



Detaljplan för

Loket 2 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 26 augusti 2011

Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden
19 juni 2012, § 107
Laga kraft: 31 mars 2014

Planbeskrivning



Illustration: Sweco Architects AB, Sundsvall

Handlingar

Detaljplanen utgörs av detaljplanekarta i skala 1:1.000 med planbestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning.

Postadress

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

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

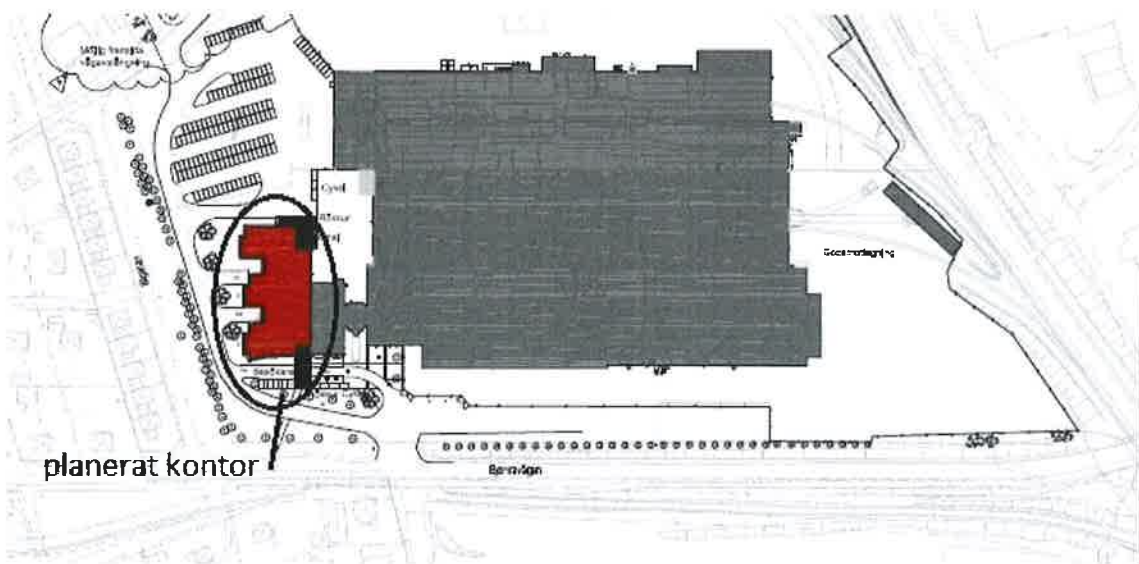
12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planens syfte och huvuddrag

BAE Systems Hägglunds AB avser att för framtida satsningar och utveckling av verksamheten koncentrera sin verksamhet i Gullänget till **ett** fabriksområde och har valt kvarteret Loket. Kv. Loket bedöms ge störst möjlighet till omstrukturering och expansion. BAE ser dock stor risk i att kvarterets nuvarande yta inte är tillräckligt stor och att behov därför finns att införliva ytterligare mark mot nordost i framtiden. I denna utvidgade och sammanhängande industrifastighet ingår delar av Krokvägen, som BAE vill stänga och förvärva. Inledningsvis avser BAE att bygga kontor inom detaljplaneområdet.

Denna detaljplan medger byggande av kontor inom kvarteret Loket.



Planerat kontor, situationsplan, Sweco Architects AB

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Marken är ianspråktagen av industriverksamhet och detaljplanens genomförande är förenligt med miljöbalken.

Plandata**Lägesbestämning**

Detaljplaneområdet ligger norr om Örnsköldsviks centrum, i Gullänget mellan Björnavägen och Krokvägen.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Areal

Planområdet omfattar drygt 1,5 ha.

Markägförhållanden

Kv. Loket ägs av BAE Systems Hägglunds AB. Örnsköldsvik 5:2, som planläggs som huvudgata, ägs av Örnsköldsviks kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Örnsköldsviks kommun, antagen av kommunfullmäktige 24 september 2007.

Översiktsplan för Norra Industriområdet antogs av kommunfullmäktige 29 april 2002.

Enligt denna förutsätts industriverksamheten fortsätta inom kv. Loket. Området nordost om Krokvägen anges som område där förändring kan förväntas. Krokvägen förutsätts vara kvar som huvudgata och gång- och cykelbana föreslås, dock inte som en del av huvudnätet.

Postadress

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

Besöksadress

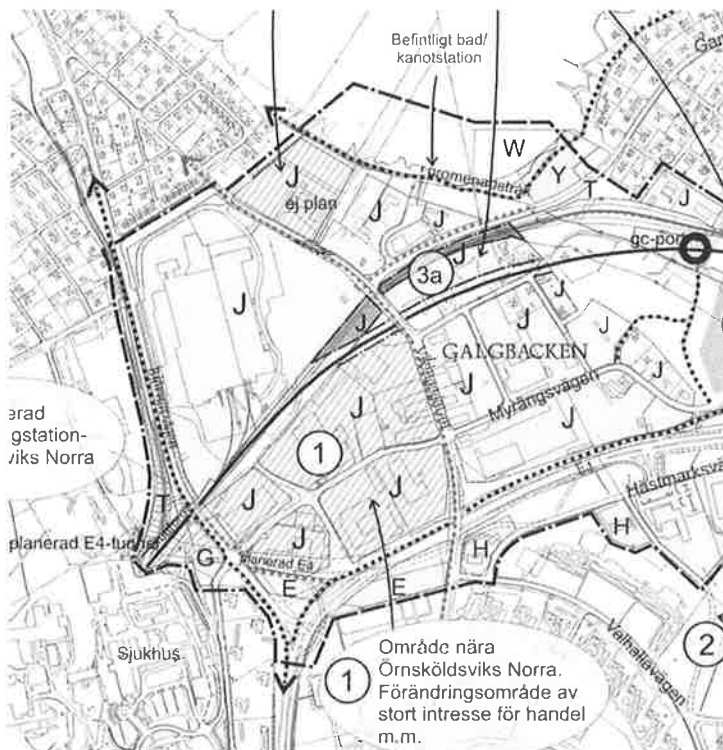
Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774



Utdrag ur översiktsplan för Norra Industri området, 29 april 2002.

*Förvaltningsplan för Högländssjön, godkänd av kommunstyrelsen
29 november 2005.*

Förvaltningsplanen innehåller bl.a. förslag på uppsnyggande åtgärder mot vattnet öster om Örnsköldsvik 5:14 och vid f.d. AGA-gasanläggningen. Hälsans Stigs betydelse för friluftsliv, rekreation och folkhälsan betonas.

Trafiknätsanalys

Trafiknätsanalys för centralorten antogs av fullmäktige 18 juni 2001. Trafiknätsanalysen är inarbetad i översiktsplanen 2002. Krokvägen anges som huvudgata för biltrafik med mindre god framkomlighet. Krokvägen ingår även i uttryckningsnätet, där gatan har god framkomlighet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller detaljplan fastställd 2 september 1970.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Strandskydd

Delar av området omfattas av strandskyddsbestämmelserna kring bäcken nordost om Krokvägen. Strandskyddsbestämmelserna upphävs inom berört område med stöd av 7 kap 18 c-d § punkt 1 och 4 i miljöbalken. Eftersom den berörda marken i huvudsak är ianspråktagen av verksamheter förändras inte förutsättningarna att tillgodose syftet med strandskyddet.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har med Länsstyrelsens instämmande bedömt att genomförandet av detaljplanen inte leder till att miljöpåverkan blir så betydande att en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver göras, och att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 12 § miljöbalken därför inte behöver upprättas.

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

Industriområdet består i princip uteslutande av hårdgjorda ytor. Mot Bigatan, norr om planområdet, finns en trädplanterad vegetationsyta på kommunägd mark. En ambition i byggskedet bör vara att minska föroreningarna som når Höglandssjön. Detta kan göras genom att exempelvis uppföra tillkommande byggnad med sedumtak. I kommande miljöprövning för verksamheten inom kv. Loket kommer dagvattenfrågor att beaktas ytterligare.

Plantering inom industrimarken regleras inte i detaljplanen. Inom industrimarken avser BAE att plantera norr om nya kontoret och längs Björnavägen och vid huvudentrén.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har inte gjorts då marken är bebyggd med industribyggnader inom Loket. Vid projektering av byggnader förutsätts att nödvändiga geotekniska undersökningar görs av byggherren.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Förorenad mark

På fastigheten Norrlungånger 2:73 har tidigare funnits en kemtvätt som kan ha förorenat fastigheterna Loket 2 och 3. Detta bedöms dock inte som troligt då kemtvätten har haft relativt liten verksamhet i markplan och det finns inget som tyder på att verksamhet skett i källarplan.

Det finns inget som tyder på att någon olycka eller större spill har inträffat i kemtvätten. Om så skulle ha varit fallet så är perkloretylen tyngre än vatten och lägger sig därför under grundvattnet, vilket innebär att det inte stiger upp ångor. Kvarteret Loket ligger även på ett så pass stort avstånd från kemtvätten att det inte verkar rimligt att någon förorening har nått fram. Lutningen från Kemtvätten är dessutom mot Högländssjön.

Vidare har ledningsgravar för vatten och avlopp en sådan sträckning att det inte finns anledning att misstänka att fastigheterna Loket 2 och 3 är förorenade av föroreningar som härstammar från kemtvätten.

Inom planområdet har en oljecistern funnits. Platsen som är utpekad angränsar till område som planeras bebyggas med kontor. Prover uttogs under 1997, men inga föroreningar hittades vid tillfället. Prover i planområdet togs ut under 2010 och analyserna visade inte på förhöjda halter.

En cistern som varit markförlagd vid hörn mot planerad byggnad är bortgrävd. Ingen provtagning utfördes, detta bör göras innan byggnationen påbörjas. Påträffas föroreningar ska detta anmälas snarast möjligt till bygg- och miljöavdelningen (upplysningsskyldigheten).

Inom område som ligger utanför planområden inom fastigheten Loket 3 har vid undersökning som gjordes under 1997 påträffats metallföroreningar i grundvattnet. På platsen har farligt avfall längre tillbaka i tiden förvarats i tunnor på ej hårdgjord yta. Punkten där förorening påträffats ligger ca 80 meter söder om planområdet. Förvaringen av farligt avfall skedde ca 30 – 40 m söder om planområdet, där parkeringsplatser ska ligga. Grundvattenströmningen ligger inte mot planområdet utan österut mot Högländssjön. Under 2004 utfördes en ytterligare undersökning i detta område och denna undersökning visade inte på några föroreningar. En uppföljning kommer att göras inom ramen för tillsynen för verksamheten på fastigheten.

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Inom kvarteret Loket har dag- och spillvattenledningar undersökts som visade på att det inte fanns brott på ledningar. Av flera andra skäl valdes att byta ut i princip alla ledningar inom kvarteret.

Inom kvarteret Loket har parkeringsplatser funnits sedan 1972. På ekonomiska kartan från 1961 framgår att marken har bestått av grönyta. Åren 1961-1972 bestod ytan med största sannolikhet av grönyta innan parkeringen byggdes.

Provtagning bör ske före schaktning med utgångspunkt från de föroreningar som kan misstänkas utifrån områdets historia. Om markföroreningar påträffas inom området ska samråd ske med samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg och miljöavdelningen om vilka åtgärder som ska vidtas.

Radon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas radonsäkert.

Risk för skred/höga vattenstånd

Ingen risk finns.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns.

Bebbyggelseområden***Bostäder***

Bostäder finns norr om detaljplaneområdet vid Bigatan, Krokvägen, Rundsvängen m.fl. gator, och väster om Björnavägen samt på Örnsköldsvik 5:12, där gällande detaljplan anger industriändamål.

I föreliggande detaljplan regleras att avståndet mellan kontorets fyrvåningsfasad och bostäderna vid Bigatan blir minst ca 45 meter och till femvåningsfasaden minst ca 65 meter, vilket ger rimliga insyns- och solbelysningsförhållanden för bostäderna.

**Samhällsbyggnadsförvaltningen*****Arbetsplatser, övrig bebyggelse***

Inom planområdet avser BAE att uppföra ett nytt kontorshus i fyra våningar plus en teknikvåning inom viss del. Detaljplanens bestämmelser reglerar att endast kontor kan tillkomma mot bostäderna vid Bigatan. Inom det planerade kontoret rymms ca 350 arbetsplatser och totalt inom industriområdet beräknas ca 800 personer vara sysselsatta.

Inom Örnsköldsvik 5:15, där gällande detaljplan anger markanvändningen bostäder och naturmark, finns ett cementgjuteri, som tillverkar och säljer betongplattor och andra mindre betongprodukter.

Offentlig service

Offentlig service finns i Örnsköldsviks centrum.

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutiker finns vid Ångermanlandsgatan. Viss kommersiell service finns även i Gullängets centrum.

Tillgänglighet

Kontorsbyggnaden uppförs med full tillgänglighet för rörelsehindrade.

Naturmiljö

Inga åtgärder föreslås som påverkar naturmiljön runt Högländssjön.

Gator och trafik***Allmänt***

Trafiken till personalparkeringarna inom kv. Loket, ca 170 platser, förutsatt komma via Krokvägen norrifrån och söderifrån samt via Björnavägen i begränsad omfattning. Besökande använder infarten vid Björnavägen. All lasttrafik till och från industriområdet använder Krokvägen söderifrån, via Myrängsvägen och Bröstarondellen (E4).

Gång- och cykeltrafik

Utanför detaljplaneområdet bör gångbanan öster om Björnavägen fullföljas fram till busshållplats och trappa till Örnsköldsvik norra. Gång-

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Samhällsbyggnadsförvaltningen	Nygatan 16	0660-880 00 vx	12 58 90 -4
SE-891 88 Örnsköldsvik	Förvaltningens e-postadress	Fax	Bankgiro
Org.nr 212000-2445	samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se	0660-887 05	188-4774
www.ornskoldsvik.se			

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

och cykelvägarna bör även fullföljas och knytas samman längs Ångermanlandsgatan i samband med att nya cirkulationsplatsen byggs vid Myrängsvägen-Vikingagatan.

Kollektivtrafik

Järnväghållplatsen Örnsköldsvik Norra ligger ca 500 meters gångväg från BAE's huvudentré. Björnavägen trafikeras av såväl stadsbusstrafik som vissa landsbygdslinjer. Hållplatser för busstrafiken finns vid Örnsköldsviks Norra samt efter Björnavägen, nära huvudentrén till BAE. För att attrahera bilister bör bl.a. turtätheten för bussarna förbättras.

Utryckningsfordon

Planering för ny brandstation vid korsningen Vikingagatan-Myrängsvägen pågår. Utryckning kommer att ske mot E4. Detta innebär att Krokvägen inte kommer att användas när den nya brandstationen står klar.

Parkering, varumottagning, utfarter

Kommunens parkeringsriktlinjer anger 15 parkeringsplatser per 1.000 kvm industri och 23 platser per 1.000 kvm kontor. Dessa ska lösas inom eller i närheten av fastigheten. BAE bedömer att parkeringsbehovet för nya kontoret och verksamheterna i industrilokalerna är ca 530 platser. Av dessa löses ca 170 inom nuvarande fastighet. För resterande behov av parkeringsplatser hänvisas till den befintliga parkeringen vid fastigheten Norrlungånger 9:1, omkring 700 meter norr om planområdet.

Besökande når huvudentrén från Björnavägen.

Godsmottagning och leveranser sker från verkstadsbyggnadernas södra delar. BAE avser att styra in- och utleveranser via Krokvägen, Vikingagatan, Myrängsvägen mot Bröstarondellen (E4). För vissa in- och utleveranser används industrispåret kopplat till Botniabanan.

Störningar

För att undvika störningar från godstransporterna har in- och utlastningen flyttats till byggnadernas södra sida. Mot bostäderna vid Bigatan tillåts endast kontorsverksamhet och det finns en plantering inom

Postadress

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

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

kommunens mark, som avgränsar industriområdet. Avståndet mellan de befintliga bostäderna och industriområdets byggrätt är minst 50 meter. Verksamheten inom industrimarken regleras genom tillståndsgivningen enligt miljölagstiftningen.

Buller

En bullerberäkning har tagits fram som beräknar skillnaden i buller i och med föreslagen verksamhet. Enligt beräkningarna ökar den dygnsekvivalenta ljudnivån med maximalt 0,4 dBA med den framtida trafikprognosen. Detta bedöms som en försumbar ökning i ljudnivå.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Det planerade kontoret kopplas till vatten- och spillvattenledningar längs Björnavägen. För allmänna befintliga ledningar inom kvartersmarken utläggs u-områden.

Höglandssjön är mycket känslig för förorenade utsläpp och näringsbelastande ämnen och ytterligare tillförsel av näringsämnen kan generellt inte tillåtas. Byggandet av kontor bedöms inte medföra ökade dagvattenflöden och en ökning av näringsämnen till sjön, då området redan består av hårdgjorda ytor. Ambitionen bör dock vara att minska dagvattenflödet och föroreningarna.

Värme/Kyla

Fjärrvärme- och fjärrkylaledningar finns i Björnavägen. Till dessa är befintliga byggnader anslutna med ledningar norr om byggnaderna. Dessa ledningar behöver läggas om vid nybyggnaden av kontor. Nytt läge tas fram av BAE i samråd med Övik Energi Nät AB. Där befintliga genomgående ledningar behålls inom kvartersmarken utläggs u-område.

El

Inom planområdet äger Övik Energi Nät AB elnätets ledningar. Inget ytterligare behov av teknikbyggnader för elförsörjning har uttryckts under planprocessen. Om dessa ledningar behöver läggas om vid nybyggnation av kontor tas nytt läge fram av BAE i samråd med Övik

Postadress

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

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Energi Nät AB. Där befintliga genomgående ledningar behålls inom kvartersmarken utläggs u-område

Administrativa frågor

Flytten av verksamhet till kv. Loket är nära förestående. Verksamheten kan därefter komma att utvecklas varför ytterligare byggnader kan tillkomma inom detaljplaneområdet. Genomförandetiden bestäms till tio år från det detaljplanen vunnit laga kraft.

Strandskyddsbestämmelserna upphävs inom berörd del av industrimarken med stöd av 7 kap 18 c-d § punkt 1, 2 och 4 i miljöbalken.

Konsekvenser av planens genomförande

Nya kontorslokaler kan byggas i norra delen av Loket.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte få några påvisbara konsekvenser för barn och ungdomar.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Wernersson
Fysisk planerare



Detaljplan för

Loket 2 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 26 augusti 2011

Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden
19 juni 2012, § 107
Laga kraft: 31 mars 2014

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

BAE Systems Hägglunds AB önskar kunna färdigställa kontorsbyggnaden under hösten 2012.

Detaljplanen förutsätts vinna laga kraft under 2011, då byggstart kan ske.

Genomförandetid

Flytten av verksamheten till kv. Loket är nära förestående. I vilken takt utbyggnad kommer att ske är mer osäkert. Därför föreslås en genomförandetid på tio år från det detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut

För allmänna ledningar inom kvartersmark läggs u-områden där ledningsrätt kan bildas.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ekonomiska frågor

Planekonomi

BAE Systems Hägglunds bekostar planarbete, utredningar och genomförandet av detaljplanen.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Wernersson
Fysisk planerare

Postadress

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

Besöksadress

Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro

12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774