

# Detaljplan för **London 12 och del av Örnsköldsvik 8:24**



## Planbeskrivning

Upprättad i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)  
samt med Boverkets allmänna råd BFS 2020:6

Planbesked: Samhällsbyggnadsnämnden § 212, 17 december 2020

Antagande: Kommunfullmäktige § 88, 25 maj 2026

Laga kraft: 19 juni 2026

Diarienummer: Sbn/2020:1835

## **Örnsköldsviks kommun**

Samhällsbyggnadsförvaltningen

891 88 Örnsköldsvik

Org. nr.: 212000–2445

Anne Freidrich

*Planarkitekt*

Besöksadress: Järnväggsgatan 6

Tfn. 0660–88 000

[samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se](mailto:samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se)

[www.ornskoldsvik.se](http://www.ornskoldsvik.se)

Karl Frostevall

*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 utökat förfarande.

### *Samråd*

Innan samrådet kungör kommunen för allmänheten var och under hur lång tid planförslaget finns tillgängligt. Kungörelse annonseras vanligtvis i lokaltidning. Samrådet syftar till att i ett tidigt skede samla in kunskap och synpunkter på planförslaget. Samrådet pågår under 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 ställningstagande 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. Planförslag ställs 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 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.....                      | 5  |
| 1.5 Generell information.....                          | 6  |
| 2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....                    | 8  |
| 2.1 Riksidressen .....                                 | 8  |
| 2.2 Strandskydd .....                                  | 8  |
| 2.4 Kommunala ställningstaganden .....                 | 8  |
| 2.5 Detaljplaner.....                                  | 11 |
| 2.6 Undersökning om betydande miljöpåverkan .....      | 13 |
| 3. FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER..... | 14 |
| 3.1 Detta reglerar detaljplanen .....                  | 14 |
| 3.2 Mark och grönsstruktur .....                       | 15 |
| 3.3 Bebyggelse och service .....                       | 17 |
| 3.4 Trafik.....                                        | 26 |
| 3.5 Miljö, hälsa och säkerhet.....                     | 30 |
| 3.6 Teknisk infrastruktur.....                         | 39 |
| 3.7 Sociala aspekter .....                             | 40 |
| 4. GENOMFÖRANDE .....                                  | 42 |
| 4.1 Genomförandetid .....                              | 42 |
| 4.2 Avtal .....                                        | 42 |
| 4.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....         | 42 |
| 4.4 Fastighetsbildning .....                           | 43 |

# 1.

## **SYFTE OCH INFORMATION**

### **1.1 Planens syfte**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en större byggrätt för bostäder och centrumverksamhet inom fastigheten London 12. Kvarteret ska ha en stadsmässig utformning, anpassas utifrån befintlig stadsbild och dess kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse samt bidra till goda boendekvaliteter.

### **1.2 Planens huvuddrag**

Planområdet är beläget inom centralorten intill Stora torget i Örnsköldsvik. Fastigheten avgränsas av Lasarettsgatan i väster och Storgatan i öster. Denna detaljplan för London 12 möjliggör en större byggrätt för bostäder och centrumverksamhet i de centrala delarna av Örnsköldsvik.

### **1.3 Planhandlingar**

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

### **1.4 Underlag och utredningar**

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Illustrationer och visionsmaterial, DREEM AB 2021-12-13
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-06-16
- Markgeoteknisk undersökningsrapport, WSP 2022-11-21
- Rapport - Miljöteknisk markundersökning, ARFY AB 2022-11-24
- PM Geoteknik, Bredenberg Teknik AB 2023-02-09

- PM Korttidsmätning radon, AFRY AB 2023-03-27
- Bullerutredning, rev 3, Efterklang 2023-10-19
- Skuggstudie, Örnsköldsviks kommun 2025-12-09
- Volymstudie, Örnsköldsviks kommun 2025-12-10

## 1.5 Generell information

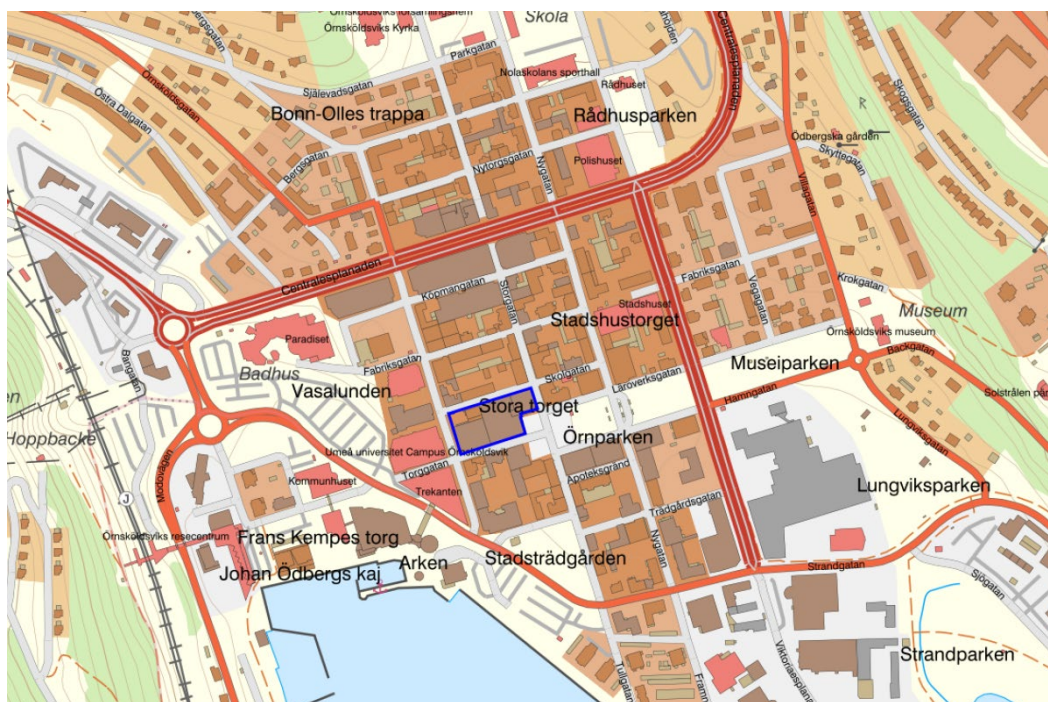
## Planförfarande och tidplan

Större förändringar inom centrumområdet anses vara av betydande intresse för allmänheten varav detaljplanen upprättas med ett utökat förfarande enligt 5 kap. § 7 plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Planbestämmelserna som regleras i detaljplanen är fastställda med stöd av Boverkets allmänna råd (BFS, 2020:6) och ska fungera som vägledande i tolkningen av planbestämmelserna även i framtiden.

Detaljplanen förväntas kunna antas av kommunfullmäktige under andra kvartalet 2026.

## Läge

Planområdet är beläget inom Örnsköldsviks centrum intill Stora torget och omringad av Storgatan, Skolgatan, Torggatan och Lasarettsgatan.



Översiktskarta med planområdet markerat i blått. (Bildkälla: Lantmäteriet)

**Areal**

Planområdet omfattar cirka 6 366 m<sup>2</sup>.

**Markägförhållande**

Planområdet omfattar fastigheten London 12 som är privatägd och del av Örnsköldsvik 8:24 som är i kommunens ägo.

## **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**

Detaljplanen berörs inte av något riksintresse. Hela Örnsköldsviks tätort berörs av påverkansområde för väderradar vilket inte antas påverkas negativt av aktuell detaljplan.

### **2.2 Strandskydd**

Detaljplanen berörs inte av något strandskydd.

### **2.4 Kommunala ställningstaganden**

En ansökan om planbesked för den aktuella detaljplanen inkom 18 oktober 2020 till samhällsbyggnadsförvaltningen. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 17 december 2020 § 212 att lämna positivt planbesked för att pröva planläggning för fastigheten London 12.

### **Översiktsplaner**

En ny översiktsplan för Örnsköldsviks kommun är under framtagande. Den nya översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun kommer inte att inkludera centralorten då detta område omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Örnsköldsviks centralort som antogs år 2020. Gällande översiktsplan för Örnsköldsviks kommun antogs år 2012. Planområdet ingår i centrumområdet som omnämns i översiktsplanen och ses som kommunens viktigaste utvecklingsområde. Enligt kommunens mål bör särskild vikt läggas vid en

smakfull arkitektur och rådande kulturmiljö. En flexibel användning av centrala lokaler i gatuplanet är också önskvärt för att kunna möta framtida behov och efterfrågan från olika typer av verksamheter.

I Fördjupad översiktsplan för Örnsköldsviks centralort (2020) framgår att Örnsköldsviks centralort ska byggas inifrån och ut. Detta innebär att förtätning och komplettering av bebyggelse på outnyttjade eller dåligt utnyttjade ytor inom centralorten ska prioriteras. Det framgår även att stadskärnans egna kvaliteter och karaktär ska tas tillvara vid utveckling och förtätning. Det finns ekonomiska, sociala och miljömässiga fördelar med att det sker en fortsatt utveckling av området med bostäder och handel i första hand. Bilparkering ska i första hand förläggas i parkeringshus- och garage inom stadskärnan.

Gällande kulturmiljö så redogör den fördjupade översiktsplanen att vid fysisk planering ska kulturmiljön ingå som en naturlig del och behandlas på lika villkor som andra samhällssektorerers intressen. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. En inriktning som lyfts är att man inom kommunen särskilt ska värna om kulturhistoriskt värdefulla byggnader i stadens centrala delar. Detta gäller bland annat kvarteren längs Lasarettsgatan och Storgatan som angränsar till planområdet.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplaner.

## **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. Detta uppnås genom att:

- dagvattenfrågan beaktas vid fysisk planering.
- samverkan om dagvattenfrågor sker kontinuerligt och att ansvarsförhållandena för dagvatten för kommunens olika förvaltningar och bolag är tydlig.
- dagvattnet i största möjliga mån fördröjs och renas lokalt.
- dagvattnet i största möjliga mån hanteras i öppna system.

- använda dagvatten till att skapa estetiska mervärden och mervärden för naturen.
- sekundära avrinningsvägar skapas för säker bortledning vid extremnederbörd.
- nuvarande dagvattenhantering anpassas till framtida behov genom ett långsiktigt planlagt omställningsarbete.
- det finns planer för drift och underhåll av dagvattensystem.
- dagvattensystem utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningsgrad och recipientens känslighet.
- källor till förorening i dagvatten minimeras så att behovet av skyddsåtgärder och rening minskar på lång sikt.
- dagvattensystem utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna avskiljs och bryts ned under vattnets väg till recipienten.
- rent dagvatten och dagvatten som kan innehålla föroreningar i möjligaste mån inte blandas.

#### *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*.

#### *Handelspolicy och -strategi*

Kommunen har en handelspolicy (antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2014, § 112) och en handelsstrategi (godkänd av kommunstyrelsen 3 juni 2014, § 94).

Enligt handelspolicyn ska dagligvaruhandel och sällanköpsvaror i första hand ligga nära bostadsområden eller i centrum som har god tillgänglighet. Fastigheten London 12 är lokaliserad i centrum och lämplig för båda dessa ändamål.

Detaljplanens syfte ligger i linje med Örnsköldsviks handelspolicy och -strategi.

### **Grönplan för Örnsköldsviks centralort**

Grönplanen antogs av kommunfullmäktige i december 2011. Grönplanen

redogör för hur grönstrukturen inom Örnsköldsviks centralort ska bevaras och utvecklas.

Utveckling av planområdet innebär inte att någon grönstruktur i centralorten försvinner.

## Planprogram

Inget planprogram finns framtaget för det aktuella planområdet.

## 2.5 Detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt och berörs av två gällande detaljplaner och en tomtindelning:

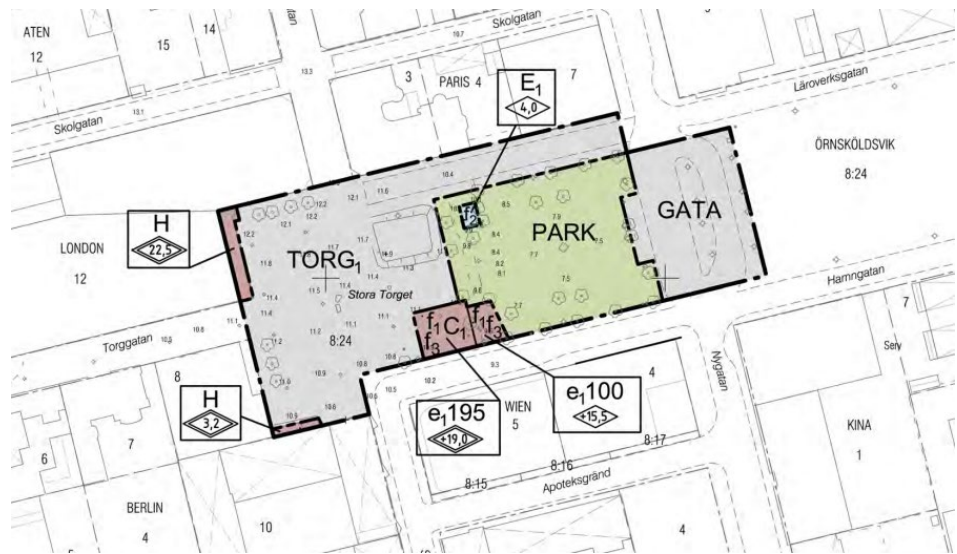
- Stadsplan för centrumområdet i Örnsköldsviks kommun  
Centrumområdet 2284K-P2372, antagen i januari 1971, medger handelsändamål [H] i tre respektive fyra våningar och med ett exploateringsstal på 2,0.

Berörda delar av gällande detaljplan upphävs när ny detaljplan vunnit laga kraft.



Utdrag ur gällande stadsplan för centrumområdet. Aktuellt planområde markeras ungefärligt med blått

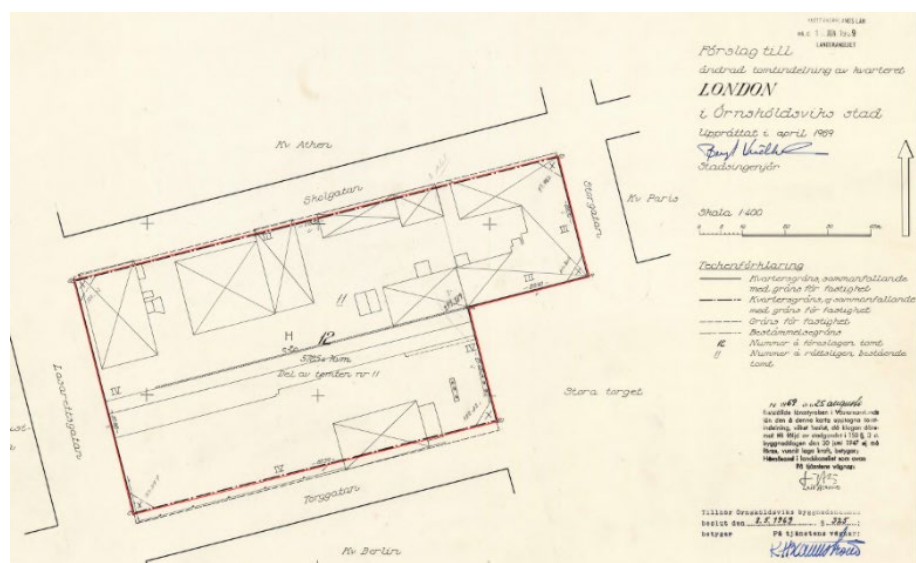
- Detaljplan för del av Örnsköldsvik 8:24 m.fl. – Stora torget 2284K-P2021/10, antagen 25 oktober 2021. Detaljplanen reglerar torg [TORG] och handel [H] i direkt anslutning till London 12. Delen för handel regleras med att högsta totalhöjd i meter från lägsta marknivå max får vara 22,5 m. Detaljplanen har genomförandetid kvar.



Utdrag ur gällande detaljplan för del av Örnsköldsvik 8:24 m.fl

Berörda delar av gällande detaljplan upphävs och ersätts när ny detaljplan vunnit laga kraft. Gällande detaljplan har fortfarande genomförandetid kvar och att ersätta gällande detaljplan betraktas som nödvändig i och med de nya förutsättningarna. Den nya detaljplanen anses vara av stort allmänt intresse och handläggs med ett utökat förfarande. Berörda fastighetsägare deltar under samråd och får möjlighet att yttra sig i ärendet.

- Tomtindelning för London 12 2284k-2067, fastställd 25 augusti 1969. Tomtindelningen berör hela fastigheten London 12.



*Utdrag från gällande tomtindelning för kvarteret London 12 (2284k-2067).*

Tomtindelningen hindrar framtida fastighetsbildningar inom planområdet. Tomtindelningen som berör London 12 upphävs när denna detaljplan vunnit laga kraft.

## **2.6 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. Planen antas inte innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11–12 § miljöbalken har inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 6 juli 2022 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**

Detaljplanen ersätter gällande användningsändamål handel [H] med användningsändamål bostäder [B] och centrumverksamhet [C]. Användningarna syftar till en flexibel och varierad användning vilket är i linje med ambitionerna i kommunens översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Örnsköldsviks centralort. En påbyggnad möjliggörs inom planområdets östra och västra delar i syfte att tillskapa mer utrymme för bostads- eller centrumändamål.

##### **Användning av mark och vatten enligt Boverkets allmänna råd**

Nedan följer en genomgång av vad användningsbestämmelserna tillåter enligt Boverkets allmänna råd (BFS, 2020:6) om planbestämmelser för detaljplan. Observera att genomgången inte är uttömmande, en mer detaljerad beskrivning till ovannämnda allmänna råd finns på Boverkets hemsida.

#### *Användning av kvartersmarken*

Bostäder [B] tillämpas för olika former av boende av varaktig karaktär. Det kan handla om olika typer av byggnader både en- och tvåbostadshus och flerbostadshus. I användningen ingår bostadskomplement av olika slag. 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.

Centrum [C] avser all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.

#### *Användning av allmän plats*

Användningen gata används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Användningen betecknas [GATA]. En gata är en allmän plats som är avsedd för både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgränsas från huvudvägnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter. I detaljplanen finns även preciseringen gågata [GATA<sub>1</sub>].

Användningen torg [TORG] inrymmer olika typer av torg med tillhörande verksamheter och ska vara avsett för ett gemensamt behov. Ett torg är en öppen plats som ofta har en hårdgjord yta och saknar omfattande vegetation. Torget avgränsas av byggnader eller andra stadsbyggnadselement och kan användas för till exempel handel och allmän kommunikation. Torget kan även användas för möten och evenemang. Grundprincipen är att ett torg endast tillfälligt får upplåtas för enskild verksamhet.

### **3.2 Mark och grönstruktur**

Planområdet är i dagsläget hårdgjort och bebyggt samt reglerat för handelsändamål. I planområdets närhet ligger flera av Örnsköldsviks stadsparker och grönstråk, bland annat Örnparken, Museiparken och Stadsträdgården.



Vy från Stora torget mot planområdets östra del (t.v). Vy mot planområdets sydvästra hörn från korsning Torggatan/Lasarettsgatan (t.h).

### *Förändringar och konsekvenser*

Detaljplanen medger tillbyggnad på höjden och gör inga ytterligare anspråk på mark eller grönsstruktur.

## **Geotekniska förhållanden**

En markgeoteknisk undersökning (MUR) har utförts av WSP (2022-11-21). Resultatet har sedan tolkats och sammanställts i ett *PM Geoteknik* av Bredenberg Teknik AB (2023-02-09). Utredningen redovisar att marken består av fyllning och sandig morän på berg. Djupet till fast berg varierar mellan 2 och 5 m. Största djup till berg har påträffats i borrhål närmast Stora torget (motsvarande nivån cirka +7,5 RH2000). Som minst är avståndet till berg intill korsning Lasarettsgatan och Torggatan. Varken lös lera eller grundvatten har påträffats vid undersökningen.

### *Förändringar och konsekvenser*

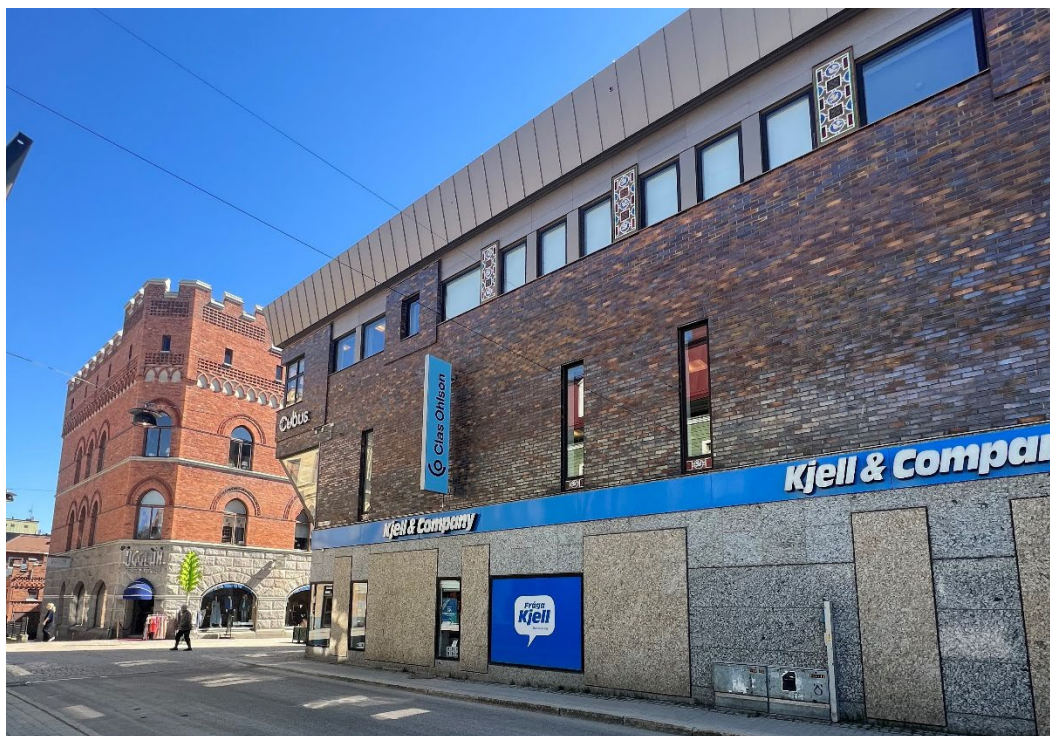
Utredningens rekommendation är att de nya bärande konstruktionerna grundläggs på berg, ”frikopplade” från befintliga konstruktioner. Detta för att dels använda samma grundläggningssätt för nya som för befintliga konstruktioner dels för att eliminera risker förknippade med interaktion mellan nya och befintliga grundkonstruktioner. Ny grundläggning på berg kan ske med borrarade stålrörspålar till berg, grävda plintar på berg eller sulor och plattor på berg. Grundläggning på berg förenklas av att bergytan ligger på relativt litet djup under markytan och att inget grundvatten påträffats vid undersökning.

## **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 centralt beläget intill Stora torget i Örnsköldsvik, i anslutning till stadens shoppingstråk och befintlig gågata. Inom planområdet inryms i dagsläget handel, bostäder, gym, café och parkering. I planområdets närhet, i de centrala delarna av Örnsköldsvik, finns ett stort utbud av olika typer av verksamheter och servicefunktioner. Invid Stora torget återfinns bland annat livsmedelsbutik, caféer, restauranger och detaljhandel. På motsatt sida av Storgatan, öster om planområdet inom fastigheten Paris 3, finns ett hus utformat som en borg som har en speciell karaktär och inte får trumfas i höjdd. Befintliga byggnader i området är uppförda i tre till fyra våningar.

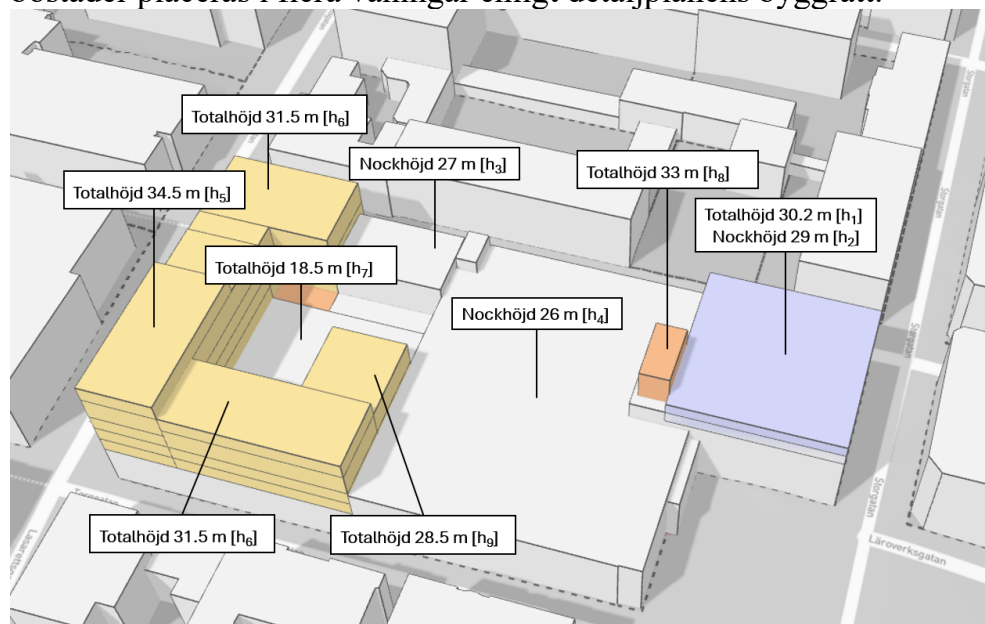


*Vy från Skolgatan med borghuset synligt till vänster i bild*

#### *Förändringar och konsekvenser*

Utveckling i enlighet med detaljplanen kommer att innebära fler bostäder och möjlighet till utvecklad centrumverksamhet. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör påbyggnad av planområdets östra och västra delar. Detaljplanen reglerar användningsbestämmelser [CB] (centrum/bostäder) vilket möjliggör en kombination av centrumverksamhet och bostäder inom samma byggnad. Centrum är huvudändamålet, vilket innebär att bottenvåningen bör innehålla publika funktioner som handel, restaurang eller service för att skapa ett aktivt och tillgängligt gaturum. Ovanpå centrumverksamheten kan

bostäder placeras i flera våningar enligt detaljplanens byggrätt.



Total- och nockhöjder över angivet nollplan vid fullt utnyttjad byggrätt enligt planförslaget. (Källa: Örnsköldsvik kommun, 2025-12-09)

Ny bebyggelse inom planområdet regleras i höjddled med planbestämmelse [h] om högsta tillåten nockhöjd eller totalhöjd över angivet nollplan. Totalhöjd inkluderar samtliga uppstickande byggnadsdelar eller anläggningar, exempelvis skorstenar, ventilation, antenner, räcken etcetera, medan nockhöjd avser taknockens höjd. Tillkommande bebyggelse tillåts uppföras mellan tre och fem våningar beroende på placering och val av byggnadsteknik och material. Den högsta tillåtna totalhöjden inom planområdet är +34,5 meter [h<sub>5</sub>] över angivet nollplan. Detaljplanens varierande höjddangivelser motiveras av att de högre delarna av bostadshusen placeras på ett sätt som tar hänsyn till omgivande bebyggelse och landskap. Genom att anpassa höjderna skapas en harmonisk övergång mot lägre byggnader. Den nya bebyggelsens höjd och terrassering bedöms utifrån topografi och omkringliggande bebyggelsestruktur passa väl in i omgivningen. Terrassering av bebyggelsen bryter av huskroppar vilket motverkar ett alltför massivt och dominerande byggnadsuttryck. Höjdvariationerna bidrar till områdets framtida karaktär och skapar en orienterbarhet genom att markera viktiga stråk och platser, vilket ger en tydlig struktur och ett mer levande stadsrum. Regleringen möjliggör en effektiv markanvändning och flexibilitet för olika bostadstyper och funktioner, samt förutsättningar till god hushållning av mark. De olika höjderna bidrar också till ökat ljusinsläpp på takterrasser i planområdets västra del. Planområdets östra del regleras med en

maximalnockhöjd om +29 meter [**h<sub>2</sub>**] i syfte att påbyggnaden inte ska bli högre än borghuset inom fastigheten Paris 3 på motsatt sida av Storgatan. En reglering om högsta totalhöjd om +30,2 meter [**h<sub>1</sub>**] inkluderas också för att möjliggöra räcken med en höjd på ytterligare 1,2 meter för takterrasser.

Inom planområdets östra del regleras användningen till [**CB<sub>1</sub>**] där centrumverksamhet utgör den huvudsakliga användningen och bostäder enbart får anordnas i våningsplan 3 och 4.

Byggnad ska placeras i liv med fasad mot allmän plats på underliggande byggnad [**p<sub>1</sub>**]. Syftet med bestämmelsen är att tillbyggnad ska bidra till en vacker stadsbild och värna om gaturummets utformning. Bestämmelsen avgränsas av egenskapsgräns och gäller inom respektive egenskapsområden.

### **Friyta**

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan- och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. Om fastigheten redan är bebyggd ska kraven på friyta tillgodoses i skäligen utsträckning, kopplat till kostnaderna för arbetet och fastighetens särskilda egenskaper. Om det inte finns tillräckliga utrymmen att ordna både friyta och parkering ska friyta anordnas i första hand. Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för.

Inriktningen i *Fördjupad översiktsplan Örnsköldsviks centralort (2020)* är att friytan ska utgöra minst en sjättedel av bostädernas totala bruttoarea (BTA) inom detaljplanerade områden i sammanhållen bebyggelse.

Planområdet inrymmer idag ingen friyta för rekreation och fastigheten är redan bebyggd.

### *Förändringar och konsekvenser*

Genomförandet av detaljplanen innebär att en friyta om minst 700 m<sup>2</sup> regleras med bestämmelsen [**n<sub>2</sub>**] och gäller inom hela

användningsområdet [CB] i planområdets västra del. Denna yta utgör ungefärlig storlek på innergård om byggrätten nyttjas enligt planförslaget. Om takytor nyttjas finns dock möjlighet att tillskapa ytterligare friyta. Vid bygglovsprövning bör inriktning i *Fördjupad översiktsplan Örnsköldsviks centralort (2020)* att friytan ska utgöra minst en sjättedel av bostäderna totala bruttoarea eftersträvas. Friytorna ska kunna nyttjas av boende inom planområdet i en trafikskyddad miljö.

### **Gestaltning och värdefull bebyggelse**

Planområdets läge i centrala Örnsköldsvik medför att framtida bebyggelse kommer att vara välexponerad. Vissa gestaltungsaspekter regleras därav i detaljplanen i syfte att långsiktigt säkerställa en gestaltning som bidrar till stadsmässiga kvalitéer samt trivsel och trygghet.

Det finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och arkitektoniska kvalitéer inom planområdet. Den byggnad som är värd att bevara ligger efter Skolgatan i anslutning till lastzonen i korsning med Lasarettsgatan. Byggnaden uppfördes år 1953 och det finns få bevarade byggnader från denna tidsperiod kvar inom Örnsköldsvik stadskärna. Byggnaden har en fasad med tidstypiska material såsom natursten i marmor i byggnadens sockel och portik samt fönsterkarmar och foder i ek. Fasaden är spritputsad i en ljus ton och en geometri åstadkommen av slätputsade band med en blågrå ton som delar fasaden i sex fält med en fönsterindelning där även fönsteromfattningen är slätputsade. Fasaden mot Skolgatan samt dess tak upp tillnock är viktiga att bevara för att framhäva den ursprungliga byggnadsvolymen och dess tidstypiska utseende.



*Vy mot byggnad längs Skolgatan som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde inom planområdet. I bilden syns den putsade fasaden som är indelad i sex fält.*

Befintlig fasad mot Lasarettsgatan och Torggatan ovan sockelvåning består av gjutna betongelement med tydligt vertikala mönster. Betongen ger byggnaden en robust och massiv karaktär, samtidigt som materialets textur förstärker fasadens arkitektoniska uttryck. I den urbana kontexten fungerar fasaduttrycket som en visuell kontrast mot omgivande byggnader med mer traditionella material, vilket framhäver dess unika karaktär. På så sätt bidrar fasaden inte bara till byggnadens identitet, utan också till stadens visuella mångfald och kulturhistoriska värde. Betongelementen representerar ett tidstypiskt arkitektoniskt uttryck och är unikt i sitt slag inom Örnsköldsviks stadskärna. Genom detta har betongelementen ett betydande kulturhistoriskt värde för både byggnaden och den lokala byggnadskulturen.



Fasad mot Torggatan med betongelement ovan sockelvåning.

I syfte att visualisera och beskriva hur ny bebyggelse kan gestaltas har DREEM AB (2021-11-12) tagit fram illustrationer och skisser. Gestaltningen i illustrationer ska vara ett stöd i bedömning vid prövning av bygglov och ska inte ses som ett facit på hur den framtida bebyggelsen inom planområdet ska utformas. Nedan presenteras några visuella exempel på gestaltning som går i linje med detaljplanens planbestämmelser om utformning.



*Möjlig utformning/illustration enligt planförslaget. Vy från Torggatan mot Stora Torget och Örnparken.  
(Källa: DREEM AB, 2021-12-13)*



*Möjlig utformning/illustration enligt planförslaget. Vy från Stora Torget (Källa: DREEM AB, 2021-12-13)*

### *Förändringar och konsekvenser*

Ett genomförande av detaljplanen säkerställer den kulturhistoriskt

värdefulla byggnadens fasad mot Skolgatan med bestämmelsen [k<sub>3</sub>]. Byggnadens ursprungliga volym bevaras genom att detaljplanen inte medger påbyggnad över högstanockhöjd 27 meter [h<sub>3</sub>] över angivet nollplan.

Bevarandet av befintliga betongelement i fasad säkerställs med planbestämmelse [k<sub>1</sub>] och [k<sub>2</sub>]. Betongelementen är att betrakta som karaktärsbildande egenskapsdrag. Dessa skall bevaras i sitt ursprungliga material, struktur, ytbehandling och kulör. Förändringar som innebär förvanskning av uttrycket genom annan struktur, ytbehandling eller färgsättning är inte tillåtna. Det är viktigt att en sammanhängande fasad med betongelement kvarstår som ger förutsättningar att utläsa det ursprungliga arkitektoniska uttrycket även efter en eventuell om- eller tillbyggnad. Vissa förändringar i befintlig fasad där betongelementen påverkas kan dock godtas under förutsättning att det värde betongelementen utgör inte förvanskas eller går förlorat.

Fasadutformning regleras med planbestämmelse [f<sub>7</sub>] ”Fasader ska utföras i trä, puts, natursten eller tegel. Fasaderna ska ha en traditionell materialverkan som tar hänsyn till karaktärsdrag och värden i den befintliga bebyggelsemiljön”. Utöver olika typer av traditionellt tegel inkluderas olika typer av keramiska material samt skärmtegel. Utöver de fasadmaterial som anges i bestämmelsen ska befintliga betongelement mot Lasarettsgatan och Torggatan bevaras i enlighet med planbestämmelserna [k<sub>1</sub>] och [k<sub>2</sub>]. Utförandebestämmelse [f<sub>7</sub>] innebär att gestaltning av fasader ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse i fråga om kulör, detaljering och materialitet. Nyansfattiga material som skapar ett alltför homogent och stumt uttryck och som saknar struktur och skiftningar är inte passande. Lämpliga material är sådana som åldras på ett naturligt sätt och bidrar till goda kvaliteter i miljön. Genom att välja sådana material får miljön en känsla av att utvecklas över tid och behålla sin kvalitet, vilket gör att helheten känns mer hållbar och trivsam. Det är tillåtet att kombinera olika material, men detta ska göras med omsorg och med hänsyn till byggnadens arkitektoniska karaktär samt den omgivande miljön. Bedömning ska göras utifrån ett helhetsintryck. Platsens centrala läge ger skäl till att ställa höga krav på både gestaltning och material. Bebyggelsen ska utformas med ambitionen att förstärka stadsmässiga kvaliteter, där arkitekturen bidrar till en attraktiv, levande och sammanhållen stadsmiljö. Genom välvalda material, färgsättning, proportioner och detaljer ska bebyggelsen skapa ett uttryck som både knyter an till platsens identitet och tillför ett långsiktigt hållbart inslag i stadsbilden.

Utformningen av bebyggelsen inom planområdet bör särskilt beakta markerade bottenvåningar, där materialval och skiftningar i material kan bidra till att skapa ett mervärde för gestaltningen. Genom att arbeta med tydliga sockelvåningar och variation i material skapas en mer levande och attraktiv stadsmiljö som förstärker områdets gestaltning och identitet.



Exempel på markerad bottenvåning med skiftningar i material i planområdets omgivning. Bild: Google maps 2025

Omgivande bebyggelse består av en variation av färger och material som har tillkommit under olika tidsepoker. Färgsättning av fasader regleras genom planbestämmelse [f<sub>6</sub>] ”byggnaders fasader ska bestå av varma kulörer”. Detta krav syftar till att skapa en harmonisk och sammanhållen gestaltning som knyter an till bebyggelsemiljön. För att uppnå en god helhetsverkan behöver färgsättningen inom planområdet ske med omsorg och i samspel med den befintliga miljön – inte enbart inom planområdet utan även i relation till angränsande bebyggelse. Hänsyn till färgsättning är särskilt viktig eftersom planområdet angränsar till i översiktsplanen utpekade värdefulla kulturmiljö (K53, Örnsköldsviks centrum) samt till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt fördjupad översiktsplan för centralorten. Genom att ställa krav på varma kulörer stärks kopplingen till den befintliga miljön och risken för negativ påverkan på kulturhistoriska värden minskar.



Utformningsbestämmelser [f<sub>x</sub>] inom planområdet med illustration om vilken del/delar de reglerar.

Balkong och andra byggnadsdelar får anordnas ut över allmän plats till ett avstånd från fasad om högst 0,4 meter och med en fri höjd om minst 3,0 meter [f<sub>1</sub>]. Planbestämmelsen gäller för del av allmän plats Skolgatan, Lasarettsgatan och Torggatan. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för byggnadsdelar att kraga ut över allmän plats på ett sådant sätt att det inte innebär en säkerhetsrisk vid exempelvis snöröjning eller halkbekämpning. För att möjliggöra en sådan reglering inkluderas [GATA], [GATA<sub>1</sub>] och [TORG] som allmän plats med kommunalt huvudmannskap.

Räcken till takterrasser ska vara genomsiktligt, alternativt placeras indraget minst 1,5 meter från takfot/fasadliv [f<sub>3</sub>] (gäller mot Skolgatan, Lasarettsgatan och Torggatan). I planområdets östra del ska räcket vara genomsiktligt alternativt placeras indraget minst 3 meter [f<sub>4</sub>] (gäller mot Skolgatan, Storgatan och Stora Torget). Syftet med bestämmelserna är att skapa en trivsamt upplevelse av stadsbilden från gatunivå och att byggnaderna inte ska upplevas högre än vad de är.

Fastighetens nordvästra hörn har planlagts som allmän plats för att möjliggöra avfasning av byggnadens hörn i markplanet. Egenskapsområdet får överbyggas med en fri höjd om minst 3,0 meter, regleras med planbestämmelse [f<sub>5</sub>]. Detta ger förutsättningar för en fortsatt säker miljö för gångtrafikanter och cyklister då siktförhållanden

runt eventuellt framtida byggnaden bibehålls. Fri höjd om 3,0 meter skapar även förutsättningar för underhåll av gatan vid exempelvis snöröjning utan att fordon riskerar att kollidera med eventuellt överhängande byggnadsdelar. Planbestämmelse som reglerar avfasat hörn planläggs även inom egenskapsområde i kvartersmarkens sydvästra hörn. Inom detta område är hörnet i nuläget redan avfasat men det finns en pelare som tillhör byggnaden som gör det olämpligt att reglera marken till allmän plats då detta skulle ge svårigheter för kommunen att sköta marken. Däremot kvarstår behovet av goda siktförhållanden runt byggnaden varför planbestämmelse om utförande reglerar detta, [b<sub>1</sub>] byggnadens hörn ska avfasas med en fri höjd om minst 3,0 meter. Planbestämmelsen syftar till att avfasning ska ske inom hela egenskapsområdet och omfattar inte befintlig pelare.

Första och översta våningens fasader, inom [CB<sub>1</sub>], ska huvudsakligen utföras med genomsiktligt material mot allmän plats [f<sub>2</sub>].

En bestämmelse om markbeläggning [n<sub>1</sub>] reglerar att hårdgjorda ytor som inte förses med byggnad ska utformas med marksten eller natursten. Bestämmelsen gäller inom det nordvästra egenskapsområdet som i nuläget utgör lastzon.

### 3.4 Trafik

Kommunen är väghållare för de gator som omger planområdet. Skolgatan och Lasarettsgatan har en hastighetsgräns på 30 km/h förbi planområdet. Skolgatan är enkelriktad och skyltad med fordonstrafik förbjuden alla dagar mellan klockan 22–04. Huvuddelen av Torggatan är gågata med undantag cirka 25 meter av gatan som utgör in- och utfartsgata till befintligt parkeringsgarage inom London 12. Godsleveranser till planområdet sker via Skolgatan.

#### *Förändringar och konsekvenser*

Ett genomförande av detaljplanen medför inga förändringar för motortrafik.

### Kollektivtrafik

Idag finns ingen hållplats för kollektivtrafik i direkt anslutning till planområdet. Närmaste hållplats återfinns intill Örnparken, cirka 130 meter från planområdet, där både landsorts- och stadsbuss stannar. Resecentrum, med anslutning för bussar och tåg, lokaliseras cirka 350 meter från planområdet i västlig riktning.

### *Förändringar och konsekvenser*

Ett genomförande av detaljplanen medför ingen förändring i kollektivtrafikförsörjningen. Genom lokalisering av arbetsplatser i nära anslutning till noder- och centra för kollektivtrafik skapas förutsättningar för hållbart resande.

### **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. I den fördjupade översiktsplanen för centralorten (2020) och i parkeringspolicyn (2015) framgår att i samband med exploatering i centrum kan i vissa fall flexibla parkeringstal tillämpas. Det innebär att fastighetsägare har möjlighet att ta ansvar för det transportbehov som fastigheten ger upphov till, men genom andra åtgärder än att endast erbjuda bilparkering. Fastighetsägaren kan genom avtal med kommunen göra avsteg från ordinarie parkeringstal genom att möjliggöra olika typer av mobilitetsåtgärder inom fastigheten, till exempel främja hållbart resande hos boende, erbjuda bil- och cykelpool med mera.

Utöver tillämpande av flexibla parkeringstal finns det enligt kommunens parkeringspolicy i vissa fall möjlighet för fastighetsägaren att genom avtal med kommunen genomföra parkeringsköp. Det innebär att fastighetsägaren kan köpa sig fri från skyldighet att ordna parkeringsplatser inom den egna fastigheten och i stället åtar sig kommunen ansvaret att lösa parkeringsbehovet inom kommunens totala utbud av allmänt tillgängliga parkeringsplatser. En förutsättning för detta är att kommunen bedömer att det finns tillräckligt med tillgängliga parkeringsplatser inom acceptabelt gångavstånd. Ett avtal om parkeringsköp för fastigheten gällande totalt 57 parkeringsplatser finns upprättat 2006.

På fastigheten finns idag ett parkeringsgarage med infart från Torggatan, i garaget finns 120 parkeringsplatser samt förutsättningar att genom ombyggnad tillskapa ytterligare cirka 12 parkeringsplatser i befintligt parkeringsgarage. En analys av parkeringsgaragets beläggning, utförd av fastighetsägaren, januari till september under 2022 visar att under garagets beläggning under ”normaltimme” i snitt ligger mellan 50–55 %.

Tabell 1 - Parkeringstal enligt Örnsköldsviks parkeringsstrategi (2015)

| Användning            | Bilplatser per lägenhet /1000 m2 BTA | Bilplatser per 1000 m2 BTA | Varav arbetsplats-parkering | Varav besöks-parkering |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Bostäder*             | 0,75/8,3**                           |                            |                             | 0,1                    |
| 1-2 rum               | 0,6                                  |                            |                             | 0,1                    |
| >3 rum                | 0,9                                  |                            |                             | 0,1                    |
| Kontor                |                                      | 22                         | 20                          | 2                      |
| Centrumhandel         |                                      | 30                         | 6                           | 24                     |
| Restaurang-verksamhet |                                      | 26                         | 5                           | 21                     |
| Hotell                |                                      | 13                         | 3                           | 10                     |

\* Det generella parkeringstalet för lägenheter används endast i tidiga planeringsskeden, om lägenhetsfördelningen inte är känd. \*\* Utgår från en genomsnittslägenhet på 90 kvm BTA.

### *Förändringar och konsekvenser*

Ett genomförande av detaljplanen antas medföra ett tillkommande parkeringsbehov på upp till 80 parkeringsplatser, enligt kommunens parkeringstal. Beräkningen baseras på antalet tillkommande bruttoarea (BTA) bostäder och centrumhandel vid fullt nyttjad bygggrätt. Enligt kommunens parkeringstal finns ett parkeringsbehov för nuvarande verksamhet som uppgår till 202 bilplatser. Med en fullt utnyttjad bygggrätt skulle det totala parkeringsbehovet uppgå till omkring 282 parkeringsplatser, något som inte inryms i nuläget. Ett avtal om parkeringsköp för fastigheten gällande totalt 57 parkeringsplatser finns upprättat 2006 vilket skulle medföra ett totalt parkeringsbehov omkring 225 bilparkeringsplatser. Det är i detta läge svårt att exakt fastställa det uppkommande parkeringsbehovet eftersom behovet varierar mellan olika typer av verksamheter och lägenheternas storlek. Det är därför först vid prövning av bygglov som en exakt redovisning av det tillkommande parkeringsbehovet kan redovisas.

Bygggrätten är beroende av att parkeringsbehovet kan lösas. Det är därför en förutsättning att fastighetsägaren vid bygglov kan motivera att parkeringsbehovet kan lösas, exempelvis genom parkeringsköp och/eller tillämpning av flexibla parkeringstal.

I plan- och bygglagen ställs i 8 kap § 9 krav på att det på fastigheten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för exempelvis parkering och lastning och lossning av fordon. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska

det i första hand ordnas friyta.

### **Varumottagning och avfallshantering**

Varumottagning och avfallshantering sker idag via befintlig lastzon i korsning Skolgatan/Lasarettsgatan.

Avfall ska hanteras enligt ”Avfallsplan 2023–2033, *Från avfallshantering till resurshantering*”. Antagen av kommunfullmäktige 30 januari 2023. Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB (Miva), utför kommunens ansvar för hushållsavfallet. Från och med år 2027 tillämpas fastighetsnära insamling av förpackningar, vilket måste beaktas i planering av avfallsutrymmen/miljörum.

#### *Förändringar och konsekvenser*

Det nuvarande området för varumottagning förses i detaljplanen med byggrätt vilket kan komma att medföra att nuvarande utformning av lastområde förändras. Varumottagning, avfallstransporter och liknande ska vid ett genomförande av detaljplanen ske inom den egna fastigheten. Hur avfallshantering kan ske vid ett genomförande av detaljplanen redovisas i bygglovsskedet.

### **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*

Ett genomförande av detaljplanen medför inga förändringar eller konsekvenser i detta avseende för befintliga verksamheter.

Posthantering för tillkommande bostäder ska hanteras i en fastighetsbox på entréplan.

### 3.5 Miljö, hälsa och säkerhet

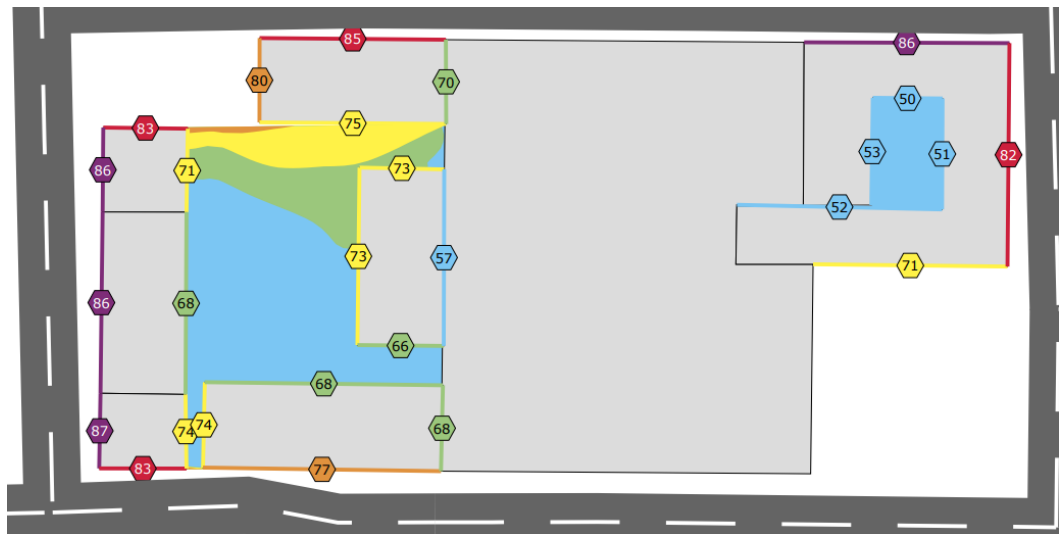
#### **Buller**

Fastighetens centrala placering innebär att trafikbuller antas vara den största bullerkällan i området. Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216/2017:359), vilken tar stöd i 9 kap. 12 § miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa), innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte enligt förordningen överskrida:

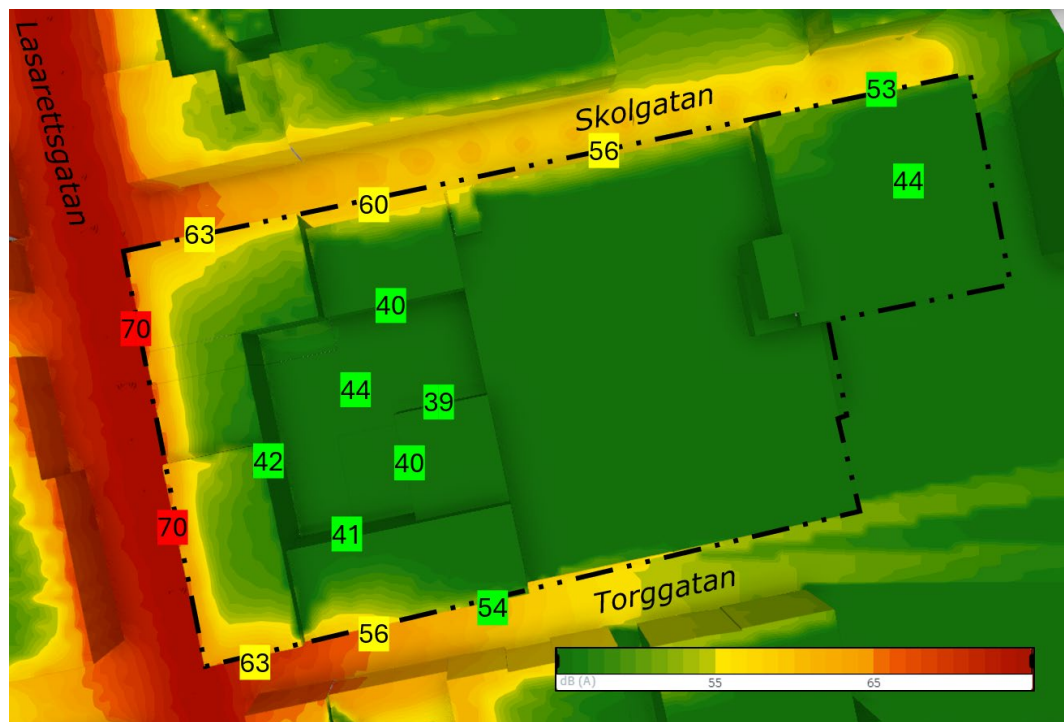
- 60 dBA ekvivalentnivå (medelljudnivå under en given tidsperiod) vid fasad respektive 65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m<sup>2</sup>
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

En trafikbullerutredning har upprättats av Efterklang (2023-10-19). Utredningen visar bland annat att två byggnadskroppar inte klarar riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasaderna mot Lasarettsgatan. Dessa behöver tillgång till ljuddämpad sida. Ljuddämpade sidor ska enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrida 70 dBA maximal ljudnivå. Utifrån den bebyggelsestruktur som bullerutredningen redovisat klarades inte maximal ljudnivå 70 dBA för ljuddämpad sida med ljudnivåer över riktvärdet, primärt i den norra delen av planområdet där släpp i bebyggelsen illustreras, se figur nedan.



Maximal ljudnivå (dBA) vid fasad natttid för prognosår 2040 för kv London. (Efterklang, 2023)

En kompletterande bullermodell med en stängd kvartersstruktur har genomförts i syfte att utreda hur ljudnivåer förändras jämfört med bebyggelse med släpp i nordväst samt i söder. Modellen visar på ekvivalenta ljudnivåer vid fasad mot gata och innergård. Med en stängd kvartersstruktur sjunker de ekvivalenta ljudnivåerna drastiskt, med upp till 10 dBA. Utifrån denna förändring på ekvivalent ljudnivå på innergård drar kommunen slutsatsen att även maximal ljudnivå rimligen inte bör överstiga 70 dBA varför ljuddämpad sida kan anordnas.



Kompletterande bullerutredning med modellerade ekvivalenta ljudnivåer (dBA) (Örnsköldsviks kommun, 2025).

Planområdet ligger inom skyddsavståndet (600 meter) till Örnsköldsviks hamn. Skyddsavståndet är baserat på att det läggs till större fartyg i hamnen några gånger per år vilket kan medföra tidvis förhöjda bullernivåer. Hamnens verksamhet bedöms dock endast påverka planområdet marginellt.

#### *Förändringar och konsekvenser*

Med anledning av trafikbullerutredningens resultat reglerar denna detaljplan en egenskapsbestämmelse om byggnaders användning [s<sub>1</sub>]. Bestämmelsen reglerar att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot ljuddämpad sida. Ljuddämpad sida innebär, enligt trafikbullerförordningen (SFS 2015:216), att både 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid inte överskrids vid fasad.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra några särskilda ljudstörningar från planområdet. Olika grader av tillfälliga störningar kan orsakas i och med att planområdet är lokaliserat i ett centralt beläget stads kvarter med centrumverksamhet i bottenvåningarna.

### **Miljökvalitetsnormer**

#### *Vatten*

Planområdet befinner sig i avrinningsområde för ytvatten där recipienten är

Örnsköldsviksfjärden (WA74672554). Miljö kvalitetsnormen (MKN) för Örnsköldsviksfjärden (beslutad 2023-05-05) säger att vattenförekomsten ska ha en måttlig ekologisk status år 2039. Det är främst hamnanläggningen för sjöfart som påverkar vattenförekomsten och det bedöms vara omöjligt att nå god status med bibehållen funktion för hamnanläggningen. Samhällsnyttan för hamnen ligger till grund för ett mindre strängt kvalitetskrav, men innebär trots detta att bästa möjliga ekologiska status ska uppnås med rimliga åtgärder.

#### *Buller*

Örnsköldsviks kommun omfattas inte av MKN för buller.

#### *Luft*

Det finns MKN för den högsta tillåtna halten av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. Kvävedioxider kan utgöra ett problem i samband stora trafikflöden där gaturummen är slutna på båda sidor. Detta innebär dåliga förutsättningar för utvädring och leder till att utsläppen stannar kvar lokalt.

#### *Förändringar och konsekvenser*

##### *Vatten*

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte försämra förutsättningarna att uppnå beslutad MKN för recipient. Detta eftersom planområdet redan idag är bebyggt. Materialval på tak och gröna ytor som detaljplanen möjliggör för kan antas minska föroreningsgraden ytterligare.

##### *Luft*

Ett genomförande av detaljplanen kan komma att medföra en viss trafikökning. Ökningen bedöms dock inte vara av den omfattning att det kan finnas en risk för människors hälsa avseende luftföroreningar från biltrafik på omgivande gator. Detaljplanen möjliggör för olika typer av centrumverksamhet i ett centralt läge i nära anslutning till kollektivtrafik. Det finns därmed goda möjligheter att resa med miljövänliga transportslag till och från planområdet, vilket kan resultera i ett minskat bilberoende.

#### **Sol- och skuggförhållanden**

En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena

inom planområdet utifrån planförslaget samt för att tydliggöra förändringar för omkringliggande bebyggelse. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige. I *Fördjupad översiktsplan för Örnsköldsviks centralort (2020)* framgår att Örnsköldsviks centralort ska byggas inifrån och ut. Detta innebär att förtätning och komplettering av bebyggelse på utnyttjade eller dåligt utnyttjade ytor inom centralorten ska prioriteras.

En skuggstudie (Örnsköldsviks kommun, 2025-12-09) har tagits fram för att redovisa hur utvecklingen av London 12 påverkar skuggbildning på omgivningen. Skuggstudien bygger på den volymstudie (Örnsköldsviks kommun, 2025-12-09) som har använts som underlag i höjdsättning i detaljplanen. Studien visar skuggbildningen under sommarsolståndet den 21 juni och under 20 mars respektive 22 september (vår- och höstdagjämningen). Byggnadskropparna i volymstudien utgörs av illustrationer och inte den faktiska byggnaden. Volymstudien visar detaljplanens maxexploatering.

Höst- och vårdagjämning



Exempelbilder från skuggstudie visar vår- och höstdagjämning vid fullt utnyttjad byggrätt (Örnsköldsviks kommun, 2025-12-09).

### *Förändringar och konsekvenser*

Inom planområdet möjliggörs utökad byggrätt vilket kommer innebära viss förändring gällande skuggbildning för omgivningen.

Sammanfattningsvis visar studien att skuggbildning främst kommer påverka fastigheterna Aten 12, 13 och 15 norr om Skolgatan.

Skuggningen kommer att vara som mest påtaglig morgon och förmiddag under vår och höst.

Ett genomförande av detaljplanen kommer sammantaget att medföra en ökad skuggbildning i och runt planområdet. Skuggbildning är vanligt förekommande i stadsmiljö och ökar vid förtätning i tätortsmiljö. Ökad

skuggning är därmed någonting som kan förväntas och kommer att variera under dag och årstid samt uppstå i samband med att städer växer och förtätas. Skuggbildning kan upplevas som negativt, i synnerhet för boenden som påverkas. Denna olägenhet har värderats mot det allmänna intresset som det innebär att möjliggöra för fler bostäder inom stadskärnan. Den fördjupade översiktsplanens planeringsinriktning om att centralorten ska byggas inifrån och ut är tydlig vilket innebär att förtätning och komplettering av bebyggelse på outnyttjade eller dåligt utnyttjade ytor inom centralorten ska prioriteras.

### **Markradon**

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas så att Boverkets gränsvärde för radonhalt och gammastrålning inte överskrids. Detta finns beskrivet i Boverkets byggregler, BBR. AFRY AB har utfört en korttidsmätning av radon (2023-03-27) i befintliga lokaler inom fastigheten. Mätningen pågick under tio dagar under februari – mars 2023. Uppmätta radonhalter ligger under referensnivån för lokaler som används för allmänna ändamål (200 Bq/m<sup>3</sup>) för tolv av de fjorton lokalerna. För en av lokalerna överskrids referensnivån markant och för en annan är resultatet strax över gränsen.

#### *Förändringar och konsekvenser*

Med anledning av de uppmätta värdena ska nya konstruktioner utföras på ett radonsäkert sätt.

### **Förorenade områden**

En miljöteknisk utredning har genomförts av AFRY AB (2022-11-24). Jordprovtagning har utförts i fyra provpunkter med hjälp av skruvprovtagare monterad på geoteknisk borrhandsvagn. Utvalda jordprover analyserades med avseende på metaller, alifater, aromater, BTEX, PAH och PCB. Erhållet analysresultat visar att inga av de undersökta parametrarna överskrider de generella riktvärdena för känslig markanvändning i något av proverna.

Utifrån undersökningarna som utförts på området har det inte påvisats några föroreningshalter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. De halter som uppmäts utgörs troligen av naturliga bakgrundshalter varpå ingen risk föreligger och ej heller något hinder för den planerade markanvändningen.

Om (ytterligare) föroreningar påträffas i samband med detaljplanens genomförande, ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kapitlet 11 § miljöbalken

genast underrättas.

*Förändringar och konsekvenser*

Ett genomförande av detaljplanen medför inga förändringar eller konsekvenser i detta avseende.

**Ras och skred**

Enligt den geotekniska undersökningen (WSP, 2022-11-21) består marken av fyllning och sandig morän. Djupet till berg (mellan cirka 2 och 5 m) innebär att det är osannolikt att totalstabiliteten skulle vara låg. Utredningen redogör för att det inom det aktuella detaljplaneområdet inte finns några risker för ras, skred, sättningar, markbrott eller liknande geoteknikrelaterad omgivningspåverkan eftersom lös lera som kan ge sådana konsekvenser saknas.

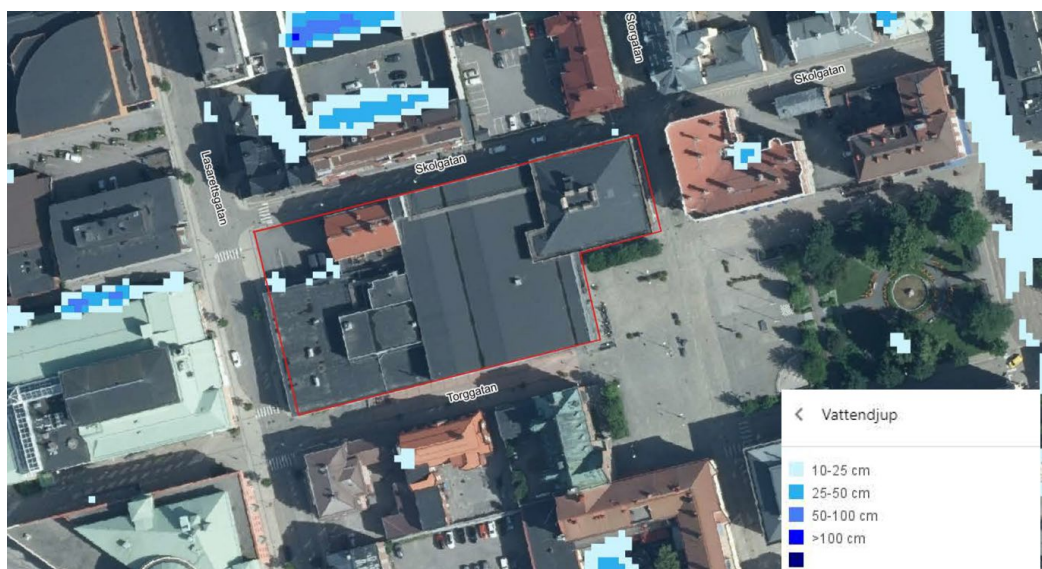
*Förändringar och konsekvenser*

Grundläggs de tillkommande konstruktionerna på berg tillförs ingen last till marken och risken för ras eller skred bedöms därmed inte öka i och med detaljplanens genomförande.

**Skyfall och översvämning**

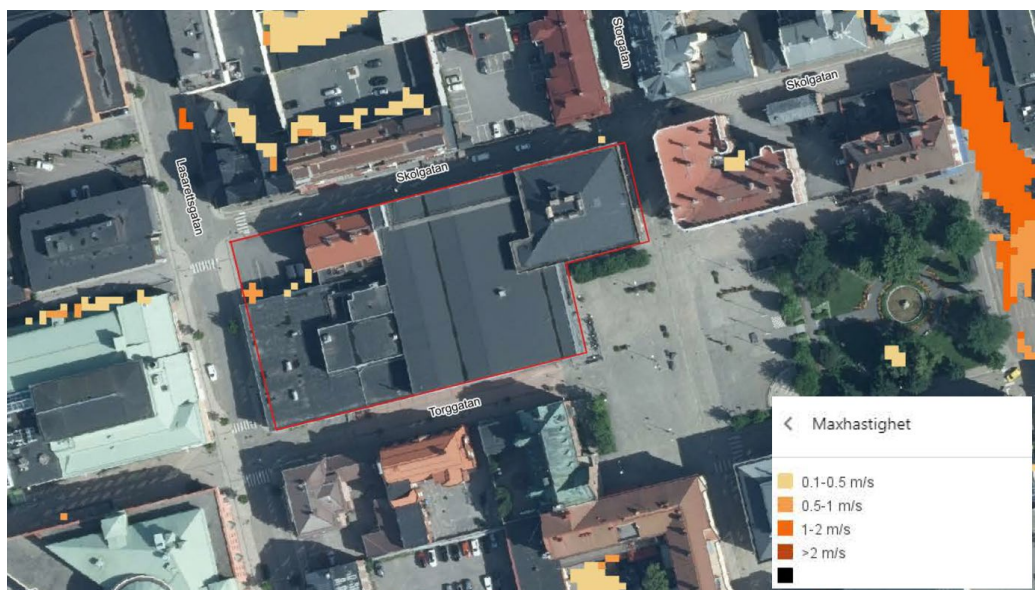
Planområdet ligger mellan cirka 20 och 25 meter ovanför havsytan och risker förknippade med höga vattenstånd bedöms inte föreligga. Stora delar av centrala Örnsköldsvik ligger i sluttning mot Örnsköldsviksfjärden vilket innebär att vid större skyfall skulle vattenmängder dock kunna rinna förbi planområdet. I kommunens skyfallsmodell framgår att planområdet inte är hotat av översvämningsrisk.

Kartorna nedan visar ett utdrag över Örnsköldsviks skyfallsmodell, som baseras på ett 100-årsregn med klimatfaktor enligt rekommendation från Svenskt vatten. Lågpunkten där risk för vattenansamling föreligger lokaliseras intill lastzonen i korsningen Lasarettsgatan/Skolgatan med ett uppskattat vattendjup på mellan 10-25 cm. En förklaring till detta är troligtvis markens lutning in mot byggnadskroppen.



Utdrag ur Örnsköldsviks skyfallsmodell

Kartbilden nedan redovisar hur snabbt vattnet kan rinna vidare och presenteras i meter/sekund. Illustrationen påvisar att vattnet kan rinna vidare mellan 0,1-1 m/s inom planområdets utsatta delar.



Utdrag ur Örnsköldsviks skyfallsmodell

### *Förändringar och konsekvenser*

Skyfallsmodellen påvisar att det inte finns något avsevärt problem i planområdet vid extrema skyfall. Ett genomförande av detaljplanen medför inga förändringar eller konsekvenser i detta avseende.

### **Transport av farligt gods**

Väg E4 är utpekad transportled för farligt gods. Vägen ligger 200 meter norr om planområdet och är därmed utanför riskhanteringsavståndet som uppgår till 150 m, enligt Länsstyrelsens riktlinjer för riskhantering vid transportleder för farligt gods (2022). Sammantaget bedöms risken från väg E4 vara låg inom planområdet.

#### *Förändringar och konsekvenser*

Ett genomförande av detaljplanen medför inga förändringar eller konsekvenser i detta avseende. Eftersom planområdet ligger utanför riskhanteringsavståndet bedöms risken som tillräckligt låg och ingen riskanalys genomförts.

### **Räddningstjänst**

Detaljplanen möjliggör att byggnad uppförs till en höjd av 34,5 meter över nollplanet (havsnivå). Detta innebär i praktiken att byggnader inom planområdet kan uppföras i 6 – 8 våningar. För byggnader om fyra våningar eller högre behöver brandpostsystemet tillhandahålla minst 20 liter vatten per sekund enligt kommunens *Handlingsprogram Örnsköldsviks kommun, 2022-2023 För förebyggande verksamhet och räddningstjänst enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor*.

Enligt handlingsprogrammet bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Ifall byggnaden placeras så att avståndet blir för långt mellan krävs att särskild räddningsväg anordnas för att säkerställa räddningstjänstens tillgång till byggnaden.

Kapacitet finns i de befintliga brandposterna och nätet bedöms vara tillräckligt tilltaget. Vattenledningen i Skolgatan är underdimensionerad för att klara en förtätning av brandposter.

#### *Förändringar och konsekvenser*

Räddningstjänstens tillträde till byggnaden bedöms vara god. Det kan dock innebära problem att hitta lämpliga och hindersfria utrymmen för uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon. Detta på grund av planteringsurnor, träd, belysningsstolpar och andra hinder på Skolgatan, gågatan på Torggatan och Stora torget. I bygglovsskedet behöver det säkerställas att alternativa utrymningsvägar tillkommer, exempelvis brandskyddade trapphus (TR2) eller annan likvärdig lösning.

### **Skyddsrum**

Det finns ett flertal skyddsrum i detaljplanens närområde.

#### *Förändringar och konsekvenser*

Ett genomförande av detaljplanen medför inga förändringar eller konsekvenser i detta avseende.

## **3.6 Teknisk infrastruktur**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för drick-, spill- och dagvatten och fastigheten är idag ansluten till den kommunala vatten- och spillvattenanläggningen. De allmänna dricks- och spillvattenledningarna som finns inom planområdet ansvarar VA-huvudmannen Miva för. Om ytterligare servisavsättningar, förändrade lägen eller dimensionsbyten på nuvarande serviser blir aktuellt kommer avgift enligt gällande taxa att utgå. Miva garanterar inte tryck och flöde för vatten vilket innebär att eventuella tryckhöjande åtgärder som kan bli aktuella bekostas av exploatören.

Det finns en spillvattenledning som löper genom fastigheten och tjänar både London 12 samt Aten 12. Ledningen regleras genom avtalsservitut 22-IM4-47/3151.1.

#### *Förändringar och konsekvenser*

Ett genomförande av detaljplanen medför inga förändringar eller konsekvenser i detta avseende.

### **Dagvatten**

Planområdet utgörs av redan hårdgjord och bebyggd yta samt ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Dagvattennätet har tillräcklig kapacitet att även fortsättningsvis hantera vattnet från planområdet. Dagvattenhanteringen inom planområdet ska följa Örnsköldsviks kommuns dagvattenpolicy – och strategi.

#### *Förändringar och konsekvenser*

Genomförandet av detaljplanen medför inga förändringar eller konsekvenser i detta avseende. Detaljplanen ger förutsättningar för gröna tak vilket kan bidra till en ökad fördröjningsförmåga inom fastigheten.

**El, energi, fjärrvärme, bredband och telefoni**

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*

Det finns en högspänningskabel i nordvästra hörnet av planområdet som eventuellt kan behöva flyttas. Likaså kan vissa belysningsstolpar behöva flyttas. Kostnader för dessa åtgärder bekostas av exploitören. I övrigt medför genomförandet av detaljplanen inga förändringar eller konsekvenser i detta avseende.

**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 med mark- och vattenresurser. Detaljplanen bidrar till den övergripande målbilden att förtäta Örnsköldsviks centrum och bygga staden inifrån och ut. Det är viktigt att trygghetsaspekter beaktas vid utformning av bebyggelsen. Detaljplanen bekräftar redan befintlig centrumverksamhet samt möjliggör för ytterligare bostadsutbyggnad. Detta skapar förutsättningar för att området fortsätter utgöra en viktig målpunkt även i framtiden.

Parkeringsytor kan upplevas otrygga, särskilt kvällstid då dessa ytor ofta är tomma på aktivitet. Genom att området utvecklas så kan platsen attrahera mer liv och rörelse och därmed upplevas tryggare. Utemiljöer bör inte utformas så att dolda utrymmen uppstår.

*Förändringar och konsekvenser*

Detaljplanen skapar förutsättningar för en variation av bostäder och upplåtelseformer, vilket i ett längre perspektiv kan bidra till social blandning och stärkt sammanhållning. Genom det centrala läget ges närhet till service, grönområden och mötesplatser, vilket främjar hälsa och sociala nätverk. Planen möjliggör även utformning av trygga och säkra utemiljöer som möjliggör lek och rörelse, vilket är av stor vikt för barns utveckling och välbefinnande.

I östra delen av planområdet reglerar egenskapsbestämmelsen [f<sub>2</sub>] att fasader, i byggnadens första och översta våning, i huvudsak ska utgöras av genomskiktligt fasadmateriäl mot allmän plats. Detta delvis med

hänsyn till stadsbilden men även för att bidra till en ökad upplevelse av trygghet på platsen.

### **Tillgänglighet**

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

Planområdet är idag redan bebyggt och både parkeringshus och centrumverksamhet kan nås av personer med funktionsnedsättning. Inga avsteg från gällande krav om tillgänglighet föreslås. Vid nybyggnation ska entréer kunna nås med bil. Tillgängligheten inne i lokalerna ska hanteras i samband med bygglov/anmälan.

### **Barnperspektivet**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en större byggrätt för bostäder och bekräfta redan befintlig centrumverksamhet. Ingen oexploaterad mark eller grönområde tas i anspråk i planförslaget. Eftersom genomförandet av detaljplanen medger bostadsändamål antas barn kunna påverkas.

#### *Förändringar och konsekvenser*

Örnparken och Museiparken finns inom två kvarter från planområdet och kan nyttjas av barn i alla åldrar. I Museiparken ligger lekplatsen Cityleken som riktar sig till mindre barn. För ungdomar finns tillgång till rekreationsstråk, mindre idrottsplatser och anläggningar som på olika sätt möjliggör fysisk aktivitet. Planområdets centrala läge ger också möjlighet till umgänge vid kultur- och fritidsverksamheter som exempelvis gallerior, bibliotek eller andra mötesplatser.

## **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 Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum detaljplanen får laga kraft.

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

### **4.2 Avtal**

Planavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och sökanden. Kostnaden för upprättandet av detaljplanen betalas av sökanden.

Kommunen avser inte upprätta något exploateringsavtal.

### **4.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Inom allmän plats reglerar detaljplanen markanvändningen gata [**GATA**], gågata [**GATA<sub>1</sub>**] och torg [**TORG**]. Användningarna har kommunalt huvudmannaskap, det vill säga kommunen ansvarar för drift och skötsel. Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

## 4.4 Fastighetsbildning

### Tomtindelning

Tomtindelning för London 12 2284k-2067, fastställd 25 augusti 1969 berör hela fastigheten London 12. Nuvarande tomtindelning hindrar möjligheten att ombilda fastigheten London 12 och upphävs när denna detaljplan vunnit laga kraft. Upphävandet regleras genom upplysning på plankartan.

### 3D-fastighetsbildning

Planen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning, vilket innebär att fastigheter kan avgränsas både horisontellt och vertikalt. Detta skapar förutsättningar för att olika funktioner, såsom kommersiella lokaler och bostäder, kan ägas och förvaltas separat inom samma byggnadsvolym.

### Parkering

Parkeringen inom planområdet är en komplementanvändning till både bostäder [B] och centrum [C]. Detaljplanen medger inte att parkeringen bildas som en egen fastighet, vilket innebär att den på sikt behöver ingå i en bostads- eller centrumfastighet. För att säkerställa en ändamålsenlig drift och nyttjande kan fastighetsrättsliga lösningar som gemensamhetsanläggning eller servitut användas. Dessa lösningar reglerar fördelning av kostnader, tillgång och ansvar mellan berörda fastigheter. Detaljplanen skapar förutsättningar för sådana lösningar men reglerar inte den exakta fördelningen, vilket hanteras i samband med fastighetsbildning.

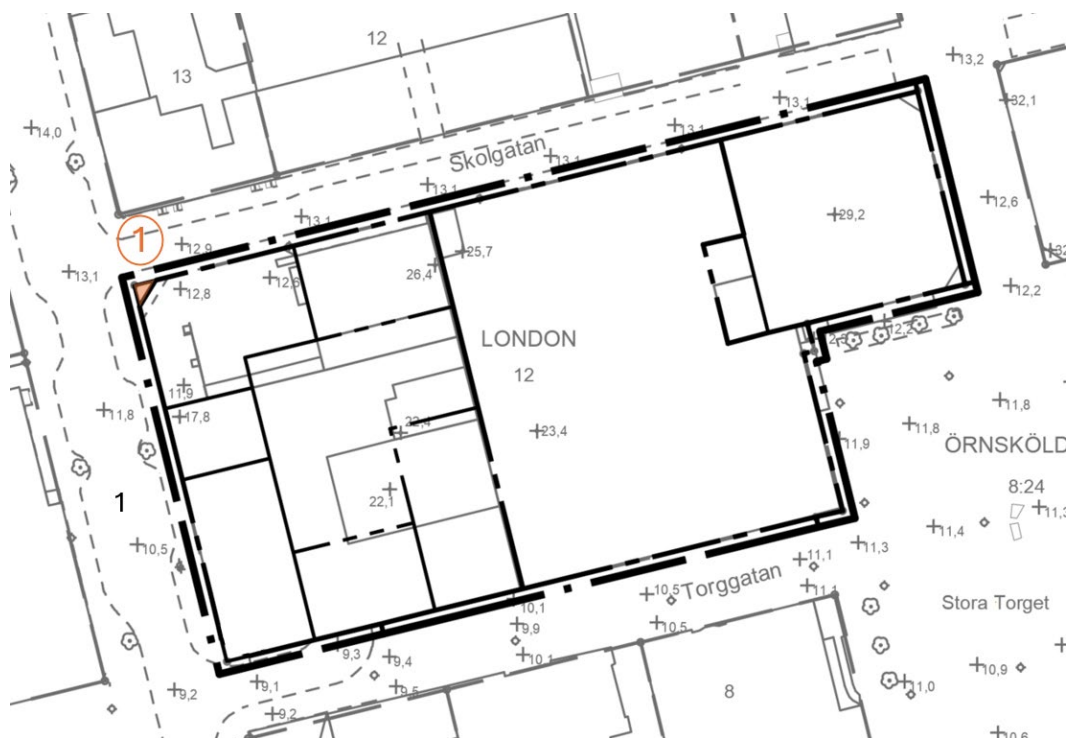
### Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabell 1 nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som kan medfölja detaljplanen. Numren inom parentes hänvisar till kartan efter tabellen.

Tabell 2 – Redogörelse över fastighetsrättsliga konsekvenser

| Fastighet         | Konsekvenser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Örnsköldsvik 8:24 | <p><i>Fastighetsbildning</i></p> <p>Planmässiga förutsättningar finns att fastighetsreglera mark från London 12 till Örnsköldsvik 8:24 (nr. 1).</p> <p>Området omfattas av inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 § PBL och inlösenmöjlighet enligt 6 kap. 13 § PBL. Ersättningen ska bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen.</p> |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| London 12 | <p><i>Fastighetsbildning</i></p> <p>Planmässiga förutsättningar finns att fastighetsreglera mark från London 12 till Örnsköldsvik 8:24 (nr. 1).</p> <p>Området omfattas av inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 § PBL och inlösenmöjlighet enligt 6 kap. 13 § PBL. Ersättningen ska bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen.</p> |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser. Siffra i kartan hänvisar till tabell 2 ovan.

Örnsköldsviks kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Andreas Nyman  
Chef planenheten

Karl Frostevall  
Planarkitekt

Anne Freidrich  
Planarkitekt