

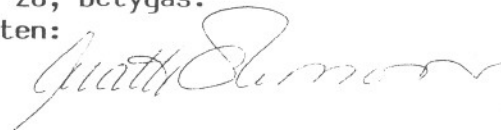
Detaljplan för

DEL AV HÖGLAND 39:2 M FLÖrnsköldsviks kommun,
Västernorrlands länUpprättad 1997-11-19
Reviderad 1998-01-29

Antagen: Kommunfullmäktige 28 februari 2000, § 26 Laga kraft: 31 maj 2000

Tillhör kommunfullmäktige i Örnsköldsviks kommun beslut 28 februari 2000, § 26, betygas.

I tjänsten:

**PLANBESKRIVNING****HANDLINGAR**

Detaljplanen utgöres av plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning och illustration.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att stänga Gamla Riksvägen genom sågområdet och styra de tunga transporter till sågen via Nygårdsvägen - Gamla Riksvägen. För att inte öka avståndet för gående och cyklister anordnas en gång- och cykelväg i naturområdet norr om Måån. Sågområdets utvidgning västerut mellan Gamla Riksvägen och Måån regleras och området närmast gångbron planläggs som naturområde.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet är beläget ca 2,5 km nordost om Örnsköldsviks centrum.

Areal

Planområdet omfattar ca 1,6 ha.

Markägoförhållanden

Högländ 39:2 är privatägd. Allmän platsmark och övrig, icke planlagd, mark ägs av Örnsköldsviks kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun från 1990 bedöms dispositionsplanen för Högländ Svartby, upprättad 1979, vad gäller markanvändningen, vara i huvudsak aktuell. Dispositionsplanen föreslår att Gamla Riksvägen på sikt avstängs för genomfartstrafik. Det anses dock önskvärt att gång- och cykeltrafiken kan behållas.

Detaljplaner

För större delen av planområdet gäller detaljplan, fastställd 1968-07-26. Denna anger området mellan Måån och Gamla Riksvägen som område för småindustriändamål. Gamla Riksvägen är planlagd som gata. Fastigheten Högländ 39:2 (Högländs Såg & Hyvleri AB) omfattar idag även en mindre del i väster, vilken ej är planlagd. Dessutom har icke planlagd kommunal mark mellan Gamla Riksvägen och Måån tagits i anspråk.

Strandskydd

Det tidigare ej planlagda området i nordväst utefter Måån omfattas av strandskydd enligt 15 § Naturvårdslagen.

Program för planområdet

Som underlag för detaljplanen har plan- och byggkontoret upprättat ett detaljplaneprogram för området vid Högländs såg. Detta godkändes av kommunstyrelsen 1994-10-04, § 210. Kommunstyrelsen uppdrog samtidigt åt byggnadsnämnden att tillsätta en arbetsgrupp i ärendet.

Beskrivning av miljökonsekvenser

Området är till största delen tidigare planlagt för småindustriändamål och utgör sedan länge en del av sågverksområdet (= nollalternativet). Verksamheten vid sågen kräver tillstånd enligt miljöskyddslagen. Detaljplanen innebär två huvudsakliga förändringar:

1) Gamla Riksvägen stängs av och införlivas med sågverksområdet. Tung trafik till sågen leds in österifrån.

Nollalternativet: Genomfartstrafik genom bostadskvarteren fortsätter. Tung trafik till sågen passerar bostadskvarteren väster om sågen. Vid de tillfällen då tung trafik förekommer nattetid (22.00-07.00) överskrider den maximala ljudnivå för trafikbuller (45 dB(A)), vilken avser god miljökvalité inomhus, för 29-

33 bostadsfastigheter. Med byggnadstekniska åtgärder kan antalet störda fastigheter minskas till 9-12.

Planalternativet: Genomfartstrafiken genom området upphör. Tung trafik till sågen leds in österifrån via Nygårdsvägen. Härmed passerar betydligt färre bostäder. För sju bostadsfastigheter överskrids riktvärdet för maximal ljudnivå då tunga transporter förekommer nattetid. Med byggnadstekniska åtgärder kan antalet sänkas till fyra.

2) Sågverkstomten utökas i nordvästra hörnet.

Nollalternativet: Området omfattas inte av detaljplan. Detta innebär att marklov ej krävs för schaktning eller fyllning. Marken är redan delvis ianspråktagen av sågen.

Planalternativet: Detaljplanen reglerar och avgränsar området. En del planläggs för sågen, dock utan byggrätt, medan resterande del planläggs som naturmark. I exploateringsavtalet regleras återställning av mark inom naturområdet.

Sammanfattning av detaljplanens miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär minskad störning av trafik för de boende väster om sågen. Störningen ökar öster om sågen, men här är vägen betydligt kortare och antalet störda fastigheter därmed betydligt färre. Från sågen uppges att man i möjligaste mån styr de tunga transporterna till dagtid.

Naturmarken utefter Måån skyddas och återställs delvis.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen uppdrog 1990-10-09, § 391, till plan- och byggkontoret att genomföra planändring för Höglands såg, i enlighet med alternativ 2 i kommunkansliets skrivelse.

” 2) Ny utfart mot Arnäsvägen medges ej. Gamla Riksvägen stängs för all trafik genom sågverksområdet, vilket förutsätter ny gång- och cykelväg norr om Måån. Virkestransporterna till sågverket blir via Nygårdsvägen - Gamla Riksvägen och bron över Måån vilket bedöms ge mindre störningar än nuvarande tillfart. Bron måste eventuellt byggas om för att klara virkestransporterna.”

Byggnadsnämnden uppdrog 1994-11-18, § 233, till plan- och byggkontoret att upprätta detaljplan för Höglandssågen. Samtidigt beslutades att tillsätta en

arbetsgrupp med deltagande av två politiker i byggnadsnämnden. Dessa ska nära följa detaljplanearbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planens nordvästra del som gränsar till Måån och parkområdet däromkring betecknas med "NATUR". Förutom lummig, flerskiktad forsgrönska med gråal, hägg, björk och sälg m m rymmer denna del intressanta kulturrester som en kvarn och den nu nästan helt utfyllda s k Hambergs damm.

De utfyllda slänterna kommer att befästas i lutning max 1:2 och Hambergsdammen snyggas till, varvid ett visst genomflöde garanteras. Vegetationen får utvecklas till ett i huvudsak lövklätt parknaturlandskap.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser

Höglunds Såg & Hyvleri AB förädlar trävaror samt försäljer dessa. Företaget har ett 30-tal anställda.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort. Vid ny-, om- eller tillbyggnad ska anmälan göras till kommunen enligt 32 § CFL (civilförsvarslagen).

Friytor

Naturmiljö

För den del av planområdet, som inte tidigare är planlagd (området i nordväst utefter Måån) gäller strandskydd. Planen förutsätter att detta upphävs inom kvartersmarken. Östra delen av det icke planlagda området är redan ianspråktagen och delvis införlivad med sågområdet. Resterande del blir naturområde i detaljplanen. Här behålls strandskyddet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Gamla Riksvägen stängs av och avslutas med vändplan på ömse sidor. För gående och cyklister ersätts den avstängda vägen med en parkväg på norra sidan om Måån.

All tung trafik till sågen ska fortsättningsvis komma österifrån via Nygårdsvägen-Gamla Riksvägen. Befintlig bro över ån läggs till kvartersmarken och de förstärkningar för tung trafik som kan bli aktuella utföres och bekostas av fastighetsägaren.

AB Höglunds Såg & Hyvleri har förvärvat markområdet som begränsas av Gamla Riksvägen, Nygårdsvägen, Arnäsvägen och Måån. Detta område är planlagt för handel och småindustri. Med infart via detta område och bro i ett östligare läge skulle avståndet mellan trafiken och omkringliggande bostäder öka och störningen därigenom minska. Sågen avser att så snart den framtida användningen av området klarnat, begära att detaljplan för området upprättas.

Gamla Riksvägen västerifrån kan av trafiksäkerhetsskäl komma att stängas för tung trafik i höjd med Höglundsvägen. Detaljplanens genomförande ökar trafiksäkerheten i området.

Störningar

AB Höglunds Såg & Hyvleri fick 1994 länsstyrelsens tillstånd att på fastigheten Höglund 39:2 producera upp till 50 000 m³ sågade trävaror, varav 20 000 m³ hyvlade trävaror i befintlig anläggning. Villkor gällande stoftutsläpp, buller, lagring, påverkan på Måån, avfallshantering och städning är kopplade till tillståndet. Buller från verksamheten får som riktvärde inte medföra högre ekvivalenta ljudnivåer utomhus vid bostäder än 55 dB(A) under dag tid (kl 06-18) vardagar, 45 dB(A) nattetid (kl 22-06) och 50 dB(A) under kvällstid (kl 18-22) samt sön- och helgdag (kl 07-18). Nattetid får momentanvärdena uppgå till maximalt 55 dB(A).

Ett kontrollprogram för anläggningen har utarbetats tillsammans med miljökontoret, som är tillsynsmyndighet. Detaljplanen påverkar inte tillståndet eller verksamheten vid sågen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet korsas av VA-ledningar. För dessa skapas ett åtta meter brett utområde.

Befintlig tomt för avloppspumpstation utökas för att möjliggöra drift och underhåll.

Tele

Telia har viktiga optokablar som passerar planområdet. För dessa skapas utområde.

Revidering 1998-01-29

Den 1998-01-29 gjorda revideringen av detaljplan för Höglandssågen innebär att planområdet begränsats. Den 1997-11-19 upprättade och därefter reviderade detaljplanen har som en följd härav getts beteckningen **Del av Högland 39:2 m fl.**

Planbeskrivningen har ändrats som en anpassning till det mindre planområdet och riktvärden för buller införts. Tredje stycket under avsnittet *Gatunät, gång- och cykeltrafik* är nytt.

Innehållet i **genomförandebeskrivningen** har inte ändrats.

Planbestämmelserna har, i samråd med räddningstjänsten, ändrats så att beteckningen **p₁** avser avstånd till byggnad på grannfastighet. Bullernivåer är inte längre planbestämmelser utan regleras i tillstånd från länsstyrelsen med utgångspunkt från de nivåer som anges i planbeskrivningen.

Örnsköldsvik 1998-01-29

PLAN- OCH MILJÖKONTORET



Håkan Heldner
planarkitekt



Kerstin Rungsted
arkitekt

Detaljplan för

DEL AV HÖGLAND 39:2 M FLÖrnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

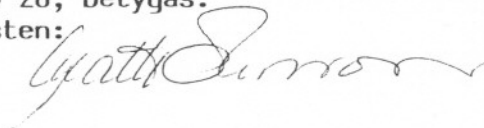
Upprättad 1997-11-19

Reviderad 1998-01-29

Antagen: Kommunfullmäktige 28 februari 2000, § 26 Laga kraft: 31 maj 2000

Tillhör kommunfullmäktige i Örnsköldsviks kommuns beslut 28 februari 2000, § 26, betygas.

I tjänsten:

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****ORGANISATORISKA FRÅGOR****Tidplan**

Detaljplanen beräknas bli antagen våren 1998.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för plangenomförandet på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas tecknas avtal med fastighetsägaren till Högländ 39:2.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Fastighetsbildningen sker genom fastighetsreglering. Servitut erfordras för ledningshavarens/kommunens rätt att ta väg över befintlig bro och väg till pumpstationen inom planområdet. Servitutet inrättas vid fastighetsbildnings-

förrättning till bredd och längd som då bestäms. Ledningsrätt meddelas genom förrättning för befintliga va-ledningar inom markerat u-område.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploateringskalkyl

KOSTNADER

Mark	80 000:-
pumpstation ca 180 m ² á 70:- (15')	
övrig mark (65')	
Gata	130 000:-
2 vändplaner (20')	
gångbana 130m (110')	
Park	300 000:-
gc-väg 250m (200')	
markrestaurering, släntjustering (100')	
Vatten och avlopp	
Administration m m	115 000:-
fastighetsbildning (20')	
detaljplan (80')	
adm (15')	
räntor	
Summa kostnader kronor	625 000:-

INTÄKTER

Mark	230 000:-
bef. väg ca 2150 m ² á 70:- (152')	
bef. utfylld mark ca 1100 m ² á 70:- (78')	
Detaljplanebidrag	50 000:-
Exploateringsbidrag	<u>245 000:-</u>
Summa intäkter kronor	525 000:-
Överskott(+)/underskott(-)	-100 000:-

KOMMENTARER

Kostnaderna för gata inkl gc-väg täcks dels genom intäkter (1/2) från mark-överlåtelsen, dels genom exploateringsbidrag. Kostnaderna för för mark, fastighetsbildning och administration täcks genom intäkter (1/2) från marköverlåtelsen. Kostnaderna för markrestaurering och släntjustering täcks till 1/3 av ett exploateringsbidrag motsvarande bedömd kostnad för återställning av utfylld mark utanför kvartersmark. Resterande kostnad för restaurering av

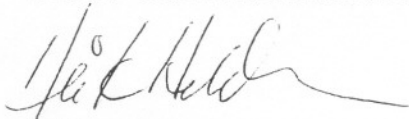
mark längs Måån bedöms som s k generalplanekostnad som finansieras med allmänna medel.

Det angivna exploateringsbidraget regleras i ett exploateringsavtal, vilket tecknas med ägaren till fastigheten Högland 39:2, innan detaljplanen antas. Kostnaderna för detaljplanen regleras delvis inom tecknat avtal med samme fastighetsägare.

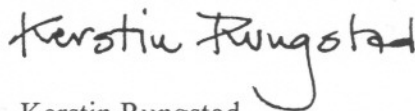
Fastighetsbildningsförrättning av servitut och ledningsrätt ryms inom angiven kostnad för fastighetsbildning.

Örnsköldsvik 1998-01-29

PLAN- OCH MILJÖKONTORET

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Håkan Heldner".

Håkan Heldner
planarkitekt

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Kerstin Rungstad".

Kerstin Rungstad
arkitekt