



Detaljplan för

Trallan 2 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 2 maj 2007

Antagen: Kerstin Rungstad
29 maj 2007, del nr 1082
Laga kraft: 19 juni 2007

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen består av detaljplanekarta i skala 1:1 000, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och grundkarta.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av livsmedelsbutik på Trallan 2 genom att markanvändningen ändras från industri till handel. Industrigränd ges en något ändrad sträckning, vilket möjliggör att Rålsbussen 8 utvidgas när gatuombyggnaden genomförs.

Förenligt med 3,4 och 5 kap miljöbalken

Planområdet omfattar mark som är ianspråktagen för industri. Detaljplanen bedöms vara förenlig med ovanstående kapitel i miljöbalken.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Ångermalandsgatan/Björnavägen ca två km norr om Örnsköldsviks centrum.

g:\a_vo-bygg\planering\håkan\detaljplaner\planbeskrivning trallan.rtf



Plan- och miljökontoret

Areal

Planområdet omfattar ca 1,5 ha.

Markägförhållanden

Trallan 2 ägs av Lidl Sverige KB. Rälsbussen 8 ägs av Nordemans Bil AB. Övrig berörd mark ägs av kommunen.

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga planer**

I den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2003 anges som riktlinjer för lokalisering av service och handel:

"Inom tätorterna bör kommersiell och offentlig service så långt möjligt lokaliseras till tätorts- och stadsdelscentrum. Dagligvaruhandeln ska i första hand ha närhet till bostadsområden eller ligga i centrum som har god tillgänglighet. I andra hand ska centrumnära lägen eftersträvas för att minimera transportarbetet. Externa köpcentrum eller motsvarande som kan hota stadskärnans attraktivitet ska undvikas. Detta får inte leda till att konkurrensen inom handeln hämmas."

I den fördjupade översiktsplan för norra industriområdet vilken antogs av kommunfullmäktige 2002 är området avsett för industri. I planen anges:

"En tågstation för regionaltåg ska anläggas på Botniabanan där den passerar under Björnavägen./---/ I anslutning till stationen kommer bl.a. hållplatser för bussar samt bil- och cykelparkering att anläggas. Det kan även bli intressant att etablera mer handel i området kring Norra station. Stationen och eventuell handel kommer att medföra krav på förändringar i närområdet p.g.a. ökad bil- och cykeltrafik."

"Riktlinjer:

Det är angeläget att ge möjlighet att etablera verksamheter som kan dra nytta av närheten till stationen och som kan förbättra förutsättningarna för tågresandet."

g:\a_vo-bygg\planering\håkan\detaljplaner\planbeskrivning_tallan.rtf

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Plan- och miljökontoret	Nygatan 16	0660-880 00 vx	12 58 90 -4
SE-891 88 Örnsköldsvik	Förvaltningens e-postadress	Fax	Bankgiro
Org. nr 212000-2445	planochmiljo@ornskoldsvik.se	0660-887 05	188-4774
www.ornskoldsvik.se			



Plan- och miljökontoret

Fördjupning av översiktsplanen, E4 genom Örnsköldsviks centralort antogs av fullmäktige 1993. Planen redovisar bl.a. E4's sträckning vid planområdet.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanernas riktlinjer.

Detaljplaner, fastighetsplaner

De detaljplaner som delvis ersätts blev fastställda 19 oktober 1960 respektive 28 december 1962.

För Trallan 2 och Rålsbussen 8 gäller tomtindelningar fastställda 13 maj 1963. Dessa upphävs genom denna detaljplan, för att fastighetsreglering ska kunna genomföras.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap 11 § utförs inte då genomförandet av detaljplanen inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Samråd om detta har genomförts med länsstyrelsen, som instämmer i kommunens bedömning att trafikökningen till följd av Lidl's etablering inte blir så stor att miljöeffekterna kan anses vara betydande.

Förutsättningar och förändringar**Natur***Mark och vegetation*

Marken är ianspråktagen för industriverksamhet och asfalterad. I samband med att gatorna byggs om, förses med gång- och cykelbanor, avskilda från körytan med kantsten kommer träd att planteras i den utsträckning det är möjligt. Träden placeras antingen inom gatumark eller inom kvartersmark, där överenskommelse därom träffats.

Geotekniska förhållanden

Innan grundläggningssätt väljs ska fastighetsägaren vidtaga erforderliga geotekniska undersökningar.

g:\a_vo-bygghplanering\håkan\detaljplaner\planbeskrivning tallan.rtf

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Plan- och miljökontoret	Nygatan 16	0660-880 00 vx	12 58 90 -4
SE-891 88 Örnsköldsvik	Förvaltningens e-postadress	Fax	Bankgiro
Org.nr 212000-2445	planochmiljo@ornskoldsvik.se	0660-887 05	188-4774
www.ornskoldsvik.se			



Plan- och miljökontoret

Förorenad mark

Inför försäljningen av marken till Lidl lät kommunen Tyréns AB göra en miljögeoteknisk undersökning. Rapporten är daterad 2 maj 2005 och sammanfattningsvis konstateras:

"Utifrån utförd undersökning innebär påträffade föroreningar ingen risk för effekter i närliggande recipienter eller för hälso-risker när man vistas inom området. Inga särskilda åtgärder anses nödvändiga vid planerad markanvändning av området."

Massor kan däremot inte fritt bortfraktas eller läggas upp utanför området.

Radon

Byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas så att radon-gashalten i inomhusluften klarar kraven i Boverkets byggregler 94 (nybyggnad 200 Bq/m³).

Bebyggelseområden*Bostäder*

I kv. Älgen sydväst om planområdet finns bostäder i form av bostads-rätter i tolvvåningshus.

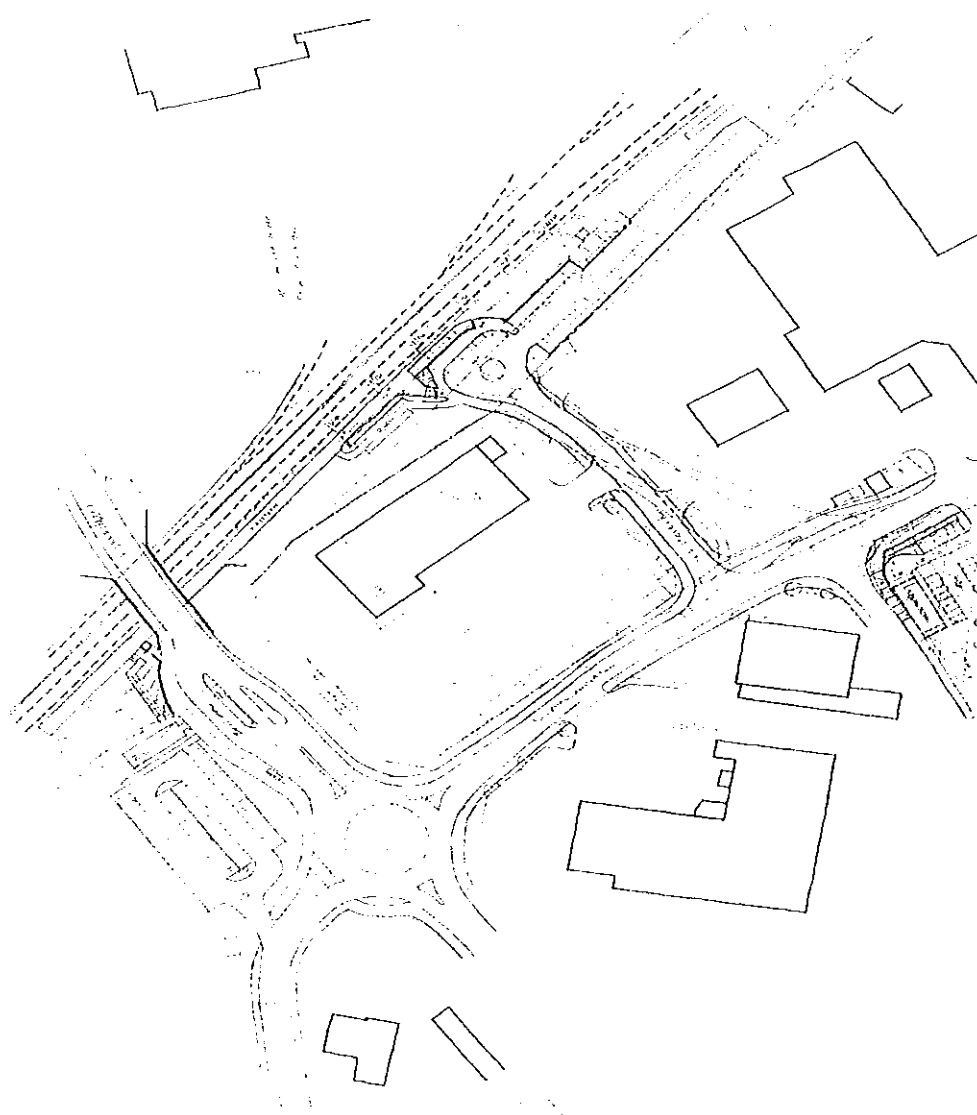
Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Byggnaden på Trallan 2 kommer att rivas och en ny livsmedelsbutik att uppföras. Mot Botniabanan iaktas skyddsavståndet 30 meter till Botniabanan, för lokaler med stor persontäthet. Närmare än 30 meter kan lager och andra biutrymmen anläggas fram till fem meter från fast-tighetsgränsen.

Rälsbussen 8 innehåller bilförsäljning och bilverkstad, bensin- och dieselförsäljning. På Traktorn 1 finns bilförsäljning, verkstad och däckverkstad. På Trucken 4 finns bilförsäljning, verkstad, bensinpum-par samt livsmedelsförsäljning.



Plan- och miljökontoret

Gator och trafik*Gatunät**Illustration av området vid Örnsköldsvik Norra*

Gatunätet står inför en ombyggnad. Vägverket har utfört en förstudie över korsningen Björnavägen/Ångermanlandsgatan. Arbetsplan för en cirkulationsplats planeras kunna utarbetas under 2007/2008, varefter ombyggnaden kan påbörjas. Cirkulationsplatsen och intilliggande busshållplats vid Björnavägens bro över Botniabanan medför förändringar även på anslutande gator. För att uppförandet av Lidl's livsmedelsbutik inte ska försenas upprättas nu detaljplanen med den "marginal" som bedöms nödvändig för att cirkulationsplatsen senare ska

g:\a_vo-bygg\planering\håkan\detaljplaner\planbeskrivning talan.rtf

Postadress
Plan- och miljökontoret
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress
Nygatan 16
Förvaltningens e-postadress
planochmiljo@ornskoldsvik.se

Telefon
0660-880 00 vx
Fax
0660-887 05

Postgiro
12 58 90 -4
Bankgiro
188-4774



Plan- och miljökontoret

kunna genomföras. I kommande detaljplan för cirkulationsplatsen m.m. kommer Trallan 2's gränser att justeras mot Björnavägen och Ångermanlandsgatan efter trafikplatsens faktiska utrymmesbehov. Lidl Sverige KB är medvetna om tillvägagångssättet och har accepterat det. Byggnaden med planerade parkeringsplatser ryms inom den nu planlagda kvartersmarken.

Tillfart för både kunder och lastfordon till Trallan 2 föreslås ske via Industrigränd. Mot bakgrund av den bedömning av framtida trafikförhållanden som nu kan göras utläggs förbud mot körbar in- och utfart mot Ångermanlandsgatan och runt tomthörnet vid Industrigränd. När kommande detaljplan för cirkulationsplatsen utarbetas görs en beräkning av kölängder m.m. för att bedöma om det är möjligt att anlägga en direktinfart från Ångermanlandsgatan till Trallan 2, något som Lidl uttryckt ett starkt önskemål om.

Även Rälsbussen 8 trafikmatas via Industrigränd och även från Ångermanlandsgatan strax öster om planområdesgränsen.

Industrigränd leder till framtida angöringsplats och parkering vid Örnsköldsvik norra, som kommer att anläggas under 2009/2010 för att stå klar när Botniabanan tas i bruk hösten 2010. Fram till dess Industrigränd byggs om i den nu planlagda sträckningen kommer gatan att fungera i befintligt läge för Trallan och Rälsbussens behov. Det är nödvändigt att ta med gatan i föreliggande detaljplan för att förutsättningarna för tomtplanering på de båda intilliggande fastigheterna ska finnas.

Ett studium av Industrigränds anslutning till blivande station har gett underlag för höjdsättningen av gatan och dess planläge.

Gång- och cykeltrafik

Ångermanlandsgatan planeras med gång- och cykelbana längs gatans norra sida samt även söder om gatan mellan Industrigränds södra och norra delar. Längs gatans södra sida byggs en gångbana.

Industrigränds norra del förses med gång- och cykelbana väster om gatan och Industrigränds södra del (utanför planområdet) planeras med gc-väg väster om körytan.

g:\a_vo-bygg\planering\håkan\detaljplaner\planbeskrivning trallan.rtf

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Plan- och miljökontoret	Nygatan 16	0660-880 00 vx	12 58 90 -4
SE-891 88 Örnsköldsvik	Förvaltningens e-postadress	Fax	Bankgiro
Org.nr 212000-2445	planochmiljo@ornskoldsvik.se	0660-887 05	188-4774
www.ornskoldsvik.se			



Plan- och miljökontoret

Kollektivtrafik

Såväl Ångermanlandsgatan som Björnavägen trafikeras av stadsbussar och landsbygdsbussar. Hållplats finns på Ångermanlandsgatan öster om Industrigränd. Inom planområdet medtages utrymme för hållplatsficka på norra sidan av gatan.

Hållplats för den regionala tågtrafiken på Botniabanan kommer att anläggas norr om planområdet. Från Industrigränd nås angöringsplats och personbilsparkering. Hållplatsen nås även av cyklande och gående. Personbilsparkering kommer att finnas även vid Björnavägen, liksom busshållplats och hiss/trappa från Björnavägen till plattformen.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkeringsbehovet tillgodoses inom kvartersmarken. Varumottagning och in- och utfarter förläggs mot Industrigränd.

Störningar och säkerhet

Riktvärdet för maxbuller från järnväg inomhus i arbetslokaler för tyst verksamhet är 60 dB. I järnvägsplanen redovisas det beräknade värdet i fasad på befintlig byggnad (nya byggnadens sydfasad) till 80 dB. Med normal väggkonstruktion innehålls därför riktvärdet.

Riktvärderna för vägtrafikbuller för arbetslokaler innehålls, då beräkningar visar att bullret understiger 65 dB vid fasad mot Björnavägen.

Vibrationer från järnvägen bedöms inte vara störande för handeländamålet.

Björnavägen avgränsas med vägräcke och säkerheten mot avkörning från vägen bedöms betryggande.

Järnvägen ligger ca 3,0 meter under mark vid butiken. Höjdskillnaden består dels av plattformshöjden dels av slänt. Mot bakgrund av detta har räddningstjänsten bedömt det säkert att underskrida 30 metersavståndet men endast lagerlokaler och liknande, vilket regleras genom planbestämmelse.

g:\a_vo-bygg\planering\håkan\detailplaner\planbeskrivning talian.rtf

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Plan- och miljökontoret	Nygatan 16	0660-880 00 vx	12 58 90 -4
SE-891 88 Örnsköldsvik	Förvaltningens e-postadress	Fax	Bankgiro
Org.nr 212000-2445	planochmiljo@ornskoldsvik.se	0660-887 05	188-4774
www.ornskoldsvik.se			



Plan- och miljökontoret

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns i Ångermanlandsgatan och i u-området i planområdets östra del. Dagvatten finns även i Industrigränd. Ett ledningsstråk korsar Rälsbussen 8, för vilket u-område redovisas. Anslutningspunkt anvisas i samband med bygglovhanteringen.

Värme och kyla

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet. Ledningar för fjärrkyla kommer att byggas ut, troligen i Ångermanlandsgatan, när tillräcklig efterfrågan finns.

El- och ortokablar

Inom Rälsbussen 8 och den mark som kan läggas till fastigheten finns stark- och svagströmskablar samt ortokablar för vilka u-områden utlagts.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är satt till fem år då Lidl har för avsikt att snarast uppföra livsmedelsbutiken.

Konsekvenser av planens genomförande

En livsmedelsbutik kan uppföras på Trallan 2. När Industrigränd byggs om kan Rälsbussen 8 utvidgas.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Trallan 2 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 2 maj 2007

Antagen: Kerstin Rungstad
29 maj 2007, del nr 1082
Laga kraft: 19 juni 2007

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna bli antagen under 2007. Byggstart för livsmedelsbutiken planeras till tidigast hösten 2007. Ombyggnad av Industrigränd kommer att ske under 2009/2010, såvida inte trafikering på Botniabanan förskjuts ytterligare.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till fem år från det detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för ombyggnaden av Industrigränd och Ånger-manlandsgatan. Fastighetsägarna ansvarar för alla åtgärder inom kvar-tersmarken.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.



Plan- och miljökontoret

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Eftersom den slutliga utformningen av Trallan 2 blir beroende av kommande detaljplan för cirkulationsplatsen i korsningen Björnavägen/Ångermanlandsgatan är det lämpligt att avvakta denna detaljplan innan erforderlig fastighetsreglering sker.

Till Rälsbussen 8 kan överföras ett område om ca 900 kvm från Örnsköldsvik 5:1. Detta kan lämpligen ske i samband med ombyggnad av Industrigränd. I samband med detta bör servitut inrättas för befintliga ledningar.

Fastighetsplan

De tomtindelningar för Trallan 2 respektive Rälsbussen 8 som blev fastställda 13 maj 1963 upphävs.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunens kostnader för gc-vägar m.m. täcks delvis med statsbidrag och delvis med medel avsatta för Botniabaneprojektet. Gatuombyggnaden bekostas med intäkter från fastighetsförsäljning.

Avtal om avgift för detaljplanarbetet har träffast med Lidl.

Inlösen

Kommunen kommer att lösa in mark för allmän plats från Trallan 2, något som blev avtalat vid fastighetsförsäljningen, och från Rälsbussen 8.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Håkan Heldner
Planarkitekt