

Planbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för Örnsköldsvik 8:27 m.fl.



Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad november 2018
Reviderad mars 2019

Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden
17 juni 2019, § 131

Laga kraft: 16 juli 2019

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planhandlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner	4
Program för planområdet	4
Kommunala beslut i övrigt	5
Förutsättningar	5
Planområdet	5
Natur och markförhållanden	6
Miljöförhållanden	7
Risk och säkerhet	8
Gator och trafik	9
Planförslag	11
Bakgrund	11
Gator och trafik	13
Byggrätt	14
Stadsbild och gestaltning	15
Sociala frågor	15
Natur och markförhållanden	17
Miljöförhållanden	17
Risk och säkerhet	18
Teknisk försörjning	19
Administrativa frågor	20
Genomförande	20
Organisatoriska frågor	20
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	21
Ekonomiska frågor	22
Tekniska frågor	22

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 en utbyggnad av Paradisets simhall.

Utbyggnaden av Paradiset ses som en första etapp av att utveckla området på och runt gamla busstationstomten. Att platsen i framtiden kan bidra med liv och rörelse och upplevas som väl integrerad med omgivande stadsstruktur är väsentliga faktorer för områdets utveckling.

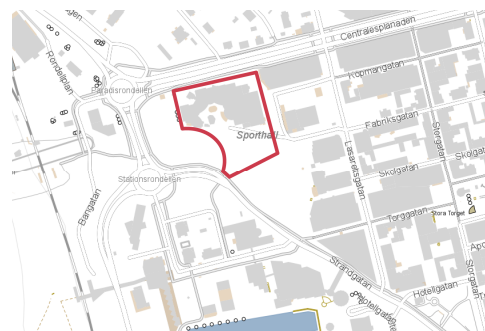
Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

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.

Plandata

Markägoförhållanden och läge

Planområdet omfattar delar av de kommunala fastigheterna Amerika 8, Örnsköldsvik 8:27 samt Örnsköldsvik 8:24. Området är beläget i centrala Örnsköldsvik och avgränsas av Centralesplanaden (E4) i norr och Strandgatan i söder.



Översiktskarta med planområde markerat i rött.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

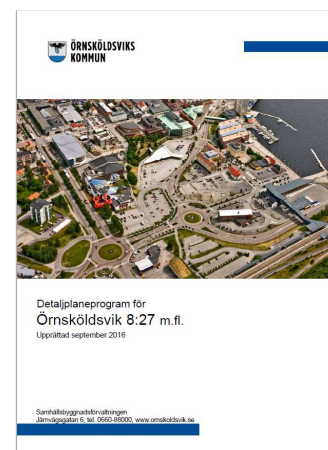
I den gällande översiktsplanen, antagen 17 december 2012, anges att mark inom gångavstånd till resecentrum ska nyttjas för tjänsteföretag som har behov av närhet till resecentrum, såsom kultur, upplevelser, turism och även bostäder. Den offentliga miljön kring hamnområdet och resecentrum med gator och torg är utpekade som prioriterade utvecklingsområden. Under rubriken *Förslag till riktlinjer för turism* anges upplevelsebadet Paradiset som en av de viktigaste dragarna vars utveckling ska prioriteras.

Detaljplaner

- Detaljplan för kv. Diligensen, fastställd 18 december 1985, reglerar markanvändningen till park, gång- och cykelväg, parkering samt busstation.
- Detaljplan för kv. Körsvennen, Aspen m.fl., fastställd 3 maj 1985, reglerar markanvändningen till gata och park.
- Detaljplan för Amerika 8 m.fl., antagen 22 oktober 2003, reglerar markanvändningen till bad- och sportanläggning samt gång- och cykelväg.
- Detaljplan för Modovägen-Strandgatan m.m., antagen 1 november 2006, reglerar markanvändningen till bland annat parkering och gatumark.
- Detaljplan för Amerika 4 m.fl., antagen 20 februari 2008, reglerar markanvändningen inom planområdet till utfart.

Program för planområdet

Detaljplaneprogram för Örnsköldsvik 8:27 m.fl., godkänt av samhällsbyggnadsnämnden 22 september 2016. Detaljplaneprogrammet redogör på en översiktlig nivå lämplig markanvändning för fastigheterna Amerika 8, Örnsköldsvik 8:27 och 8:28 samt Vasalunden. I planprogrammet behandlas översiktliga frågor som rör kompletterande bebyggelse på fastigheterna Örnsköldsvik 8:27 och 8:28 samt riktlinjer för den



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, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

övergripande fysiska strukturen.

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 kapitel 11, 12 § har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har 12 maj 2015 tagit del av bedömningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 19 mars 2015, § 33, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva planläggning för Örnsköldsvik 8:24 och 8:27, i syfte att möjliggöra en om- och tillbyggnad av badhusanläggningen Paradiset.

Förutsättningar

Planområdet

Efter att busstationen, för den regionala busstrafiken, flyttades till resecentrum vid Varvskajen, fungerar stora delar av området idag som parkering. Planområdet har med sitt strategiska läge stor potential att bli en attraktiv nod i länken mellan Inre hamnen och stadskärnan. I och i nära anslutning till planområdet ligger många av Örnsköldsviks större målpunkter. Identitetskapande för området är upplevelsebadet Paradiset som förutom simhall även består av spa och sporthall.

Omkring planområdet finns blandad byggnadsstruktur med stor variation gällande form och material. Paradiset är en byggnad från 1971 som har byggts ut i omgångar. Fasaderna består i huvudsak av fasadglas, betong och natursten. Entrén till Paradiset har i dag en gömd pla-

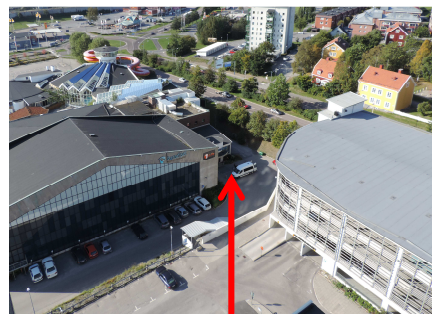
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

cering i det nordöstra hörnet av planområdet. Entrén är otydlig och saknar visuell kontakt med omgivande stadsrum.



Paradiset och parkeringen på fastigheten
Örnsköldsvik 8:27.



Entrén till Paradiset.

Från resecentrum, som ligger ca 200 meter från planområdet, promenerar människor förbi och genom planområdet till intilliggande arbetsplatser och skolor. Trots att det i dag rör sig mycket folk i området så upplevs planområdet som ett hål i stadsbilden mellan syd och nord. Barriäreffekten som skapas av Strandgatan och E4:an, otydliga kopplingar och stråk samt den växlande topografin bidrar till denna känsla. Mellan gång- och cykelöverfarten från Verkstadsgatan till Paradisets entré är det cirka tio meters nivåskillnad.

Natur och markförhållanden***Mark och vegetation***

Den allmänna platsmarken i planområdet utgörs till stor del av hårdgjorda ytor för parkering. De kvalitativa gröna ytorna finns att hitta i parken Vasalunden som ligger som en trekant mellan Paradiset, Ting1 och bilparkeringen. Grönplanen över Örnsköldsvik från 2011 redovisar en botaniskt intressant park med exotiska träd och vinodling. Slänten mot fastigheten Örnsköldsvik 8:27, som utgjorde läktare till den idrottsplats som funnits på platsen, är planterad med buskar och fundament till läktaren finns kvar.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av SWECO 17 juni 2015, *Projekterings PM/Geoteknik – Tillbyggnad av en ny simhall vid badhuset*

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, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Paradiset. Utredningen redovisar sanddominerad friktionsjordsfyllning med en mäktighet på cirka en meter under asfalt. I de norra delarna av området (slänten) bedöms fyllningens mäktighet vara 1-3,5 meter. Fyllningen underlagras av siltig lera och silt ner till 0,8-1,3 meter och något lerig silt mellan 1,5-3,5 meter under markytan. Härunder vidtar siltig morän med en mäktighet i undersökta punkter mellan 3,5-8,0 meter från markytan. Under detta bedöms jordprofilen mycket fast till sondering avbrutits.

Stopp för hejarsondering har erhållits 7,7-10,5 meter under markytan i vad som bedöms jord av mycket fast karaktär. Grundvatten påträffas 0,5 meter under befintlig markytan.

Grundläggning av ny simhall bedöms kunna ske på morän efter bortschaktning av fyllning, silt och sand. Erforderlig grundläggningsnivå bedöms till ca +3,5 meter för hela området förutom i den sydvästra delen där erforderlig grundläggningsnivå är ca +1,5 meter. Dimensionerande grundtryck får inte överstiga 100 kPa. För att hindra marksättningar och laterala deformationer i den sydöstra delen av befintligt badhus rekommenderas tillfälliga sponter mot den nordöstra och nordvästra sidan av planerad ny simhall.

Fornlämningar

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

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Örnsköldsvik omfattas av MKN för utomhusluft och vattenförekomster.

Örnsköldsviksfjärden har som ytvattenförekomst miljökvalitetsnormer. År 2016 klassades fjärdens ekologiska status som måttlig och dess kemiska status som undermålig. Målsättningen med MKN för

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Örnsköldsviksfjärden är att den ska ha god ekologisk och kemisk status år 2027.

Föreslagen detaljplan bedöms inte komma att påverka Örnsköldsviksfjärdens ekologiska och kemiska status. Ett genomförande av planen bedöms inte heller påverka utomhusluften negativt.

Dagvatten

Dagvattennätet är hårt belastat i Örnsköldsvik. I dag avvattnas detaljplaneområdet via dagvattenledningar som mynnar ut i Örnsköldsviksfjärden via Strandkajen. Utöver dagvatten från detaljplaneområdet leds även dagvatten från parkeringshus och parkeringar öster om badhuset samt backspolvatten från badhusets vattenrening till denna dagvattenledning.

Förorenad mark

Den som äger eller brukar en fastighet ska, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, enligt Miljöbalken 10 kapitel, 11§. Inom planområdet finns inga utpekade förorenade områden.

Radon

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

Risk och säkerhet

Ras och skred

Enligt kartunderlag från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) befinner sig planområdet inom stabilitetszon 3, vilket innebär att förutsättningar för initiala skred inte bedöms föreligga.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

Avstånd från brandpost till uppställningsplats för räddningstjänstens fordon får inte överstiga 75 meter (från uppställningsplats till byggnad ska avståndet vara max. 50 meter). Brandpost finns belägen cirka 20 meter från planerad byggnad. I samband med bygglovsansökan ska brandvattenförsörjning redovisas. Området ligger inom normal insattid.

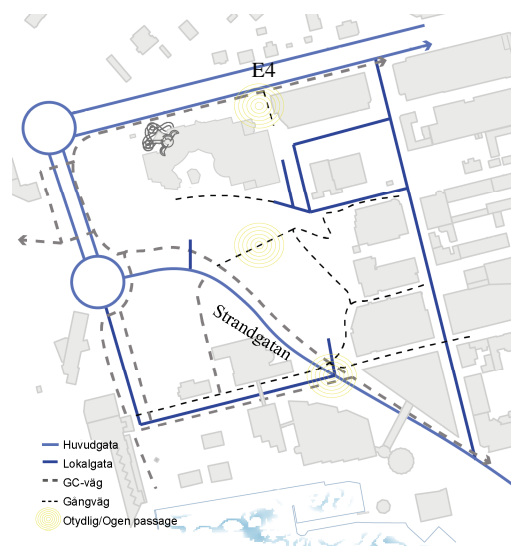
Transport av farligt gods

E4:an norr om och Modovägen väster om planområdet trafikeras av farligt gods. Planområdet ligger inom 150 meter från transportlederna vilket innebär att riskerna behöver beaktas i planen.

Gator och trafik

Trafiksituationen runt planområdet med stora barriärer som Centralesplanaden (E4) i norr och Strandgatan i söder, medverkar till att området känns avskärmat. Strandgatan ingår tillsammans med Centralesplanaden och Viktoriaesplanaden i s.k. sökarringen för trafikflödet genom centrum.

I översiktsplanen från 2012 beskrivs den önskade trafikutvecklingen i Örnsköldsvik och hur oskyddade trafikanter behov av säkra transporter, oavsett färdmedel, ska prioriteras före biltrafikens framkomlighet. Tydliga stråk med bra orienterbarhet från de omgivande gatorna och god genhet är nyckelfaktorer för en positiv utveckling av området.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling***Gatunät, gång- och cykeltrafik***

Planområdets organiska form frångår Örnsköldsviks fysiska stadsbild som typisk rutnätsstad med raka parallella gator och fyrkantiga kvarter. Detta, och att större delen av området omkring utgörs av parkering, medför att sträckkopplingarna i nord-sydlig riktning blir otydliga. E4:an och Strandgatan med mycket trafik blir stora barriärer att ta sig över.

Gång- och cykelbanan på Strandgatans norra och E4:ans södra sida ingår i huvudnätet. Gång- och cykelöverfart finns från Verkstadsgatan med anslutning till gångstråk över parkeringsytorna på fastighet Örnsköldsvik 8:27. Gångstråket från parkeringsytorna upp mot Paradiset och centrum har utretts översiktligt och lutar som mest 8-10 % och har därmed medelgod standard för gående. För rörelsehindrade är den inte användbar. Den befintliga Paradisbyggnaden är tillgänglig för rörelsehindrade dels från nuvarande entré via Köpmangatans förlängning och dels från Paradisgaraget.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiknoden för Örnsköldsviks stadstrafik är busstorget vid Örnparken, cirka 500 meter öster om planområdet. Motsvarande nod för landsbygdstrafiken är Örnsköldsviks resecentrum, cirka 200 meter sydväst om planområdet. Därifrån går även tåg norrut och söderut med regelbundna avgångstider.

*Planområdet markerat i blått**Gångstråk från övergångsstället anslutning Verkstadsgatan i syd till Fabriksgatan och Tingsåsen i norr.*

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Planförslag

Bakgrund

I dagsläget är Paradiset en av Örnsköldsviks största turistattraktioner och för att kunna utveckla anläggningen med fler attraktioner så önskar Paradiset större utvecklingsbara ytor.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 19 mars 2015, § 33, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva planläggning för Örnsköldsvik 8:24 och 8:27, i syfte att möjliggöra en om- och tillbyggnad av badhusanläggningen Paradiset.

I början av planarbetet för Paradisets utbyggnad sågs ett behov av att i ett sammanhang, utreda lämplig markanvändning samt övergripande fysisk struktur för planområdet samt intilliggande fastigheter. Utredningen resulterade i ett planprogram som ska fungera vägledande för fastigheterna Amerika 8, Örnsköldsvik 8:27 och 8:28 samt Vasalunden.

Planprogrammet redovisar ett stadsbyggnadskoncept för såväl bebyggelsevolymen som gestaltning av de offentliga rummen inom området.

Målsättningen för planområdet tillsammans med de intilliggande fastigheterna är ett levande och variationsrikt område med funktionsblandad bebyggelse. Bostäder och verksamhetslokaler blandas med butiker, caféer, kultur och fritidsanläggningar. Utbyggnaden av Paradiset ses som en första etapp av att utveckla området på och runt gamla busstationstomten. Att platsen i framtiden kan bidra med liv och rörelse och upplevas som väl integrerad med omgivande stadsstruktur är väsentliga faktorer för områdets utveckling.

I planprogramarbetet har områdesspecifika målsättningar tagits fram som illustrerar hur området ska utvecklas:

Identitet

Identitetsskapande för området är upplevelsebadet Paradiset som förutom simhall även består av spa och sporthall. Möjligheterna att stärka områdets image och spinna vidare på områdets karaktär som en plats

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

för fritidsaktiviteter är stora. Öppna ytor och stråk kan användas för tillfälliga utomhusaktiviteter för att på så vis skapa intresse och locka människor till området.

Tillgänglighet

Trygga, säkra, bra belysta och sammanhängande gång- och cykelvägar ska passera området. Trafiksäkerheten ska vara god, speciellt för oskyddade trafikanter, och det ska vara lätt för funktionshindrade och äldre att ta sig fram i området.

Transparens

Planområdet kommer i framtiden innehålla många målpunkter för Örnsköldsviks invånare och besökare. Att fasaderna på bottenvåningarna har stor transparens mot gata gör gaturummet tryggt för verksamma, boende och besökare. Siktlinjen från Verkstadsgatan i söder upp mot Vasalundsparkens stråk i norr bör behållas.

Möten

Stråken i området utformas som ett stadsrum där man gärna stannar till. Byggnadsentréernas utformning är viktiga för livet på gatan och bör ge möjlighet till möten. Torgen och gångvägarna ska vara integrerade så att naturliga träffpunkter uppstår. Att mötesplatserna upplevs som synliga från omgivande stadsrum där man själv har god uppsikt över omgivningen är viktigt för trygghetskänslan.

Mångfald

Ett levande och variationsrikt område förutsätter funktionsblandad bebyggelse med möjlighet till utbyggnad av bostäder, handel, kontor, kultur och fritidsaktiviteter.

Småskalighet

Idag upplevs området storskaligt på grund av Paradisets stora byggnad. Vid utformning av tillkommande bebyggelse, platser och grönskulpturer bör den mänskliga skalan vara närvarande, det ökar trivselen och trygghetskänslan.

Samspel

Samspelet mellan byggnaderna och platsernas proportioner ska möjliggöra att bästa tänkbara vind och ljusförhållande uppnås. Byggnaderna kan genom sin utformning medverka till den offentliga miljön

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

genom t.ex. sittplatser anordnade på fasaden samt gröna tak och väggar. Grundvattennivån i området ligger nära marknivån vilket gör att dagvattenfrågan blir väldigt viktig. Dagvatten ska omhändertas lokalt och kan i det här området utnyttjas som en positiv resurs genom öppna system. Ett öppet system skulle tillföra området ett "blått" värde och anknyter också till Paradiset.

Gator och trafik

För att planområdet ska fungera som en del i ett sammanhängande stråk från Inre hamnen till stadskärnan så behöver tillgängligheten och framkomligheten förbättras. Planförslaget medger förutsättningar för ett tydligare stråk från Strandgatan/Verkstadsgatan genom området. Ett framtida gångstråk föreslås att formas runt torgbildningar och bebyggelse med bred gångyta och hög kvalitet på markbeläggning. För att säkra gångstråkets anslutning från Verkstadsgatan upp mot Vasalunden införs i detaljplan användningsbestämmelsen [GÅNG].

I planförslaget nås Paradisutbyggnadens nedre våning via befintlig in- och utfart till parkeringsytorna på fastigheten Örnsköldsvik 8:28. Biltrafik via denna infart till Örnsköldsvik 8:27 tillåts inte.



Illustration: Detaljplaneprogram för Örnsköldsvik 8:27 m.fl., Örnsköldsviks kommun

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

Paradisets befintliga entréer och nybyggnadens övre våningar nås via Köpmangatans och Fabriksgatans förlängningar.

För att säkerställa god trafiksäkerhet är det inte tillåtet att anordna in- och utfart annat än på avsatt område, i detaljplanen regleras detta genom [] – *Körbar förbindelse får inte anordnas* (4 kapitlet 9 § plan- och bygglagen).

I förslaget så utformas Paradisutbyggnadens södra entré med en allmänt tillgänglig trappa. Trappan mot Vasalundsparken kan utformas som ett landskap med terrasseringar för att dela upp nivåkillnaderna i olika steg och minska barriärverkan.

Parkering, varumottagning

I dag finns ca 300 parkeringsplatser på fastigheterna Örnsköldsvik 8:27, 8:28 och Amerika 8. På fastigheten Örnsköldsvik 8:31, öster om planområdet, finns ett parkeringshus som rymmer ca 300 platser. På fastigheten Örnsköldsvik 8:9, söder om planområdet, finns planmässiga förutsättningar att uppföra parkeringshus i fem våningar. I och med utbyggnaden av Paradiset så försvinner ca 50 parkeringsplatser från fastigheten Örnsköldsvik 8:27.

Varumottagning till Paradisets utbyggnad sker från befintlig infart till fastigheten Örnsköldsvik 8:28.

Byggrätt

Det nya förslaget innebär att en gångbro kopplar samman befintlig byggnad med en ny tävlingsbassäng. Byggrätten får användningsbestämmelsen [R] – *Område för besöksanläggning*. Området mellan Paradiset och den nya bassängen reserveras för utomhusattraktioner, vilket gör att det enda tillgängliga gångstråket mot nordost, upp till Fabriksgatan, försvinner. För att säkerställa tillgängligheten att ta sig upp till Fabriksgatan från parkeringsytor och gångstråk vintertid, behöver en hiss anordnas i den nya byggnaden. För detta införs i detaljplan egenskapsbestämmelse [b₁] – *Hiss ska anordnas*.

Byggnadshöjden på utbyggnaden anpassas för att möta höjden på befintlig bebyggelse i omkringliggande område, med respekt för siktlin-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

jerna från Vasalundsparken. I detaljplan införs en högsta totalhöjd om +22,0 meter över nollplan för utbyggnaden (i enlighet med 4 kapitlet 11 § plan- och bygglagen). Befintlig byggnad får en högsta totalhöjd om +32,0 meter över nollplan. Tekniska installationer ska inrymmas och ingå som del av byggnad. För detta införs i detaljplan utformningsbestämmelse, på plankartan betecknad [f₂] (enligt 4 kapitlet 16 § 1 plan- och bygglagen).

Stadsbild och gestaltning

Planområdet är mycket känsligt ur stadsbildssynpunkt, varför en lyhörd arkitektonisk gestaltning och noggrann detaljprojektering är viktig för den nya utbyggnaden. Färg, form och materialval ska bidra till en god helhetsverkan. Den nya utbyggnaden ska utformas i enhet med Paradisets formspråk och material. En lätt tillbyggnad som i huvudsak utgörs av ett glasat eller speglade fasadmateriäl får en samhörighet med Paradiset. För detta införs i detaljplan en utformningsbestämmelse, på plankartan betecknad [f₁].

Sociala frågor

Den befintliga gångvägen mellan Inre hamnen och Fabriksgatans förlängning måste ges en annan sträckning när Paradiset byggs ut. För att stärka områdets identitet föreslås att ett tydligt och aktivt stråk fungerar som en ny länk för att koppla samman de syd- och nordliga förbindelserna. Den föreslagna länken sträcker sig från övergångsstället vid Verkstadsgatan förbi planerad byggnad för besöksanläggning (Paradisets utbyggnad) i väster samt byggnader med funktionsblandning i öster och vidare mot Vasalundsparken i norr.

Detaljplanen har utformats med fokus på att skapa goda förutsättningar för ett attraktivt och tryggt stadsliv. Gågatan invid den nya utbyggnaden föreslås vara ryggraden i områdets offentliga rum. Gångstråket kommer skapa en visuell kontakt med den grönskande parken och Ting1 i norr samt resecentrum i söder.

Ett nytt rörelsemönster ses skapas runt tillgängliga byggnader med aktiva fasader. För att gångstråket, som föreslås formas runt torgbildningar, ska få bästa möjliga förutsättningar att bli en levande och trygg plats, är sockelvåningarnas utformning av stor vikt. Ny bebyggelse

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

med dess verksamheter och entréer ska vara vända mot gångstråket. Gestaltningen ska verka för att vitalisera platsen och bidra till ett mer levande och intressant stadssammanhang. Fasaderna mot gångstråket får inte upplevas som en baksida.



*Illustration: Detaljplaneprogram för Örnsköldsvik 8:27 m.fl., Örnsköldsviks kommun
Utsikt från Varvsberget. Förslag på byggnadsvolymer i grön ton.*

Gaturummet ska vara stadsmässigt utformat med fasader i gatuliv. Utformningen av gatufasaden, d.v.s. hur byggnaden möter gångstråket, är viktig för att skapa trivsel i gaturummet. I detaljplan införs utformningsbestämmelsen [f₃]– *Fasad ska placeras i liv mot allmän plats, GÅNG.*

Den nya byggnadsentréns utformning är viktig för livet på gatan och bör ge möjlighet till möten. Att entrén upplevs som synlig från omgivande stadsrum, där man själv har god uppsikt över omgivningen, är viktigt för trygghetskänslan. För detta införs i detaljplan utformningsbestämmelsen [f₄] – *Fasad i bottenvåning mot allmän plats får inte utföras med indrag, prång eller utskjutande partier som skymmer fri sikt.* För att ge en positiv inverkan på den upplevda tryggheten ska fasaderna i bottenvåning ha stor transparens mot gata. I detaljplan införs utformningsbestämmelsen [f₅]– *Fasad i bottenvåning mot allmän plats ska utformas transparent* (enligt 4 kapitlet 16 § 1 plan- och bygglagen). Att beakta trygghetsaspekten är av yttersta vikt för att göra området välkomnande för olika målgrupper.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Avsikten med dessa utformningsbestämmelser är att de ska samverka och ge förutsättningar för en god helhetsverkan.

Fler rörelser genom området kommer generera ett antal positiva effekter. Förutom att större flöden stärker förstärker känslan av trygghet ger det även förutsättningar för att det längs gatorna kan skapas service och arbetsplatser etc. som saknas i området.

Tillgänglighet

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

Barnperspektivet

Vid utarbetandet av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation, i enlighet med barnkonventionen.

Natur och markförhållanden

Mark och vegetation

Användningsbestämmelsen [PARK] från gällande detaljplan, införs i detta förslag till detaljplan. Vid en utbyggnad av Paradiset kommer del av Vasalundsparken rustas upp. För att parken ska fungera som en del i ett sammanhängande stråk från söder till norr så behöver tillgängligheten och framkomligheten förbättras. Se mer under rubrik *Gator och trafik* samt *Byggrätt*.

Inom kvartersmarken föreslås en grönyta till viss del omsluta den nya byggrätten. Bestämmelse för detta införs i detaljplan som egenskapsbestämmelse [n₁] – *Vegetation*.

Miljöförhållanden

Dagvatten

Grundvattennivån i området ligger nära marknivån vilket gör att dagvattenfrågan blir väldigt viktig. Dagvatten ska omhändertas lokalt och

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

kan i det här området utnyttjas som en positiv resurs genom öppna system. Ett öppet system skulle tillföra området ett "blått" värde och anknyter också till Paradiset.

WSP har för planområdet gjort en dagvattenutredning, vilken redovisas i rapport daterad 21 september 2018, reviderad 16 oktober 2018. Utredningen visar att dagvattenflödet på kvartersmarken beräknas öka med ca 106 l/s vid ett 20-årsregn och 326 l/s vid ett 100-årsregn. Flödet på den allmänna platsmarken beräknas öka med ca 9 l/s vid ett 20-årsregn och 31 l/s vid ett 100-årsregn (samtliga flöden är beräknade med en klimatkfaktor på 25 % efter genomförande av plan). För att inte öka belastningen på dagvattennätet föreslås fördröjning. Den totala fördröjningsvolymen för 20-årsregnet blir 104 m³ för kvartersmarken och 10 m³ för den allmänna platsmarken. Ingen rening av dagvattnet bedöms vara nödvändig.

Utredningen rekommenderar underjordiska fördröjningsanläggningar och redovisar möjlig placering. Det pågår detaljplanearbete för fastigheterna intill planområdet. För att inte försvåra möjligheten att åstadkomma en långsiktig och hållbar dagvattenhantering för planprogramsområdet fastställs inte placering av dagvattenlösningar i denna detaljplan.

Vid regn med 100 års återkomsttid är översvämningsrisken liten inom detaljplaneområdet, förutsatt att höjdsättning medför att vatten leds bort från byggnader. Det ökade 100-årsflödet från området härrör från förväntade klimatförändringar och påverkas inte av den planerade tillbyggnaden.

Risk och säkerhet

Transport av farligt gods

En riskanalys gjordes 2011 av Tyréns för kvarteret Amerika 10, direkt öster om planområdet (*Riskanalys för fastigheten Amerika 10 m.fl., Örnsköldsvik*). Enligt riskanalysen är riskerna från E4:an låga först 140 meter från vägen, men att höjdskillnader och befintlig avskärmade bebyggelse förmildrar omständigheterna. Amerika 10 ligger enligt riskanalysen cirka 70 meter från farligt godsleden, men bedömdes på grund av ovanstående ha en förhållandevis låg individrisk.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

Risakanalysen för Amerika 10 resulterade – trots den förhållandevis låga risken – i att ett antal riskreducerande åtgärder behövde vidtas. Dessa var att utrymningsvägar, ventilation och central avstängning av ventilation skulle placeras på ett visst sätt. Dessa åtgärder appliceras därför även på denna detaljplan: planbestämmelsen [m₁] reglerar att utrymningsvägar måste finnas mot sydost, det vill säga på motsatt sida från ”farligtgodsleden”. Bestämmelsen [m₂] reglerar att friskluftsintag ska placeras mot sydost och bestämmelsen [m₃] att huvudbyggnadens ventilationssystem ska gå att stänga av vid huvudentrén (4 kapitlet 16 § plan- och bygglagen). Skyddsbestämmelserna appliceras på den befintliga samt nya byggrätten.

Närmast E4:an finns i gällande detaljplan ett område med [prickmark] – *Marken får inte förses med byggnader*. Bestämmelsen överförs till denna detaljplan. Den befintliga byggnaden har en rutschkana som i dag är belägen på denna prickmark. Rutschkanan får underhållas av kommunen så länge den fungerar men vid en framtida förändring ska nuvarande prickmark gälla, ingen ny etablering får ske på prickmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Energi

Möjlighet finns att koppla in el, fjärrvärme och bredband. Ägarförhållandena är följande:

- Övik Energi Nät AB – är ägare till elnätet
- Övik Energi AB – är ägare till fjärrvärme, fjärrkyla och bredband.

Planområdets elförsörjning sker i dag från befintlig transformatorstation i nordvästra delen av planområdet. I detaljplanen införs användningsbestämmelsen [E₁] för transformatorstation. För ledningar som är säkrade genom ledningsrätt införs i detaljplan en administrativ bestämmelse [u₁] – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Avfall

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

Administrativa frågor

Gällande detaljplaner upphör att gälla inom aktuellt område när den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och förväntas kunna antas våren 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag som detaljplanen vinner 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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa kostnader för utförande samt eventuell ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar

Genom fastighetsreglering kan del av Örnsköldsvik 8:27 och del av 8:24 överföras till Amerika 8.

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

Konsekvenser för berörda fastigheter

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenserna för de fastigheter som ligger inom planområdet.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Fastighet	Konsekvenser
Amerika 8	<i>Fastighetsbildning</i> Erhåller mark från Örnsköldsvik 8:24 och 8:27. <i>Rättigheter</i> Servitut för gång- och cykelväg, akt 2284K-06/628.1, till förmån för Örnsköldsvik 8:24 belastande Amerika 8 ska upphävas. <i>Förändrad markanvändning</i> Markanvändningen ändras från bad- och sportanläggning till besöksanläggning, allmän plats - park och allmän plats - gång.
Del av Örnsköldsvik 8:24	<i>Fastighetsbildning</i> Avstår mark till Amerika 8 <i>Rättigheter</i> Servitut för gång- och cykelväg, akt 2284K-06/628.1, till förmån för Örnsköldsvik 8:24 belastande Amerika 8 ska upphävas.
Del av Örnsköldsvik 8:27	<i>Fastighetsbildning</i> Avstår mark till Amerika 8

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- *Ny simhall i Örnsköldsvik - Översiktlig dagvattenutredning* (WSP, 21 september 2018, reviderad 16 oktober 2018)



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

- *Projekterings PM/Geoteknik – Tillbyggnad av en ny simhall vid badhuset Paradiset (Sweco Civil AB, 17 juni 2015).*
- *Markteknisk undersökningsrapport – Tillbyggnad av en ny simhall vid badhuset Paradiset (Sweco Civil AB, 17 juni 2015).*
- *Risikanalys för fastigheten Amerika 10 m.fl., Örnsköldsvik (Tyréns, 8 juli 2011).*

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Vanessa Nilsson Hedman
Planarkitekt