

Byggnader rekommenderas i närliggande område att grundläggas på fast friktionsjord efter att all lös lera och silt grävts ur alternativt stödpålar.

Planområdet bedöms översiktligt vara byggbart, men exakta förutsättningar och lämpligt grundläggningssätt ska utredas och redovisas i samband med bygglov.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

3.3 Friytor

Vid iordningställande av friytor bör dessa anordnas i skälig utsträckning och på ett kvalitativt sätt. Friyta för aktuell användning bör anordnas i ett skyddat läge för buller och avgaser samt innehålla grönska som ger en god rumsverkan.

3.4 Miljö och hälsa

Gällande detaljplan medger småindustriändamål av sådan beskaffenhet, att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Fastighetens övergripande lämplighet för bebyggelse har därmed avgjorts i tidigare planprocess. Ingen betydande skillnad kommer att ske jämfört med gällande detaljplan.

Fastighetens övergripande lämplighet för bebyggelse har avgjorts i gällande detaljplan. Gällande detaljplan medger småindustriändamål av sådan beskaffenhet, att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Ifall närboende skulle uppleva buller eller annan störning sker tillsyn och prövning enligt miljöbalkstillsämpning.

Trafikbuller

Trafikmängden längs Björnavägen bedöms inte öka nämnvärt i och med att fastigheten bebyggs. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för buller.

Björnavägen trafikeras med upp till 12 000 fordon ÅDT med andel tung trafik om 10% (enligt Trafikverkets NVDB 2020-06-02). Hastighetsgränsen är 40 km/h. Enligt Boverkets skrift "Hur mycket bullerar vägtrafiken" innebär dessa förutsättningar att eventuella ljudstörningar beräknas upp till 65 dBA (medelljudnivå under en given tidsperiod) vid fastighetsgräns mot Björnavägen. Cirka 30 meter in på fastigheten beräknas ljudnivån ligga på cirka 60 dBA. Ljudnivå om 50 dBA uppnås på cirka 140 meter från vägområdet.

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216), vilken tar stöd i 9 kapitlet miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa), innehåller bland annat bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader. Även om aktuell planläggning inte avser bostäder kan riktvärdena ge en fingervisning

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

om acceptabla bullernivåer utomhus för arbetsplatsers uteplatser inom planområdet. Buller från vägar bör enligt förordningen inte överskrida 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad samt 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Sammanfattat kan sägas att uteplatser i ett bullerperspektiv bör anordnas på fastighetens ”baksida”, det vill säga bakom byggnad sett från Björnavägen, alternativt på lämpligt sätt avskärmat från vägen.

I Boverkets byggregler (BBR) preciseras bullerkraven avseende ljudnivåer inomhus för vissa typer av lokaler, exempelvis rum i arbetslokaler avsedda för kontorsarbete, samtal eller dylikt. Frågan hanteras i bygglovsskedet avseende byggnaders utformning/material.

Luft

Detaljplanen möjliggör inga verksamheter som innebär några större utsläpp i luft och tillkommande trafik bedöms bli obetydande i sammanhanget. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

3.5 Gator och trafik

Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär inte några förändringar för kollektivtrafiken.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget medför inga förändringar för cykeltrafiken.

Parkering för cyklar ska lösas i enlighet med kommunens parkeringspolicy och -strategi. Detta innebär att parkering ska lösas inom den egna fastigheten samt enligt ett visst parkeringstal.

Biltrafik

Aktuellt planförslag möjliggör en byggnadsarea (BYA) om 487 m² istället för som tidigare 200 m². Då fastigheten är obebyggd förväntas en trafikökning i området den dagen exploatering sker. Aktuell detaljplan möjliggör för (ej störande) industri [**J**₁], kontor [**K**] och verksamheter [**Z**] vilka genererar olika trafikmängder beroende på antalet anställda, varutransporter och besökare. Bebyggs hela området med kontor kommer antalet bilresor i princip endast att öka med antalet anställda som reser till och från arbetsplatsen. Skulle hela byggrätten

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

däremot nyttjas för småindustri eller verksamhet som har många besökare, exempelvis en bilverkstad antas trafikallsträngen bli större. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte medföra en betydande ökning av trafiken i området, oavsett markanvändning. Planområdet är lokaliserat inom ett tätbebyggt område i anslutning till ett industriområde. Aktuell fastighet är sedan tidigare planlagt och har en byggrätt vilket innebär att området inte förväntas vara obebyggt.

Bebyggelsefritt avstånd och säkerhetszon

Planförslaget tillåter ingen bebyggelse eller område för stadigvarande vistelse närmare Björnavägen än 12 meter. Mellan plangränsen och vägområdet är det cirka 2 meter. Genom att detaljplanen reglerar att marken 10 meter närmast plangränsen mot vägen inte får bebyggas (prickad mark i plankartan) säkerställs att inga byggnader uppförs inom den tillståndspliktiga zonen.

Trafikverkets riktlinje om bebyggelsefritt avstånd från Björnavägen om 12 meter från vägområdet (körbana inklusive diken och slänter) uppnås därmed.

In- och utfarter

Fastigheten ansluts idag från Björnavägen via befintlig anslutningsväg till industriområdet i norr. Denna infart kommer fortsatt att nyttjas. Infarten utgör en del av fastigheten Kroksta 6:115, men regleras i gällande detaljplan som gata (allmän plats). Servitutsrätt till förmån för Kroksta 6:96 för in- utfart bedöms finnas på befintlig in- och utfartsväg. Lantmäterienheten har registrerat servitutet i fastighetsregistret 22-SJÄ-3540.1.

Om det skulle bli aktuellt att anlägga en ny infart direkt från Björnavägen krävs tillstånd från väghållningsmyndigheten enligt väglagen (1971:948).

Varumottagning och avfallstransporter

Varumottagning, avfallstransporter och liknande ska ske inom den egna fastigheten.

Parkering

Parkering inom fastigheten ska lösas i enlighet med kommunens strategi och policy för parkering. I strategin återfinns parkeringstal, det

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)**Antagandehandling**

vill säga antalet parkeringsplatser som ska anordnas till en viss verksamhet. För planområdet, gäller parkeringstal för Örnsköldsviks tätort utanför staden, vilka redovisas nedan.

Användning i detaljplan	Bilplatser per 1000 m ²	Varav arbetsplatsparkering	Varav besöksparkering
Industri [J]	10	9	1
kontor [K]	26	24	2
verksamheter [Z]	12	11	1

Figur 12: Aktuella parkeringstal för planområdet. Källa: kommunens strategi för parkering.

Byggrätten medger byggnader i två våningar. Om hela byggrätten nyttjas, det vill säga 487 m² BYA (byggnadsarea) innebär det en BTA (bruttoarea) om knappt 1000 m². Detaljplanen möjliggör för (ej störande) industri [J₁], kontor [K] och verksamheter [Z] vilka kräver olika parkeringslösningar. Detta innebär även att parkeringsbehovet kan se annorlunda ut beroende av aktuell verksamhet. Om all yta nyttjas för kontor leder det till ett behov av cirka 26 parkeringsplatser.

Eftersom byggrätten begränsas återstår 1867 m² för friytor och ytor parkering. Om cirka hälften av denna yta iordningställs för markparkeringar inryms parkeringsbehovet för kontor. Scenariot bedöms dock inte vara sannolikt och parkeringsplatser kan anordnas på olika sätt, exempelvis i byggnaders källarplan/garage. Det bedöms därför vara fullt möjligt att anordna behövlig parkering inom planområdet.

3.6 Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Vatten och avlopp finns framdraget till fastigheten och ny bebyggelse kan anslutas till det kommunala nätet. Miva (Miljö och vatten i Örnsköldsvik AB) har ledningar som passerar genom planområdet i sydost samt strax utanför den södra fastighetsgränsen. Ledningarna säkerställs genom ett markreservat för underjordiska ledningar i plankartan [u], minst 8 meter brett från ledningarna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Dagvatten

En beräkning av dagvattenflödet har tagits fram som underlag till detaljplanen. Flödena har beräknats utifrån tre scenarion:

- 1) Hela byggrätten nyttjas och resterande mark bibehålls som grus.
- 2) Hela byggrätten nyttjas och resterande mark asfalteras.

Vid beräkning av flöden har en klimatkfaktor om 1,25 använts för att ta hänsyn till förväntad ökning av framtida nederbörd (*Svenskt Vatten, 2016*). Markanvändning före respektive efter exploatering framgår av tabell 1. Byggnadsytan antas utgöras av takyta. Avrinningskoefficienter från *Svenskt Vatten P110 (Svenskt Vatten, 2016)* har använts.

Tabell 1: Markanvändning med motsvarande avrinningskoefficienter (ϕ).

Befintlig	Area (ha)	ϕ	Red. yta (ha)
Grusad yta	0,24	0,2	0,05
Totalt	0,24		0,05
Efter exploatering scenario 1	Area (ha)	ϕ	Red. yta (ha)
Grusad yta	0,19	0,2	0,04
Takyta	0,05	0,9	0,04
Totalt	0,24		0,08
Efter exploatering scenario 2	Area (ha)	ϕ	Red. yta (ha)
Asfalterad yta	0,19	0,8	0,16
Takyta	0,05	0,9	0,04
Totalt	0,24		0,20

Flöden före och efter exploatering har beräknats med rationella metoden (*Ekvation 4.4 i P110; Svenskt Vatten, 2016*) utifrån en återkomsttid på 5 respektive 20 år. Rinntiden bedöms både före och efter exploatering vara 10 min.

Dimensionerande flöden (Tabell 2 och Tabell 3) visar att flödet kommer öka både med och utan klimatkfaktor i och med planerad exploatering av området.

Tabell 1: Beräknade årsmedelflöden samt flöden och volym för 5 respektive 20 års regn före respektive efter exploatering enligt scenario 1.

Parameter	Enhet	Befintlig	Efter exploatering	Efter exploatering med klimatkfaktor 1,25
Flöde 5 års regn	l/s	8,83	15,01	18,76
Flöde 20 års regn	l/s	13,96	23,73	29,66
Volym 5 års regn	m ³	5	9	11
Volym 20 års regn	m ³	8	14	18

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)**Antagandehandling**

Tabell 2: Beräknade årsmedelflöden samt flöden och volym för 5 respektive 20 års regn före respektive efter exploatering enligt scenario 2.

Parameter	Enhet	Befintlig	Efter exploatering	Efter exploatering med klimatfaktor 1,25
Flöde 5 års regn	l/s	8,83	36,19	45,24
Flöde 20 års regn	l/s	13,96	57,22	71,53
Volym 5 års regn	m ³	5	22	27
Volym 20 års regn	m ³	8	34	43

Erforderlig fördröjningsvolym har beräknats enligt P104 och P105 (*Svenskt vatten 2011 a/b*). En total fördröjningsvolym för hela planområdet har beräknats utifrån ett mål om att flödet inte får öka efter exploatering. För ett 5 respektive 20 års regn med klimatfaktor 1,25 blir total fördröjningsvolym för:

Scenario 1: ungefär 6 m³ respektive 11 m³.

Scenario 2: ungefär 30 m³ respektive 47 m³.

Det finns idag inga planer på att anlägga asfalt inom planområdet. Det enda som planeras är uppförande av byggnad. Dagvattenfrågan planeras att lösas genom att anlägga en stenkista inom fastigheten vilket skulle kunna hantera volymerna enligt scenario 1.

I detaljplanen regleras inga tekniska lösningar för dagvatten. För att säkerställa att mark för dagvattenlösning finns inom planområdet regleras en planbestämmelse [**b**₁] som endast medger att 50% av planområdet får hårdgöras (byggnad inräknad). Dagvattenhanteringen ska lösas inom planområdet.

Beräknade volymer ovan skulle minskas om exempelvis grusade ytor ersätts med gräsmatta. En gräsmatta skulle också fördröja avrinningen.

Energi och uppvärmning

Övik Energi nät AB har ledningar i den norra fastighetsgränsen vilka säkerställs genom ett markreservat för underjordiska ledningar i plankartan [**u**], 5 meter brett från ledningarna. För fjärrvärmeledning finns även servitut. Planer finns på att ansluta nya byggnader till fjärrvärmen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Vattenfall har elledningar (lågspänning) i fastighetsgräns i norr och väster som försörjer fastigheten Kroksta 6:14. Ledningen säkerställs genom markreservat [**u**], 5 meter brett från ledningen.

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.

Tele- och datakommunikation

Övik Energi nät AB har fiberledningar i den norra fastighetsgränsen vilka säkerställs genom ett markreservat för underjordiska ledningar i plankartan [**u**], 5 meter brett från ledningarna. För fiberledningarna finns även servitut.

Skanova har teleledningar som passerar genom planområdets södra del. Då dessa är placerade inom ett område som kan komma att bebyggas kan ledningarna behöva flyttas. Fastighetsägaren kommer att kontakta ledningsägare (Skanova) i god tid innan eventuell flytt. Skanova anser att undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar för att möjliggöra exploatering ska bekostas av den part som initierar åtgärden.

För anslutning kontaktas ledningsägare och leverantör.

3.7 Sociala frågor

Samspel och möten

Detaljplanen innebär ett förbättrat nyttjande av centrumnära mark och möjliggör nya rörelsemönster för verksamheter i en redan levande stadsdel.

Identitet och upplevelse

Stadsbilden och intrycket bedöms förbättras i samband med genomförandet av detaljplanen då förutsättningar ges för att bebygga en obebyggd, stor grusad yta. Fastigheten skapar nu ett tomrum i miljön och när fastigheten bebyggs bidrar det till en bättre bebyggelsemiljö än idag och knyter samman bebyggelsen i omgivningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Trygghet och tillgänglighet

Att människor med olika typer av funktionsvariationer och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Byggnadsverk ska vara tillgängliga enligt 8 kapitlet 4 § plan- och bygglagen (byggnadsverks tekniska egenskaper), tomter enligt 8 kapitlet 9 § plan- och bygglagen och allmänna platser enligt 8 kapitlet 12 § plan- och bygglagen.

Konsekvenser för barn och unga

Detaljplanen bedöms inte medföra några konsekvenser för barn och ungdomar.

3.8 Underlag till planarbetet

Tekniska utredningar

Följande utredning har legat till grund för planförslaget:

- Dagvattenberäkningar – Tyréns AB 2020-09-30

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och förväntas kunna antas under vintern 2020/2021.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dagen detaljplanen får 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.

Gällande detaljplan (*Stadsplan för Mejeriområdet m.m, fastställd 5 februari 1970*) har ingen genomförandetid kvar.

Gällande detaljplaner upphävs

Berörda delar av gällande detaljplan upphävs när denna detaljplan fått laga kraft.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och sökanden. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen betalas av sökanden.

Inga andra avtal är aktuella.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för intilliggande allmän plats (gatan öster om planområdet). Trafikverket är väghållare för Björnavägen och ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll av vägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Frågor rörande eventuell ledningsflytt av Skanovas ledningar löses mellan berörda parter i samband med detaljplanens genomförande.

4.2 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Inga fastighetsrättsliga åtgärder är aktuella i samband med detaljplanens genomförande.

Aktuell fastighetsägare ansöker själv om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder om så blir aktuellt hos lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar berörs.

Servitut finns för vissa ledningar i marken.

Servitutsrätt till förmån för Kroksta 6:96 för in- utfart bedöms finnas på befintlig in- och utfartsväg. Lantmäterienheten har registrerat servitutet i fastighetsregistret 22-SJÄ-3540.1.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen medför inga kända fastighetsrättsliga konsekvenser.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

5 Konsekvenser av planens genomförande

5.1 Miljökonsekvenser

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (2017:966) har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Detaljplanen innebär inte betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet 11-12 § miljöbalken har inte upprättats.

Länsstyrelsen har 15 juni 2020 tagit del av undersökningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Stadsbild och kulturmiljö

Stadsbilden och intrycket bedöms förbättras i samband med genomförandet av detaljplanen då förutsättningar ges för att bebygga en obebyggd, stor grusad yta. Fastigheten skapar nu ett tomrum i miljön och när fastigheten bebyggs bidrar det till en bättre bebyggelsemiljö än idag och knyter samman bebyggelsen i omgivningen.

Risk och säkerhet

Bebyggelsefritt avstånd om 12 meter från Björnavägens vägområde regleras på plankartan. Inga ytterligare åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till risk och säkerhet.

5.2 Sociala konsekvenser

Detaljplanen bedöms innebära ett förbättrat nyttjande av tätortsnära mark.

5.3 Ekonomiska konsekvenser

Planavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och sökanden. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

Genomförandet bedöms inte medföra några kommunala kostnader.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

6 Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Tyréns AB på uppdrag av Örnsköldsviks kommun.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mattias Eriksson
Planarkitekt

Pethra Fredriksson
Planarkitekt, Tyréns AB