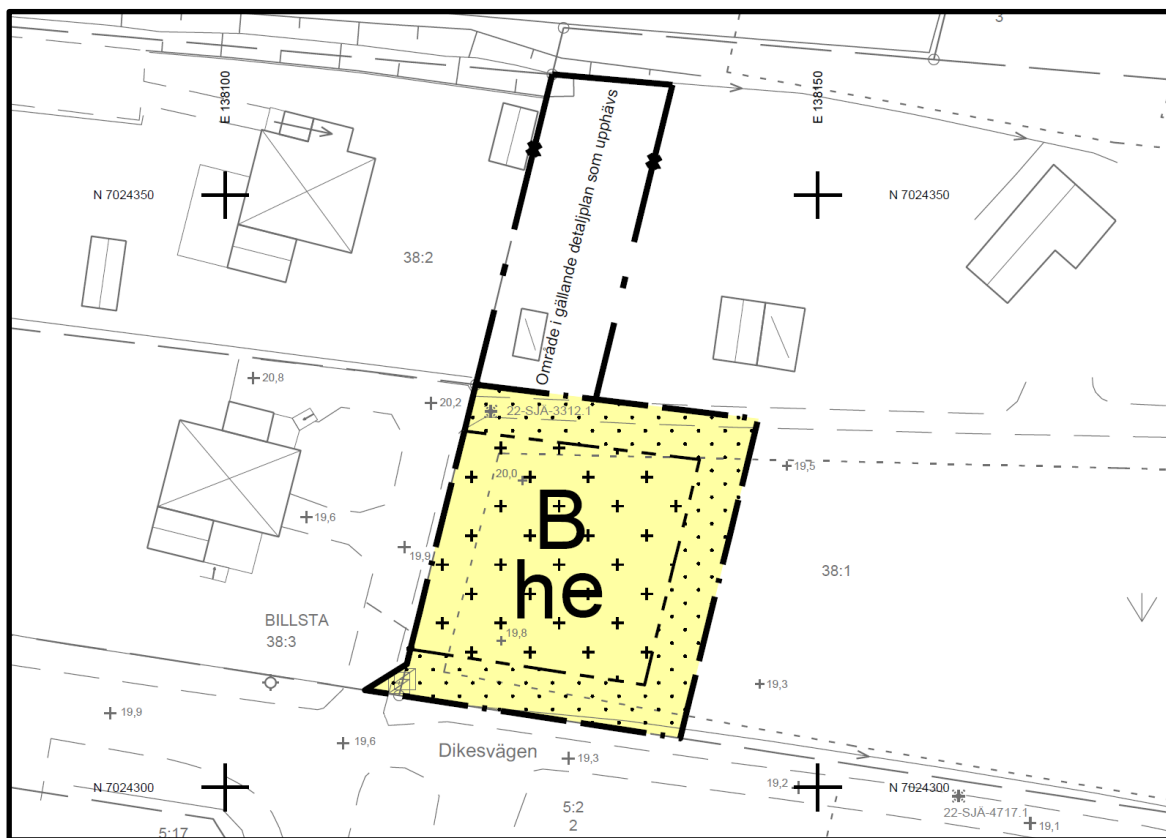




Detaljplan för del av Billsta 38:1

Standardförfarande



Planbeskrivning

Upprättad i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) samt med Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2020:5, BFS 2020:6, BFS 2020:8).

Planbesked: Samhällsbyggnadsutskottet § 25, 12 maj 2022

Antagande: Samhällsbyggnadsnämnden § 65, 23 maj 2024

Laga kraft: 21 juni 2024

Diarienummer: Sbn/2022:21

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.....	7
Detaljplanens syfte	7
Detaljplanens huvuddrag	8
Planens huvuddrag.....	8
Plandata	9
Ärendeinformation	10
Detaljplaneprocessen (standardförfarande).....	11
Allmän plats	12
Kvartersmark.....	12
Vattenområde	12
Genomförandetid	12
Tidigare ställningstaganden	14
Riksintressen.....	14
Kapitel 3 miljöbalken.....	14
Kapitel 4 miljöbalken.....	14
Detaljplanens påverkan på riksintressen	15
Strandskydd	15
Andra särskilda områdesskydd.....	15
Miljö kvalitetsnormer	15
Översiktsplaner	16
Översiktsplan 2012.....	16
Polycys och strategier.....	16
Dagvattenpolicy och -strategi	16
Policy för ekologisk hållbarhet	17
Policy för folkhälsa och social hållbarhet	17
Jämställdhetsstrategi 2020-2024	18
Policy och strategi för trygghet och säkerhet.....	18
Parkeringspolicy och -strategi.....	18
Handelspolicy och -strategi.....	19
Detaljplaner och områdesbestämmelser	19

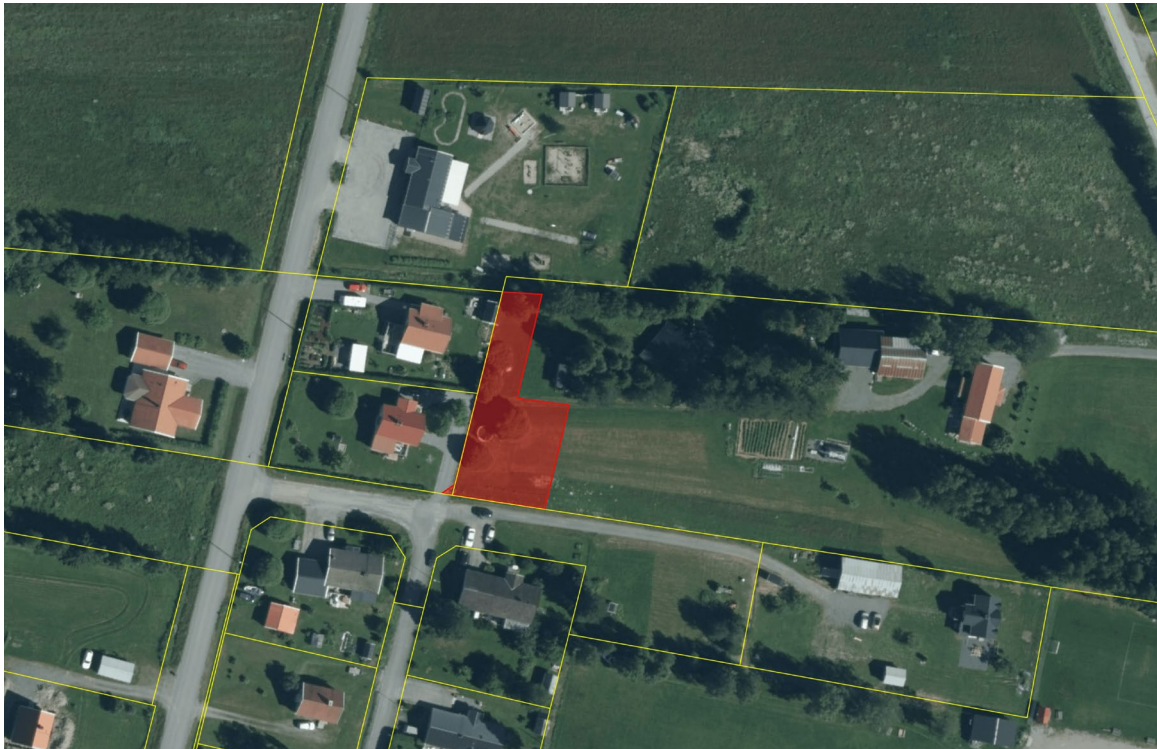
Planbesked	20
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	21
Planeringsförutsättningar	22
Mark- och vattenförhållanden	22
Grönstruktur	22
Sjöar och vattendrag.....	22
Geotekniska förhållanden.....	23
Kulturmiljö	23
Byggnadsminnen.....	23
Fornlämningar	23
Bebyggelse och service	23
Friyta	24
Trafik och kommunikationer	24
Kollektivtrafik	25
Parkering	25
Avfallshantering.....	25
Postutdelning.....	26
Miljö, hälsa och säkerhet.....	26
Buller, MKN	26
Luftkvalitet, MKN.....	27
Vattenkvalitet, MKN.....	28
Markradon	28
Förorenade områden.....	28
Skyfall och översvämning.....	29
Transport av farligt gods	30
Brandsäkerhet.....	30
Skyddsrum.....	31
Teknisk infrastruktur	31
Dricks- och spillvatten	31
Dagvatten	31
El, energi, bredband och telefoni	31



Sociala aspekter	32
Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet	32
Barnperspektivet	32
Förändringar och konsekvenser av planens genomförande.....	33
Mark- och vattenförhållanden	33
Grönstruktur	33
Kulturmiljö	33
Bebyggelse.....	33
Användnings- och egenskapsbestämmelser.....	33
Friyta	34
Trafik	35
Miljö, hälsa och säkerhet	35
Skyfall och översvämning.....	35
Teknisk infrastruktur	35
Dricks- och spillvatten	35
Dagvatten	35
El, energi, bredband och telefoni	35
Sociala aspekter	35
Genomförande.....	36
Organisatoriska frågor	36
Tidplan	36
Avtal.....	36
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	36
Fastighetsrättsliga frågor	36
Fastighetsindelningsbestämmelser.....	36
Förändrad fastighetsindelning.....	36
Gemensamhetsanläggning	37
Markreservat	37
Rättigheter.....	38
Tekniska frågor.....	38
Tekniska åtgärder	38

Ekonomiska frågor	38
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	38
Ekonomiska konsekvenser för kommunen	39
Planeringsunderlag	40
Kommunala	40
Källor	40
Bilaga 1: Planbestämmelseregister	41
Användningsbestämmelser	41
Egenskapsbestämmelser	41

Detaljplanens syfte



Figur 1: Översiktskarta med planområdet markerat i rött och fastighetsgränser visat i gult.

Detaljplanens syfte

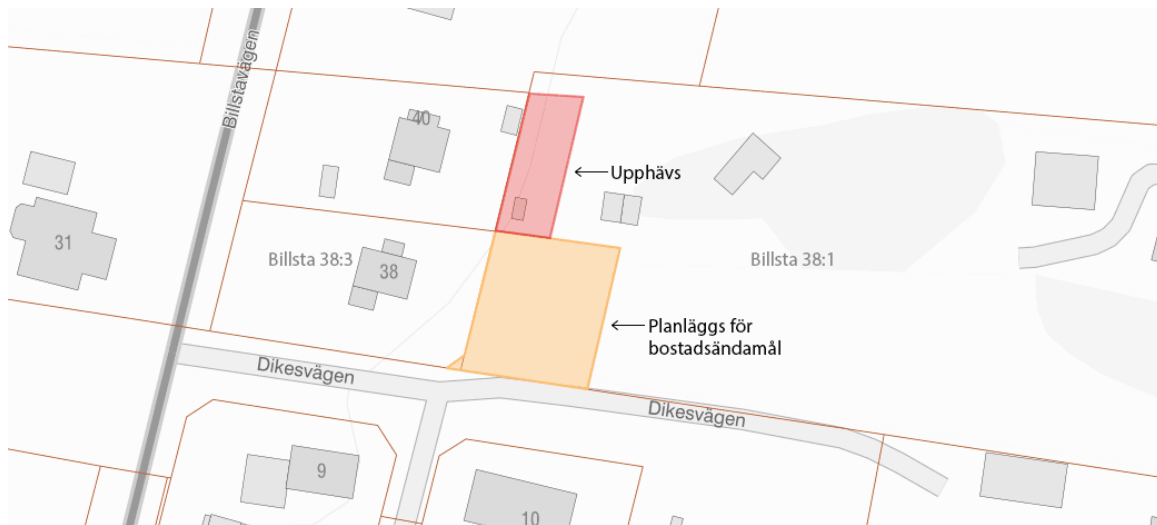
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av bostadsfastigheten Billsta 38:3 och ge byggrätt för komplementbyggnader.

Detaljplanens syfte ligger till grund för tolkningen av planen, både planens formulerade syfte samt det bakomliggande syfte som valda planbestämmelser och förklaring till dessa medför.

Detaljplanens huvuddrag

Planens huvuddrag

En del av fastigheten Billsta 38:1 planläggs för bostadsändamål, men endast komplementbyggnader får uppföras. Inom planområdet är en del av ytan idag planlagd för en väg som aldrig anlagts och som det inte finns något behov av idag. Utöver att möjliggöra utökning av fastigheten Billsta 38:3 upphävs resterande del av denna vägyta, norr om utökningen av Billsta 38:3, eftersom denna resterande vägsträcka blir oanvändbar och inte nödvändig.



Figur 2: Röd markering illustrerar den del av gällande detaljplan som upphävs. Orange markering illustrerar den del av planområdet som planläggs för bostadsändamål.



Figur 3: Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge markerat i rött.

Plandata

Planområdet är beläget i Billsta, cirka 1 mil (fågelvägen) nordväst om Örnsköldsviks centralort. Planområdet omfattar drygt 900 m². Den del av planområdet som planläggs för bostadsändamål omfattar cirka 650 m². Det område som upphävs från gällande detaljplan omfattar cirka 270 m². Planområdet omfattar del av den privatägda fastigheten Billsta 38:1. För att upphäva hela vägområdet inom Billsta 38:1 har även en mindre del av den privatägda fastigheten Billsta 38:3 inkluderats i planområdet.

Stadsdel eller tätort: Billsta

Planområdets area: Drygt 900 m² (varav 650 m² planläggs för bostadsändamål och 270 m² upphävs från gällande detaljplan)

Avstånd till Örnsköldsviks centralort: Cirka 1 mil

Planområdet omfattar fastigheterna: Billsta 38:1 och Billsta 38:3

Markägoförhållanden: Privat

Ärendeinformation

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

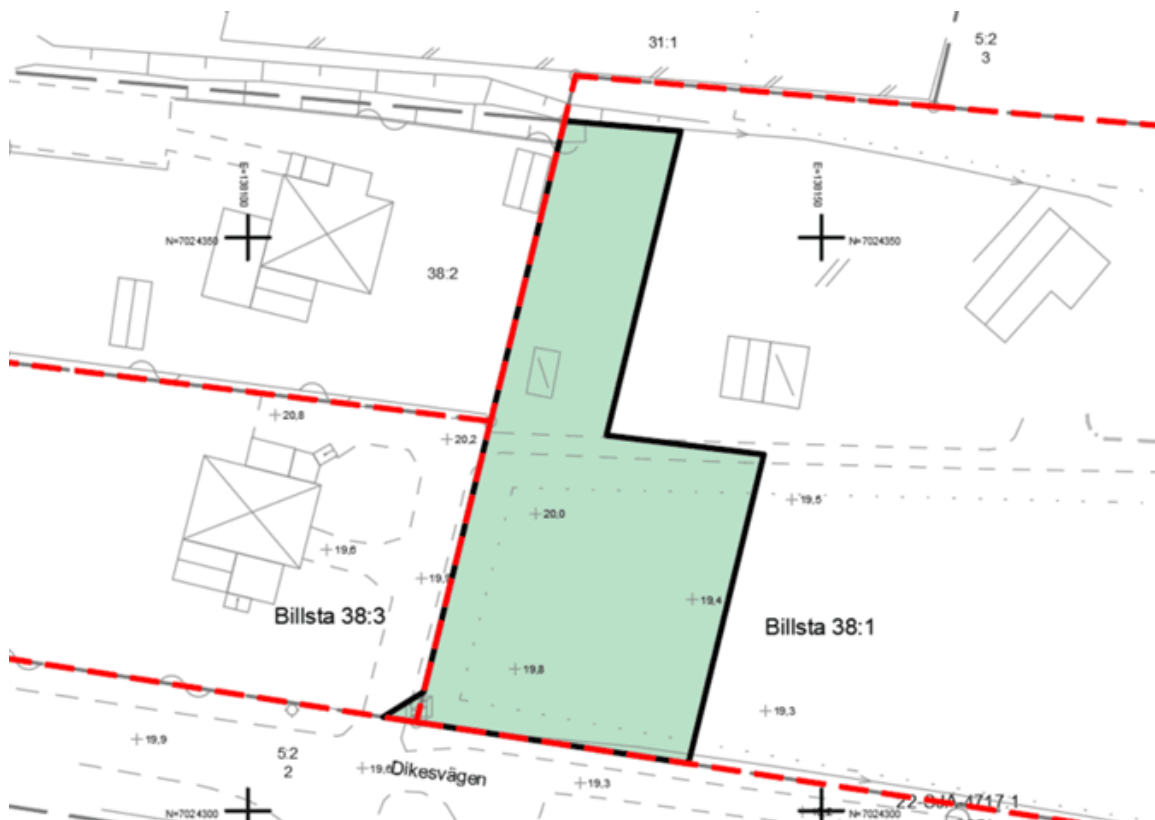
- Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan
- Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning

Detaljplanen påbörjades 12 maj 2022 och fick laga kraft 21 juni 2024. Kommunens diarienummer för detaljplanen är Sbn/2022:21. Detaljplanens beteckning är 2284K-P2024/3.

Medverkande i planarbetet

Amanda Berglin, planarkitekt

Johanna Söderholm, chef planenheten



Figur 4: Karta med planområdet markerat i grönt och berörda fastigheter redovisade med röd streckad linje.

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

Planen reglerar ingen allmän plats.

Kvartersmark

B - Bostäder

Med användningen *Bostäder* avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Genomförandetid

Genomförandetiden 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 om 5 år för denna detaljplan motiveras av att del av planområdet som planläggs för bostadsändamål utgörs av en begränsad yta om cirka 650 m² samt att detaljplanen endast möjliggör byggandet av komplementbyggnader. Vidare motiveras val av genomförandetid av att befintlig bostadsbebyggelse redan finns inom Billsta 38:1 såväl som inom Billsta 38:3 vilken denna detaljplan skapar planmässiga förutsättningar för att fastighetsreglera mark till. Det bedöms möjligt att kunna bebygga området som planläggs för bostadsändamål, i enlighet med detaljplanen, inom 5 år.

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 kapitel 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 omfattas av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808), riksintresse för skyddade vattendrag (Moälvens avrinningsområde) enligt 4 kap. miljöbalken och område av riksintresse för totalförsvaret, påverkansområde för väderradar, enligt 3 kap. §9. Moälven, vilket är belägen cirka 1 kilometer öst om planområdet, utgör ett Natura 2000-område enligt 4 kap. miljöbalken. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressen för naturvård och skyddade vattendrag dels för att planområdet utgör en väldigt begränsad del av de stora ytor som omfattas av dessa riksintressen, dels för att området redan anses ianspråktaget med hänsyn till befintlig kringliggande bebyggelse. Riksintresse för totalförsvaret, påverkansområde för väderradar, bedöms inte påverkas av detaljplanen eftersom planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse och reglerar en högsta nockhöjd om 5 meter.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

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

Översiktsplan 2012

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 17 december 2012. Planområdet är inte särskilt omnämnt i översiktsplanen men ligger i närheten av ett område som är utpekad som lämpligt för samlad utbyggnad av bostäder.

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.

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 till exempel 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 trygghet 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

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, det vill säga antalet parkeringsplatser som ska anordnas till en viss verksamhet.

Handelspolicy och -strategi

Policyn antogs av kommunfullmäktige 16 juni 2014, § 112 och strategin av kommunstyrelsen 3 juni 2014, § 94. Strategin visar kommunens, fastighetsägarnas och handlarnas intentioner med hur handeln ska utvecklas i hela kommunen och innehåller bland annat olika riktlinjer för lokalisering av dagligvaruhandel och sällanköpshandel och tillgängligheten till dessa. Dagligvaruhandel ska i första hand lokaliseras nära bostadsområden eller i centrum medan sällanköpshandel snarare ska vara ett komplement till dagligvaruhandeln och därmed kan lokaliseras utanför dessa områden.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Del av planområdet omfattas av en gällande detaljplan:

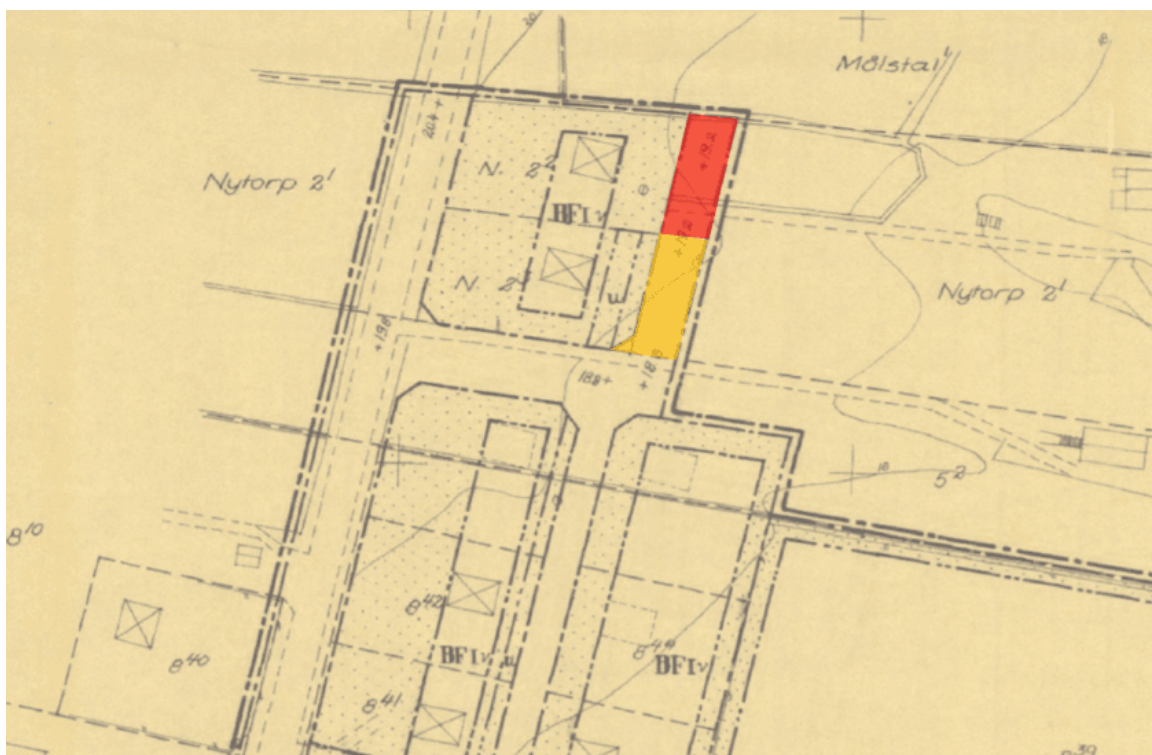
- *Byggnadsplan för Billstaskolan* (2284K-P64/0917/1, antagen 25 mars 1964) reglerar det berörda området till allmän plats, väg. Genomförandetiden har löpt ut. Berörda delar av gällande detaljplan (se både gul och röd markering i figur 5) upphävs när denna detaljplan får laga kraft.

Planområdet utgörs huvudsakligen av fastigheten Billsta 38:1. För att upphäva hela vägområdet inom Billsta 38:1 har även en mindre del av den privatägda fastigheten Billsta 38:3 inkluderats i planområdet (se figur 6, sydvästra hörnet av det område som planläggs för bostadsändamål).

Planområdet utgörs även av mark som inte omfattas av någon gällande detaljplan. Av figur 6 framgår, genom orange markering, hela det område som planläggs för bostadsändamål.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planområdet omfattas inte av några fastighetsindelningsbestämmelser i dagsläget.



Figur 5: Utklipp från gällande detaljplan med röd markering som visar den del av gällande detaljplan som upphävs. Gul markering visar den del av gällande detaljplan som planläggs för bostadsändamål.



Figur 6: Röd markering illustrerar den del av gällande detaljplan som upphävs. Orange markering illustrerar den del av planområdet som planläggs för bostadsändamål. Fastighetsgränser visas med bruna linjer.

Planbesked

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

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 12 maj 2022, § 25, att lämna positivt planbesked och gav i uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga del av Billsta 38:1.

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/2023 § 101 kan detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11-12 § MB har inte upprättats.

Länsstyrelsen har 16 augusti 2022 tagit del av undersökningen och delar kommunens bedömning att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planeringsförutsättningar

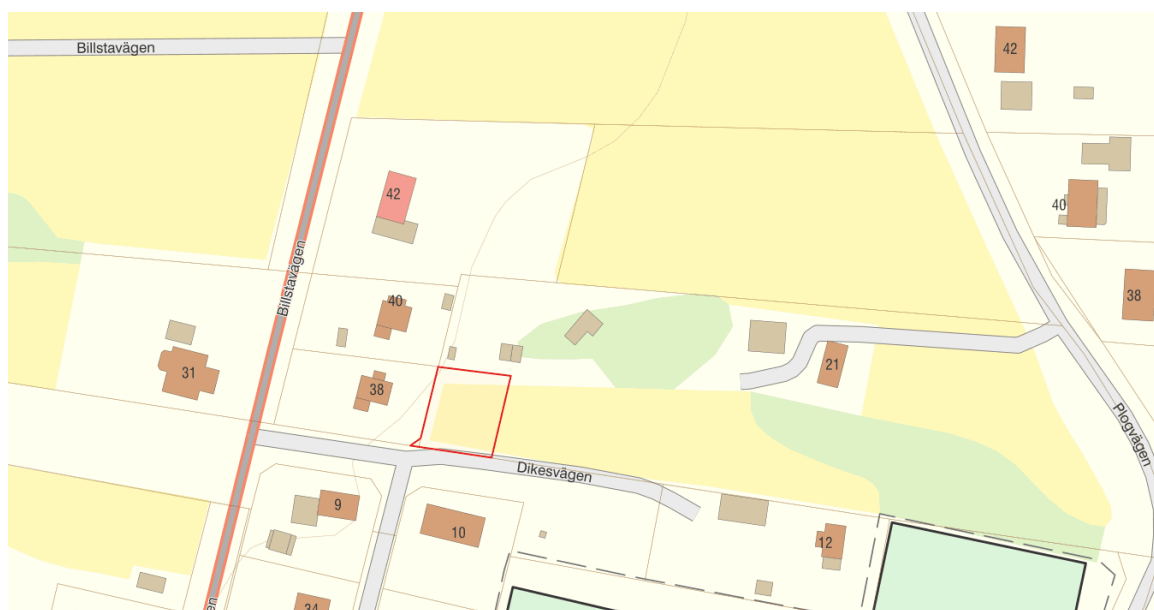
I detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen, inom och i anslutning till planområdet. Hur detaljplanen påverkar eller påverkas av dessa förutsättningar och vilka konsekvenser det får beskrivs under Förändringar och konsekvenser av planens genomförande.

Mark- och vattenförhållanden

Planområdet består av ett mindre avgränsat område av jordbruksmark med gräs och trädbevuxna ytor.

Grönstruktur

Planområdet utgörs av fragmenterad jordbruksmark. Den del av fastighet Billsta 38:1 som utgörs av jordbruksmark är avgränsad av annan markanvändning i samtliga väderstreck. Ett rationellt jordbruk bedöms därför inte möjligt på platsen. Den jordbruksmark som finns inom planområdet är även del av en relativt begränsad yta av jordbruksmark (total yta om cirka 3000 m²). Av dessa anledningar bedöms jordbruksmarken inte brukningsvärd på det sätt som avses i 3 kap 4 § miljöbalken (1998:808) och kan därmed tas i anspråk för annat ändamål.



Figur 7: Karta över området där jordbruksmark visas i gult och den del av planområdet vilken planläggs för bostadsändamål markerat i rött.

Sjöar och vattendrag

Det finns inga sjöar eller vattendrag inom planområdet och närmsta vattendrag (Billstasundet) är beläget cirka 1 kilometer öst om planområdet. Planområdet är

beläget inom riksintresse för skyddade vattendrag (Moälvens avrinningsområde), för mer information om detta se avsnitt *Tidigare ställningstaganden*, rubrik *Riksintressen*.

Geotekniska förhållanden

Enligt informationen hämtad (20 december 2022) från Sveriges Geologiska Undersöknings webbaserade karta "Jordarter 1:25000 – 1:100000" består marken inom planområdet av silt.

Marken är förhållandevis jämn men lutar något mot planområdets södra del mot Dikesvägen. Höjdvariationen inom planområde är knappt 1 meter räknat från högsta till lägsta punkt över nollplanet. Marken bedöms översiktligt vara byggbar för planerat ändamål då det i planområdets närhet finns både infrastruktur och bebyggelse. Befintlig bostadsbebyggelse finns inom såväl Billsta 38:1 som Billsta 38:3.

Ras, skred och erosion

Enligt SGU:s kartvisare "Jordskred och raviner" (information hämtad 16 november 2023) finns inga spår av jordskred eller raviner i lösa jordlager i närheten av planområdet. Planområdet ingår inte heller i ett så kallat aktsamhetsområde (baserat på lutningsanalys) enligt SGU:s kartvisare "Förutsättningar för skred i finkornig jordart". För att skred ska inträffa krävs att jorden består av lera och/eller silt samt att marklutningen är tillräckligt stor. Områden med förutsättningar för jordskred markeras i SGU:s kartvisare som aktsamhetsområden.

Kulturmiljö

Detaljplanen berör 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 och service

Planområdet utgörs huvudsakligen av del av Billsta 38:1, samt därtill av en begränsad del av Billsta 38:3 som är belägen i västra delen av planområdet. Både Billsta 38:1 och Billsta 38:3 utgörs av bostadsfastigheter. Planområdet angränsar till en väg i söder och omges i samtliga väderstreck av grannfastigheter med bostadsbebyggelse. I närheten av planområdet finns bland annat förskola och idrottsplats.



Figur 8: Flygfoto över planområdet med omgivning. Planområdet har markerats med röd streckad linje.

Friyta

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlik verksamhet ska det enligt 8 kap plan- och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen att ordna både friyta och parkering ska friyta anordnas i första hand.

Planområdet består huvudsakligen av öppna gräsytor med träd och buskage. Tillräckligt stor friyta bedöms redan idag finnas inom både Billsta 38:1 och Billsta 38:3.

Trafik och kommunikationer

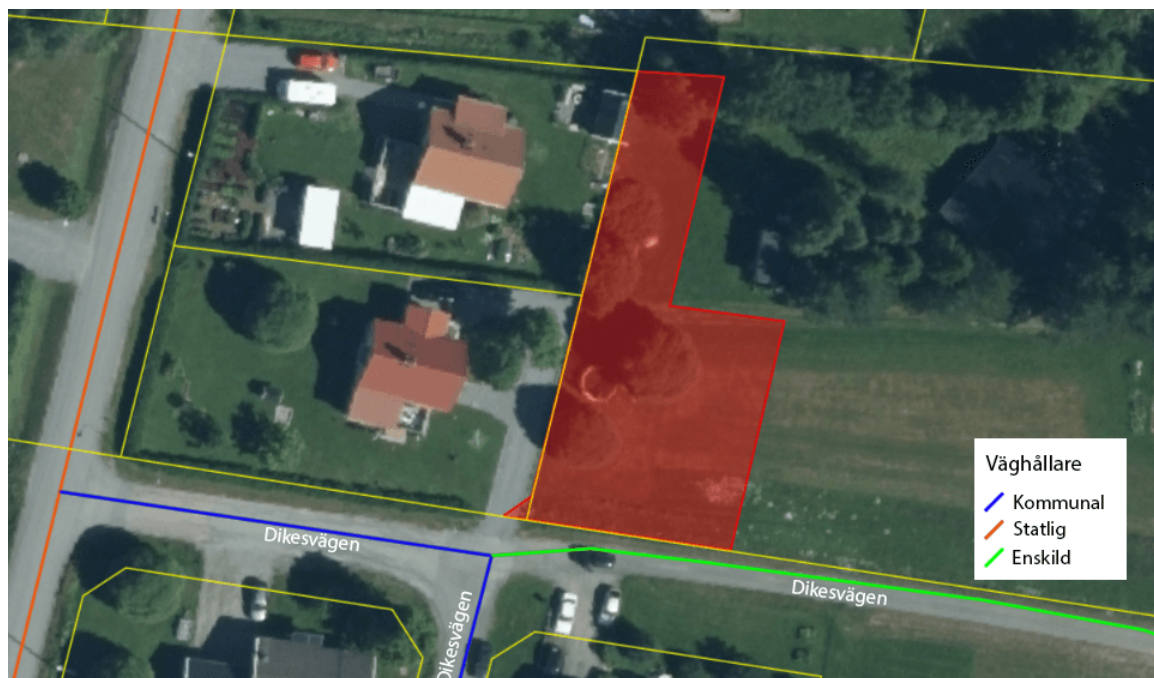
Planområdet angränsar till Dikesvägen i söder. Separerad gång- och cykelväg saknas längst gatorna.

In- och utfart till planområdet saknas. Kvartersmarken inom planområdet ska regleras till grannfastigheten i väster, Billsta 38:3 som har en befintlig in- och utfart till fastigheten, lokaliserad i anslutning till planområdet.

Att ansluta eller ändra en utfart till en allmän väg kräver tillstånd från väghållaren. I det aktuella fallet är det kommunen som är väghållare för Dikesvägen i väst fram till

och med korsningen Dikesvägen – Dikesvägen och vidare söderut, se figur 9.
Dikesvägen öst om korsningen utgörs av enskild väg och tillhör fastighet Billsta 5:2.

Inom planområdet finns ett officialservitut, 22-SJÄ-3312.1, för väg som ger Billsta 38:2 och Billsta 38:3 rätt att nyttja planlagd vägmark öster om fastigheterna. Servitutet belastar Billsta 38:1.



Figur 9: Flygfoto över närområdet med information om väghållare. Planområdet är markerat i rött och fastighetsgränser visat i gult.

Kollektivtrafik

Busshållplats, trafikerad av lokal kollektivtrafik, finns strax väster om planområdet vid Billstavägen.

Parkering

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.

Avfallshantering

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 asfaltkant, eller i höjd med din fastighetsgräns.

Miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet är inte utsatt för någon miljöpåverkan från omgivningen som är relevant i förhållande till detaljplanens syfte. Detaljplanen påverkar heller inte omgivningen negativt.

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.

Miljö kvalitetsnormen (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

Aktuellt område berörs inte av MKN för omgivningsbuller.

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.

I centrala Örnsköldsvik finns delvis problem att nå MKN för luft. Kommunen har därför i samverkan med Trafikverket och Länsstyrelsen tagit fram ett åtgärdsprogram för att förbättra luftkvaliteten i Örnsköldsviks centrum (Renare luft i centrum, antagen 31 oktober 2011). Målet med programmet är att MKN för partiklar, PM10, ska klaras på kort sikt och att det nationella miljökvalitetsmålet ska klaras på lång sikt.

Förekomsten av höga halter beror i huvudsak på trafiken på Centralesplanaden i kombination med ett delvis slutet gaturum. Åtgärdsprogrammet pekar ut ett tjugotal åtgärder men inriktningen är främst att minska biltrafiken i centrum, minska bildning av partiklar och att minska uppvirvling och spridningen av damm och partiklar. Den planerade Åsbergstunneln (som ska leda trafik förbi centrum) är den enskilt långsiktigt hållbara åtgärd som har störst betydelse för att klara miljökvalitetsnormen.

Mätningar av luftkvaliteten sker kontinuerligt längs Centralesplanaden (kväveoxider, dygnsvärden av kvävedioxid och PM10 samt veckovärden av flyktiga organiska kolväten, VOC). Under de senaste decennierna har en utveckling skett mot en bättre luftkvalitet i kommunen, framför allt eftersom utsläppen från de större industrierna kraftigt minskat. Trots det är mängden föroreningar i centrala Örnsköldsvik fortfarande inte tillfredställande. Det är företrädesvis den tunga trafiken som bidrar till luftföroreningar.

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 närliggande vägar inte generera stora trafikflöden och vägarna omges av gles bebyggelse. Detaljplanen bedöms inte medföra tillkommande trafik som innebär risk för att miljökvalitetsnormer för utomhusluft riskerar att överskridas.

Genomförandet av detaljplanen 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.

Billstasundet är beläget cirka 1 kilometer öst om planområdet. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) Vattenkarta utgör sundet en del av Moälven, vilken i söder utmynnar i Själevadsfjärden. Planområdet ingår, enligt VISS Vattenkarta, i avrinningsområdet för Själevadsfjärden. Både Moälven och Själevadsfjärden omfattas av miljö kvalitetsnormer för ekologisk status och kemiskt ytvattenstatus. God kemisk ytvattenstatus och god ekologisk status ska uppnås till år 2027 för båda vattendragen. Moälvens och Själevadsfjärdens ekologiska status är enligt statusklassningar 2016-2021 måttlig och god kemisk status uppnås inte.

Planområdet utgörs redan idag av bostadsfastigheter. Denna detaljplan syftar till att möjliggöra bebyggelse för bostadsändamål, men endast i form av komplementbyggnader. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås.

Markradon

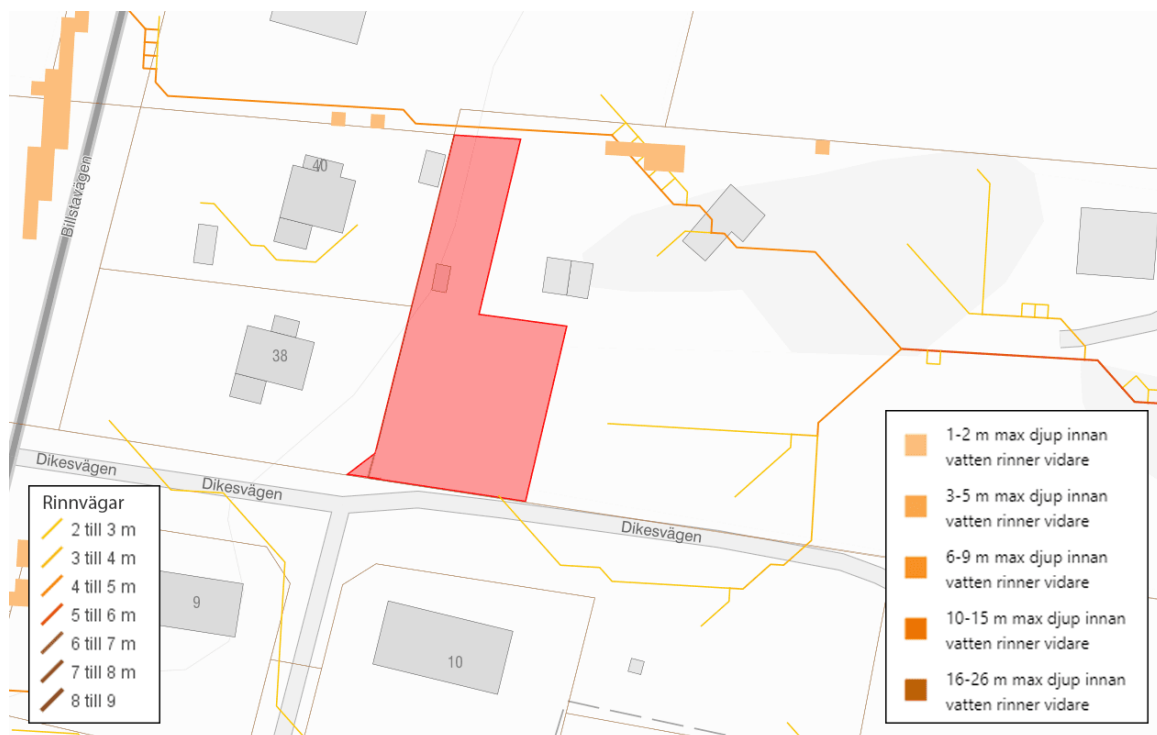
Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att Boverket gränsvärde för radonhalt och gammastrålning inte överskrids. Detta finns beskrivet i Boverkets byggregler, BBR.

Förorenade områden

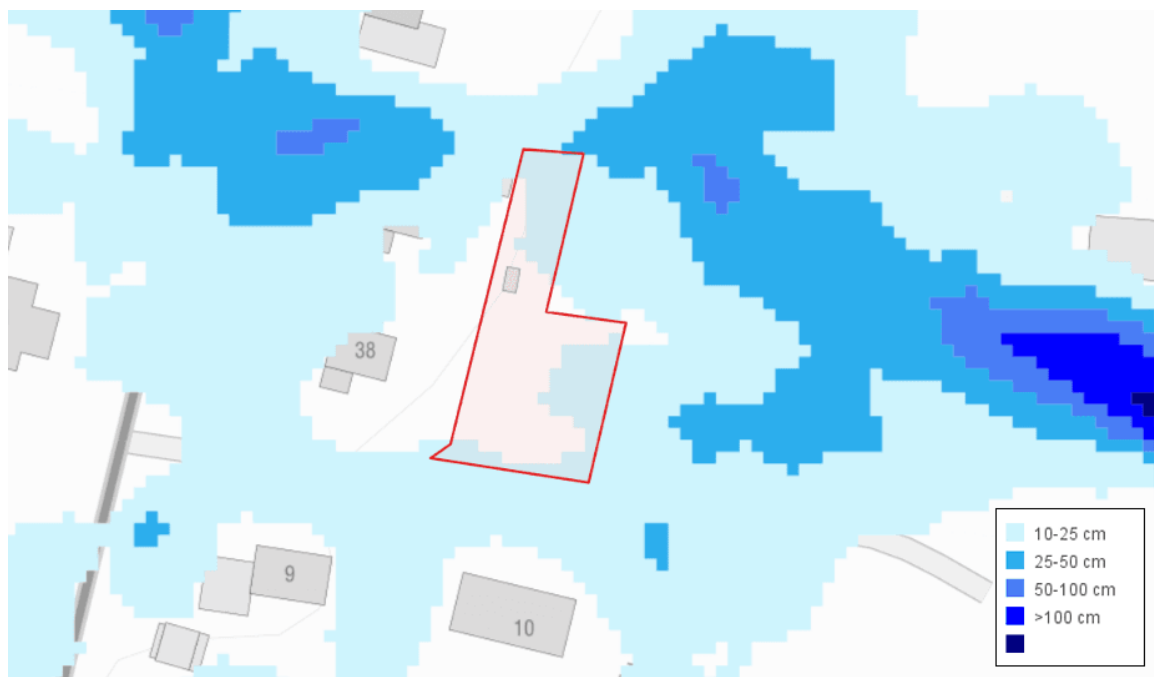
Inga kända mark- eller vattenföroreningar finns inom planområdet. Om föroreningar påträffas i samband med detaljplanens genomförande, ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kap 11 § miljöbalken genast underrättas.

Skyfall och översvämning

Den skyfallskartering som tagits fram av Sweco år 2021, på beställning av Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, visar att det inte finns några ansamlingspunkter inom planområdet (se figur 10). Enligt skyfallsmodellen (Sweco, 2021) finns dock risk för att delar av planområdet i öst översvämmas med ett djup på upp till 25 centimeter vid ett 100-års regn, se figur 11.



Figur 10: Skyfallskartering över närområdet med planområdet markerat i rött. Källa: Sweco, 2021.



Figur 11: Skyfallsmodell över närområdet med planområdet inringat i rött. Källa: Sweco, 2021.

Transport av farligt gods

Enligt länsstyrelsen vägledning *"Riskhantering vid transportleder för farligt gods"*, framtagen av Länsstyrelsen Västernorrland och Länsstyrelsen Gävleborg juni 2022, bör en riskbedömning alltid göras om avståndet från vägkant eller järnvägens spårmitr understiger 150 meter. Om avståndet överstiger 150 meter bedöms risknivån förknippad med farligt gods generellt vara tillräcklig låg. Avgörande faktorer för detta kan exempelvis vara typ av markanvändning samt risken för olycka.

I aktuellt fall är närmast utpekad led för farligt gods väg 348, vilken är belägen drygt 300 meter väst om planområdet. Risknivån kopplad till farligt gods bedöms således vara låg och en riskutredning har inte bedömts vara nödvändig.

Brandsäkerhet

För flerfamiljshus lägre än fyra våningar, villor, radhus och kedjehus behöver brandpostsystemet tillhandahålla minst 10 liter vatten per sekund, enligt kommunens delprogram för förebyggande och operativ räddningstjänst (ingår i Handlingsprogrammet för trygghet och säkerhet i Örnsköldsvik, antaget av kommunfullmäktige 2016, § 13). Enligt handlingsprogrammet bör avståndet mellan brandposter vara högst 150 meter, vilket beror på att avståndet mellan räddningstjänstens fordon och brandpost inte bör överskrida 75 meter.

Den närmaste befintliga brandposten är belägen cirka 200 meter ifrån planområdet. Rekommendationer i ovannämnda delprogram uppfylls således inte. Befintlig vattenledning intill planområdet har inte tillräcklig kapacitet för att förses med en

brandpost. Om en brandpost ska anläggas närmare planområdet krävs det att motsvarande ledningssträcka byggs ut med tillräcklig kapacitet. Denna detaljplan reglerar endast byggandet av komplementbyggnader, behovet av brandpost finns därmed redan idag i och med befintlig bostadsbebyggelse.

Skyddsrum

Enligt Skyddsrumskartan från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap finns det inga skyddsrum i Billsta. Närmaste skyddsrum är i Överhörnäs, cirka 5 km söder om Billsta.

Teknisk infrastruktur

Dricks- och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten (avlopp). Fastigheten Billsta 38:3 är således ansluten till kommunalt dricks- och spillvatten. Genom sydvästra utkanten av planområdet löper en vatten- respektive spillvattenledning. Dessa ledningar omfattas av ledningsrätt, 22-IM4-90/14658.1, vilken berör Billsta 38:3.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och bostadsfastigheten Billsta 38:3 är ansluten till detta. Dagvattenledningar saknas i planområdets närhet. Fastighetsägaren ansvarar för avvattning av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten.

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och strategi, vilket bland annat innebär att dagvatten i största möjliga mån ska fördröjas och renas lokalt.

El, energi, bredband och telefoni

En jordvärmeledning som tillhör fastighet Billsta 38:3 går igenom planområdet. Området för jordvärmeledningen tillhör idag fastighet Billsta 38:1 och ett servitutsavtal finns.

Inom planområdet finns en elledning (lågspänning) i marken som ägs av E.ON. Skanova har en kopparledning inom området som är tagen ur drift. Ingen av dessa ledningar är säkrad genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter. Ledningar kan behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande. Vem som bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Ledningar för bredband/telefoni och gatubelysning ligger utanför planområdet.

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. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. 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.

Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses inom planområdet.

Barnperspektivet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utökning av fastigheten Billsta 38:3 genom att planlägga del av Billsta 38:1 för bostadsändamål (endast komplementbyggnader får uppföras). Båda fastigheterna nyttjas redan för bostadsändamål. Inom planområdet är en del av ytan idag planlagd för en väg som aldrig anlagts. Inget behov finns idag av att anlägga vägen. Resterande vägsträcka som inte planläggs för bostadsändamål upphävs i samband med att denna detaljplan får laga kraft. Dessa åtgärder bedöms inte påverka barn.

Förändringar och konsekvenser av planens genomförande

Mark- och vattenförhållanden

Grönstruktur

Detaljplanen möjliggör fastighetsreglering och byggnation för bostadsändamål inom berört område vilket kan ersätta den nuvarande markanvändningen jordbruksmark.

Kulturmiljö

Detaljplanen förändrar ingenting i detta avseende och det får inga särskilda konsekvenser.

Bebyggelse

En byggrätt för komplementbyggnader möjliggörs mot fastighetsgräns i väst i anslutning till den befintliga bostadsfastigheten Billsta 38:3. Byggrätten för bostäder regleras till att endast komplementbyggnader får uppföras samt med en högsta nockhöjd om 5,0 meter och en största total byggnadsarea om 150 m².

Användnings- och egenskapsbestämmelser

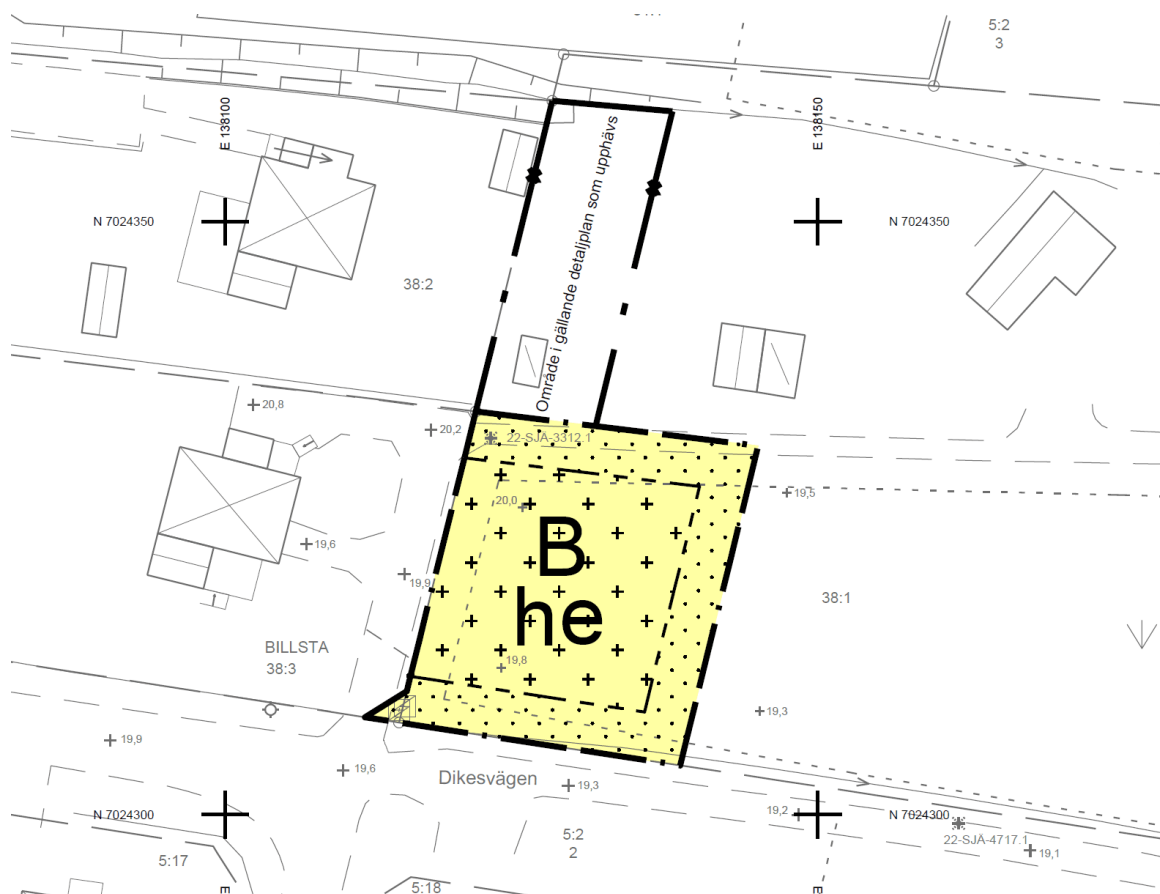
Detaljplanen innehåller endast en användningsbestämmelse, vilken utgörs av kvartersmark i form av bostäder [B]. Användningsbestämmelsen möjliggör detaljplanens syfte avseende utökning av en befintlig bostadsfastighet.

Vidare reglerar detaljplanen ett antal egenskapsbestämmelser. Planområdet får endast användas för komplementbyggnader till bostäder inom egenskapsområdet med korsmarkerad yta [+]. Genom bestämmelsen skapas byggrätt för komplementbyggnader, vilket utgör del av detaljplanens syfte. Bestämmelsen motiveras även genom att planens syfte är att möjliggöra en utökning av en befintlig bostadsfastighet. Byggnadernas nockhöjd får inte överskrida 5,0 meter inom egenskapsområdet [h]. Begränsningen av höjd bedöms skälig för att möjliggöra komplementbyggnader enligt modern byggnadsstandard, utan att upplevas som dominerande över fastighetens huvudbyggnad.

Största byggnadsarea inom egenskapsområdet [e] är 150 m², vilket motsvarar drygt 20% av användningsområdet för bostadsändamål. Genom denna detaljplan skapas planmässiga förutsättningar för att fastighetsreglera mark från Billsta 38:1 till Billsta 38:3. Gällande detaljplan för Billsta 38:3 reglerar att tomtplats högst får bebyggas med en femtedel. Genom att i denna detaljplan reglera största byggnadsarea inom egenskapsområdet [e] till 150 m² möjliggörs en relativt jämn fördelning av utnyttjandegrad inom hela fastigheten. Runt om en del av kvartersmarken finns en 4

meter bred remsa med prickmark [•] där byggnader inte får uppföras. Området med prickmark syftar främst till att möjliggöra skötsel och underhåll av byggnader och övrigt inom den egna fastigheten. Därtill syftar avståndet till att förhindra brandspridning mellan byggnader sett till angränsande fastigheter. Prickmarken säkerställer även att byggnad inte placeras ovanpå befintlig vatten- respektive spillvattenledning.

Se figur 12 för vilka områden som omfattas av respektive bestämmelse.



Figur 12: Urklipp från plankarta för denna detaljplan. Kartan visar inom vilka områden som respektive bestämmelse gäller.

Friyta

Kvartersmark inom planområdet ska regleras till grannfastigheten i väster, Billsta 38:3. Tillräcklig friyta bedöms redan idag finnas inom Billsta 38:3. Friytan inom Billsta 38:1 bedöms tillräcklig även efter fastighetsreglering av mark. Då planområdet planläggs för bostadsändamål och största byggnadsarea begränsas till 150 m² (vilket motsvarar drygt 20% av användningsområdet för Bostäder) bedöms denna detaljplan medföra goda möjligheter till utökning av befintlig friyta. Friyta inom Billsta 38:3 och planområdet utgörs för nuvarande främst av öppna gräsytor med träd och buskage.

Trafik

Detaljplanen bedöms inte medföra ökad trafik. Planförslaget medför inga förändringar för gång- eller cykeltrafik.

Officialservitut, 22-SJÄ-3312.1, för väg ger Billsta 38:2 och Billsta 38:3 rätt att nyttja planlagd vägmark öster om fastigheterna, vilken utgör en del av Billsta 38:1. Det berörda området som är planlagt för väg upphävs delvis och planläggs delvis för bostäder genom denna detaljplan. Servitutet nyttjas inte idag eftersom Billsta 38:2 har utfart mot Billstavägen i väster och Billsta 38:3 har utfart mot Dikesvägen i söder. Officialservitut 22-SJÄ-3312.1 bör således upphävas i framtida lantmäteriförrättning.

Miljö, hälsa och säkerhet

Detaljplanen förändrar ingenting i detta avseende och det får inga särskilda konsekvenser.

Skyfall och översvämning

Höjdsättning av mark och grundläggning av byggnader behöver ske med avrinning i åtanke. Detaljplanen bedöms inte medföra några konsekvenser vad gäller skyfall och översvämningar.

Teknisk infrastruktur

Dricks- och spillvatten

Befintliga ledningar inom planområdet omfattas av ledningsrätt, 22-IM4-90/14658.1. Området förse med prickad mark vilket innebär att byggnader inte får uppföras. Detaljplanen bedöms inte medföra några konsekvenser för vatten och avlopp.

Dagvatten

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära att andelen hårdgjorda ytor förändras nämnvärt. Dagvatten kan fortsatt omhändertas lokalt inom fastigheten.

El, energi, bredband och telefoni

Se rubrik *Fastighetsrättsliga frågor*, under avsnitt *Genomförande*, för information gällande hantering av befintligt avtalsservitut för jordvärmeledning.

Sociala aspekter

Detaljplanen bedöms inte medföra några sociala konsekvenser.

Genomförande

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas våren 2024. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen samt under förutsättning att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Avtal

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen reglerar inte fastighetsindelning.

Förändrad fastighetsindelning

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

Detaljplanen möjliggör fastighetsreglering genom att del av Billsta 38:1 tillförs fastighet Billsta 38:3. I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som kan medfölja detaljplanen. Numren inom parentes hänvisar till kartan nedanför tabellen.

Påverkan på befintligt avtalsservitut för jordvärmeledning, 2284IM-09/5782.1, kommer att hanteras i framtida lantmåteriförrättning.

<i>Fastighet</i>	<i>Konsekvenser</i>
Billsta 38:1	<i>Fastighetsbildning</i> Planmässiga förutsättningar finns för att fastighetsreglera mark från Billsta 38:1 till Billsta 38:3 (nr. 2). <i>Observera</i> att ett område som i gällande detaljplan är planlagt för allmän plats, väg kommer att upphävas i samband med att denna detaljplan får laga kraft (nr. 1).
Billsta 38:3	<i>Fastighetsbildning</i> Planmässiga förutsättningar finns för att fastighetsreglera mark från Billsta 38:1 till Billsta 38:3 (nr. 2). Detta skulle innebära en ny fastighetsarea om cirka 1900 m².

Figur 13: Tabell över fastighetsrättsliga konsekvenser.



Figur 14: Bild på karta över fastighetsrättsliga konsekvenser. Siffror är hänvisade till i tabellen ovan.

Gemensamhetsanläggning

Detaljplanen reglerar inte gemensamhetsanläggning.

Markreservat

Detaljplanen reglerar inte markreservat.

Rättigheter

Servitut

Inom planområdet finns ett officialservitut, 22-SJÄ-3312.1, för väg som ger Billsta 38:2 och Billsta 38:3 rätt att nyttja planlagd vägmark öster om fastigheterna. Det berörda området som är planlagt för väg upphävs delvis och planläggs delvis för bostäder genom denna detaljplan. Servitutet nyttjas inte idag eftersom Billsta 38:2 har utfart mot Billstavägen i väster och Billsta 38:3 har utfart mot Dikesvägen i söder. Officialservitut 22-SJÄ-3312.1 bör således upphävas i framtida lantmäteriförrättning.

En jordvärmeledning tillhörande fastighet Billsta 38:3 finns inom planområdet. Området för jordvärmeledningen tillhör idag fastighet Billsta 38:1 och ett servitutsavtal finns. Vid fastighetsreglering av mark kommer påverkan på befintligt avtalsservitut för jordvärmeledning, 2284IM-09/5782.1, att hanteras i framtida lantmäteriförrättning.

En vatten- respektive spillvattenledning löper genom sydvästra utkasten av planområdet. Ledningarna omfattas av avtalsservitut, 22-IM4-90/14658.1, vilket berör Billsta 38:3. Området förses med prickad mark vilket innebär att byggnader inte får uppföras.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Elledningen tillhörande E.ON och Skanovas kopparledning (vilken är tagen ur drift) är inte säkrade genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter. Ledningar kan behöva flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. E.ONs elledning och Skanovas kopparledning kan behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande. Vem som i så fall bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter. Kostnader för förvärv av kvartersmark och kostnad för fastighetsbildningsåtgärder kan uppstå i samband med genomförandet av detaljplanen. Berörda parter ska själva ansöka om, och bekosta nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder hos lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik.

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser, utöver vad fastighetsägaren själv initierar.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats och bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Planeringsunderlag

Kommunala

Planeringsunderlag som är framtagna av kommunen.

- Plankarta med bestämmelser - juridiskt bindande
- Planbeskrivning
- Grundkarta (23 januari 2023)
- Översiktsplan för Örnsköldsvik (antagen 17 december 2012)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (5 augusti 2022)
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan (3 juli 2023)
- Samrådsredogörelse (23 februari 2024)
- Granskningsutlåtande (10 april 2024)

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: Planbestämmelserregister

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

Användningsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
B	Bostäder	Användningsbestämmelsen <i>Bostäder</i> möjliggör detaljplanens syfte.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
[•]	Marken får inte förses med byggnad	Runt om en del av kvartersmarken finns en 4 meter bred remsa med prickmark [•] där byggnader inte får uppföras. Området med prickmark syftar främst till att möjliggöra skötsel och underhåll av byggnader och övrigt inom den egna fastigheten. Därtill syftar avståndet till att förhindra brandspridning mellan byggnader sett till angränsande fastigheter. Prickmarken säkerställer även att byggnad inte placeras ovanpå befintlig vatten- respektive spillvattenledning.
[+]	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Planområdet får endast användas för komplementbyggnader till bostäder inom eigenskapsområdet med korsmarkerad yta [+] . Genom bestämmelsen skapas bygg rätt för komplementbyggnader, vilket utgör del av detaljplanens syfte. Bestämmelsen motiveras även genom att planens syfte är att möjliggöra en utökning av en befintlig bostadsfastighet. Att begränsa bygg rätten för



(fortsättning [+])		bostadsändamål till att marken endast får förses med komplementbyggnad syftar till att möjliggöra en utökning av bostadsfastighet Billsta 38:3.
h	Högsta nockhöjd är 5.0 meter	Byggnadernas nockhöjd får inte överskrida 5,0 meter inom egenskapsområdet [h]. Begränsningen av höjd bedöms skälig för att möjliggöra komplementbyggnader enligt modern byggnadsstandard, utan att upplevas som dominerande över fastighetens huvudbyggnad.
e	Största byggnadsarea är 150 m ²	Största byggnadsarea inom egenskapsområdet [e] är 150 m ² , vilket motsvarar drygt 20% av användningsområdet för bostadsändamål. Denna detaljplan syftar bland annat till att möjliggöra en utökning av bostadsfastighet Billsta 38:3 och planmässiga förutsättningar skapas för att fastighetsreglera mark från Billsta 38:1 till Billsta 38:3. Gällande detaljplan för Billsta 38:3 reglerar att tomtplats högst får bebyggas med en femtedel. Genom att i denna detaljplan reglera största byggnadsarea inom egenskapsområdet [e] till 150 m ² möjliggörs en relativt jämn fördelning av utnyttjandegrad inom hela fastigheten.