

Planbeskrivning

Detaljplan för

Svartby 2:303 m.fl.



Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden
17 december 2020, § 209
Laga kraft: 25 januari 2021

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad juni 2019, rev. november 2020

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planhandlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden.....	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner	5
Kommunala policyer och strategier	5
Behovsbedömning av miljöbedömning.....	6
Kommunala beslut i övrigt.....	6
Förutsättningar och förändringar	7
Markförhållanden	7
Miljöförhållanden.....	9
Risk och säkerhet	10
Bebyggelseområden	13
Gator och trafik	16
Teknisk försörjning	17
Sociala frågor	20
Övrigt.....	20
Genomförande	20
Organisatoriska frågor.....	20
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	21
Ekonomiska frågor	22
Tekniska frågor	23
Konsekvenser av planens genomförande	23
Sociala konsekvenser	24

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

Planhandlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en utökad fastighet och byggrätt för handel, kontor och fordonsservice. Syftet är även att möjliggöra att befintliga byggnader, uppförda med tillfälligt bygglov, kan bli permanenta.

Utökningen av fastigheten Svartby 2:303 sker genom att en del av kommunens fastighet förs till förstnämnd fastighet. Berörd del av den kommunägda fastigheten är planlagd som allmän plats idag, men har delvis privatiserats av ägaren till Svartby 2:303. Privatiseringen är genom att förrådsbyggnader uppförts, vilka i samband med denna detaljplan blir planenliga och inom rätt fastighet.

Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken

Detaljplanen anses förenlig med 3-5 kap miljöbalken, MB (1998:808) då området inte är utpekad som ett riksintresse, inte berör särskilt känslig mark eller påverkar miljökvalitetsnormer på ett negativt sätt. Den behandlar dessutom mark som redan är ianspråktagen, vilket innebär god markhushållning.

Norr om planområdet ligger E4, vilken är riksintresse för kommunikation i enlighet med 3 kap 8 § MB. Detaljplanen bedöms inte påtagligt skada eller på annat sätt påverka riksintresset.

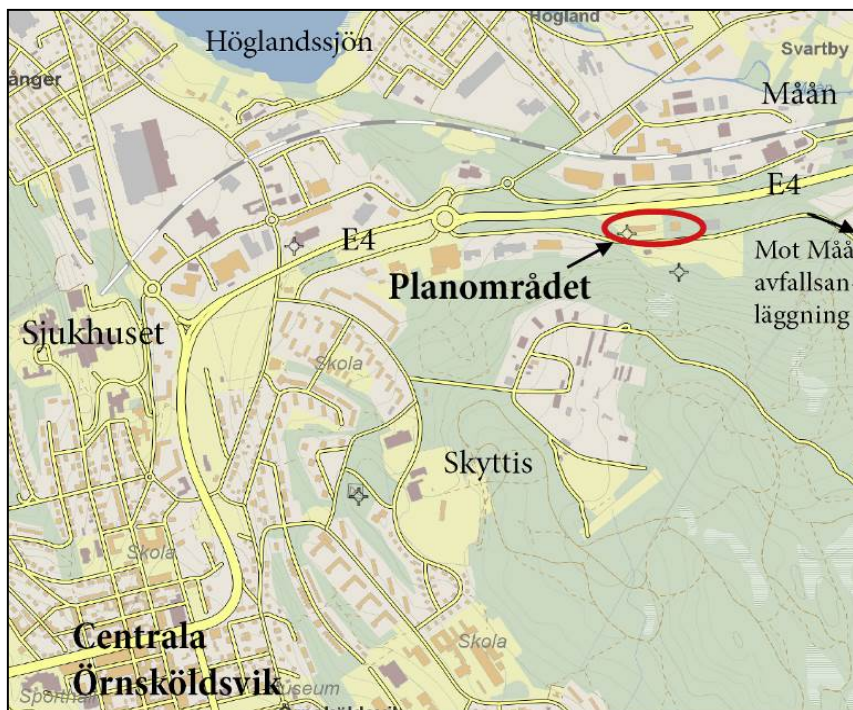
Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget längs Hästmarksvägen i Norra Industriområdet, på södra sidan om E4, cirka 2,5 kilometer nordost om Örnsköldsviks centrum.

Areal

Planområdet har en area på cirka 1,8 hektar.



Översiktskarta. Planområdet har markerats med rött. Källa: Örnsköldsviks kommun

Markägförhållanden

Fastigheten Svartby 2:303 är privatägd. Fastigheten Svartby 2:237 ägs av Örnsköldsviks kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Örnsköldsviks kommun, antagen 17 december 2012, följer de riktlinjer som fastslagits i den fördjupade översiktsplanen för Norra industriområdet antagen 29 april 2002. Enligt den sistnämnda är området avsett för handel och industri. Detaljplanen är därmed förenlig med översiktsplanerna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

Detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet, antagen 28 maj 1990, tillåter handel (ej livsmedel) samt småindustri med begränsad omgivningspåverkan. Byggnader inom planområdet får uppföras med en maximal byggnadshöjd på 7,0 meter. Västra delen av aktuellt planområde är reglerad till industripark.

Kommunala policyer och strategier

Grönplan för Örnsköldsviks centralort

Enligt grönplanen för Örnsköldsviks centralort, antagen 11 december 2011, ingår den västra delen av planområdet i en utpekad grön länk. Denna gröna länk beskrivs som viktig vegetation och ett grönt släpp i industriområdet. Utöver att bara vara ett trevligt inslag i industrimiljön kan länken även utgöra en spridningskorridor för djur och växter. Denna detaljplan ändrar användningen av en del av den gröna länken från park till kvartersmark. Större delen av den gröna länken kvarstår dock och kommunen bedömer att den gröna länkens funktion inte påverkas nämnvärt.

Handelspolicy och -strategi

Kommunen har en handelspolicy (antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2014, § 112) och en handelsstrategi (godkänd av kommunstyrelsen 3 juni 2014, § 94). Planområdet ingår i det område, som i handelsstrategin kallas Norra handelsområdet, som är kommunens prioriterade område för extern handel. En del av Norra handelsområdet är Entré Norr, där planområdet ingår. Enligt handelsstrategin har detta område störst utvecklingspotential.

Policy och strategi för cykling

Policyn för cykling antogs av kommunfullmäktige i april 2016, § 66. Strategin antogs av kommunstyrelsen i april 2016, § 74. Enligt strategin är huvudmålen att andelen resor med gång och cykel ska öka, säkerheten för dessa trafikanter ska öka och Örnsköldsviks centralort ska ha en sammanhängande cykelinfrastruktur av god kvalitet. Denna detaljplan reglerar ingen allmän plats, så ingen gång- och cykelväg berörs.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

Behovsbedömning av miljöbedömning

En behovsbedömning av miljöbedömning enligt plan- och bygglagen (2010:900) har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Detaljplanen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11-12 § miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har 30 januari 2015 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

På delegation från plan- och miljönämnden förlängdes det tillfälliga bygglov för garagebyggnaden på fastigheten Svartby 2:303, till den 30 september 2009.

I oktober 2010 upprättades ett nyttjanderättsavtal för anläggandet av en uppställningsplats för containrar på kommunens mark, på fastigheten Svartby 2:237.

På delegation från plan- och miljönämnden beviljades ett tidsbegränsat bygglov den 23 november 2010, för att uppföra fem plåtförråd på kommunens mark på fastigheten Svartby 2:237. Bygglov utgick den 23 november 2015.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 21 februari 2013, § 21, uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att pröva planläggning för Svartby 2:303 m.fl.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

Förutsättningar och förändringar

Markförhållanden

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består i huvudsak av en hårdgjord yta. Av den ianspråktaga marken är en fjärdedel belagd med grus och tre fjärdedelar är asfalterad. Planområdets västra del är i gällande detaljplan utpekad som industripark och området består av lövträd med inslag av tall.

Geotekniska förhållanden

En utvärdering av de geotekniska förhållandena, baserad på geotekniska utredningar från 1989 och 1990, har utförts av Jan Blumenberg Geokonsult AB (12 november 2016, reviderad 7 december 2016). Enligt utvärderingen består marken i området av genomgående fasta jordar av sand och silt. Vissa delar av området har sand och silt ovanpå lera, vars mäktighet i undersökta punkter var maximalt 2 meter. Vid exploatering efter 1990 har enligt utvärderingen upp till 2 meter fyllning påförts marken inom nordvästra delen av planområdet, och upp till 3 meter inom nordöstra delen. En okulärbesiktning har utförts av befintliga byggnader, och inga skadliga sättningar kunde identifieras varken i golv på mark inomhus eller i körytor utanför byggnaderna.

Sammantaget bedömde konsulten att lätta påbyggnader på befintliga byggnader kan ske på befintliga grundkonstruktioner. Tillbyggnader horisontellt i västlig eller östlig riktning kan ske med platta på mark, men norr om befintliga byggnader kan pålning behövas.

En stabilitetsutredning har utförts av Tyréns AB (13 februari 2019, revidering C 9 september 2020). Utredningen bekräftar att jorden i området består av sand, silt och lera som i vissa områden överlagras av fyllning. Efter provtagningar och beräkningar resulterade utredningen i att markstabiliteten är tillfredsställande för föreslagen utökning av byggrätten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

En del av planområdet har dock en beräknad lastbegränsning motsvarande 20 kPa (kilopascal, en enhet för tryck), enligt stabilitetsutredningen. Begränsningen gäller området mellan den befintliga, västra huvudbyggnaden och slänten mot E4 i norra delen av planområdet.

Enligt Statens Geotekniska Institut kan 20 kPa förenklat sägas motsvara en uppfyllnad som höjer marknivån med 1 meter eller att området används som uppställningsplats för tunga fordon eller som upplag. Stabilitetsutredningen visar vidare att en påbyggnad med en våning på befintlig byggnad motsvarar en last på ca 24 kPa.

Till följd av lastbegränsningen inom ovannämnda område reglerar detaljplanen att området inte får bebyggas, vilket sker genom prickad mark i enlighet med 4 kap 6 § plan- och bygglagen, PBL. Inom området får markens höjd inte ändras, vilket styrs genom planbestämmelsen [n₁] (4 kap 10 § PBL). Slutligen reglerar detaljplanen att bygglov alltid krävs för upplag och materialgårdar inom detta område, genom planbestämmelsen [a] (4 kap 15 § PBL).

För fastighetens funktionalitet för befintliga och framtida verksamheter regleras inte uppställning/parkering av tunga fordon. Kommunens bedömning är att ovanstående bestämmelser är tillräckliga för att säkra att lasten på marken inom området inte överstiger 20 kPa. I bygglovsprövningen för eventuella upplag och materialgårdar får det säkerställas att dessa är lämpliga utifrån risken för stabilitetsproblem, alternativt att byggloven föregås av att stabilitetshöjande åtgärder vidtas.

Fornlämningar

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

Miljöförhållanden***Miljökvalitetsnormer***

Detaljplanen bedöms inte påverka att miljökvalitetsnormer för luft överskrids. Överskridanden av kvävedioxid sker idag längs Central-esplanaden i centrala Örnsköldsvik och ett åtgärdsprogram är under framtagande. Åtgärdsprogram för partiklar finns.

Recipient för dagvatten från området är Måån, vilken som vattenförekomst har miljökvalitetsnormer. Huruvida miljökvalitetsnormerna för Måån kan uppnås bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Förorenad mark

Inom planområdet sker bland annat försäljning och lager av halogena medel, smörjmedel och gasflaskor. Det finns ingen anledning att tro att denna verksamhet skulle vara orsak till någon förorening i marken. Om föroreningar påträffas i samband med detaljplanens genomförande, ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kap 11 § miljöbalken (SFS 1998:808) genast underrättas.

Radon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

Buller

Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till överskridanden av trafik- eller verksamhetsbullerriktvärden, då det inte finns några verksamheter (som t.ex. bostäder) i närheten av planområdet som berörs av dessa riktvärden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

Risk och säkerhet***Ras och skred***

Enligt stabilitetsutredningen (Tyréns AB, 13 februari 2019, reviderad 9 september 2020) är markstabiliteten tillfredsställande för föreslagen utökning av byggrätten.

Översvämning

Det bedöms inte finnas någon särskild översvämningssrisk inom planområdet. Enligt det dagvatten-PM som upprättats av Per-Eddies Idéer AB, 9 maj 2019, fungerar områdets ytavrinning väl och inga stillastående vattensamlingar har identifierats vid extremnederbörd. Befintligt dike i planområdets västra del bedöms tillräckligt dimensionerat för att även ta hand om stora vattenflöden.

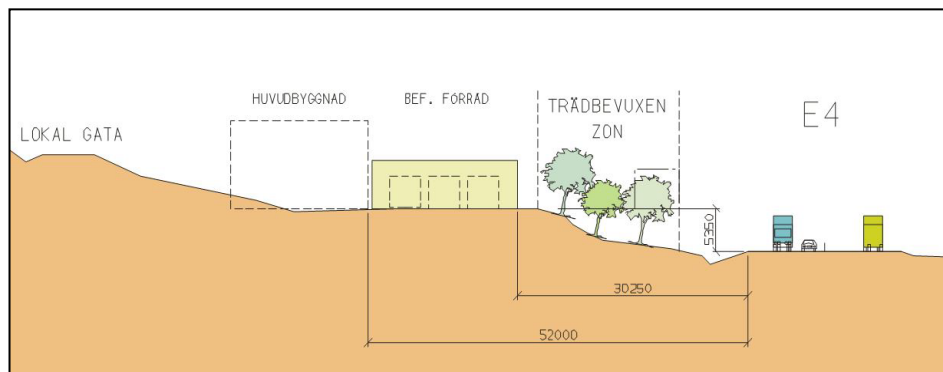
Transport av farligt gods

En riskutredning för närhet till E4 har upprättats av Per-Eddies Idéer AB och Pronova Fastighetsanalys, 1 juni 2016 och reviderad 29 december 2016. I utredningen bedöms att avsteg från skyddsavståndet på 40 meter från E4 kan tillämpas för mindre förråd och parkering, förutsatt att riskreducerande åtgärder vidtas.

Planområdet är beläget på en höjd med slänter som sluttar ned mot E4. Nivåskillnaden från E4 till fastighetens marknivåer är generellt över fem meter, vilket utgör en barriär mot vägen sett ur ett riskperspektiv. Slänten mot E4 (utanför planområdet) är i västlig riktning trädbevuxen och i öster finns enstaka träd. I händelse av explosion minskar terrängen och träden effekten av tryckvågor, samtidigt som spridningen av splitter reduceras. Om olyckan leder till pölbrand, till följd av utsläpp av brandfarlig vätska, fungerar diken vid vägkanten intill E4 som uppsamlingskärl vilket förhindrar en spridning av branden. Dikena är även till fördel ur saneringssynpunkt då vätskorna är begränsade inom ett sammanhängande område. Det finns dock risk för att en pölbrand kan utvecklas till en gasmolnsbrand och därigenom få större skadeomfattning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)



Sektion genom befintligt garage/förrådsbyggnad. Källa: Pronova

Reglering med hänvisning till riskutredningen

Med hänsyn till riskutredningens bedömning regleras marken inom 30 meter till 40 meter från E4 med prickad mark - *Marken får inte för-ses med byggnader* (4 kap 6 § plan- och bygglagen, PBL). För att minska konsekvenserna av de risker som finns på platsen regleras även den del av byggrätten som ligger inom ett avstånd från 40 till 45 meter från E4 med följande riskreducerade åtgärder:

- [m₁]** – Primära utrymningsvägar ska placeras åt söder (4 kap 12 § PBL)
- [m₂]** – Friskluftsintag ska placeras åt söder (4 kap 12 § PBL)
- [m₃]** – Huvudentréer ska placeras åt söder (4 kap 12 § PBL)
- [f₁]** – Fasader åt norr ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30 (4 kap 16 § PBL)
- [f₂]** – Fönster åt norr:
 - ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30
 - får ha en överkant högst 2100 mm över färdig golvnivå
 - ska ha en bröstningshöjd om minst 900 mm över färdig golvnivå (4 kap 16 § PBL).

Förvaring av gasflaskor

I planområdets västra del finns befintliga förrådsbyggnader vilka är anpassade och har tillstånd för förvaring av gasflaskor. En riskutredning om gashantering inom planområdet har utförts av Air Liquide Gas AB, 22 september 2015. Enligt utredningen är byggnaderna tillgängliga via befintligt gatunät, och vid eventuell olycka finns möjlighet att kyla gasflaskorna genom att påföra vatten från avstånd. För-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

rådsbyggnaderna är uppförda i obrännbart material och avståndet till befintlig huvudbyggnad är 31 meter. Inga särskilda bestämmelser krävs i detaljplanen till följd av denna hantering.

Brandvattenförsörjning

Detaljplanen möjliggör handel, kontor och fordonsservice. Beroende på verksamhet krävs att brandposter kan leverera från 10 liter per sekund upp till 40 liter per sekund vid exceptionell brandbelastning, enligt kommunens delprogram för förebyggande och operativ räddningstjänst (ingår i Handlingsprogrammet för trygghet och säkerhet i Örnsköldsvik, antaget av kommunfullmäktige, 2016, § 13). Enligt delprogrammet bör avståndet mellan brandposterna vara högst 150 meter, vilket beror på att avståndet mellan räddningstjänstens fordon och brandpost inte bör överskrida 75 meter.

Det finns en befintlig brandpost vid Hästmarksvägen. En beräkning gjord av Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB (Miva) visar att brandposten kan leverera den mängd vatten som krävs enligt ovannämnda delprogram.

Avståndet från brandposten till byggrätten inom planområdet överstiger i flera fall 75 meter. Ytterligare brandpost bör installeras, alternativt kan andra lösningar användas. Enligt ovannämnda delprogram kan branddammar eller vattentag anordnas som alternativ till brandposter.

Skyltning mot E4

I områden med detaljplan krävs det bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra skyltar eller ljusanordningar. Vid bygglovsprövning säkras att skyltarnas utformning uppfylls. Vid prövning av skyltar som vetter norrut mot E4:an ska det ske i samråd med Trafikverket.

En strategi för skyltar i Örnsköldsvik har antagits av samhällsbyggnadsnämnden 13 december 2018, § 195. Några av huvudprinciperna från strategin är att skyltar ska samspela med sin omgivning och bidra till en god helhetsverkan. Skyltar får inte utformas på ett sådant sätt att de kan förväxlas med trafiksignaler, vägmärken eller uttryckningsfordons ljussignaler. Ljus och ljud från skyltar får heller inte vara störande för närboende eller trafikanter. På skyltar som vänder sig mot

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

vägar med allmän fordonstrafik ska informationsmängden starkt begränsas av trafiksäkerhetsskäl och webbadresser ska undvikas.

Avkörningsskydd

Planområdet ligger högre än E4, och befintliga körbara ytor inom planområdet ligger i direkt anslutning till slänten mot E4. Risk för avkörning finns och därmed reglerar detaljplanen att avkörningsskydd ska finnas längs med körytor mot E4; på plankartan är det bestämmelsen [m4] (4 kap 12 § plan- och bygglagen). Med avkörningsskydd menas till exempel ett vägräcke.

Bebyggelseområden***Bostäder***

Det finns inga bostäder inom planområdet. Närmaste bostadsområde finns cirka 600 meter norr om planområdet och bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Offentlig service

Från planområdet till Örnsköldsviks sjukhus är det cirka 2 km. Till Örnsköldsviks centrum (Stora torget) är det cirka 3 km. Inom en radie av cirka 2 km från planområdet finns såväl förskolor, skolor och gymnasium.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet är beläget inom ett verksamhetsområde med flera aktiva verksamheter och företag.

I och med denna detaljplan skapas förutsättningar för permanent bygglov för de byggnader som uppförts med tillfälligt bygglov, genom att ändra användning för marken mot industriparken i väster. Marken regleras med [HKG₁] – *Handel, kontor och fordonsservice, ej livsmedels- eller drivmedelsförsäljning* (4 kap 5 § plan- och bygglagen, PBL). Byggnadsarean får högst vara 30 % av fastighetsarean (4 kap 11 § PBL).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

De västra förrådsbyggnaderna, uppförda med tillfälligt bygglov, regleras i detaljplanen med plusmark – *Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader* (4 kap 6 § PBL) med en högsta nockhöjd på 3,5 meter (4 kap 11 § PBL). Tillåten nockhöjd för förråden i planområdets nordvästra hörn är 5,0 meter.

I södra delen av planområdet, mot Hästmarksvägen, finns ytterligare ett område vilket i detaljplanen regleras med plusmark. Inom detta område får byggnader ha en högsta nockhöjd om 5,0 meter (4 kap 11 § PBL). Eftersom det finns en brant slänt i anslutning till befintlig förrådsbyggnad inom detta plusmarkerade område, har en bestämmelse lagts in om att ett stängsel ska uppföras till en höjd av minst 2 meter (4 kap 9 § PBL). Detta är för att skydda förrådsbyggnaden mot oundvikligt snöras från vägen.

Högsta nockhöjd inom övriga delar av planområdet är 12,5 meter (4 kap 11 § PBL), vilket skapar möjlighet att uppföra ytterligare en våning på befintlig byggnad. Att medge en högre byggnad bedöms inte påverka områdets karaktär negativt.

Marken inom 40 meter från E4 regleras med prickmark – *Marken får inte förses med byggnader* (4 kap 6 § PBL).

Byggnadskultur och gestaltning

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)



Befintligt utseende på den västra byggnaden. Bilden är tagen från E4 (mot söder). Källa: Örnsköldsviks kommun.



Fotomontage där byggnaden höjts med en våning. Källa: Örnsköldsviks kommun.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum är västerut längs Hästmarksvägen, på fastigheten Högländ 36:24, med plats för 60 personer enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Naturmiljö

Industriparken, vilken är lokaliserad i planområdets västra del består av lövträd med inslag av tall. Lövträden består i huvudsak av björk, sälg och asp. Marken är fuktig med ett flertal bäckar och diken som transporterar dagvatten ner mot diket längs E4.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

Gator och trafik***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik***

Planområdet är beläget vid den östra förgreningen av Hästmarksvägen. Tunga transporter sker på Hästmarksvägen intill planområdet, med mål inom planområdet såväl som vid andra verksamheter i området. Vidare förekommer tung trafik till Må återvinningscentral, belägen på Returvägen österut.

Ingen gång- och cykelväg finns i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Busslinje 403 och 410 trafikerar sträckan Örnparken-Arnäsvall. Närmaste busshållplats ligger längs Hästmarksvägen, cirka 650 meter väster om planområdet.

In- och utfarter

In- och utfart till Hästmarksvägen sker från E4 via Bröstarondellen. Från Hästmarksvägen nås planområdet via en befintlig in- och utfart med bredden 10,5 meter.

Med hänsyn till trafiksäkerheten är det olämpligt att anordna nya in- och utfarter i västra delen av planområdet och en del av östra planområdet utmed Hästmarksvägen. I detaljplanen regleras in- och utfartsförbud med [D--O--O--O--O] – *Körbar förbindelse får inte anordnas* (4 kap 9 § plan- och bygglagen).

Parkering

Parkering för cyklar och bilar ska lösas i enlighet med kommunens parkeringspolicy och -strategi för Örnsköldsviks centrum och tätort. I strategin anges hur många parkeringsplatser som behöver anordnas per 1000 m² bruttoarea (BTA) av en viss verksamhet. För kontor ska nio cykelparkeringar anläggas per 1000 m² BTA och för centrumhandel 15 stycken. Dessa tal är inte helt applicerbara på verksamheterna inom detta planområde, men ska enligt strategin vara en utgångspunkt för cykelparkering i övriga delar av Örnsköldsvik än centrum. En särskild prövning kan dock behövas i det enskilda fallet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

Vad gäller bilparkering krävs för kontor 26 parkeringsplatser per 1000 m² BTA, varav 2 besöksparkeringar. För storskalig handel/externhandel gäller 40 parkeringsplatser per 1000 m² BTA, varav 35 utgör besöksparkeringar. För fordonsservice finns inget specifikt tal.

Det är områdets faktiska uppdelning för de olika verksamheterna, samt byggnadernas storlek, som avgör det exakta antalet parkeringsplatser som krävs enligt strategin. Slutlig prövning av erforderligt antal cykel- och bilparkeringsplatser sker i samband med bygglovprövningen.

Teknisk försörjning***Dricks- och spillvatten***

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Om ytterligare servisavsättningar, förändrat läge eller dimensionsbyten på nuvarande serviser blir aktuellt, kommer avgifter enligt gällande taxa utgå. Vid utsläpp för annat än normalt hushållsavlopp ska Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB:s (Miva), riktlinjer följas.

Dagvatten

Enligt det dagvatten-PM som upprättats av Per-Eddies Idéer AB (9 maj 2019) sker all dagvattenhantering inom planområdet i öppna diken eller med ytledes avrinning från hårdgjorda ytor mot norr över slänt ned mot E4. Enligt fastighetsägaren fungerar avrinningen bra, inga översvämningar har skett inom fastigheten. Vid extremnederbörd tar vattnet samma vägar som vid mer ordinär nederbörd.

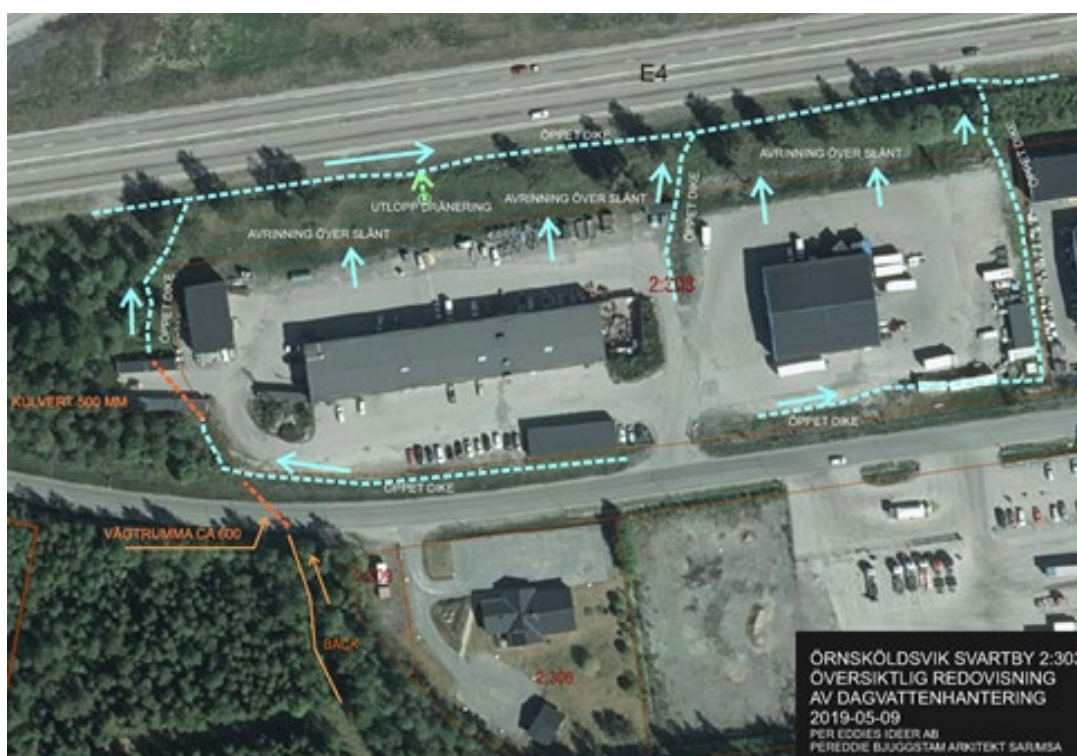
I planområdets västra ände, på fastigheten Svartby 2:237, finns ett dike som bland annat hanterar dagvattnet från den högre liggande Hästmarksvägen. I samband med att kommunen gallrade industriparken, grävdes diket ur för att förbättra fördröjningen av dagvattnet. En del av diket kulverterades i oktober 2010 i samband med att det uppfördes förrådsbyggnader för förvaring av gasflaskor. I och med att diket kulverterades har dagvattnets nedre lopp ändrat riktning och rinner numera direkt norrut, istället för att vika av västerut som tidigare avrinningsväg. Den nedre delen av diket är mycket flackt och saknar

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

nästan helt fåra, vilket bidrar till att vattnet breder ut sig över ett större område vid högre flöden.

För att säkerställa dikets och kulvertens funktion och placering i framtiden reglerar detaljplanen [n₂] – *Öppet dike för omhändertagande av dagvatten ska finnas* (4 kap 10 § plan- och bygglagen, PBL) utmed hela sträckan från Hästmarksvägen till plangränsen mot E4. Marken runt de västra förrådsbyggnaderna regleras även med bestämmelsen [n₃] – *Marken ska vara tillgänglig för omhändertagande av dagvatten* (4 kap 10 § PBL). Syftet med att reglera marken runt förrådsbyggnader för omhändertagande av dagvatten, är att ett dike bör iordningställas om befintlig kulvert behöver flyttas.



Områdets dagvattenhantering idag. Källa: Per-Eddies Idéer AB.

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

Energi (uppvärmning, elförsörjning, gas, förnybara energikällor etc.)

Ledningar för fjärrvärme, fiber och el finns söder om planområdet, in- till Hästmarksvägen. Ägarförhållandena är följande:

- Övik Energi Nät AB är ägare till elnätet.
- Övik Energi AB är ägare till fjärrvärme och fibernät.

Tele

I den västra änden av planområdet löper en rikskabel för tele. Denna går direkt under den byggnad som uppförts i det nordvästra hörnet av fastigheten. I detaljplanen regleras ett område förbi befintlig byggnad med prickmark - *Marken får inte förses med byggnader och [u] – Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar* (4 kap 6 § plan- och bygglagen).



Den "lodräta" röda linjen till vänster i bild är den nya rikskabeln för tele. Den diagonala streckade linjen är "den gamla" släckta ledningen för tele och den tjocka röda linjen markerar planområdet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt "Föreskrifter om avfallshantering i Örnsköldsviks kommun" beslutad av kommunfullmäktige 19 december 2016. Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva, utför kommunens ansvar för hushållsavfallet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

Sociala frågor

Tillgänglighet

Byggnadsverk ska vara tillgängliga enligt 8 kap 4 § plan- och bygglagen, PBL, och tomter enligt 8 kap 9 § PBL. Tillgänglighet för personer med funktionsvariationer ska tillgodoses inom planområdet.

Barnperspektivet

Detaljplanen bedöms inte ha några betydande negativa konsekvenser för barn och unga.

Övrigt

Gällande detaljplan upphör att gälla inom aktuellt område när den nya detaljplanen fått laga kraft.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen och förväntas kunna antas under vintern 2020.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag detaljplanen fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess kommunen tar fram ny detaljplan eller ändrar alternativt upphäver gällande detaljplan. Efter genomförandetidens slut har fastighetsägare ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

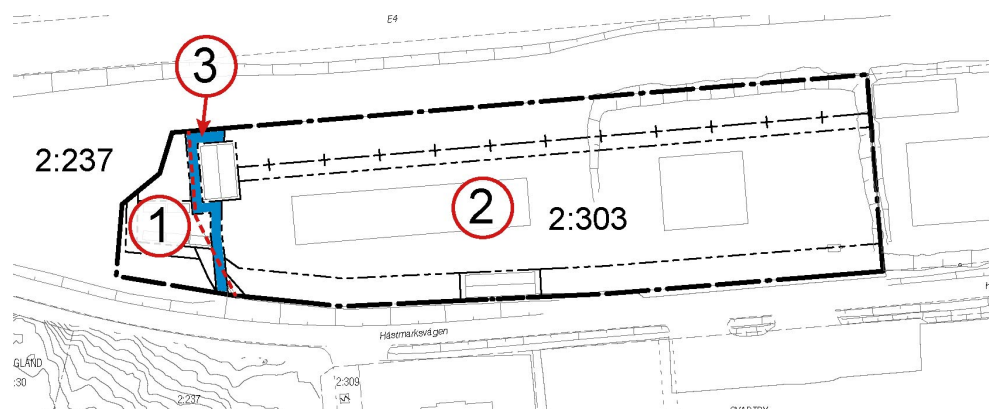
Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark. Ingen allmän plats finns inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser***Fastighetsrättsliga konsekvenser***

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som medföljer detaljplanen för Svartby 2:303 m.fl. Siffrorna inom parentes i tabellen är hänvisningar till siffror i kartan.



Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser. Källa: Örnsköldsviks kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

Fastighet	Konsekvenser
Svartby 2:237	<i>Fastighetsbildning</i> Avstår mark (område 1) till Svartby 2:303 (område 2). <i>Förändrad markanvändning</i> En del av Svartby 2:237 som idag är allmän platsmark, får i detaljplanen ändrad användning till kvartersmark (handel-, kontor- och fordonsserviceändamål) (område 1).
Svartby 2:303	<i>Fastighetsbildning</i> Erhåller mark från Svartby 2:237 (område 1). <i>Rättigheter</i> Ny ledningsrätt kan upplåtas inom u-område (blåmarkerad yta, område 3). Ledningsrätt 2284K-90/509.1 och nyttjanderätt 75/5560 som löper diagonalt genom fastigheten bör på sikt upphävas. <i>Förändrad användning, utökad byggrätt m.m.</i> Användningen ändras från handel och småindustri till handel-, kontor- och fordonsservice.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Planen innebär rätt att framdra underjordiska ledningar inom område betecknat med **[u]**. Tillgängligheten till marken kan upplåtas i form av ledningsrätt eller tryggas genom avtal.

Den befintliga ledningsrätt som finns inom planområdet – betecknad med **Lr** i grundkartan – gäller även efter planens genomförande. Ledningsrätten säkras dock inte med ett u-område i detaljplanen, då ledningsägaren har angett att ledningen inte är i bruk. Det finns en nyttjanderätt avseende samma ledning. Nämnade lednings- och nyttjanderätter är inaktuella och bör på sikt upphävas.

Ekonomiska frågor***Planekonomi***

Planavtal har tecknats mellan Örnsköldsviks kommun och fastighetsägaren till Svartby 2:303. Fastighetsägaren ansvarar för alla exploateringskostnader.

Ersättningar

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

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

Tekniska frågor***Tekniska utredningar***

- Geoteknisk utvärdering, Jan Blumenberg Geokonsult AB, 12 november 2016, reviderad 7 december 2016.
- Stabilitetsutredning, Tyréns AB, 13 februari 2019, rev. C 9 september 2020.
- Markteknisk undersökningsrapport, Tyréns AB, 30 januari 2019.
- Riskanalys för närhet till E4, Per-Eddies Idéer AB och Pronova Fastighetsanalys, 1 juni 2016, reviderad 29 december 2016.
- Riskutredning, Arbetsmiljö vid Gashantering, Air Liquide Gas AB, 22 september 2015.
- PM Dagvatten, Per-Eddies Idéer AB, 9 maj 2019.

Konsekvenser av planens genomförande

Vid ett genomförande av detaljplanen blir det möjligt att söka permanent bygglov för de byggnader som i dagsläget har uppförts med tillfälligt bygglov, i strid mot gällande detaljplan. Det blir även möjligt att bygga både större och högre byggnader inom planområdet.

En del av den mark som i gällande detaljplan utgör parkmark, blir kvartersmark med byggrätt för komplementbyggnader i och med genomförandet av denna detaljplan. Parkmarken är en del av ett grönstråk som löper igenom industriområdet; att planlägga en del av parkmarken som kvartersmark bedöms dock inte påverka allmänhetens tillgång till grönstruktur, då grönstråket är fortsatt sammanhängande.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (PBL 2010:900)

Sociala konsekvenser

Planområdet är inte beläget i närheten av varken bostäder, närrekreationsområden eller skolor. Detaljplanen är inte av den karaktären att det påverkar situationen för barn och unga på något negativt sätt.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mattias Eriksson
Planarkitekt