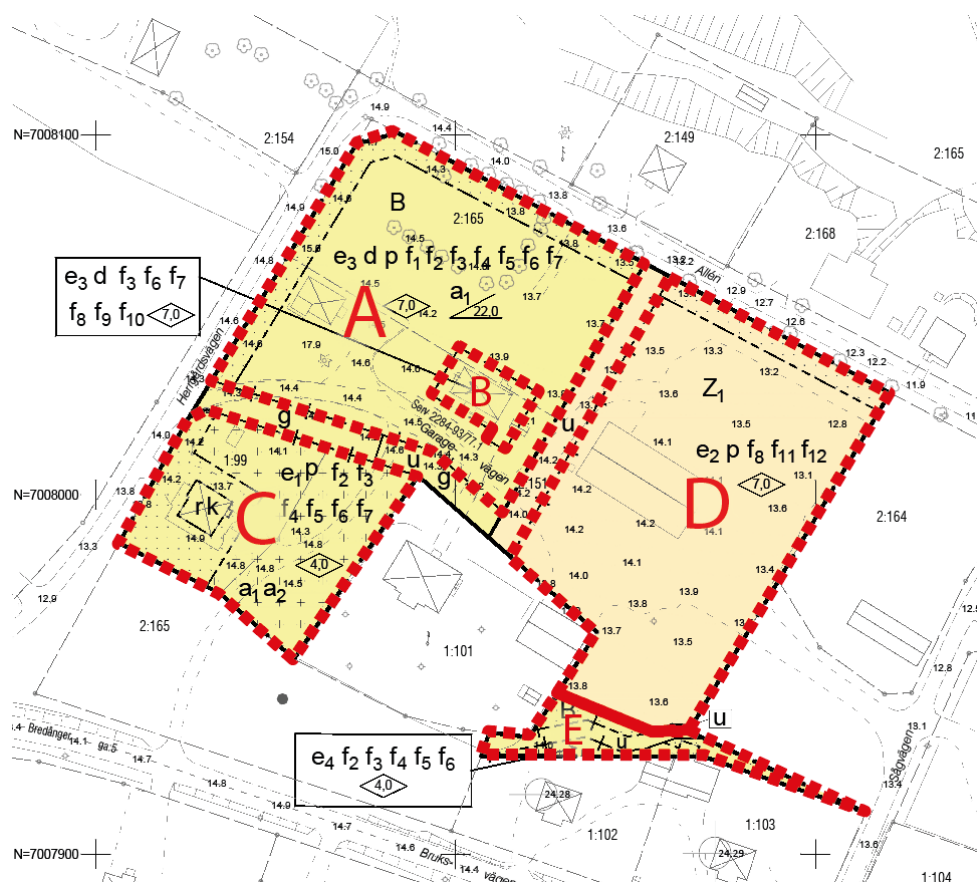


Planbeskrivning

Detaljplan för

Bredånger 2:151 m.fl.



Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden
18 november 2021, § 216
Laga kraft: 15 december 2021

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Inledning.....	3
1.1 Syfte och huvuddrag	3
1.2 Planhandlingar	3
1.3 Planförfarande.....	3
1.4 Förenligt med 3-5 kapitlet miljöbalken	3
1.5 Läge	3
1.6 Areal	3
1.7 Markägförhållanden.....	4
1.8 Tidigare ställningstaganden	4
2 Befintliga förhållanden.....	7
2.1 Befintlig bebyggelse	7
2.2 Befintlig offentlig och kommersiell service	7
2.3 Kulturmiljö och fornlämningar.....	7
2.4 Topografi och grönsstruktur.....	10
2.5 Geotekniska förhållanden	10
2.6 Miljö och hälsa	10
2.7 Risk och säkerhet.....	12
2.8 Gator och trafik.....	13
2.9 Teknisk försörjning.....	13
3 Planförslag.....	15
3.1 Markens användning.....	15
3.2 Byggrätt och utformning.....	15
3.3 Friytor	24
3.4 Miljö och hälsa	24
3.5 Gator och trafik.....	25
3.6 Teknisk försörjning.....	26
3.7 Sociala frågor.....	27
3.8 Underlag till planarbetet	27
4 Genomförande	28
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	28
4.2 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	28
5 Konsekvenser av planens genomförande	31

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

1 Inledning

1.1 Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och verksamheter samt att bekräfta befintliga förhållanden. Syftet är även en ökad kulturmiljöhänsyn.

1.2 Planhandlingar

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

1.3 Planförfarande

Detaljplanen upprättas med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

1.4 Förenligt med 3-5 kapitlet miljöbalken

Detaljplanen anses förenlig med bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden i 3-4 kapitlet miljöbalken, då området inte finns utpekad som ett riksintresse eller berör särskilt känslig mark. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller medföra överskridanden av miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken.

Planområdet är redan ianspråktaget och utgörs av bostäder och verksamheter. Bedömningen är att planens genomförande medför en god markhushållning.

1.5 Läge

Planområdet är beläget cirka 2,5 mil söder om Örnsköldsvik i nordvästra delen av Köpmanholmen, norr om Bruksvägen, se figur 1.

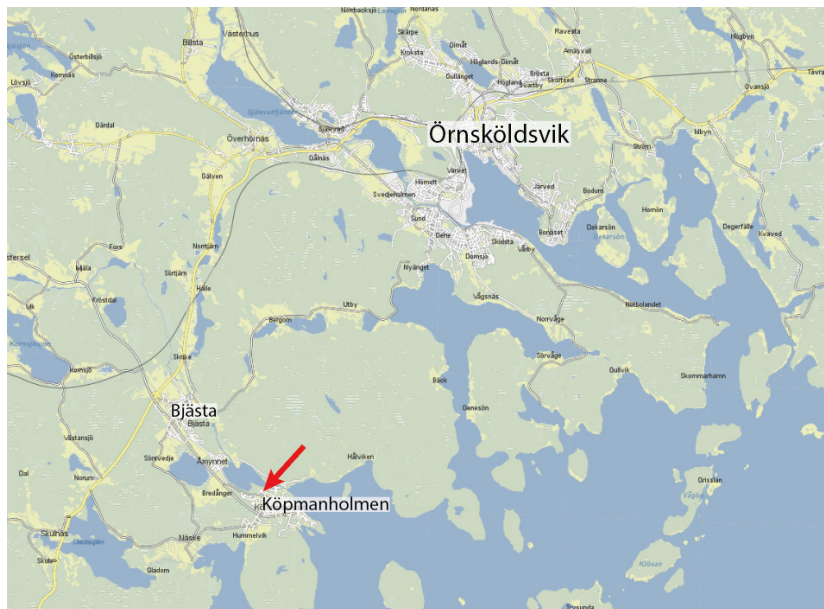
1.6 Areal

Planområdets areal är cirka 2 hektar.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

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



Figur 1. Orienteringskarta.

1.7 Markägförhållanden

Fastigheten Bredånger 2:165 ägs av Örnsköldsviks kommun. Bredånger 2:151 samt 1:99 ägs av en privatperson, tillika sökande för detaljplanen.

1.8 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

Översiktsplanen för Örnsköldsvik kommun, antagen 17 september 2012, följer det som fastslagits i Översiktsplan för Köpmanholmen, antagen 28 september 2009. Enligt den sistnämnda kan det vara olämpligt med nya bostäder inom det aktuella området eftersom marken kan vara förorenad av tidigare verksamheter. Området bedöms lämpligt för att utveckla för verksamheter och inslag med anknytning till kultur och den historiska bruksmiljön.

Planområdet ligger inom Köpmanholmens bruksbebyggelse, som är ett utpekat område för kulturmiljö.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att området är lämpligt för bostadsbebyggelse då närliggande verksamhet har lagts ned sedan

Postadress

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

Besöksadress

Järnväggsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

översiktsplanen för Köpmanholmen antogs. Det föranleder att störningar i form av lukt och buller bedöms ha minskat. Markföroreningar har utretts i planarbetet.

Gällande detaljplaner

En del av planområdet är idag planlagt. Gällande detaljplan, fastställd den 19 december 1980, medger småindustri [Jm]. Inom planområdet finns det även en del u-områden, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Kommunala 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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

- 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.

Behovsbedömning av miljöbedömning

En behovsbedömning enligt miljöbalken (1998:808) har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Planen innebär inte betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet 11-12 § miljöbalken har inte upprättats.

Länsstyrelsen har 2 januari 2018 tagit del av bedömningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 23 mars 2017 § 32, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva planläggning för Bredånger 2:151 m.fl.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

2 Befintliga förhållanden

2.1 Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag tre bostadshus samt ett garage med fordonsverkstad.

2.2 Befintlig offentlig och kommersiell service

Cirka 300 meter söder om planområdet ligger Köpmanholmens skolan för elever i årskurs F-6 och Köpmanholmens förskola. I anslutning till skolan finns även en simhall och Forsvallens idrottsplats.

Ytterligare söderut, cirka 500 meter finns en livsmedelsbutik. I Köpmanholmen finns även postservice och vandrarhem med servering.

2.3 Kulturmiljö och fornlämningar

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Köpmanholmen är ett äldre brukssamhälle som härstammar från 1860-talet då Fors sågverksbolag byggde en ångsåg på platsen. Idag finns bruksbebyggelse från denna tid i anslutning till det aktuella planområdet. De byggnader som kvarstår och utgör en värdefull kulturmiljö är dels belägna längs Bruksvägen sydost om planområdet och dels norr om planområdet längs Allén. Där är bl.a. bruksmuséet och de återstående flyglarna från en herrgård belägna. Byggnaderna anses viktiga att bevara för förståelsen av industrisamhällets framväxt.



Figur 2. Bruksbebyggelsen.

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Figur 3. Den numera rivna herrgården med de idag återstående flyglarna.



Figur 4. Bruksmuséet.



Figur 5. Allén med Bruksmuséet på höger sida.

Befintlig byggnad på Bredånger 1:99

Bostadsbyggnaden på fastigheten Bredånger 1:99 är i denna detaljplan reglerad med en varsamhetsbestämmelse, se mer under kapitlet 3. Planförslag. Bestämmelsen reglerar att byggnaden ska bevaras som den är idag eller eventuellt återställas till ursprungligt utseende, om ändringar har gjorts.

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

Enligt kommunens kultur- och fritidsavdelning är byggnaden på Bredånger 1:99 en av tre större tjänstemannavillor som uppfördes under 1910- och 1920-talen, kopplade till tidigare nämnda ångsåg. Byggnaden kallades "Herrhushållet" och innehöll från början tjänstemannamäss och ungarlsrum för ogifta tjänstemän. I slutet av 1940-talet byggdes den om till tjänstemannabostad och beboddes av flera anställda fram tills att sågen lades ner.

Byggnaden är huvudsakligen i nationalromantisk stil och bryter av mot den övriga bruksbebyggelsen med sitt brutna tak. Taket är täckt med tvåkupigt lertegel. Det skulle vid byte också kunna vara enkupigt. Typiska är de höga gavlarna, den inredda vindsvåningen och takkupan. Stående locklistpanel är inte främmande för nationalromantiken, men det nuvarande färgvalet avviker. Rödfärgat med vita lister och foder var vanligast under nationalromantiken, men fasader kunde också vara tjärade och lister kunde då vara exempelvis röda eller gröna. Byggnadens fönster är också bytta. Vid byte bör sidhängda spröjsade tvålufts- eller fyrlufts-fönster åter sättas in. Vid ingången finns en del ursprungliga detaljer kvar, men inglasningen har tillkommit senare.



Figur 6. Byggnaden på Bredånger 1:99, fotograferad av kommunen 2020.

Postadress

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

Besöksadress

Järnväggsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Fornlämningar

I planområdets norra del har tidigare stått en minnessten, rest av dåvarande Forss Aktiebolag. Denna flyttades under 1990-talet till framför Brukskyrkan i Köpmanholmen, se Riksantikvarieämbetets fornlämning Nättra 270:1, L1935:5321.

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

2.4 Topografi och grönstruktur

Planområdet är relativt plant, och består i huvudsak av stora grusytor kantade av gräsmattor och sly.

Parker och naturmiljö

I angränsning till planområdet ligger natur- och kulturområdet Herrgårdsparken. Herrgårdsparken är en park- och kulturmiljö, som har smyckats ut med konstverk och information om industrihistorien. Området är ett attraktivt besöksmål och är tillgängligt för både närboende och besökare.

2.5 Geotekniska förhållanden

Tyréns AB har genomfört en geoteknisk utredning över området (26 februari 2020). Enligt utredningen består marken inom planområdet till stora delar av fyllnadsmassor innehållande grus, sand och silt med en mäktighet mellan 0,7-2,0 meter. Under fyllnadsmassorna återfinns i huvudsak sand.

2.6 Miljö och hälsa

Buller

I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) finns riktvärden för ljudnivå från trafik vid bostäder. Vid en bostadsfasad bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 65 dB(A). Vid bostads uteplats bör ekvivalent ljudnivå inte överskrida 50 dB(A) och maximal ljudnivå bör inte överskrida 70 dB(A).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Tyréns AB har tagit fram en trafikbullerutredning (25 juni 2020). Tyréns AB har uppskattat att det på Herrgårdsvägen och Allén passerar 100 fordon per dygn, men att det sannolikt är betydligt färre. För Bruksvägen är uppskattningen 600 fordon per dygn. Vidare har utredningen utgått från att det nattetid passerar få eller inga tunga fordon nattetid, och andelen tung trafik per dygn har bedömts till 2-5 %.

Beräkningar i utredningen visar att ljudnivåerna i området ligger långt under riktvärdena, både före och efter detaljplanens genomförande (se figur 6). Inga särskilda åtgärder krävs, varken för befintlig eller eventuell tillkommande bostadsbebyggelse.

Avstånd, m	65		15		50		Minsta avstånd i meter till	
Väg	Ekv	Max	Ekv	Max	Ekv	Max	Ekv 50	Max 70
Bruksvägen	42	53	-	-	-	-	13	11
Herrgårdsvägen/Allén	-	-	40	60	35	49	0	6

Figur 7. Beräknade trafikbullernivåer vid olika avstånd från vägmitt. Källa: Tyréns AB

Luft

Detaljplanen bedöms inte medföra någon mätbar ökad negativ påverkan på områdets luftkvalitet. Åkeriverksamheten finns redan idag, och de tillkommande bostadsfastigheter som möjliggörs bedöms enbart medföra en försumbar ökning av trafikmängden på omkringliggande gator.

Vatten

Inga vattenområden ingår i planområdet. Recipient för dagvatten är Nätraån (Åfjärden), norr om planområdet. Enligt en dagvattenutredning från Tyréns AB (12 november 2019) bedöms detaljplanen inte bidra till en försämring av recipientens status.

Markradon

Tyréns AB har gjort en geoteknisk utredning (26 februari 2020). Markens radonhalt har uppmätts i två punkter, och marken klassas som normalradonmark.

Förorenade områden

För att säkerställa att tidigare verksamheter i planområdets närhet inte har förorenat planområdet har Tyréns AB tagit prover på marken i två

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

punkter. Enligt Tyréns miljötekniska markundersökning (25 februari 2020) påvisade provtagningen att halterna låg under Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

Prover har inte tagits på grundvatten i området. Enligt ovannämnda utredning återfinns grundvattnet ca 10-13 meter under markytan och strömmar generellt mot nordväst.

Den 26 maj 2021 levererade Tyréns AB en kompletterande markundersökning fokuserad på eventuella dioxinförekomster. Resultatet från undersökningen är att påträffade halter är långt under riktvärdet för känslig markanvändning.

Om föroreningar påträffas i samband med detaljplanens genomförande, ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kap 11 § (1998:808) miljöbalken genast underrättas.

2.7 Risk och säkerhet

Ras- och skredrisk

Enligt Tyréns geotekniska utredning (26 februari 2020, kompletterande stabilitetsberäkningar 19 november 2020) är planområdet relativt plant. Norrut finns en slänt ner mot Herrgårdsparken och Åfjärdens mynning, med en lutning på cirka 14 grader (1:4). Stabilitetsberäkningar visar att detaljplanen inte påverkar släntstabiliteten negativt.

Översvämningrisk

Enligt Tyréns dagvattenutredning (12 november 2019) medför områdets höjdsättning samt jordarternas höga infiltrationskapacitet att risken för vattenansamlingar som kan orsaka skada på byggnader eller människor är låg.

Brandvattenförsörjning

Brandposter finns i planområdets närhet; den närmaste är cirka 100 meter sydväst om planområdet, strax öster om korsningen Herrgårdsvägen-Bruksvägen. Till planområdets norra gräns, mot Allén, är det cirka 200 meter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Enligt kommunens delprogram för förebyggande och operativ räddningstjänst (ingår i Handlingsprogrammet för trygghet och säkerhet i Örnsköldsvik, antaget av kommunfullmäktige 29 februari 2016, § 13) bör avståndet mellan brandposterna vara högst 150 meter, vilket beror på att avståndet mellan räddningstjänstens fordon och brandpost inte bör överskrida 75 meter. För att uppfylla detta behövs fler brandposter vid planområdet.

Skyddsrum

Enligt Skyddsrumskartan från myndigheten för samhällsskydd och beredskap finns det inga skyddsrum i Köpmanholmen.

2.8 Gator och trafik

Kollektivtrafik

Längs Bruksvägen finns busshållplatser, den närmaste strax sydväst om planområdet vid korsningen Bruksvägen-Villavägen. Hållplatsen trafikeras huvudsakligen av landsbygdsbussar mot Örnsköldsvik.

Bil- och cykeltrafik

Planområdet angörs från de kommunala gatorna Sågvägen, Allén och Herrgårdsvägen. Bruksvägen, söder om planområdet, är statlig väg. Ingen gång- eller cykelbana finns.

2.9 Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Området är försörjt med allmänna dricks- och spillvattenledningar, för vilka Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB (MIVA) ansvarar.

Dagvatten

Inga allmänna dagvattenledningar finns i området. Enligt Tyréns dagvattenutredning (12 november 2019) hanteras dagvatten idag främst genom infiltration och ytavrinning.

El, telefoni och fiber

EON Energidistribution AB äger elnätet i området och Övik Energi AB äger fibernätet. Skanova har teleledningar inom området.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Avfall

Avfallshanteringen sköts av MIVA. Avfall som inte är hushållsavfall ska sorteras och hanteras enligt MIVA:s riktlinjer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

3 Planförslag

3.1 Markens användning

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats, bara kvartersmark. Kvartersmarken är reglerad till [B] – Bostäder samt [Z₁] – Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, utan handel med skrymmande varor.

Området reglerat till [B] innehåller befintliga enbostadshus, varav de på fastigheten Bredånger 2:151 ligger inom mark planlagd för industri idag. Detta ordnas nu upp. På en del av fastigheten Bredånger 2:165 möjliggör bestämmelsen att nya bostadsfastigheter skapas.

Inom området med användningsbestämmelsen [Z₁] finns en befintlig garagebyggnad, från vilken det bedrivs åkeriverksamhet idag. Bestämmelsen tillåter även andra verksamheter, under förutsättning att de inte riskerar att medföra olägenheter för omkringliggande bostäder m.m.

3.2 Byggrätt och utformning

Byggrätter skapas för bostäder samt verksamheter. Nedan följer en genomgång av planbestämmelserna som avgränsar och definierar byggrätterna. För tydlighetens skull har byggrätterna, eller områdena, getts varsin bokstav, A-E. Område D regleras med användningsbestämmelsen [Z₁] – verksamheter, och övriga områden med [B] – bostäder.

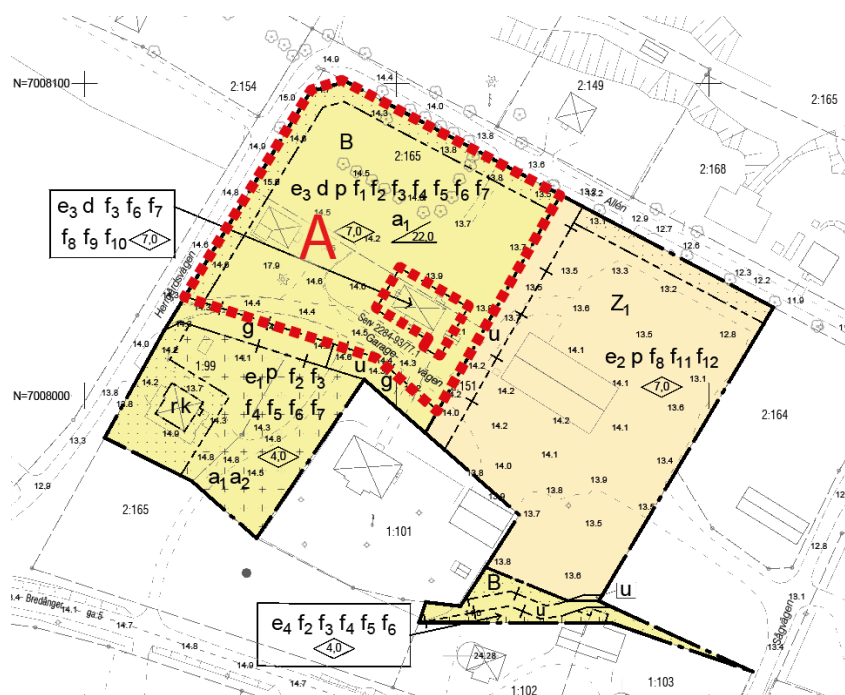
Område A – delar av Bredånger 2:165 och 2:151

Inom detta område finns ett befintligt bostadshus, i nuläget planstridigt. Byggrätt skapas nu för detta bostadshus, samt ytterligare två bostadsfastigheter på den del av Bredånger 2:165 som ingår i planområdet.

Nedan följer en genomgång av de egenskaps- och administrativa bestämmelser som reglerar område A:

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Figur 8. Område A markerat med röd, streckad linje.

[e₃] – Största exploatering per fastighet är 200 kvadratmeter byggnadsarea. Bestämmelsen innebär att huvudbyggnader och komplementbyggnader sammanlagt maximalt får uppta en yta av 200 kvadratmeter inom den enskilda fastigheten. Bestämmelsen syftar till att hålla exploateringsgraden på en nivå som är lämplig i förhållande till den kulturhistoriskt värdefulla omgivningen.

[d] – Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter. Bestämmelsen styr områdets indelning i fastigheter, och utgör även en anpassning till kulturmiljön genom att upprätthålla och förstärka områdets tomtkaraktär.

[p] – Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, i syfte att redan i detaljplaneskedet säkerställa erforderligt skydd mot brandspridning mellan byggnader. Vidare är bestämmelsen en anpassning till kulturmiljön genom att den dels upprätthåller ett visst avstånd till värdefull bebyggelse samt säkerställer att nedanstående utformningsbestämmelse [f₃] om träfasad går att genomföra i högre

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

utsträckning än om det hade behövts särskilda åtgärder för att förhindra brandspridning mellan byggnader.

[f₁] – Förhållandet mellan huvudbyggnads längd och bredd får högst vara 1:1,5. Med andra ord innebär det att huvudbyggnader högst får vara 50 % längre än vad de är breda. Bestämmelsen är en anpassning till omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse.

[f₂] – Taktäckning ska utgöras av röda en- eller tvåkupiga tegelpannor. Bestämmelsen är en anpassning till omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse.

[f₃] – Fasader ska utgöras av stående lockläktspanel i trä. Bestämmelsen är en anpassning till omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse.

[f₄] – Fönsteromfattningar, listverk, knutar, vindskivor och andra fasaddekorationer ska målas vita. Bestämmelsen är en anpassning till omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse.

[f₅] – Fasader ska målas i röd kulör. Bestämmelsen är en anpassning till omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse.

[f₆] – Tak ska utformas som sadel- eller pyramidtak. Bestämmelsen är en anpassning till omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse.

[f₇] – Takkupor och takfönster är förbjudna. Bestämmelsen är en anpassning till omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse.

[a₁] – Bygglov krävs även för att:

- uppföra eller bygga till en komplementbyggnad på max 15 kvadratmeter,
- uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 25 kvadratmeter,
- göra en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter.

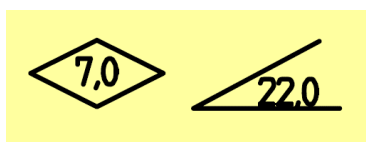
Bestämmelsen [a₁] är även den en anpassning till omkringsliggande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse, och ger kommunens

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

byggnadsinspektörer utökade möjligheter att ställa krav på och bevaka utformningen på dessa annars lovbeFriade åtgärder.

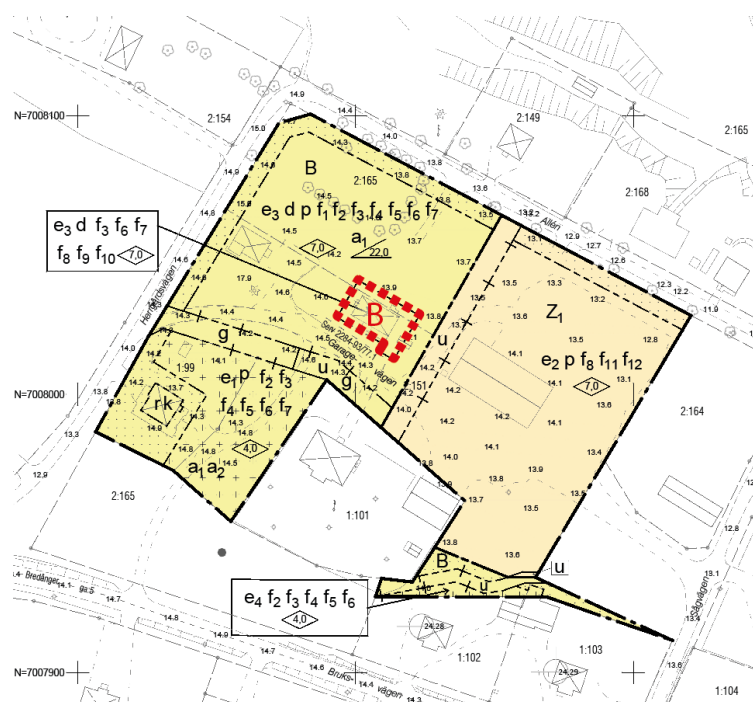
Inom område A, enligt kartan ovan, regleras slutligen byggnadshöjden till 7,0 meter (vilket möjliggör en byggnad i två våningar) samt minsta tillåtna takvinkel till 22,0 grader (för symboler, se figur 9 nedan). Det sistnämnda är en anpassning till omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, genom att exempelvis platta tak förbjuds.



Figur 9. Symboler för byggnadshöjd (till vänster) och takvinkel

Område B – del av Bredånger 2:151 och 2:165

Inom detta område finns ett befintligt bostadshus, i nuläget planstridigt. Byggrätt skapas nu för detta bostadshus.



Figur 10. Område B markerat med röd, streckad linje.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

Anledningen till att område B är separerat från omgivande område A är för att kommunen bedömt att ett antal avsteg från anpassningen till kulturmiljön är motiverade med hänsyn till befintlig byggnad. Byggnaden har en takvinkel som är lägre än 22,0 grader, vilket är kravet inom område A. Byggnaden överskrider också längd/bredd-förhållandet enligt [f₁] inom område A. Kommunen bedömer att åtgärderna (1) ändring av hela takkonstruktionen samt (2) förkortning eller breddning av byggnaden är orimliga i förhållande till i vilken utsträckning byggnaden, utformningsmässigt, avviker från omgivande bebyggelse.

Vid framtida om- eller nybyggnation anser kommunen att takvinkeln samt längd/bredd-förhållandet bör anpassas till kraven i område A, i den mån det då anses rimligt.

Inom område B återfinns bestämmelserna [e₃], [d], [f₃], [f₆-f₁₀], [a₁] samt byggnadshöjd. Ett antal av dessa bestämmelser beskrivs under område A ovan. Här nedanför beskrivs bestämmelserna [f₈-f₁₀].

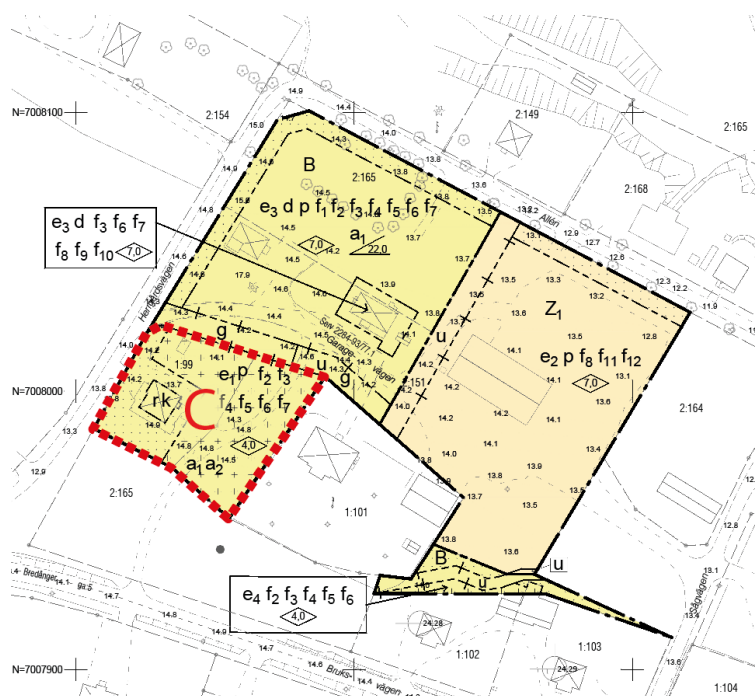
[f₈] – Taktäckning ska utgöras av röda tegelpannor eller liknande. Bestämmelsen är en anpassning till omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Bestämmelsen är en lättare variant av tidigare nämnda bestämmelse [f₂]. Anledningen till lättningen är att – precis som nämndes ovan – inte ställa orimliga krav på ombyggnation av befintlig byggnad.

[f₉] – Om byggnaden har en byggnadshöjd över 4,0 meter ska fönsteromfattningar, listverk, knutar, vindskivor och andra fasaddekorationer målas vita. Bestämmelsen är en anpassning till omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Bestämmelsen är en lättare variant av tidigare nämnda bestämmelse [f₄]. Anledningen till lättningen är att – precis som nämndes ovan – inte ställa orimliga krav på ombyggnation av befintlig byggnad.

[f₁₀] – Om byggnaden har en byggnadshöjd över 4,0 meter ska fasader målas i röd kulör. Bestämmelsen är en anpassning till omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Bestämmelsen är en lättare variant av tidigare nämnda bestämmelse [f₅]. Anledningen till lättningen är att – precis som nämndes ovan – inte ställa orimliga krav på ombyggnation av befintlig byggnad.

Område C – Bredånger 1:99 och del av Bredånger 2:151

På Bredånger 1:99 finns ett bostadshus, som i stort sett regleras på samma sätt i denna nya detaljplan som i gällande detaljplan. På den del av Bredånger 2:151 som avses fastighetsregleras till 1:99 skapas bygggrätt för komplementbyggnader. För en beskrivning av befintligt bostadshus på Bredånger 1:99, läs under 2.3 Kulturmiljö och fornlämningar.



Figur 11. Område C markerat med röd, streckad linje.

Befintlig byggnad på Bredånger 1:99 är kulturhistoriskt värdefull och regleras därför med varsamhetsbestämmelsen **[k]** - Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, fasadbeklädnad och tak-täckning ska bibehållas eller återställas till den ursprungliga. Byggnaden är också förlagd med rivningsförbud genom bestämmelsen **[r]**.

Runt befintlig byggnad på Bredånger 1:99 förbjuds byggnader genom bestämmelsen prickad mark. Norrut och österut är marken prickad ca 5,5 meter från byggnadens takkant, och söderut och västerut är det fram till befintlig fastighetsgräns.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Inom området med korsmarkering tillåts enbart komplementbyggnader, i syfte att värna och framhäva befintlig huvudbyggnad inom området.

Inom detta område återfinns vissa av planbestämmelserna som beskrivs under område A ovan: [p], [f₂-f₇] samt [a₁]. Bestämmelsen om högsta tillåtna byggnadshöjd finns också, reglerad till 4,0 meter, även detta för att värna om och framhäva huvudbyggnaden. Anledningen till att bestämmelsen [f₁] inte finns inom detta område är för att den enbart gäller huvudbyggnader.

Inom den korsmarkerade ytan förekommer även bestämmelsen [e₁] som reglerar att den totala byggnadsarean inom denna yta är 200 kvadratmeter. Bestämmelsen syftar till att hålla exploateringsgraden på en nivå som är lämplig i förhållande till den kulturhistoriskt värdefulla omgivningen.

Bestämmelsen [a₂] finns också inom den korsmarkerade ytan. Den är en fastighetsindelningsbestämmelse och reglerar att hela område C ska utgöra en fastighet. Fastighetsindelningsbestämmelsen finns för att undvika att ovannämnda bestämmelse [e₁] inte ska behöva tolkas inom flera fastigheter.

Område D – del av Bredånger 2:151

Inom område D skapas byggrätt för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan genom bestämmelsen [Z₁]. Handel med skrymmande varor är förbjuden, i syfte att minimera antalet tunga transporter och besöksstrafik i såväl kulturmiljön som förbi omkringsliggande bostäder. Inom området finns en befintlig garage- och verkstadsbyggnad.

Inom detta område återfinns planbestämmelserna [p] och [f₈] som beskrivs under område A och B ovan.

Planbestämmelsen [e₂] reglerar att högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean. Användningsområdet för [Z₁] är strax över 7800 kvadratmeter stort och bestämmelsen [e₂] medger därmed en byggnadsarea om cirka 1500 kvadratmeter. Som jämförelse är befintlig garage- och verkstadsbyggnad strax under 600 kvadratmeter

Samhällsbyggnadsförvaltningen

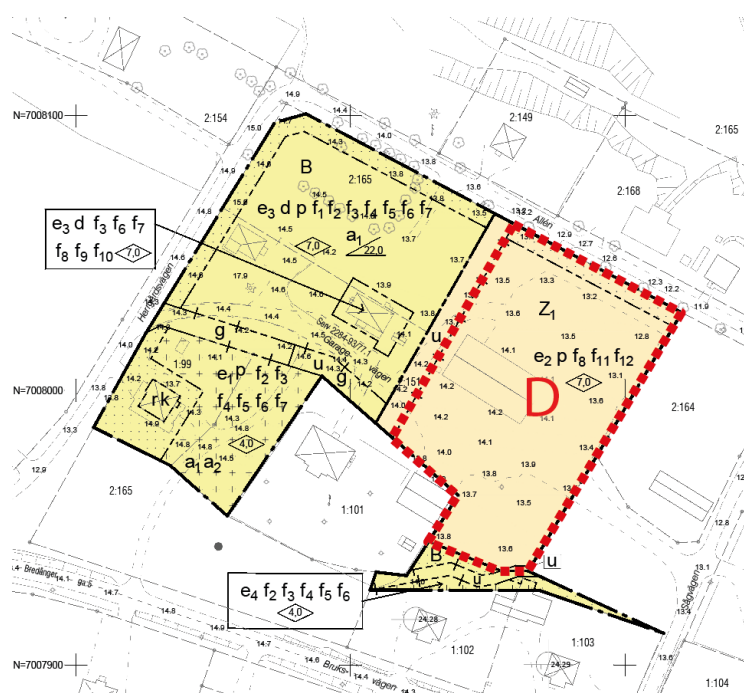
Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

stor, så planbestämmelsen möjliggör utveckling men inom ramen för vad som anses lämpligt i den värdefulla kulturmiljön.

Högsta byggnadshöjd inom område D är 7,0 meter. Slutligen berörs områdets södra hörn av en del av ett markreservat för underjordiska ledningar, [u], se mer under område E nedan.

[f₁₁] – Tak ska utformas som sadeltak. Bestämmelsen är en anpassning till omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse.

[f₁₂] – Fasader ska utgöras av rött tegel eller röd träpanel. Bestämmelsen är en anpassning till omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse.

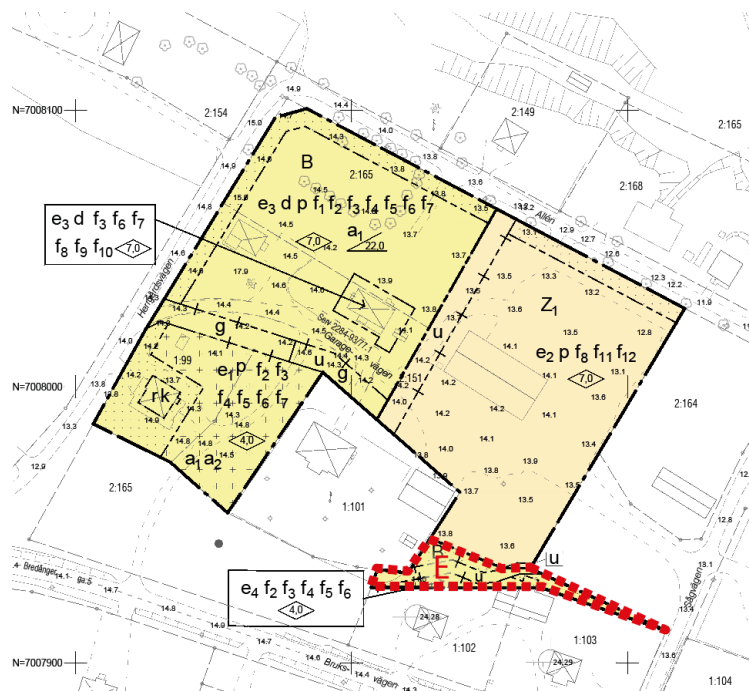




Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Område E – del av Bredånger 2:165



Figur 13. Område E markerat med röd, streckad linje.

Ytan som innefattas av område E ingår för att undvika att en svårnyttjad rest kvarstår från den gällande detaljplanen. Området är planlagt för industriändamål idag, och skulle sannolikt aldrig användas för industri i framtiden på grund av dess placering och ringa area.

Inom område E återfinns bestämmelserna [f₂-f₆] samt en högsta byggnadshöjd om 4,0 meter. För en förklaring av dessa bestämmelser, se ovan under genomgången av område A. I område E:s norra delar återfinns prickad mark, där byggnader inte får uppföras. Den prickade marken kan sägas ersätta bestämmelsen [p] – Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, som återfinns i andra delar av detaljplanen. Sydvästra delen av område E regleras med korsmark, vilket enbart tillåter komplementbyggnader. Största exploatering per fastighet inom område E är 40 kvadratmeter byggnadsarea, enligt bestämmelsen [e₄].

Genom område E passerar en underjordisk fiberledning, vars läge säkras med ett markreservat för underjordiska ledningar, [u]. Läs mer om detta under 3.6 Teknisk försörjning nedan.

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Syftet med begränsningarna av byggnationen inom område E (bortsett från [u]) är att eventuella byggnader som uppförs inom detta område ska harmonisera väl med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse längs Bruksvägen söder om planområdet. Möjligen kommer område E i framtiden tillhöra fastigheterna precis söder om området.

Begränsning av markens utnyttjande

Utöver de bestämmelser inom område A-E, som redogörs för ovan, reglerar detaljplanen ett generellt byggnadsförbud inom 6,0 meter från fastighetsgränserna mot Allén och Herrgårdsvägen. Detta görs genom prickad mark, och syftar till att upprätthålla en god sikt för trafikanter samtidigt som det också innebär att ny bebyggelse håller ett visst hänsynsavstånd till befintliga, kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Grundläggning av byggnader

Enligt Tyréns geotekniska utredning (26 februari 2020) kan byggnader grundläggas med plintar eller platta på mark i den naturligt lagrade sanden efter att mullhaltig jord och organiskt material schaktats bort.

3.3 Friytor

Egenskapsbestämmelsen [e₃] tillsammans med [d] medför att bostäderna inom [B] sannolikt kommer utgöras av enbostadshus med tillhörande privat tomt, vilket utgör bostädernas friyta. Inga gemensamma friytor planeras. För fastigheten Bredånger 1:99 möjliggörs tillräcklig friyta genom att marken runt befintlig huvudbyggnad är prickad och inte får förses med byggnader, samt att exploateringsgraden inom det korsmarkerade området styr hur stor del av marken som kan upptas av byggnader.

3.4 Miljö och hälsa

Ur ett miljö- och hälsoperspektiv är det i huvudsak anpassningarna till kulturmiljön som regleras i detaljplanen. Vissa begränsningar har satts relaterat till pågående och framtida verksamheter inom området: ingen handel med skrymmande varor och endast begränsad omgivningspåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

3.5 Gator och trafik

In- och utfarter

Befintliga angöringspunkter från omgivande gator (Allén och Herrgårdsvägen) kan kvarstå efter detaljplanens genomförande. Planbestämmelsen [g] reserverar mark för en gemensamhetsanläggning för in- och utfart, till förmån särskilt för Bredånger 1:101 utanför planområdet, men även för delar av Bredånger 2:151 beroende på hur området är indelat i fastigheter efter planens genomförande.

Detaljplanens nordvästra hörn har fasats av i förhållande till nuvarande fastighetsgränser. Anledningen till det är att gatorna Allén och Herrgårdsvägen är relativt smala, och svängradien i berörd kurva behöver ökas.

Varumottagning och avfallstransporter

Varumottagning, avfallstransporter och liknande ska ske inom den egna fastigheten.

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 verk samma 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 man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Postnord ska godkänna postmottagningen i samband med nybyggnation.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Bil- och cykelparkering

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.

3.6 Teknisk försörjning

Planbestämmelsen [u] innebär att mark reserveras för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen återfinns inom västra delen av området med användningsbestämmelsen [Z₁], i södra delen av fastigheten Bredånger 2:165 (område E) samt i södra delen av Bredånger 2:151 (område A). Inom u-områdena kan nedanstående ledningar förläggas, och ledningsrätter kan skapas. Marken inom u-områdena får inte användas på ett sätt som förhindrar ledningsunderhåll.

Kostnader och ansvar vid eventuell flytt av ledningar får lösas mellan berörda parter.

Dagvatten

Enligt Tyréns dagvattenutredning (12 november 2019) kan dagvatten även efter detaljplanens genomförande hanteras genom infiltration samt ytavrinning, utan risk för översvämning. Detta gäller även vid extremnederbörd.

I samband med detaljplanens genomförande behöver särskild hänsyn tas till att metoden infiltration har mycket begränsad funktion när marken är frusen. Detta kan leda till ökad ytavrinning, vilket kan påverka såväl byggnader som angränsande fastigheter negativt. Risken är stor att denna situation på grund av pågående klimatkris kommer bli allt vanligare i framtiden, samtidigt som nederbörden också förväntas öka.

Utifrån beräkningar av föroreningstransport bedömer Tyréns att dagvatten från planområdet inte försämrar recipientens status.

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA, och kapacitet finns i befintliga dricks- och spillvattenledningar för att ansluta den nya bostadsbebyggelse som detaljplanen möjliggör. De u-områden som detaljplanen reglerar är placerade i enlighet med Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB:s (Miva) önskemål. Miva avser att flytta befintliga

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

dricks- och spillvattenledningar inom planområdet till dessa u-områden.

El och fiber

Befintlig bebyggelse är redan ansluten till el- och fibernäten, och tillkommande bostäder kan anslutas.

Avfall

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

3.7 Sociala frågor

Detaljplanen bedöms inte ha några betydande sociala konsekvenser. Till stor del bekräftar den befintliga förhållanden, vilket är positivt ur ett socialt perspektiv. Befintliga bostäder tryggas genom att inte längre vara planstridiga samtidigt som nya bostäder skapas i ett natur- och servicenära läge.

Tillgänglighet

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

3.8 Underlag till planarbetet

Följande utredningar har legat till grund för detaljplanen:

- Dagvattenutredning, Tyréns AB, 12 november 2019.
- Geoteknisk utredning, Tyréns AB, 26 februari 2020, kompletterande stabilitetsberäkningar 19 november 2020.
- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns AB, 25 februari 2020
- Miljöteknisk markundersökning (dioxiner), Tyréns AB, 26 maj 2021
- Trafikbulerutredning, Tyréns AB, 25 juni 2020

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Genomförandetid

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

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

Avtal

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

4.2 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

De berörda parterna ska själva ansöka om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder hos kommunala lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Bredånger 2:151 belastas av servitut 2284-93/77.1 för utfart till förmån för Bredånger 1:101. Detaljplanen reserverar mark för en gemensamhetsanläggning för in- och utfart, som kan ersätta servitutet.

Detaljplanen reserverar även mark för allmännyttiga underjordiska ledningar genom u-områden inom Bredånger 2:151 och 2:165.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som medföljer detaljplanen. Område 1-5 hänvisar till kartan nedanför tabellen.

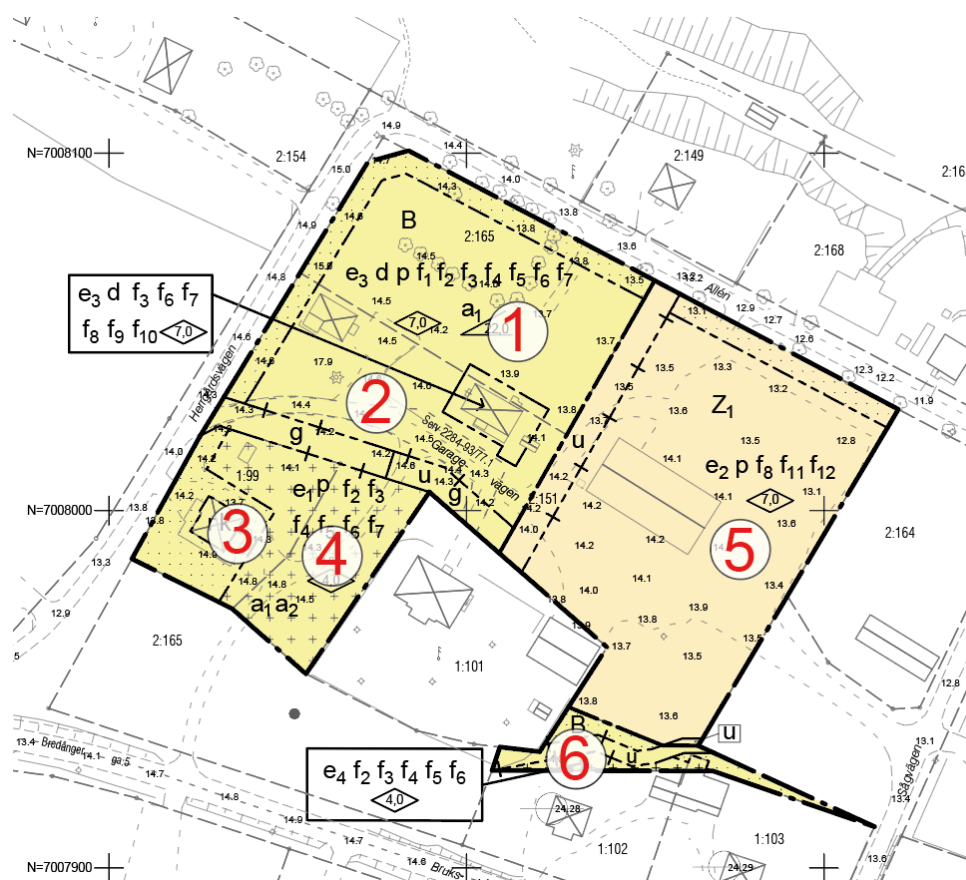
Fastighet	Konsekvenser
Bredånger 2:165 (del av)	<i>Fastighetsbildning</i> Område 1 kan delas in i flera bostadsfastigheter. Område 6 kan regleras till bostadsfastigheterna Bredånger 1:102 och 1:103.
Bredånger 2:151	<i>Fastighetsbildning</i> Område 2 kan delas in i flera bostadsfastigheter. Området kan också upplåta mark till en gemensamhetsanläggning (g) för in- och utfartsväg. Område 4 ska regleras till bostadsfastigheten Bredånger 1:99 (område 3). Område 5 kan utgöra en eller flera fastigheter för verksamheter. <i>Rättigheter</i> Fastigheter inom område 2 och 5 kan få andel i en gemensamhetsanläggning (g) för in- och utfartsväg. Om gemensamhetsanläggningen bildas, bör servitut 2284-93/77.1 upphävas. Ledningsrätt kan skapas inom mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar (u).
Bredånger 1:99	<i>Fastighetsbildning</i> Område 4 ska regleras till bostadsfastigheten Bredånger 1:99 (område 3). <i>Rättigheter</i> Bredånger 1:99 (område 3 och 4) kan få andel i en gemensamhetsanläggning (g) för in- och utfartsväg.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Bredånger 1:101	Rättigheter Bredånger 1:101 kan få andel i en gemensamhetsanläggning (g) för in- och utfartsväg. Om gemensamhetsanläggningen bildas, bör servitut 2284-93/77.1 upphävas.
-----------------	--



Figur 14. Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser. Siffrorna hänvisar till tabellen ovanför.

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

5 Konsekvenser av planens genomförande

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte få några särskilda konsekvenser, varken ur ett ekologiskt, socialt eller ekonomiskt perspektiv. I mångt och mycket bekräftar detaljplanen nuvarande förhållanden på platsen. Utöver det möjliggör den ett fåtal nya bostadsfastigheter.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mattias Eriksson
Planarkitekt