

Planbeskrivning

Detaljplan för

Håvgatans förlängning



Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Laga Kraft 2022-09-22

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

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 kap miljöbalken	3
1.5 Läge	4
1.6 Areal.....	5
1.7 Markägoförhållanden	5
1.8 Tidigare ställningstaganden	5
2 Befintliga förhållanden.....	9
2.1 Befintlig bebyggelse	9
2.2 Befintlig offentlig och kommersiell service	10
2.3 Kulturmiljö och fornlämningar	10
2.4 Topografi och grönstruktur	10
2.5 Geotekniska förhållanden	11
2.6 Miljö och hälsa.....	12
2.7 Risk och säkerhet	13
2.8 Gator och trafik	15
2.9 Teknisk försörjning	16
3 Planförslag.....	18
3.1 Markens användning	18
3.2 Byggrätt och utformning.....	19
3.3 Friytor	20
3.4 Naturmiljö	20
3.5 Gator och trafik	21
3.6 Teknisk försörjning	21
3.7 Sociala frågor	23
3.8 Underlag till planarbetet	25
4 Genomförande	25
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	25
4.2 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor.....	27
5 Konsekvenser av planens genomförande	29

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

1 Inledning

1.1 Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för stadsnära, attraktiva villafastigheter. Samt att skapa förutsättning för att kunna reglera delar av tillkommande kvartersmark till några av de angränsande fastigheter utefter befintliga Håvgatan och Frejgatan.

Området ligger i Håvgatans förlängning där det finns möjlighet att till skapa ett centralt bostadsområde genom en god hushållning av marken. Genom området passerar idag en belyst gång- och cykelväg och området utgörs av blandskog.

1.2 Planhandlingar

Detaljplanen består av denna planbeskrivning, plankarta med bestämmelser, grundkarta, fastighetsförteckning. Underlag och utredningar finns bevarade på samhällsbyggnadsförvaltningens kontor.

1.3 Planförfarande och tidplan

Detaljplanen har upprättats med ett normalt planförfarande enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och följer Boverkets allmänna råd, BFS 2002:1.

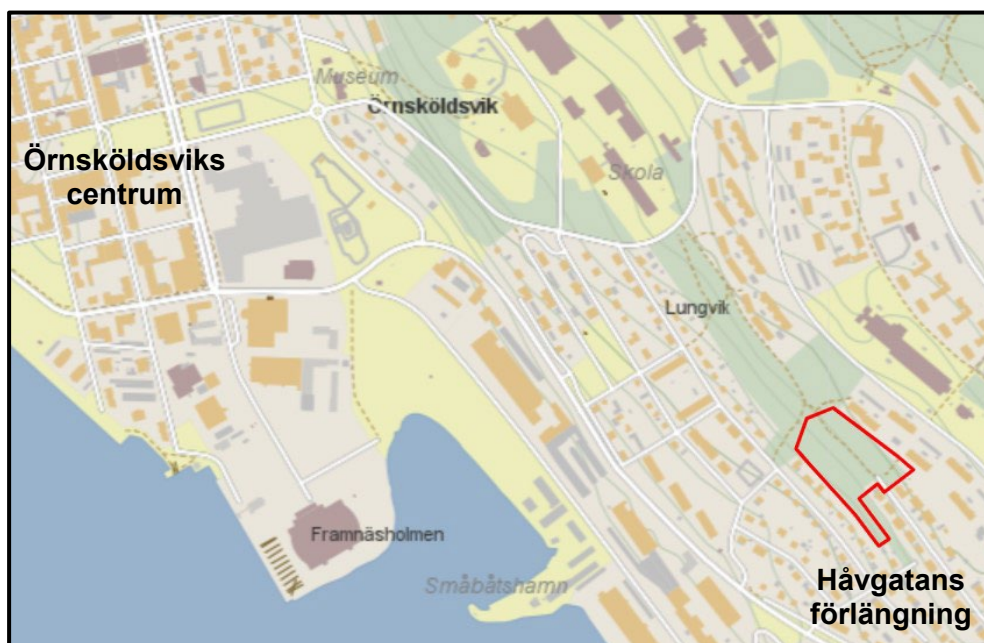
1.4 Förenligt med 3–5 kap miljöbalken

Detaljplanen anses förenlig med bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken, då området inte utgör riksintresse eller berör särskilt känslig mark. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör en förtätning av ett befintligt villaområde vilket är i linje med den bebyggelseutveckling som kommunen eftersträvar i centralorten. Det planläggs för naturmark inom området vilket också stämmer överens med kommunens målsättning. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller överskrida någon av miljökvalitetsnormerna i 5 kap miljöbalken.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

1.5 Läge

Planområdet är beläget i stadsdelen Lungvik och utgör en förlängning av befintliga Håvgatan, cirka 1,5 kilometer sydost om Örnsköldsviks centrum.



Översiktskarta med planområdets läge markerat i rött.



Flygfoto över planområdet markerat i rött. I planområdet ingår del av fastigheten Örnsköldsvik 10:1.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

1.6 Areal

Planområdet har en area på cirka 1,4 hektar.

1.7 Markägo förhållanden

I planområdet ingår en fastighet, del av fastigheten Örnsköldsvik 10:1 som ägs av Örnsköldsviks kommun.

1.8 Tidigare ställningstaganden**Översiktsplaner**

I översiktsplan för Örnsköldsviks kommun, antagen 17 december 2012, är planområdet ett utpekat bostadsområde för åtta småhus.

I den fördjupade översiktsplanen för Örnsköldsviks centralort, antagen 27 april 2020, bekräftas kommunens tidigare målsättning för framtida utveckling av platsen. I denna fördjupade översiktsplan är Håvgatans förlängning fortsatt ett utpekat bostadsområde. Området pekas ut för bostadsbebyggelse i form av småskalig bebyggelse. Det framgår även att vid en exploatering av området bör hänsyn tas till områdets funktion som en del av en grön länk och stråk.

Detta planförslag reglerar markanvändningen till bostäder, lokalgata för blandade trafikslag med tillhörande gångbanor samt naturmark. Förslaget anses överensstämma med kommunens övergripande planeringsinriktning för området.

Gällande detaljplaner

För planområdet finns två gällande detaljplaner:

Detaljplan för Lungviksområdet, fastställd 26 oktober 1967, reglerar markanvändningen inom berörd del till allmän plats i form av park eller plantering. Detaljplan för Lungviksområdet, fastställd 27 juli 1973, reglerar markanvändningen för berörd del till allmän plats i form av park eller gatuplantering.

Berörda delar av gällande detaljplaner upphävs när denna detaljplan får laga kraft.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

Riksintressen

Planområdet ligger varken inom eller i direkt närhet av något utpekad riksintresse och planen bedöms inte heller påtagligt skada eller på annat sätt påverka något riksintresse.

Kommunala policys och strategier***Policy och strategi för cykling i Örnsköldsviks centralort***

Håvgatans förlängning omfattas av den kommunala policyn och strategin för cykling inom centralorten, båda antagna under 2016. Syftet med policyn är att formulera huvudmål för cykling i centralorten. Ambitionen är att Örnsköldsvik ska vara en hållbar, tillgänglig och jämställd kommun i vilken andelen resor med gång och cykel ska öka, och säkerheten och tryggheten för cyklister ska förbättras. Kommunen ska verka för att en sammanhängande cykelinfrastruktur av god kvalitet ska utformas.

I och med denna detaljplan förlängs Håvgatan med lokalgata för blandade trafikslag med gångbanor på vardera sida om gatan och avslutas med en vändplan i nordvästlig riktning där en belyst gång- och cykelväg tar vid. Utveckling av bostadsbebyggelse genom förtätning i centralorten bidrar till förbättrade möjligheter till hållbara transporter som gång, cykel och kollektivtrafik.

Grönplan för Örnsköldsviks centralort

I Grönplan för Örnsköldsviks centralort, antagen 19 december 2011, beskrivs områden som är viktiga att bevara och utveckla samt förslag på åtgärder för att säkerställa kvantitet av och kvalitet på gröna områden i Örnsköldsvik. Grönplanen bidrar till en ökad kunskap om gröna värden som finns i staden och ger riktlinjer för planering och användning av mark och vatten för att säkerställa deras funktion och värde till förmån för människor, djur och växter.

I grönplanen beskrivs återkommande uttryck för att skapa en större förståelse för vad dessa uttryck innebär.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

- En grön länk är: Vegetation som sammanbindande segment mellan större naturområden.
- Ett grönstråk är: Anlagd gång-, cykel- eller körbana som omges eller ligger i anslutning till vegetation och/eller vatten.

I grönplanen finns en utpekad grön länk som berörs i denna detaljplan och som sträcker sig från nordväst till sydöst förbi planområdet, denna länk sträcker sig mellan Skyttisterrängen och Högländssjön. Länken bidrar till den biologiska mångfalden och är av vikt att bevara plats för och utveckla. Inom berört planområde passerar även ett grönstråk mellan Backvägen i norr och befintliga Håvgatan.

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.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

- 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.

Policy för folkhälsa och social hållbarhet

Policyn för folkhälsa och social hållbarhet antogs av kommunfullmäktige år 2018, § 247. Policyn pekar ut viktiga målområden där kommunen ska verka för samhällseliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen. Några av dem målområdena är:

- Sysselsättning, arbetsliv och försörjning
- Boende- och närmiljöer
- Hälsa och levnadsvanor

Policy för ekologisk hållbarhet

Policyn för ekologisk hållbarhet antogs av kommunfullmäktige år 2018, § 248. Där framgår värdegrunden att en ekologiskt hållbar kommun också är en attraktiv plats att leva i, att arbeta i och att besöka.

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

Planprogram

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram, upprättat 22 januari 2007. Enligt programmet kan en förlängning av Håvgatan möjliggöra 7–8 nya fastigheter för friliggande enbostadshus och en gångförbindelse till Järvstagatan och Sörlidensskolan. Programmet rekommenderar även att området ansluts till fjärrvärme.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10) och förordning om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 och 12 § miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har 22 oktober 2018 tagit del av bedömningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen uppdrog den 2 maj 2005, § 86, till plan- och miljökontoret (nuvarande samhällsbyggnadsförvaltningen) att påbörja framtagandet av detaljplaneprogram för Håvgatans förlängning.

Plan- och miljönämnden uppdrog den 28 mars 2007, § 42, till plan- och miljökontoret (nuvarande samhällsbyggnadsförvaltningen) att pröva detaljplan för Håvgatans förlängning i enlighet med framtaget detaljplaneprogram.

2 Befintliga förhållanden**2.1 Befintlig bebyggelse**

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet. Den delen av Håvgatan som är bebyggd sedan tidigare utgörs av ett bostadsområde där husen framför allt är enbostadshus i suterräng. I områdets närhet finns också flertalet flerbostadshus. På fastigheten Ålen 1, längs Järvestagatan, i anslutning till Håvgatans förlängning finns en gällande detaljplan som medger byggrätt för flerbostadshus i 1–5 våningar men som idag står obebyggd.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

2.2 Befintlig offentlig och kommersiell service

Avståndet till Sörlidensskolan (årskurs F-9) är cirka 150 meter. Där finns även Lingbo förskola. Höglidensskolan (högstadiet) ligger cirka 500 meter från Håvgatan. Till Parkskolans gymnasium är det cirka 900 meter. Avståndet till närmaste livsmedelsaffär är cirka 1,5 kilometer.

Längs Sjögatan, cirka 300 meter sydväst om planområdet, finns ett flertal olika verksamheter och industrier. Vid Sörlidensskolan, strax nordost om planområdet, finns Sörlidens församlingsgård.

2.3 Kulturmiljö och fornlämningar

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Det finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom eller i nära anslutning till planområdet.

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 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

2.4 Topografi och grönstruktur

Mark och vegetation

Området sluttar åt sydväst. Från planområdets övre del till den nedre skiljer det cirka 10 höjdmeter vilket ger utsikt över Örnsköldsviksfjärden mellan träd och hustak.

Idag består planområdet av buskar, sly och träd. Större stenar förekommer inom området. I en del av planområdets sydvästra del finns ett befintligt dike som slutar med en intagsbrunn som hanterar dagvatten och tar hand om större mängder vatten vid skyfall.

Ett genomförande av detaljplanen medför att ytor kommer att hårdgöras och markens genomsläpplighet försämras i jämförelse med befintliga förhållanden.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

Parker och naturmiljö

Som beskrivs i Grönplan för Örnsköldsviks centralort, antagen 19 december 2011, passerar en grönlänk planområdet och sträcker sig mellan Skyttisterrängen, norrut förbi planområdet, till Högländssjön. En sammanhängande länk på cirka 4,5 kilometer. Med gröna länkar menas vegetation som fungerar som sammanbindande segment mellan större naturområden. Gröna länkar som spridningskorridorer hjälper den biologiska mångfalden genom att se till att förnyelse i artsammansättningen på platsen kan ske och att grönytor inte blir isolerade.

Längs med planområdets nordöstra långsida planläggs det för ett 10 meter brett och cirka 165 meter långt naturområde. Detta naturområde fortsätter sedan i sydvästlig riktning från fastighetsgräns vid Ålen 2 ned till förlängning av Håvgatan men en yta som är 10 meter bred och cirka 30 meter lång.

Inom berört planområde passerar även ett gröonstråk mellan Backgatan i norr och befintliga Håvgatan och beskrivs i grönplanen som en anlagd gång- och cykelväg i skogsmiljö för transport, rekreation och tillgänglighet. Ett gröonstråk beskrivs generellt kunna vara en anlagd gång-, cykel- eller körbana som omges eller ligger i anslutning till vegetation och/eller vatten. Denna anlagda gång- och cykelväg ersätts med Håvgatans förlängning där cykling sker i blandtrafik och gående hänvisas till endera sida av Håvgatan.

Inom planområdet finns inga kända rödlistade arter.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

2.5 Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen som Sweco utfört, daterad 20 januari 2011, består markens översta lager av mulljord. Under detta finns ett lager med grusig sand. Utredningen visar att de relativa sättningarna som förväntas uppstå i samband med byggnationerna blir små. Grundläggningen bedöms kunna ske i den grusiga sanden efter urschaktning av mulljordslagret med platta på mark på packad fyllning av krossmaterial. Tjälisolering bör även utföras under plattorna för att eliminera risken för tjällyft.

2.6 Miljö och hälsa

Buller

En beräkning har gjorts för hur vägtrafikbuller från Järvedsleden, som bedöms vara den bullerkälla med störst potentiella påverkan på planområdet, kan komma att upplevas inom Håvgatans förlängning. Med i beräkningen har trafikmängd (antal fordon per dygn), skyltad hastighet (km/h) samt avstånd mellan väg och mottagare (meter) tagits.

Enligt den trafikräkning som gjordes för berörd del av Järvedsleden i november 2020 uppgår årsmedeldygnstrafiken för både nordvästlig och sydöstlig riktning till cirka 5000 fordon/dygn där skyltad hastighet är 40 km/h. Avståndet från Järvedsleden till planområdet är mellan 200 - 300 meter.

Beräkningarna för den ekvivalenta ljudnivån vid planområdet uppgår till cirka 45 dBA och den maximala ljudnivån till cirka 47 dBA. Beräkningen har inte tagit hänsyn till avskärmande bebyggelse eller vegetation mellan planområdet och bullerkällan. Då uppmätta värden är lägre än de lagstadgade riktvärden som framgår i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) bedöms en god ljudnivå kunna uppnås för nya bostäder och tillhörande uteplatser inom planområdet.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

Luft, lukt och vatten

Planområdet påverkas inte negativt av några lukt- eller luftföroreningar, och detaljplanens genomförande bedöms heller inte alstra några sådana störningar.

Den aktuella recipienten som tar emot det utgående vattnet från planområdet är Örnsköldsviksfjärden, vilken ligger 360 meter nedströms Håvgatan. Enligt dagvattenutredningen (ÅF – Infrastructure AB, 2020) kommer föroreningsmängden efter exploatering öka jämfört med dagens situation. I utredningen framgår förslag på dagvattenlösningar som minskar alla föroreningsmängder jämfört med efter exploatering utan rening. Många föroreningsmängder minskar så att de är lägre än dagens situation. De mängder som fortfarande är högre efter rening är endast marginellt högre jämfört med befintlig situation.

Dagvattenutredningens bedömning är att utgående föroreningsmängder från området inte har en negativ påverkan på recipienten, därmed påverkas inte miljökvalitetsnormerna negativt.

Markradon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att Boverkets gränsvärde för radonhalt och gammastrålning inte överskrids. Detta finns beskrivet i Boverkets byggregler, BBR.

Förorenade områden

Det finns inga kända föroreningar i mark eller grundvatten inom planområdet. Om föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kap 11 § miljöbalken genast underrättas.

2.7 Risk och säkerhet**Ras- och skredrisk**

Enligt den geotekniska utredningen som Sweco utfört, daterad 20 januari 2011, innebär planerad bebyggelse av ett mindre antal fristående enbostadshus inga stabilitetsproblem. Störning av silt- och finsandhaltig jord kan dock uppstå vid ovarsam schaktning. Vid vattenmättnad är

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

förekommande silt- och finsandsjordar starkt flytbenägna, vilket skall beaktas under utförandet. Därtill kan tunga fordon orsaka skadliga dynamiska laster genom den pumpeffekt som uppkommer vid fordonens överfarter. Pumpeffekten kan orsaka bottenuppluckring av schaktbotten genom att grundvatten tränger upp genom densamma. Nederbörd kan här till medföra en vattenmättnad hos schaktbotten och därmed en bristande bärighet. Schaktbotten och/eller slänter bör därför skyddas mot direkt yttre påverkan.

Översvämningssrisk

Enligt dagvattenutredningen (ÅF - Infrastructure AB 2020) framgår rekommendationer att avleda dagvattnet i öppna system vilket minskar trycket på ledningssystemet och minskar risken för översvämning. Det är viktigt att området är höjdsatt så att vattnet avrinner från byggnaderna mot områden vilka kan översvämmas utan skador på byggnader. Svenskt Vatten (2016) rekommenderar enligt P110 att nybyggda fastigheter dimensioneras så att marköversvämningar med skador på byggnader sker mer sällan än vart 100:e år.

För att förhindra att yt- eller dagvatten rinner in i byggnader måste marken ges en tillräcklig lutning från byggnaden. Det är viktigt att vattenvägarna hålls fria.

Särskild hänsyn bör tas till dagvattendimensioneringen så att översvämningar i fastigheterna undviks med hänsyn till terrängen i området, kraftiga skyfall samt att avrinning fungerar även vid frusen mark. Studier visar att de föreslagna lösningarna har god funktion även i kallt klimat då både svackdiken och torrdammar är robusta åtgärder.

Transport av farligt gods

Enligt Länsstyrelsen i Västernorrlands dokument *Riskhantering i detaljplaneprocessen – Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods* ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från en farligt gods-led. Då farligt gods-led inte finns inom 150 meter från planområdet har någon särskild utredning heller inte upprättats.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

Brandvattenförsörjning

Befintliga brandposter finns placerade längs efter befintlig del av Håvgatan, vid Frejgatan och vid Järvstagatan med ett avstånd till centrala delen av planområdet på cirka 100 meter från respektive brandpost.

Detaljplanen möjliggör bostäder i form av friliggande villor och brandpostsystemet behöver tillhandahålla minst 10 liter släckvatten per sekund, enligt kommunens policy för förebyggande och operativ räddningstjänst (som utgör Handlingsprogram för operativ och förebyggande räddningstjänst enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor i Örnsköldsvik 2020 – 2023). Enligt handlingsprogrammet bör avståndet mellan brandposterna vara högst 150 meter, vilket beror på att avståndet mellan räddningstjänstens fordon och brandpost inte bör överskrida 75 meter.

Nya dricksvattenledningar kommer läggas ner i förlängningen av Håvgatan. I samband med detta finns möjlighet att även anlägga ytterligare brandpost för att säkerställa att avståndet mellan brandposterna inte överstiger 150 meter.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum återfinns inom fastigheten Ålen 2 (60 platser), som gränsar till planområdet i nordost med ett avstånd på cirka 100 meter från centrala delen av planområdet. Skyddsrum finns även på fastigheten Gullregnet 2 på Håvgatan (60 platser) med ett avstånd på cirka 200 meter från centrala delen av planområdet. Ytterligare skyddsrum finns i närområdet i samtliga väderstreck.

2.8 Gator och trafik**Kollektivtrafik**

Busshållplatser finns på Järvhagavägen (sydost) samt på Frejgatan (sydväst). Till närmsta busshållplats på Järvhagavägen är det cirka 150 meter och därifrån tar det tio minuter med buss till Örnsköldsviks centrum.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

Bil- och cykeltrafik

Kommunen är väghållare för Håvgatan som är en återvändsgata med trottoarer. Det går även en brant gångstig mellan Håvgatan och fastigheten Ålen 2. Från planområdet nås bland annat Sörlidensskolan via denna gångstig. En belyst gångväg passerar genom området och fortsätter nordväst från planområdet mot Backgatan och binds samman med centrala Örnsköldsvik via lokalgator och gång- och cykelvägar.

2.9 Teknisk försörjning**Dricks-, spill- och dagvatten**

De allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningarna inom planområdet ansvarar Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva, för. Området ingår i verksamhetsområde för VA och förväntas kunna anslutas till det kommunala nätet. En viss nyanläggning och omläggning av befintliga ledningar kommer att krävas. Även uppdimensionering av befintlig vattenledning kan bli nödvändigt.

Enligt dagvattenutredningen (ÅF-Infrastructure AB, 2020) avvattnas i dagsläget planområdet antingen genom infiltration i befintlig mark eller avrinning i sydvästlig riktning via befintliga diken till kupolbrunn i Frejgatan. Kupolbrunnen är kopplad till det allmänna dagvattenledningssystemet. Dagvattenutredningen visar på förslag till systemlösning som innebär att befintliga diken förbättras.

Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁]. Ledningarna som ligger utanför dessa [u₁] - områden kan behöva säkras genom servitut eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter alternativt flyttas i samband med detaljplanens genomförande, eventuell flytt bekostas av exploatören.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

Energi, uppvärmning och bredband

Inom planområdet har Övik Energi AB en högspänningsledning, en lågspänningsledning och en optokabel nedgrävd. Fjärrvärme finns nedgrävd utefter Håvgatan fram till aktuellt planområde och området kan anslutas till fjärrvärme. Skanova Access AB har kabelanläggningar inom aktuellt planområde.

Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁]. Ledningarna som ligger utanför dessa [u₁] - områden kan behöva säkras genom servitut eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter alternativt flyttas i samband med detaljplanens genomförande, eventuell flytt bekostas av exploitören.

Avfall

Avfallshantering ska ske 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.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

3 Planförslag

3.1 Markens användning

Detaljplanen reglerar planområdet till kvartersmark för [B]: bostäder samt allmän plats [NATUR]: natur och [GATA₁]: Trafik som har sitt mål vid gatan (5 kap 3 § ÄPBL). Den allmänna platsmarken regleras med kommunalt huvudmannaskap.

Nedan följer en genomgång av vad dessa användningsbestämmelser tillåter enligt Boverkets allmänna råd (2002:1) om planbestämmelser för detaljplan. Observera att genomgången inte är uttömmande, en mer detaljerad beskrivning till ovannämnda allmänna råd finns på Boverkets hemsida.

B – Bostäder

Bostäder är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden där huvudsyftet är olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Bostadskomplement är sådant som alternativt kan ligga i, inom eller i anslutning till bostaden exempelvis tvättstuga, förråd och garage.

NATUR – Natur

Användningen natur ska tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll.

GATA₁ - Trafik som har sitt mål vid gatan

Lokalgata avgränsar från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet, litet trafikflöde, många fastighetsutfarter och normalt cykeltrafik på körbanan, ibland även gångtrafik. Utformningen bör vara sådan att den leder till låg hastighet (högst 50 km/h) och hög säkerhet.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

3.2 Byggrätt och utformning

Byggrätt

Detaljplanen reglerar en största byggnadsarea till 20 procent av fastighetsarea inom kvartersmarken, [**e**₁]: största byggnadsarea i 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet (5 kap 7 § ÄPBL). Denna reglering syftar till att skapa förutsättning för att området utvecklas med småskalig bebyggelse i enlighet med befintliga Håvgatan och områdets karaktär. Byggrätten regleras även genom andra planbestämmelser, se nedan under rubriken *Begränsning av markens utnyttjande* samt rubriken *Utformning och placering*.

Begränsning av markens utnyttjande

Begränsning av markens utnyttjande regleras genom **prickmark**: marken får inte förses med byggnad, [**u**₁]: markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och [**b**₁]: Marken ska vara genomsläpplig (5 kap 7 § ÄPBL).

Utformning och placering

För kvartersmark planlagd för [**B**] regleras:

- [**f**₁] – Endast friliggande hus.
- Byggnaders högsta tillåtna nockhöjd till **5 meter**.
- [**<15**] - Största takvinkel i grader, till 15 grader.
- [**p**₁] - Garage och carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata.
- [**p**₂] - Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot angränsande fastighet inom kvartersmark (5 kap 7 § ÄPBL).

Grundläggning av byggnader

Enligt den geotekniska utredningen som Sweco utfört, daterad 20 januari 2011, består markens översta lager av mulljord. Under detta finns ett lager med grusig sand. Utredningen visar att de relativa sättningarna som förväntas uppstå i samband med byggnationerna blir små. Grundläggningen bedöms kunna ske i den grusiga sanden efter

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

urschaktning av mulljordslagret med platta på mark på packad fyllning av krossmaterial. Tjälisolering bör även utföras under plattorna för att eliminera risken för tjällyft.

3.3 Friytor

Nordost om planområdet återfinns ett skogsparti som ger skugga och skydd för människor, växter och djur och skogen kan fungera som en utvecklande och kreativ miljö för barn och unga.

Från planområdet är det cirka 1,5 kilometer till Skyttis, där det finns idrottsplats samt skid- och joggingspår. I anslutning till Skyttisområdet finns ett stort friluftsområde där det även finns cykelspår för mountainbike.

Längs Örnsköldsviksfjärden, cirka 500 meter från planområdet nås ett promenadstråk på cirka 2 kilometer som går genom Örnsköldsviks centrala delar och passerar flera av stadens parker, kajpromenaden och stora torget.

Mellan Karlshem och Frejgatan finns ett grönt stråk bestående av blandskog och en gång- och cykelväg som leder västerut mot Parkskolan.

3.4 Naturmiljö

Som omnämns i kap 2.4 topografi och grönstruktur planläggs det för allmän plats [**NATUR**] (5 kap 3 § ÄPBL) inom delar av planområdet. Denna naturmark syftar till att möjliggöra yta som kan bevara och utveckla en grön länk där vegetation ska kunna fungera som ett sammanbindande segment mellan större naturområden. I förlängningen kan detta skapa en spridningskorridor som gynnar den biologiska mångfalden.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

3.5 Gator och trafik

In- och utfarter

In- och utfart till planområdet för biltrafik och i förlängningen till de fastigheter som bildas inom detta område kommer ske via Håvgatan. I detaljplanen regleras denna tillfartsväg som allmän plats för [GATA₁] (5 kap 3 § ÄPBL) som avslutas med en vändplan.

Befintliga Håvgatan förlängs med cirka 120 meter till totalt cirka 500 meter och avslutas i nordväst med en ny vändplan. Lokalgatan blir 5,0 meter bred (DTS-utrymmesklass A, P+P) samt trottoar på båda sidor, 2,0 respektive 1,5 meter breda och vändplanen är dimensionerad för typfordon LBn (R9), vilket möjliggör vändning för bland annat sopbil. Vägområdets totala bredd är ytterligare något tilltaget, 10,5 meter, för att kunna säkerställa väglänternas stabilitet och för att vägområdet ska inrymma yta för lokalgatans vägdränering.

Den branta gångstig som går mellan Håvgatan och Järvstagatan bibehålls i samma position på grund av de allmänna underjordiska ledningar som ligger i samma dragning.

Bil- och cykelparkering

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

3.6 Teknisk försörjning

Dricks-, spillvatten och dagvatten

De befintliga vatten-, spill- och dagvattenledningar, VSD-ledningar, som finns inom planområdet ansvarar MIVA för. Utbyggnaden av VSD-ledningar kommer läggas längs med Håvgatan och kommer krävas för att klara exploateringen. De nya fastigheterna inom planområdet kommer kunna anslutas till det kommunala dricks-, spill- och dagvattennätet. De planlagda [u₁] - områden, mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar, kommer delvis inrymma Mivas dagvattenledningar.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

Dagvattenfrågan har behandlats i en dagvattenutredning framtagen av ÅF-Infrastructure AB, 2019 rev. 2020, där förslag på hantering av dagvatten presenteras. Den framtida dagvattenhanteringen ska följa Örnsköldsviks kommuns dagvattenpolicy – och strategi.

Befintliga och nya ledningar behöver säkras genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter alternativt flyttas i samband med detaljplanens genomförande, eventuell flytt bekostas av exploatören. Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁].

Posthantering

Vid etablering av nya bostadsområden ska postlådorna samordnas och placeras i en lådsamling på en gemensam lättillgänglig plats vid infarten till området.

Snöhantering

Snöhantering inom planområdet ska ske inom den egna fastigheten. Privata snöupplag får inte placeras på allmän plats.

Energi, uppvärmning, bredband och telefoni

I anslutning till planområdet har Övik Energi och Skanova befintliga ledningar och det finns möjlighet att koppla in el, bredband, fjärrvärme och telefoni. Ägarförhållandena är följande:

- Övik Energi Nät AB – distributör av el.
- Övik Energi AB – distributör av bredband och fjärrvärme.
- Skanova – ägare av telekabel.

Det finns även el- och fiberledningar inom planområdet. Dessa ledningar är inte säkrade genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter. Ledningarna bör flyttas i samband med detaljplanens genomförande, eventuell flytt bekostas av exploatören. Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁].

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

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.

3.7 Sociala frågor**Trygghet**

I området runt Håvgatan finns gång- och cykelvägar, i viss mån belysta, som kopplas samman med centrala Örnsköldsvik genom bostadsgator och gång- och cykelvägar. Rekreatiomsområden, skola och förskola finns också i områdets närhet. Här finns förutsättningar för ett minskat bilberoende för de boende i området och för barn att själva ta sig till och från skolan och friytor på ett tryggt och säkert sätt. Området trafikeras av lokaltrafik och busshållplatser finns inom 50–300 meter från planområdet beroende på busslinje.

Grönstruktur önskas skapas i anslutning till ny bostadsbebyggelse. Vegetationen kan samtidigt upplevas ge skymd sikt och skapa otrygghet för de som vistas och passerar området runt Håvgatan. Vid utveckling av områdets naturmiljöer bör dessa aspekter vägas mot varandra för att uppnå en trivsamt utomhusmiljö som inbjuder till utevistelse och rörelse och verkar hälsofrämjande.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

Tillgänglighet

Förutom att ny bebyggelse ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och naturvärdena på platsen ska tomter och allmänna platser, enligt 3 kap 15–18 § ÄPBL, anordnas så att det bland annat finns en lämpligt belägen utfart samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon, och så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga tar sig fram.

Konsekvenser för barn och unga

Barn- och ungdomsperspektivet har beaktats i planprocessen. Bedömningen är att detaljplanen inte innebär några betydande konsekvenser för barn och unga. Endast en enkel prövning har gjorts.

En del av området som tas i anspråk för detaljplanen utgör idag närnatur för skola vilket innebär att en utemiljö som kan nyttjas av skolverksamheten krymper. I stället skapas förutsättningar för förtätning och utveckling av området som ger fler individer möjlighet att bo och leva i Örnsköldsvik.

I planområdets närhet finns flertalet gröna ytor för lek och rörelse som barn och unga i stor mån kan ta sig till på egen hand. Den närmsta lekparken finns inom cirka 50 meter från planområdet. Sörlidenskolans skolgård finns inom 100 meter och Skyttisterrängens friluftsområde inom cirka 500 meter från planområdet.

Förlängningen av Håvgatan avslutas med en vändplan vilket innebär en säkrare miljö för barn, då ingen genomfartstrafik är möjlig inom villaområdet.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

3.8 Underlag till planarbetet

Tekniska utredningar

Följande utredningar har tagits fram:

- *PM Geoteknik – Bostäder, Håvgatans förlängning* upprättad av Sweco, daterad 20 januari 2011.
- *Dagvattenutredning Håvgatans förlängning* upprättad av ÅF-Infrastructure AB, daterad 14 oktober 2019 rev. 14 februari 2020.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem 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 detaljplan eller ändrar gällande plan. Efter genomförandetidens slut har fastighetsägaren ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Kommunala kostnader

Detaljplanen kommer medföra kommunala kostnader i form av bland annat viss iordningställande av mark, fastighetsbildning samt anläggning, drift och underhåll av de allmänna platserna inom planområdet.

Avtal

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

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och är därmed ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av gatumark samt för naturmark. Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartermark. Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB är huvudman för vatten- och avloppsförsörjningen.

Kommunen är namnsättande myndighet för all allmän platsmark (även där kommunen inte är huvudman) för gator, vägar, torg, anläggningar m.m.

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. Om överenskommelse inte kan träffas har huvudmannen, d.v.s. Örnsköldsviks kommun, rätt att lösa in området för allmän plats.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

4.2 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

De berörda parterna ska själva ansöka om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder hos lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik. Ansökan om fastighetsbildning kan lämnas in i samband med antagande av detaljplanen. Nya villafastigheter bildas genom avstyckning från den kommunägda fastigheten Örnsköldsvik 10:1. Fastighetsbildningen sker med stöd av fastighetsbildningslagen.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

De befintliga ledningarnas nuvarande läge säkerställs delvis genom planbestämmelsen [u₁] på plankartan (5 kap 7 § ÄPBL), vilken innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁]. Ledningarna som ligger utanför dessa [u₁] - områden kan behöva säkras genom servitut eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter alternativt flyttas i samband med detaljplanens genomförande, eventuell flytt bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenserna som medföljer detaljplanen för Håvgatans förlängning.



Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

Fastighet	Konsekvenser
Örnsköldsvik 10:1	<u><i>Fastighetsbildning</i></u> Planmässiga förutsättningar finns för att bilda nya fastigheter inom fastighet Örnsköldsvik 10:1. Planmässiga förutsättningar finns för att reglera till delar av fastigheten Örnsköldsvik 10:1 till Forsythian 1, Jasminen 2, Jasminen 3, Jasminen 4, Jasminen 5, Jasminen 8, Jasminen 9 och Jasminen 10. <u><i>Rättigheter</i></u> Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁].
Forsythian 1	<u><i>Fastighetsbildning</i></u> Planmässiga förutsättningar finns för att reglera till delar av fastigheten Örnsköldsvik 10:1 till Forsythian 1.
Jasminen 2	<u><i>Fastighetsbildning</i></u> Planmässiga förutsättningar finns för att reglera till delar av fastigheten Örnsköldsvik 10:1 till Jasminen 2.
Jasminen 3	<u><i>Fastighetsbildning</i></u> Planmässiga förutsättningar finns för att reglera till delar av fastigheten Örnsköldsvik 10:1 till Jasminen 3.
Jasminen 4	<u><i>Fastighetsbildning</i></u> Planmässiga förutsättningar finns för att reglera till delar av fastigheten Örnsköldsvik 10:1 till Jasminen 4.
Jasminen 5	<u><i>Fastighetsbildning</i></u> Planmässiga förutsättningar finns för att reglera till delar av fastigheten Örnsköldsvik 10:1 till Jasminen 5.
Jasminen 8	<u><i>Fastighetsbildning</i></u> Planmässiga förutsättningar finns för att reglera till delar av fastigheten Örnsköldsvik 10:1 till Jasminen 8.
Jasminen 9	<u><i>Fastighetsbildning</i></u> Planmässiga förutsättningar finns för att reglera till delar av fastigheten Örnsköldsvik 10:1 till Jasminen 9.
Jasminen 10	<u><i>Fastighetsbildning</i></u> Planmässiga förutsättningar finns för att reglera till delar av fastigheten Örnsköldsvik 10:1 till Jasminen 10.

Detaljplan, normalt planförfarande, äldre plan- och bygglagen (1987:10)

5 Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av detaljplanen Håvgatans förlängning medger möjligheter och förhoppningar om att bilda nya villafastigheter i ett attraktivt område i kommunen och en förlängning av Håvgatan. Samtidigt fastställs naturmark inom planområdet som kan utvecklas parallellt med utvecklingen av området. Planförslaget anses förenligt med gällande översiktsplan för Örnsköldsviks kommun samt den fördjupade översiktsplanen för Örnsköldsviks centralort och platsen har länge varit ett utpekat område passande för bostadsförtätning till följd av god markhushållning.

Detaljplanen möjliggör fortsatt användning och utveckling av den belysta gångväg som idag passerar genom området som en del i att säkerställa tillgängligheten till området. Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa sociala konsekvenser varken för barn, unga eller vuxna. Området ersätter delar av befintlig naturmark genom att säkerställa en trygg och säker plats att bo, passera och vistas i.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sofia Holgersson
Planarkitekt