

Standardförfarande



Diarienummer: Sbn/2019:520

Örnsköldsviks kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen
891 88 Örnsköldsvik
Org. nr: 212000–2445

Besöksadress: Järnvägsgatan 6
Tfn. 0660–88 000 växel
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se
www.ornskoldsvik.se

Handläggare
Mattias Eriksson
Planstrateg

Konsult

Tyréns Sverige AB
118 86 Stockholm
Org. nr: 556194-7986

Besöksadress: Kyrkgatan 60
831 34 Östersund
info@tyrens.se

Handläggare
Hanna Krämmer
Planarkitekt

Detaljplaneprocessen

När en detaljplan ändras, upphävs eller ny plan upprättas reglerar plan- och bygglagen (2010:900) hur processen för detta ska gå till. Det finns olika typer av processer att använda sig av och val av process sker bland annat med hänsyn till komplexitet, förenlighet med gällande översiktsplan, miljöpåverkan och betydelse för allmänheten. Denna plan har tagits fram med ett standardförfarande.

Samråd

Samrådet syftar till att i ett tidigt skede samla in kunskap och synpunkter på planförslaget. Vid standardförfarande regleras inte samrådstiden men vanligtvis är den minst 3 veckor. Planförslaget samråds alltid med länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda sakägare (kan bestå av enskilda personer, företag, föreningar eller myndigheter), men vem som helst har möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

Samrådsredogörelse

Skriftliga synpunkter som inkommit under utsatt samrådstid besvaras av kommunen i en samrådsredogörelse. Kommunen redovisar eventuella förändringar samt nya ställningstaganden som gjorts efter samrådet.

Granskning

Inför granskning ska kommunen underrätta allmänheten och planens sakägare att granskning ska ske. Informationen ska anslås på kommunens anslagstavla samt direkt till berörda sakägare. Planförslaget ställs ut igen i en mer slutgiltig form ut för allmänheten och sakägare i syfte att skapa förståelse för planens konsekvenser och möjlighet till att synpunkter lämnas på planförslaget. Granskningen pågår under minst 3 veckor. Planförslaget samråds alltid med länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda sakägare.

Granskningsutlåtande

Kommunen besvarar de skriftliga synpunkter som inkommit under utsatt granskningstid i ett granskningsutlåtande. Om planförslaget på ett väsentligt sätt ändras efter granskning ska kommunen genomföra en ny granskning.

Antagande

Det slutgiltiga planförslaget antas av samhällsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

Tre veckor efter kommunen anslagit beslut om antagande får planen laga kraft under förutsättning att ingen överklagar och att länsstyrelsen inte överprövar planen. Eventuell överklagan prövas av mark- och miljödomstolen.

INNEHÅLL

1. SYFTE OCH INFORMATION	5
1.1 Planens syfte	5
1.2 Planens huvuddrag	5
1.3 Planhandlingar	5
1.4 Underlag och utredningar	6
1.6 Generell information	6
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
2.1 Riksintressen	8
2.2 Strandskydd	9
2.3 Kommunala ställningstaganden	9
2.4 Detaljplaner och områdesbestämmelser	10
2.5 Undersökning om betydande miljöpåverkan	11
3. FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	12
3.1 Detta reglerar detaljplanen	12
3.2 Mark, vatten och grönsstruktur	14
3.3 Bebyggelse och service	17
3.4 Trafik	25
3.5 Miljö, hälsa och säkerhet	31
3.6 Teknisk infrastruktur	41
3.7 Sociala aspekter	49
4. GENOMFÖRANDE	51
4.1 Prövning enligt annan lagstiftning	51
4.2 Tidplan	51
4.3 Genomförandetid	51
4.4 Avtal	52
4.5 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	52
4.6 Flytt av ledningar	53
4.7 Fastighetsbildning	53
4.8 Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	54
4.9 Fastighetsrättsliga konsekvenser	54

1. SYFTE OCH INFORMATION

1.1 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i form av fristående enbostadshus eller parhus. Detaljplanen utformas flexibelt för att möjliggöra olika typer av bostäder med hänsyn till platsens förutsättningar och kringliggande bebyggelse. Planen har utformats med hänsyn till områdets topografi och trafiksäkerhet kopplat till närheten av väg 1032. Planförslaget har även utformats för att säkerställa god dagvattenhantering inom området.

1.2 Planens huvuddrag

Planen omfattar fastigheten Österalnäs 5:12 samt delar av fastigheterna Österalnäs 19:1 och Österalnäs 8:1 som alla är i privat ägo. Planområdet innefattar även en samfällighet, Österalnäs s:1. Området utgörs mestadels av avverkad skogsmark och är omgivet av bostadsbebyggelse.

Detaljplanen möjliggör uppemot tretton bostadsfastigheter i naturnära läge och reglerar användningarna bostad, teknisk anläggning, natur och gata. Planen reglerar bebyggelsens höjd, volym och omfattning för att anpassas till kringliggande område. Hänsyn har tagits till väg 1032 som är en väg med statlig väghållare genom att begränsa antalet väganslutningar inom planområdet. Hänsyn har även tagits till områdets branta topografi genom en gatustruktur och tomtstruktur där omfattande markarbeten kan undvikas.

Planområdet är utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. I samband med antagande av detaljplanen föreslås beslut fattas om att detaljplanen ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

1.3 Planhandlingar

- Plankarta, upprättad 29 oktober 2025
- Planbeskrivning, upprättad 29 oktober 2025
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2 februari 2021
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, Sbndb/2021 § 99, daterad 19 april 2023
- Samrådsredogörelse, upprättad 5 september 2025

- Granskningsutlåtande, upprättad 29 oktober 2025

Samtliga underlag finns att tillgå hos Örnsköldsviks kommun.

1.4 Underlag och utredningar

- Grundkarta, daterad 15 september 2025
- Fastighetsförteckning, daterad 5 september 2025
- Dagvattenutredning, daterad 13 augusti 2025, SWECO
- Projekterings-PM/Geoteknik, daterad 15 augusti 2025, SWECO
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), daterad 15 augusti 2025, SWECO
- Bullerutredning, daterad 13 januari 2022, SWECO (version 1)
- Bullerutredning, daterad 27 januari 2022, SWECO (version 2)
- Markmiljöundersökning, daterad 27 januari 2023, SWECO

Samtliga underlag finns att tillgå hos Örnsköldsviks kommun.

1.6 Generell information

Planförfarande och föreskrifter

Detaljplanen upprättas med ett standardförfarande enligt 5 kap. § 7 plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Plankartan är upprättad efter Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6.

Detaljplanen påbörjades före ikraftträdandet av de nya föreskrifterna om digitala detaljplaner (BFS 2022:5 DPB) som trädde i kraft 1 januari 2022. Detaljplanen omfattas därför inte av kraven att detaljplanen ska kunna tillgodogöras digitalt. Planen har dock delvis utformats i linje med de nya standarderna för att underlätta framtida digital användning och skapa en tydligare struktur.

Läge

Planområdet ligger i området Själevad cirka 7 kilometer väster om centrala Örnsköldsvik, se figur 1.



Figur 1. Planområdets placering i förhållande till centrala Örnsköldsvik

Genom planområdet passerar väg 1032 (även kallad Gottnevägen) och cirka 80 meter söder om planområdet passerar järnvägslinjen Mellansel – Örnsköldsvik som är en del av Stambanan genom övre Norrland. Järnvägen har status som riksintresse. Längs järnvägen färdas i dagsläget ingen persontrafik utan endast godstrafik.

Areal

Planområdet omfattar cirka 19 000 kvadratmeter, 1,9 hektar.

Markägförhållande

Planområdet omfattar fastigheten Österalnäs 5:12 samt delar av fastigheterna Österalnäs 19:1 och Österalnäs 8:1, som alla är i privat ägo. Planområdet innefattar även en samfällighet, Österalnäs s:1.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

En detaljplan behöver ta hänsyn till tidigare fattade beslut som på olika sätt berör den. Detta kapitel redogör för hur detaljplanen förhåller sig till nationella bestämmelser såväl som till diverse kommunala beslut och styrdokument.

2.1 Riksintressen

Riksintresse för kommunikationer

Stambanan genom övre Norrland, järnvägslinjen Mellansel – Örnsköldsvik, har status som riksintresse för kommunikationer. Sträckan trafikeras av godståg. Järnvägen är lokaliserad cirka 80 meter söder om planområdet. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen dels på grund av avståndet och dels eftersom angränsande område redan är bebyggt närmre järnvägen än aktuellt planområde.

Riksintresse för naturvård och Natura 2000

Moälven (SE0710164) är utpekad som riksintresse för naturvården enligt 3 och 4 kap. miljöbalken och sträcker sig flera mil västerut inom kommunen. Moälven är även utpekad som Natura 2000-område på grund av dess vattendrag med tillhörande livsmiljö. Själevadfjärden som finns 150 meter söder om planområdet är en del av det större riksintresset och Natura 2000-området för Moälven. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset eller Natura 2000-området negativt förutsatt att de dagvattenåtgärder som presenteras i framtagna dagvattenutredning genomförs.

Riksintresse för totalförsvarets militära del – väderradar

Planen ingår inom påverkansområdet för riksintresse väderradar, som är en del av totalförsvaret som omfattar stora delar av Örnsköldsviks kommun.

Riksintresset påverkas framförallt av vindkraftsetableringar men även sändare och höga byggnader i närheten av väderradaranläggningarna. Detaljplanen möjliggör bostadshus och bedöms inte påverka riksintresset för väderradar.

2.2 Strandskydd

Detaljplanen berörs inte av strandskydd.

2.3 Kommunala ställningstaganden

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 16 maj 2019 § 82, att lämna positivt planbesked att pröva upprättande av ny detaljplan för Österalnäs 19:1, del av, m.fl.

Översiktsplaner

I *Översiktsplan 2012 för Örnsköldsviks kommun*, antagen av kommunfullmäktige 17 december 2012, redovisas inte framtida planeringsåtgärder för aktuellt planområde. Övergripande principer för kommunens bebyggelseutveckling är att främja hållbara lösningar, främja och tillskapa nya attraktiva miljöer, nyttja befintlig infrastruktur och tillvarata kulturvärden.

I *Fördjupad översiktsplan för Örnsköldsviks centralort*, antagen av kommunfullmäktige den 27 april 2020, är Österalnäs utpekad som lämpligt för tätortsbebyggelse. Några av de inriktningar som finns gällande bebyggelse är att ny bebyggelse ska erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Samt att ny bebyggelse i första hand ska byggas genom förtätningar och kompletteringar av befintliga områden då det ger förutsättningar för effektivt nyttjande av infrastruktur och mer hållbara transporter.

Detaljplanen bedöms vara i linje med gällande översiktsplan och fördjupad översiktsplan eftersom området bebyggs i anslutning till befintliga områden med utbyggd infrastruktur (gator och teknisk infrastruktur). Det finns även kommunal service i närheten av området samt att det finns goda förutsättningar för resor med buss, cykel eller gång genom närliggande busshållplats och separerad gång- och cykelväg intill planområdet. Planen möjliggör genom dess strategiska läge intill tätorten en god livsmiljö och en hållbar utveckling.

Policys och strategier

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.

Läs mer om hur detta hanteras under rubrik *Dagvatten* i avsnitt 3.6 *Teknisk infrastruktur*.

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.

Läs mer om hur detta hanteras under rubriken *Parkering* i avsnitt 3.4 *Trafik*.

Grönplan för Örnsköldsviks centralort

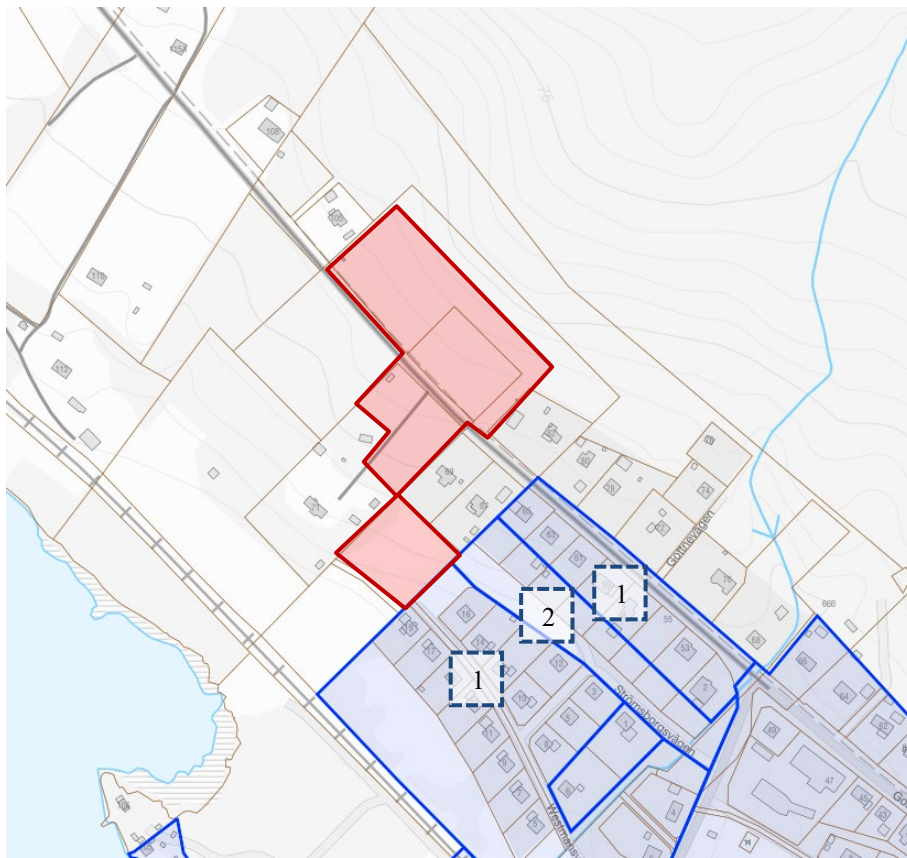
Detaljplaneområdet berör inte några i Grönplanen utpekade grönområden, grönstråk eller gröna länkar. Genomförandet av detaljplanen kommer inte att påverka den övergripande grönstrukturen i området Själevad på ett betydande sätt, även om andelen exploaterad mark ökar. Planområdet bedöms inte påverka gröna länkar eller utpekade grönområden negativt.

2.4 Detaljplaner och områdesbestämmelser

Det aktuella planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Planområdet ligger i direkt anslutning till följande detaljplaner, se figur 2 nedan:

1. Strömsborg 1:1 (2284K-P61/0518/1)
2. Detaljplan för Strömsborgsområdet (2284K-P64/0311/1)

Båda detaljplanerna reglerar bostadsändamål och allmän platsmark för natur och lokalgata. Genomförandetiden för båda detaljplanerna har löpt ut.



Figur 2. Karta över gällande detaljplaner. Aktuellt planområde ungefärligt markerat med rött. Ytor markerade med 1 avser detaljplanen för Strömsborg 1:1 och yta markerad med 2 avser detaljplanen för Strömsborgsområdet.

2.5 Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808) och miljöbedömningsförordningen (2017:966) har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen daterad 2 februari 2021. Enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut *Sbndb/2021 § 99 2023* kan genomförandet av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Beslutet grundas på en genomgång av planens miljöpåverkan utifrån kriterierna i miljöbedömningsförordningens 5 §. Utifrån genomgången konstateras att ingen av faktorerna i genomgången bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid en sammanvägning av de faktorer som innebär risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda effekten kan jämföras med betydande miljöpåverkan. Det finns inte anledning att anta att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11-12 § miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 17 mars 2021 tagit del av undersökningen och delar kommunens bedömning att planen inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan.

3.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Detaljplaneprocessen är en prövning av mark- eller vattenområdets lämplighet för viss användning som utmynnar i vilka regleringar som lämpar sig för bebyggelsemiljöns utformning. Dessa regleringar sammanställs med hjälp av planbestämmelser i den juridiskt bindande plankartan. Detta kapitel innehåller en sammanställning av mark- och vattenområdets användning, bebyggelse och byggnadsverk med utgångspunkt av hur det ser ut idag, följt av de förändringar och konsekvenser som detaljplanen förväntas medföra.

3.1 Detta reglerar detaljplanen

Plankartans bestämmelser

Kvartersmark

Inom kvartersmarken reglerar detaljplanen användningen bostäder [**B**] för att möjliggöra bostäder i form av friliggande enbostadshus och parhus.

Detaljplanen reglerar även ett område för tekniska anläggningar [**E**] för att inrymma befintlig transformatorstation. Ytan har måttet 10 gånger 10 meter och säkerställer skyddsavstånd till byggnad på minst 5 meter.

Detaljplanen reglerar att största byggnadsarea per fastighet är 150 kvadratmeter [**e**₁] och 200 kvadratmeter [**e**₂]. Planen reglerar att minsta fastighetsstorlek är antingen 900 kvadratmeter [**d**₁], 1 000 kvadratmeter [**d**₂] eller 1 500 kvadratmeter [**d**₃]. Planen reglerar även byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns [**p**₁] samt att friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och att parhus får byggas samman i gemensam fastighetsgräns, om de uppförs samtidigt [**p**₂]. Detaljplanen reglerar även att friliggande enbostadshus och parhus får uppföras [**f**₁] samt

att endast friliggande enbostadshus [**f₂**] får uppföras. Detaljplanen reglerar även att högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9 meter [**h₁**] och för komplementbyggnad 4 meter [**h₂**]. Regleringarna syftar till att anpassa skalan på den nytillkommande bebyggelsen till befintlig kringliggande bebyggelse i höjd, volym samt säkerställa utrymme för gård/tomt.

För området söder om väg 1032 regleras att endast en in- och utfart får finnas mot väg 1032 [**j₁**] och för området norr om väg 1032 regleras att högst två in- och utfarter får finnas mot väg 1032 [**j₂**]. Syftet är att minska antal anslutningar till väg 1032 och skapa en trafiksäker miljö.

Detaljplanen reglerar även mark som inte får bebyggas [**prickad mark**]. Även markreservat för underjordiska ledningar [**u**] regleras i plankartan.

Allmän platsmark

Allmänna platser inom planområdet utgörs av gata [**GATA**]. Gatan planläggs för att ge utrymme åt befintlig vändplan och planläggs med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanen planlägger även för användningen natur [**NATUR**]. Inom naturmarken finns en egenskapsbestämmelse om att marken är avsedd för dagvatten [**dagvatten**] som syftar till att möjliggöra öppna dagvattenlösningar och lokalt omhändertagande samt att omhänderta skyfall. Naturmarken planläggs med enskilt huvudmannaskap [**a**] med motivet att det är en mindre naturyta med begränsad nytta för allmänheten.

Användning av mark och vatten enligt Boverkets allmänna råd

Nedan följer en genomgång av vad användningsbestämmelserna tillåter enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan. Observera att genomgången inte är uttömmande, mer detaljerade beskrivningar till ovannämnda allmänna råd och föreskrifter finns på Boverkets hemsida.

Användning av kvartersmarken

Användningsbestämmelsen bostäder [**B**] tillämpas för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Det kan handla om olika typer av byggnader, både en- och tvåbostadshus och flerbostadshus. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

Användningsbestämmelsen teknisk anläggning [E] tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Det kan handla handlar om anläggningar för el, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller annan teknisk anläggning. Användningen kan användas för områden för både offentliga och privata anläggningar.

Användning av allmän plats

Användningsbestämmelsen [GATA] används för att reglera gator som är avsedda för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Användningsbestämmelsen [NATUR] används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Även mindre byggnader ingår när dessa behövs för områdets skötsel eller bruk.

3.2 Mark, vatten och grönstruktur

Planområdet omfattas av en varierad och sluttande terräng. Planområdet är mestadels oexploaterat och består till större delen av skogsmark och ligger i anslutning till äldre ängsmark/jordbruksmark. Planområdet berör inga grönområden som är utpekade i kommunens grönplan.

Inom området rinner dagvatten från berget ner i rännilar nerströms. I väster i anslutning till en befintlig transformatorstation finns ett uppsamlade flöde av dagvatten.

Inom en begränsad del av planområdet (inom Österalnäs 19:1, område 3) finns en naturtyp som kan utgöra gynnsamma habitat för vissa fågelarter. Vissa fågelarter har noterats inom/i anslutning till planområdet.

Fåglar hanteras i 4 § artskyddsförordningen. Alla vilda fåglar omfattas av förbuden och det är förbjudet att skada deras bon eller ägg samt störa dem. För att ta hänsyn till fågellivet bör man främst försöka undvika att störa fåglarna under genomförandeskedet. Det kan till exempel ske genom tidsrestriktioner för arbeten som medför påverkan för fåglar, till exempel att fällning av träd och kraftigt bullrande arbeten inte får utföras under häckningsperioden. Generellt bör fällning av träd undvikas under häckningsperioden, mellan cirka 15 april till 31 juli. Fällning av träd med

häckande fåglar får inte ske under häckningsperioden, om inte dispens från artskyddsförordningen först har sökts och erhållits från länsstyrelsen.

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att tidigare oexploaterad och avverkad skogsmark/ängsmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Ängsmarken/jordbruksmarken bedöms inte längre som brukningsvärd på grund av skiftets lokalisering intill bebyggelse som medför svårigheter att bruka marken på ett bra sätt.

Det kvarstår grönstruktur även efter ett genomförande av detaljplanen. Ett sammanhängande område för natur och dagvattenhantering planläggs i nordöst för att säkra avrinning från berget och omhänderta och fördröja dagvatten innan det slutligen når det kommunala dagvattennätet.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en yta med ängsmark med inslag av lövträd om cirka 4 000 kvadratmeter inom del av fastigheten Österalnäs 19:1 tas i anspråk för bostadsändamål. Området bedöms ha förutsättningar för att utgöra ett habitat för vissa fågelarter. Dock bedöms området inte ensamt kunna utgöra ett habitat för fågelarter utan enbart vara en stödjande yta till ett större habitat. Ett ianspråktagande av området bedöms därmed inte riskera att på ett betydande sätt minska fågelarters lokala eller regionala bevarandestatus. Allmänna hänsynsregler och artskyddsförordningen gäller oavsett och måste beaktas under ett genomförande.

Sjöar, vattendrag och vattenskyddsområde

Cirka 150 meter söder om planområdet återfinns Själevadfjärden. Själevadfjärden ingår i Natura 2000-område för Moälven (SE0710164) och är utpekad som riksintresse för naturvård. Själevadfjärden är recipient för det ytligt avrinnande vattnet från planområdet och omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten (se rubrik *Vattenkvalitet (MKN)* i avsnitt 3.5 *Miljö, hälsa och säkerhet*). Enligt Örnsköldsviks recipientkarta klassas Själevadfjärden som ett ekologiskt känsligt område.

Planområdet ingår i ett vattenskyddsområde som heter Själevad Gålnäs. Vattentakten används inte längre och är nedlagd, men föreskrifterna för vattenskyddsområdet gäller fortsättningsvis och länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för vattenskyddsområdet. Föreskrifterna för vattenskyddsområdet innehåller riktlinjer vid hantering av brandfarlig vätska,

flytande bränsle och andra miljöfarliga material och verksamheter så som avloppsutsläpp och avfallshantering. Bedömningen är att planen är förenlig med föreskrifterna. Detta eftersom det planläggs för bostäder och att planområdet föreslås ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen medför inga förändringar på närliggande sjöar, vattendrag eller vattenskyddsområde.

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

En geoteknisk utredning (SWECO, 15 augusti 2025) har tagits fram i syfte att utreda de geotekniska förhållandena inom planområdet.

Undersökningsområdet utgörs i dagsläget till största delen av ett avverkat skogsområde samt befintlig bebyggelse i form av en villa i nedre delen av Österalnäs 8:1. Del av fastigheten Österalnäs 19:1 (område 3) utgörs av ängsmark med några enstaka träd och buskar. Marknivåerna inom det undersökta området har en höjdskillnad på 35 meter och varierar mellan cirka +9 meter över havet och cirka +44 meter över havet och området sluttar mot sydväst.

Undersökningen visar att jorden i planområdet generellt består av ett tunt lager organisk mulljord (mäktigheter på cirka 0,2 – 0,4 meter). Därefter påträffas sandmorän med varierade innehåll av silt och grus (mäktigheter mellan 1,5 – 3,5 meter). Sandmorän kan vara erosionskänsligt, särskilt i sluttningar eller områden med hög vattenaktivitet. Det är därför viktigt med en robust dagvattenhantering, se vidare information under rubrik *Dagvatten* under rubrik *3.6 Teknisk infrastruktur*. Området består enligt SGU:s kartvisare av fastmark. Undersökningen konstaterar att de geotekniska förhållandena inom planområdet är goda.

Inom planområdet har tre stycken grundvattenrör installerats. Grundvattenrören har avlästs vid undersökningstillfället den 31 oktober 2019 samt under en sammanhängande femmånadersperiod under vår och sommar 2025. Grundvattennivåmätningarna har utförts under snösmältningsperioden i april-maj samt in i den torrare sensommarperioden juli-augusti vilket bedöms vara tillräckligt för planen då mätningarna fångar in både de förväntade högsta nivåerna samt avklingningen av dessa. I ett av grundvattenrören observeras inget grundvatten och noteringen är att det är torrt. I de två andra grundvattenrören ses grundvattnet generellt sjunka från högre nivåer under

våren till lägre nivåer under sensommaren. För ena grundvattenröret observeras en förändring från 24,16 meter över havet (m.ö.h) i april 2025 till 23,36 m.ö.h under augusti 2025. För det andra grundvattenröret observeras en mindre förändring från 15,82 m.ö.h i april 2025 till 15,73 m.ö.h i augusti 2025.

Enligt dagvattenutredningen bedöms hela exploateringsområdet vara ett hydrogeologiskt inströmningsområde där grundvatten strömmar in. Däremot bedöms infiltrationskapaciteten vara starkt begränsad utifrån de geotekniska undersökningarna, framförallt utifrån mängden berg i marken (SWECO, 13 augusti 2025).

Förändringar och konsekvenser

Planerad bebyggelse enligt planförslaget bedöms kunna grundläggas genom platta på mark på naturligt lagrad jord. Dimensionering av grundläggning behöver säkerställas mer noggrant i objektspecifika utredningar i bygghandlingsskede. Vid grundläggning av byggnader i området föreligger en viss risk för bergschakt, särskilt vid utförande av eventuell källarvåning.

I ett senare projekteringsskede när planerade byggnaders utformning är bestämda bör kompletterande undersökningar utföras så att de föreslagna grundläggningsrekommendationerna kan verifieras alternativt modifieras. Område med bebyggelse ska utföras med avskärande diken som säkerställer avvattning. Marktytor ska utföras med fall från byggnader.

Fornlämningar och kulturmiljö

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).

3.3 Bebyggelse och service

Planområdet ligger beläget i Själevad, cirka 7 kilometer från Örnsköldsvik centrum. Närmaste livsmedelsbutik återfinns i Själevad cirka 2,5 kilometer från planområdet. Övrig kommersiell service återfinns i Örnsköldsviks centrum.

Inom ett avstånd av cirka 1,3 kilometer från planområdet återfinns både Mycklingskolan och Hampnäs gymnasium. Mycklingskolan är en kommunal

skola (F-3) med fritidshem. Hampnäs Gymnasium är en fristående resursskola för elever med neuropsykiatriska funktionsvariationer. Själevadskolan (F-9) är en kommunal grundskola, cirka 2,5 kilometer från planområdet. I Själevad finns också tre förskolor.

Planområdets direkta närhet karaktäriseras av bostäder av typen friliggande enfamiljshus i ett till två plan uppförda i trä eller tegel med gröna gårdsytor. Inom planområdet finns ett befintligt förråd mot väg 1032 (Gottnevägen).

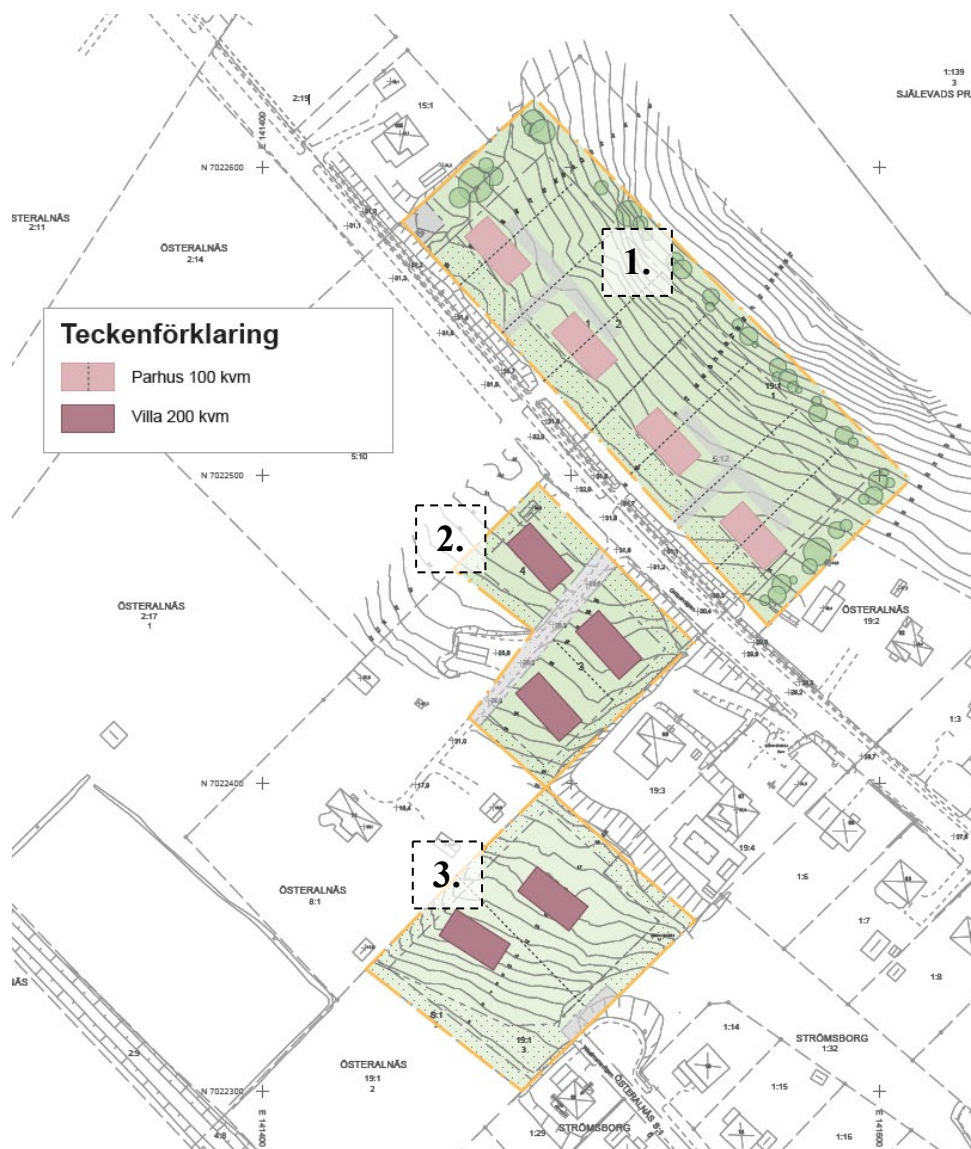
Förändringar och konsekvenser

Avsikten med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder [B]. Planområdet har en utmanande topografi som lämpar sig bra för byggnader i suterrängutförande. Vid grundläggning av byggnader i området föreligger en viss risk för bergschakt, särskilt vid utförande av källarvåning.

För samtliga områden regleras högsta nockhöjd för huvudbyggnad till 9 meter [h₁] samt högsta nockhöjd för komplementbyggnad till 4 meter [h₂]. Detta möjliggör att huvudbyggnader kan uppföras i cirka två våningar och komplementbyggnader (ex. garage eller förråd) i cirka en våning. Nockhöjden utgör en begränsning av byggnaderna i syfte att skapa en god bebyggd miljö i förhållande till befintliga byggnader i närområdet.

Detaljplanen möjliggör ingen offentlig eller kommersiell service.

För att illustrera ett förslag till hur området kan bebyggas utifrån planförslaget har en tomtstrukturskiss tagits fram, se figur 3 nedan. Skissen visar på ett av många alternativ till hur området kan bebyggas. Eftersom detaljplanen är relativt flexibel i sin reglering kan området exploateras på flera sätt, skissen ska därför inte ses som slutgiltig.



Figur 3. Tomtstrukturskiss över hur området kan exploateras enligt planförslaget. Eftersom detaljplanen utformas flexibelt ska skissen ses som ett av flera möjliga förslag och inte det slutgiltiga. Illustrerade fastighetsgränser är enbart avsedda som illustrationer och är inte skalenska eller avsedda att utgå från i ett fastighetsbildningsskede. I illustrationen visas parhus om 100 kvm per bostad, detaljplanen möjliggör dock för 50 kvm ytterligare i byggrätt per fastighet.

Nedan finns reglerna för de tre områdena beskrivna mer ingående.

Område 1

Planbestämmelse om att minsta fastighetsstorlek är 900 kvadratmeter [d₁] införs för att säkerställa att det som mest bildas åtta fastigheter inom användningsområdet. Bestämmelsen syftar till att styra exploateringsgraden och skapa förutsättningar för en bebyggelsestruktur som är väl anpassad till de omkringliggande bostadsområdena. Genom att undvika en uppdelning i mindre tomter minskar risken för en

förtätning som inte harmonierar med omgivningens karaktär. Kravet på minsta fastighetsstorlek bidrar därmed till att bebyggelsen ges en skala och struktur som samspelar med den befintliga miljön och bevarar områdets kvaliteter. Området är cirka 7 900 kvadratmeter vilket ger marginal vid en fastighetsbildning. Syftet är även att möjliggöra tillräckligt stora fastigheter som lämpar sig för både parhus och fristående enbostadshus.

Inom område 1 får byggnader uppföras med en största byggnadsarea om 150 kvadratmeter per fastighet [e₁]. Begränsningen har valts för att motsvara storleken på befintliga byggnader i området och därigenom säkerställa en bebyggelseskala som harmonierar med omgivningen. I byggrätten ingår möjlighet för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Inom området regleras även att endast friliggande enbostadshus och parhus får uppföras [f₁]. Planbestämmelserna syftar sammantaget till att möjliggöra för både friliggande enbostadshus och parhus i en något tätare struktur, vilket bidrar till ett mer sammanhållet gaturum och en effektivare markanvändning.

Bestämmelse för placering finns för att reglera så att fristående huvudbyggnad placeras minst fyra meter från fastighetsgräns samt att parhus får byggas samman i gemensam fastighetsgräns, om de uppförs samtidigt [p₂]. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra för skötsel och underhåll av byggnader inom den egna fastigheten, förhindra brandspridning mellan byggnader sett till angränsande fastigheter samt att säkerställa tillräckligt utrymme mellan byggnader för att uppnå goda boendekvaliteter vad gäller ljusinsläpp och insynsfrihet.

Bestämmelserna bidrar sammantaget till en relativt flexibel reglering av området där kommande fastighetsägare får fördela byggrätten mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad som exempelvis garage och förråd. Planen reglerar minsta fastighetsstorlek för att säkerställa en tomtstorlek som överensstämmer med kringliggande struktur samt ger utrymme kvar för tomt och gårdsmark. Byggrätten regleras per fastighet för att säkerställa att det som mest inom hela området uppförs 1 200 kvadratmeter byggnader, vilket bedöms som en exploateringsgrad som är väl anpassad till de omkringliggande bostadsområdena.

Vidare inom område 1 planläggs för att högst två in- och utfarter får finnas mot väg 1032 inom användningsområdet [j₂]. Se rubrik 3.4 *Trafik* för mer information om förutsättningar och förändringar avseende trafik i planområdet. På grund av begränsningen av anslutningarna lämpar sig

området för parhus med gemensamma in- och utfarter. Säkerhetsavstånd mot väg 1032 regleras genom mark som inte får bebyggas [**prickad mark**] på 8 meter från planområdesgräns vilket säkerställer ett byggnadsfritt avstånd på cirka 14 meter från vägdiket närmast planområdesgräns. Regleringen syftar till att skapa en trafiksäker miljö där god sikt råder samt att bebyggelse ska skyddas från buller och trafikmiljön och de risker som kan finnas. Avståndet överensstämmer med övriga förhållanden i närområdet samt tar hänsyn till Trafikverkets tillståndspliktiga zon på 12 meter.

Område 2

Planbestämmelse om att minsta fastighetsstorlek är 1 000 kvadratmeter [**d₂**] införs för att säkerställa att det som mest bildas tre fastigheter inom hela användningsområdet. Bestämmelsen syftar till att styra exploateringsgraden och skapa förutsättningar för en bebyggelsestruktur som är väl anpassad till de omkringliggande bostadsområdena. Genom att undvika en uppdelning i mindre tomter minskar risken för en förtätning som inte harmonierar med omgivningens karaktär. Kravet på minsta fastighetsstorlek bidrar därmed till att bebyggelsen ges en skala och struktur som samspekar med den befintliga miljön och bevarar områdets kvaliteter. Området består av ett mindre område som är cirka 1 200 kvadratmeter och ett annat lite större område som är cirka 2 400 kvadratmeter vilket ger marginal vid en fastighetsbildning. Syftet är att en fastighet bildas i nordväst och att upp till två fastigheter kan bildas i sydost.

Vidare inom område 2 regleras att största byggnadsarea är 200 kvadratmeter per fastighet [**e₂**] vilket begränsar byggrätten och säkerställer lämplig skala. I byggrätten ingår möjlighet för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Inom området regleras även att endast friliggande enbostadshus får uppföras [**f₂**].

Planbestämmelserna syftar sammantaget till att möjliggöra för större friliggande enbostadshus i en glesare bebyggelsestruktur, vilket motsvarar den befintliga bebyggelsens skala och struktur. Större tomter gör det lämpligt att tillåta en större byggnadsarea eftersom tomten även kan medge utrymme för friytor för trädgård, grönska och vistelse. På så sätt bibehålls en balanserad bebyggelsestruktur där bostäderna inte upplevs för framträdande i förhållande till sina tomter.

Bestämmelse för placering finns för del av området för att reglera så att byggnad placeras minst 4 meter från fastighetsgräns [**p₁**].

Planbestämmelsen inför inom området där två fastigheter möjliggörs

och syftar till att möjliggöra för skötsel och underhåll av byggnader inom den egna fastigheten, förhindra brandspridning mellan byggnader sett till angränsande fastigheter samt att säkerställa tillräckligt utrymme mellan byggnader för att uppnå goda boendekvaliteter vad gäller ljusinsläpp och insynsfrihet.

Bestämmelserna bidrar sammantaget till en relativt flexibel reglering av området där kommande fastighetsägare får fördela bygggrätten mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad som exempelvis garage och förråd. Planen reglerar minsta fastighetsstorlek för att säkerställa en tomtstorlek som överensstämmer med kringliggande struktur samt ger utrymme kvar för tomt och gårdsmark. Bygggrätten regleras per fastighet för att säkerställa att det som mest inom hela området uppförs 600 kvadratmeter byggnader, vilket bedöms som en exploateringsgrad som är väl anpassad till de omkringliggande bostadsområdena.

Vidare inom område 2 planläggs för att högst en in- och utfart får finnas mot väg 1032 inom användningsområdet [j₁]. Se rubrik 3.4 *Trafik* för mer information om förutsättningar och förändringar avseende trafik i planområdet. Säkerhetsavstånd mot väg 1032 regleras genom mark som inte får bebyggas [**prickad mark**] på 8 meter vilket säkerställer ett byggnadsfritt avstånd på 12 meter från vägen. Regleringen syftar till att skapa en trafiksäker miljö där god sikt råder samt att bebyggelse ska skyddas från buller och trafikmiljön och de risker som kan finnas. Avståndet överensstämmer med övriga förhållanden i närområdet samt tar hänsyn till Trafikverkets tillståndspliktiga zon på 12 meter.

Detaljplanen planlägger markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [**u**] för de vatten- och spillvattenledningar som förväntas behöva tillkomma inom området. Därigenom säkerställs att marken inte nyttjas på ett sätt som hindrar framdragande och underhåll av ledningar samt möjligheten att skapa nya rättigheter. Bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad [**prickad mark**] säkerställer att byggnad inte placeras ovanpå befintliga ledningar.

Mark som inte får förses med byggnad [**prickad mark**] finns med 4 meters avstånd från planområdesgränsen. Regleringen syftar till att möjliggöra för skötsel och underhåll av byggnader inom den egna fastigheten, förhindra brandspridning mellan byggnader sett till angränsande fastigheter samt att säkerställa tillräckligt utrymme mellan byggnader för att uppnå goda boendekvaliteter vad gäller ljusinsläpp och insynsfrihet.

På prickad mark inom det nordvästra området finns ett befintligt förråd mot väg 1032 (Gottnevägen) som kan behöva rivas för att inte skapa ett planstridigt utgångsläge.

Område 3

Planbestämmelse om att minsta fastighetsstorlek är 1 500 kvadratmeter [d₃] införs för att säkerställa att det som mest bildas två fastigheter inom användningsområdet. Bestämmelsen syftar till att styra exploateringsgraden och skapa förutsättningar för en bebyggelsestruktur som är väl anpassad till de omkringliggande bostadsområdena. Genom att undvika en uppdelning i mindre tomter minskar risken för en förtätning som inte harmonierar med omgivningens karaktär. Kravet på minsta fastighetsstorlek bidrar därmed till att bebyggelsen ges en skala och struktur som samspelar med den befintliga miljön och bevarar områdets kvaliteter. Samtidigt möjliggörs generösa tomter där naturvärden och grönska i området i högre grad kan bevaras. Området är cirka 4 200 kvadratmeter vilket ger marginal vid en fastighetsbildning. Bestämmelsen utesluter inte att det får bildas en större fastighet.

Vidare inom område 3 regleras att största byggnadsarea är 200 kvadratmeter per fastighet [e₂] vilket begränsar byggrätten och säkerställer lämplig skala. I byggrätten ingår möjlighet för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Inom området regleras även att endast friliggande enbostadshus får uppföras [f₂].

Planbestämmelserna syftar sammantaget till att möjliggöra för större friliggande enbostadshus i en glesare bebyggelsestruktur, vilket motsvarar den befintliga bebyggelsens skala och struktur. Större tomter gör det lämpligt att tillåta en större byggnadsarea eftersom tomten även kan medge utrymme för friytor för trädgård, grönska och vistelse. På så sätt bibehålls en balanserad bebyggelsestruktur där bostäderna inte upplevs för framträdande i förhållande till sina tomter.

Bestämmelse för placering finns för att reglera så att byggnad placeras minst 4 meter från fastighetsgräns [p₁]. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra för skötsel och underhåll av byggnader inom den egna fastigheten, förhindra brandspridning mellan byggnader sett till angränsande fastigheter samt att säkerställa tillräckligt utrymme mellan byggnader för att uppnå goda boendekvaliteter vad gäller ljusinsläpp och insynsfrihet.

Bestämmelserna bidrar sammantaget till en relativt flexibel reglering av

området där kommande fastighetsägare får fördela byggrätten mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad som exempelvis garage och förråd. Planen reglerar minsta fastighetsstorlek för att säkerställa en tomtstorlek som överensstämmer med kringliggande struktur samt ger utrymme kvar för tomt och gårdsmark. Byggrätten regleras per fastighet för att säkerställa att det som mest inom hela området uppförs 400 kvadratmeter byggnader, vilket bedöms som en exploateringsgrad som är väl anpassad till de omkringliggande bostadsområdena.

Detaljplanen planlägger markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [**u**] på befintlig ledningsrätt (akt 2284K-10/158.1) samt för de vatten- och spillvattenledningar som förväntas behöva tillkomma inom området. Därigenom säkerställs att marken inte nyttjas på ett sätt som hindrar framdragande och underhåll av ledningar samt möjligheten att skapa nya rättigheter. Bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad [**prickad mark**] säkerställer att byggnad inte placeras ovanpå befintliga ledningar.

Mark som inte får förses med byggnad [**prickad mark**] finns med 4 meters avstånd från planområdesgränsen. Regleringen syftar till att möjliggöra för skötsel och underhåll av byggnader inom den egna fastigheten, förhindra brandspridning mellan byggnader sett till angränsande fastigheter samt att säkerställa tillräckligt utrymme mellan byggnader för att uppnå goda boendekvaliteter vad gäller ljusinsläpp och insynsfrihet.

Friyta

I Själevad, cirka 3 kilometer sydöst om planområdet, finns idrottsplats med fotbollsplaner. Planområdet har direkt närhet till skog att ströva i och Svartjärnsterrängen är ett friluftsområde nordöst om planområdet där det finns stigar som kan nyttjas av boende i planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Tillgången till friytor och naturområden i närområdet bedöms som god vid ett genomförande av detaljplanen. Fastigheterna som medges inom planområdet möjliggör för egen friyta och god tillgång finns för att använda närliggande naturområde. Mark för naturmark planläggs i områdets norra del för att omhänderta dagvatten.

Gestaltning och värdefull bebyggelse

Det finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom eller i nära

anslutning till planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse och reglerar inte utformning utifrån kulturmiljö. Byggrätternas storlek, nockhöjd och placering från vägen regleras för att anpassa bebyggelsen till kringliggande stads- och landskapsbild.

Hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan tas i kommande bygglovsprocess med stöd i plan- och bygglagen, 2 kap. 6 §.

3.4 Trafik

Genom planområdet passerar väg 1032 (Gottnevägen) som har statlig väghållare. Planområdet befinner sig i nuläget i en brytpunkt för hastighetsgräns längs väg 1032, där 40 km/h råder öster om planområdet och 60 km/h västerut. Vägen utgör inte led för farligt gods. Backning ut på väg 1032 direkt från garage eller infart får inte ske.

Väg 1032 består dels av vägbanan och dels av ett större omkringliggande vägområde. Vägområde är den mark som tas i anspråk för väganordningar och anges generellt som väg till krönet på bakslänten av diket samt ytterligare en kantremsa om 0,5 meter vid åkermark respektive 2 meter vid skog. Inom vägområdet krävs tillstånd enligt väglagen § 43 från väghållaren för att utföra arbete och uppföra fasta objekt.

Det södra delområdet av planområdet har idag en egen befintlig anslutning från väg 1032. Det finns även två asfalterade ytor längs med norra sidan av Gottnevägen, se figur 4 nedan.



Figur 4. Befintliga anslutningar och asfalterade ytor längs väg 1032

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen reglerar att det fortsatt endast får finnas en anslutning [j₁] från väg 1032 för att möjliggöra bebyggelse inom området söder om väg 1032 (se område 2 i figur 3, under rubrik 3.3 *Bebyggelse och service*) inom fastigheten Österalnäs 8:1. Befintlig anslutning ska bevaras och ingen ny anslutning ska tillkomma. Kommande fastigheter som nyttjar anslutningen bör bilda servitut för samnyttjande av infarten. Regleringen syftar till att begränsa antal anslutningar till väg 1032 och skapa en trafiksäker miljö. Vidare inom område 2 regleras ett säkerhetsavstånd mot väg 1032 genom mark som inte får bebyggas [**prickad mark**] på 8 meter vilket säkerställer ett byggnadsfritt avstånd på 12 meter från vägen. Regleringen syftar till att skapa en trafiksäker miljö där god sikt råder samt att bebyggelse ska skyddas från buller och trafikmiljön och de risker som kan finnas. Avståndet överensstämmer med övriga förhållanden i närområdet.

Vidare reglerar detaljplanen att det som mest får finnas två anslutningar

från väg 1032 [j2] för att möjliggöra bebyggelsen på norra sidan av Gottnevägen (se område 1 i figur 3, under rubrik 3.3 *Bebyggelse och service*). Anslutningarna syftar till att möjliggöra gemensamma väganslutningar för kommande bostäder. Kommande fastigheter som nyttjar anslutningarna bör bilda servitut för samnyttjande av infarten. Regleringen syftar till att begränsa antal anslutningar till väg 1032 och skapa en trafiksäker miljö.

Anslutningarnas exakta placering regleras inte i detaljplanen utan ska avtalas mellan exploatör och Trafikverket. I kommande bygglovsprocess får placering och utformande av anslutningar utredas för att få till ändamålsenliga bostadsfastigheter med lämpliga anslutningar utifrån trafiksäkerhet och sophantering med mera.

För att anlägga en ny eller ändra en befintlig anslutning till det allmänna vägnätet krävs tillstånd enligt väglagen § 39. Berörda bostadsfastigheter behöver ansöka om tillstånd från Trafikverket. Syftet med avtalet är att reglera anslutningarnas utformning samt medge tillåtelse att utföra åtgärder inom Trafikverkets vägområde. Avtalet ska vara påskrivet innan några fysiska åtgärder utförs på anslutningen.

Säkerhetsavstånd mot väg 1032 inom område 1 regleras genom mark som inte får bebyggas [**prickad mark**] på 8 meter vilket säkerställer ett byggnadsfritt avstånd på 14 meter från vägdiket närmast planområdesgräns. Regleringen syftar till att skapa en trafiksäker miljö där god sikt råder samt att bebyggelse ska skyddas från buller och trafikmiljön och de risker som kan finnas. Avståndet är tilltaget utöver Trafikverkets riktlinjer för att möjliggöra god sikt även vid två tillkommande anslutningar samt att avståndet överensstämmer med övriga förhållanden i närområdet vilket bidrar till att området upplevs enhetligt och att planområdet anpassar sig till kringliggande bebyggelsestruktur. Inom vägområdet krävs tillstånd enligt väglagen § 43 för att utföra arbete och uppföra fasta objekt.

Planområdets sydligaste delområde (se område 3 i figur 3, under rubrik 3.3 *Bebyggelse och service*) angörs via korsning väg 1032/Alnäsbacken och sedan via vändplats på Westmansvägen. Ett alternativ till angöring är att fortsätta vägen från området strax norr om området (se område 2 i figur 3, under rubrik 3.3 *Bebyggelse och service*) och förlänga ner till delområde 3. Alternativet kräver att servitut bildas mellan berörda fastighetsägare. Alternativet är inte en förutsättning för att kunna genomföra detaljplanen utan hanteras i efterföljande processer mellan

berörda fastighetsägare.

Kollektivtrafik

Det finns ingen hållplats för kollektivtrafik inom planområdet. Närmsta hållplats är lokaliserad cirka 300 meter österut efter väg 1032 och trafikeras av landsortsbussar i linjetrafik.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen medför ingen förändring i kollektivtrafikförsörjningen. Busshållplatserna kan nås via befintlig gång- och cykelbana, parallellt med väg 1032.

Gång- och cykel

Gång- och cykelbana finns parallellt med väg 1032 och går från korsningen Götavägen/Gottnevägen som finns cirka 600 meter öster om planområdet till Västerhus som finns cirka 2,5 kilometer väster om planområdet. Gång- och cykelbanan sträcker sig cirka 3,8 kilometer och har trafiksäkerhetsklass god enligt Nationella vägdatabasen (NVDB).

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen ansluter till befintlig gång- och cykelbana vilket möjliggör hållbara resor till och från planområdet. Trafiksäkerhetsklassen är god vilket säkerställer en trygg och säker anslutning som gynnar oskyddade trafikanter samt är viktigt för att barn självständigt ska kunna färdas till och från planområdet.

Godstrafik

Tåglinjen Mellansel - Örnsköldsvik färdas utanför planområdet i söder. Hastigheten är 80 km/h och det är godstrafik som färdas längs spåret. Det är enkelspår och spårvidden är cirka 1,5 meter och spåret går på en upphöjd banvall som är cirka 10 meter bred. Det går i snitt cirka två tåg per dygn (SWEKO, Bullerutredning 2022).

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen medför ingen förändring för godstrafiken. Ny bebyggelse som möjliggörs i detaljplanen kommer beröras av tågbuller men inte över riktvärden enligt den bullerutredning som gjorts.

Parkering

Parkering för cyklar och bilar ska lösas i enlighet med kommunens parkeringspolicy och -strategi, vilket innebär att parkering ska lösas inom den

egna fastigheten samt enligt ett visst parkeringstal.

Förändringar och konsekvenser

Parkering ska lösas inom tillskapade fastigheter inom planområdet. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas i bygglovsansökan, där det vid tidpunkten gällande parkeringstalet tillämpas.

Varumottagning och avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt kommunens Avfallsplan 2023-2033 och tillhörande bilagor inkl. lokala föreskrifter, antagna av kommunfullmäktige 30 januari 2023, § 7. Kommunens ansvar för avfallshanteringen utförs av Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, MIVA. Varumottagning, avfallstransporter och liknande ska ske inom den egna fastigheten.

Förändringar som påverkar området och som träder i kraft i slutet på 2026 är att varje villa ska ha följande kärl:

- Ett 140 liter kärl för matavfall
- Ett 190 liter kärl för restavfall
- Ett 240 liter kärl för plastförpackningar
- Ett 370 liter kärl för pappersförpackningar

I dagsläget i området stannar sopbilen på väg 1032 vid varje fastighets infart och tömmer sopkärl med tömningsarm. Det finns även platser där flera fastigheter har samma infart från väg 1032 och istället för att ställa ut sina sopkärl längs med väg 1032 och riskera att blockera infarten har placerat sina kärl längs med infartsvägen. Då backar sopbilen in på infartsvägen, tömmer kärnen på kärlplatserna och kör sedan ut på väg 1032. Detta ställer då krav på infartsvägen gällande bredd, att vägen har tillräcklig bärighetsklass för att klara av en tung sopbil på cirka 30 ton samt krav på snöröjning och halkbekämpning vintertid. Om sopbilen ska köra in till fastigheterna och vända krävs, utöver infartsväg av tillräcklig standard, även en vändyta som uppfyller gällande krav.

Backning ut på väg 1032 direkt från garage eller infart får inte ske.

Förändringar och konsekvenser

För sophantering för tillkommande bostäder norr om väg 1032 är en lösning att anlägga tralldäck över diket mellan väg 1032 och gång- och cykelbanan till vänster eller höger sida om varje infart. Detta gör så att sopkärnen kan ställas på tralldäck när det är soptömning och kärnen undviker då att stå i vägen för personbilar som ska in och ut på infarten.

Samt att kärlen inte heller ställs på gång- och cykelbanan, vilket blir ett problem för fotgängare och cyklister och försvårar snöröjning/halkbekämpning vintertid. Anläggandet av tralldäck säkerställer även att vatten i diket kan rinna under. Dialog behöver föras med Trafikverket vid anläggningsåtgärder inom vägområdet.

För bostäderna söder om väg 1032 föreslås att sopkärnen placeras i anslutning till infartsvägen så att sopbilen når kärnen med sin tömningsarm medan sopbilen står på väg 1032. Alternativt att en grusad yta anläggs som fungerar som uppsamlingsyta för samtliga fastigheters kärl. För tre fastigheter bör grusytan vara cirka 1,5 meter djup och 6 meter lång för att inte stå på vägbanan vid sophämtning. Dialog behöver föras med Trafikverket vid anläggningsåtgärder inom vägområdet.

För bostäderna vid befintlig vändplan på Westmanvägen föreslås att sopkärnen töms i anslutning till vändplanen eller att hämtplatsen placeras inom området med vändmöjligheter enligt gällande riktlinjer.

Viktigt blir att beakta de nya reglerna som inträder 2026 (införande av obligatoriskt matavfall) och 2027 (införande av fastighetsnära insamling av förpackningar) för att säkerställa utrymme för sophantering för varje bostad samt MIVAS riktlinjer. Om en gemensam uppställningsyta för flera kärl väljs som lösning så tillkommer en kostnad för varje fastighetsägare för att sopbilsföraren ska kunna dra fram och ställa tillbaka kärnen. Val av sophanteringslösning presenteras i samband med bygglovsskedet i samråd med MIVA.

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 villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska posten tas emot i en fastighetsbox på entréplan. Postnord ska godkänna postmottagningen i samband med nybyggnation.

Förändringar och konsekvenser

Placering av postlådor hanteras i bygglovsprocessen.

3.5 Miljö, hälsa och säkerhet

Buller, MKN

Enligt Förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för kommuner med mer än 100 000 invånare. Med omgivningsbuller avses buller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet som är tillståndspliktig eller omfattas av ett tillstånd enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) med en verksamhetskod. Trafikverket är på samma sätt skyldig att kartlägga buller från vägtrafik vid vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år, från järnvägstrafik vid järnvägar med en trafiktäthet på mer än 30 000 tåg per år samt från flygtrafik vid civila flygplatser med en trafiktäthet på mer än 50 000 flygrörelser per år.

Miljökvalitetsnormen (MKN) för buller (utomhusnivåer) är en målsättningsnorm som medför att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. För kommuner med färre än 100 000 invånare omfattas endast större vägar, järnvägar och flygplatser av MKN för buller.

Dessa definieras enligt följande:

- Vägar med över 3 miljoner fordon/år
- Järnvägar med över 30 000 tåg/år
- Flygplatser med över 50 000 flygrörelser/år

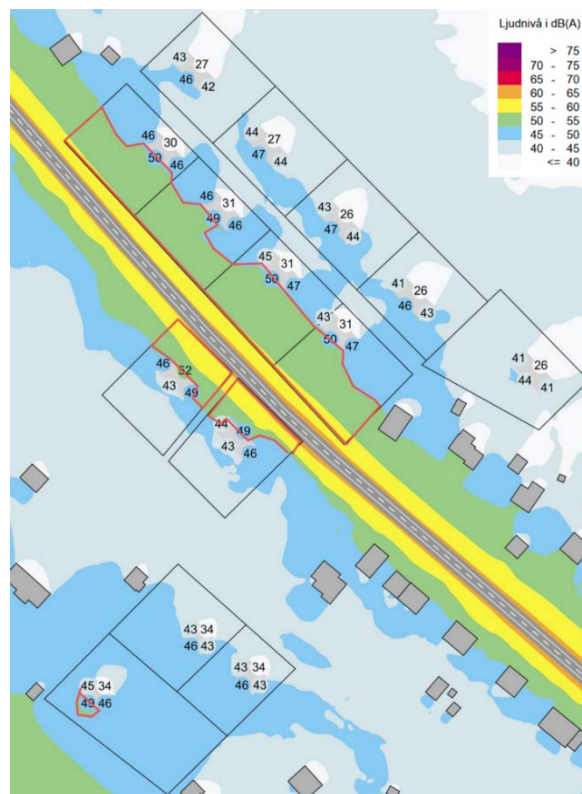
Aktuellt område berörs inte av MKN för omgivningsbuller.

En bullerutredning (SWECO, 2022) har utförts i syfte att beräkna hur den tillkommande bostadsbebyggelsen kan påverkas av befintlig samt tillkommande trafik (prognosår 2040). Bullerutredningen finns bilagd planförslaget i två versioner, en första version där hastigheten beräknades för 70 km/h (SWECO, 13 januari 2022) och en andra version där hastigheten beräknades för 40 km/h (SWECO, 27 januari 2022).

Beräkningarna har utförts med antagandet att bostäderna utformas med ett våningsplan närmast vägen och två våningar för resterande bostäder. Maximala ljudnivåer för tåg under nattetid har inte presenterats då det är färre än fem tåg per dygn.

I *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, samt ändringar enligt 2017:359, framgår att ljudnivån ej får överskrida 60 decibel A (dBA) vid bostadsbyggnads fasad. För uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Bullerutredningen påvisar att inga fasader på de planerade bostäderna utsätts för ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA, i enlighet med förordningens riktvärde. Det är bara delområden närmast vägen där placering av uteplats är begränsad och bör göras utanför rödmarkerat område, se figur 5 nedan.



Figur 5. Ekvivalent ljudnivå år 2040. Röd markering visar olämpliga områden för uteplatser (SWEKO, 27 januari 2022)

Bullerutredningen har vid beräkningar på 70 km/h (SWEKO, 13 januari 2022) konstaterat att beräknat buller vid fasader inte visar några överskridanden av riktvärden samt att det finns ytor som är lämpliga för uteplatser på alla delområden inom planområdet. Det går att ha flera uteplatser då det räcker med att riktvärden uppfylls på en av uteplatserna. Det är också möjligt att utöka ytor där riktvärden för uteplats innehålls med hjälp av bullerskärmar.

Planområdets bostadsfastigheter får huvudsakligen en ekvivalent ljudnivå

under 40 dB(A) samt en maximal ljudnivå under 55 dB(A).

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra några bullerstörningar.

Detaljplanen reglerar inte bulleråtgärder. Det är dock lämpligt att placera uteplatser bakom byggnaderna längs väg 1032 eller bygga egna bullerskärmar. Det är även viktigt att tak, väggar, fönster och bullerdämpande ventiler ska vara konstruerade och dimensionerade för att riktvärden för inomhusnivåer ska uppfyllas. Placeringen av bullerdämpande ventiler är viktig för att inte släppa in trafikbuller. Utformning av planlösning är även bra att beakta så att sovrum placeras på en tyst sida, utan buller från väg eller järnväg. I kommande bygglovsprocess beaktas gällande byggregler och bullerriktvärden.

Eventuella skydds- och riskreducerande åtgärder, exempelvis bullerplank, får inte placeras inom vägområdet intill väg 1032 eller inom säkerhetszonen eller på Trafikverkets fastighet.

Luftkvalitet, MKN

Miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft gäller för hela landet. Det finns MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft gällande kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PKVADRATMETER,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Förändringar och konsekvenser

Aktuellt planförslag bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för utomhusluft då den marginella ökning av trafik som planförslaget antas medföra inte är av sådan omfattning att påverkan förväntas ske.

Vattenkvalitet, MKN

MKN för vattenförekomster

Vattenförekomster finns i fyra typer: sjöar, grundvattenförekomster, vattendrag och kustvattenförekomster. Utöver dessa typer finns också sjöar och vattendrag som inte klassats som vattenförekomster, vilka kallas övrigt vatten. Planområdet berörs av miljökvalitetsnormer för sjöar och grundvatten.

Recipienten av det ytligt avrinnande vattnet för planområdet är Själevadfjärden, en del av Moälven som är riksintresse för vattendrag och skyddad som Natura 2000-område. Fastställda miljökvalitetsnormer för

Själlevadfjärden (Vatten-ID: SE702328-164071) är god ekologisk status till år 2027 och god kemisk ytvattenstatus, enligt VISS¹. Idag uppnår Själlevadfjärden måttlig ekologisk status. Fjärden uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av kvicksilver och bromerade difenyletrar. Gränsvärdena för bromerade difenyletrar och kvicksilver samt kvicksilverföreningar överskrider dock i alla Sveriges ytvattenförekomster.

Planområdet berörs av grundvattenförekomsten Själlevadfjärden-Själlevad (vatten-ID: SE702439-163901). Grundvattenförekomsten ligger nerströms planområdet och uppnår god kemisk status samt god kvantitativ status. Inom grundvattenförekomsten finns en kommunal vattentäkt med ett gällande vattenskyddsområde, Själlevad Gålnäs (NVR_ID:2012704) upprättat. Vattenskyddsområdet omfattar stora delar av utredningsområdet (SWEKO, 13 augusti 2025).

Det inte är tillåtet att orsaka en sådan försämring av en vattenförekomsts vattenkvalitet som innebär att någon klassificeringsgräns passeras för någon parameter eller kvalitetsfaktor eller som innebär att möjligheterna att nå de föreskrivna miljökvalitetsnormerna äventyras eller omöjliggörs.

Förändringar och konsekvenser

Föroreningshalterna förväntas enligt schablonberäkningar i dagvattenutredningen (SWEKO, 13 augusti 2025) att öka som en följd av exploateringen, se tabell 1 nedan. Föroreningshalter bedöms dock vara låga till måttliga även efter detaljplanens genomförande.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil
Nuläge	43	610	2,5	7,2	17	0,12	1,9	2	0,0059	15000	130
Efterläge utan rening	150	1300	6,4	14	57	0,32	3,8	4,6	0,012	32000	270
Riktvärde	160	2000	8,0	18	75	0,40	10,0	15,0	0,030	40000	400

Tabell 1. Beräknade utsläppshalter (µg/l) för nuläget och efterläget utan några dagvattenrenande åtgärder. Ingen halt överstiger dock riktvärdet. (SWEKO, 13 augusti 2025).

Enligt Örnsköldsviks dagvattenstrategi behövs viss rening av dagvatten ske eftersom recipienten är känslig. Med viss rening avses exempelvis rening i svackdiken eller växtbäddar. Den sammanlagda bedömningen är att dagvattnet från området behöver renas med enklare dagvattenrenande anläggningar innan utsläppet når recipienten (SWEKO, 13 augusti 2025). Detaljplanen reglerar att dagvatten ska hanteras inom område planlagt för natur och dagvatten.

Den föroreningsberäkning som är gjord inom ramen för

¹ Vatteninformationssystem Sverige

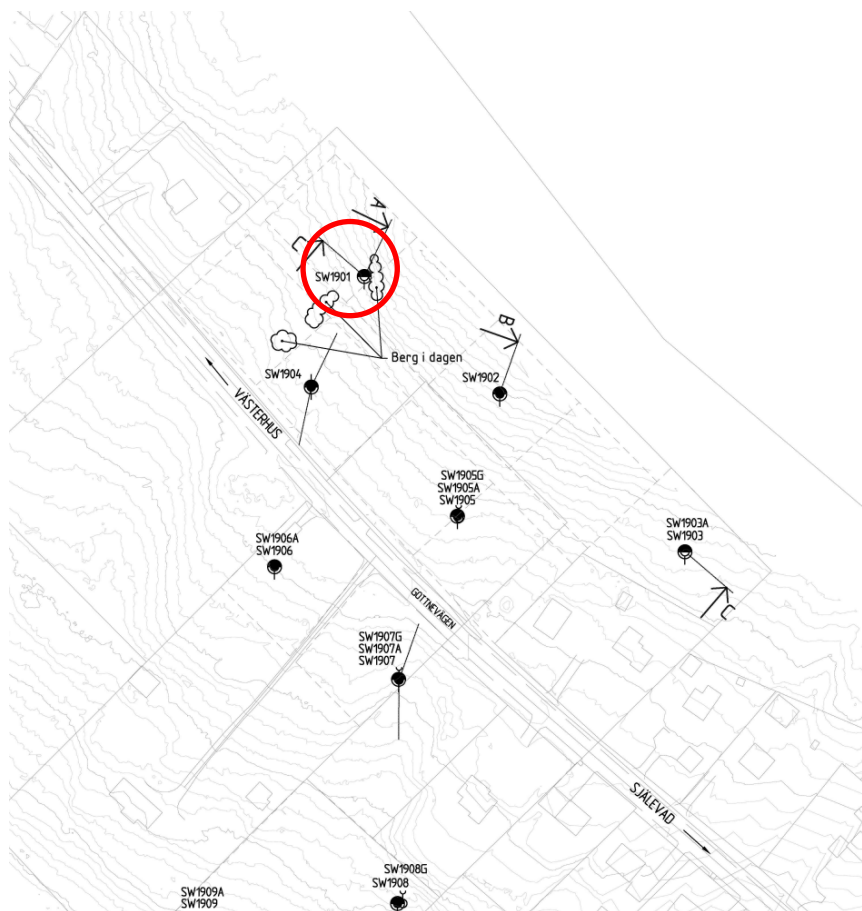
dagvattenutredningen visar att föroreningshalterna i dagvattnet ökar efter en exploatering jämfört med nuläget. De halter av ämnen som transporteras till recipienten Själevadfjärden utgör dock ett mycket begränsat tillskott i recipienten och riskerar ej försvåra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för sjön. Med föreslagna dagvattenrenande åtgärder bedöms planområdet inte påverka recipientens ekologiska eller kemiska status negativt vilket innebär att dagvattnet från planområdet inte försvårar möjligheterna att uppnå de ställda miljökvalitetsnormerna (SWEKO, 13 augusti 2025).

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller medföra att miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Själevadfjärden-Själevad inte kan uppnås. Detta eftersom planen möjliggör för bostäder och antas ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten.

Markradon

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

En översiktlig mätning av markradon har utförts och presenteras i sin helhet i Projekterings-PM Geoteknik (SWEKO, 15 augusti 2025). Marken konstateras generellt vara normalradonmark och byggnader ska därför uppföras på ett radonskyddat sätt. Vid en av punkterna (SW1901) inom Österalnäs 19:1 (1), se figur 6 nedan, uppmättes värden för högradonmark. Men eftersom jordtäckan var grunt så är inte resultatet tillförlitligt. För denna punkt rekommenderas kompletterande mätning när schakt- och sprängarbetet är avslutat.



Figur 6. För punkt SW1901, se punkt inom rödmarkerad cirkel, rekommenderas kompletterande mätning (SWEKO, 15 augusti 2025).

Förändringar och konsekvenser

Byggnader ska uppföras på ett radonskyddat sätt vilket beaktas i samband med bygglovsprocessen. I ett senare projekteringsskede när planerade byggnaders utformning är bestämda bör kompletterande undersökningar utföras så att de föreslagna grundläggningsrekommendationerna kan verifieras alternativt modifieras.

Förorenade områden

En markmiljöundersökning har genomförts av SWEKO (27 januari 2023) i syfte att säkerställa att det inte förekommer föroreningar i jorden inom den del av planområdet som tidigare brukats som jordbruksmark, se figur 7 nedan.



Figur 7. Område där provtagning har skett på fastighet Österalnäs 19:1, markerad i rött (PM Markmiljö, SWECO, 27 januari 2023)

Proverna har analyserats avseende metaller, klororganiska pesticider, oljeföroreningar och PAH. Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse och analysresultaten har därmed jämförts med Naturvårdsverket riktvärde för känslig markanvändning (KM).

Inga av de analyserade proverna överskrider Naturvårdsverkets bedömningsgrunder och ytterligare åtgärder eller provtagning bedöms därmed inte vara nödvändigt.

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

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen medför inga förändringar eller konsekvenser i detta avseende.

Ras och skred

Utifrån utförd geoteknisk utredning (SWECO, 15 augusti 2025) görs bedömningen att ingen risk för skadliga sättningar eller stabilitetsproblem föreligger. Inga inträffade skred, ras eller jordrörelser på platsen har observerats på platsen.

Dagvattenflöden kan orsaka problem som dämning, översvämning och erosionsskador och kan i vissa fall utgöra en miljörisk när föroreningar och

sediment följer med dagvattnet. Det föreligger en större risk för transport av sediment och/eller erosion av material under den tid det tar för en nyanlagd mark att stabiliseras genom etablering av vegetation. För att minimera risken för påverkan på recipient, dämning och/eller markskada ska därför en robust och uthållig dagvattenhantering framarbetas.

Förändringar och konsekvenser

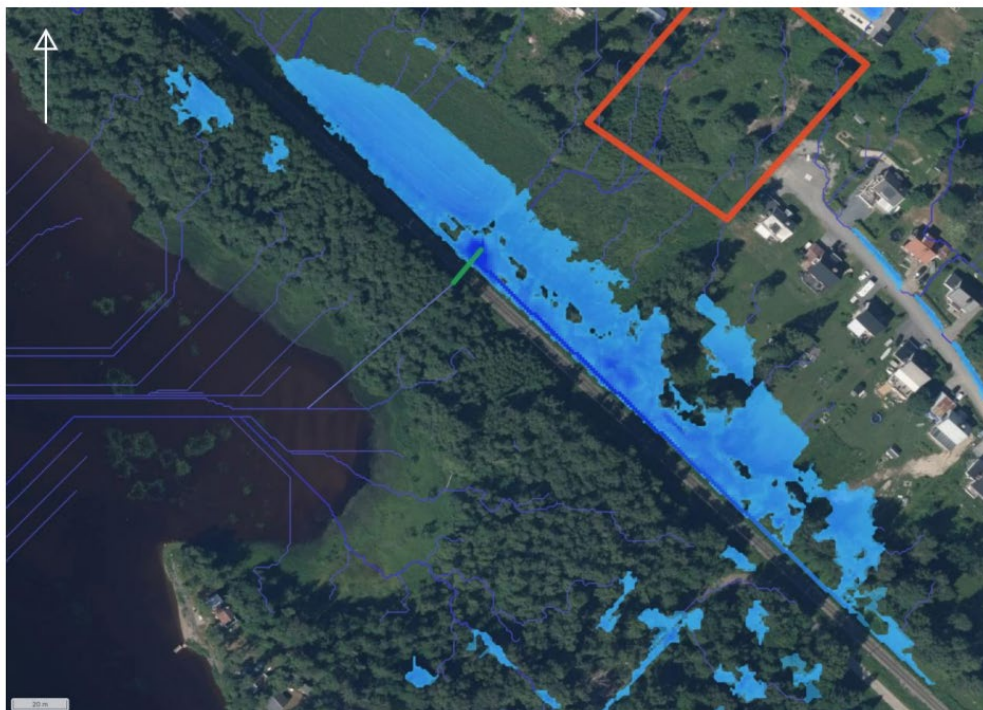
I dagvattenutredningen (SWEKO, 13 augusti 2025) konstateras att för att minska risken för erosion och för att gynna fastläggning av föroreningar ska avledning av dagvattnet ske så trögt som möjligt, exempelvis genom att anlägga svackdiken. Genom att sektionera diket kan fördröjningskapaciteten ökas samt risken för utspolning av föroreningar vid större regn minskas. Detta gäller främst för alla diken som har större lutning. Mark för dagvattenhantering finns planlagt norr om väg 1032 (Gottnevägen).

Skyfall och översvämning

Översvämningsrisker inom Örnsköldsviks kommun är koncentrerade framförallt till Nätraån i Sidenjö och i Moälven kring Haffstafjärden – Själevadfjärden. I kommunens skyfallsmodell och i översiktsplanen (2012), framgår att översvämningskartering har genomförts i anslutning till planområdet och att området inte är hotat av översvämningsrisk. Planområdet ligger mellan cirka 7 – 50 meter över nollplanet (RH2000) och risker förknippade med höga vattenstånd bedöms inte föreligga inom planområdet.

Enligt dagvattenutredningen (SWEKO, 13 augusti 2025) bedöms avrinningsvägar vid extremhändelse vara i stort sett liknande som vid normala regn. Om kapaciteten i trumma A och trumma B under Gottnevägen överskrids av någon anledning (underdimensionering eller igensättning) bedöms avrinningen kunna ske längs med Gottnevägen. En viss del av vattnet kan då även rinna över vägen, dock anses risken för planområdet nedanför Gottnevägen som låg vid ett sådant tillfälle.

Nerströms planområdet vid järnvägen finns en större lågpunkt som i nuläget fungerar som ett naturligt utjämningsmagasin för hela avrinningsområdet innan vattnet leds under järnvägen. Lågpunkten har en sträckning längs med järnvägen på omkring 300 meter och är cirka 30 meter bred vilket ger ett lågt vattendjup, se figur 8 nedan. Därav bedöms trycket på järnvägsbanken vara begränsat.



Figur 8. Lågpunktens utbredning i blått nere på åkermarken i anslutning till järnvägen, trumma D markerat i grönt (SWEKO, 13 augusti 2025)

Avseende extremhändelse är det viktigt att skydda byggnader genom att höjdsätta marken på så sätt att avrinningen sker mellan byggnader och att inga vattenansamlingar kan uppstå i anslutning till bebyggelse. Bebyggelse ska generellt placeras på en högre nivå än nästa gata som ligger på rinnvägen mot recipienten.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen medför inga förändringar eller konsekvenser i detta avseende. Det blir viktigt i kommande bygglovsprocess att säkerställa god höjdsättning och att nya lågpunkter inte skapas för att skydda bebyggelse i händelse av skyfall och översvämningar.

Transport av farligt gods

Farligt gods ska kunna transporteras på alla rekommenderade transportleder för farligt gods, både på järnväg och vägar. Planområdet förbereds för enstaka bostäder som är enkla att utrymma och utgör därmed en normalkänslig markanvändning. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet vid riskidentifiering i den kommunala planprocessen och har tagit fram *Riskhantering vid transportleder för farligt gods i Gävleborgs och Västernorrlands län, 2022* som beskriver regionala riktlinjer för skyddsavstånd till transportleder för farligt gods, se tabell 2 nedan.

	Röd zon	Gul zon	Grön zon
Mindre känslig	0–30 meter	30–50 meter	50–150 meter
Normalkänslig	0–30 meter	30–50 meter	50–150 meter
Känslig	0–30 meter	30–80 meter	80–150 meter

Tabell 2. Zonindelning från järnväg, normalkänslig markanvändning markerat i rött (Källa: Riskhantering vid transportleder för farligt gods i Gävleborgs och Västernorrlands län, 2022).

Förändringar och konsekvenser

Planområdet utgör normalkänslig markanvändning och ligger på ett avstånd om cirka 80 meter från järnvägen vilket är inom grön zon i tabell 2 ovan. Terrängen lutar från planområdet ner mot järnvägen med en höjdskillnad på cirka 3 meter räknat från planområdets sydligaste gräns inom fastigheten Österalnäs 19:1 (3). Angränsande bostadsbebyggelse är placerade på samma avstånd, och närmare, i förhållande till järnvägen. Bedömningen är att planområdet inte befinner sig i ett riskområde i relation till den transportled av farligt gods som järnvägen utgör. Planområdets avstånd till järnvägen samt områdets topografi har medfört att ingen särskild riskutredning genomförts inom ramen för detaljplanen.

Räddningstjänst

Detaljplanen möjliggör att huvudbyggnader uppförs till en nockhöjd av 9 meter och komplementbyggnader till en nockhöjd av 4 meter. Detta innebär att huvudbyggnader inom planområdet kan uppföras i cirka 2 våningar och komplementbyggnader cirka 1 våning. För villor, radhus och kedjehus behöver 10 liter släckvatten per sekund kunna tillhandahållas enligt kommunens *Handlingsprogram Örnsköldsviks kommun, 2022-2023 För förebyggande verksamhet och räddningstjänst enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor*. Avståndet mellan brandposterna bör vara högst 150 meter. Avståndet mellan brandpost och räddningstjänstens fordon bör inte överstiga 75 meter.

Förändringar och konsekvenser

Framkomligheten för räddningstjänst till och från planområdet bedöms vara god. Det finns tillräckligt med plats runt planområdet för uppställning av räddningsfordon vid en eventuell räddningsinsats. Närmaste brandpost är lokaliserad över 100 meter från planområdet. Vid en utbyggnad av det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten kan fler brandposter behövas för att täcka det behov som denna detaljplan kommer att medföra.

Skyddsrum

Ett skyddsrum med 60 platser finns inom 300 meter från planområdet inom fastigheten Strömsborg 1:26.

Förändringar och konsekvenser

Planförslagets tillkommande bebyggelse medför inget behov av fler skyddsrum.

3.6 Teknisk infrastruktur

Hänsyn till befintliga ledningar inom planområdet ska tas under markarbeten och byggnation. Vid markarbeten ska berörda ledningsägare kontaktas för begäran om kabelanvisning i god tid innan planerat grävningsarbete. Alla ledningar inom området bör så långt som möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredning av dessa.

Vatten och avlopp

Det finns allmänna vatten- och spillvattenledningar inom planområdets södra del inom Österalnäs 19:1 (3) som MIVA ansvarar för.

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Vid beslut om antagande av detaljplanen ska beslut även fattas att planområdet ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Om servicavsättningar, förändrade lägen eller dimensionsbyten på nuvarande serviser blir aktuellt kommer avgift enligt gällande taxa att utgå.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen planlägger ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u] på befintlig ledningsrätt (akt 2284K-10/158.1) samt för de vatten- och spillvattenledningar som finns inom området och som förväntas behöva tillkomma inom området.

Därigenom säkerställs att marken inte nyttjas på ett sätt som hindrar framdragande och underhåll av ledningar samt möjligheten att skapa nya rättigheter. Bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad [**prickad mark**] säkerställer att byggnad inte placeras ovanpå befintliga ledningar. Det finns en brunn inom ovan nämnda u-område som förvaltas av MIVA. Planmässiga förutsättningar finns således för att brunnen fortsättningsvis ska kunna vara kvar inom området.

Planområdet föreslås ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Detta innebär att fastighetsägarna har en skyldighet att ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet. MIVA skapar anslutningspunkter/serviser till varje enskild fastighet. Blir det två hus per fastighet kan utfallet bli antingen en servis vardera eller en gemensamhetsanläggning. Anslutningsavgift debiteras enligt gällande taxa. Beslut om utökning av kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten sker i kommunfullmäktige i samband med ett antagande av detaljplanen.

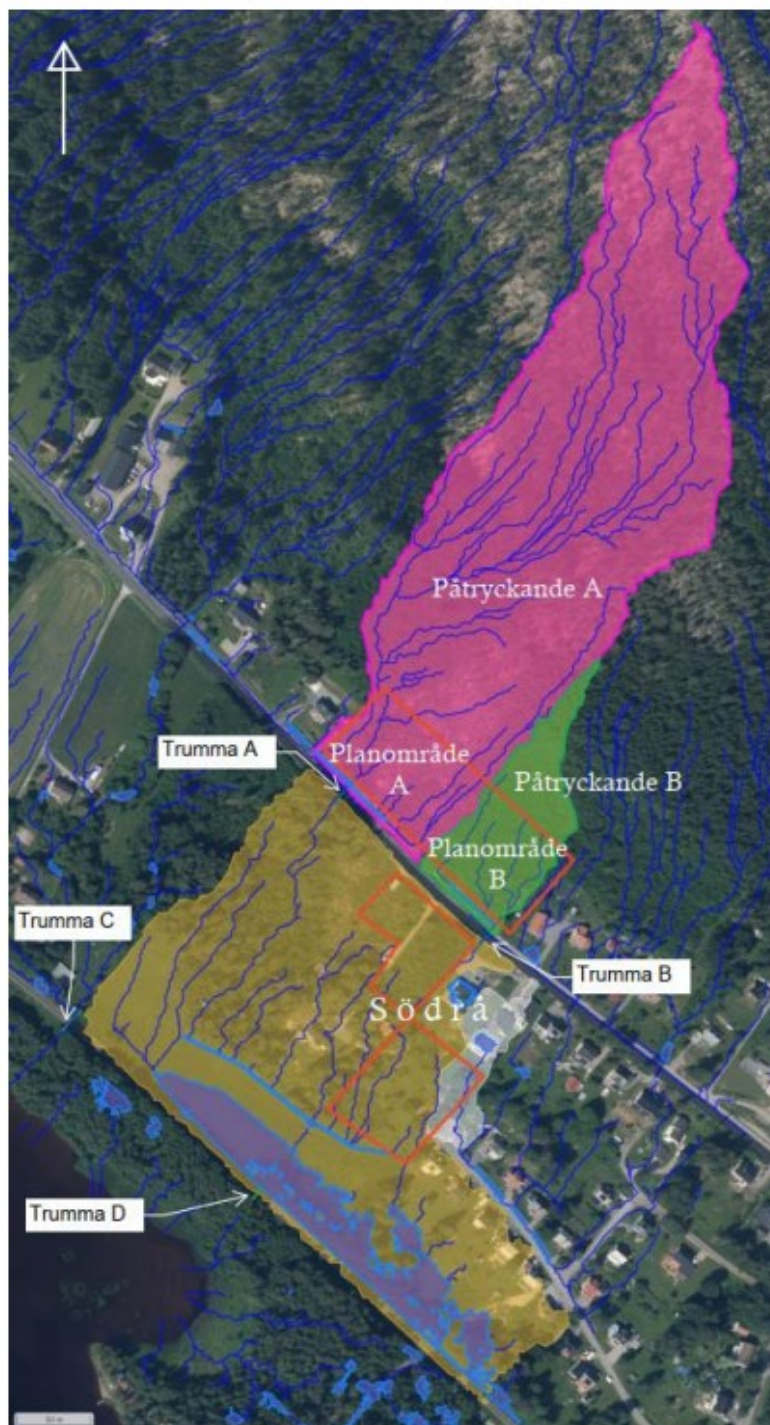
Dagvatten

Enligt Örnsköldsviks dagvattenstrategi ska dagvattnet i största möjliga mån fördröjs och renas lokalt. Dagvattnet ska i största möjliga mån hanteras i öppna system och utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningsgrad och recipientens känslighet. Enligt dagvattenstrategin behövs viss rening eftersom recipienten är känslig. Med viss rening avses exempelvis rening i svackdiken eller växtbäddar.

En dagvattenutredning (SWECO, 13 augusti 2025) har utförts i syfte att beskriva förutsättningar för hur dagvatten ska kunna hanteras och omhändertas inom planområdet.

Avrinningen inom planområdet sker i huvudsak i sydvästlig riktning till följd av markens generella lutning i området. Området har en betydande lutning på upp till 20 %. I nuläget bedöms det inte finnas några instängda områden inom planområdet.

Två avrinningsområden har identifierats norr om Gottnevägen, se figur 8 nedan, vars påtryckande dagvatten från högre belägen skogsmark påverkar planområdet. Planområdet ligger på en lokal höjddelare, se rosa respektive grönt område i figur 9 nedan. Det rosa avrinningsområdet avrinner åt sydväst och genomleds via trumma A medan det gröna avrinningsområdet avrinner mot sydöst och genomleds via trumma B.



Figur 9. Avrinningsområdena som berör planområdet (SWECO, 13 augusti 2025).

De anlagda dagvattenlösningar som finns inom området idag är ett svackdike längs Gottnevägen med sidotrummor som kan leda bort avrinnande vatten till trummor under Gottnevägen. Trummornas placering under Gottnevägen och järnvägen framgår i figur 10 nedan. Det är Trafikverket som äger och sköter

drift och underhåll av vägdiken med tillhörande trummor längs med väg 1032 och under järnvägen.



Figur 10. Trummor och dagvattenledning (grön) samt dike (blå streckad linje) i och i närhet av utredningsområdet (SWEKO, 13 augusti 2025)

Risk för att det förekommer sulfidhaltiga jordar inom området bedöms som måttlig till hög inom främst den södra delen av planområdet enligt SGU:s kartvisare för sulfidjord. Om sulfidjord påträffas under byggtiden behöver särskild dagvattenhantering ske i samband med denna då syresättning av sulfidjord reducerar pH-värdet i dagvattnet och ökar utfällningen av metaller vilket kan leda till problem för mottagande vattenförekost. (SWEKO, 13 augusti 2025)

På grönområdet utanför planområdet nere vid järnvägen finns en större lågpunkt som i nuläget fungerar som ett naturligt utjämningsmagasin för hela avrinningsområdet innan vattnet leds under järnvägen. Lågpunktens utformning ger ett lågt vattendjup, därav bedöms trycket på järnvägsbanken vara begränsat.

Förändringar och konsekvenser

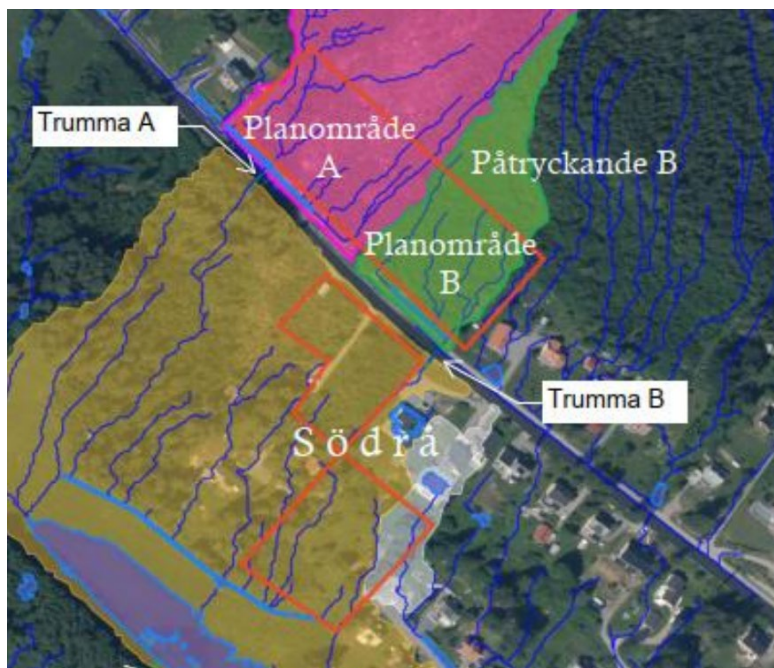
Inom planområdet ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt. Fastighetsägare ansvarar för att fördröja, rena och omhänderta dagvatten inom den egna fastigheten i enlighet med principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Detta innebär att exploatören/fastighetsägaren ska vidta nödvändiga åtgärder såsom fördröjningsmagasin, genomsläppliga ytor, gröna tak eller andra tekniska lösningar som säkerställer att dagvattenflöden inte överstiger kapaciteten i det allmänna vatten- och avloppsnätet.

I och med exploateringen av planområdet kommer flödet från området att öka. Fördröjningsbehovet har beräknats utifrån att planområdet ska uppnå flödesneutralitet för det dimensionerande regnet med återkomsttid 10 år, se tabell 3 nedan samt figur 11 för områdesindelning (A, B eller södra).

	Planområde A	Planområde B	Planområde Södra
Dimensionerande återkomsttid	10 år	10 år	10 år
Q_{dim} efterläge (l/s)	45	36	80
Avtappning (l/s)	14	11	22
Erforderlig magasinvolym (m ³)	14	12	30

Tabell 3. Tabellen visar erforderlig magasinvolym som behövs för att planområdet ska vara flödesneutralt. Med andra ord att ett framtida regn med klimatfaktor fördröjs ner till motsvarande nulägesregn utan klimatfaktor (SWEKO, 13 augusti 2025)

För område A behöver en fördröjningsvolym om 14 kubikmeter (m³) skapas och för område B behöver en fördröjningsvolym om 12 m³ skapas. För område Södra behöver en fördröjningsvolym om 30 m³ skapas.



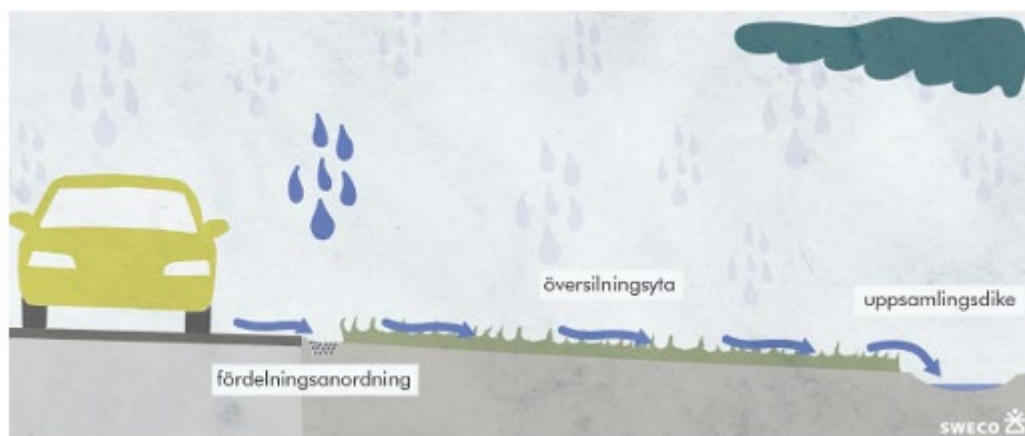
Figur 11. Bild över planområdenas olika avrinningsområden och deras benämningar (SWEKO, 13 augusti 2025)

Avrinningsvägar vid extremhändelse bedöms vara i stort sett liknande som vid normala regn. Om kapaciteten i trumma A och trumma B under Gottnevägen överskrids av någon anledning (underdimensionering eller igensättning) bedöms avrinningen kunna ske längs med Gottnevägen. En viss del av vattnet kan då även rinna över vägen, dock anses risken för planområdet nedanför Gottnevägen som låg vid ett sådant tillfälle. Avseende extremhändelse är det viktigt att skydda byggnader genom att höjdsätta marken på så sätt att avrinningen sker mellan byggnader och att inga vattenansamlingar kan uppstå i direkt anslutning till bebyggelse. Bebyggelse ska generellt placeras på en högre nivå än nästa gata som ligger på rinnvägen mot recipienten.

Trumma A, se figur 11 ovan, är i nuläget underdimensionerad för att klara kraven i Trafikverkets kravdokument TRVINFRA-00321 och blir det även efter detaljplanens genomförande. Trumman behöver dimensioneras upp för att klara framtida flöde oavsett om utbyggnaden sker enligt detaljplanen eller om området lämnas oexploaterat. Detta eftersom avrinningsområdet är så pass stort med en stark lutning och berg i dagen.

I dagvattenutredningen har ett antal lämpliga dagvattenåtgärder identifierats för planområdet. Det handlar dels om att förbilda det påtryckande dagvattnet runt planområdets ytterkant och dels att skapa

översilning och ytlig avrinning inom planområdet för att på så vis skapa de dagvattenrenande åtgärder som krävs för att exploateringen inte ska påverka mottagande recipient negativt, se figur 12 nedan. Inom utredningsområdet ska reningsfunktionen prioriteras över fördröjningskapaciteten.



Figur 12. Exempel på översilningsyta (Illustration SWECO, 13 augusti 2025).

I detaljplanen finns en yta avsedd för natur och dagvattenhantering. Ytan syftar till att möjliggöra för öppna dagvattenlösningar och lokalt omhändertagande där rening och fördröjning ska ske innan dagvattnet leds vidare till recipient. Med föreslagna dagvattenrenande åtgärder bedöms planområdet inte påverka recipientens ekologiska eller kemiska status negativt vilket innebär att dagvattnet från planområdet inte försvårar möjligheterna att uppnå de ställda miljö kvalitetsnormerna.

Detaljplanen föreslås ingå i kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Beslut om utökning av verksamhetsområdet sker i kommunfullmäktige. VA-huvudmannens anläggningar är avsedda för att ta emot dagvatten efter att det har fördröjts och renats inom kvartersmark. Flöden som inte fördröjts eller behandlats kan inte tas om hand i det allmänna systemet. Exploatören/fastighetsägaren är därför ansvarig för att fördröja och rena dagvatten inom den egna fastigheten, så att planens intentioner om en hållbar dagvattenhantering kan uppnås och att belastningen på det allmänna systemet inte överstiger dess kapacitet

I samband med dragning av vatten- och spillvattenledningar inom området ska även dagvattenåtgärder säkerställas. Samordning krävs mellan MIVA och Trafikverket kring planering, genomförande och finansiering av dagvattenåtgärder som behöver göras i anslutning till

eller inom väggkroppen. Exempelvis dimensionering av trumma A under Gottnevägen. Kostnadsfördelning för dagvattenåtgärder som krävs för ett genomförande av detaljplanen får avgöras mellan berörda parter.

El, energi, fjärrvärme, bredband och telefoni

Övik energi har belysningsledningar och armatur längs med norra sidan av Gottnevägen och även fiberkabel i mark på södra sidan Gottnevägen i inmätt läge. Inom fastigheten Österalnäs 8:1 finns fiberkabel i okänt läge. Skanova har teleledningar inom planområdet längs Gottnevägen samt inom Österalnäs 8:1. Vattenfall har en transformatorstation inom Österalnäs 19:1. Strax utanför planområdet i anslutning till gång- och cykelbanan norr om väg 1032 har Vattenfall en markförlagd elkabel.

Möjlighet finns att ansluta el, fiber och fjärrvärme. Ägarförhållandena är följande:

- Övik Energi Nät AB – distributör och ägare av elnätet.
- Övik Energi AB – distributör av fjärrvärme och bredband.

Förändringar och konsekvenser

Övik energis fiberkabel inom fastigheten Österalnäs 8:1 saknar inmättningsdata och ligger i okänt läge. Vid byggnation enligt detaljplanens möjligheter inom Österalnäs 8:1 kan ledningarna stötas på under markarbeten och behöva dras om till hänvisat u-område. Under byggnation krävs försiktighet och vidare utredning vid markarbeten utifrån ledningens osäkra läge. I detaljplanen finns möjlighet att bilda ledningsrätt för nya ledningar samt omläggning av befintliga ledningar inom avsett markområde för underjordiska ledningar [**u**].

Vattenfall har en transformatorstation inom Österalnäs 19:1 som planläggs som teknisk anläggning [**E**] med måttet 10 gånger 10 meter för att säkerställa nuvarande och tillkommande nätstationer. Från E-området ska det vara minst två meter till annan teknisk anläggning och minsta avstånd till byggnad och brännbart material ska vara minst fem meter. Detta säkerställs genom att ett fem meter brett naturstråk planläggs mellan kvartersmark för bostäder [**B**] och området för teknisk anläggning [**E**].

Vattenfall har även markförlagd elkabel utanför planområdet i anslutning till gång- och cykelbanan norr om väg 1032 och som ansluter till transformatorstationen. Vid ett genomförande av detaljplanen

kommer nya anslutningar att göras över befintlig markkabel. Dessa kommer att behöva förläggas i rör alternativt flyttas. Om växtlighet (träd, buskar och prydnadsväxter m.m.) placeras inom ett område av fem meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid exempelvis en driftstörning på markkabeln.

Ansvar och kostnader för flytt eller åtgärder av ledningar som saknar ledningsrätt regleras mellan berörda parter vid ett genomförandet av detaljplanen.

Planområdet och nya fastigheter som bildas ska anslutas till Övik Energis elnät.

3.7 Sociala aspekter

Vid planläggning ska en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper säkerställas tillsammans med en långsiktig god hushållning.

Förändringar och konsekvenser

Att ta sig till och från planområdet till målpunkter, som exempelvis skolor och livsmedelsbutiker, kan ske tryggt via befintlig kantstensbunden gång- och cykelbana från planområdet samt lokalt gatunät och kvartersstruktur. Via gång- och cykelbanan nås också busshållplatserna. Intill busshållplatserna finns möjlighet att passera väg 1032 utan ordnad passage eller övergångsställe. Hastighetsgränsen efter den aktuella sträckan är 40 km/h och sikten god i båda riktningar. Detaljplanen bedöms bidra positivt till befolkningen i Själevad samt till en utveckling av tätorten med fler bostäder och utökat befolkningsunderlag.

Tillgänglighet

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

Alla ytor och byggnader ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor. Entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter och det ska finnas parkeringsplatser för rörelsehindrade inom samma avstånd. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå viktiga målpunkter som huvudentréer med mera utan problem.

Förändringar och konsekvenser

Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses inom planområdet. Höjdskillnader och terrängens utformning beaktas i bygglovsskedet där en tillfredsställande lösning för tillgänglighet måste presenteras.

Barnperspektivet

Sedan den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter svensk lag (Lag 2018:1197). Lagen syftar till att säkerställa att det i alla åtgärder som rör barn i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. I regeringens proposition 1997/98:182 Strategi för att förverkliga FN:s konvention om barnets rättigheter i Sverige ställs tydliga krav på kommunen att utveckla barn och ungdomars inflytande och delaktighet i samhälls- och trafikplaneringen samt att tydliggöra barnperspektivet i det kommunala arbetet. Den fysiska planeringen i kommunen styrs av plan- och bygglagen som vilar på principen om medborgarinflytande och människors delaktighet i samhällsutvecklingen. Alla ska ha möjlighet till insyn och påverkan oavsett social tillhörighet, etnisk bakgrund, kön eller ålder.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsändamål och tar oexploaterad mark i anspråk. Eftersom genomförandet av detaljplanen medger bostadsändamål antas därmed barn kunna påverkas och beröras. Bedömningen är att dock att detaljplanen inte kommer att innebära några betydande negativa konsekvenser för barn och unga.

4. GENOMFÖRANDE

Under följande rubriker redovisas de frågor som är av vikt för genomförandet av detaljplanen. Här sammanställs de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen.

4.1 Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra prövningar enligt annan lagstiftning som till exempel miljöbalken, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen (vid bildande av gemensamhetsanläggningar) och ledningsrättslagen.

Samråd vid ändring av naturmiljö, 12 kap. 6 § miljöbalken (MB)

Om en verksamhet eller åtgärd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön ska den som planerar att vidta åtgärden lämna in en anmälan för samråd till länsstyrelsen. Det är den som planerar att utföra en åtgärd som i första hand är ansvarig för att anmälan om samråd sker enligt 12 kap. 6 § MB. Det är verksamhetsutövaren som ska bedöma om åtgärden kan medföra väsentlig ändring av naturmiljön. I efterföljande skeden får behovet av ett separat samråd enligt 12 kap. 6 § MB göras.

4.2 Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden under fjärde kvartalet 2025. Detaljplanen beräknas få laga kraft tre veckor efter kommunen anslagit beslut om antagande. Tidplanen förutsätter att inga större förändringar sker under planprocessen samt att beslutet om att anta planen inte blir överklagat eller överprövat. Ett överklagande eller överprövande kan medföra att tidpunkten för då detaljplanen får laga kraft förskjuts, vilket medför motsvarande förskjutning i tid av detaljplanens genomförande.

4.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Genomförandetid ska regleras i varje detaljplan och genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra detaljplanen under angiven tid.

En genomförandetid om fem år bedöms lämplig eftersom planområdet omfattar en begränsad yta och planens genomförande bedöms kunna ske inom denna tid. En kortare genomförandetid möjliggör även för revideringar av planen i framtiden om utbyggnad inte genomförts eller om förutsättningar ändrats.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § PBL inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut).

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas.

Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

4.4 Avtal

Planavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och sökanden. Kostnaden för upprättandet av detaljplanen betalas av sökanden. Planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglov.

Ett samarbetsavtal finns mellan fastighetsägaren till Österalnäs 8:1 och Österalnäs 19:1 som beskriver fördelning av kostnader daterat 30 juni 2019.

4.5 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen reglerar allmän plats natur [**NATUR**] och allmän plats gata [**GATA**] inom områden som sedan tidigare inte varit planlagda. Naturmarken planläggs med enskilt huvudmannaskap [**a**] och gatuområdet planläggs med kommunalt huvudmannaskap. Gatuområdet omfattas således av inlösensskyldighet enligt 14 kap. 14 § PBL och inlösenmöjlighet enligt 6 kap. 13 § PBL. Ersättning ska bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen.

Detaljplanen medför ekonomiska konsekvenser för kommunen relaterade till inlösen av mark samt anläggning, drift och underhåll av allmän plats.

Detaljplanen medför ekonomiska konsekvenser för MIVA relaterat till nyanläggning och omläggning av ledningar och anläggning av förbindelsepunkter för att ansluta kommande fastighetsägare till det kommunala vatten, spillvatten och dagvattennätet. MIVA tar betalt för anslutningar enligt gällande taxa.

Detaljplanen medför kostnader för exploatören för markarbeten, fastighetsbildningar samt byggnation med mera. Avsikten är att hela området ska exploateras som helhet med gemensam markplanering och byggnation för att skapa en sammanhängande helhet. Vidare ansvarar och bekostar exploatören att omhänderta, fördröja och rena dagvatten inom den egna fastigheten och inom mark planlagd för natur och dagvatten. Det är en förutsättning för att det allmänna vatten- och avlopssystemet inte ska överbelastas och för att planens intentioner om en hållbar dagvattenhantering ska uppnås.

I samband med dragning av vatten- och spillvattenledningar inom området ska även dagvattenåtgärder säkerställas. Samordning krävs mellan MIVA och Trafikverket kring planering, genomförande och finansiering av dagvattenåtgärder som behöver göras i anslutning till eller inom vägkroppen. Exempelvis dimensionering av trumma A under Gottnevägen. Kostnadsfördelning för dagvattenåtgärder som krävs för ett genomförande av detaljplanen får avgöras mellan berörda parter.

4.6 Flytt av ledningar

Vattenfall har ledningar både inom fastigheten Österalnäs 8:1 och Österalnäs 19:1 som kan behöva flyttas för att genomföra detaljplanen. Omdragning av nu kända ledningarna inom planområdet bör göras i samband med markarbeten och byggnation. Kostnader för flytt av ledningar som inte är skyddade med ledningsrätt i samband med detaljplanens genomförande får avgöras mellan berörda parter.

4.7 Fastighetsbildning

Vägsamfällighet Österalnäs s:1 är att betrakta som onyttig då marken inte används inte för vägändamål. Detta innebär att samfälligheten kan regleras till en av intilliggande fastigheter, alternativt framtida bostadstomter.

Det är möjligt att bilda servitut och/eller gemensamhetsanläggningar för in- och utfarter inom kvarterensmarken. Berörda parter ska själva ansöka om och bekosta nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder hos lantmäterimyndigheten i

Örnsköldsvik. Exempel på fastighetsbildningsåtgärder är avstyckning, fastighetsreglering, bildande av ny gemensamhetsanläggning och ändring av servitut.

4.8 Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Det går en ledningsrätt (akt 2284K-10/158.1) genom den södra delen av planområdet inom Österalnäs 19:1 (3). Området har i detaljplanen planlagts för bostäder med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u] samt prickad mark. Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar [u].

Inom planområdet finns en samfällighet för väg, Österalnäs s:1. Vägsamfällighet är att betraktas som onyttig då marken inte används för vägändamål. Samfälligheten kan regleras till en av intilliggande fastigheter, alternativt framtida bostadstomter.

Det finns två avtalsservitut som belastar Österalnäs 19:1 och är till förmån för Vattenfall.

Österalnäs 19:1 belastas av två officialservitut. 22-SJÄ-1269.1 (väg) till förmån för Själevads Prästbord 1:139 och Österalnäs 1:2 samt 22-SJÄ-1269.2 (vattenkälla/vattenledning) till förmån för Själevads Prästbord 1:139. Rättigheterna är äldre och deras läge är inte känt, och rättigheternas nytta bedöms som låg utifrån dagens förutsättningar. Planen föreslår därför att officialservituten upphävs, detta sker genom en lantmäteriförrättning i en fastighetsreglering.

Bildande av servitut eller gemensamhetsanläggningar för in- och utfarter från bostadsfastigheter krävs för att kunna genomföra detaljplanen. Varje bostadsfastighet behöver vid sitt bildande få säkrad åtkomst till väg, vatten, avlopp och i vissa fall även dagvatten. Även bildande av gemensamhetsanläggning för skötsel av naturmarken krävs för ett genomförande av detaljplanen. Gemensamhetsanläggningar införs genom en lantmäteriförrättning.

4.9 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen reserverar mark för ledningsrätt för underjordiska ledningar och det finns planmässiga förutsättningar för att förändra fastighetsindelningen genom avstyckning. Vissa fastigheter omfattas av inlösensskyldighet enligt 14 kap. 14 § PBL och inlösenmöjlighet enligt 6 kap. 13 § PBL. Ersättning ska

bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen.

Fastigheten Österalnäs 19:1 består av tre delområden/skiften. Planområdet omfattar del av Österalnäs 19:1 (delområde 1) samt Österalnäs 19:1 (delområde 3).

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som kan medfölja detaljplanen.

<i>Fastighet</i>	<i>Konsekvenser</i>
Österalnäs 19:1 (område 1)	<i>Fastighetsbildning</i> Planmässiga förutsättningar finns för att genom avstyckning bilda nya fastigheter för bostadsändamål [B] samt teknisk anläggning [E] inom Österalnäs 19:1 (område 1). <i>Rättigheter</i> Planmässiga förutsättningar finns för att bilda gemensamhetsanläggning för naturmark/dagvatten.
Österalnäs 19:1 (område 3)	<i>Fastighetsbildning</i> Planmässiga förutsättningar finns för att genom avstyckning bilda nya fastigheter för bostadsändamål [B] inom Österalnäs 19:1 (område 3). Planmässiga förutsättningar finns för att genom fastighetsreglering överföra allmän plats gata [GATA] till en av kommunen ägd gatufastighet. <i>Rättigheter</i> Planmässiga förutsättningar finns för att reglera servitut eller bilda gemensamhetsanläggning för kommande gemensamma in- och utfarter. Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u].
Österalnäs 8:1	<i>Fastighetsbildning</i> Planmässiga förutsättningar finns för att genom avstyckning bilda nya fastigheter för bostadsändamål [B] inom Österalnäs 8:1. <i>Rättigheter</i>



	Planmässiga förutsättningar finns för att reglera servitut eller bilda gemensamhetsanläggning för kommande gemensamma in- och utfarter. Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u].
Österalnäs 5:12	<i>Fastighetsbildning</i> Planmässiga förutsättningar finns för att genom avstyckning bilda nya fastigheter för bostadsändamål [B] inom Österalnäs 5:12. <i>Rättigheter</i> Planmässiga förutsättningar finns för att reglera servitut eller bilda gemensamhetsanläggning för kommande gemensamma in- och utfarter samt naturmark/dagvatten.
Österalnäs s:1	<i>Fastighetsbildning</i> Planmässiga förutsättningar finns för att genom fastighetsreglering reglera del av Österalnäs s:1 till angränsande nybildade bostadsfastigheter.

Örnsköldsviks kommun Samhällsbyggnadsförvaltningen

Andreas Nyman Chanyooching
Planchef

Mattias Eriksson
Planstrateg

Hanna Krämmer
Planarkitekt, Tyréns Sverige AB