

Planbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för **del av Strandkajen 7 m.fl.**



Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden
13 december 2018, § 212
Laga kraft: 10 januari 2019

Upprättad oktober 2018
Reviderad december 2018

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)**Antagandehandling*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planhandlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.....	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden.....	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner	4
Handelspolicy och - strategi.....	4
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning	5
Kommunala beslut i övrigt.....	5
Förutsättningar och förändringar	5
Historik	5
Natur och markförhållanden.....	6
Miljöförhållanden	7
Risk och säkerhet	8
Bebyggelseområden	11
Sociala aspekter	12
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	14
Administrativa frågor	14
Genomförande	15
Organisatoriska frågor.....	15
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	16
Ekonomiska frågor	16

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Planhandlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att, med hänsyn till Inre hamnens offentliga miljö och viktiga stråk, möjliggöra planmässiga förutsättningar för en utbyggnad av byggnadskomplexet Arken. Sökanden vill bygga ut befintlig restaurangverksamhet med en takterrass för uteservering.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen anses förenlig med bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden i Miljöbalkens 3 och 4 kapitel, då området inte finns utpekad som ett riksintresse eller berör särskilt känslig mark. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller överskrida någon av miljökvalitetsnormerna i Miljöbalkens 5 kapitel.

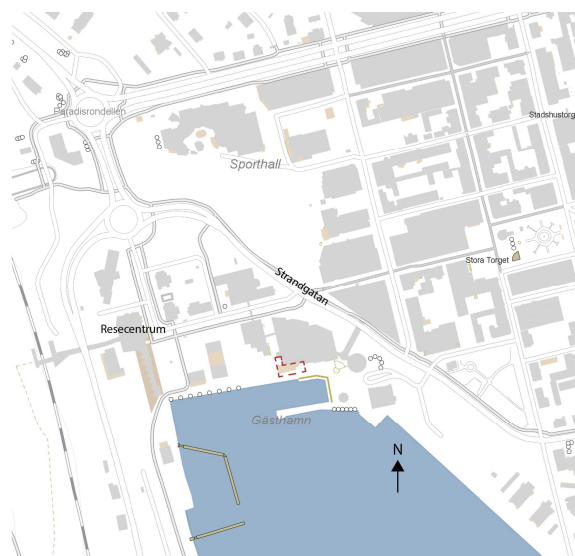
Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Inre hamnen i centrala Örnsköldsvik och utgör en del av byggnadskomplexet Arken. Uteserveringen och restaurangen är riktad ut mot Örnsköldsviksfjärden.

Areal

Planområdet har en area på ca 300m².



Översiktskarta med planområde markerat i rött

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Markägförhållanden

Fastigheten Strandkajen 7 är privatägd och fastigheten Örnsköldsvik 9:1 ägs av Örnsköldsviks kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Fördjupning av översiktsplan för Inre hamnen, antagen 26 augusti 2002, redovisar att höga krav ska ställas på Inre hamnens miljö vad gäller arkitektur, utformning av anläggningar och övrig utsmyckning. Området ska ha en stadskaraktär och en blandning av verksamheter som tillgodoser invånarnas behov av både nytta och nöje.

Detaljplaner

För området gäller tre detaljplaner:

- Detaljplan för kv. Tullplanen och del av kv. Strandkajen, antagen 26 juni 1989. Gällande bestämmelse för aktuellt planområde är kontor och handel i en våning samt allmän platsmark, gångyta.
- Detaljplan för Strandkajen 5 m.fl., antagen 27 april 1992. Gällande bestämmelse för aktuellt planområde: Torg.
- Detaljplan för del av Strandkajen 6 m.fl., antagen 18 juni 1997. Gällande bestämmelse för aktuellt planområde: kontor och handel i en våning, respektive fyra våningar (denna detaljplan ersätts i sin helhet i och med denna detaljplan).

Handelspolicy och - strategi

I Handelsstrategi Örnsköldsvik från 2014 beskrivs Inre hamnen som ett viktigt och strategiskt område på grund av närheten till kollektivtrafik, stadskärnan och Örnsköldsviksfjärden. I strategin anges restaurang, service, kultur och turism som lämpliga verksamheter för området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och Förordning om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905) har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har 13 november 2017 tagit del av bedömningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 15 juni 2017, § 92, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva planläggning för del av Strandkajen 7 m.fl.

Förutsättningar och förändringar

Historik

Från andra halvan av 1800-talet och framåt är hamnen Örnsköldsviks livligaste plats med anlöpande fartyg, lastning och lossning av varor. På 1980-talet börjar hamnen gradvis förlora sin betydelse och man börjar fundera på att förvandla området till en ny modern stadsdel med bostäder, kontor och andra verksamheter. Funderingarna resulterade i tjänstecentrum Arken, ett stort och omdiskuterat projekt som påbörjades 1988.

Arken byggdes i två etapper, den första, med kontorsskepp och konferensanläggning, stod klar i september 1991 och den andra, Trekanten med bland annat bibliotek, två år senare. Kontorsskeppen kom att präglas av det direkta läget nära vattnet medan trekanten fick sin form av den givna platsen i rutnätsstadens hörn mot hamnen. Invigningen av Arken innebar inte enbart en förändring av Örnsköldsviks näringslivsprofil, även den stadsmässiga profilen förändrades. Arken med sin gångbro över Strandgatan kom att länka samman Storgatan och Stora

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

torget med Örnsköldsviksfjärden. Samtidigt som Arken byggdes, levandegjordes kajområdet med små båtbyggare och kajpromenaden blev tillgänglig och attraktiv.

Natur och markförhållanden

Mark och vegetation

Området är belagt med natursten och betongplattor. Ingen vegetation förekommer.

Markbeskaffenhet

Tyréns har gjort en geoteknisk undersökning, vilken redovisas i rapport daterad 7 november 2017. Jorden inom området består av fyllnadsmassor med sand, siltig sand och siltig grusig sand ovanpå naturligt lagrad sulfidsilt. Fyllningens mäktighet varierar mellan 1,35 till 1,85 meter i undersökta punkter. Sulfidsilten är mycket löst lagrad. I sulfidsilten påträffas trärester ner till ca 5 meter under markytan.

Grundläggning kan göras med platta på mark. På grund av att stabilitetsförhållandena inom planområdet är otillfredsställande ska kompensationsgrundläggning göras. Information om detta hittas under rubriken *Ras och skred*.

Kajkonstruktion

Kajen i planområdets södra del får inte belastas med tunga fordon eller andra laster, förutom vid underhåll eller av räddningstjänstens fordon. Detta gäller 7,0 meter in från kajkanten. Kajen är av betong och vilar på träpålar med en bakre spontkonstruktion. Sponten är belägen ca 5,0 meter in från kajkanten. Konstruktionen är bakåtförankrad med stag. Avstånden mellan stagen är 4,0 meter och de ligger ca 1-3 meter under gångytan. Stagens utbredning är inte helt känd. Stagens funktion får inte påverkas på något sätt vid grundläggning av nya byggnader. För att säkerställa detta införs i detaljplan för kvarteretsmarken egenskapsbestämmelse [b₁] – *Grundläggning får endast ske på ett sådant sätt att det inte stör funktionen för kajens stag* (enligt 4 kapitlet 16 § 1 plan- och bygglagen). För den allmänna platsen inom planområdet införs skyddsbestämmelsen [stag] – *Marken får inte upplåtas till*

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

verksamheter som stör funktionen för kajens stag (enligt 4 kapitlet 12 § 1 plan- och bygglagen).

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).

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Örnsköldsvik omfattas av MKN för utomhusluft och vattenförekomster.

Örnsköldsviksfjärden har som ytvattenförekomst miljökvalitetsnormer. År 2016 klassades fjärdens ekologiska status som måttlig och dess kemiska status som undermålig. Målsättningen med MKN för Örnsköldsviksfjärden är att den ska ha god ekologisk och kemisk status år 2027.

Föreslagen detaljplan bedöms inte komma att påverka Örnsköldsviksfjärdens ekologiska och kemiska status. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller påverka utomhusluften negativt.

Förorenad mark

Den som äger eller brukar en fastighet ska, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, enligt Miljöbalken 10 kap, 11§.

Tyréns har gjort en miljögeoteknisk undersökning, vilken redovisas i rapport daterad 8 november 2017. Syftet med denna rapport är att ge rekommendationer för planerad grundläggning med hänsyn till eventuella föroreningar. Provtagning utfördes i samband med den geotek-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

niska undersökningen då bensinlukt noterades i ett jordprov utanför planområdet.

Analyserade halter överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning, men samtliga halter ligger under gällande riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). MKM bedöms som ett tillämpligt riktvärde för planerad markanvändning. Rapporten redovisar att analyserade halter inte medför ökad risk för människors hälsa med planerad markanvändning. Planområdet är lokaliserat i Örnsköldsviks hamn, ett område där industriverksamhet har pågått under längre tid, vilket innebär att miljön för marklevande organismer har påverkats under en längre tid.

Påträffad förorening ligger på två till tre meters djup i naturligt lagrad silt. Byggnaden ska grundläggas ytligt med platta på mark vilket innebär att ingen schakt kommer att ske i föroreningen. Lukt av bensin konstaterades inte i några andra skruvprovtagningar. Rapporten redovisar vidare att analyserade halter inte medför åtgärd av förorening innan grundläggning av planerad markanvändning sker. Vid grundläggningsarbetet ska man vara medveten om att förorening kan påträffas och eventuella indikationer på förorening, såsom missfärgad jord eller lukt, ska anmälas.

Radon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte över-skrids.

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Planområdet bedöms inte vara utsatt för störningar som påverkar möjligheten att genomföra planen. Verksamheter inom planen bedöms inte heller störa omkringliggande funktioner.

Risk och säkerhet

Höga vattenstånd/Översvämning

Området bedöms inte ligga inom riskområde för översvämning. Plat-

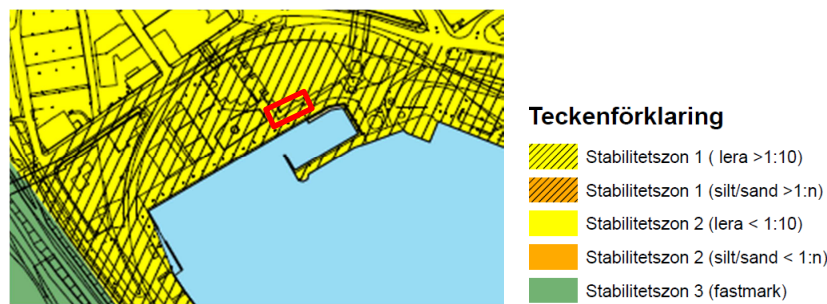
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

sen för planförslagets byggnad ligger mer än 2,5 meter över normalt vattenstånd.

Ras och skred

En översiktlig stabilitetskartering genomfördes 2006 för delar av Örnsköldsviks kommun av Tyréns på uppdrag av Räddningsverket. I den framgår att del av planområdet befinner sig inom stabilitetszon 1, vilket innebär att förutsättningar för initiala skred eller ras finns.



Klassificering av stabilitetszoner med planområdet markerat.

Källa: Översiktlig stabilitetskartering, Örnsköldsviks kommun/Tyréns

Tyréns har för planområdet gjort en stabilitetsutredning, vilken redovisas i rapport daterad 18 maj 2018, reviderad 26 oktober 2018. Utredningen visar att släntstabiliteten i området för befintliga förhållanden är otillfredsställande. Vid en ombyggnation av restaurangen krävs därför åtgärder för att kraven för släntstabilitet ska uppfyllas. På plankartan införs en administrativ bestämmelse för kvartersmarken [a₁] som reglerar att stabilitetshöjande åtgärder ska vidtas där skredsäkerhet inte uppfylls, innan startbesked får ges (enligt 4 kapitlet 14 § 4 plan- och bygglagen). För den allmänna platsen inom planområdet införs skyddsbestämmelsen [skyddsåtgärd] – *Stabilitetshöjande åtgärder ska vidtas där skredsäkerhet inte uppfylls* (enligt 4 kapitlet 12 § 1 plan- och bygglagen). Avsikten med dessa skyddsbestämmelser på kvartersmark och allmän plats är att genomförandet ska ske parallellt.

Som åtgärd kan kompensationsgrundläggning utföras för den blivande utbyggnaden. Med kompensationsgrundläggning menas att den blivande byggnaden kan grundläggas med platta på mark men vikten från konstruktionen kompenseras med att befintlig mark byts ut mot

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

lättfyllning.

Vid urgrävning av befintlig fyllning bör stagen sökas upp och inventeras. Om förankringsplattorna ligger inom det urgrävda området ska åtgärder vidtas så att stagens funktion bibehålls.

I stabilitetsberäkningarna har en grundvattennivå på +1,0 och LLW på -0,67 använts (höjdsystem RH2000). Grundvattenytan i området antas ligga i nivå med havsnivån där medelvattennivån ligger på -0,04. Detta stämmer väl överens med grundvattenobservationer på fastigheten Strandkajen 2, där grundvattenytan ligger 2,3–2,6 meter under markytan.

Enligt den klimatanalys som presenteras i utredningen "*Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys - Naturolyckor - Västernorrlands län*", daterad 21 oktober 2010, kan havsytan komma att stiga uppemot 1 meter fram till år 2100. Landhöjningen i norra Västernorrland är cirka 90 cm/100 år vilket gör att medelvattenytan år 2100 kommer att vara cirka 10–15 cm högre än dagens nivåer.

En känslighetsanalys har utförts både med förhöjda grundvattennivåer (+1,5) och den beräknade medellågvattennivån i havet om 100 år på -0,35. Stabilitetsberäkningarna i känslighetsanalysen ger säkerhetsfaktorer strax under 1,0 ($F_{komb}=0,98$), vilket ger en något försämrad säkerhet men kan ändå anses vara tillfredställande då den valda jordmodellen är generaliserad och materialparametrarna är försiktigt valda.

Statens Geotekniska Institut (SGI) har granskat ovannämnda stabilitetsutredning utförd av Tyréns. SGI anser att det är redovisat att den geotekniska säkerheten för området uppfyller de krav som ställs vid planläggning.

Brandvattenförsörjning

Avståndet från brandpost till uppställningsplats för räddningstjänstens fordon får inte överstiga 75 meter (från uppställningsplats till byggnad ska avståndet max vara 50 meter). Vid den södra entrén till Arken, cirka 75 meter väster om planområdet, finns en brandpost belägen. I samband med bygglovsansökan ska brandvattenförsörjning redovisas. Området ligger inom normal insatstid.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

För att ersätta gällande detaljplan, del av Strandkajen 6 m.fl., antagen 18 juni 1997, flyttas bestämmelserna [våningshöjd IV] och användningsområdet [KH] – *område för kontor- och handelsändamål* – över till denna detaljplan.

Byggrätt

Planförslaget ger planmässiga förutsättningar för en utbyggnad av byggnadskomplexet Arken. I detaljplanen införs en byggrätt på ca 320 m² BYA (byggnadsarea). Inom föreslagen byggrätt är restaurang lämplig användning, varför användningssättet begränsas till *restaurang*, på plankartan betecknat [H₁] (i enlighet med 4 kapitlet 5 § 3, 11 § 2 plan- och bygglagen). I detaljplan införs en högsta totalhöjd om + 8,0 meter över grundkartans nollplan (i enlighet med 4 kapitlet 11 § plan- och bygglagen). Tekniska installationer ska inrymmas och ingå som del av byggnad. För detta införs i detaljplan utformningsbestämelse, på plankartan betecknad [f₂] (enligt 4 kapitlet 16 § 1 plan- och bygglagen).

Stadsbild och gestaltning

Inre hamnen tillsammans med byggnadskomplexet Arken är mycket känslig ur stadsbildssynpunkt, varför en lyhörd arkitektonisk gestaltning och noggrann detaljprojektering är viktig för den nya utbyggnaden. Färg, form och materialval ska bidra till en god helhetsverkan.

Arken understryker i dag både färg- och formmässigt stadens läge vid vattnet. Byggnadens hamnfasad är lätt och öppen i glas, vilande på strävbågar i faluröd puts och betong. De inre och yttre fönsterpartierna är infogade i ett likformigt rutnät av vitlackerat stål.

Den nya utbyggnaden ska utformas i enhet med Arkens formspråk och material. En lätt tillbyggnad som i huvudsak utgörs av fönsterglas får en samhörighet med Arken. Kontakten mellan byggnadens innehåll och hamnpromenaden kommer ge en positiv inverkan på den upp-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

levda tryggheten. För detta införs i detaljplan en utformningsbestämmelse, på plankartan betecknad [f₁].

Plankartan får även utformningsbestämmelsen [f₃] – *Byggnadsvolym ska upplevas som en sammanhållen form* (i enlighet med 4 kapitlet 16 § 1 plan- och bygglagen). Påbyggnad och fasadändringar ska utföras med respekt för byggnadens ursprungliga utseende samt med hänsyn till uttrycket mot hamnpromenaden. En ny byggnadsvolym ska ha en samordnad utformning och får inte upplevas som en påbyggnad på en påbyggnad.

Det är viktigt att hamnpromenadens karaktär värnas och att en ny exploatering bidrar till en positiv utveckling av stråket. Gestaltningen ska verka för att vitalisera platsen och bidra till ett mer levande och intressant stadssammanhang. För att säkerställa god trafiksäkerhet på intilliggande torg och hamnpromenad ska eventuella framtida entréer mot allmän plats vara inåtgående. Detaljplanen får för detta utformningsbestämmelsen [f₄] – *entréer mot allmän plats ska utformas inåtgående* (i enlighet med 4 kapitlet 16 § 1 plan- och bygglagen).

Avsikten med dessa utformningsbestämmelser är att de ska samverka och ge förutsättningar för en god helhetsverkan.

Tillgänglighet

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

Sociala aspekter

Detaljplanen har utformats med fokus på att skapa goda förutsättningar för möten genom ett attraktivt och tryggt stadsliv. I dag rymmer Inre hamnen många olika funktioner och verksamheter. Varvsarbetare har ersatts av studenter och anställda inom den offentliga och privata tjänstesektorn. Målsättningen att förändra området till en stadsmässig näringslivsprofil har uppnåtts och nu väntar nya utmaningar. Inre hamnen är långt ifrån färdigutvecklad, och det finns stor potential att fortsätta utveckla området till en urban, naturnära och levande stadsdel med hög livskvalitet. Att Arken får en tillbyggnad med takterrass som

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

vetter mot fjärden kommer påverka tryggheten, livet och rörelsen på hamnpromenaden på ett positivt sätt.

Enligt planförslaget så ska byggnaden till huvuddel utgöras av glas-fönsterfasad för att möjliggöra maximal kontakt mellan byggnadens innehåll och hamnpromenaden. Att beakta trygghetsaspekten är av yttersta vikt för att göra området välkomnande för olika målgrupper.

Strandskydd

Planförslaget innebär att strandskyddet genom en administrativ planbestämmelse upphävs inom kvartersmark, i enlighet med 4 kap. 17 § plan- och bygglagen. Det särskilda skäl som anges för upphävande (miljöbalken 7 kap 18c §, punkt 1) är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Magasinsallén och Järnvägsgatan är utpekade av kommunen som huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Även gång- och cykelvägen, som löper väster om planområdet och fortsätter till Domsjö, är ett huvudstråk.

Strandpromenaden i planområdets södra del, mellan kvartersmarken och Örnsköldsviksfjärden, regleras i detaljplanen med användningen [GÅNG] (4 kapitlet 5 § plan- och bygglagen).

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket god tillgång till kollektivtrafik med resecentrum intill och en busshållplats vid Järnvägsgatan.

Parkering, varumottagning, in- och utfarter

Särskild parkering för verksamheten redovisas inte. Besökande hänvisas till de allmänna parkeringar som finns inom centrumområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Varumottagning sker vid lastkaj nordväst om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Det befintliga dagvattenledningsnätet är överbelastat. Den totala mängden hårdgjord yta bedöms dock i och med ombyggnationen inte att öka i någon större omfattning. Dagvatten får inte ledas ut från fastigheten till angränsande kommunal fastighet. Innan bygglov ges ska dagvattenlösning redovisas och bedömas lämplig.

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

Möjlighet finns att koppla in el, fjärrvärme och bredband. Ägarförhållandena är följande:

- Övik Energi Nät AB – är ägare till elnätet
- Övik Energi AB – är ägare till fjärrvärme, fjärrkyla och bredband.

Avfall

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

Administrativa frågor

Gällande detaljplaner upphör att gälla på aktuellt område när den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2014:900) och förväntas kunna antas under hösten 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen, och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Efter genomförandetidens slut har fastighetsägaren ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Kommunen och exploatören har tecknat avtal som reglerar exploateringskostnader och åtgärder på Örnsköldsvik 9:1. Kommunen och exploatören har även tecknat avtal om överenskommelse om fastighetsreglering.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering kan del av planområdet överföras från Örnsköldsvik 9:1 till Strandkajen 7.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägare till Strandkajen 7 för framtagandet av detaljplanen.

Inlösen, ersättningar

Exploatören svarar för iordningställande av kvartersmarken.

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

Flytt av ledningar samt tillskapande av ledningsrätter för dessa ska bekostas av exploatören.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Vanessa Nilsson Hedman
Planarkitekt

Revidering december 2018

Plankartan för Strandkajen 7, del av, m.fl. har kompletteras med:



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

- [a₁] – *Stabilitetshöjande åtgärder ska vidtas där skredsäkerhet inte uppfylls, innan starbesked får ges.*
- [Skyddsåtgärd] – *Stabilitetshöjande åtgärder ska vidtas där skredsäkerhet inte uppfylls.*
- [Stag] – *Marken får inte upplåtas till verksamheter som stör funktionen för kajens stag.*

Planbeskrivningen för Strandkajen 7, del av, m.fl. har justerats med redaktionella ändringar efter granskningen.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Vanessa Nilsson Hedman
Planarkitekt