

Planbeskrivning

Detaljplan för

Högland 7:14 m.fl.



Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad februari 2018

Antagen: Kommunfullmäktige
28 maj 2018, § 66
Laga kraft: 20 mars 2019

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)**Antagandehandling*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planhandlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktliga planer	4
Kommunala strategier och policyer	5
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning	5
Kommunala beslut i övrigt	5
Förutsättningar och förändringar	6
Natur och markförhållanden	6
Miljöförhållanden	7
Risk och säkerhet	9
Bebyggelseområden	10
Friytor	11
Vattenområden	12
Strandskydd	12
Teknisk försörjning	15
Sociala frågor	20
Genomförande	20
Organisatoriska frågor	20
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	21
Ekonomiska frågor	23
Tekniska frågor	24
Konsekvenser av planens genomförande	24
Konsekvenser och eventuella avvikelser från översiktsplanen	24
Sociala konsekvenser	25

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Planhandlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förskola/skola och vård. Syftet är även att säkerställa den skyddsvärda naturen kring bäckravinen.

Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken

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

Planens genomförande möjliggör att det bebyggs skola/förskola eller vårdbyggnad på ängsmark. Delar av ängsmarken har tidigare varit anspråkstaget och ängsmarken utgör ingen sammanhängande yta, utan marken är en insprängd del inom Örnsköldsvik centralort. Planområdet är beläget i anslutning till befintlig bebyggelse med närhet till skola, service och publika transportmedel. Detaljplanen bedöms tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och medföra en, från allmän synpunkt, god hushållning med markresurser.

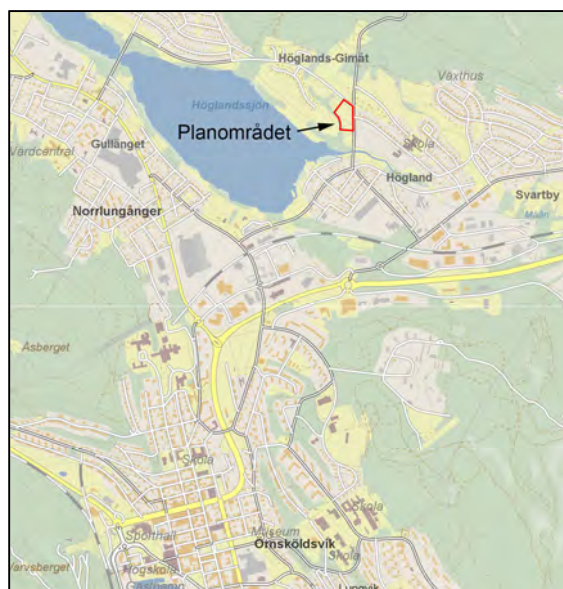
Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget cirka 4 kilometer nordost om Örnsköldsviks centrum och avgränsas av Högländsvägen i väst samt Fågelvägen i söder (*se figur 1*).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Figur 1. Översiktskarta med inringat planområde.

Källa: Örnsköldsviks kommun

Markägoförhållanden

Fastigheterna del av Högländ 7:14 och del av Högländ 55:1 ägs av Örnsköldsviks kommun.

Areal

Planområdet har en area på cirka 1,5 hektar.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Örnsköldsvik, antagen 17 december 2012, anger att området norr om Högländsstranden ansetts lämpligt för en fortsatt utbyggnad av bostäder. Enligt översiktsplanen har mark reserverats för en ny vägsträckning av Farestavägen, nuvarande Högländsvägen. Vägreservatet anses inte längre aktuellt då syftet med vägreservatet uppnås genom andra åtgärder.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Kommunala strategier och policyer

I grönplan för Örnsköldsviks centralort, antagen 16 december 2011, utpekas Hälsans stig som löper i planområdets västra del och längs med Höglandssjön, som ett viktigt grönstråk. Enligt grönplanen är Hälsans stig ett populär gång- och cykelväg för transport och rekreation.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

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

Länsstyrelsen har 5 juni 2017 tagit del av bedömningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 20 april 2017 § 55, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva planläggning för Högland 7:14 m.fl.

Enligt lokalresursutredning för bildningsförvaltningen 2018-2022, beslutad av förvaltningsledningen januari 2017, planeras nya förskolor att byggas i Örnsköldsvik och bedömningen är att behovet av förskola är störst i Gullänget/Högland.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Förutsättningar och förändringar

Natur och markförhållanden

Mark och vegetation

I östra delen av planområdet har marken tidigare varit ianspråktagen med en byggnad vilken fungerade för fritidsverksamhet.

Övriga delar av planområdet är obebyggt och utgörs i huvudsak av ängsmark. Marken sluttar kraftig ner mot Höglandssjön, vilket bidrar till en öppen utsikt över sjön, den omgivande bebyggelsen och de skogklädda bergen i fjärran.

I planområdets sydvästra del löper en bäckravin, i vilket vatten från berget ovanför leds ned till Höglandssjön och utloppet till Måån. Ravinen är kantad av träd som ger skugga och skydd för växt- och djurlivet. Inom planområdet finns det även ett igenvuxet dike, vilket löper från Fågelvägen i norr och ned mot bäckravinen i söder.

Vid Höglandssjön och utanför planområdet finns promenadvägen Häl-sans stig, vilken är omgiven av lövskog och snår.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram av Sweco Civil AB, daterad 8 september 2017, vilken påvisar att marken inom planområdet är lämplig att bebygga.

Enligt den geotekniska utredningen redovisas att jordlagren består av tjällyftande jordarter. Grundläggning ska därmed utföras på ett frostskyddat sätt, exempelvis genom termisk isolering. Grundläggning bör inte utföras på tjälad eller störd mark. Enligt den geotekniska utredningens sättningsberäkningar visas cirka 2 cm sättning på båda områdena vid en våning och cirka 4 cm i norra delen respektive cirka 5 cm i södra delen vid uppförande av en byggnad med två våningar.

Enligt den geotekniska utredningen är det mest lämpligt att bebygga marken inom planområdets norra del. Byggnaden föreslås grundläggas

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

med platta på mark eller på plintar. För grundläggning i norra delen av planområdet krävs geotekniska förstärkningsåtgärder i form av förbelastning i storleksordning som färdigställd byggnad för att få ut primärsättningarna alternativt urgrävning till 2–2,5 meter djup.

Förbelastning innebär att man placerar ut en last, förslagsvis av jordmassor, som är i storleksordningen för byggnadens last eller större för att få ut sättningarna innan anläggandet av byggnaden påbörjas. Det andra alternativet med urgrävning, medför en stor schakt för att nå fast botten, bedömt djup för urgrävningen är 2–2,5 meter. Enligt den geotekniska utredningen får inte schaktmassor läggas närmare än 5 meter från släntkrön vid temporär schakt. Den siltiga jorden är flytbenägen i kombination med vatten. Den siltiga jorden är även känslig för störning från schaktning och packning, vilket måste tas hänsyn till i byggskedet.

Vid byggnation på södra delen, bedöms pålgrundläggning som lämpligaste grundläggningsmetoden.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbete ska arbetet, i enlighet med 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Vid planering ska miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas.

Miljö kvalitetsnorm luft

Planens genomförande bedöms inte orsaka överskridanden av miljö kvalitetsnormerna (MKN) för luft, på grund av ökning av trafikmängden. Kommunen har ett åtgärdsprogram för luftpartiklar som gäller för centrala staden, och de senaste åren har inga överskridanden skett. Ett motsvarande åtgärdsprogram för kvävedioxid är under framtagande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Miljö kvalitetsnorm vatten

År 2016 klassades Högländssjön (Strömsån-Nordanåsan) ekologiska status som dålig och dess kemiska status som inte god. Målsättningen med MKN för Högländssjön är att sjön ska uppnå god ekologisk och kemisk status till år 2027. Högländssjön är även klassad som ekologiskt känslig i Örnsköldsviks översiktsplan. Planens genomförande bedöms inte föranleda att Högländssjön ekologiska och kemiska status påverkas negativt.

Miljö kvalitetsnorm buller

Då planområdet inte angränsar till någon större väg, flygplats eller större industri, bedöms det inte föreligga någon risk att miljö kvalitetsnorm för buller inte uppnås.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

Enligt den geotekniska utredningen av Sweco Civil AB, daterad 8 september 2017, har radonmätningar utförts. Mätning visar en radonhalt på 0 kBq/m³, vilket innebär att marken klassas som lågradonmark.

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

Störningar

Buller

I planarbetet har kommunen tagit fram trafikbullerberäkningar baserat på byggnation av en ny förskola inom planområdet. Enligt bullerberäkningen är den beräknade bullernivån vid förskolans fasad, cirka 20 meter från Högländsvägen, 56 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 69 dB(A) maximal ljudnivå. Trafikbullerberäkningen har även beräknat

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

bullernivån på förskolans friyta vid fyra olika mätpunkter.

Enligt trafikbullerberäkningen överskrider inte de riktvärden som anges i förordningen om trafikbuller (2015:216, ändrad 2017:359). Enligt trafikbullerberäkningen är det olämpligt att anordna friyta som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet inom 25 meter från Höglandsvägen och Fågelvägen. Förskolans friyta ska därmed vara placerad inom sydvästra delen av planområdet, för att uppfylla Naturvårdsverkets riktlinje för buller från väg- och spårtrafik vid ny skolgård om högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Bedömningen är att det, med hänsyn till Naturvårdsverkets riktlinje, är möjligt att anordna en tillräckligt stor friyta för lek, vila och pedagogisk verksamhet inom planområdet.

Risk och säkerhet

Transport av farligt gods

Inom planområdet eller i närheten av planområdet finns ingen utpekad led för transport av farligt gods. Det föranleder att inga förhöjda skyddsåtgärder behövs inom planområdet.

Risk för ras eller skred

Enligt den geotekniska utredningen utförd av Sweco Civil AB, daterad 8 september 2017 och reviderad 6 april 2018, finns inga risker för skred och ras under förutsättning att ingen byggnation sker närmare än 10 meter från bäckravinen och huslaster inte överstiger 40 kPa. Det finns inga risker för skred och ras närmast ravinkanten under förutsättningar att marklaster inte överstiger 5 kPa.

Om laster överstiger 40 kPa i ett projekteringsskede behöver kompletterande stabilitetsberäkningar utföras inom södra området. Om belastningen överskrider 5 kPa inom 10 meter från ravinkanten ska kompletterande stabilitetsberäkningar utföras. I syfte att bevara bäckravinen och den omgivande vegetationen, samt för att minimera risken för erosion, ras och skred, reglerar detaljplanen området med markanvändning [NATUR] (4 kapitlet 5 § plan- och bygglagen). I sydvästra delen av planområdet införs [prickmark]- *Marken får inte förses med byggnader* (4 kapitlet 5 § plan- och bygglagen), för att möjliggöra

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

friyta utan tyngre belastning.

Höga vattenstånd/översvämning

Planområdet bedöms inte ligga inom riskområde för översvämning orsakat av höga vattenstånd, enligt den kommunövergripande översiktsplanen.

Brandvattenförsörjning

I och med detaljplanens genomförande behöver brandvattenförsörjningen vara anordnad och anpassad för verksamheten. Brandvattenförsörjning ordnas till fastigheten enligt riktlinjer i handlingsprogrammet för trygghet och säkerhet i Örnsköldsvik - delprogram "Förebyggande och operativ räddningstjänst, avsnitt 18 - Vatten för brandsläckning."

Bebyggelseområden

Bostäder

Det finns ett flertal bostäder, mestadels villor, i nordlig och västlig riktning om planområdet.

Offentlig service

Cirka 150 meter öster om planområdet är Höglandsskolan för elever i årskurs F-9, belägen. I närheten av Höglandsskolan finns även Höglands sporthall och Arnäs IP (bollplaner), som drivs av föreningen Arnäs IF.

Detaljplan syftar till att möjliggöra för skola/förskola och vård. Detaljplanen reglerar därmed markanvändning med [SD] – *Skola/förskola och vård* (4 kapitlet 5 § plan- och bygglagen). Ny bebyggelse får uppföras med ett maximalt våningsantal på två [II] våningar (4 kapitlet 16 § plan- och bygglagen) och med en maximal totalhöjd på 15 meter över medelmarknivå (4 kapitlet 16 § plan- och bygglagen).

Detaljplanen möjliggör att suterrängvåning kan byggas, vilket regleras med bestämmelsen [V₁] - *Suterrängvåning får anordnas utöver angi-*

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

vet högsta antal våningar (4 kapitlet 16 § plan- och bygglagen). Detaljplanen reglerar även att marken endast får bebyggas till maximalt 30 % av fastighetsarean (4 kapitlet 11 § plan- och bygglagen).

Kommersiell service och arbetsplatser

Avståndet till Gullängets centrum är cirka två kilometer. I Gullänget finns förutom service, även ett stort antal arbetsplatser, bland annat BAE Systems. Till de större livsmedelsbutikerna vid norra utfarten är avståndet cirka 1,5 kilometer.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet är beläget i anslutning till den äldre jordbruksbebyggelsen i Högland, vilken enligt kommunens översiktsplan är en kulturmiljö av allmänt intresse. I aktuellt planförslag tillåts en lägre bebyggelse på maximalt två våningar, vilket innebär att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms påverka den omgivande kulturmiljön negativt.

Friytor

Lek och rekreation

I närheten till planområdet ligger en välordnad vandringsled, Hälsans stig, som har en stor betydelse för friluftslivet i centralorten. Strandområdets omgivning har nyttjats flitigt av motionärer i alla åldrar. Strandområdet och Hälsans stig är även en del av skolans näranaturområde enligt den kommunens översiktsplan. Det är därmed väsentligt att Hälsans stig och strandområdet närmast Höglandssjön bevaras. Planområdet och den planerade bebyggelsen avskiljs från strandområdet och stigen, för att området längs stranden med promenadstråk ska förbli en orörd oas för det rörliga friluftslivet.

Norr om planområdet passerar motionsspåret Gimåterängen, som leder i en 3,4 kilometer lång slinga upp på Höglandsberget och rundar Bergsjön. Spårstart för motionsspåret är vid Bergfinksvägens vändplan.

För skol- eller förskoleverksamhet ska det finnas en tillräckligt stor

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Enligt Boverkets allmänna råd (BFS 2015:1) bör friytan vara tillräckligt rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden.

Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Enligt bildningsförvaltningen rekommenderas att det finns en friyta på 40 m²/barn vid förskolor och 30 m²/elev vid fritidshem. Det innebär om det planeras för en förskola med åtta avdelningar ska friytan uppgå till cirka 4800 m².

Vid byggandet av förskolans lek- och friyta måste säkerhetsåtgärder vidtas, lekyta ska avkiljas med staket eller liknande med anledning till att planområdet är beläget intill bäckravinen.

Naturmiljö

I förvaltningsplanen för Högländssjön konstateras bland annat att Högländssjön är en av Ångermanlands förnämsta fågellokaler. Här kan fågellivet upplevas på bekvämt gångavstånd för en stor del av kommuninvånarna. Sjön är fiskrik och fiske från stranden är ett populärt nöje.

Inom planområdet löper en bäckravin, i vilket vatten från berget ovanför leds ner till Högländssjön som är utloppet till Måån. Ravinen är kantad av träd som ger skugga och skydd för växter och djur. I syfte att bevara bäckravinen och den omgivande vegetationen reglerar detaljplanen området med markanvändning [NATUR] (4 kapitlet 5 § plan- och bygglagen).

Vattenområden

Inom planområdet finns inga vattenområden.

Strandskydd

Strandskyddet regleras enligt miljöbalken 7 kapitlet § 13-18 och enlighet med miljöbalken 7 kapitlet 13 och 14 § omfattar strandskyddet land- och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsätt-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

ningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Det nu aktuella planområdet berörs inte av strandskydd, då planområdet är beläget mer än 100 meter från Högländssjön. Kommunen har även gjort bedömningen att bäckravinen inte omfattas av strandskydd.

Bäckravinen är enligt kommunen en skyddsvärd miljö, som i största mån ska bevaras. Närmast bäckravinen planläggs det för allmän plats, naturområde [NATUR], i syfte att säkerställa vegetationen kring bäckravinen.

Gatunät

Planområdet är beläget vid korsningarna Fågelvägen/Högländsvägen och Högländsvägen/Åvägen. Kommunen är väghållare för Högländsvägen, Fågelvägen och Åvägen. Från planområdet är det enkelt att ta sig till Gimåt och till centrala Örnsköldsvik.

Gång-, cykel och mopedtrafik

Det finns en gångbana på södra sidan av Fågelvägen, vilken byggdes för att säkra en trygg skolväg för barnen från Gimåt till Högländsskolan. I övrigt finns även Hälsans stig vid Högländssjön, vilken fungerar som en gångväg till Högländsvägen från bostadsområdet väster om planområdet.

I cykelplan för Örnsköldsviks centralort pekas leden Åvägen-Högländsvägen-Fågelvägen ut som prioritet 2 i utbyggnad av gång- och cykelvägar. Möjligheten för utbyggnaden ska finnas då det i framtiden kan det finnas behov av att anlägga gång- och cykelbana längs Högländsvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Högländsvägen cirka 150 meter från området. Från busshållplatsen trafikeras linje 4 och 24. Därifrån tar resan till centrala Örnsköldsvik cirka 12 minuter. Avståndet till Örnsköldsviks norra station via Björnavägen är cirka två kilometer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Parkering

I bygglovsprövning ska det säkerhetsställas att parkering anläggs inom fastigheten enligt kommunens gällande parkeringsriktlinjer.

Enligt gällande parkeringsstrategi för Örnsköldsviks kommun från 2015, anges parkeringstal för olika verksamheter. Parkeringstal innebär antalet parkeringsplatser som behöver anordnas per 1000 m² BTA (bruttoarea). Enligt nu gällande parkeringsstrategi gäller nio p-platser/1000 m² BTA för förskola, varav sex arbetsplatsparkeringar och tre besöksparkeringar. Behovet av antalet parkeringsplatser vid en framtida expolatering kan därmed variera beroende på användning samt byggnadernas storlek.

I dagsläget planeras det för en förskola på cirka 1500 m² BTA, vilket innebär att behov av parkeringsplatser enligt aktuellt planförslag uppgår till cirka 14,5 parkeringsplatser. Bedömningen är att parkeringsbehov kan lösas inom planområdet.

Varumottagning och in- och utfarter

För att undvika kö i korsningen Fågelvägen/Höglandsvägen bör en besöksinfart till planområdet anläggas så långt väster ut som möjligt på Fågelvägen. Infart för varumottagning och avfallshantering ska separeras från besöksinfarten. Det innebär att det bedöms mest lämpligt att anlägga infart för varumottagning och avfallshantering vid Höglandsvägen.

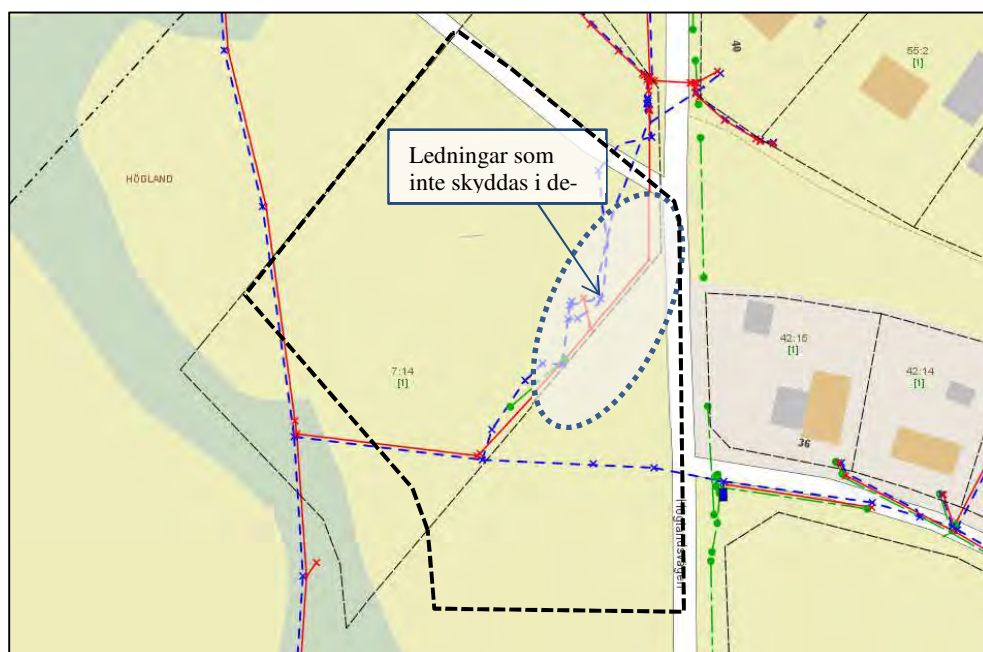
Utformningen av vägområdet till och inom planområdet ska utformas med så att framkomligheten för räddningstjänstens fordon, snöröjningsfordon, varutransporter och sopbil kan säkerställas. Utformningen av vägområdet inom planområdet ska även dimensioneras för att möjliggöra vändning för dessa fordon.

Med hänsyn till att uppnå en god trafiksäkerhet får inga in- och utfarter för anordnas 40 meter från korsningen Fågelvägen/Höglandsvägen förbi Åvägen och 20 meter söder om korsningen Höglandsvägen/Åvägen. I detaljplanen kommer det att regleras med bestämmelsen []- Körbar förbindelse får inte anordnas. (4 kapitlet 9 § plan- och bygglagen).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling**Teknisk försörjning****Vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Mivas, verksamhetsområde för vatten och avlopp och inom planområdet finns det både vatten- och avloppsledningar (*se figur 2*). Vid utsläpp för annat än normalt hushållsavlopp ska Mivas, riktlinjer följas.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

band med detaljplanens genomförande, vilket innebär att ledningarna inte kommer att skyddas genom ett markreservat i detaljplan. Vem som bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Dagvatten

Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt fördröjas inom den egna fastigheten, på så sätt att inte olägenheter uppkommer för närliggande fastigheter eller omgivande anläggningar. Vid exploatering av fastigheten får inte dagvattenbelastningen till Högländssjön öka jämfört med nuvarande förhållanden. Högländssjön, och även Måån, är recipienter som idag är starkt påverkade av deras fosforinnehåll. Det är därmed väsentligt att det inte sker någon ökad närsaltbelastningen för sjön och ån ytterligare.

En dagvattenutredning har tagits fram av ÅF, daterad 11 november 2017, under planarbetet. Syftet med dagvattenutredningen är att klargöra hur omhändertagandet av dagvatten bör ske inom planområdet. Utgångspunkten är att den ursprungliga vattenbalansen inom området behålls efter planens genomförande.

Enligt dagvattenutredningen leds dagvattnet idag i huvudsak över markytan samt genom bäckravinen och diken till Högländssjön och därefter vidare via Måån till Öfjärden för att senare nå Idbyfjärden. Utifrån rådande förutsättningar har dagvattenutredningen tagit fram ett förslag för dagvattenhantering inom området för den planerade förskoleverksamheten (*se figur 4*).

Eftersom infiltrationskapaciteten i området är begränsad, föreslås att dagvattnet transporteras på ytan i så stor utsträckning som möjligt. Enligt dagvattenutredningen föreslås att makadamdiken anläggs norr om förskolebyggnaden, mellan förskolebyggnaden och Högländsvägen samt längs med den södra tomtgränsen. Dessa tre makadamdiken ska vara sammankopplade med varandra så att dagvattnet leds mot bäckravinen och Högländssjön (Del 1, *se figur 4*).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling



Figur 3. Skiss över föreslagen systemöversikt. Källa: ÅF.

Enligt dagvattenutredningen föreslås även översilningsytor över gröna markytor (Del 2, se figur 4). Eftersom hela området sluttar lätt ned mot Höglandssjön kan hela det gröna markområdet ses som översilningsyta.

Vatten från takytor, parkeringsytan och de delar av friytan som hårdgörs föreslås ledas ut över och fördröjas i gräsytan. Dagvattnet kan även till viss del infiltreras i översilningsytorna, i det mulldjordslager som ligger i ytskiktet av jorden. En annan fördel med att leda dagvattnet ytledes är att det kan samlas upp på ett sätt som kan utgöra ett estetiskt och pedagogiskt inslag i förskolans utemiljö (Del 3, se figur 4 och exempelbilder, se figur 5).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



*Figur 4. Exempel på dagvattenlösningar som kan integreras i förskolans utemiljö.
Källa: ÅF.*

Dagvattenutredningen rekommenderar även att vattnet vid större regn (skyfall) leds ytledes på ett säkert sätt till bäckravinen. Bäckravinen är djup och kan ta emot mycket vatten. Den kan därför ses som en sekundär vattenväg vid extremnederbörd. Även grönytan kan ses som en sekundär vattenväg vid kraftigare regn.

Angående ansvarsfördelningen för dagvatten, är det VA-huvudmannen som ansvarar för att bortleda dagvatten inom verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. För fastighetens dagvatten som ska ledas till bäckravinen, gäller det att anslutningspunkten ska ligga i fastighetsgränsens omedelbara närhet. VA-huvudmannen använder bäckravinen och naturmarken för bortledande av fastighetens dagvatten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Värme, el och opto

Övik Energi AB har en servisledning för el inom planområdet, vilken ansluts från ett kabelskåp vid Högländsvägen. Servisledningen är idag inte driftsatt och är därmed inte i bruk. Övik Energi AB har även en ledning för opto inom planområdet, vilken som löper längs med Fågelvägen.

Vid ett genomförande av detaljplanen kan det finnas behov av att eventuellt flytta Övik Energi AB:s ledningar som löper inom planområdet. Ledningarna är inte säkrade genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter. Ledningarna kommer behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande, vilket innebär att ledningarna inte kommer att skyddas genom ett markreservat i detaljplan. Vem som bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Möjlighet finns att koppla in ny bebyggelse på el-, fjärrvärme- och bredbandsnätet.

Ägarförhållanden är följande:

- Övik Energi Nät AB äger elnätet.
- Övik Energi AB äger fjärrvärme- och bredbandsnätet.

Solenergi

Enligt solkartan för Västernorrland finns det potential för produktion av solenergi inom planområdet. I det fallet att det byggs en förskola kan huskroppen fungera för solcellsanläggning.

Avfall

Avfallshanteringen sköts av Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva. Avfall som inte är hushållsavfall ska sorteras och hanteras enligt Mivas riktlinjer.

Det ska finnas utrymmen som möjliggör källsortering av det avfall som uppstår.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Tele

Inom planområdet löper teleledningar, vilka tillhör Skanova AB. Det löper en teleledning inom sydöstra delen av planområdet och en teleledning i nordöstra delen av planområdet, som ansluts till teleledningen som löper längs med Höglandsvägen.

Teleledningen är inte säkrad genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter. Ledningen kommer behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande, vilket innebär att ledningen inte kommer att skyddas genom ett markreservat i detaljplan. Vem som bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Sociala frågor

Tillgänglighet

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

I och med att planområdet sluttar ganska kraftigt i vissa områden krävs det att marknivåerna justeras, så att tillgängligheten till verksamheten anordnas. Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses inom planområdet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2014:900) och förväntas kunna antas i maj/juni 2018.

Genomförandetid

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och är därmed ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av del av fastighet Högländ 7:14 och del av fastighet Högländ 55:1. Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar del av fastigheterna Högländ 7:14 och Högländ 55:1 som ägs av Örnsköldsviks kommun. Planen innebär att del av fastigheten Högländ 55:1, som i detaljplanen är avsatt för skola/förskola och vård, genom fastighetsbildning ska överföras till Högländ 7:14 samt del av Högländ 7:14 ska överföras till Högländ 55:1. Syftet med fastighetsbildningen är att fastigheten Högländ 7:14, blir en egen fastighet för hela kvartsmarken inom detaljplanen.

Kommun har lämnat in en ansökan om fastighetsbildningsåtgärder till lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik.

Rättigheter

Planen innebär rätt att framdra underjordiska ledningar inom område betecknat med [u]. Tillgängligheten till marken kan upplåtas i form av ledningsrätt eller servitut.

Inom planområdet finns ett avtalsservitut för vattenledning m.m., vilket belastar fastigheterna Högländ 7:10, 7:14 och 7:23 till förmån för fastigheterna Högländ 55:1 och 31:1.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)**Antagandehandling****Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning***

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som medföljer detaljplanen för Högländ 7:14 m.fl. Sifferhänvisningarna är till kartan nedanstående.

Fastighet	Konsekvenser
Högländ 7:14	<i>Fastighetsbildning</i> Erhåller mark från Högländ 55:1 (nr 1). Avstår mark till Högländ 55:1 (nr 2). <i>Rättigheter</i> Ny ledningsrätt eller servitut kan upplåtas inom u-område. Avtalsservitut för vattenledning (22-IM4-33/401.1) bör upphävas vid en eventuell flytt av ledning. <i>Förändrad markanvändning, utökad byggrätt m.m.</i> Marken som idag inte är planlagt, kommer att planläggas för skol-, förskole- och vårdändamål.
Högländ 55:1	<i>Fastighetsbildning</i> Erhåller mark från Högländ 7:14 (nr 2). Avstår mark till Högländ 7:14 (nr 1). <i>Förändrad användning, utökad byggrätt m.m.</i> Del av marken som idag inte är planlagt, kommer att planläggas som naturmark.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling



Figur 5. Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser. Källa: Örnsköldsviks kommun

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunledningsförvaltningen, båda inom Örnsköldsviks kommun, för framtagandet av detaljplanen. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen betalas av kommunledningsförvaltningen.

Inlösen, ersättningar

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- Dagvattenutredning, ÅF, daterad 11 december 2017.
- Geoteknisk utredning, SWECO CIVIL AB, daterad 8 september 2017 och reviderad 6 april 2018.
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), SWECO, daterad 24 augusti 2017.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser och eventuella avvikelser från översiktsplanen

Aktuellt planförslag innebär att det planläggs för skola/förskola och vård på mark som idag inte är planlagt. I och med ett genomförande av detaljplanen medför det att mark som i huvudsak utgörs av ängsmark blir möjlig att bebygga.

Enligt översiktsplanen kan byggnation på ängsmark medges i det fallet att marken ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Ytterligare kriterier är att det finns närhet till kollektivtrafik och möjlighet att ordna trafiksäkra gång- och cykelvägar samt bra vatten- och avlopps-lösningar. I och med att planområdet är beläget i anslutning till befintlig bebyggelse med närhet till skola, service och publika transportmedel, bedöms detaljplanen utifrån allmän synpunkt, medföra en god hushållning med markresurser.

Detaljplanen möjliggör att det bebyggs skola/förskola eller vård, vilket innebär att ett väsentligt samhällsintresse tillgodoses i området runt Högländ.

I och med att planen reglerar markreservat för vatten- och avloppsledningar på kvartsmarken och byggrätten för skola/förskola och vårdändamål, innebär det att byggrätten begränsas. Vid framtida behov inom detaljplanen och i omgivningen kan det finnas ett behov att flytta dessa ledningar, vilket föranleder att detaljplanen behöver ändras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Sociala konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några negativa sociala konsekvenser. Ur befolknings- och offentlig servicesynpunkt medför detaljplanen positiva sociala konsekvenser, oavsett om det är en skola, en förskola eller någon vårdverksamhet som förläggs inom området. I det fallet att det bebyggs en ny förskola inom området utökas antalet förskoleplatser och ett allmänt intresse tillgodoses. Planområdets lokalisering inom centralorten är optimal oavsett verksamhet – området är lättillgängligt och den omedelbara närheten till buss hållplatsen möjliggör även ett hållbart resande till och från planområdet.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Israelsson
Planarkitekt