

Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Assistent K Gavelin

BESLUT

1977-12-06

11.082-4106-77

Observera att
Stadsplan för Gålnäs
industriområde,
mellersta delen
omfattas av en ändring
av detaljplan, som berör
del av ursprungligt
planområde. Denna
handling ska därmed
läsas tillsammans med
planbeskrivningen för
Ändring av detaljplan
för Gålnäs
industriområde,
mellersta delen, 2284K-
P2025/1, som finns
bifogad i detta
dokument.

Kommunfullmäktige i Örnsköldsviks kommun
Nygatan 18
891 00 ÖRNSKÖLDSVIK 77 12. 19

Fastställelse av stadsplan för Gålnäs industriområde, mellersta delen, Själevads socken, Örnsköldsviks kommun

Kommunfullmäktige i Örnsköldsviks kommun har för länsstyrelsens prövning överlämnat ett av kommunfullmäktige 1977-10-31 antaget förslag till stadsplan för Gålnäs industriområde, mellersta delen, Själevads socken, Örnsköldsviks kommun.

Förslaget innefattar stadsplanebestämmelser och karta upprättade av stadsarkitekten Leif Johannesson och stadsingenjören Kjell Berggren 1977-03-31, rev 1977-05-24. Till förslaget har även fogats en beskrivning.

Gränseverken har före planförslagets utställande inkommit med skrivelse till kommunen. Gränseverken har därvid framfört önskemål om utrymme bl a för transformatorstationer. Enligt planförfattarna tillgodoses detta i samband med exploatering av industriområdet liksom tidigare skett inom utbyggda delar av Gålnäs industriområde.

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

Besvär över detta beslut får enligt 150 § byggnadslagen ej anföras.

Vid den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket bitr länsarkitekten Lars Nilsson beslutat och assistenten Kerstin Gavelin varit föredragande, har även deltagit förste länsassessorn Bjarne Forss, byrådirektören Kenneth Sihver och ingenjören Carl-Erik Adamsson.

Lars Nilsson
Lars Nilsson

Kerstin Gavelin
Kerstin Gavelin

GÅLNÄS INDUSTRIOMRÅDE

MELLERSTA DELEN

Själlevads socken,

Örnsköldsviks kommun

Förslag till stadsplan

upprättat 1977-03-31

tillhör reviderat förslag 1977-05-24

Leif Johansson
Kjell Berggren

Den 31/10 1977 § 380 blev detta
förslag till stadsplan antaget av kommun-
fullmäktige i Örnsköldsviks kommun, betygas.

B E S T Ä M M E L S E R

Leif Johansson

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

Med J betecknat område får användas endast för indu-
striändamål.

2 § MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

~~Med punktpriekning betecknad mark får inte bebyggas.~~

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA
LEDNINGAR

~~1 mom På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar
som hindrar framdragande och underhåll av underjör-
diska allmänna ledningar.~~

2 mom På med e betecknad mark får inte vidtagas anordningar
som hindrar framdragande och underhåll av elektriska
ledning.

4 § BYGGNADS UTFORMNING

~~På med siffror i romb betecknat område får byggnad
uppföras till högst den höjd i meter, som siffrorna
anger.~~

Örnsköldsvik 1977-03-31
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Johansson
Leif Johansson
stadsarkitekt

Kjell Berggren
Kjell Berggren
stadsplaningenjör

Tillhör länsstyrelsen i Västernorrlands län

beslut

1977-12-16

1 Örende 11

082-4100-77

Majlis Elmer

GÅLNÄS INDUSTRIOMRÅDE
MELLERSTA DELEN
Själlevads socken,
Örnsköldsviks kommun
Förslag till stadsplan
upprättat 1977-03-31
reviderat 1977-05-24

I tjänsten

Juliane Bagge

Den 31/10 1977 § 280 blev detta
förslag till stadsplan antaget av kommun-
fullmäktige i Örnsköldsviks kommun, betygss.

I tjänsten

Åke Engström

Tillhör länsstyrelsen i Västernorrlands län

eslut 1977 12-06

Ärende 11682-4166-77

BESKRIVNING

Majlis Olsson

HANDLINGAR

Stadsplaneförslaget är åskådliggjort på en karta i skala 1:1000. Tillhörande stadsplanebestämmelser har redovisats i särskild handling. Gatukontoret har dessutom i särskild handling redovisat teknisk-ekonomisk utredning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Stadsplaneområdet är beläget ca 1 km söder Själlevads kyrka. Det gränsar i norr mot exploaterade industritomter och i väster mot Svedjevägen.

Areal

Planområdet har en areal av 29 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Planen överensstämmer med bilagd upprättad dispositionsplan behandlad i ledningsgruppen för generalplan 1976-12-08.

Området gränsar i norr till stadsplan fastställd 1972-11-21, öster till stadsplan fastställd 1974-10-16 och i väster till stadsplan fastställd 1974-10-17.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden, vegetation m m

Området sluttar något åt norr och består i huvudsak av skogsmark där skogen avverkats.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig grundundersökning för området har utarbetats av K-konsult. Grunden består av silt (finmo och mjäla). Lagringen är i regel fast, men på vissa ställen medelfast. I den sydvästra delen av området samt inom en remsa närmast Svedjevägen i den östra delen av planområdet förekommer lös lera och lös silt under ca 1 - 1,5 meter medelfast lagrad silt. Silten är på vissa ställen gyttjig. Dessa lösa lagers mäktighet är maximalt ca 4 meter i de undersökta punkterna. Under dessa

lösa lager följer medelfast till fast lagrad silt.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Några kända fasta fornlämningar finns inte inom området liksom inte heller några byggnadsminnen.

Bebyggelse

I planens östra del finns en industrianläggning.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av marken ägs av Örnsköldsviks kommun. I planens östra del är marken privatägd.

PLANFÖRSLAG

Stadsplaneförslaget avser att möjliggöra tillskapande av tomter för industriändamål.

Vägar och trafik

Gatunät

Området nås från E4 via Brogatan-Svedjevägen. Bommelbergsvägen genom området föreslås få bredden 16,0 meter och indelas i en 7,0 meter bred körbana med öppna diken på vardera sidan. Vägens konkava och konvexa vertikalkurvor föreslås få miniradier 500 meter resp 10.000 meter samt max och minlutningar 3,6 % resp 0,2 %. Som minsta horisontalradie har föreslagits 300 meter.

/

Från trafikteknisk synpunkt bör antalet utfarter mot Svedjevägen begränsas så att den i förhållande till sin funktion (matarled) får erforderlig trafikstandard.

Gångtrafik

En bäckravin i planens västra del har utlagts som grönområde och den befintliga promenadvägen genom området upp mot höjderna söder om planområdet har bevarats.

Teknisk försörjning

Dagvatten från området föreslås avledas dels till öppna diken dels till Svartbäcken. Spillvattenledningar föreslås få dimensionen min 225 mm och vattenledningar min 150 mm. Ledningarna anslutes till befintliga va-ledningar i Svedjevägen.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Kommunen kommer att upplåta tomterna med äganderätt.

Kostnader för genomförande

Gatukontoret har preliminärt beräknat kostnaderna för att anlägga gator och ledningar till följande summor.

Gata	640.000 kr
Va-ledningar	400.000 "
Belysning	70.000 "
Överdiken	30.000 "

Summa 1.140.000 kr

Tidplan

Planen beräknas bli genomförd inom de närmsta åren.

SAMRÅD

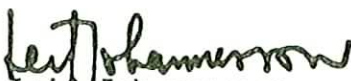
Statliga organ

Samråd betr dispositionsplanen har hållits med planenheten och vägförvaltningen som intet haft att erinra mot planen i den del som berör det aktuella detaljplaneföreslaget.

Kommunala organ

Samråd har skett med berörda kommunala förvaltningar.

Örnsköldsvik 1977-05-24
STADSARKITEKTKONTORET

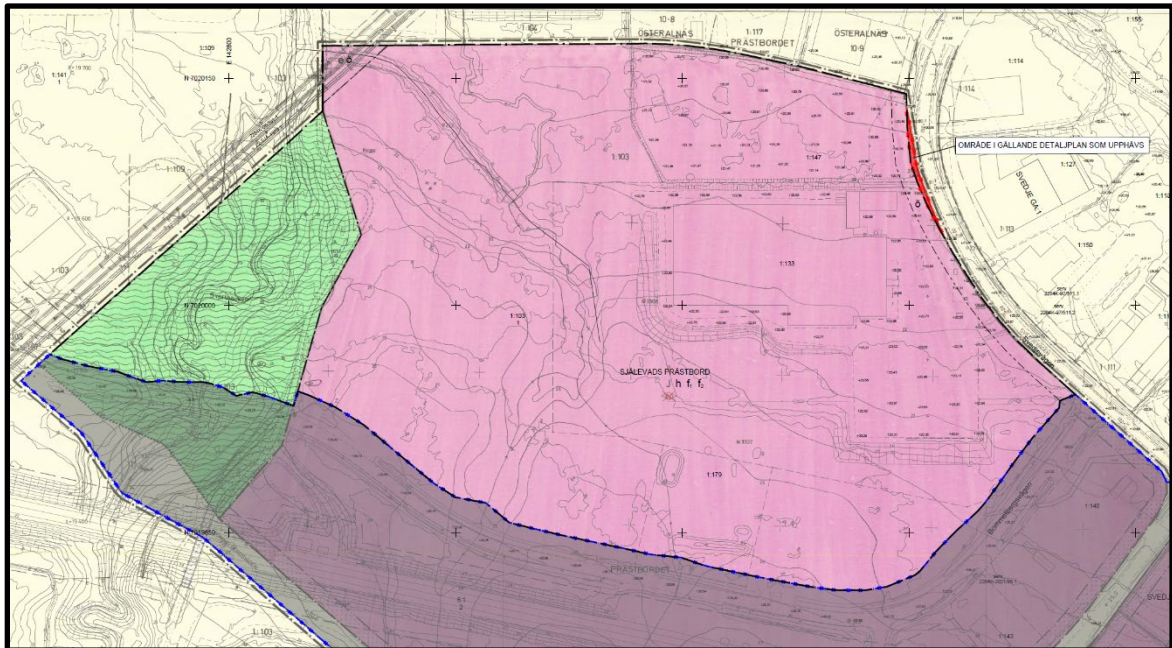

Leif Johansson
stadsarkitekt


Kjell Berggren
stadsplaneingenjör

Denna handling ska läsas som en bilaga tillsammans med den ursprungliga planbeskrivningen för *Stadsplan för Gålnäs industriområde, mellersta delen*, 2284K-P77/1206/1.

Ändring av detaljplan för **Gålnäs industriområde, mellersta delen**

Standardförfarande



Planbeskrivning

Upprättad i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) samt med Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2020:6, BFS 2020:8).

Planbesked: Samhällsbyggnadsnämnden § 51, 18 februari 2021

Planhandläggning påbörjad: 18 februari 2021

Antagande: Samhällsbyggnadsnämnden § 26, 27 februari 2025

Laga kraft: 27 mars 2025

Diarienummer: Sbn/2020:2139

Örnsköldsviks kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

891 88 Örnsköldsvik

Org. nr.: 212000–2445

Besöksadress: Järnvägsgatan 6

Tfn. 0660–88 000 vx

samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

www.ornskoldsvik.se

Handläggare

Amanda Berglin

Planarkitekt



Innehåll

Detaljplanens syfte.....	5
Detaljplanens syfte	5
Detaljplanens huvuddrag	6
Ändring av gällande detaljplan.....	6
Grundkarta	7
Planens huvuddrag.....	7
Plandata	9
Genomförandetid	12
Tidigare ställningstaganden	14
Riksintressen.....	14
Strandskydd	15
Andra särskilda områdesskydd.....	15
Miljökvalitetsnormer	16
Översiktsplaner	16
Policys och strategier.....	17
Detaljplaner och områdesbestämmelser	20
Planbesked	22
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	23
Planeringsförutsättningar	24
Mark- och vattenförhållanden	24
Kulturmiljö	26
Bebyggelse.....	27
Trafik	27
Miljö, hälsa och säkerhet	29
Teknisk infrastruktur	36
Sociala aspekter	37
Förändringar och konsekvenser av planens genomförande.....	39
Mark- och vattenförhållanden	39
Kulturmiljö	39

Bebyggelse.....	40
Trafik	43
Miljö, hälsa och säkerhet	44
Teknisk infrastruktur	45
Sociala aspekter	46
Genomförande.....	47
Organisatoriska frågor	47
Fastighetsrättsliga frågor	47
Tekniska frågor.....	48
Ekonomiska frågor	48
Planeringsunderlag.....	50
Kommunala	50
Utredningar.....	50
Källor	51
Bilaga 1: Planbestämmelseregister	52
Gränsbeteckningar	52
Användningsbestämmelser.....	53
Egenskapsbestämmelser	53

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte

Syftet med ändring av gällande detaljplan är att med hänsyn till landskapsbilden samt trafiksäkerheten längs väg E4 möjliggöra högre byggnadsverk inom mark redan planlagd för industriändamål.

Detaljplanens huvuddrag



Figur 1: Översiktskarta med planområdet markerat i rött.

Ändring av gällande detaljplan

Denna planbeskrivning behandlar en ändring av gällande detaljplan.

Planbeskrivningen ska därför läsas tillsammans med planbeskrivningen för *Stadsplan för Gålnäs industriområde, mellersta delen*, 2284K-P77/1206/1.

När ändringen av detaljplanen fått laga kraft blir denna planbeskrivning en bilaga till gällande planbeskrivning. Plankartan tillhörande gällande detaljplan kommer däremot att revideras, och ersätts när detaljplaneändringen fått laga kraft.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte kräva hela den lämplighetsprövning som en ny detaljplan innebär. En ändring av detaljplan ska inrymmas i syftet för den ursprungliga detaljplanen. Ändringarna får inte innebära en betydande miljöpåverkan, vara av betydande intresse för allmänheten eller strida mot kommunens översiktsplan. Vid en ändring av detaljplan prövas endast de aspekter som ändringen avser.

Denna ändring av detaljplan bedöms:

- Inrymmas i syftet för gällande detaljplan
- Inte leda till betydande miljöpåverkan
- Inte vara av betydande intresse för allmänheten

- Inte strida mot översiktsplanen

Vid en ändring av en detaljplan återinträder inte strandskyddet.

Grundkarta

En ny grundkarta har tagits fram för denna ändring av detaljplan. Inmätningar har gjorts inom och i närheten av planområdet och dessa gränser stämmer därmed överens med verkligheten. Inmätning av markhöjder har skett inom hårdgjorda ytor. Inom områden av skog har marknivåer angivits med höjdkurvor baserat på laserdata som inhämtats av lantmäteriet år 2021. Laserdata har även använts för höjdkurvor inom Själevads Prästbord 1:179 eftersom inmätning av markhöjder inte har kunnat ske på grund av pågående byggnationer och markarbeten inom fastigheten.

Plankartan för denna ändring av detaljplan inkluderar både en ny grundkarta och en tidigare grundkarta tillhörande gällande detaljplan. I plankartan finns en teckenförklaring av grundkartans beteckningar för tidigare grundkarta respektive ny grundkarta.

Planens huvuddrag

Ändring av gällande detaljplan består av justering av byggnadshöjd och begränsning av markens nyttjande samt tillskapande av utformningsbestämmelser. Bestämmelse gällande byggnadshöjd utgår och ersätts av bestämmelse gällande högsta totalhöjd. Bestämmelse gällande mark som inte får bebyggas utgår och ersätts av bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad. En utformningsbestämmelse avseende material på fasad och lutande tak mot väg E4 införs för att öka trafiksäkerheten längs vägen. För att minska omgivningspåverkan med hänsyn till landskapsbilden införs en utformningsbestämmelse avseende kulör för byggnadsverk vid nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad. Bestämmelse om markreservat för allmänna underjordiska ledningar tas bort från plankartan eftersom bestämmelsen utgick i samband med att en annan detaljplan fick laga kraft.

I denna planbeskrivning hanteras endast de aspekter som ändringen avser. Handlingen ska läsas som en bilaga till den ursprungliga planbeskrivningen för (detaljplan) *Stadsplan för Gålnäs industriområde, mellersta delen, 2284K-P77/1206/1.*



Figur 2: Översiktskarta med planområdet markerat i rött.

Planområdesgräns och egenskapsgräns

I samband med denna ändring av detaljplan har planområdesgränsen mot Svedjevägen justerats. Den ursprungliga plankartan är upprättad år 1977 och ritad för hand vilket innebär att gränserna inte stämmer helt överens med verkligheten. I öst mot Svedjevägen har planområdesgränsen justerats utifrån befintliga fastighetsgränser. En tolkning har gjorts att användningen industri inte ska gälla inom den del av Själevads Prästbord 1:103 som utgör gatuområdet. Med anledning av detta upphävs del av gällande detaljplan. En justering av både planområdesgränsen och intilliggande egenskapsgräns för mark som inte får förses med byggnad har således gjorts i öst. För att förtydliga vilka gränser som är gällande utgår samtliga gränsbeteckningar för ursprunglig plankarta. Plankartan förses således med nya (digitala) gränsbeteckningar för planområdes-, användnings- och egenskapsgräns. Justeringen av planområdesgräns och egenskapsgräns i öst bedöms inrymmas i syftet för gällande detaljplan eftersom syftet var att planlägga industri inom (framtida) privata fastigheter och gata inom angränsande kommunal fastighet. Egenskapsgränsen för mark som inte får förses med byggnad flyttas parallellt med planområdesgränsen då syftet med bestämmelsen var att hålla ett 10 meter brett område intill gatan fritt från byggnader.

Planområdet angränsar mot Själevads Prästbord 1:124, Själevads Prästbord 1:104 och Själevads Prästbord 1:129 i norr. I väst angränsar planområdet mot Själevads Prästbord 1:109, Själevads Prästbord 1:141 och Själevads Prästbord 1:130.

Planområdet angränsar mot Själevads Prästbord 1:103 i öst längs Svedjevägen. I syd angränsar planområdet mot en gällande detaljplan.

Plandata

Planområdet är beläget cirka 5 km (fågelvägen) väst om Örnsköldsviks centrum och omfattar cirka 15,4 hektar. Planområdet omfattar (del av) fastigheterna Själevads Prästbord 1:103 och Själevads Prästbord 1:133 vilka ägs av Örnsköldsviks kommun samt Själevads Prästbord 1:147 och Själevads Prästbord 1:179 vilka är i privat ägo. Inom planområdet löper Svartbäcken med ett tillhörande biflöde.

Stadsdel eller tätort: Själevad.

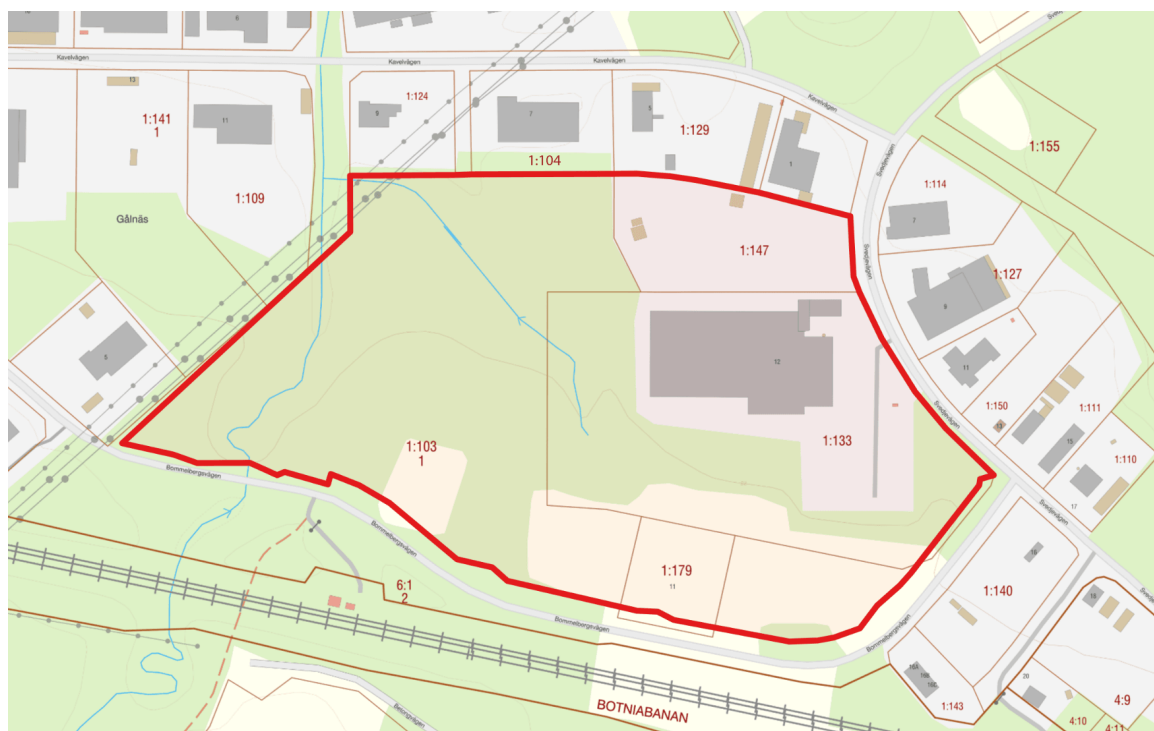
Planområdets area: 15,4 hektar.

Avstånd till Örnsköldsviks centrum (fågelvägen): Cirka 5 km.

Planområdet omfattar (del av) fastigheterna: Själevads Prästbord 1:103, Själevads Prästbord 1:133, Själevads Prästbord 1:147 och Själevads Prästbord 1:179.

Markägoförhållanden: Själevads Prästbord 1:103 och 1:133 är i kommunal ägo. Själevads Prästbord 1:147 och 1:179 är i privat ägo.

Vattenområden: Svartbäcken.



Figur 3: Röd markering visar avgränsning för denna ändring av detaljplan. Fastighetsgränser visas med bruna linjer.

Ärendeinformation

Detaljplanen är upprättad i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) samt med:

- Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan

- Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning

Detaljplanen påbörjades 18 februari 2021 (då planbesked gavs) och fick laga kraft 27 mars 2025. Kommunens diarienummer för detaljplanen är Sbn/2020:2139.

Detaljplanens beteckning är 2284K-P2025/1.

Medverkande i planarbetet

Amanda Berglin, planarkitekt

Detaljplaneprocessen (standardförfarande)

Detaljplanen upprättas med ett standardförfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Samråd

Samrådet syftar till att i ett tidigt skede samla in kunskap och synpunkter på planförslaget. Samrådet pågår under minst 3 veckor. Planförslaget samråds alltid med länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda sakägare (kan bestå av enskilda personer, företag, föreningar eller myndigheter), men vem som helst har möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

Samrådsredogörelse

Skriftliga synpunkter som inkommit under utsatt samrådstid besvaras av kommunen i en samrådsredogörelse. Kommunen redovisar eventuella förändringar samt nya ställningstagande som gjorts efter samrådet.

Granskning

Inför granskning ska kommunen underrätta allmänheten och planens sakägare att granskning ska ske. Informationen ska anslås på kommunens anslagstavla samt direkt till berörda sakägare. Planförslag ställs i en mer slutgiltig form ut för allmänheten och sakägare i syfte att skapa förståelse för planens konsekvenser och möjlighet till att synpunkter lämnas på planförslaget. Granskningen pågår under minst 3 veckor. Planförslaget samråds alltid med länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda sakägare.

Granskningsutlåtande

Kommunen besvarar de skriftliga synpunkter som inkommit under utsatt granskningstid i ett granskningsutlåtande. Om planförslaget på ett väsentligt sätt ändras efter granskning ska kommunen genomföra en ny granskning.

Antagande

Det slutgiltiga planförslaget antas av samhällsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

Tre veckor efter kommunen anslagit beslut om antagande får planen laga kraft under förutsättning att ingen överklagar och att länsstyrelsen inte överprövar planen. Eventuell överklagan prövas av mark- och miljödomstolen.

Allmän plats

Gällande detaljplan reglerar allmän plats i form av park. Bestämmelsen PARK gäller fortsatt inom planområdet för denna ändring av detaljplan. Bestämmelsen ska tolkas enligt den lagstiftning och de anvisningar som gällde när planen antogs. Ingen användningsbestämmelse införs i samband med denna ändring av detaljplan.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Kvartersmark

Bestämmelsen [J] vilken reglerar att området endast får användas för industriändamål gäller fortsatt inom planområdet för denna ändring av detaljplan. Bestämmelsen ska tolkas enligt den lagstiftning och de anvisningar som gällde när planen antogs. Ingen användningsbestämmelse införs i samband med denna ändring av detaljplan. Beskrivningen nedan är tagen från planbeskrivningen för gällande (detaljplan) *Stadsplan för Gålnäs industriområde, mellersta delen.*

J - Industri

Med J betecknat område får användas endast för industriändamål.

Vattenområde

Gällande detaljplan reglerar inget vattenområde.

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändrade planbestämmelser är fem år (60 månader) från den dag planen får laga kraft.

Genomförandetid ska regleras i varje detaljplan och genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra detaljplanen under angiven tid. Genomförandetiden för denna ändring av detaljplan motiveras av att industriverksamhet redan bedrivs inom delar av planområdet. Därtill motiveras det av att planområdet är beläget inom södra verksamhetsområdet som i den fördjupade översiktsplanen för Örnsköldsviks centralort (2020) är utpekad som ett utvecklingsområde för blandade verksamheter, främst i form av industri, handel och småindustri. Att planområdet är beläget inom ett utvecklingsområde kan innebära att revideringsbehov finns om fem år utifall utbyggnad inte genomförts.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § PBL inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt

som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut).

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas.

Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Tidigare ställningstaganden

Vid framtagande av en detaljplan behöver hänsyn tas till tidigare fattade beslut som på olika sätt berör den. Detta avsnitt redogör för hur detaljplanen förhåller sig till nationella bestämmelser såväl som till diverse kommunala beslut och styrdokument.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebestämmelser som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

Kapitel 3 miljöbalken

I miljöbalkens tredje kapitel finns ett antal grundläggande bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa områden som också utgör riksintressen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Områdena avser olika bevarandebestämmelser och områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål.

Kapitel 4 miljöbalken

I miljöbalkens fjärde kapitel har riksdagen specificerat ett antal geografiska områden som i sin helhet är av riksintresse. Områdena har pekats ut med hänsyn till de stora natur- och kulturvärden som finns i dem. För samtliga utpekade riksintressen gäller att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön inte får medföra att områdenas natur- och kulturvärden påtagligt skadas. För vart och ett av dessa riksintressen gäller dessutom särskilda förbud eller krav på hänsyn. Dessa krav måste också vara uppfyllda för att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön ska vara tillåtna.

För samtliga riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken, med undantag av nationalstadsparker och Natura 2000-områden, gäller inte förbudet mot påtaglig skada eller övriga krav på förbud och hänsyn om åtgärden avser:

- utveckling av befintliga tätorter,
- utveckling av det lokala näringslivet,
- utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret, eller
- om det finns särskilda skäl, utvinning av riksintressanta fyndigheter av ämnen material.

Utpekade områden som bedöms ha sådan betydelse för olika samhällsintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Detaljplanens påverkan på riksintressen

Planområdet ligger cirka 40 meter norr om Botniabanan och drygt 200 meter söder om väg E4 vilka är utpekade som riksintressen för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Genom gällande detaljplan möjliggörs redan bebyggelse för industriändamål och avståndet mellan potentiell bebyggelse samt väg och järnväg påverkas således inte av denna ändring av detaljplan. Syftet med ändring av gällande detaljplan är att möjliggöra högre bebyggelse vilket inte bedöms ha en påverkan på riksintresse för kommunikationer Botniabanan. Bebyggelse med 20 meter i totalhöjd kan bli synlig från väg E4, för att minimera risken för bländning och därmed öka trafiksäkerheten införs en bestämmelse avseende fasader och material. För mer information om detta se rubrik *Trafik* under avsnitt *Förändringar och konsekvenser av planens genomförande*. Denna ändring av detaljplan bedöms, med hänsyn till den bestämmelse som införs, inte ha en påverkan på riksintresse för kommunikationer väg E4.

Planområdet är även beläget inom riksintresse för skyddade vattendrag, Moälvens avrinningsområde, enligt 4 kap. miljöbalken. Denna ändring av detaljplan bedöms inte påverka riksintresse för skyddade vattendrag dels för att planområdet utgör en väldigt begränsad del av den stora yta som omfattas av riksintresset, dels för att området redan anses ianspråktaget med hänsyn till befintlig bebyggelse.

Planområdet omfattas av område av riksintresse för totalförsvaret, påverkansområde för väderradar, enligt 3 kap. 9 §. Ändringen av gällande detaljplan bedöms inte påverka riksintresse för totalförsvaret, påverkansområde för väderradar. Bedömningen baseras på att planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse och reglerar en högsta totalhöjd om 20 meter. Denna ändring av detaljplan bedöms inte heller påverka några övriga riksintressen enligt miljöbalkens (1998:808) 3 och 4 kapitel.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur och växter. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Inom planområdet löper Svartbäcken samt ett tillhörande biflöde, se rubrik *Sjöar och vattendrag* under avsnitt *Planeringsförutsättningar* för mer information. Vattendragen omfattas av strandskydd. Strandskyddet är dock upphävt för kvartersmarken inom detaljplanen och återinträder inte vid en ändring av detaljplan.

Andra särskilda områdesskydd

Planområdet berörs inte av några särskilda områdesskydd enligt 7 kap miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341), olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

I Örnsköldsviks kommun finns ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6).

Mer om denna detaljplans förhållande till MKN beskrivs under avsnitt *Planeringsförutsättningar samt Förändringar och konsekvenser av planens genomförande*.

Översiktsplaner

Denna ändring av detaljplan bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan (2012) samt den fördjupade översiktsplanen för Örnsköldsviks centralort (2020).

Översiktsplan 2012

Översiktsplan för Örnsköldsviks kommun, antagen 17 december 2012, anger att *"Ett starkt och långsiktigt hållbart näringsliv"* är ett viktigt mål för att kommunen ska åstadkomma en positiv utveckling. Det är därför angeläget att kunna erbjuda näringslivet goda fysiska förutsättningar för etablering och expansion, detta gäller både arbetsplatser och industri.

Denna ändring av detaljplan medför en utökad bygg rätt i form av högre bebyggelse vilket möjliggör expansion av befintliga verksamheter samt goda förutsättningar för etablering av nya verksamheter.

Fördjupad översiktsplan för Örnsköldsviks centralort

Den fördjupade översiktsplanen för Örnsköldsviks centralort, antagen 27 april 2020, pekar ut en effektiv och proaktiv markplanering som ett viktigt verktyg för kommunen att hantera förändrade och nya behov av mark för industriändamål. Planområdet ligger inom södra verksamhetsområdet som är utpekad som ett utvecklingsområde för näringslivsverksamheter. Vidare beskrivs att Gålnäs har pekats ut som ett område lämpligt för framförallt verksamheter såsom industri, handel och småindustri. Hänsyn behöver tas till skyddsavstånd för Botniabanan (järnväg) och väg E4.

Botniabanan utgör en transportled för farligt gods. Enligt Trafikverkets riktlinjer bör ett skyddsavstånd om minst 30 meter från spårets mitt hållas helt fritt från bebyggelse. Denna ändring av detaljplan medför ingen förändring vad gäller markanvändning, och således påverkas inte avståndet mellan väg/järnväg och bebyggelse inom planområdet. Planområdet är beläget cirka 50 meter från Botniabanan och drygt 200 meter från väg E4. För mer information om farligt gods se rubrik *Transport av farligt gods* under avsnitt *Planeringsförutsättningar*.

Policys och strategier

Samtliga policys och strategier finns att läsa i sin helhet på kommunens hemsida.

Hur denna detaljplan berör relevanta ställningstaganden, riktlinjer, mål med mera i nedanstående policys och strategier kommer behandlas i kommande avsnitt i planbeskrivningen.

Grönplan för Örnsköldsviks centralort

Grönplanen antogs av kommunfullmäktige 19 december 2011. Syftet med grönplanen är att utveckla och bevara det gröna till förmån för människor, djur och växter. Grönområden, parker, gröna länkar och grönstråk viktiga att bevara pekas ut i respektive stadsdel, tillsammans med en kort beskrivning av värden och utvecklingsmöjligheter.

Dagvattenpolicy och -strategi

Policyn antogs av kommunfullmäktige 2018, § 142. Strategin antogs av samhällsbyggnadsnämnden 2018, § 85. Dagvattenpolicyn och -strategin syftar till att möjliggöra att dagvattenhanteringen i Örnsköldsviks kommun sker på ett långsiktigt hållbart sätt. Detta uppnås genom att:

- dagvattenfrågan beaktas vid fysisk planering.
- samverkan om dagvattenfrågor sker kontinuerligt och att ansvarsförhållandena för dagvatten för kommunens olika förvaltningar och bolag är tydlig.
- dagvattnet i största möjliga mån fördröjs och renas lokalt.
- dagvattnet i största möjliga mån hanteras i öppna system.
- använda dagvatten till att skapa estetiska mervärden och mervärden för naturen.
- sekundära avrinningsvägar skapas för säker bortledning vid extremnederbörd.
- nuvarande dagvattenhantering anpassas till framtida behov genom ett långsiktigt planlagt omställningsarbete.
- det finns planer för drift och underhåll av dagvattensystem.
- dagvattensystem utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningsgrad och recipientens känslighet.
- källor till förorening i dagvatten minimeras så att behovet av skyddsåtgärder och rening minskar på lång sikt.

- dagvattensystem utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna avskiljs och bryts ned under vattnets väg till recipienten.
- rent dagvatten och dagvatten som kan innehålla föroreningar i möjligaste mån inte blandas.

Policy för ekologisk hållbarhet

Policyn antogs av kommunfullmäktige 17 december 2018, § 248. Policyn ska driva arbetet med ekologisk hållbarhet framåt i samklang med policyn för folkhälsa och social hållbarhet genom att ge förutsättningar till bra beslutsunderlag i kommunens verksamheter. Den ska även ge förutsättningar för boende i Örnsköldsvik att informera sig om tillståndet i miljön och vad de själva kan göra för att förbättra den.

Naturen har ett egenvärde samtidigt som den ger viktiga ekosystemtjänster som exempelvis pollinering, mat, träråvara och rekreation. Örnsköldsviks kommun ska verka för ekologisk hållbarhet, värna ekosystemen och motverka negativ miljöpåverkan för människors bästa. Detta görs genom ett helhetsperspektiv med målet att säkerställa att användningen av ekosystemen sker inom de gränser som miljön tål. Detta är utgångspunkten för en hållbar tillväxt.

Med långsiktiga beslut ska Örnsköldsvik som plats utvecklas utifrån värdegrunden att en ekologiskt hållbar kommun också är en attraktiv plats att leva i, att arbeta i och att besöka. Detta gör Örnsköldsviks kommun genom nedan angivna prioriteringar:

- Framtida generationers Örnsköldsviksbor ska ha lika stora möjligheter att tillfredsställa sina grundläggande behov som idag.
- Ekologisk hållbarhet är en förutsättning för ekonomisk och social utveckling.
- Den biologiska mångfalden och natur- och kulturmiljön ska utvecklas, främjas och nyttjas hållbart.
- Örnsköldsvik minskar sin klimatpåverkan samt verkar för förnybara och hållbara energikällor och material. Samtidigt begränsas effekterna av de klimatförändringar som pågår.
- Örnsköldsviks kommun ska verka för ett effektivt resursutnyttjande och kretsloppstänkande.
- Ett giftfritt samhälle där god hälsa och förbättrad miljö går hand i hand ska vara vägledande för kommunens verksamhet.
- Örnsköldsviks kommun ska verka för en boende- och närmiljö med minskad miljö- och hälsopåverkan.

Policy för folkhälsa och social hållbarhet

Policyn antogs av kommunfullmäktige 2018, § 247. Örnsköldsviks kommun ska verka för ett öppet, inkluderande och jämlikt samhälle som visar aktning för alla människors värdighet och rättigheter. Människor ska kunna leva ett gott liv med god hälsa, utan

orättfärdiga påverkbara skillnader och begränsningar. Människor ska ha egenmakt, kunna vara delaktiga i samhällsutvecklingen och i arbetslivet samt kunna ta del av välfärdssamhällets utbud. Kommunens verksamheter ska stimulera trygghet och tillit mellan människor och till samhället. Folkhälsa och social hållbarhet är en förutsättning för ett demokratiskt samhälle med samhällsekonomiskt hållbar tillväxt. Ett socialt hållbart Örnsköldsvik tål påfrestningar, är anpassningsbart och förändringsbenäget. Denna värdegrund ska genomsyra Örnsköldsviks kommuns arbete för god och jämlik folkhälsa och social hållbarhet.

Policyn pekar ut fem viktiga målområden där kommunen ska verka för samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen med målet att sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation:

- Kompetenser, kunskaper och utbildning
- Sysselsättning, arbetsliv och försörjning
- Boende- och närmiljöer
- Hälsa och levnadsvanor
- Egenmakt, inflytande och delaktighet

Jämställdhetsstrategi 2020-2024

Strategin antogs av kommunfullmäktige 2020, § 189. Strategin är styrande för kommunens nämnder att utveckla och kvalitetssäkra de kommunala verksamheterna ur ett jämställdhetsperspektiv. Kommunen ska i alla beslutsprocesser och inom alla verksamhetsområden som påverkar människors villkor bidra till jämställdhet och frihet från diskriminering för såväl medborgare som medarbetare.

Enligt strategins delmål om jämställd samhällsplanering ska kvinnor och män, flickor och pojkar ha samma förutsättningar och möjligheter till ett gott boende samt trygg och säker vistelse i samhället.

Policy och strategi för trygghet och säkerhet

Policyn antogs av kommunfullmäktige 2016, § 13 och strategin av kommunstyrelsen 2016, § 21. Utsattheten för brott, olyckor, bränder och samhällskriser samt andra oönskade händelser ska minska. Den upplevda tryggheten ska öka och Örnsköldsviks kommun ska vara en kommun där det är tryggt att bo och åldras i. Styrdokumentet har ett brett innehåll, bland annat förebyggande brandsäkerhet, trafiksäkerhet, suicidprevention, drog- och brottsprevention, krisberedskap och hur samhällsplaneringen ska ske utifrån dessa aspekter. En god riskhänsyn i samhällsplaneringen uppnås enligt strategin bland annat genom att:

- ny bebyggelse förläggs på platser utan omfattande risker eller genom att särskilda riskreducerande åtgärder vidtas
- återkommande riskbedömningar och analyser genomförs

- kommunen tar hänsyn till risker i såväl plan- som bygglovsprocessen

Policy och strategi för cykling i Örnsköldsviks centralort

Policyn antogs av kommunfullmäktige 2016, § 66. Strategin antogs av kommunstyrelsen 2016, § 74. Tre huvudmål har tagits fram:

- Öka andelen resor med gång och cykel
- Ökad säkerhet och trygghet för cyklister
- En sammanhängande cykelinfrastruktur av god kvalitet

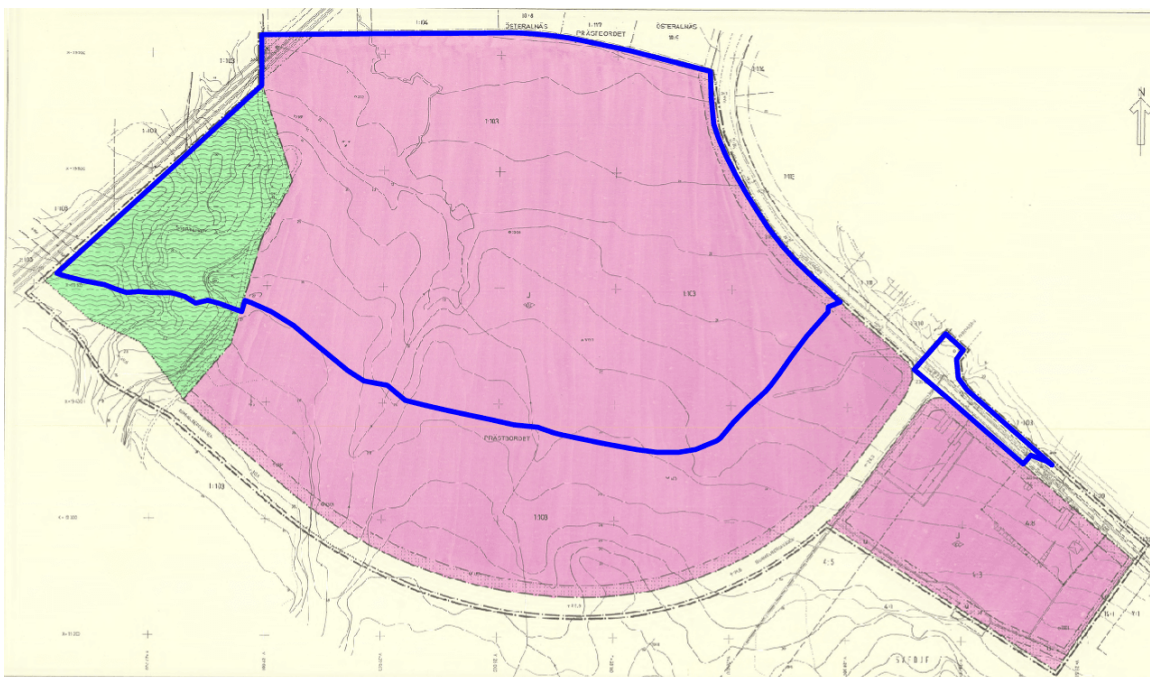
Parkeringspolicy och -strategi

Parkeringspolicyn antogs av kommunfullmäktige 23 februari 2015, § 20. Strategin antogs av kommunstyrelsen 3 februari 2015, § 25. Policyn och strategin redogör för hur parkering för cyklar och bilar ska lösas i Örnsköldsvik och kommunens övriga tätorter. I strategin återfinns parkeringstal, dvs. antalet parkeringsplatser som ska anordnas till en viss verksamhet.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

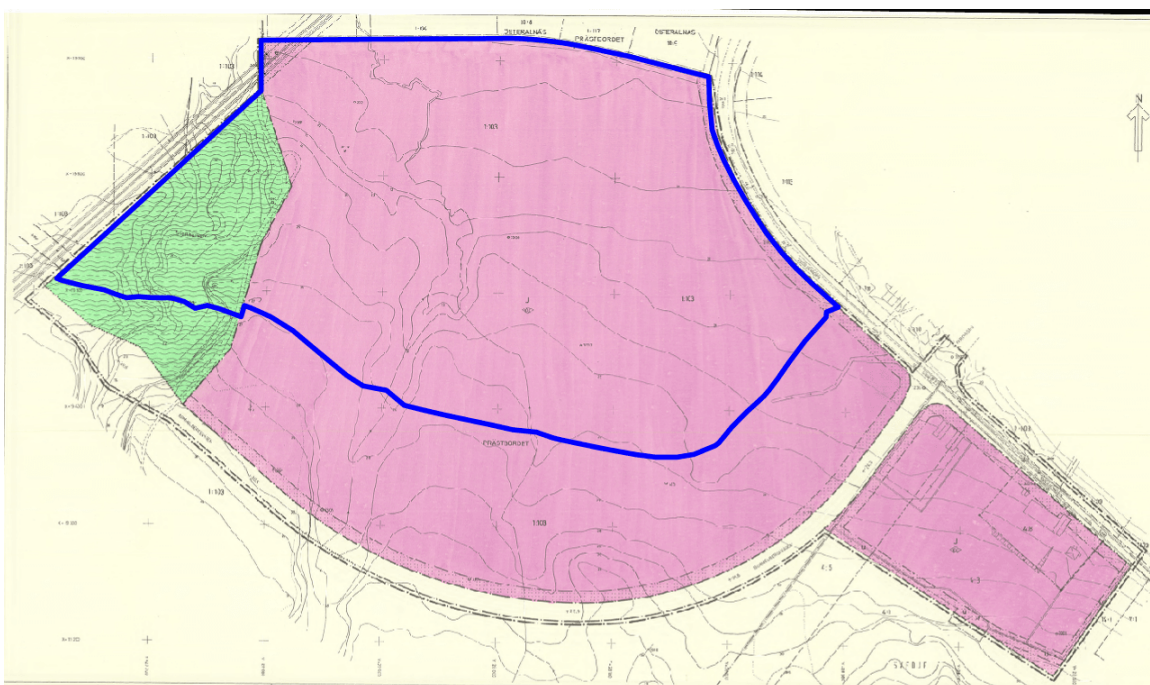
Området omfattas av gällande (detaljplan) *Stadsplan för Gålnäs industriområde, mellersta delen*, 2284K-P77/1206/1, fastställd 6 december 1977. Syftet med stadsplaneförslaget (detaljplanen) var att möjliggöra tillskapande av tomter för industriändamål. Detaljplanen har ingen kvarvarande genomförandetid.

Delar av detaljplanen har sedan dess upphävts respektive ersatts av en ny detaljplan, blå markeringar i figur 4 visar de två delområden inom vilka detaljplanen fortfarande är gällande.



Figur 4: Urklipp från stadsplanekarta för Gålnäs industriområde, mellersta delen, blå markeringar visar inom vilka områden detaljplanen fortfarande är gällande. Övriga delar har upphävts respektive ersatts av en ny detaljplan.

Ändringen av detaljplanen berör det nordvästra delområdet i gällande detaljplan, se blå markering i figur 5. Markanvändning för aktuellt område medger industri (betecknat J) visat med rosa markering samt naturområde i form av allmän plats, park visat i grönt.



Figur 5: Urklipp från gällande detaljplan med planområdet, som denna ändring av detaljplan avser, markerat i blått.

Inom kvartersmark där byggnader tillåts medges i gällande detaljplan en högsta byggnadshöjd om 10 meter. I östra delen av planområdet finns en 10 meter bred remsa

mot Svedjevägen där det regleras att marken inte får bebyggas. Nordvästra hörnet av planområdet omfattas av mark som inte får bebyggas, samt bestämmelse [e] det vill säga att marken ska vara tillgänglig för elledningar. Gällande detaljplan reglerar inte utnyttjandegraden av marken.

Gällande (detaljplan) *Stadsplan för Gålnäs industriområde, mellersta delen*, omfattas av byggnadsstadgans generella bestämmelser om byggnaders läge tillsammans med vad som regleras i detaljplanen. Av byggnadsstadgan framgår att byggnader generellt ska placeras 4,5 meter som minsta avstånd till tomtgräns. Om den högsta tillåtna höjden överstiger 9,0 meter gäller istället hälften av den höjd som regleras inom berört område som minsta avstånd till tomtgräns. Genom denna ändring av detaljplan möjliggörs en högsta tillåten totalhöjd om 20 meter och minsta avstånd till tomtgräns ska således vara 10 meter. Byggnadsstadgan reglerar därtill att byggnadsnämnden kan medge undantag från bestämmelsen om minsta avstånd till tomtgräns om särskilda skäl finns samt att det kan ske utan fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att det försvårar ett lämpligt bebyggande av området. Bestämmelsen gällande detta avstånd gäller för byggnader och endast mot tomtgräns, det gäller därmed inte mot allmän platsmark enligt detaljplan och inte heller mot mark utom detaljplan som är avsedd för någon annat än tomt till en eller flera byggnader. Exempel på sådana undantag kan vara avstånd mot skog, vägar eller jordbruksmark. Om byggnadens placering i förhållande till tomtgräns regleras på annat vis, exempelvis av prickad mark, gäller den bestämmelsen istället för generella avstånd (vilket för denna ändring av detaljplan innebär 10 meter). Byggnadsstadgans generella bestämmelser om byggnaders läge gäller fortsatt även efter ändringen av detaljplanen.

Avstånd mellan byggnad och Bommelbergsvägen i söder regleras i angränsande detaljplan för Själevads Prästbord 1:103 m.fl., 2284K-P05/0830/1 genom bestämmelsen marken får inte bebyggas. I norr regleras avstånd mot angränsande fastigheter genom bestämmelsen mark som icke får bebyggas i angränsande (detaljplan) *Stadsplan för Kavelvägen*, 2284K-P72/1121/1. Avstånd mot Svedjevägen i öst regleras i gällande detaljplan genom bestämmelsen mark som inte får bebyggas. Bestämelseformuleringen och dess geografiska utbredning ändras dock genom denna ändring av detaljplan.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planområdet omfattas inte av några fastighetsindelningsbestämmelser i dagsläget.

Planbesked

Planbesked är det kommunala beslut som inleder planläggningen. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 18 februari 2021, § 51, att lämna positivt planbesked och gav i uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga Gålnäs industriområde, mellersta delen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap miljöbalken (1998:808, MB) ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en detaljplan göra en strategisk miljöbedömning av detaljplanen eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas ska en undersökning enligt 6 kap MB och miljöbedömningsförordningen (2017:966) göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot detta. Om undersökningen resulterar i att betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap MB och miljöbedömningsförordningen har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut Sbndb/2024 § 2 kan genomförandet av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11-12 § MB har inte upprättats.

Länsstyrelsen har 14 september 2023 tagit del av undersökningen och delar kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planeringsförutsättningar

I detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen, inom och i anslutning till planområdet. Hur detaljplanen påverkar eller påverkas av dessa förutsättningar och vilka konsekvenser det får beskrivs under avsnitt *Förändringar och konsekvenser av planens genomförande*.

Mark- och vattenförhållanden

Denna ändring av detaljplan avser ingen förändring vad gäller markanvändning och således sker ingen förändring vad gäller användningsgräns för allmän plats i form av park respektive kvartersmark för industriändamål.

Grönstruktur och rekreation

Planområdet utgörs för närvarande till stor del av skogsmark. Del av planområdet är planlagt som allmän plats i form av park (se område benämnt som natur i figur 6). Längs östra utkanten av det område som är planlagt för park löper en promenadstig/ridväg.



Figur 6: Flygfoto med planområdet markerat i gult samt markering för område planlagt som allmän plats, park.

Sjöar och vattendrag

Inom planområdets västra del, som är planlagd för allmän plats - park, löper Svartbäcken. Tvärs genom kvartersmarken för industri finns ett biflöde till Svartbäcken, se figur 7. Strandskyddet är upphävt för kvartersmarken (område planlagt

för industriändamål) genom gällande detaljplan och strandskyddet återinträder inte vid en ändring av detaljplan.



Figur 7: Karta över vattendrag med planområdet markerat i gult, planlagd park markerat i grönt och vattendrag som visas med blå linjer.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning, där aktuellt område ingår, genomfördes av K-Konsult med ett utlåtande daterat 30 maj 1975. Informationen nedan är tagen från planbeskrivningen för gällande detaljplan och är en sammanfattning av det utlåtandet:

"Grunden består av silt (finmo och mjäla). Lagringen är i regel fast, men på vissa ställen medelfast. I den sydvästra delen av området samt inom en remsa närmast Svedjevägen i den östra delen av planområdet förekommer lös lera och lös silt under ca 1-1,5 meter medelfast lagrad silt. Silten är på vissa ställen gyttig. Dessa lösa lagers mäktighet är maximalt ca 4 meter i de undersökta punkterna. Under dessa lösa lager följer medelfast till fast lagrad silt."

Vad gäller markbärighet, sättningar och grundläggning står följande i det geotekniska utlåtandet av K-Konsult (30 maj 1975):

- Inom huvuddelen är bärigheten god och måttlig belastning kan påföras marken utan risk för markbrott eller skadliga sättningar i undergrunden.
- Inom huvuddelen kan byggnader grundläggas med sulor eller plattor på tjälfri grundnivå. Tillåten grundpåkänning kan preliminärt sättas till 1,5 kp/cm² (150 kPa).

- Inom en remsa intill Svedjevägen i östra delen är bärigheten sämre och markbelastningar medför sättningar.
- Intill Svedjevägen i östra delen erfordras grundförstärkningar för byggnader.

Ytterligare en geoteknisk undersökning, med tillhörande utlåtande ej daterat (bilagda undersökningar är daterade 7 januari 1979 och 3 juli 1980) har utförts av K-Konsult. Nedan följer en sammanfattning av innehållet i utlåtandet:

- Inom huvuddelen av området kan byggnader grundläggas med plattor på naturligt lagrad silt och/eller på packad fyllning av friktionsjord.
- Mycket stora belastningar kan behöva nedföras på underliggande morän.
- Grundläggning får inte utföras på starkt uppluckrad eller tjälad jord.
- Tillåten grundpåkänning bestäms vid detaljprojektering men kan preliminärt sättas till 150 kPa (15 Mp/m²) på silt och 300 kPa (30 Mp/m²) på morän och packad fyllning.
- Förekommande siltjordar är flytbenägna vid vattenöverskott och omröring, vilket behöver beaktas vid schaktning under perioder av nederbörd och snösmältning.

Av det geotekniska utlåtandet av K-Konsult (30 maj 1975) framgår att byggnader i första hand inte bör placeras inom området intill Svedjevägen (se område Ko i figur 11 under rubrik *Ras, skred och erosion, avsnitt Planeringsförutsättningar*). Istället rekommenderas området att nyttjas för mindre upplag och körytor samt övriga ytor med små markbelastningar och ringa krav på sättningsfrihet.

En översiktlig grundundersökning, där aktuellt planområde ingår, genomfördes av K-Konsult med ett utlåtande daterat 13 november 1969. I östra delen av planområdet längs Svedjevägen bör bebyggelse undvikas eftersom grundförstärkningsåtgärder erfordras. I övrigt kan grundläggning ske på plattor och sulor ovanpå medelfast till fast lagrad finmo. Inom en 50 meter bred remsa mot ovannämnda borrhälsar bör kompletterande undersökningar utföras för att kunna fastställa tillåten grundpåkänning. Uppfyllnader bör inom detta område undvikas. Viss uppfyllnad kan dock accepteras väster om detta område.

I ovannämnda utlåtanden framgår att grunden inom planområdet är mycket tjälfarlig (tjälfarlighetsgrupp III).

Kulturmiljö

Själlevads kyrka, som är belägen cirka 800 meter norr om planområdet, omfattas av kulturmiljölagen. Detaljplanen berör i övrigt ingen värdefull kulturmiljö.

Byggnadsminnen

Det finns inga byggnadsminnen inom planområdet eller i dess närhet.

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 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

Bebyggelse

Inom den nordöstra delen av planområdet, som utgörs av fastigheterna Själevads Prästbord 1:133 och Själevads Prästbord 1:147, finns befintlig industribebyggelse. Den del av Själevads Prästbord 1:103 som ingår i planområdet är huvudsaklig obebyggd, bortsett från ett antal hårdgjorda upplagsytor i södra delen av planområdet. Inom Själevads Prästbord 1:179 pågår byggnation för industriändamål. Planområdet omges av vägar samt grannfastigheter med industribebyggelse.

Gällande detaljplan reglerar en högsta byggnadshöjd om 10,0 meter inom område planlagt för industriändamål. Genom beteckning för punktprickning i nordväst och öst regleras det att mark inom berörda områden inte får bebyggas.

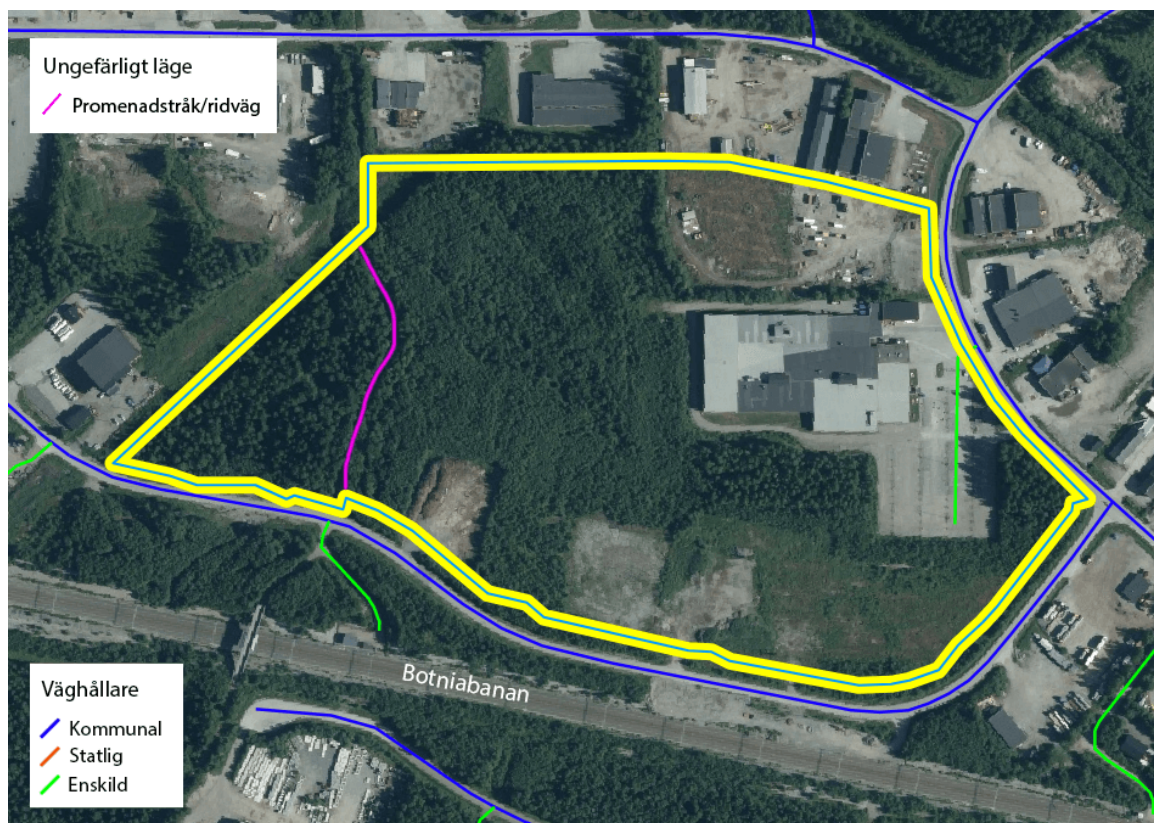
Trafik

Planområdet angränsar till Bommelsbergsvägen i syd och till Svedjevägen i öst. In- och utfart finns till befintlig industriverksamhet i öst samt till hårdgjorda ytor i syd.

Vid potentiell etablering av framtida verksamhet kan det bli nödvändigt att anlägga fler in- och utfarter. Att ansluta eller ändra en utfart till en väg kräver tillstånd från väghållaren. I det aktuella fallet är det kommunen som är väghållare för omgivande vägnät och ansökan om tillstånd ska därmed göras till kommunen.

Genom området planlagt för allmän plats, park finns ett promenadstråk som även nyttjas som ridväg. Vägen fortsätter i sydlig och nordlig riktning. Det finns inga övriga gång- och cykelvägar inom eller i anslutning till planområdet.

Botniabanan (järnväg) är belägen cirka 40 meter söder om planområdet.



Figur 8: Flygfoto över närområdet med information om väghållare. Ungefärligt läge för befintligt promenadstråk/ridväg har markerats i rosa. Planområdet är markerat i gult.

Parkering och angöring

Parkering för cyklar och bilar ska lösas i enlighet med kommunens parkeringspolicy och -strategi, vilket innebär att parkering i första hand ska lösas inom den egna fastigheten samt enligt ett visst parkeringstal.

Varumottagning och avfallshantering

Varumottagning, avfallshantering och liknande ska i första hand lösas inom den egna fastigheten.

Avfall ska hanteras enligt kommunens Avfallsplan 2023-2033 och tillhörande bilagor inklusive lokala föreskrifter, antagna av kommunfullmäktige 30 januari 2023, § 7. Kommunens ansvar för avfallshanteringen utförs av Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva.

Postutdelning

Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska posten tas emot i en fastighetsbox på entréplan. Postnord ska godkänna postmottagningen i samband med nybyggnation.

Kommunens trafik- och parkavdelning har följande krav för placering av postmottagning vid kommunala gator och gång- och cykelvägar:

- Om dike finns mellan gata, gångväg eller gång- och cykelväg och fastighetsgräns ska postlådan placeras i bakkanten av diket eller i höjd med fastighetsgräns.
- Om det inte finns dike ska postlådan placeras 1,5 meter från väg- eller asfaltskant, eller i höjd med din fastighetsgräns.

Miljö, hälsa och säkerhet

Buller, MKN

Enligt Förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för kommuner med mer än 100 000 invånare. Med omgivningsbuller avses buller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet som är tillståndspliktig eller omfattas av ett tillstånd enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) med en verksamhetskod. Trafikverket är på samma sätt skyldig att kartlägga buller från vägtrafik vid vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år, från järnvägstrafik vid järnvägar med en trafiktäthet på mer än 30 000 tåg per år samt från flygtrafik vid civila flygplatser med en trafiktäthet på mer än 50 000 flygrörelser per år.

Miljökvalitetsnormen (MKN) för buller (utomhusnivåer) är en målsättningsnorm som medför att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. För kommuner med färre än 100 000 invånare omfattas endast större vägar, järnvägar och flygplatser av MKN för buller. Dessa definieras enligt följande:

- Vägar med över 3 miljoner fordon/år
- Järnvägar med över 30 000 tåg/år
- Flygplatser med över 50 000 flygrörelser/år

Planområdet är beläget intill Svedjevägen och Bommelbergsvägen samt drygt 200 meter söder om väg E4. Botniabanan (järnväg) är belägen cirka 40 meter söder om

planområdet. Transporter till, från och inom fastigheter som ingår i planområdet utgör bullerkällor. Befintlig industriverksamhet inom och omkring planområdet medför även buller. Väg E4, vilken är belägen drygt 200 meter från planområdet, omfattas av MKN för buller. Aktuellt planområde berörs dock inte av MKN för buller.

Ändring av gällande detaljplan medför justering av byggnadshöjd och begränsning av markens nyttjande samt införande av utformningsbestämmelser. Dessa ändringar bedöms inte tillföra mer buller jämför med gällande detaljplan, och denna ändring av detaljplan bedöms således inte medföra några konsekvenser avseende buller.

Luftkvalitet, MKN

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för högsta tillåtna halt av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Luftföroreningar kan utgöra ett problem i samband stora trafikflöden där gaturummen är slutna på båda sidor. Detta innebär dåliga förutsättningar för utvädring och leder till att utsläppen stannar kvar lokalt. I aktuellt fall bedöms ändringen av detaljplanen inte medföra att gaturummen blir slutna på båda sidor om intilliggande vägar. Svedjevägen och Bommelbergsvägen är inte heller trafikerade på så sätt att eventuella föroreningar inte hinner vädras bort naturligt. Gällande detaljplan möjliggör redan bebyggelse för industriändamål inom planområdet. Ändringen av detaljplanen bedöms heller inte att medföra tillkommande trafik som innebär risk för att miljökvalitetsnormer för utomhusluft riskerar att överskridas.

Genomförandet av denna ändring av detaljplan bedöms inte leda till att MKN för utomhusluft riskerar att överskridas.

Vattenkvalitet, MKN

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Vart sjätte år tar vattenmyndigheterna fram ett åtgärdsprogram för varje vattendistrikt. Åtgärdsprogrammen beskriver de problem som behöver lösas i distriktens vatten, vilka de viktigaste källorna till problemen är och vilka åtgärder som myndigheter och kommuner ska sätta in. Aktuella åtgärdsprogram gäller för perioden 2022-2027.

Örnsköldsviks kommun (Västernorrlands län) ingår i Bottenhavets vattendistrikt. Länsstyrelsen i Västernorrland län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla

grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Genom planområdets västra del löper Svartbäcken, och tvärs genom planområdet finns ett tillhörande biflöde. Svartbäcken omfattas av miljö kvalitetsnormer för ekologisk status och kemisk ytvattenstatus. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) Vattenkarta ska god kemisk ytvattenstatus och god ekologisk status uppnås för Svartbäcken till år 2027. Svartbäckens ekologiska status är enligt statusklassningar 2016-2021 måttlig och god kemisk status uppnås inte.

Gällande detaljplan möjliggör redan bebyggelse för industriändamål. Ändringen av detaljplanen medför inte en ökning av andelen hårdgjord yta.

Genomförandet av denna ändring av detaljplan bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologiskt eller god kemisk status kan uppnås.

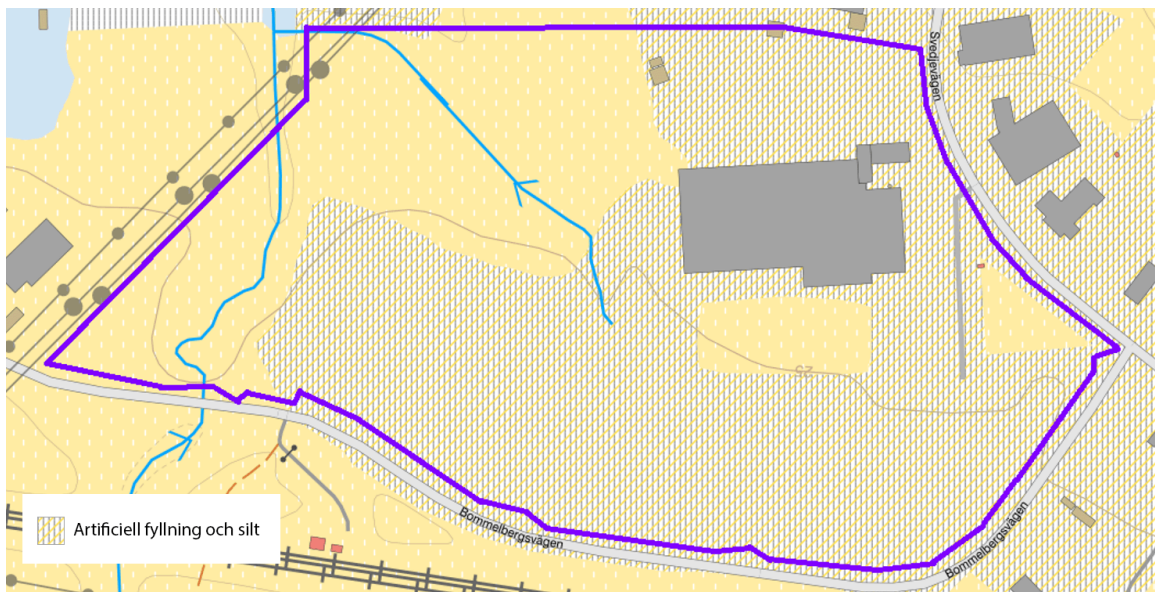
Markradon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att Boverket gränsvärde för radonhalt och gammastrålning inte överskrids. Detta finns beskrivet i Boverkets byggregler, BBR.

Förorenade områden

Potentiellt förorenade objekt finns inom Själevads Prästbord 1:133 och Själevads Prästbord 1:147. Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta Jordarter 1:25000-100000 består stor del av marken av utfyllnadsmassor i kombination med silt, se figur 9. Vid eventuella byggnationer inom berörda områden kan en markundersökning behövas.

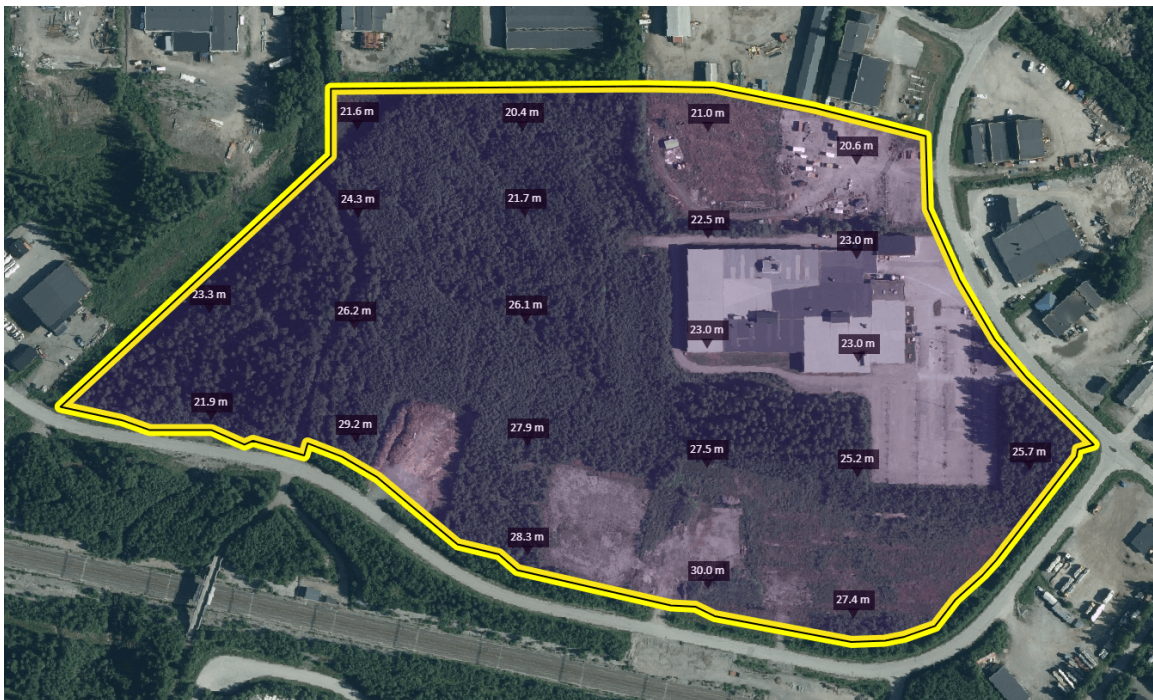
Om föroreningar påträffas i samband med detaljplanens genomförande, ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kap 11 § miljöbalken genast underrättas.



Figur 9: Jordartskarta över områden av utfyllnadsmassor, med lila markering som visar planområdets avgränsning. Källa: SGU (2023), med egen markering av planområdet.

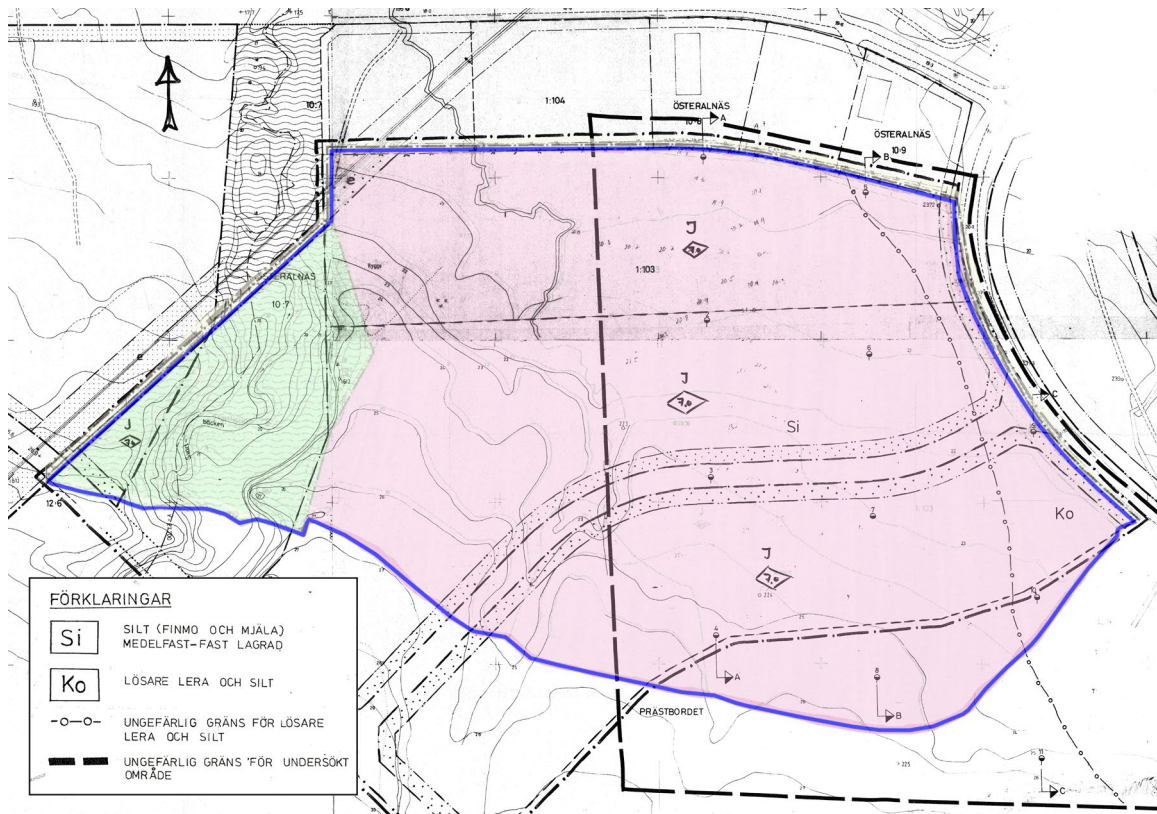
Ras, skred och erosion

Marknivån inom planområdet varierar mellan cirka 20 meter över nollplanet till 30 meter över nollplanet (se figur 10). Området sluttar generellt från syd mot norr. K-Konsult har genomfört en översiktlig geoteknisk undersökning inom planområdet, med ett utlåtande daterat 30 maj 1975. Ytterligare en geoteknisk undersökning, med tillhörande utlåtande ej daterat (bilagda undersökningar är daterade 7 januari 1979 och 3 juli 1980) har utförts av K-Konsult. Enligt dessa utlåtanden består marken bland annat av silt och lera. Marken intill Svedjevägen är särskilt flytbenägen och förekommande jordarter inom planområdet har låg vattengenomsläpplighet. Marken är inom vissa områden starkt erosionskänsligt och mycket tjälfarlig.



Figur 10: Karta med planområdets avgränsning markerat i gult och markhöjder angivna i meter över nollplanet.

K-Konsult har genomfört två geotekniska undersökningar inom planområdet med ett utlåtande daterat 30 maj 1975 och ett annat utlåtande som inte är daterat (bilagda undersökningar är daterade 7 januari 1979 och 3 juli 1980). Enligt dessa utlåtanden är bärigheten god inom huvuddelen av området (se område Si i figur 11) och måttlig belastning kan påföras marken utan risk för markbrott eller skadliga sättningar. Inom en remsa intill Svedjevägen, vilken är belägen i östra delen av planområdet (se område Ko i figur 11), finns risk för skred vid belastningar över cirka 3 Mp/m². En markbelastning om 20 kPa vilket motsvarar cirka 1 meter jordlast bedöms kunna orsaka sättningar av storleksordningen 5 cm. Majoriteten av sättningar beräknas ske inom några år efter belastningens påförande. Intill Svedjevägen försvåras schaktning av de lösa lagren vilka består av silt och lera. Jorden är särskilt flytbenägen inom det området. De jordarter som förekommer inom området har låg vattengenomsläpplighet. Vid koncentrerat dagvattenutsläpp i dike behöver risken för erosion uppmärksammas.



Figur 11: Urklipp från borrhålsplan tillhörande geotekniskt utlåtande av K-Konsult, daterat 30 maj 1975. Mark planlagd för park har markerats i grönt och mark planlagd för industriändamål har markerats i rosa. Planområdets avgränsning har markerats i blått. Källa: K-Konsult (1975), med egen markering av planområdet och användningsbestämmelser.

En översiktlig grundundersökning, där aktuellt planområde ingår, genomfördes av K-Konsult med ett utlåtande daterat 13 november 1969. Med anledning av att materialet i grunden är starkt erosionskänsligt bör frilagda jordytor, som exempelvis slänter, stabiliseras. Närmast Svedjevägen, inom områden av lera, förekommer fritt vatten cirka 1 meter under markytan. I sydvästra delen av planområdet, det vill säga i närheten av vad som idag är Bommelbergsvägen, har fritt vatten påträffats på ett djup om cirka 1,5 meter. I övriga delar av området har fritt vatten inte förekommit inom ett djup på 4 meter från markytan. Grunden kan betecknas som mycket tjälfarlig. Ur schaktbarhetssynpunkt kan den hänföras till klass B. Vid ett överskott av vatten är materialet starkt flytbenäget.

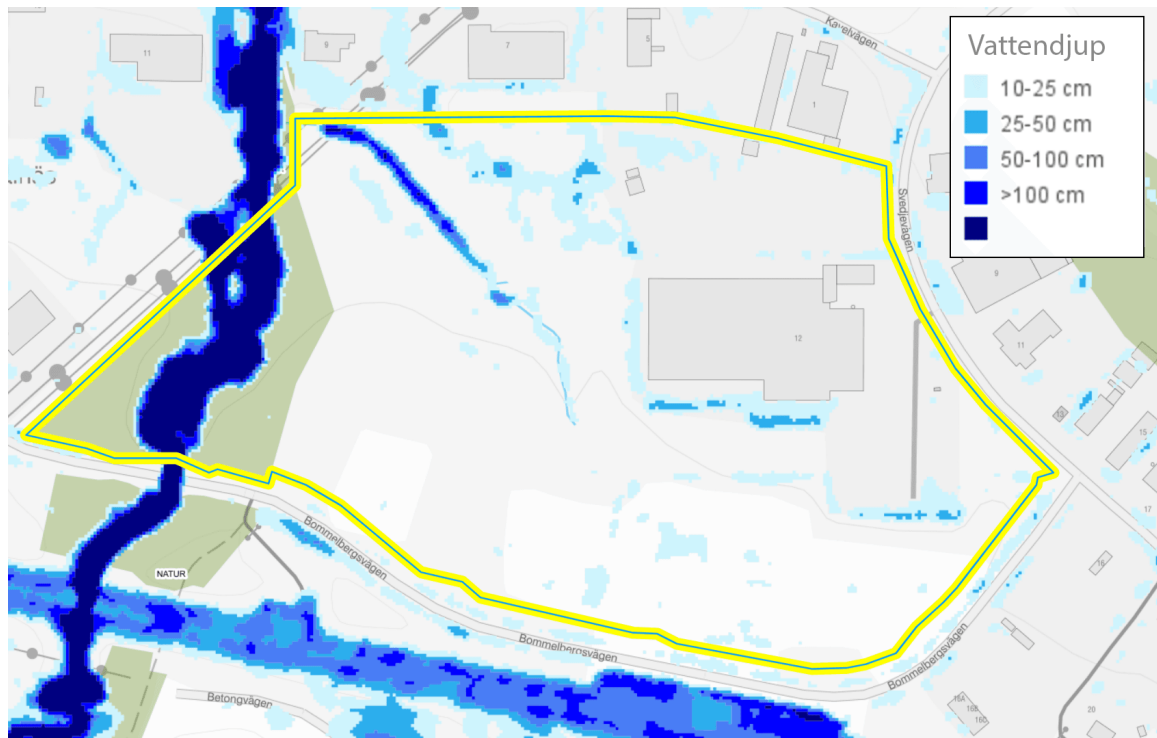
Se rubrik *Geotekniska förhållanden* under avsnitt *Planeringsförutsättningar* för mer information om jordarter, markbärighet, sättningar och grundläggning.

Skyfall och översvämning

Enligt den skyfallsmodell som tagits fram av Sweco år 2021, på beställning av Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, kan marken vid främst planområdets västra sida översvämmas kraftigt vid ett skyfall, se figur 12. De två områden som är mest känsliga vid skyfall överlappar med Svartbäcken och dess biflöde. Modellen är baserad på ett 100-årsregn med en klimatfaktor enligt rekommendationer från Svenskt Vatten.

Planområdets västra del, som Svartbäcken löper genom, är planlagd för allmän plats, park (se grön markering i figur 12) och består idag främst av skogsmark. Förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten är således goda. Denna ändring av detaljplan medför ingen förändring vad gäller markanvändning.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra några konsekvenser vad gäller skyfall och översvämningar.



Figur 12: Skyfallsmodell över närområdet med planområdet markerat i gult. Med blå nyanser illustreras vattendjup vid översvämning orsakat av skyfall. Område planlagt som allmän plats park visas i grönt. Källa: Sweco (2021), med egen markering av planområdet och naturmark.

Transport av farligt gods

Väg E4 vilken är belägen drygt 200 meter norr om planområdet är utpekad som rekommenderad väg för farligt gods. Botniabanan (järnväg) är belägen cirka 40 meter söder om planområdet. För transport av farligt gods på järnväg finns inga rekommenderade sträckor och farligt gods kan således förekomma på samtliga järnvägssträckor. Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska bebyggelse lokaliseras till mark som anses lämplig för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt risk för olyckor.

Gällande detaljplan möjliggör redan bebyggelse för industriändamål. Prövning av markens lämplighet avser således inte lokalisering av bebyggelse, utan främst en förändring av höjd av bebyggelse. Denna ändring av detaljplan medför ingen förändring avseende avstånd mellan bebyggelse och farligt gods led. En riskbedömning kopplat till farligt gods bedöms inte nödvändig.

Brandsäkerhet

Enligt kommunens delprogram för förebyggande och operativ räddningstjänst (ingår i Handlingsprogrammet för trygghet och säkerhet i Örnsköldsvik, antaget av kommunfullmäktige 2016, § 13) bör avståndet mellan brandposterna vara högst 150 meter. Detta eftersom avståndet mellan räddningstjänstens fordon och brandpost inte bör överskrida 75 meter.

Brandposter finns utspridda längs Bommelbergsvägen i syd och Svedjevägen i öst. Avståndet mellan brandposter varierar, i regel håller sig brandposterna på godkänt avstånd enligt ovannämnda riktlinjer men vissa brandposter är belägna längre ifrån varandra. Högsta avståndet mellan brandposter längs dessa vägar uppgår till cirka 190 meter.

Skyddsrum

Inom Själevads Prästbord 1:133 finns ett befintligt skyddsrum. På andra sidan om Svedjevägen, cirka 45 meter från planområdet, finns ytterligare ett skyddsrum.

Teknisk infrastruktur

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga ledningar för dricksvatten respektive spillvatten finns i planområdets närhet.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras enligt kommunens dagvattenpolicy och strategi, vilket bland annat innebär att dagvatten i största möjliga mån ska fördröjas och renas lokalt. Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för avlopp, vilket inkluderar dagvatten. Dagvatten hanteras med öppna lösningar i området. I planbeskrivningen tillhörande gällande detaljplan föreslås dagvatten avledas dels till öppna diken och dels till Svartbäcken. Inom östra halvan av planområdet har en geoteknisk undersökning, med tillhörande utlåtande ej daterat (bilagda undersökningar är daterade 7 januari 1979 och 3 juli 1980) utförts av K-Konsult. Av utlåtandet framgår att förekommande jordarter har låg vattengenomsläpplighet. Dagvatten från hårdgjorda ytor föreslås avledas till infiltrationsytor av gräs eller naturlig vegetation.

I den sydvästra delen av planområdet inom Själevads Prästbord 1:103 finns ett avtalsservitut, akt 22-IM4-80/542.1 för ledning. Servitutet är till förmån för Själevads Prästbord 1:130 och avser rätt till framdragning och bibehållande av ledningar för regnvattenavlopp. Berört område är i gällande detaljplan planlagt för park.

El, energi, fjärrvärme, bredband och telefoni

Följande aktörer har ledningar inom planområdet:

- Övik Energi AB - distributör av fjärrvärme och bredband (fiber).
- E.ON - distributör av el.
- Skanova - distributör av tele.
- Vattenfall Eldistribution AB - distributör av el.

I planområdets nordvästra hörn finns tre luftledningar (el) varav två tillhör E.ON och en tillhör Vattenfall. E.ONs luftledningar omfattas av avtalsservitut, akt 22-IM4-67/21.1, för kraftledning samt ledningsrätt, 2284K-06/591, för starkström. Vattenfalls luftledning omfattas av ledningsrätt, akt 22-SJÄ-4919, för starkström. Berörda luftledningar är belägna inom befintligt e-område, som reglerar att mark ska vara tillgänglig för elledningar. Gällande detaljplan säkerställer således att området inte nyttjas på ett sätt som hindrar underhåll av befintliga ledningar eller möjligheten till framdragande av nya ledningar och tillskapande av nya rättigheter. I gällande detaljplan regleras att mark inte får bebyggas.

I östra delen av planområdet finns ett flertal elledningar och en transformatorstation tillhörande E.ON. Dessa omfattas av följande avtalsservitut: D201800525526 för elledning (Själévads Prästbord 1:133), D202400319973:1.1 för elledning (Själévads Prästbord 1:133) och 22-IM4-89/8597.1 för kraftledning (Själévads Prästbord 1:133 och Själévads Prästbord 1:103).

Övik Energis ledningar för fjärrvärme och bredband (fiber) samt Skanovas teleledning är inte säkrade genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter.

Sociala aspekter

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer med mera utan problem.

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

Barnperspektivet

Ändring av gällande detaljplan medför justering av byggnadshöjd och begränsning av markens nyttjande samt införande av utformningsbestämmelser. Bestämmelse gällande byggnadshöjd utgår och ersätts av en högsta totalhöjd. Bestämmelse gällande mark som inte får bebyggas utgår och ersätts av bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad. En utformningsbestämmelse avseende materialval respektive kulör införs. Bestämmelse för allmänna underjordiska ledningar tas bort från plankartan då den inte längre är gällande. Dessa ändringar bedöms inte påverka barn.

Förändringar och konsekvenser av planens genomförande

Mark- och vattenförhållanden

Grönstruktur och rekreation

Ändringen av detaljplanen förändrar ingenting i detta avseende och det får inga särskilda konsekvenser.

Sjöar och vattendrag

Ändringen av detaljplanen förändrar ingenting i detta avseende och det får inga särskilda konsekvenser. De bestämmelser som införs påverkar inte vattendragen och således bedöms Svartbäcken med tillhörande biflöde inte påverkas.

Geotekniska förhållanden

Ett geotekniskt utlåtande har tagits fram av WSP, daterad 12 januari 2023. Av utlåtandet från WSP framgår att tidigare geotekniska utlåtanden och undersökningar av K-Konsult bedöms vara tillräckligt som underlag även för denna ändring av gällande detaljplan. Byggnadshöjden om 10 meter, vilken regleras i gällande detaljplan, nämns inte i tidigare geoteknisk utredning utan istället relaterar geotekniken till ett maximalt tillåtet grundtryck. Se rubrik *Geotekniska förhållanden* under avsnitt *Planeringsförutsättningar* för mer information från tidigare geotekniska undersökningar.

Ändringen av detaljplanen kan medföra en högre belastning på marken, i och med justeringen av tillåten höjd på bebyggelse. Av det geotekniska utlåtandet av WSP, daterat 12 januari 2023, framgår därför att byggnader som uppgår till 30 meter och är grundlagda på lösare jordlager kan behöva pålas. Närheten till Botniabanan (järnväg) är även något som behöver beaktas. Vid en framtida exploatering av området, när byggnaders läge och utformning har bestämts, ska en mer detaljerad geoteknisk undersökning utföras.

Framtida byggnationer får inte påverka bärighet och/eller stabilitet hos närliggande järnväg.

Kulturmiljö

Ändringen av detaljplanen förändrar ingenting i detta avseende och det får inga särskilda konsekvenser.

Bebyggelse

Ändringen av gällande detaljplan medför ingen förändring vad gäller användningsbestämmelser, planområdet kommer därmed fortsatt vara planlagt för industriändamål respektive park.

Stadsplan för Gålnäs industriområde, mellersta delen reglerade ursprungligen [u] - Ledningsområde, inom del av planområdet. Av planbeskrivningen framgår "På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar". En ny detaljplan (Detaljplan för Själevads Prästbord 1:103 m.fl., 2284K-P05/0830/1) som fick laga kraft 26 september 2005 ersatte berört område och således har bestämmelsen [u] utgått. För att förtydliga att bestämmelsen [u] har utgått stryks beteckningen med tillhörande bestämmelseformulering över i plankartan för denna ändring av detaljplan.

Systemet för mätning och beräkning av byggnadshöjd anses idag vara mycket otydligt. Rättspraxis visar på att det finns stor splittring och oklarhet vid beräkning av byggnadshöjd i byggnadsnämnder, länsstyrelsen och domstolar. I många fall har olika instanser kommit fram till helt olika mätresultat. Denna ändring av detaljplan medför att reglering av byggnadshöjd utgår samt ersätts av en bestämmelse om totalhöjd. Det innebär en förändring från tidigare högsta tillåtna byggnadshöjd om 10,0 meter till en högsta totalhöjd om 20 meter.

Byggnadshöjd ska enligt 1 kap. § 3 plan- och byggförordningen (2011:388) räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Det innebär att vid beräkning av byggnadshöjd räknas inte nödvändigtvis hela takets höjd in. En byggnad med 10,0 meter i byggnadshöjd kan därmed ha exempelvis tak, skorstenar och ventilationsaggregat som överstiger 10,0 meters höjd. Anläggningar, exempelvis under vissa förhållanden silon och cisterner, berörs inte överhuvudtaget av begränsning av byggnadshöjd. Denna ändring av detaljplan syftar till att reglera en högsta totalhöjd om 20 meter vilket innebär att inget byggnadsverk får överstiga den höjden. Ändringen medför således inte nödvändigtvis att högre byggnadsverk kan uppföras, jämfört med gällande detaljplan.

Samtliga planbestämmelser som kvarstår från gällande detaljplan ska tolkas enligt den lagstiftning och de anvisningar som gällde när planen antogs.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget så att eventuell ny bebyggelse, beroende på höjd, kan komma att bli väl synlig från exempelvis Själevads kyrka och väg E4. Själevads kyrka omfattas av kulturmiljölagen och vid planering ska hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön tas. En volymstudie har tagits fram som underlag till denna ändring av detaljplan. Volymstudien, framtagen av Tyréns 17 februari 2023, ligger till grund för

bedömning av detaljplanens påverkan på närliggande kulturmiljö och väg E4 samt reglering av höjd. Volymstudien baseras på perspektiv från tre platser (väg E4, Själevads kyrka och Veckefjärdens golfklubb) där eventuell ny bebyggelse inom planområdet bedöms bli mest synlig, se figur 13. Gällande detaljplan reglerar ingen exploateringsgrad men volymstudien har baserats på en exploateringsgrad om 30%, vilket bedöms vara en rimlig exploatering inom området.



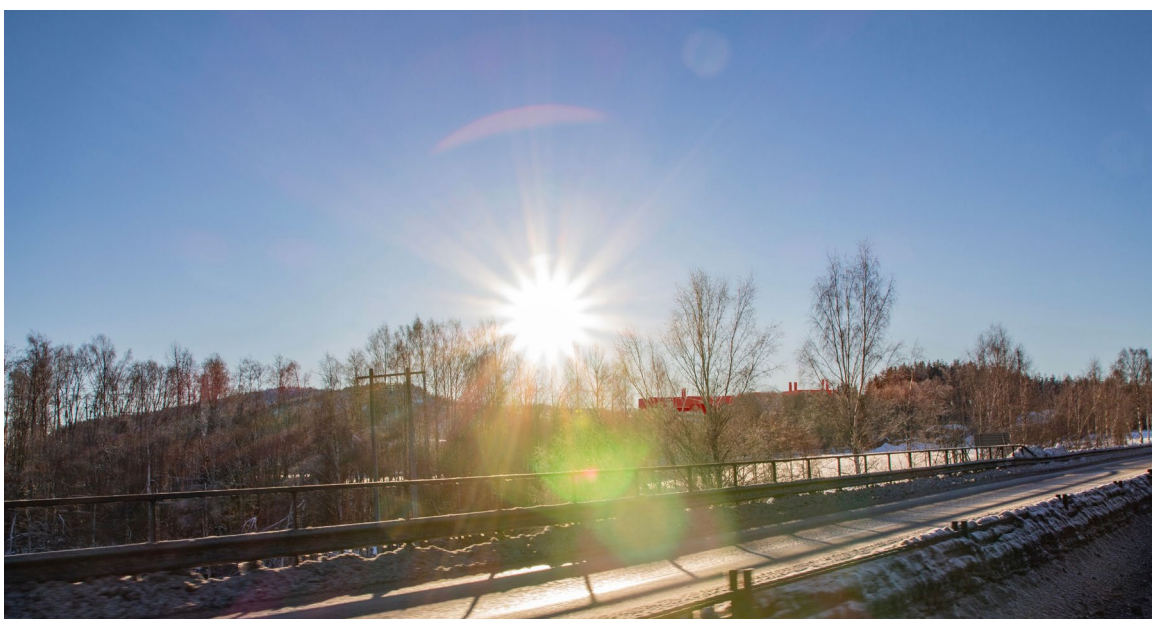
Figur 13: Flygfoto med planområdet markerat i lila. Av bilden framgår planområdets läge i förhållande till bland annat Själevads kyrka, väg E4 och Veckefjärdens golfklubb.

Själevads kyrka är belägen cirka 800 meter norr om planområdet. Både kyrkan och planområdet är belägna på en högre marknivå jämfört med området däremellan. Bebyggelse med en höjd om 20 meter inom planområdet kommer att vara synlig från Själevads kyrka men avgränsas till stor del av träd och annan växtlighet (se figur 14). Genom att reglera en högsta totalhöjd om 20 meter inom planområdet bedöms eventuell ny bebyggelse inte komma att upplevas som framträdande från Själevads kyrka, och planen bedöms således inte påverka kulturmiljön i området. Regleringen av höjd införs med hänsyn till landskapsbilden och kulturvärden i området.



Figur 14: Volymstudie - Perspektiv från Själevads kyrka med byggnader vars höjd uppgår till 20 meter samt enstaka byggnadsdelar såsom cisterner och skorstenar med en höjd om 30 meter. Eventuell ny bebyggelse illustreras som röda block och syns till vänster i bild (Tyréns, 2023).

Bebyggelse som uppgår till 20 meters höjd kommer att bli synlig från väg E4 (se figur 15) och det bedöms således finnas behov av att införa bestämmelser för att öka trafiksäkerheten. Se rubrik *Trafik*, under avsnitt *Förändringar och konsekvenser av planens genomförande* för mer information om detta.



Figur 15: Volymstudie - Perspektiv från väg E4 med byggnader vars höjd uppgår till 20 meter samt enstaka byggnadsdelar såsom cisterner och skorstenar med en höjd om 30 meter. Eventuell ny bebyggelse illustreras som röda block och syns till höger i bild (Tyréns, 2023).

I figur 14, 15 och 16 illustreras eventuell ny bebyggelse som röda block. Röd färg har använts för att tydligt illustrera vad som utgör ny bebyggelse, färgen bedöms dock ha en stor inverkan på landskapsbilden och är således inte lämplig vid framtida byggnation.

Bebyggelse med 20 meters höjd kommer att vara väl synlig från Veckefjärdens golfklubb (se figur 16). För att minska omgivningspåverkan med hänsyn till landskapsbilden ska byggnadsverk utformas i en varm kulör som samspelar med omgivningen. Detta regleras på plankartan med utformningsbestämmelse [f₁] - *Byggnadsverk ska utformas i varm kulör vid nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad.* Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av många olika kulörer. För att undvika ett planstridigt utgångsläge regleras endast nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad. Avsikten med att reglera ny-, till- och ombyggnad är att mindre bygglovspliktiga åtgärder som exempelvis förbättring av tillgänglighet i del av byggnad eller normala underhållsåtgärder inte ska innebära att kulören för samtliga byggnadsverk inom berörd fastighet behöver ändras. Syftet med att använda varma kulörer är att fasaddelarna ska samspela med de kulörer som återfinns i naturen och således inte upplevas som framträdande trots en högre höjd. Val av kulör ska anpassas för att smälta in i landskapet.



Figur 16: Volymstudie - Perspektiv från Veckefjärdens golfklubb med byggnader vars höjd uppgår till 20 meter samt enstaka byggnadsdelar såsom cisterner och skorstenar med en höjd om 30 meter. Eventuell ny bebyggelse illustreras som röda block och syns till vänster i bild (Tyréns, 2023).

Trafik

I volymstudien framtagen av Tyréns (17 februari 2023) redovisas eventuell ny bebyggelse med 20 meters höjd sett från väg E4 (se figur 15 under rubrik *Stads- och landskapsbild*). I det aktuella fallet avskärmas bebyggelsen inom planområdet delvis

av växtlighet och höjdskillnader i terräng. Bebyggelsen är dock synlig och det är sannolikt att bebyggelsen kommer att vara synlig längs flera delar av väg E4.

I syfte att minimera risken för bländning och därmed öka trafiksäkerheten införs följande planbestämmelse avseende byggnaders fasader och materialval: [f₂] - *Blanka eller högreflekterande material får ej användas på fasad eller lutande tak mot E4.*

Intill Svedjevägen i öst regleras sedan tidigare (i gällande detaljplan) att mark inte får bebyggas. Genom denna ändring av detaljplan utgår tidigare bestämmelse om att marken inte får bebyggas och ersätts med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad. Syftet med ursprunglig bestämmelse bedöms vara att byggnad inte ska uppföras. Genom att ersätta denna formulering med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad blir det tydligt att bestämmelsen endast avser byggnad och att exempelvis parkering är tillåten. Tillhörande egenskapsgräns flyttas parallellt med planområdesgränsen då syftet med tidigare bestämmelse var att hålla ett 10 meter brett område intill gatan fritt från byggnader. Genom bestämmelsen säkerställs fortsatt att byggnader inte uppförs inom 10 meters avstånd från gatan. Justeringen av bestämmelse för begränsning av markens nyttjande bedöms inte medföra några konsekvenser avseende trafik. De trafikrörelser vilka planområdet alstrar bedöms vara likvärdiga innan och efter ändringen av gällande detaljplan.

Miljö, hälsa och säkerhet

Buller

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra konsekvenser för buller. Vid framtida exploatering behöver hänsyn tas till de aktuella riktvärden, eller bullervillkor, som gäller för den specifika verksamheten.

Luftkvalitet

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra konsekvenser för luftkvaliteten. För mer information se rubrik *Luftkvalitet, MKN* under avsnitt *Planeringsförutsättningar*.

Vattenkvalitet

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra konsekvenser för vattenkvaliteten. För mer information se rubrik *Vattenkvalitet, MKN* under avsnitt *Planeringsförutsättningar*.

Ras, skred och erosion

I det geotekniska utlåtandet som tagits fram av WSP, daterat 12 januari 2023, framgår att tidigare geotekniska undersökningar av K-Konsult är tillräckligt som underlag även för denna ändring av detaljplan. För mer information se rubrik *Geotekniska förhållanden* under avsnitt *Planeringsförutsättningar*.

Denna ändring av detaljplan bedöms inte påverka risken för ras, skred och erosion jämfört med gällande detaljplan. Se rubrik *Ras, skred och erosion* under avsnitt *Planeringsförutsättningar* för information från tidigare geotekniska undersökningar.

Skyfall och översvämning

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra några konsekvenser vad gäller skyfall och översvämningar.

Transport av farligt gods

Ändringen av detaljplanen förändrar ingenting i detta avseende och det får inga särskilda konsekvenser.

Brandsäkerhet

Rekommenderat avstånd mellan brandposter, och således avstånd mellan räddningstjänstens fordon och brandpost, uppfylls inte över hela planområdet (för mer information om detta se rubrik *Brandsäkerhet*, under avsnitt *Planeringsförutsättningar*). Sammantaget bedöms dock nuvarande placering av brandposter samt kapacitet (tryck och flöde) vara tillräcklig. Goda förutsättningar finns för att ansluta fler brandposter längs Bommelbergsvägen, om så skulle bli aktuellt i framtiden.

Teknisk infrastruktur

Dricks- och spillvatten

Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten som leds ut till Svartbäcken och tillhörande biflöde kan eventuellt behöva renas. Vid framtida bygglov behöver det redovisas hur dagvatten ska omhändertas.

Andelen hårdgjord yta påverkas inte genom denna ändring av detaljplan och således påverkas inte mängden dagvatten från fastigheten. Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra konsekvenser för befintliga dagvattenlösningar. Avtalsservitut, akt 22-IM4-80/542.1, bedöms inte påverkas av denna ändring av detaljplan eftersom inga förändringar sker inom område planlagt för park.

El, energi, fjärrvärme, bredband och telefoni

Befintliga luftledningar i planområdets nordvästra hörn ligger inom ett område som i ursprunglig detaljplan (*Stadsplan för Gålnäs industriområde, mellersta delen*) är reserverad för elledningar och reglerar att mark inte får bebyggas. Denna ändring av detaljplan medför att bestämmelsen gällande mark som inte får bebyggas utgår och ersätts av bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad. Syftet med tidigare bestämmelse bedöms vara att byggnad inte ska uppföras. Genom införande av ny

bestämmelse blir det tydligt att bestämmelsen endast avser byggnad och att exempelvis parkering är tillåten. Genom bestämmelsen säkerställs fortsatt att byggnader inte placeras inom mark tillgänglig för elledningar. Denna ändring av detaljplan medför ingen förändring vad gäller mark reserverad för elledningar och bedöms inte påverka befintliga luftledningar.

Ledningar tillhörande Övik Energi och Skanova är inte säkrade genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter. Ledningar kan behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande, och vem som bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Sociala aspekter

Ändring av gällande detaljplan medför justering av byggnadshöjd och begränsning av markens nyttjande samt införande av utformningsbestämmelser för materialval respektive kulör. En bestämmelse som inte längre är gällande tas bort från plankartan. Dessa förändringar bedöms inte medföra några sociala konsekvenser.

Genomförande

I detta avsnitt beskrivs de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Därtill beskrivs konsekvenserna av dessa åtgärder.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Ändringen av detaljplanen förväntas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden under våren 2025, och planen beräknas få laga kraft tre veckor efter kommunen anslagit beslut om antagande. Den preliminära tidplanen förutsätter att inga större förändringar sker under planprocessen samt att beslutet om att anta ändringen av detaljplanen inte blir överklagat eller överprövat. Ett överklagande eller överprövande kan medföra att tidpunkten för då ändringen av detaljplanen får laga kraft förskjuts, vilket medför motsvarande förskjutning i tid av planens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda parter ska själva ansöka om och bekosta eventuella fastighetsbildningsåtgärder hos lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik. Exempel på fastighetsbildningsåtgärder är avstyckning, fastighetsreglering, bildande av ny gemensamhetsanläggning och ändring av servitut.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Ändringen av detaljplanen reglerar inte fastighetsindelning.

Gemensamhetsanläggning

Ändringen av detaljplanen reglerar inte gemensamhetsanläggning.

Markreservat

Ändringen av detaljplanen medför ingen förändring vad gäller markreservat.

Rättigheter

Inom mark reserverad förelledningar [e] finns möjlighet att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar. Tillskapande av nya rättigheter sker på initiativ av och bekostas av respektive ledningsägare.

Servitut

Inom den nordvästra delen av planområdet finns ett avtalsservitut (22-IM4-67/21.1) som belastar Själevads Prästbord 1:103 för kraftledning mm. I östra delen av planområdet finns tre avtalsservitut som belastar Själevads Prästbord 1:133; 22-IM4-89/8597.1 för kraftledning (som även belastar Själevads Prästbord 1:103),

D201800525526 för elledning och D202400319973:1.1 för elledning. Inom den sydvästra delen av planområdet finns ett avtalsservitut (22-IM4-80/542.1) som belastar Själevads Prästbord 1:103 för ledning.

Ledningsrätter

Till förmån för E.ON Elnät Sverige AB finns inom Själevads Prästbord 1:103 en ledningsrätt, 2284K-06/591, för starkström i sträckningen för E.ON:s luftburna elledning. Vattenfalls luftledning omfattas av en ledningsrätt, akt 22-SJÄ-4919, för starkström som belastar Själevads Prästbord 1:103.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ändringen av detaljplanen medför inte några fastighetsrättsliga konsekvenser.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ledningar som inte är säkrade genom rättigheter kan behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande.

Utbyggnad av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet är därmed ansvarig för utbyggnad av allmän plats. Ändringen av detaljplanen medför ingen förändring vad gäller huvudmannaskap.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (inklusive dagvatten). Detta innebär att kommunen, genom Miva (Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB), ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar fram till förbindelsepunkten där fastighetsägarens ledningar ansluts till det allmänna ledningsnätet. På fastighetsägarens sida om förbindelsepunkten ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad av ledningar och andra VA-installationer. Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns längs Bommelbergsvägen och Svedjevägen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar alla åtgärder inom den egna kvartersmarken.

Ledningar som inte är säkrade genom rättigheter kan behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande. Vem som bekostar en eventuell ledningsflytt får avgöras mellan berörda parter.

Planavgift

Planavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och sökanden. Kostnaden för upprättandet av detaljplanen avseende fastigheterna Själevads Prästbord 1:103, Själevads Prästbord 1:133 och Själevads Prästbord 1:179 betalas av sökanden. För dessa fastigheter tas det därmed inte ut någon planavgift i samband med bygglov.

Planavgift tas ut i samband med bygglov för fastigheten Själevads Prästbord 1:147.

Drift av allmän plats

Huvudmannaskapet för allmän plats är kommunalt och kommunen ansvarar därmed för drift och underhåll av allmän plats. Ändringen av detaljplanen medför ingen förändring vad gäller huvudmannaskap.

Drift av vatten och avlopp

MIVA, som är kommunens VA-huvudman, ansvarar för drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar till förbindelsepunkten där fastigheten ansluts till det allmänna ledningsnätet. Fastighetsägaren är avgiftsskyldig och kommunen är skyldig att förse samtliga inom verksamhetsområdet med vatten och avlopp. På fastighetens sida om förbindelsepunkten ansvarar respektive fastighetsägare för drift och underhåll av ledningar och andra VA-installationer.

Planeringsunderlag

Kommunala

Planeringsunderlag som är framtagna av kommunen.

- Ursprunglig planbeskrivning för (detaljplan) *Stadsplan för Gålnäs industriområde, mellersta delen*, 2284K-P77/1206/1 (fastställd 6 december 1977)
- Grundkarta (28 juni 2024)
- Översiktsplan för Örnsköldsvik (antagen 17 december 2012)
- Fördjupad översiktsplan för Örnsköldsvik centralort (antagen 27 april 2020)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (5 september 2023)
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan (9 januari 2024)
- Samrådsredogörelse (28 november 2024)
- Granskningsutlåtande (9 januari 2025)

Samtliga underlag finns att tillgå hos Örnsköldsviks kommun.

Utredningar

De utredningar som har använts som underlag i planarbetet är följande:

- Geotekniskt utlåtande, K-Konsult (13 november 1969) – *Utlåtande över översiktlig grundundersökning inom Prästbordet 1:1 i Själevads kommun, Västernorrlands län*
- Geotekniskt utlåtande, K-Konsult (30 maj 1975) – *Utlåtande över översiktlig geoteknisk undersökning för delar av Gålnäs industriområde i Själevad, Örnsköldsviks kommun*
- Geotekniskt utlåtande, K-Konsult (ej daterat, bilagda undersökningar är daterade 7 januari 1979 och 3 juli 1980) – *Utlåtande över översiktlig geoteknisk undersökning för delar av Gålnäs industriområde i Själevad, Örnsköldsviks kommun*
- Geotekniskt utlåtande, WSP Sverige AB (12 januari 2023) – *Gålnäs industriområde, ändring av detaljplan. Utlåtande geoteknik.*
- Volymstudie, Tyréns AB (17 februari 2023) – *PM Volymstudie Själevads Prästbord*

Samtliga underlag finns att tillgå hos Örnsköldsviks kommun.

Källor

Fotografier: Örnsköldsvik kommun, om inte annat anges.

Ortofoton: Lantmäteriet/Örnsköldsvik kommun, om inte annat anges.

Kartor och illustrationer: Örnsköldsvik kommun, om inte annat anges.

Bilaga 1: Planbestämmelseregister

Denna bilaga syftar till att ge en överblick över samtliga bestämmelser i detaljplanen och motiven till dessa.

Gränsbeteckningar

Samtliga gränsbeteckningar tillhörande ursprunglig plankarta utgår och nya gränsbeteckningar införs. Den ursprungliga plankartan är ritad för hand vilket innebär att gränserna inte stämmer helt överens med verkligheten. Plankartan för denna ändring av detaljplan har upprättats i ett digitalt program och en ny grundkarta har tagits fram. Planområdesgränsen för denna ändring av detaljplan har anpassats efter befintliga fastighetsgränser.

Justering av planområdesgräns mot Svedjevägen i öst och egenskapsgräns för intilliggande mark som inte får förses med byggnad har gjorts. För att förtydliga vilka gränser som är gällande utgår samtliga gränsbeteckningar tillhörande ursprunglig plankarta. Plankartan förses därtill med nya gränsbeteckningar för planområdes-, användnings- och egenskapsgräns.

Plankartan förses med beteckning för "*Område som upphävs...*" för att ytterligare tydliggöra att användningen industri inte gäller inom den del av Själevads Prästbord 1:103 som utgör gatuområdet.

Delar av planområdet har sedan tidigare upphävts (2284K-P02/0225/1) respektive ersatts av ny detaljplan (2284K-P05/0830/1). Plankartan förses således med beteckning för "*Område som genom tidigare beslut har upphävts/ersatts av ny detaljplan...*".

Justering av planområdesgräns och egenskapsgräns bedöms inrymmas i syftet för gällande detaljplan, eftersom syftet var att planlägga industri inom (framtida) privata fastigheter och gata inom angränsande kommunal fastighet. Egenskapsgränsen för mark som inte får förses med byggnad flyttas parallellt med planområdesgränsen då syftet med bestämmelsen var att hålla ett 10 meter brett område intill gatan fritt från byggnader.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

UTGÅENDE PLANOMRÅDESGRÄNSER



Område som upphävs (del av Stadsplan för Gålnäs industriområde, mellersta delen 2284K-P77/1206/1)

Område som genom tidigare beslut har upphävts / ersatts av ny detaljplan (2284K-P02/0225/1 och 2284K-P05/0830/1)

Urklipp från reviderad plankarta som visar gränsbeteckningar som införs samt utgående planområdesgränser.

Användningsbestämmelser

Bestämmelserna industri [J] och park gäller fortsatt inom planområdet för denna ändring av detaljplan. Bestämmelserna ska tolkas enligt den lagstiftning och de anvisningar som gällde när planen antogs. Ingen användningsbestämmelse införs i samband med denna ändring av detaljplan.

Vid en ändring av detaljplan prövas endast de aspekter som ändringen avser, således anges ingen motivering till ovanstående användningsbestämmelser.

Egenskapsbestämmelser

Bestämmelsen e-område (mark tillgänglig för elledningar) gäller fortsatt inom planområdet för denna ändring av detaljplan. Bestämmelsen ska tolkas enligt den lagstiftning och de anvisningar som gällde när planen antogs. Vid en ändring av detaljplan prövas endast de aspekter som ändringen avser, således anges ingen motivering till denna egenskapsbestämmelse.

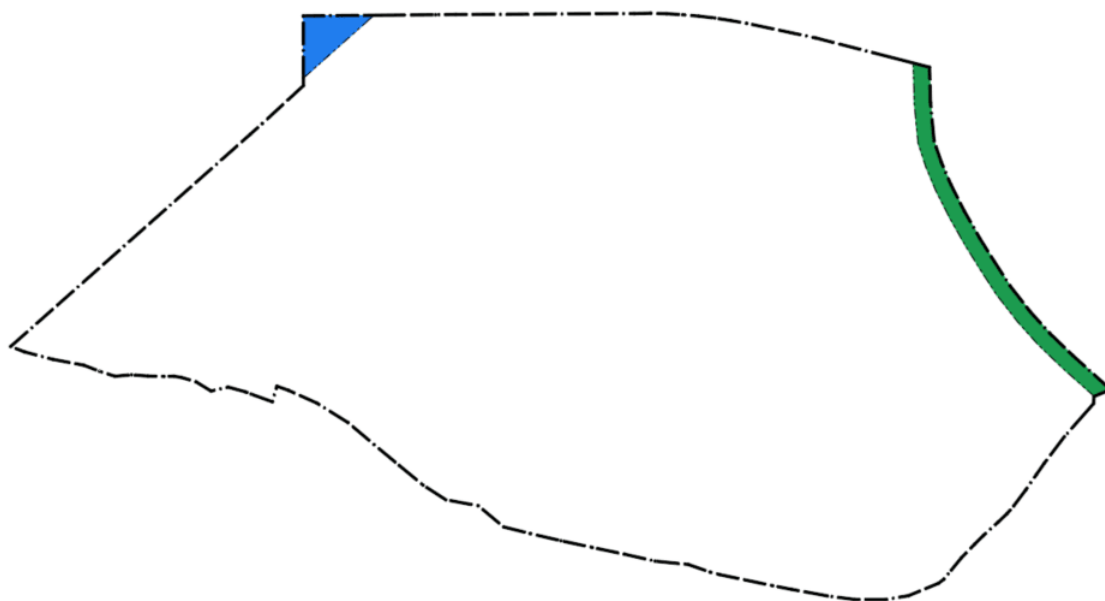
Ändringar nedan sker genom revidering av gällande plankarta inom planområdet vilken denna ändring av detaljplan berör. Egenskapsbestämmelser har delats in i vilka som införs, respektive utgår.

Egenskapsbestämmelser som införs

Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
ö	Marken får inte förses med byggnad	<i>Område 1 (markerat i blått i figur nedan)</i> Bestämmelsen syftar till att begränsa markens nyttjande och ersätter tidigare bestämmelse "Mark som inte får bebyggas" (med samma geografiska utbredning). Syftet med tidigare bestämmelse bedöms vara att byggnad

(fortsättning ö)		inte ska uppföras, genom införande av ny bestämmelse blir det tydligt att bestämmelsen endast avser byggnad och att exempelvis parkering är tillåten. Genom bestämmelsen säkerställs fortsatt att byggnader inte placeras inom mark tillgänglig för elledningar. <i>Område 2 (markerat i grönt i figur nedan)</i> Bestämmelsen syftar till att begränsa markens nyttjande och ersätter tidigare bestämmelse "Mark som inte får bebyggas". Syftet med tidigare bestämmelse bedöms vara att byggnad inte ska uppföras, genom införande av ny bestämmelse blir det tydligt att bestämmelsen endast avser byggnad och att exempelvis parkering är tillåten. Tillhörande egenskapsgräns flyttas parallellt med planområdesgränsen då syftet med tidigare bestämmelse var att hålla ett 10 meter brett område intill gatan fritt från byggnader. Genom bestämmelsen säkerställs fortsatt att byggnader inte uppförs inom 10 meters avstånd från gatan.
h	Högsta totalhöjd är 20 meter	Reglering av högsta totalhöjd säkerställer att inget byggnadsverk får överstiga den höjden och bestämmelsen blir på så vis tydligare än tidigare reglering av byggnadshöjd. Genom att reglera en högsta totalhöjd om 20 meter bedöms ny bebyggelse inte komma att upplevas som framträdande sett från omgivningen. Regleringen av höjd görs med hänsyn till landskapsbilden och närliggande kulturvärden (Själevads kyrka).
f₁	Byggnadsverk ska utformas i varm kulör vid nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad	Reglering av kulör för byggnadsverk införs för att minska omgivningspåverkan med hänsyn till landskapsbilden. För att undvika ett planstridigt utgångsläge och inte

<i>(fortsättning f₁)</i>		påverka mindre byggnadspliktiga åtgärder som exempelvis förbättring av tillgänglighet i del av byggnad eller normala underhållsåtgärder regleras endast ny-, till- och ombyggnad. Syftet med att använda varma kulörer är att fasaddelarna ska samspela med de kulörer som återfinns i naturen och således inte upplevas som framträdande trots en högre höjd.
f₂	Blanka eller högre reflekterande material får ej användas på fasad eller lutande tak mot väg E4	För att minimera risken för bländning och därmed öka trafiksäkerheten får blanka eller högre reflekterande material inte användas på fasad eller lutande tak mot väg E4.

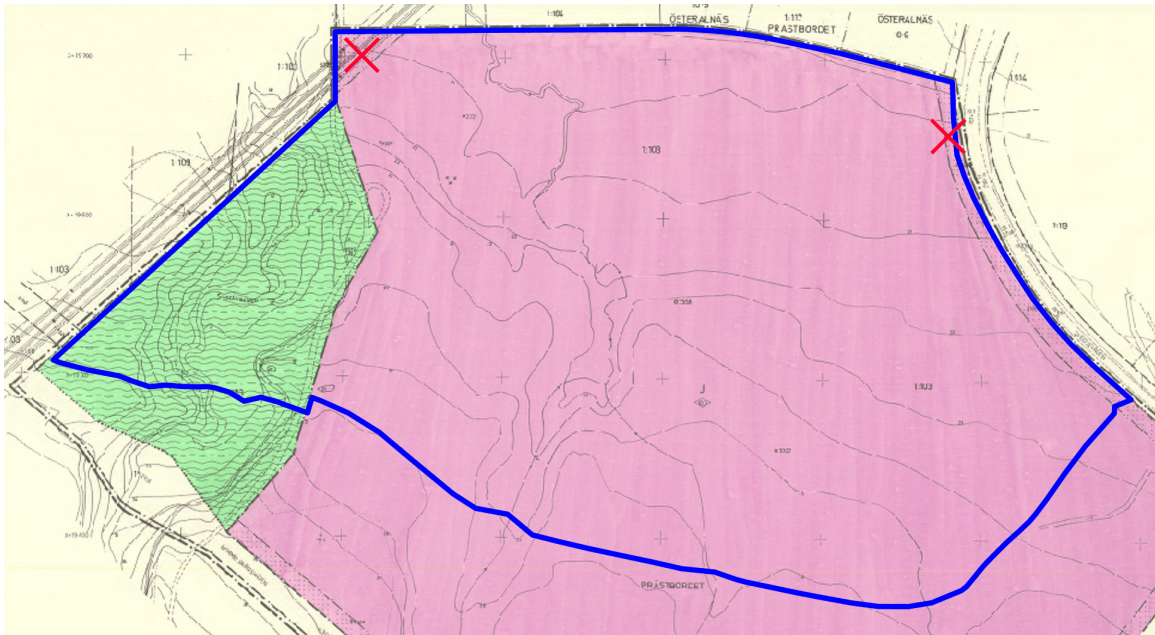


Karta över områden inom vilka markens nyttjande begränsas genom bestämmelse [ö]. Färger är hänvisade till i tabellen ovan.

Egenskapsbestämmelser som utgår

Beteckning	Bestämmelse-formulering	Ytterligare beskrivning i planbeskrivningen	Motiv
[•••••]	Mark som inte får bebyggas	Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.	Ordet "bebyggas" används inte längre vid begränsning av markens nyttjande. Syftet

(fortsättning [•••••])			med bestämmelsen bedöms vara att byggnad inte ska uppföras. Genom att ersätta denna formulering med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad blir det tydligare att bestämmelsen endast avser byggnad och att exempelvis parkering är tillåten.
u	Ledningsområde	Särskilda föreskrifter angående områden för allmänna ledningar - På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.	En ny detaljplan (<i>Detaljplan för Själevads Prästbord 1:103 m.fl., 2284K-P05/0830/1</i>) har tagits fram för det område som omfattades av bestämmelsen [u] - Ledningsområde. Bestämmelsen utgick således i samband med att ovannämnda detaljplan fick laga kraft. Bestämmelsen stryks över i plankartan för att förtydliga att den inte längre är gällande.
<0.0>	Byggnadshöjd	Byggnads utformning - På med siffror i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter, som siffrorna anger.	Systemet för mätning av byggnadshöjd anses idag vara mycket otydligt. Genom att ersätta bestämmelsen om byggnadshöjd med bestämmelse om totalhöjd säkerställs att inget byggnadsverk får överstiga den höjden.



Urklipp från ursprunglig plankarta med markering över de områden där tidigare bestämmelse "Mark som inte får bebyggas" utgår.