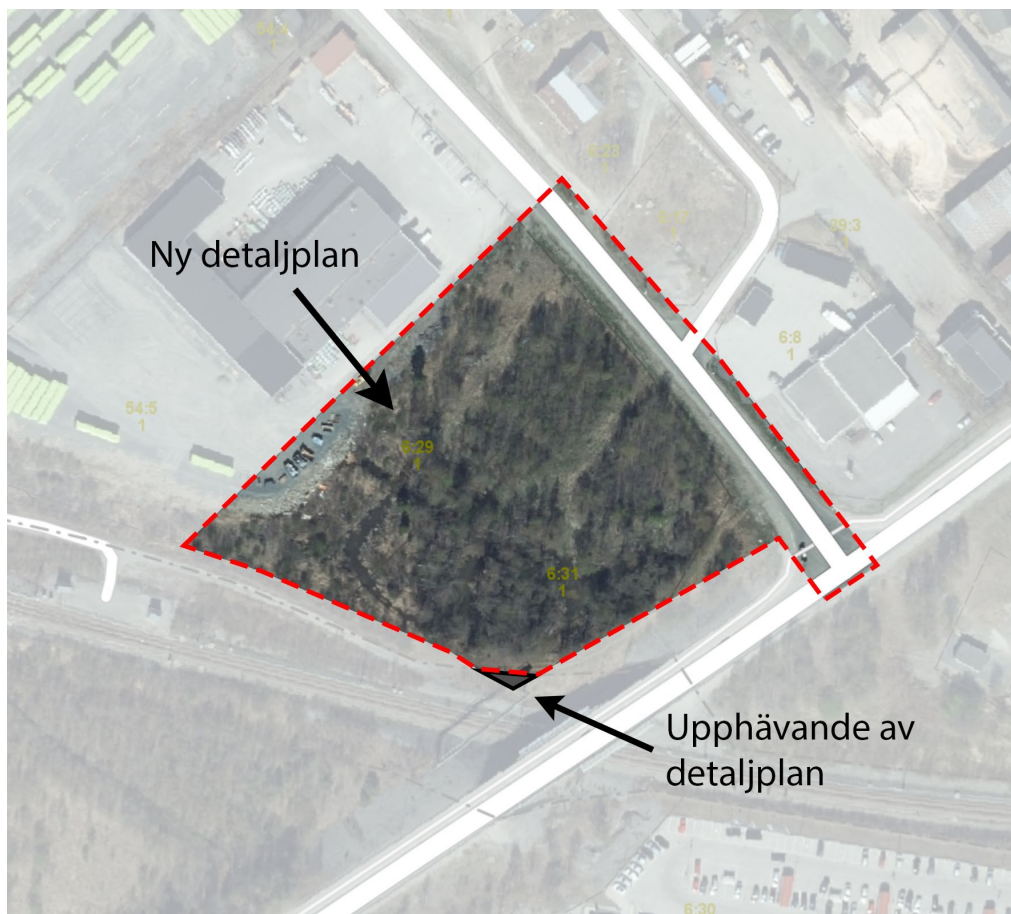


Planbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för Högland 6:29 m.fl.



Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad den 17 augusti 2023

Antagande: Samhällsbyggnadsnämnden § 130, 21 september 2023

Laga kraft: 19 oktober 2023

Diarienummer: Sbn/2016:551

Aktbeteckning: 2284K-P2023/5

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)**Laga kraft*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planhandlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Planförfarande	4
Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Fördjupad översiktsplan för Örnsköldsviks centralort.....	5
Detaljplaner	6
Riksintresse	8
Polycys och strategier	8
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.....	10
Kommunala beslut i övrigt.....	10
Förutsättningar och förändringar	10
Miljöförhållanden.....	15
Störningar	18
Risk och säkerhet	18
Bebyggelseområden	19
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	30
Sociala frågor	36
Genomförande.....	36
Organisatoriska frågor.....	36
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	37
Ekonomiska frågor	40
Konsekvenser av planens genomförande.....	40

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, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

Planhandlingar

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

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt Plan- och bygglagen (PBL). Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras.

Vid tolkning av detaljplanen ska Boverkets Allmänna råd (2014:5) för planbestämmelser för detaljplan användas.

Underlag

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Dagvattenutredning (WSP, 2020-10-05)
- PM kompletterande dagvattenutredning (WSP, 2022-08-19)
- Trafikutredning – kapacitetsanalys (WSP, 2018-06-12)
- Trafikutredning – trafikanalyser för exploatering kring E4 Örnsköldsvik (Sweco, 2022-08-31)
- Översiktlig markmiljöundersökning (WSP, 2018-08-28)
- Geoteknisk undersökning (WSP, 2020-02-10)
- Riskutredning farligt gods (Tyréns, 2022-10-10)

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för etableringar med handels-, verksamhets- och kontorsändamål.

Vid framtagandet av planbestämmelserna har hänsyn tagits till befintlig trafiksituation och förväntad trafikalstring. Hänsyn har även tagits till hur tillåtna byggrätter kommer att upplevas från Högländsvägen. Detta har lett till en begränsning i hur stor del av fastighetsarean som får bebyggas samt en högsta totalhöjd på 40,0 meter över nollplanet.

Av administrativa skäl ingår Högländsvägen i planområdet. Anledningen är att Boverket rekommenderar att utfartsförbud inte placeras i planområdesgräns.

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, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

Vidare omfattar detaljplanen upphävande av del av detaljplanen ”Kvarntorpet mm i Örnsköldsviks stad”. Syftet med upphävandet är att undvika en rest där ett cirka 30 m² stort område planlagt för industriändamål ligger kvar inom Trafikverkets fastighet Botniabanan 8:1.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med ett normalt planförfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen ligger i närheten av E4 och Botniabanan som är av riksintresse för kommunikationer. Hänsyn har tagits till resultatet av de riskutredningar som tagits fram genom att skyddsbestämmelser införts. Hänsyn har även tagits till den upprättade trafikutredningen genom att begränsa hur stor del av fastighetsarean som får bebyggas. Detaljplanen anses därmed förenlig med bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden i miljöbalkens 3 och 4 kapitel. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller överskrida någon av miljökvalitetsnormerna i miljöbalkens 5 kapitel.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget längs med Högländsvägen och på den nordvästra sidan av Arnäsvägen. Planområdet är beläget drygt två kilometer nordost om Örnsköldsvik centrum.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft



Figur 1. Översiktskarta, planområdet markerat med svart linje.

Areal

Planområdet har en area på cirka 1,5 hektar.

Markägförhållanden

Ingående fastigheter Högländ 6:29 och Högländ 6:31 är privatägda. Av administrativa skäl ingår Högländ 55:1, som ägs av Örnsköldsviks kommun, i planområdet.

För upphävandet av del av detaljplanen "Kvarntorpet mm i Örnsköldsviks stad", berörs Trafikverkets fastighet Botniabanan 8:1.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Örnsköldsviks centralort

För området gäller fördjupad översiktsplan för Örnsköldsviks centralort, antagen 27 april 2020.

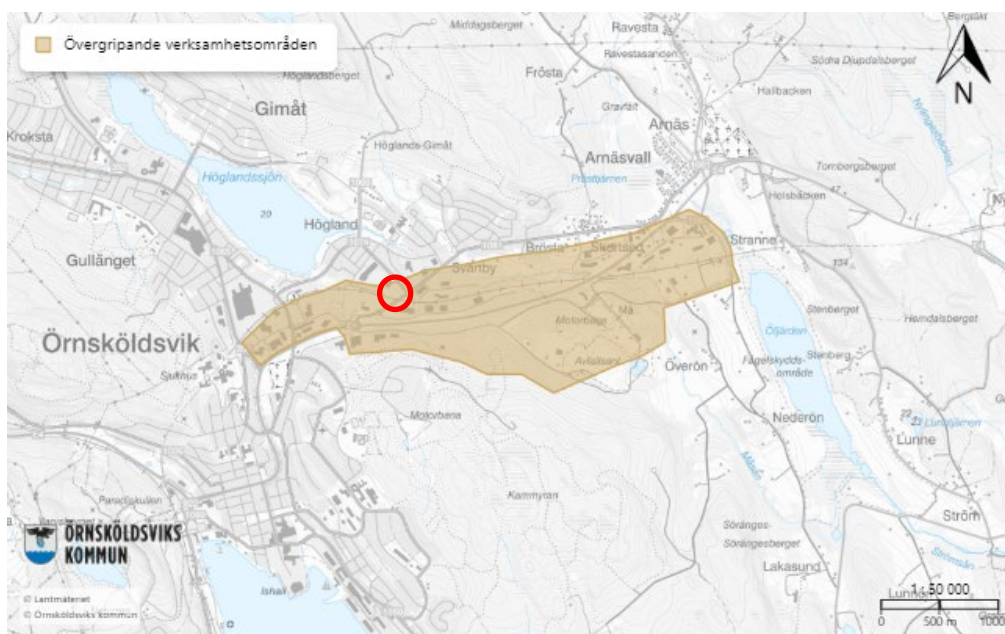
Postadress	Besöksadress	Telefon	Bankgiro
Samhällsbyggnadsförvaltningen	Järnvägsgatan 6	0660-880 00 vx	188-4774
SE-891 88 Örnsköldsvik	Förvaltningens e-postadress	Fax	
Org.nr 212000-2445	samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se		
www.ornskoldsvik.se			

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

I den fördjupade översiktsplanen för Örnsköldsviks centralort ingår planområdet i det som kallas för Norra verksamhetsområdet, vilket är ett övergripande verksamhetsområde. Inriktningen är delvis att det utgör det prioriterade området för extern handel i centralorten.



Figur 2. Norra verksamhetsområdet, med ungefärligt planområde markerat i rött.

Detta planförslag som innefattar användningarna handel, kontor och verksamheter är förenligt med den fördjupade översiktsplanen som pekar ut området som lämpligt för verksamheter.

Planförslaget anses därmed överensstämma med kommunens övergripande planeringsinriktning för området i stort.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan för Kvarntorpet m.m. i Örnsköldsvik, fastställd 12 februari 1970. Detaljplanen tillåter industri (J) med maximal byggnadshöjd på 7,0 meter. Inom delar av aktuellt planområde, samt den del vilken avses att upphävas, finns prickmark som inte får bebyggas eller användas som upplag. Högländsvägen är planlagd som gatumark respektive parkmark (se bild nedan).

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

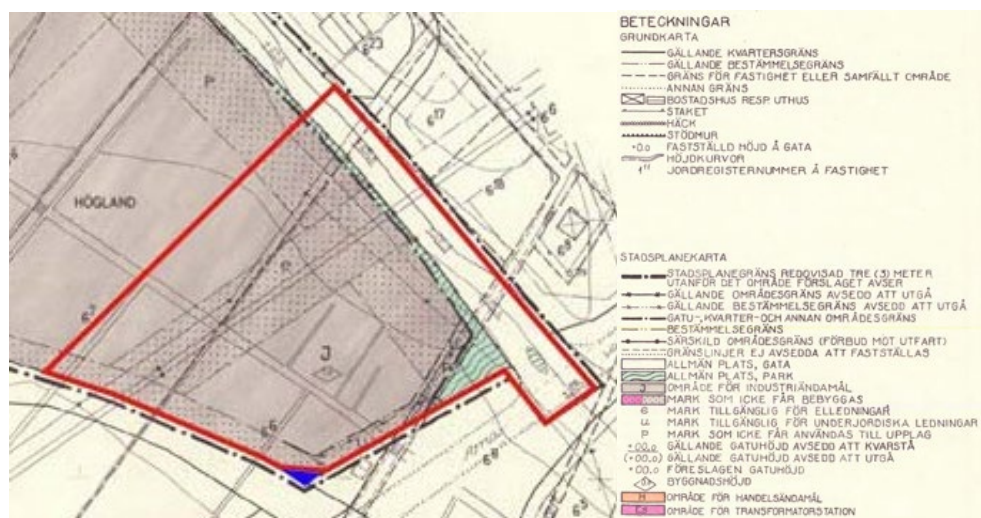
Bankgiro

188-4774

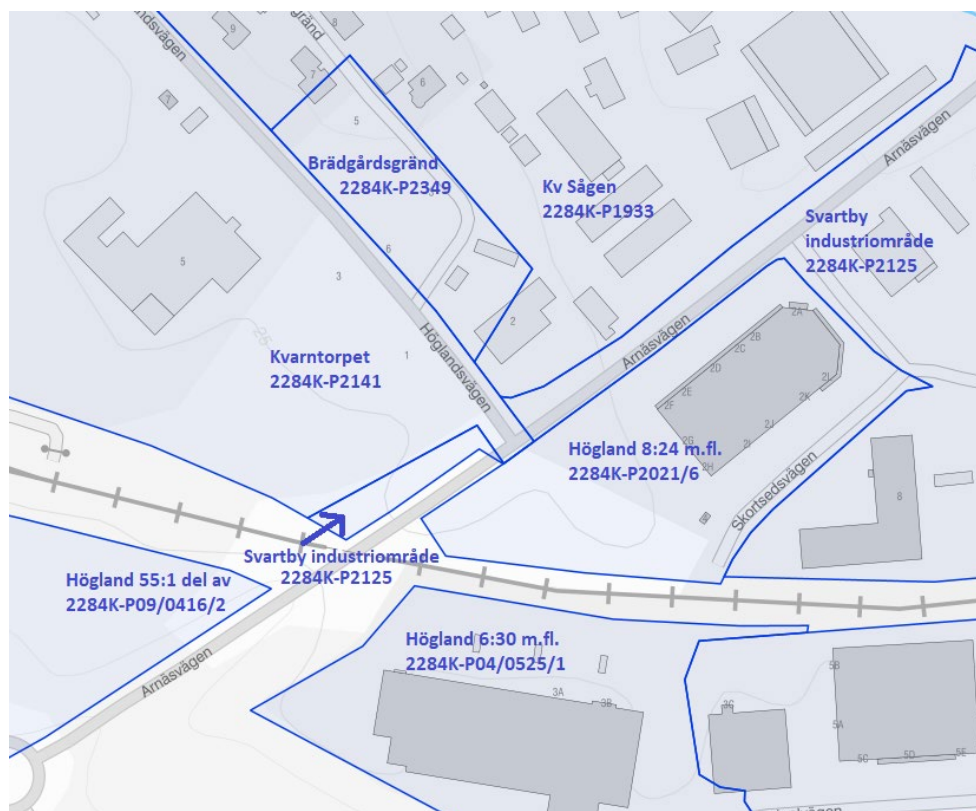
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft



Figur 3. Del av gällande detaljplan, planområdet för ny detaljplan markerat i rött, och det område vilket avses att upphävas markerat i blått.



Figur 4. Översiktsskarta med gällande plangränser.

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, standardförfarande (SFS 2010:900)**Laga kraft*

Riksintresse

Detaljplanen omfattas inte av något utpekat område av riksintresse, men ligger i närheten av väg E4 och järnväg/Botniabanan som är av riksintresse för kommunikationer. För att säkerställa att detaljplanen ej påverkar dessa har en geoteknisk undersökning samt två trafikutredningar tagits fram. Detaljplanen har utformats med hänsyn till den geotekniska utredningen där bland annat krav ställs på att framtida byggnader ska grundläggas på pålar. Trafikutredningarna redovisar att framkomligheten på väg E4 ej påverkas av detaljplanen.

Policys och strategier

Dagvattenpolicy- och strategi

Dagvattenpolicyn antogs av kommunfullmäktige 2018, § 142, och dagvattenstrategin 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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

- 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.

Fastighetsägaren ansvarar för att avvattna sin fastighet på ett sätt som inte försvårar bortledandet nedströms eller skadar en grannfastighet. Varje fastighetsägare ska använda sin fastighet på ett sådant sätt att hänsyn tas till omgivningen och en fastighet ska skötas så att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer. Hur dagvatten hanteras inom detaljplanen redovisas under rubriken ”Teknisk försörjning” i avsnittet ”Dagvatten”.

Parkeringspolicy och -strategi

Parkeringspolicyn antogs av kommunfullmäktige 23 februari 2015, § 20, och parkeringsstrategin antogs av kommunstyrelsen 3 februari 2015, § 25. Policyn och strategin redogör för hur parkering för cyklar och bilar ska lösas i Örnsköldsvik. I strategin återfinns parkeringstal, dvs. antalet parkeringsplatser som ska anordnas till en viss verksamhet. Hur parkering hanteras inom detaljplanen redovisas under rubriken ”Gator och trafik” i avsnittet ”Parkering”.

Handelsstrategi och handelspolicy

I Handelsstrategi Örnsköldsvik (2014) och Handelspolicy Örnsköldsvik (2014) framgår att kommunen vill medverka till nya etableringar av handel både i stadskärnan och i det externa handelsområdet norr om staden. Dagligvaruhandel ska i första hand ligga nära bostadsområden eller i centrum. I andra hand ska de ligga centrumnära för att minimera transportbehovet. Entré Norr och Norra handelsområdet med dess delområden är prioriterade områden för extern handel. Planområdet ingår i Norra handelsområdet men inte i ett av de utpekade delområdena. Förslaget är därför enbart delvis förenligt med handelsstrategin.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

Örnsköldsviks kommun har gjort bedömningen att förslaget ändå anses överensstämma med kommunens övergripande planeringsinriktning för området i stort.

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 riskera att innebära någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet 11–12 § miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har 8 februari 2017 tagit del av bedömningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 16 juni 2016 § 79 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva planläggning för Högländ 6:29 m.fl.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet är idag obebyggt och består till största delen av slybevuxen mark med lövträd och enstaka barrträd. Marken lutar en aning mot söder, det vill säga mot järnvägen precis utanför planområdet. Delar av fastigheten Högländ 6:29 används idag för markupplag av intilliggande fastighet Högländ 54:5.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft



Figur 5. Ortofoto över planområdet.



Figur 6. Vy från Arnäsvägen.

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, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft



Figur 7. Vy från väster.

Natur

Den östra delen av planområdet regleras med användningen [NATUR]. Marken utgörs för närvarande av ett grönområde och markanvändningen NATUR används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Angränsande mark längs planområdets sydöstra gräns är planlagd för [Allmän plats, park eller gatuplantering] i gällande detaljplan Svartby industriområde (2284K-P2125).

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av WSP, daterad 10 februari 2020. Till undersökningarna har data från en geoteknisk undersökning utförd 1976 arbetats in. Undersökningarna sammanfattas nedan.

Översiktlig beskrivning av området

I dagsläget består undersökningsområdet av skogsmark med sankmark i mitten av området. Enligt jordartskartan består området av torv ovanför postglacial lera. Fyllning finns i norra delen av området, längs vägarna och intill angränsande byggnad. Marknivån inom

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, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

undersökningsområdet sluttar från nordost mot sydväst, med marknivåer från +21 till +27 meter över nollplanet.

Fältundersökningar

Till utredningarna har hejarsonderingar och miljöprovtagning utförts under september 2019. I november 2019 har CPT-sonder och skruvprovtagning samt installation av grundvattenrör utförts.

Jordlagerföljd

Ursprungligen har området bestått av organisk jord ovanpå postglaciala sediment bestående av siltig lera. I den norra delen av området har marken fyllts med fyllnadsmaterial, som bedöms ha legat minst 50 år. Fyllnadsmaterialet som utgör det översta lagret i de norra delarna av området mot Högländsvägen bedöms bestå av grusig sand blandat med äldre byggmaterial. Det återfinns betongblock, murbruk och gamla trappräcken. Fyllnaden bedöms vara mellan 2–4 meter tjockt.

Under fyllnadsmaterialet i de norra delarna samt som översta lager på resterande område återfinns ett lager torv. Mäktigheten för torven i områden som inte är utfyllda ligger på cirka en meter. Under fyllningen har torven komprimerats och bedöms här vara betydligt tunnare. Inga prover har kunnat tas på torven under fyllningen.

Under torven finns en grå siltig lera med en mäktighet på cirka 3–4 meter. Leran kan innehålla skikt med högre andel silt, och även skikt med finsand eller sand som främsta beståndsdel. Odränerad skjuvhållfasthet varierar enligt utvärdering av CPT mellan 10–20 kPa.

Sonderingen inom fyllnadsområdet tyder på tunnare lager av silt i lerlagren. Den långa tiden som fyllningen legat är känd, vilket gör att lagren konsoliderats och därmed bedöms ha högre hållfasthetsvärden än motsvarande lager utanför fyllning. Inga undersökningar har dock kunnat utföras på dessa lager. Aktuella sonderingsresultat kommer istället från området utanför fyllningen.

Enligt SGU:s jordartskarta gränsar området mot moränmark i norr. Bedömningen är därför att silt och lerlagren avtar mot norr.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

Nästföljande lager är morän. Moränens överyta ligger cirka 5–6 meter under markytan i områdets lågparti. Sonderingsstopp med slagsondering och hejarsondering har varierat mellan cirka 10 och 15 meter.

Grundvatten

I lågpunkterna inom området står vatten fritt. Bedömningen är att det inom planområdet finns två akvifärer, en ytlig och en som ligger under de täta sedimentlagren. Installerade grundvattenrör har inte kunnat påvisa grundvatten på nivåerna för den övre akvifären.

Stabilitet

Undersökt område nedanför befintlig fyllning har en låg hållfasthet i de lösa jordlagren. Hållfastheten i lerlagret under fyllningen bedöms vara högre på grund av långvarig konsolidering. Om detta beaktas vid beräkningarna erhålles en tillfredställande stabilitet för befintlig fyllning och tillkommande laster i byggskedet.

De lägsta säkerhetsvärdena på glidytor ökar inom planområdets lågparti och påverkar inte området där befintliga vatten-, spill- och dagvattenledningar ligger.

Markförstärkningsåtgärder kan öka säkerheten i området överlag. Metoder som skulle förbättra stabilitetsförhållandena är till exempel lättfyllning och bankpålning.

Grundläggningsrekommendationer

Planerade byggnader ska pålas, detta regleras i plankartan med bestämmelsen [b₁] – **Byggnader ska grundläggas på pålar**, varför ingen extra last påförs från byggnaden.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbete ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950), omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnorm luft

Miljö kvalitetsnormen (MKN) för luft avser utomhusluft med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Mätningar har visat att både normen för kvävedioxid och partiklar har överskridits längs Centralesplanaden i Örnsköldsvik. För partiklar finns ett åtgärdsprogram framtaget och för kvävedioxid är ett åtgärdsprogram under framtagande. Längs Centralesplanaden har partikelnormen klarats de senaste åren, bland annat genom Trafikverkets åtgärder med dammbindning.

I översiktsplanen Örnsköldsvik 2012 har kommunen angett att en omdragning av väg E4 genom centrum är den enskilda åtgärd som har störst betydelse för att långsiktigt klara miljö kvalitetsnormen. Detaljplanen hindrar inte den tänkta nya sträckningen av väg E4. Ökad bilanvändning kan leda till ökade emissioner genom ett högre koldioxidutsläpp. Samtidigt blir fordonsmotorer effektivare och har bättre rening, det kommer även fler fordon som använder alternativa bränslen. Detaljplanen möjliggör framtida etableringar inom handel, kontor och verksamheter. Den markanvändning som genererar flest fordonsrörelser är detaljhandel. Vid en exploatering om 5000 BTA detaljhandel väntas detaljplanen generera 2800 fordonsrörelser per dygn.

Andra faktorer som kan påverka luftkvaliteten är uppvärmning av byggnader, framtida byggnader inom detaljplanen kan anslutas till fjärrvärmenätet och påverkar därför inte luftkvaliteten negativt.

Då planområdets omgivningar har en mindre trafikmängd än Centralesplanaden och goda förutsättningar för luftgenomströmning bedöms ett genomförande av detaljplanen inte påverka uppfyllandet av MKN luft.

Miljö kvalitetsnorm buller

Miljö kvalitetsnorm (MKN) för buller är en målsättningsnorm vilken innebär att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Miljö kvalitetsnormer finns för

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)**Laga kraft*

kommuner över 100,000 invånare samt för till exempel vägar med mer än tre miljoner fordon per år. Örnsköldsviks kommun har mindre än 100,000 invånare och omfattas därmed inte av kravet på att kartlägga omgivningsbullret inom kommunen. Däremot har väg E4 i närheten av området en trafiktäthet på cirka fem miljoner fordon per år vilket gör att vägen omfattas av miljökvalitetsnormen. Enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska Trafikverket senast den 30 juni vart femte år ha kartlagt buller från vägtrafik vid vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Trafikverket ska även ha tagit fram strategiska bullerkartor som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret.

Detaljplanen innebär en ökning av trafiken. Samtidigt är området en del av ett utpekade område för externhandel. I den fördjupade översiktsplanen för Örnsköldsviks centralort föreslås ett antal åtgärder som kommer att motverka att miljökvalitetsnormen överskrids. En av dessa är en omdragning av väg E4 genom Örnsköldsvik. Andra åtgärder som redan vidtagits är att hastigheten på Centralesplanaden sänkts till 40 km/h.

Hur buller hanteras inom detaljplanen redovisas under kapitlet ”Störningar” i avsnittet ”Buller”. Bedömningen är dock att planförslaget inte medför att miljökvalitetsnormen för buller överskrids.

Miljökvalitetsnorm vatten

Avrinningen från planområdet sker mot vattenförekomsten Strömsån (SE702541-688065). Strömsån är ett 9 km långt vattendrag som binder samman Högländssjön med Öfjärden. Det totala avrinningsområdet är 68 kvadratkilometer och ingår i ”Avrinningsområdet för inloppet till Öfjärden”.

Den sammanvägda ekologiska statusen i vattendraget är otillfredsställande. Fisk i rinnande vatten visar på dålig status och mängden näringsämne (fosfor) är otillfredsställande. Hydrologisk regim i vattendrag visar hög och morfologin är otillfredsställande på grund av hög andel brukad mark inom närområdet.

Kemisk status är klassificerad till dålig på grund av att kvicksilver och polybromerade difenyleter inte uppnår god status. Övriga föroreningar

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

har halter under gränsvärde och därmed god status. Alternativt är de inte klassificerade i VISS.

För vattenförekomsten anger gällande miljökvalitetsnorm god ekologisk status år 2027. Då ska problemen med morfologiska förändringar samt övergödning vara lösta. För kemisk status har kvicksilver och polybromerade difenyleter mindre stränga krav. Övriga ämnen ska behålla god status.

I den dagvattenutredning som tagits fram av WSP i samband med planarbetet har det utförts föroreningsberäkningar. Det konstateras då att den nya markanvändningen medför en högre föroreningsbelastning av samtliga ämnen förutom suspenderat material. De reningsanläggningar som presenteras i systemlösningen bidrar till en minskning av föroreningsbelastningen från den planerade exploateringen.

Bedömningen av de fältundersökningar som har utförts är att det inom planområdet finns två akvifärer, en yttlig och en som ligger under de täta sedimentlagren. Installerade grundvattenrör har inte kunnat påvisa grundvatten på nivåerna för den övre akvifären. I en översiktlig miljökontroll av mark påträffades inga föroreningar som översteg gränsvärdena för KM (känslig mark) eller MKM (mindre känslig mark) (WSP, 2018). Därmed behöver inga åtgärder vidtas för att förhindra föroreningsspridning till grundvattnet från befintlig mark.

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormen för vatten.

Förorenad mark

En översiktlig miljökontroll har utförts av WSP (2018-08-28). Tre stycken provpunkter togs på det gamla fyllnadsområdet som finns på fastigheterna. I samband med markprovtagningen iaktogs ingen onormal lukt eller färg. Det påträffades inte heller några föroreningar och halterna överskred varken riktvärdena för känslig markanvändning, KM, eller mindre känslig markanvändning, MKM. Resultatet av undersökningen föranleder inga restriktioner eller krav på sanering.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

Om föroreningar påträffas i samband med detaljplanens genomförande ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kapitlet 11 § miljöbalken genast underrättas.

Radon

Radonhalterna har inte kontrollerats under planarbetet. Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

Störningar

Buller

Planområdet berörs av trafikbuller från järnvägen och angränsande vägar samt industribuller från omkringliggande industrifastigheter. Detaljplanen möjliggör inte för några störningskänsliga verksamheter. Det finns inga riktvärden för trafikbuller utomhus vid kontor, verksamheter eller handel. Däremot måste krav på ljudnivåer inomhus klaras, vilket kräver noggrann dimensionering av fasadkonstruktion, fönster och ventilation.

Den trafikökning som detaljplanens genomförande medför bedöms inte påverka några störningskänsliga verksamheter eller bostäder (se mer under rubriken Bostäder nedan). Den verksamhet som medges inom området förväntas inte heller orsaka några betydande bullerstörningar.

Risk och säkerhet

Risker och skyddsavstånd från Botniabanan

En riskutredning som bygger på den faktiska fördelningen av farligt gods på Botniabanan har tagits fram av Tyréns (2022-10-10). Utredningen avser olycksrisker till följd av transport av farlig gods på järnvägen samt hantering av brandfarliga, explosiva och giftiga ämnen på närliggande fastigheter. Resultatet från utredningen visar att inom 0–25 meter från närmaste järnvägsräls ska ingen bebyggelse tillåtas och området ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse, detta

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

regleras i plankartan med prickmark. Mellan 25–45 meter från järnvägen kan handel, kontor och verksamheter tillåtas under förutsättning att följande åtgärder vidtas:

- Friskluftsintag placeras bortvänt från järnvägen
- Fasader mot järnvägen uppförs i obrännbart material (A2-s1, d0). Detta gäller inte byggnader som ligger i skydd av andra byggnader
- Fasader mot järnvägen och som ligger i anslutning till utrymmen där personer befinner sig som inte kan förväntas ha lokalkännedom utförs i minst brandteknisk klass E130. Detta gäller främst för handelsverksamheter.
- Utrymning av byggnaderna ska kunna ske bort från järnvägen.

Detaljplanen reglerar att detta ska utföras [m₁], [m₂], [m₃], [m₄] (4 kapitlet 12 § plan- och bygglagen).

För att visa på god riskhänsyn rekommenderas att ovan nämnda åtgärder om friskluftsintag samt fasader i obrännbart material även appliceras på byggnader inom 45-150 meter från närmsta räl (Botniabanan).

Enligt utredningen sker det ingen hantering av brandfarliga, explosiva eller giftiga ämnen i sådan omfattning eller i sådan närhet av planområdet att det förväntas påverka tillkommande bebyggelse eller personer inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet ligger i ett verksamhetsområde. På motsatt sida av den angränsande Högländsvägen är det emellertid planlagt för småindustri- och bostadsändamål och längre in på Högländsvägen finns enbostadshus. Eftersom dessa ligger längre ifrån korsningen Högländsvägen-Arnäsvägen kommer trafik till och från detta planområde sällan passera dessa bostäder, vilka därmed inte bedöms påverkas av denna detaljplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)**Laga kraft*

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet ligger i ett verksamhetsområde med ett tiotal verksamheter. Planen innebär att verksamhetsområdet kan expanderas genom att detaljplanen reglerar markanvändningen till **[H] – Handel**, **[K] – Kontor** och **[Z] – Verksamheter** (4 kapitlet 9 § plan- och bygglagen).

Nedan följer Boverkets beskrivning kring vad som ryms inom respektive användning. Det är med andra ord dessa etableringar som blir möjliga att uppföra inom planområdet.

H - Handel

Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster, främst till privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, stora varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus.

I användningen ingår, förutom butiksytan, tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår. I stormarknader och gallerior kan restauranger och caféer ingå.

Z – Verksamheter

Användningen Z- verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. I användningen ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.

Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)**Laga kraft*

som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen.

Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

K – Kontor

I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs.

Exempel på tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering som ingår i användningen är sådan verksamhet som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet, det vill säga att tjänster i största möjliga mån utförs utan kundens närvaro. Det kan till exempel handla om advokatbyrå, fastighetsförmedling eller arkitektkontor.

Egenskapsbestämmelser

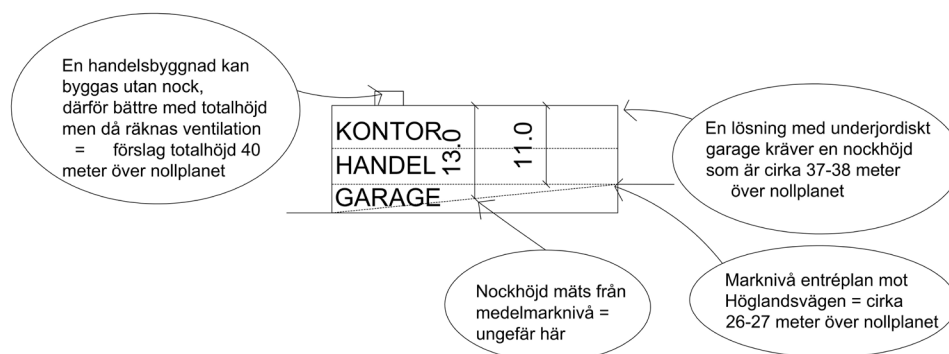
För att sätta en begränsning på kommande byggnaders höjder, men samtidigt möjliggöra olika byggnads- och takformer anges en högsta totalhöjd i meter. Framtida byggnader får uppföras till en högsta totalhöjd om 40 meter över angivet nollplan (RH2000). Detta regleras

i detaljplanen med [] – **Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan** (4 kapitlet 16 § plan- och bygglagen). Den angivna totalhöjden kan jämföras med att marknivån på den övre delen av planområdet är cirka 26–27 meter över nollplanet. Byggnader får därmed uppföras till en höjd som är cirka 13 meter över marknivån närmast Högländsvägen. Detta innebär att fyra våningar kan uppföras, men planerade verksamheter kräver en högre rumshöjd och möjliggör således två våningar för tilltänkt användning samt ett underjordiskt garage.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft



Figur 8. Principskiss som illustrerar möjlig byggnation.

Detaljplanen reglerar vidare att maximalt 45 % av fastighetsarean får bebyggas. Detta regleras med bestämmelsen [e] (4 kapitlet 11 § plan- och bygglagen). Största byggnadsarea beror således på framtida fastigheters storlekar. Om fastigheterna Högländ 6:29 och 6:31 slås samman möjliggörs en byggnadsarea på cirka 5240 m².

En del av planområdet ligger inom riskavstånd för farligt gods från järnväg (Botniabanan). För detta gäller särskilda krav på byggnadsutförande, se vidare under rubriken *Risker och skyddsavstånd från Botniabanan* på sida 18.

Offentlig service

Från planområdet är det knappt två kilometer till Örnsköldsviks sjukhus och järnvägsstationen Norra station, samt drygt två kilometer till Örnsköldsviks centrum.

Kommersiell service

Planområdet är beläget i ett område där det bedrivs olika typer av sällanköpshandel och diverse andra verksamheter. I närområdet finns även restauranger och livsmedelsaffärer. En del av dessa ligger emellertid på andra sidan järnvägen vilket förlänger avståndet från planområdet.

Detaljplanen möjliggör för ytterligare kommersiell service i form av handel och verksamheter.

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, standardförfarande (SFS 2010:900)**Laga kraft*

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaderna i närheten av planområdet är av storskalig karaktär, många har plåtklädda fasader och stora, fönsterlösa väggytor. De flesta byggnader omges av parkeringsplatser eller andra hårdgjorda ytor.

Det är eftersträvansvärt att ny bebyggelse bryter upp den befintliga karaktären på omgivande byggnader. Planområdet har ett relativt centralt läge och är synligt från väg E4. Lämplig höjd och utbredning av bygggrätten har studerats under detaljplanearbetet och regleras med planbestämmelser. Övrig utformning av byggnader regleras inte, framtida byggnadskroppar kan dock med fördel brytas upp i mindre volymer med fönster placerade mot Högländsvägen och Arnäsvägen.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angränsar till Högländsvägen i norr och Arnäsvägen i öst. Båda vägarna har en hastighetsgräns på 40 km/h. Högländsvägen regleras i detaljplanen som [GATA] (4 kapitlet 8 § plan- och bygglagen) och Arnäsvägen regleras som [VÄG] (4 kapitlet 8 § plan- och bygglagen). Intilliggande vägar är reglerade med motsvarande bestämmelse i sina respektive detaljplaner.

WSP har gjort en kapacitetsanalys av korsningen Arnäsvägen-Högländsvägen (2018-06-12). I utredningen har befintliga trafikmätningar på vägarna i närområdet använts. För att beräkna tillkommande trafik har Trafikverkets trafikstringsverktyg använts. Som ingångsvärde har använts att området bebyggs med 5000 BTA detaljhandel eftersom det är det användningsområde som medges i detaljplanen som ger högst trafikflöden. Sedan utredningen upprättades har tillåten byggnadsarea utökats till att som maximalt tillåta cirka 5 240 m², en ökning som i sammanhanget bedöms försumbar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

För att redovisa framkomligheten för fordon används begreppet belastningsgrad vilket innebär förhållandet mellan aktuellt flöde och kapacitet vid given fordonssammansättning och fördelning.

Exploateringen skulle enligt modellen, i det mest ytterliga fallet, ge en ökad årsdygnstrafik (ÅDT) på cirka 2800 fordon. 100 fordon antas köra mot nordväst från planområdet sett, vilket innebär att de inte använder den aktuella korsningen. Resterande 2700 fordon belastar den aktuella korsningen Högländsvägen/Arnäsvägen.

En framtida handelsetablering ökar trafikflödet längs Högländsvägen och i dess korsning med Arnäsvägen. Belastningsgraden och kölängderna ökar något i jämförelse med dagsläget. Kölängderna är dock så pass korta att de inte bedöms medföra någon problematik. Belastningsgraden är strax under 0,5 längs Arnäsvägen. Om belastningsgraden överstiger 0,6 kan den ge ökade kölängder, vilket således inte är fallet här.

Dagens utformning av trafiknätet bör därmed kunna hantera den trafik som framtida etablering kan medföra.

För att bedöma hur den framtida trafiksituationen kring väg E4 kommer att påverkas av denna detaljplan, har Sweco tagit fram en utredning ”Exploatering kring E4 Örnsköldsvik”, daterad 2022-08-31. I utredningen tar man även hänsyn till den tänkta etableringen av Biltema invid Hästmarksvägen, söder om väg E4 och aktuellt planområde. Detta då etableringen väntas påverka den framtida trafikalstringen i området.

Utredningen visar att en exploatering av planområdet medför att cirkulationen Arnäsvägen/Terminalvägen överbelastas vilket ger köbildning norrut längs både Arnäsvägen och Högländsvägen. Detta beror på att den södergående trafiken på Arnäsvägen samt trafiken från Högländsvägen blockeras under delar av maxtimmen av en växande kö från cirkulationen Terminalvägen/Arnäsvägen. Den norrgående trafiken på Arnäsvägen har däremot fortsatt god framkomlighet.

För kölängderna vid tillfarten Arnäsvägen vid Bröstarondellen finns i dagsläget en problematik med köer och vid en etablering inom

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

planområdet ökar maxkön från 200 meter i 80 procent av fallen till 240 meter i 80 procent av fallen.

Gällande Bröstarondellen och väg E4 har E4 södergående och norrgående korta köer och bra framkomlighet i nulägets jämförelsealternativ.

E4 södergående påverkas inte av etableringen inom planområdet, och för E4 norrgående medför en etablering något kortare köer. Denna skillnad kan bero på att i utredningsalternativet ökar trafiken i Bröstarondellen endast från Arnäsvägen vilket där innebär en längre kö. Då fordonen står i kö har de en lägre hastighet vilket gör att de behöver en längre tidslucka för att ta sig in i cirkulationen samt att de behöver en längre accelerationssträcka inne i cirkulationen. Detta leder till att fordonen från Arnäsvägen har en något lägre hastighet i riktning mot E4:ans norrgående tillfart vilket ger dessa fordon större möjlighet att komma ut i cirkulationen. En ökning av trafiken i endast en tillfart i en cirkulationsplats påverkar dynamiken inne i cirkulationen och hur fördelningen av kapaciteten sker mellan tillfarterna.

Sammanfattningsvis medför en etablering inom planområdet till ökade köbildningar inom det kommunala vägnätet men påverkar inte Bröstarondellen och framkomligheten på väg E4 på ett betydande sätt. Den ökade köbildningen inom det kommunala vägnätet anses vara inom en acceptabel nivå.

Att förbättra kollektivtrafiken samt gång- och cykelnätet kan påverka färdmedelsfördelningen och få fler att välja andra färdssätt framför bilen. Detta skulle minska belastningen och ge kortare köer.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Örnsköldsviks kommun har som mål att öka andelen resor med gång och cykel i centralorten. En utbyggd gång- och cykelväg längs med Högländsvägen kan bidra till att göra området mer lättillgängligt för gående och cyklister. Kommunens intention är att på sikt anlägga en gång- och cykelväg längs Högländsvägen för att länka samman de befintliga gång- och cykelvägarna längs Arnäsvägen samt Högländssjön.

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, standardförfarande (SFS 2010:900)**Laga kraft**

Den del av Högländsvägen som ligger inom detaljplaneområdet regleras i detaljplanen som [GATA] enligt 4 kapitel 8§ plan- och bygglagen. Planbestämmelsen GATA innefattar även trottoar och cykelväg. Användningen GATA utgör en bredd om cirka 17-22 meter och säkerställer att utrymme finns för att anlägga en gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats, Brädgårdsgränd, ligger i direkt anslutning till planområdet vid Högländsvägen. Busshållplatsen trafikeras av tätortsbussar. Hållplatsen är idag en mycket smal vägrenshållplats och saknar plattform. Utfartsförbudet mellan de två in- och utfarterna som regleras är 26 meter och således tillräckligt stort för att ge plats åt en ny kantstenshållplats vid en framtida busshållplatsombyggnad.

Ytterligare busshållplats finns vid Terminalvägen cirka 400 meter söder om planområdet. Förutom tätortsbussarna trafikeras Terminalvägen av landsbygdsbussar som avgår endast ett fåtal gånger per dag under skoldagar.

Parkering

Parkering för bilar och cyklar ska anläggas inom fastigheten enligt kommunens gällande parkeringspolicy och parkeringsstrategi. I parkeringsstrategin anges parkeringstal för olika verksamheter, det vill säga hur många bil- och cykelparkeringsplatser som behöver anordnas per 1000 kvadratmeter BTA (bruttoarea).

Enligt parkeringsstrategin ska det anordnas 40 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA för storskalig handel/externhandel, samt 26 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA för kontor. Parkeringsstrategin uppger inga parkeringstal för verksamheter men däremot för industri vilket uppgår till 10 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA. Då industri anses vara den mest likvärdiga användning till verksamheter används därför dessa riktvärden.

För att avgöra om föreslagen byggrätt är lämplig har det utretts om det är möjligt att uppföra tillräckligt med parkeringsplatser. Detta har

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)***Laga kraft**

baserats på handel som är den användning vilken har störst parkeringsbehov. För en handelsetablering på 4500 kvadratmeter krävs 180 parkeringsplatser. Om en byggnad placeras och utformas enligt figur 9 kan 40–50 parkeringsplatser ordnas mot Högländsvägen och resten i ett underjordiskt garage, se figur 10.

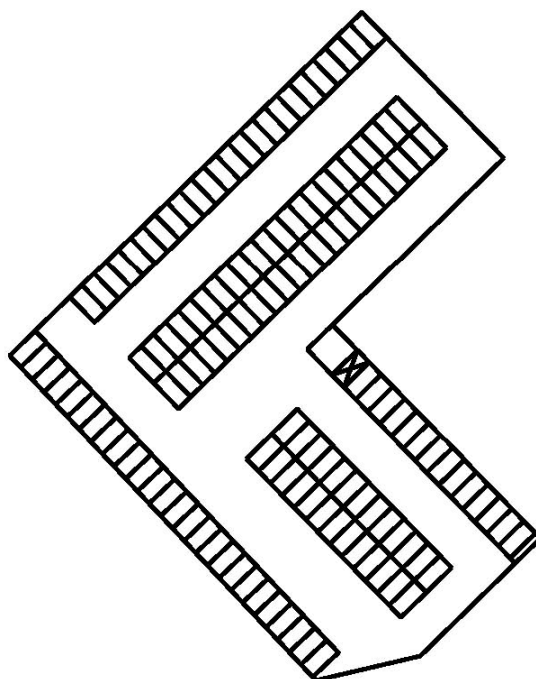


Figur 9. Situationsplan vilken illustrerar ett exempel på möjlig byggnation och markanvändning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft



Figur 10. Principskiss för ett garage vilken illustrerar cirka 130–140 st. parkeringsplatser.

Eftersom flera olika användningar möjliggörs inom planområdet kan behovet av antalet parkeringsplatser variera beroende på användning samt byggnadernas storlek. Parkeringsbehovet för bilar enligt parkeringsstrategin måste därför säkerställas vid bygglovsprövning.

För cyklar finns enbart parkeringstal för Örnsköldsviks centrum, men dessa är applicerbara på hela tätorten. En särskild prövning kan behövas i det enskilda ärendet. Vid beräkning av parkeringstal för cykel vid verksamheter bör utgångspunkten vara att det antal cykelparkeringsplatser som anläggs ska ge utrymme för en framtida högre cykelandel än vad som råder idag. För att göra cykling attraktivt ska cykelparkeringsplatser placeras nära entrén. De bör utformas så att det finns möjlighet att låsa fast cykelns ram och att det finns belysning och naturlig övervakning i närheten med god insyn från omgivningen. Utomhusparkeringar för cyklar bör vara väderskyddade.

In- och utfarter

Detaljplanen möjliggör två in- och utfarter mot Högländsvägen. Den ena i nordöstra delen av området, det vill säga i fastighetsgräns mot

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

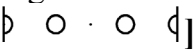
Bankgiro

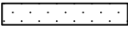
188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

Högland 54:5. Den andra i korsningen mellan Höglandsvägen och Brädgårdsgränd. För övriga delar reglerar detaljplanen [] - **Utfartsförbud (4 kap. 9§ plan- och bygglagen)**. Om området kommer att utgöras av en gemensam fastighet möjliggörs således en separat in- och utfart för varumottag och en för parkering. Samtidigt möjliggörs två separata in- och utfarter som kan nyttjas en för vardera fastigheten om befintlig fastighetsindelning kvarstår.

För att säkerställa goda siktförhållanden vid in- och utfarterna reglerar detaljplanen [] – **Marken får inte förses med byggnad** (4 kap. 11§ plan- och bygglagen) inom sex meter från Höglandsvägen.

Varumottagning

Varumottagningen och övriga transporter som exempelvis sophämtning ska lösas inom kvartersmark. Exakt placering av varumottag beror på vilken eller vilka verksamheter som etableras inom området. Figur 9, visar ett exempel på ett varumottag med möjlighet för lastbilar att vända utan att backvända inom den västra delen av kvartersmarken.

Postutdelning

Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området

Postnord ska godkänna postmottagningen i samband med nybyggnation.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)**Laga kraft*

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är idag inte ansluten till kommunalt vatten- och avlopp, men ska anslutas vid exploatering. Anslutning kommer att erbjudas mot Högländsvägen, nordost om kvartersmarken. Vid utsläpp av annat än normalt hushållsavlopp ska Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB:s (MIVA) riktlinjer följas. Avlopp från garage får inte anslutas till dagvattenledning utan avleds till spillvattenledning via oljeavskiljare.

Inom planområdet, invid den sydvästra och sydöstra plangränsen, finns vatten-, spill-, och dagvattenledningar som ägs av VA-huvudmannen MIVA. Ledningarna säkerställs genom befintligt avtalsservitut (22-IM4-2000/1689.1). Servitutet innebär bland annat ett skyddsavstånd på 12 meter från spillvattenledningen där marken inte får bebyggas, någon byggnad eller annan anläggning som hindrar åtkomst till ledningarna får således inte uppföras. Vidare får inte uppfyllnader utföras inom detta område, och området får inte användas som upplag för jordmassor och annat tyngre material.

Dagvatten

En dagvattenutredning har upprättats av WSP (2020-10-05). Sedan utredningen togs fram har möjliggjord byggrätt och utbredningen av hårdgjord yta ökats och ett kompletterande PM till dagvattenutredningen har därför tagits fram (WSP, 2022-08-19).

Förslag på dagvattenhantering

I utredningen föreslås att dagvattenhanteringen utformas så att dagvatten fördröjs ned till befintliga flöden vid ett 20-årsflöde med en klimatfaktor på 25 procent före anslutning till det allmänna dagvattennätet. Vid en maximal exploatering av området visar beräkningar att den största fördröjningen inom området uppstår vid en regnvarighet på 180 minuter. Vid ett sådant regn krävs en fördröjningsvolym på cirka 400 kubikmeter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

Vid en exploatering enligt figur 9, uppstår den största fördröjningen vid en regnvarighet på 140 minuter, och då krävs en total fördröjningsvolym på cirka 265 kubikmeter.

Dagvattenutredning visar på principlösningar och dessa ska vid framtida exploatering anpassas efter aktuell byggnation. Slutligt val av anläggningar, samt dess dimensionering och placering bestäms därför i samband med detaljprojektering.

Inom området rekommenderas framför allt öppna lösningar, se principskiss över föreslagen lösning i figur 11. Bedömningen är att möjligheten till infiltration inom planområdet är begränsad och riskerar dessutom att påverka stabiliteten inom området. Av den anledningen rekommenderas att alla lösningar förses med täta bottenar. Vid projektering ska eventuell grundläggning kontrolleras/bedömas av sakkunnig geotekniker så att stabiliteten inte påverkas och att Trafikverkets järnvägsanläggning inte påverkas av exploateringen.

Vid den illustrerade parkeringen mot Höglandsvägen föreslås att det mellan parkeringarna anläggs krossdiken och att parkeringarna höjdsätts så att de lutar mot krossdikena. Krossdikena utförs med tät botten och dränering med lutning mot Höglandsvägen. I slutet av dikena anläggs kupolbrunnar så att bräddning kan ske, och vatten från dräneringsledningarna leds till dessa. Från kupolbrunnarna sker avledning i ledning mot de två föreslagna fördröjningsmagasinen inom området, se vidare principskiss nedan. Det norra magasinet behöver vara 100 kubikmeter och det södra 160 kubikmeter. Vid en större exploatering behöver magasinen utökas, utrymme finns för detta.

Takavvattningen från den norra delen av byggnaden avleds mot fördröjningsmagasinet vid Höglandsvägen. Övriga takavlopp leds till magasinet i söder mot järnvägen. Övrigt dagvatten från planområdet bör avledas i svackdiken, som även de har tät botten. Dessa svackdiken samlas i en punkt och avleds i ledning till ett fördröjningsmagasin i söder.

Vid placering av svackdike invid planområdets nordvästra avgränsning måste hänsyn tas till den fjärrvärmeledning som ligger

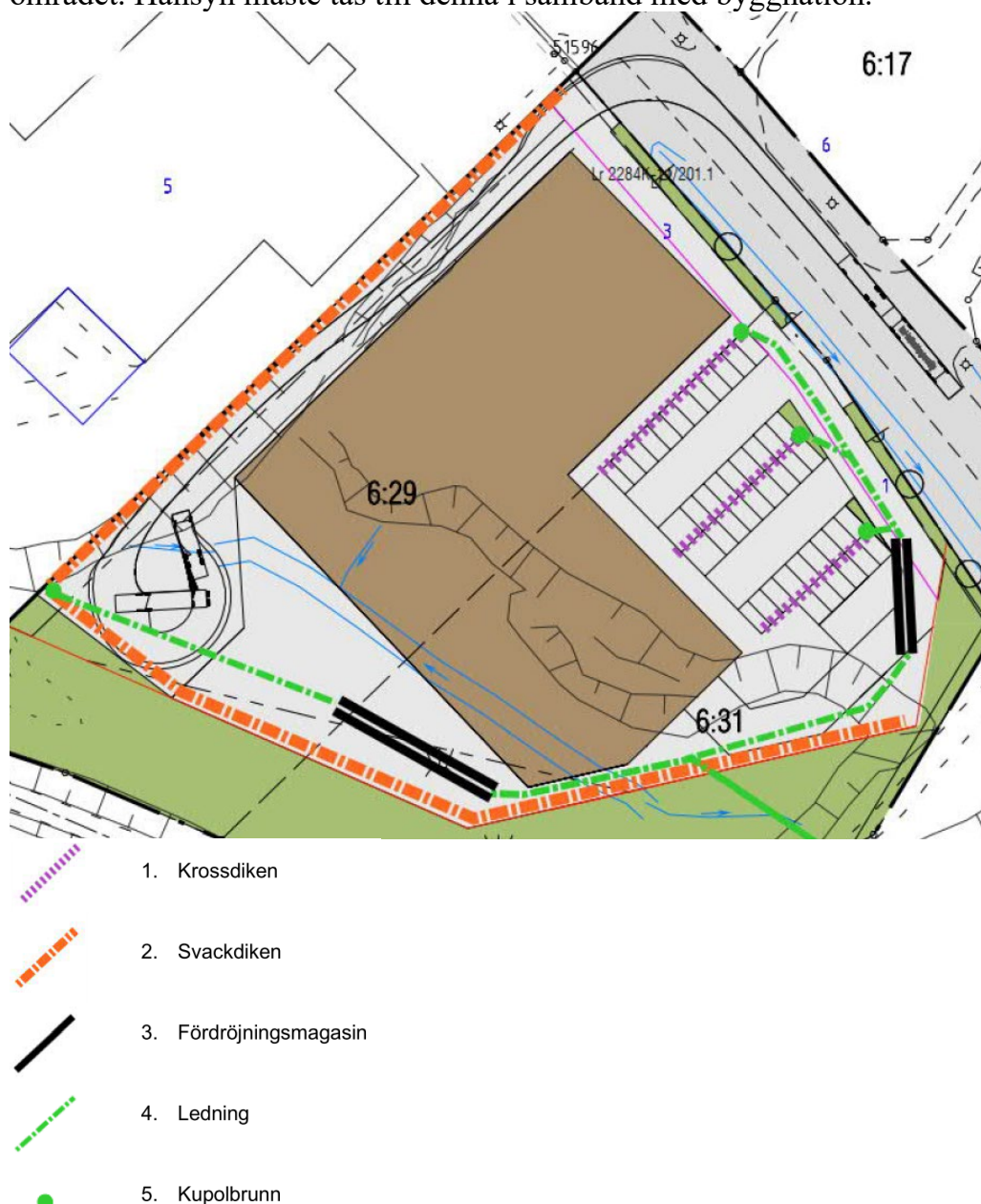
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

inom Högländ 54:5 invid fastighetsgräns. Diket kan inte placeras rakt ovanpå ledningen.

I den södra delen av planområdet finns en dagvattenbrunn som ägs av Trafikverket. Till brunnens finns en anslutande ledning som avvattnar området. Hänsyn måste tas till denna i samband med byggnation.



Figur 11. Principskiss över föreslagen dagvattenhantering (WSP, 2020-10-05).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)**Laga kraft*

Dagvattenhantering vid skyfall

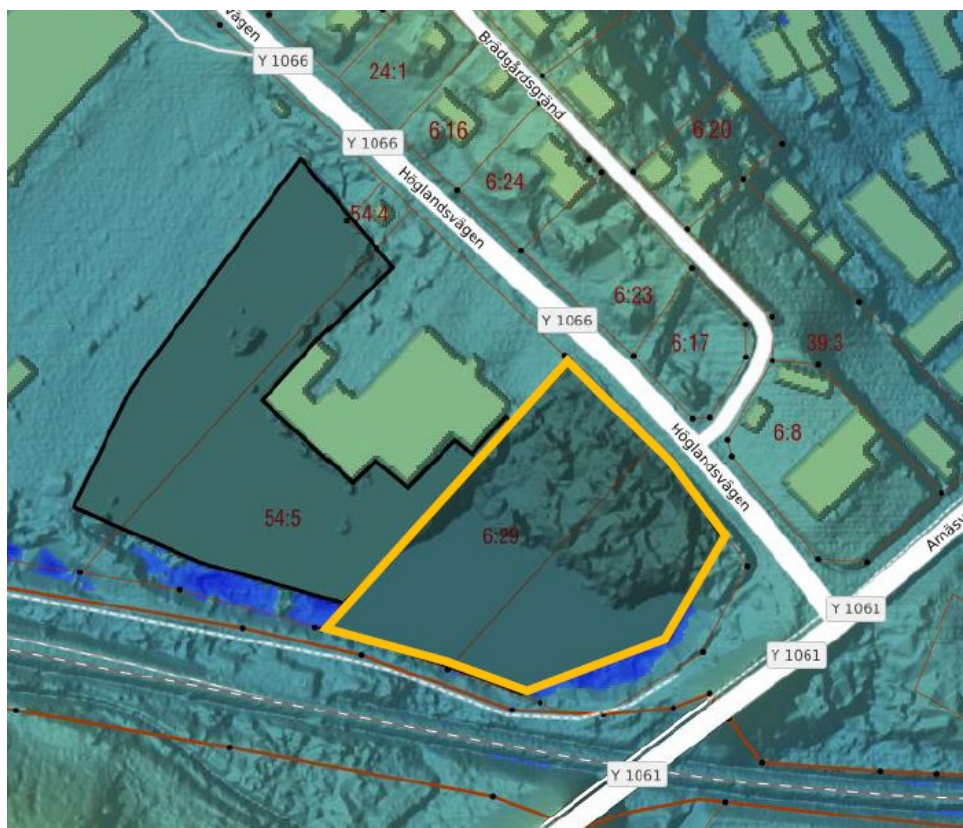
Vid ett 100-års regn kommer systemlösningen inte kunna hantera vattenmassorna och en marköversvämning kommer att inträffa. Även de kommunala ledningarna kommer att vara underdimensionerade. Avrinning och stående vatten kan då väntas. Avrinningen kommer att ske mot planområdets sydvästra och/eller sydöstra gräns, beroende på hur stor del av marken som fylls ut. Höjdsättningen av planområdet ska utformas så att inga instängda områden skapas inom det exploaterade området.

Skillnaden i flöden som uppstår vid ett 100-års regn är vid maximal exploatering i förhållande till befintlig markanvändning en ökning på 574 l/s vilket motsvarar 1435 %. Bräddning från den norra sidan sker mot Arnäsvägen och vidare mot järnvägen. Vid höjdsättningen av en eventuell garageinfart måste detta beaktas, så att inte inträngning sker vid skyfall. I figur 12 illustreras hur ett 50 mm regn kommer att påverka utredningsområdet, med maximal exploatering och utfyllnad. Vid större regn kommer dagvattnet att samlas i det instängda området mellan Arnäsvägen och utredningsområdet, marknivån är ca +23 m vid parallellvägen längs med järnvägen, vilket kan ses i figur 12. Färdigt golv behöver anpassas till denna dämningnivå.

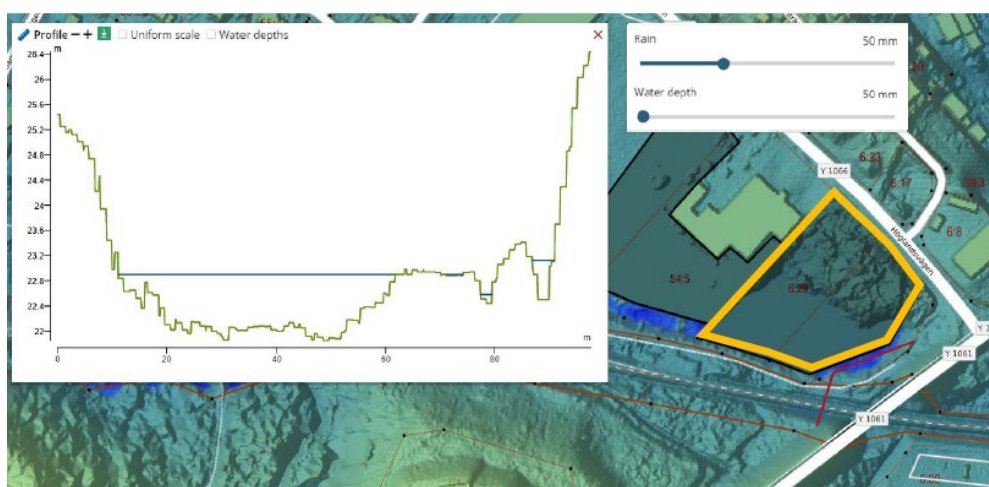
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft



Figur 12. Översvämmade områden enligt Scalgo vid 50 mm regn och ett vattendjup på 50 mm. Utredningsområdet (orange linje) är upphöjt liksom angränsande fastighet som är utfyllt mer än vad som syns i Scalgo. (WSP, 2022-08-19)



Figur 13. Profil som visar vattennivån enligt Scalgo vid 50 mm regn och ett vattendjup på 50 mm. Utredningsområdet (orange linje) är upphöjt liksom

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, standardförfarande (SFS 2010:900)***Laga kraft***

angränsande fastighet som är utfyllt mer än vad som syns i Scalgo. (WSP, 2022-08-19)

Sammanfattning

Vid en maximal exploatering inom utredningsområdet kräver 20-årsregnet en fördröjningsvolym på cirka 400 kubikmeter. En kommunal bortledning för dagvatten är nödvändig då dagvattnet inte är möjligt att infiltrera inom kvartersmarken. Förbindelsepunkt föreslås att upprättas i planområdets sydöstra del.

Samtliga föroreningar ökar i årsmängd och halt men recipientens möjligheter att uppfylla MKN bedöms inte påverkas av möjlig exploatering enligt detaljplanen.

Om marken fylls ut kommer dagvattnet vid större skyfall att samlas i det instängda området mellan Arnäsvägen och utredningsområdet. Detta måste beaktas vid höjdsättning för att säkerställa att inte vatten tränger in i byggnader liksom att inte vatten tillåts rinna över vid parallellvägen längsmed järnvägen.

Under järnvägen i planområdets södra del finns ett antal trummor som leder dagvatten från den södra sidan av järnvägen till den norra. Den planerade systemlösningen kommer inte att påverka flödet i dessa trummor.

Värme, el och opto

Övik Energi Nät AB är distributör av el i området och Övik Energi AB är distributör av fjärrvärme och bredband. Ledningar för fjärrvärme, bredband och el finns längs Arnäsvägen, och fjärrvärme samt el längs Högländsvägen i norra delen av planområdet.

En ledningsrätt för fjärrvärme finns i kvartersmarken i norra änden av planområdet, längs med Högländsvägen. Ledningsrätten säkerställs med ett u-område [u] (4 kapitlet 6 § plan- och bygglagen).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

Avfall

Avfallshanteringen sköts av Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB (MIVA). Avfall som inte är hushållsavfall sorteras och hanteras enligt MIVAs riktlinjer.

Tele

Skanova har teleledningar inom allmän platsmark i Högländsvägen.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Byggnadsverk ska vara tillgängliga enligt 8 kapitlet 4 § plan- och bygglagen (Byggnadsverks tekniska egenskaper), tomter enligt 9 § och allmänna platser enligt 12 §. Detta ska följas upp i samband med bygglovsskedet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen och förväntas kunna antas tidig höst 2023.

Geotekniska förhållanden

För att säkerställa stabiliteten inom planområdet krävs marklov inom kvartersmark om markens naturliga nivåer ändras mer än +/- 0,5 meter. Villkoret för att få marklov eller bygglov om marken ändras mer än +/- 0,5 meter är att stabilitetshöjande åtgärder vidtas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är femton (15) år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)**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 en ny detaljplan eller ändrar den gällande. Efter genomförandetidens slut har fastighetsägaren ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter

Detaljplanen medger flera olika användningar. De fastighetsrättsliga åtgärder som kan komma att behövas till följd av detaljplanen beror på vilken verksamhet som etableras på platsen och hur de disponerar marken. Nedan följer en beskrivning av de åtgärder som kan bli aktuella. Oavsett lösning är det berörda parter som själva ska ansöka om och bekosta nödvändiga lantmäteriförrättningar hos lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik.

En fastighet inom planområdet

Vid etablering av en verksamhet vilken önskar nyttja hela planområdet kan det bli aktuellt med en lantmäteriförrättning där fastigheterna Högländ 6:29 och 6:31, genom fastighetsreglering eller sammanläggning, bildar en fastighet.

Två fastigheter inom planområdet

Vid etablering av mer än en verksamhet inom planområdet kan det bli aktuellt att bevara de två fastigheterna. Genom en lantmäteriförrättning är det möjligt att bilda en gemensamhetsanläggning för exempelvis in- och utfart samt parkering för att reglera kostnader för drift och förvaltning mellan de fastigheter som ska ha del i gemensamhetsanläggningen. Deläggande fastigheter blir i dagsläget Högländ 6:29 och 6:31. Lantmäterimyndigheten beslutar om respektive fastighets andelstal i gemensamhetsanläggningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

Servitut

Fastigheterna Högländ 6:29, 6:31 och 55:1 belastas av officialservitutet 2284K-03/524.49. Servitutet ger härskande fastigheter rätt att avverka farliga kantträd i anslutning till järnvägsfastigheten för att skydda spåranläggningen och järnvägsdriften. Servitutområdets exakta utbredning framgår inte.

Vidare lastas fastigheterna Högländ 6:29 och 6:31 av avtalsservitutet 22-IM4-28/197.1, vilket avser rätt till vatten och vattenledning. Fastighetsregistret redovisar inte den totala berörkretsen, då det inom området idag finns kommunalt vatten och avlopp avses servitutet emellertid inte utredas ytterligare.

Ovan nämnda servitut påverkas inte av detaljplanen.

MIVA har ett avtalsservitut för VA-ledningar, 22-IM4-2000/1689.1, som belastar fastigheterna Högländ 6:29 och 6:31. Ledningarna ligger i den sydvästra delen av fastigheten 6:29 respektive södra delen av fastigheten 6:31.

Servitutområdet ligger idag delvis utanför det tänkta u-området. En flytt av MIVAs spilledning skulle innebära 800 m² utökad bygg rätt inom planområdet. Den nya detaljplanen möjliggör att marken bebyggs och ledningen bör därför flyttas. För att säkerställa att övriga allmännyttiga ledningar kan ligga kvar eller att nya placeras längs sträckningen, reserveras ett u-område **[u]** (4 kapitlet 6 § plan- och bygglagen) längs planområdets sydvästra och sydöstra avgränsning.

Ledningsrätter

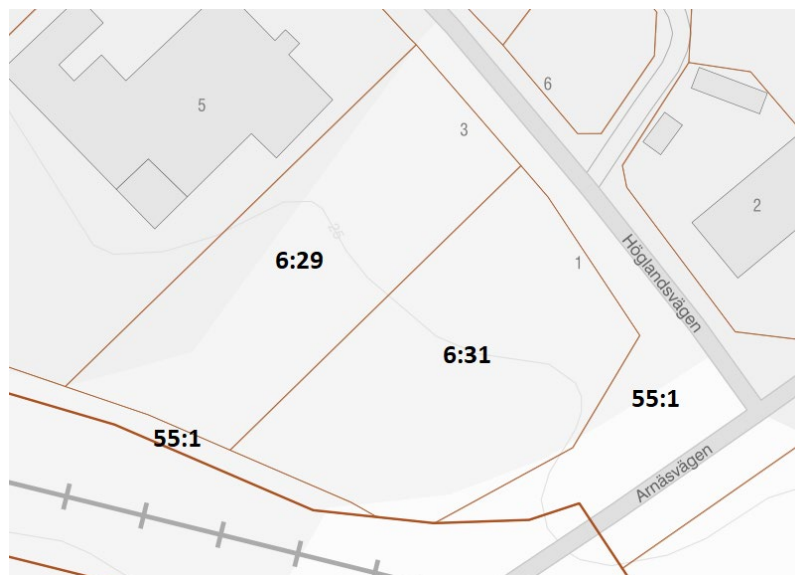
I norra delen av fastigheterna Högländ 6:29 och 6:31 finns en ledningsrätt för fjärrvärme, 2284K-11/201.1, till förmån för Övik Energi Nät AB. Ledningen ska vara kvar i sitt nuvarande läge och regleras i detaljplanen med **[u]- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar** (4 kapitlet 6 § plan- och bygglagen). Ledningsrätten påverkas inte av planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

Fastighetsrättsliga konsekvenser



Figur 14. De fastigheter vilka ingår i planområdet – Högländ 6:29, 6:31 och 55:1.

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för respektive fastighet.

Fastighet	Konsekvenser
Högländ 6:29	<i>Fastighetsbildning</i> Detaljplanen möjliggör fastighetsbildningsåtgärder som t.ex. fastighetsreglering och sammanläggning. Detaljplanen möjliggör bildandet av ledningsrätt inom u-område.
Högländ 6:31	<i>Fastighetsbildning</i> Detaljplanen möjliggör fastighetsbildningsåtgärder som t.ex. fastighetsreglering och sammanläggning. Detaljplanen möjliggör bildandet av ledningsrätt inom u-område.
Högländ 55:1	Detaljplanen medför inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Laga kraft

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren till Högländ 6:29 och Högländ 6:31.

Inlösen, ersättningar

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

Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör en framtida etablering inom kontors-, handels- eller verksamhetsändamål. Marken har ett centralt läge i staden och är idag outnyttjat. En framtida etablering bidrar till utvecklingen av det utpekade *Norra verksamhetsområdet* i den fördjupade översiktsplanen för Örnsköldsviks tätort.

När detaljplanen vinner laga kraft ersätts berörd del av den nu gällande detaljplanen *Kvarntorpet mm i Örnsköldsviks stad*. En mindre del av gällande detaljplan, illustrerat i figur 3, upphävs utan att ersättas av en ny detaljplan.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sofia Holmgren
Planarkitekt

Sulaiman Ebrahimzada
Planarkitekt