

Planbeskrivning

Detaljplan för

Högland 7:15 m.fl.



Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden
28 juni 2021, § 157
Laga kraft: 21 juli 2021

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling*Klicka här för att komma
till början av dokumentet***INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

Planbestämmelseregister	3
1 Inledning.....	4
1.1 Syfte och huvuddrag	4
1.2 Planhandlingar	4
1.3 Planförfarande och tidplan.....	4
1.4 Förenligt med 3-5 kap miljöbalken.....	4
1.5 Läge	4
1.6 Areal	5
1.7 Markägoförhållanden.....	5
1.8 Tidigare ställningstaganden	5
2 Befintliga förhållanden.....	10
2.1 Befintlig bebyggelse	10
2.2 Kulturmiljö och fornlämningar.....	10
2.3 Topografi och grönstruktur.....	10
2.4 Geotekniska förhållanden	10
2.5 Miljö, hälsa och säkerhet	10
2.6 Gator och trafik.....	14
2.7 Teknisk försörjning.....	15
3 Planförslag	17
3.1 Markens användning.....	17
3.2 Byggrätt och utformning.....	20
3.3 Miljö, hälsa och säkerhet	21
3.4 Gator och trafik.....	28
3.5 Teknisk försörjning.....	29
3.6 Sociala frågor.....	30
3.7 Underlag till planarbetet	30
4 Genomförande	32
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	32
4.2 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	33
5 Konsekvenser av planens genomförande	35
5.1 Miljökonsekvenser.....	35
5.2 Sociala konsekvenser.....	35
5.3 Konsekvenser för Myrängsvägen	35



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

Planbestämmelsereregister

Hänvisning till var i planbeskrivningen detaljplanens bestämmelser beskrivs och motiveras.

Användning av mark och vatten

Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

VÅG	Väg
GATA	Gata
GÅNG	Gång- och cykelväg
Kvartersmark	
HZ	Detaljhandel och verksamheter
T-KHZ	Räddningstjänst, kontor, detaljhandel och verksamheter

3.1 Markens användning (sid. 17)

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Skydd mot störningar

skydd	En skyddsanläggning ska finnas som förhindrar brandfarliga och andra vätskor från att nå kvartersmarken
-------	---

3.3 Miljö, hälsa och säkerhet (sid. 23)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnader
--	--------------------------------------

Höjd på byggnader

	Högsta nockhöjd i meter
--	-------------------------

3.2 Byggrätt och utformning (sid. 20)

Placering

p	Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns
---	---

Stängsel och utfart

	Körbar in- och utfart får inte anordnas
--	---

3.4 Gator och trafik (sid. 28)

Skydd mot störningar

m ₁	Tak, fasader, fönster och dörrar ska uppföras i lägst brandteknisk klass EI30
m ₂	Fönster får inte vara öppningsbara, förutom utrymningsvägar
m ₃	Friskluftsintag ska placeras bortvänt från E4. Byggnaders ventilationssystem ska kunna stängas av vid huvudentrén
m ₄	Utrymningsvägar ska finnas i motsatt riktning från E4

3.3 Miljö, hälsa och säkerhet (sid. 23)

Administrativa bestämmelser

Villkor för lov

a	Bygglov får inte ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän markförorening har avhjälpes
---	---

3.3 Miljö, hälsa och säkerhet (sid. 23)

Markreservat

Underjordiska ledningar

u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
---	--

3.5 Teknisk försörjning (sid. 29)

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år

4 Genomförande (sid. 32)

Postadress

Samhällsbyggnadsförvaltningen
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

1 Inledning

1.1 Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra områdets markanvändning från i huvudsak industriändamål till verksamheter och handel för att göra området förenligt med kommunens översiktliga planeringsinriktning för stadsdelen.

Vidare är syftet att fastställa befintliga förhållanden längs den nyligen breddade Myrängsvägen, där breddningen delvis skett in på privat-ägda fastigheter. Detaljplanen ämnar även möjliggöra efterfrågade fastighetsregleringar, bl.a. mellan Högländ 7:15 och Kranen 1. Det innebär att en del av planområdet även möjliggör räddningstjänst och kontor.

1.2 Planhandlingar

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

1.3 Planförfarande och tidplan

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

Detaljplanen förväntas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden under våren 2021.

1.4 Förenligt med 3-5 kap miljöbalken

Detaljplanen anses förenlig med bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Detaljplanen fastställer befintliga förhållanden och bedöms inte påverka riksintressen eller särskilt känslig mark. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte utgöra någon risk för att någon av miljökvalitetsnormerna i 5 kap miljöbalken (1998:808) överskrids.

1.5 Läge

Planområdet är beläget längs Myrängsvägen samt längs E4, strax nordost om Örnsköldsviks centrum.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*



Översiktskarta med planområdets läge markerat.

1.6 Areal

Planområdet har en area på cirka 2,4 hektar.

1.7 Markägoförhållanden

Kvartersmarken inom planområdet berör de två privatägda fastigheterna Högländ 7:15 och 7:26 samt kommunens fastighet Kranen 1. Allmän plats inom detaljplanen omfattar kommunens fastigheter Högländ 55:1 och Örnsköldsvik 5:1.

1.8 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

E4 utgör riksintresse enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Väg E4 påverkar planområdet främst genom risken för olyckor med farligt gods-transporter. Detaljplanen påverkar inte riksintresset negativt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

Översiktsplaner

I översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun, antagen 17 december 2012, anges att området norr om E4, inom gångavstånd från Norra station, bör utvecklas som handelsområde. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Kommunen har antagit en fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Örnsköldsviks centralort (antagen av kommunfullmäktige 27 april 2020, § 64, men överklagad). Enligt FÖP ingår planområdet i det norra verksamhetsområdet, ett område lämpligt för extern handel, kontor och lättare industriverksamhet. Detaljplanen bedöms vara förenlig med FÖP.

Gällande detaljplaner

För planområdet finns tre gällande detaljplaner:

- Detaljplan för Myrängsvägen, fastställd 14 juni 1971. Planen reglerar markanvändningen till område för industriändamål och gata.
- Detaljplan för kv. Väghyveln m.m., fastställd 22 februari 1967. Planen reglerar markanvändningen till område för industriändamål och gata.
- Detaljplan för Kranen 1 m.fl., antagen 21 juni 2011. Planen reglerar berört område till räddningstjänst, garage och kontor. Området utgörs av prickad mark.

Detaljplanerna har ingen genomförandetid kvar. Berörda delar av gällande detaljplaner ersätts med denna detaljplan, när den får laga kraft.

Kommunala policy och strategier

Grönplan för Örnsköldsviks centralort

Grönplanen antogs av kommunfullmäktige i december 2011. Planområdet berör inga utpekade grönområden, gröonstråk eller gröna länkar.

Dagvattenpolicy och -strategi

Detaljplanen berörs av kommunens dagvattenpolicy och -strategi. Policyn antogs av kommunfullmäktige 2018, § 142. Strategin antogs av samhällsbyggnadsnämnden 2018, § 85.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling****Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

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.

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. I strategin återfinns parkeringstal, dvs. antalet parkeringsplatser som ska anordnas till en viss verksamhet.

Handelspolicy och -strategi

Kommunen har en handelspolicy (antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2014, § 112) och en handelsstrategi (godkänd av kommunstyrelsen 3 juni 2014, § 94). Enligt strategin ingår planområdet i Norra handelsområdet, kommunens prioriterade område för extern handel.

Postadress

Samhällsbyggnadsförvaltningen
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

Norra handelsområdet sträcker sig över flera kilometer från tågstationen Örnsköldsviks Norra till Arnäsvall. En utveckling av området runt planområdet till handelsområde ställer ökade krav på gång- och cykelvägar, offentliga miljöer och byggnader.

Policy för ekologisk hållbarhet

Policyn för ekologisk hållbarhet antogs av kommunfullmäktige 17 december 2018, § 248. Policyn syftar till att driva det fortsatta arbetet med ekologisk hållbarhet framåt genom att ge förutsättningar till bra underlag för politiska beslut, uppföljning, samverkan och samordning. Kommunen ska verka för en större ekologisk hållbarhet med koppling till berörda nationella miljökvalitetsmål och de övergripande målen inom Agenda 2030.

Denna detaljplan bedöms vara förenlig med policyn. Tillåten markanvändning ändras från industri till handel och verksamheter, vilket hindrar mer störande verksamhet från att bedrivas i området. I övrigt reglerar detaljplanen inget särskilt kopplat till ekologiska hållbarhetsaspekter, men kommunen såväl som enskilda fastighetsägare och verksamhetsutövare har stora möjligheter att i samband med detaljplanens genomförande ta beslut och använda området på ett ekologiskt hållbart sätt.

Policy för folkhälsa och social hållbarhet.

Policyn för folkhälsa och social hållbarhet antogs av kommunfullmäktige 17 december 2018, § 248. Enligt policyn ska Örnsköldsviks kommun bland annat verka för ett öppet, inkluderande och jämlikt samhälle.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med policyn. Detaljplanen öppnar för mer besöksstätt verksamhet, men reglerar i övrigt inget som särskilt kan bidra till att policyns mål uppnås.

Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt miljöbalken (1998:808) har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Planen innebär inte betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11-12 § miljöbalken har inte upprättats.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling***

*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

Länsstyrelsen har den 9 februari 2018 tagit del av behovsbedömningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 16 november 2017, § 152 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva planläggning för Bröstarondellen m.m.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

2 Befintliga förhållanden

2.1 Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ett antal kontors- och verksamhetsbyggnader. Närmaste bostäder är belägna längs Myrängsvägen i direkt anslutning till planområdet.

Kommunens trafik- och parkavdelning samt brand- och säkerhetsavdelning har sina verksamheter på fastigheten Kranen 1 i direkt anslutning till planområdets västra gräns.

2.2 Kulturmiljö och fornlämningar

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

2.3 Topografi och grönsstruktur

Landskapet är flackt och planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor.

2.4 Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har genomförts av Sweco Civil AB (11 september 2018). Enligt utredningen utgörs översta jordlagret av fyllnadsmaterial bestående av sand, sandigt grus eller grusig sand. Under fyllnadsmaterialet finns, framförallt i den västra delen av området, sandig morän med vissa inslag av silt. I den östra delen finns i större utsträckning lager av siltig sand och siltig lera, men även lerig silt. Under dessa lager finns grusig sand och sandig morän.

2.5 Miljö, hälsa och säkerhet

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller är en målsättning som innebär att omgivningsbuller inte bör medföra skadliga effekter på människors hälsa. Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller har Trafikverket ansvaret för att vart femte år kartlägga buller från vägtrafik vid vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Trafikverket ska ta

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

fram strategiska bullerkartor som visar bullersituationen och ett åtgärdsprogram för att minska störningar av omgivningsbuller. E4 genom planområdet har en trafiktäthet på cirka fem miljoner fordon per år enligt ÅDT-mätningarna utförda av Trafikverket 2018 och omfattas därmed av förordningen och miljökvalitetsnormen. Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen, se mer under 3.3 Miljö, hälsa och säkerhet.

Luft

Tidigare mätningar av utomhusluften i Örnsköldsvik har visat att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar har överskridits längs E4 i centrala Örnsköldsvik. Med hjälp av det åtgärdsprogram som kommunen tagit fram har partikelnormen klarats de senaste åren, bland annat genom dammbindning. Ett åtgärdsprogram för kvävedioxid är under framtagande. Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna, se mer under 3.3 Miljö, hälsa och säkerhet.

Vatten

I planområdets närhet finns Högländssjön som är övergödd och ekologiskt känslig. Nolltolerans för tillförsel av näringsämnen råder och det är därför viktigt att fördröjning och rening av dagvatten sker innan vattnet når sjön. I den senaste statusklassningen gjorde Vattenmyndigheten en revidering av vattenförekomsterna och nu räknas därför Högländssjön till vattenförekomsten Strömsån. Vid klassning av ekologisk och kemisk status av Strömsån tas hänsyn till förhållandena i sjön.

Strömsåns ekologiska status klassas som måttlig, och den kemiska statusen uppnår ej god. Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna, se mer under 3.3 Miljö, hälsa och säkerhet.

Markradon

Enligt den geotekniska utredningen (Sweco Civil AB, 11 september 2018) kan den bebyggda marken inom planområdet klassas som normalradonmark. Detta innebär mätresultat inom spannet 10-50 kBq/m³. För normalradonmark bör radonskyddat byggnadsutförande tillämpas.

Förorenade områden

En utredning av mark- och grundvattenföroreningar har genomförts av AFRY (ÅF-Infrastructure AB, 7 oktober 2020). Utredningen utfördes

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

genom skruvprovtagning i 11 stycken provpunkter, samt installation av två grundvattenrör. Prover uttogs som samlingsprover för varje halvmeter eller vid förändring av jordart ned till ett maximalt djup om 3 meter under markytan. I samtliga provpunkter skedde provtagning ner i den naturliga jordarten. Ingen provtagning skedde under befintliga byggnader.

Samtliga jordprover som skickades till laboratorium analyserades med avseende på metaller (inkl. krom VI), alifater, aromater, PAH och BTEX. Utvalda jordprover analyserades även med avseende på PFOS eftersom Sjöbloms har använt PFOS i sin process fram till år 2002. Grundvattenprover analyserades med avseende på metaller (inkl. krom VI), alifater, aromater, PAH, BTEX, PFAS (SLV 11) och klorerade lösningsmedel.

Resultat från laboratorieanalyserna visar på enstaka föroreningar i jord med halter över riktvärdet för känslig markanvändning (KM). I en provpunkt påträffades halter av bly över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Blyföroreningen förekommer i ett av totalt 17 stycken analyserade jordprover. Föroreningen är även avgränsad i djup mellan 0,5-0,85 meter och förekommer inte i underliggande jordlager.

Påträffade föroreningar i mark eller grundvatten *runt om befintliga byggnader* bedöms sammantaget inte utgöra någon risk för planerad markanvändning.

Under byggnad på Högländ 7:15

Ovannämnda utredning har inte tagit några prover under befintliga byggnader. Enligt utredningen skedde en incident i området 2008, då ett nickelbad överfylldes och förorenat vatten läckte ut. Provtagning av betong och av marken genomfördes, och enligt analysresultatet upptäcktes för höga halter av nickel, krom total och krom VI.

I samband med underhållsarbete på fastigheten utfördes en sanering av förorenad betong och fyllnadsmassor. Nickel- och krom VI-föroreningar kvarlämnades i schaktbotten motsvarande halter över mindre känslig markanvändning. Anledningen till det var att det inte gick att

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

schakta djupare utan att äventyra byggnadens stabilitet. Området återfylldes med nya fyllnadsmassor och en ny betongplatta anlades.

Ras- och skredrisk

Enligt den geotekniska utredningen (Sweco Civil AB, 11 september 2018) visar utförda sättnings- och stabilitetsberäkningar att det inte föreligger några risker för skred, ras eller grundbrott under förutsättning att laster inte överstiger 60 kPa.

Översvänningsrisk

ÅF-Infrastructure AB har upprättat en dagvattenutredning (10 december 2018). Vid ett 100-årsregn kan dagvatten temporärt ansamlas i norra delen av Högländ 7:19 och på Myrängsvägen till ett djup upp till 0,5 meter. I övrigt visar utredningen inte på några större vattensamlingar inom planområdet.

Transport av farligt gods

Sweco Systems AB har tagit fram en riskutredning, daterad 17 maj 2019, reviderad 13 juni 2021. Utredningen är avgränsad till risker förknippade med transporter av farligt gods på E4 genom planområdet. Risker till följd av avkörning med fordonstrafik på väg har inte beaktats på grund av att E4 har avkörningsskydd längs aktuell sträcka.

Enligt riskutredningen är det främst risken för pölbränder till följd av utsläpp av brandfarliga vätskor som särskilt behöver hanteras i detaljplanen. Sweco anser att en åtgärd behöver vidtas som förhindrar dessa vätskor att rinna mot bebyggelsen inom planområdet.

I utredningen konstateras att väg E4:s vägbana har en lutning motsvarande 2,5 % söderut, dvs. bort från bebyggelsen inom planområdet. Sweco menar att vid händelse av ett omfattande utsläpp av brandfarlig vätska är inte denna lutning tillräcklig, utan vätskans flödesriktning bedöms ha större betydelse. Brandfarlig vätska kan således rinna ut utanför vägområdet och bilda en större pöl.

Åtgärden och planbestämmelser kopplat till denna problematik redogörs för under 3.3 Miljö, hälsa och säkerhet: Risk och säkerhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling*Klicka här för att komma
till början av dokumentet***Brandvattenförsörjning**

Enligt kommunens delprogram för förebyggande och operativ räddningstjänst i handlingsprogrammet för trygghet och säkerhet i Örnsköldsvik (antaget av kommunfullmäktige 29 februari 2016, § 13) ska brandposter inom ett industriområde eller liknande kunna leverera mellan 10-40 liter vatten per sekund, beroende på verksamhetens brandbelastning. Delprogrammet anger även att avståndet mellan brandposterna bör vara högst 150 meter, vilket innebär att det från räddningstjänstens släckbilar aldrig bör vara längre än 75 meter till brandposten.

I planområdets nordvästra del finns en brandpost, belägen vid Myrängsvägen. Det är längre än 150 meter till nästa brandpost, och det är också över 150 meter till planområdets motsatta hörn. Rekommendationerna i ovannämnda delprogram uppfylls således inte.

Planområdet angränsar till Örnsköldsviks brandstation, så tiden det tar för räddningstjänsten att nå planområdet är sannolikt mycket kort.

Skyddsrum

Inga skyddsrum finns inom planområdet. Närmsta skyddsrum är på brandstationen väster om planområdet, med 65 platser.

2.6 Gator och trafik**Kollektivtrafik**

Busshållplats finns på Myrängsvägen, strax öster om planområdet. Ca 1 km väster om planområdet ligger Örnsköldsviks Norra station, trafikerad av regionaltåg.

Bil- och cykeltrafik

E4 utgör riksintresse för kommunikation och rekommenderad led för farligt gods. Trafikverket ansvarar för E4, kommunen för Myrängsvägen. Längs båda vägarna finns gång- och cykelväg.

In- och utfart till privata fastigheter inom planområdet sker via Myrängsvägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

2.7 Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Verksamheter inom planområdet är ansluta till det allmänna dricks- och spillvattennätet, för vilket Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB (Miva) ansvarar.

Dagvatten

ÅF-Infrastructure AB har upprättat en dagvattenutredning (10 december 2018). Recipient för dagvatten från planområdet är Höglandssjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) klassas Höglandssjöns ekologiska status som dålig och dess kemiska status som ej god. Klassificeringen beror på övergödning, syrefattiga förhållanden och höga halter av kvicksilver. Höga kvicksilverhalter har orsakats av historiska nationella och internationella utsläpp och antas ha påverkat Sveriges alla vattenförekomster. Örnsköldsviks kommun har riktlinjer som säger att inga föroreningar eller näringsämnen får tillföras Höglandssjön.

Planområdet är anslutet till det allmänna dagvattennätet, för vilket Miva ansvarar. Enligt utredningen fungerar befintlig hantering av dagvattnet. Innan dagvattnet når Höglandssjön passerar det genom ett dike och en damm, vilka enligt utredningen har tillräcklig reningskapacitet utifrån schablonberäkningar av föroreningar från planområdet. Beräkningarna är gjorda utifrån uppskattning av anläggningarnas area.

Det finns en översvämningsproblematik i gång- och cykeltunneln under E4, strax söder om planområdet. Vid extremnederbörd kan tunneln fyllas till hälften med vatten. Dagvattenutredningen innehåller ett åtgärdsförslag, men frågan kan behöva utredas vidare.

Energi och uppvärmning

Planområdet är anslutet till det befintliga el-, fjärrvärme- och bredbandsnätet. Ägarförhållandena är följande:

- Övik Energi Nät AB – distributör av el
- Övik Energi AB – distributör av fjärrvärme och bredband.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

Genom fastigheten Högländ 7:15 löper underjordiska fjärrvärmeledningar, säkrade genom ledningsrätt 2284-83/89.1. Övik Energi Nät AB har även underjordiska elledningar som passerar genom Högländ 7:15.

Telefoni

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till Skanova AB:s teleanläggningar. Ledningar (utan i fastighetsregistret inskrivna rättigheter) finns inom planområdet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt *Föreskrifter om avfallshantering för Örnsköldsviks kommun*, antagen av kommunfullmäktige 19 december 2016. Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva, har ansvaret för hushållsavfall i kommunen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

3 Planförslag

3.1 Markens användning

I detaljplanen finns två användningsområden reglerade som kvartersmark, [H_Z]: detaljhandel och verksamheter samt [T₁KHZ]: räddningstjänst, kontor, detaljhandel och verksamheter.

Området med användningsbestämmelsen [T₁KHZ] går in 4,5 meter på fastigheten Kranen 1. Anledningen är att reglera bort prickad mark i gällande detaljplan för Kranen 1 m.fl. Om [T₁KHZ]-området regleras till Kranen 1, skulle denna prickade mark i onödan försvåra användningen av området. Prickad mark innebär ett förbud mot uppförande av byggnader.

Ingående del av Myrängsvägen regleras som allmän plats genom bestämmelsen [GATA]. Bestämmelsen innebär främst en detaljplanemässig korrigering till verkligheten, dvs. att gatan har breddats och tillhörande fastighetsreglering har genomförts.

Slutligen innehåller detaljplanen även bestämmelserna [GÅNG OCH CYKEL] och [VÄG] i planområdets södra del. Dessa bestämmelser reglerar enbart befintliga förhållanden, och ingår i detaljplanen för att reglera en skyddsåtgärd som behöver vidtas på platsen.

Nedan följer en genomgång av vad dessa användningsbestämmelser tillåter enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Observera att genomgången nedan inte är uttömmande, för en mer detaljerad beskrivning hänvisas till ovannämnda allmänna råd. Dessa finns på Boverkets hemsida.

H – detaljhandel

Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, stora varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

I användningen ingår, förutom butiksyta, tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår. I stormarknader och gallerior kan restauranger och caféer ingå.

Z – verksamheter

Användningen Z- verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.

Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen.

Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

T₁ – Räddningstjänst

Bestämmelsen är en precisering av användningsbestämmelsen T – Trafik.

I användningen ingår område för räddningstjänst och utryckningsfordon, till exempel ambulans- eller brandstation. Komplement till verksamheten så som övningsområde, garage och kontor ingår i användningen. Även personalutrymmen som omklädningsrum, gym och gemensamma utrymmen ingår. Inom den här typen av verksamhet är det tillåtet med övernattnings i begränsad utsträckning. Övernattnings ska innebära ett komplement som är nödvändigt för verksamheten och får inte utgöra bostadsändamål.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling*Klicka här för att komma
till början av dokumentet***K - Kontor**

I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs. Exempel på tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering som ingår i användningen är sådan verksamhet som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet, det vill säga att tjänster i största möjliga mån utförs utan kundens närvaro. Det kan till exempel handla om advokatbyrå, fastighetsförmedling eller arkitektkontor.

GATA – Gata

Användningen gata används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

En gata är en allmän plats som är avsedd för både för fordonstrafik och gång och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter.

VÄG – Väg

Användningen väg används för att reglera vägar avsedda främst för trafik till, från och/eller genom en tätort samt mellan olika områden inom en tätort. Begreppet väg används i detaljplan för de stråk som ingår i det sammanhängande huvudnätet med hög framkomlighet, stort korsningsavstånd, stort trafikflöde och få utfarter.

Användningen väg bör medge god framkomlighet för fordonstrafik. Att ordna gatuparkering på dessa gatutyper är vanligtvis olämpligt, liksom integrerade gång- och cykelvägar. Separata cykelvägar i anslutning till vägen ingår dock i användningen liksom mindre tunnel eller bro för gång- och cykeltrafik, om platsen medger det.

GÅNG OCH CYKEL – Gång- och cykelväg

Användningen är en sammanslagning av de annars separata användningsbestämmelserna GÅNG och CYKEL. GÅNG innefattar alla former av separata gångvägar och används för att särskilja gångtrafik

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

från övriga trafikanvändningar. CYKEL innefattar allmän plats som enbart får användas för cykel- och mopedtrafik.

3.2 Byggrätt och utformning

Byggrätt

Under denna rubrik nämns exploateringsgrad och byggnaders höjder.

Detaljplanen reglerar ingen högsta exploateringsgrad eftersom området är relativt litet. Indirekt styrs exploateringsgraden av andra planbestämmelser (exempelvis prickad mark och u-områden, se mer nedan) samt av det faktum att det vid bygglovsprövning ska säkerställas att fastigheterna tillgodoser sitt behov av körytor, parkeringsplatser, friytor, dagvattenhantering och övriga anläggningar som kan behövas.

Inom ca 30 meter från E4 tillåts ingen ny bebyggelse, dock tillåts befintliga byggnader vara kvar i dess nuvarande utbredning (se mer om detta under "Begränsning av markens utnyttjande" nedan). Befintliga *huvudbyggnader* inom 30 meter från E4 ges en högsta tillåtna byggnadshöjd om 7,0 meter. Det är den höjd som tillåts i nu gällande detaljplan, och syftet med att fortsätta med den är just för att det enbart är befintliga byggnadsvolymer som tillåts i detta område. Övrig bebyggelse inom 40 meter från E4 ges en högsta nockhöjd om 5,0 meter; även denna höjd är satt utifrån att inte tillåta ny bebyggelse som avviker från det som i skrivande stund finns på platsen.

Begränsning av markens utnyttjande

Under denna rubrik nämns prickad mark (byggnadsförbud) samt placeringsbestämmelsen [p].

Enligt utredningen om risker från farligt gods-transporter på E4 (Sweco Systems AB, 17 maj 2019, rev. 13 juni 2021) är det risken från pölbränder till följd av utsläpp av brandfarliga vätskor som behöver hanteras i detta fall. Utredningen har föreslagit åtgärder för att minska risken, se mer under 3.3 Miljö, hälsa och säkerhet nedan. En åtgärd mellan E4 och den parallella gång- och cykelbanan regleras i detaljplanen, och inom 30 meter från denna åtgärd ska inga nya byggnader uppföras. Detta regleras med prickad mark – marken får inte förses med byggnader.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

Längs ingående fastigheters gräns mot Myrängsvägen återfinns också prickad mark. Främst är det en trafiksäkerhetsfråga, dvs att byggnader inte ska placeras närmre gatan än 4,0 meter. I kurvan är prickmarken något bredare, 6,0 meter. Anledningen är att kurvan har dålig sikt.

Utöver den prickade marken reglerar detaljplanen byggnaders placering mot övriga fastighetsgränser inom planområdet, genom egen-skapsbestämmelsen [p]. Byggnader får inte placeras närmre än 4,0 meter från fastighetsgräns. Syftet är att förhindra brandspridning mellan byggnader, i enlighet med Boverkets rekommendation om 8 meter mellan byggnader.

3.3 Miljö, hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanen bedöms inte medföra överskridanden av gällande riktlinjer för verksamhetsbuller.

Sweco Environment AB har tagit fram en trafikbullerutredning (20 september 2018). Utredningen har omfattat även E4 och andra vägar i närområdet, men fokus för utredningen var de fyra bostadshus som ligger längs Myrängsvägen, på andra sidan gatan från planområdet.

Enligt utredningen utgör dessa bostadshus "äldre befintlig miljö", vilket enligt praxis från Mark- och miljööverdomstolen innebär särskilda riktvärden. Riktvärdena återfinns i infrastrukturpropositionen 1996/97:53. Enligt utredningen klarar samtliga av de fyra bostadshusen riktvärdena för "äldre befintlig miljö" för ekvivalent ljudnivå vid fasad från vägtrafikbuller.

För befintliga och framtida verksamheter inom planområdet bedömer kommunen att det är möjligt att skapa goda ljudmiljöer såväl inomhus som utomhus.

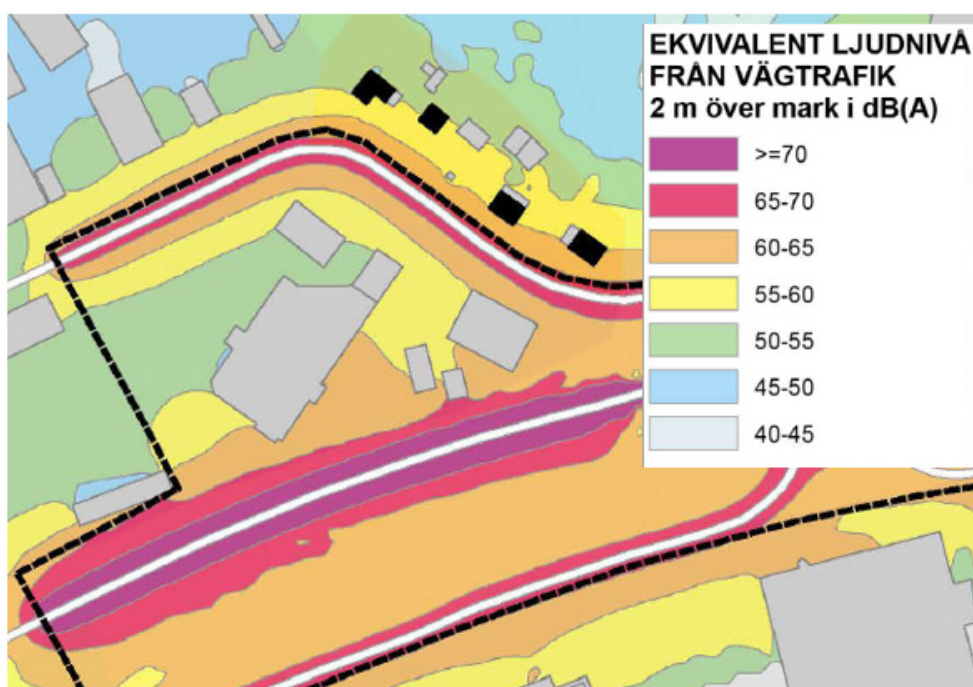
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Klicka här för att komma till början av dokumentet

Buller från väg utomhus vid fasad (Leq)	Buller från spår inomhus, natt (Lmax) ¹
65 dB(A)	55 dB(A)

Åtgärdsnivåer enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53 och efterföljande praxis för "äldre befintlig miljö". Källa: Sweco Environment AB, 2018.



Karta som visar ekvivalenta ljudnivåer inom och i anslutning till planområdet. Källa: Sweco Environment AB, 2018.

Luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en ökad trafikmängd på E4 eller andra gator, och därför bedöms inte heller miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet påverkas negativt av detaljplanen.

Vatten

Recipient för dagvatten från planområdet är Höglandssjön. Enligt AFRY:s dagvattenutredning (10 december 2018) renas dagvattnet tillräckligt genom befintliga system. Detaljplanen bedöms således inte negativt påverka Höglandssjöns miljö kvalitetsnormer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet***Markradon**

Enligt den geotekniska utredningen (Sweco Civil AB, 11 september 2018) kan den bebyggda marken inom planområdet klassas som normalradonmark. Radonskyddat byggnadsutförande bör tillämpas.

Förorenade områden

Under denna rubrik nämns den administrativa planbestämmelsen [a₁].

En utredning av mark- och grundvattenföroreningar har genomförts av AFRY (ÅF-Infrastructure AB, 7 oktober 2020). Enligt utredningen är marken under byggnaden på fastigheten Högländ 7:15 förorenad med nickel och krom VI, i halter som överskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning. Till följd av detta har den administrativa bestämmelsen [a₁] lagts till på plankartan. Den reglerar att startbesked för väsentligt ändrad användning inte får ges förrän markföroreningen har avhjälpes.

Om ytterligare föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kap 11 § miljöbalken (1998:808) genast underrättas.

Risk och säkerhet

Under denna rubrik hanteras planbestämmelser om störningsskydd: [skydd] inom allmän plats samt [m₁-m₄] inom kvartersmark.

Sweco Systems AB har upprättat en riskutredning kopplat till transport av farligt gods på E4. Slutsatsen från utredningen är att en åtgärd behövs som förhindrar ett större utsläpp av brandfarlig vätska från att nå bebyggelsen inom planområdet. Sweco har föreslagit ett antal alternativa åtgärdsförslag och rekommenderar att dessa utförs mellan E4 och gång- och cykelbanan. Gemensamt för alla åtgärdsförslag är att det rör sig om en barriär med minst 50 cm höjd.

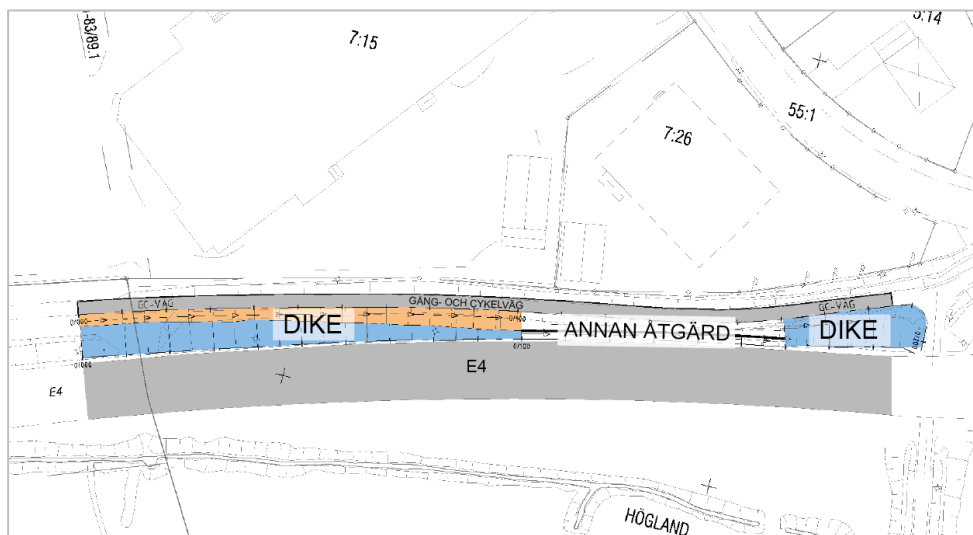
Inom delar av detta område finns ett befintligt vägdike, och enligt Trafikverket sträcker sig E4:s vägområde till mitten av detta dike. Innan åtgärderna presenteras vill kommunen uppmärksamma att det krävs tillstånd från vägghållaren enligt 43 § väglagen (1971:948) för att vidta åtgärder, uppföra anläggningar m.m. inom vägområdet för väg E4. Detaljplanen möjliggör att åtgärden vidtas såväl inom som utanför

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

E4:s vägområde, och vilken plats och åtgärd som slutligen väljs hantearas i samband med planens genomförande.

Ett av nedanstående åtgärdsförslag har förprojekterats av Sweco, men inget val av åtgärd har skett i detta läge. Bilden nedan visar att längs större delen av sträckan kan det vara tillräckligt att gräva ur befintligt vägdike (DIKE). För en del av sträckan är diket emellertid ersatt av en nedgrävd trumma, och där anser Sweco att barriären behöver bestå av en åtgärd ovan jord (ANNAN ÅTGÄRD).



Åtgärdsförslag mellan E4 och gång- och cykelvägen. Källa: Sweco Systems AB 2021. Text tillagd av Örnsköldsviks kommun.

Inom ytan markerad som ANNAN ÅTGÄRD i bilden ovan har Sweco föreslagit ett antal olika varianter på barriär. Syftet med barriären är att förhindra brandfarliga vätskor från att nå bebyggelsen, och istället leda dessa vidare i befintligt vägdike österut. De olika alternativen för barriären är följande:

- Tät betongbarriär som ersätter avkörningsräcket längs E4
- Tätt träplank nära gång- och cykelvägen
- Betongmur (L-stöd) nära gång- och cykelvägen
- Jordvall



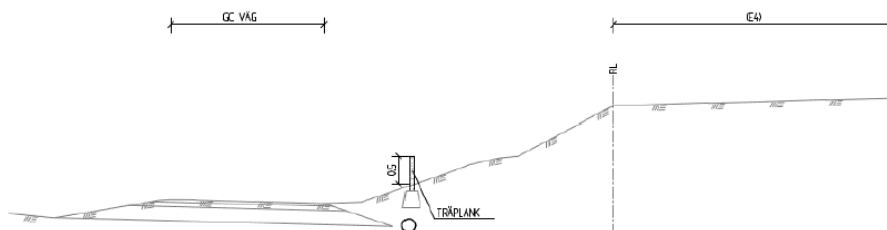
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

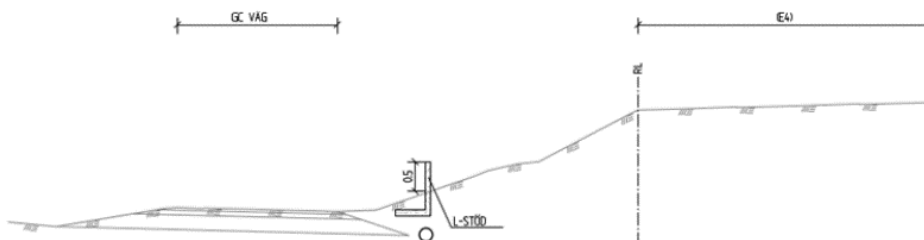
*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*



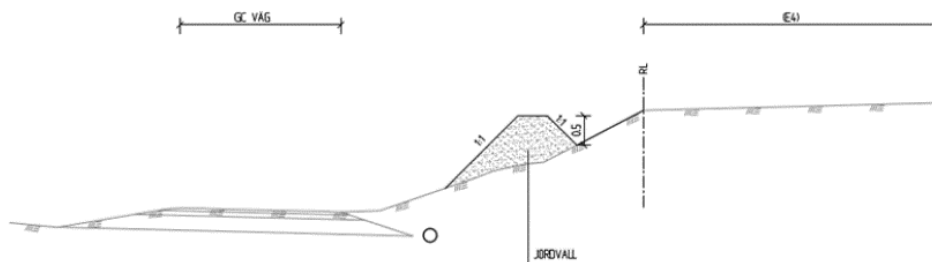
Betongbarriär. Källa: Sweco Systems AB 2021.



Träplank. Källa: Sweco Systems AB 2021.



Betongmur (L-stöd). Källa: Sweco Systems AB 2021.



Jordvall. Källa: Sweco Systems AB 2021.

Postadress

Samhällsbyggnadsförvaltningen
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

Vid slutligt val av åtgärd är det viktigt att utreda eventuell påverkan på väg E4:s markstabilitet, dagvattenflöden m.m.

Detaljplanen tillåter samtliga åtgärdsförslag, och regleras i detaljplanen inom användningsområdet **[VÄG]**. Där finns egenskapsbestämmelsen **[skydd]** som reglerar att en skyddsanläggning ska finnas som förhindrar brandfarliga vätskor från att nå kvartersmarken, vid händelse av en olycka på E4 som involverar en farligt gods-transport.

Inom 30 meter från skyddsåtgärden

Om ett utsläpp av en brandfarlig vätska sker, och denna antänds, är det viktigt att befintlig såväl som ny bebyggelse inom planområdet skyddas mot denna s.k. jetflamma. En sådan flamma kan bli 25 meter hög, och därför reglerar detaljplanen ett antal skyddsbestämmelser för bebyggelsen, **[m₁-m₄]** samt prickad mark.

Utöver befintliga byggnader och platserna de upptar idag tillåts ingen ytterligare bebyggelse inom 30 meter från området reglerat till **[VÄG]** där skyddsåtgärden ska uppföras. Detta regleras genom prickad mark.

Enligt Sweco Systems AB:s riskutredning ska tak, fasader, dörrar och fönster på byggnader inom 30 meter från vidtagen åtgärd uppföras i minst brandteknisk klass EI30. EI30 innebär att dessa byggnadsdelar ska motstå brandspridning (E = integritet/täthet) och värmestrålning (I = isolering) under minst 30 minuter. Detta regleras med bestämmelsen **[m₁]**.

Inom dessa 30 meter finns också bestämmelsen **[m₂]** om att fönster inte får vara öppningsbara, förutom om de utgör utrymningsväg. Bestämmelsen har enligt riskutredningen begränsad riskreducerande effekt, men bedöms åtminstone höja säkerheten för människor i byggnaderna.

Slutligen finns även bestämmelserna **[m₃]** och **[m₄]** inom dessa 30 meter. **[m₃]** innebär att byggnaders friskluftsintag ska placeras bortvänt från E4 samt att byggnadernas ventilationssystem ska kunna stängas av vid huvudentréerna. **[m₄]** reglerar att även utrymningsvägar ska finnas i motsatt riktning från E4.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

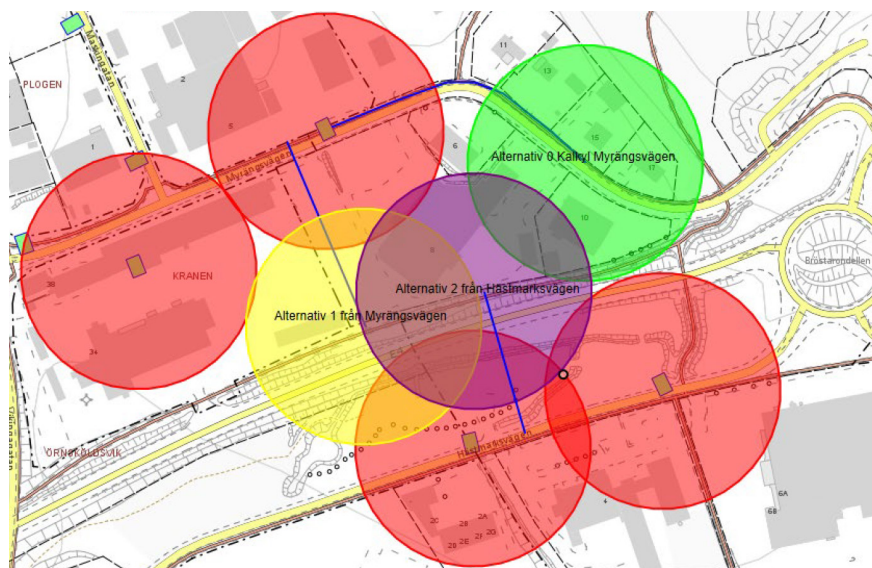
**Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet***Övriga delar av kvartersmarken**

Från och med 30 meter från ovan nämnda skyddsåtgärd återfinns tidigare nämnda bestämmelser [m₃] om friskluftsintag och avstängning av ventilationen samt [m₄] om utrymningsvägar. Dessa bestämmelser gäller således inom hela kvartersmarken, i syfte att ytterligare öka säkerheten för människor inom planområdet.

Brandvattenförsörjning

Till följd av att kommunens riktlinjer inte följs i nuläget (se under 2.5 Miljö, hälsa och säkerhet), har Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva, utrett möjligheterna för att förtäta brandpostsystemet i området. Tre alternativa lokaliseringar för en ny brandpost föreslås. Enligt kommunens räddningstjänst kan problemet lösas på olika sätt utifrån Mivas förslag, men det kan krävas mer än en ny brandpost. Val av slutlig åtgärd har inte gjorts under detaljplaneskedet.

Kartan nedan visar föreslagna alternativ till lokalisering av ny brandpost. Röda cirklar utgör en radie på 75 meter från befintliga brandposter och gul, grön och lila samma radie från föreslagna alternativ till nylokalisering. Blå linjer utgör förslag till hur vattenledningarna kan dras.



Alternativ till lokalisering av ny brandpost. Källa: Miva.

Postadress

Samhällsbyggnadsförvaltningen
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

3.4 Gator och trafik

En trafikutredning har upprättats av WSP Sverige AB (25 februari 2021, reviderad 4 maj 2021) i syfte att beskriva eventuella konsekvenser för trafiksituationen i och med detaljplanens genomförande. Beräkningar har utförts på en framtida handelsetablering inom planområdet, och resultatet visar att den potentiella ökningen av trafikmängden som kan ske endast marginellt påverkar restiden på E4. Beräknad ökning av restiden är mellan 0,1-1,1 sekunder under maxtimmen en vardagseftermiddag.

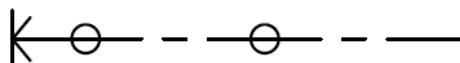
Ökningen i restid på kommunens gator Myrängsvägen och Arnäsvägen beräknas bli större. Under maxtimmen en vardagseftermiddag kan restiden längs Myrängsvägen öka med cirka 30-40 sekunder, enligt utredningen. En konsekvens av detta är att redan befintliga köer som kan uppstå på Myrängsvägen kan bli längre.

Konsekvenserna för trafiken på Myrängsvägen beräknas i verkligheten bli mindre eftersom de simuleringar som gjorts inte tar hänsyn till människors beteende. Enligt utredningen kommer människor av erfarenhet sannolikt välja alternativa vägar, exempelvis köra västerut på Myrängsvägen och ut på E4 genom Björnarondellen, istället för via Arnäsvägen och in i Bröstarondellen. Även dessa vägar och korsningar är dock hårt belastade idag.

In- och utfarter

Under denna rubrik nämns planbestämmelsen utfartsförbud.

In- och utfart till fastigheter inom planområdet kommer fortsättningsvis ske från Myrängsvägen. Det är inte möjligt att anordna enskilda in- och utfarter från E4 då dessa skulle korsa mark planlagd för gång- och cykelväg, inom vilken biltrafik inte är tillåten. I Myrängsvägens kurvor inom planområdet är det relativt dålig sikt för trafikanter, och trafikolyckor har skett. Detaljplanen reglerar därmed att körbara in- och utfarter inte får anläggas i kurvorna (bortsett från befintliga), vilket markeras med cirklar på användningsgränsen, se figuren nedan.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

Varumottagning och avfallstransporter

Varumottagning, avfallstransporter och liknande ska ske inom den egna fastigheten.

Bilparkering

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

Cykelparkering

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

3.5 Teknisk försörjning

Inom planområdet finns underjordiska ledningar som inte är säkrade genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter. Ledningarna kan behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande, och vem som bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Dagvatten

ÅF-Infrastructure AB har upprättat en dagvattenutredning (10 december 2018) och enligt utredningen fungerar befintlig hantering av dagvattnet.

Vid förändringar inom området ska dagvatten hanteras i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och -strategi.

Dricks- och spillvatten

Fastigheter inom planområdet är idag anslutna till det allmänna dricks- och spillvattennätet, för vilket Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB (Miva) ansvarar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet***Energi och uppvärmning**

Under denna rubrik nämns planbestämmelsen [u].

Fastigheter inom planområdet är idag anslutna till befintliga el-, fjärrvärme- och bredbandsnät. Ägarförhållandena är följande:

- Övik Energi Nät AB – distributör av el
- Övik Energi AB – distributör av fjärrvärme och bredband.

Den fjärrvärmeledning, säkrad genom ledningsrätt 2284-83/89.1, som löper genom Högländ 7:15, skyddas i detaljplanen genom ett markreservat för allmännyttig underjordisk ledning. Planbestämmelsen är [u].

Från u-området som reglerar fjärrvärmeledningen avskiljs även ett mindre u-område nordvästerut som säkrar befintliga, allmännyttiga, underjordiska elledningar. Ett markreservat innebär inte automatiskt en rättighet att dra fram ledningar inom området. Rättigheter skapas genom fastighetsbildning, som utförs av lantmäterimyndigheten.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt kommunens riktlinjer. Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva, utför kommunens ansvar för hushållsavfallet.

3.6 Sociala frågor

Detaljplanen reglerar eller berör inga särskilda sociala frågor.

Tillgänglighet

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.

3.7 Underlag till planarbetet

- Geoteknisk undersökning, Sweco Civil AB, 11 september 2018
- Dagvattenutredning, ÅF-Infrastructure AB, 10 december 2018
- Miljöteknisk markundersökning, AFRY (ÅF-Infrastructure AB), 7 oktober 2020
- Bullerutredning, Sweco Environment AB, 20 september 2018



Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling***

*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

- Trafikutredning, WSP Sverige AB, 25 februari 2021, rev. 4 maj 2021
- Riskutredning med avseende på farligt gods, Sweco Systems AB, 17 maj 2019, revidering 3 13 juni 2021.
- Förprojektering av skyddsåtgärd, Sweco Sverige AB, 16 februari 2021

Postadress

Samhällsbyggnadsförvaltningen
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dagen detaljplanen får laga kraft.

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

Avtal

Planavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och sökanden. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen betalas av sökanden.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och är därmed ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll, med undantag för de delar av planområdet som formellt ingår i E4:s vägområde. Där ansvarar Trafikverket. Ett undantag från denna fördelning rör den skyddsåtgärd som regleras med bestämmelsen [skydd]. Den berör delvis vägområdet för väg E4, men genomförandet av den anses ingå i huvudmannaskapet för allmän plats, dvs. skyddsåtgärden är kommunens ansvar.

Fastighetsägare ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Inom planområdet finns underjordiska ledningar som inte är säkrade genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter. Ledningarna kan behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande, och vem som bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

4.2 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Berörda parter ska själva ansöka om och bekosta nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder hos lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Befintlig ledningsrätt (2284-83/89.1) inom fastigheten Högländ 7:15 säkerställs i detaljplanen genom ett markreservat, [u].

Gällande officialservitut (22-ÖRN-3294.1) för väg inom Högländ 7:15, till förmån för Högländ 7:19, påverkas inte av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som medföljer detaljplanen. Numren inom parentes hänvisar till kartan nedanför tabellen.

Fastighet	Konsekvenser
Kranen 1	<i>Fastighetsbildning</i> Planmässiga förutsättningar finns för att fastighetsreglera mark mellan Kranen 1 och Högländ 7:15 (nr. 1).
Högländ 7:15	<i>Fastighetsbildning</i> Planmässiga förutsättningar finns för att fastighetsreglera mark mellan Kranen 1 och Högländ 7:15 (nr. 1). Planmässiga förutsättningar finns för att fastighetsreglera mark mellan Högländ 7:15 och Högländ 55:1 (nr. 3). Planmässiga förutsättningar finns för att förändra fastighetsindelningen mellan Högländ 7:15 och 7:26. <i>Rättigheter</i> Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar [u] (nr. 2). Markreservat skapas även för befintlig ledningsrätt 2284-83/89.1.

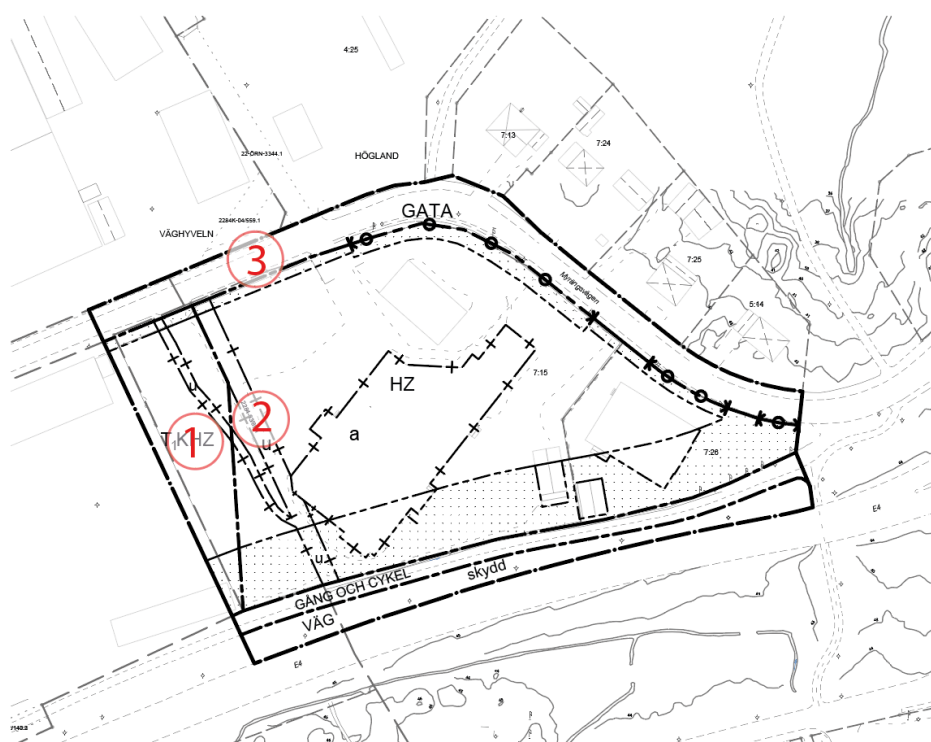


Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

Högländ 7:26	<i>Fastighetsbildning</i> Planmässiga förutsättningar finns för att förändra fastighetsindelningen mellan Högländ 7:15 och 7:26.
Högländ 55:1	<i>Fastighetsbildning</i> Planmässiga förutsättningar finns för att fastighetsreglera mark mellan Högländ 7:15 och Högländ 55:1 (nr. 3).
Örnsköldsvik 5:1	<i>Fastighetsbildning</i> Inga planerade fastighetsbildningsåtgärder men planmässiga förutsättningar finns för att förändra fastighetsindelningen.



Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser. Siffrorna i cirklar är hänvisningar till tabellen ovanför. Källa: Örnsköldsviks kommun.

Postadress

Samhällsbyggnadsförvaltningen
SE-891 88 Örnsköldsvik
Org.nr 212000-2445
www.ornskoldsvik.se

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

5 Konsekvenser av planens genomförande

5.1 Miljökonsekvenser

Detaljplanen bedöms inte ha några särskilda konsekvenser ur ett miljöperspektiv.

5.2 Sociala konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte ha några särskilda konsekvenser ur ett socialt perspektiv.

5.3 Konsekvenser för Myrängsvägen

Genomförd trafikutredning visar att restiden på Myrängsvägen kan öka med 30-40 sekunder under maxtimmen en vardagseftermiddag. Hur detta blir i verkligheten beror på vilken sorts verksamhet som etableras inom planområdet, och vilken trafikmängd denna verksamhet alstrar. Frågan bör bevakas.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mattias Eriksson
Planarkitekt