

Planbeskrivning

Detaljplan för

Rälsbussen 11



Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad mars 2018
Reviderad augusti 2018

Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden

23 augusti 2018, § 117

Laga kraft: 19 september 2018

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

Innehållsförteckning

Planhandlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner	4
Handelsstrategi och handelspolicy	5
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning	5
Förutsättningar och förändringar	6
Bakgrund/Historik	6
Natur	6
Markbeskaffenhet	6
Miljöförhållanden	7
Störningar	8
Risk och säkerhet	8
Bebyggelseområden	9
Friytor	10
Vattenområden	10
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning	13
Sociala frågor	15
Övrigt	16
Genomförande	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	17
Ekonomiska frågor	17
Tekniska frågor	17
Konsekvenser av planens genomförande	18
Sociala konsekvenser	18

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Planhandlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ändra markanvändningen från industri till handel och kontor, samt skapa en ändamålsenlig byggrätt.

Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken

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

Planområdet är redan ianspråktagen mark av äldre verksamhetsbyggnader och där föroreningar har påträffats. Detaljplaneläggning kommer innebära en möjlighet till ny bebyggelse och att föroreningarna åtgärdas. Planen bedöms främja en god markhushållning.

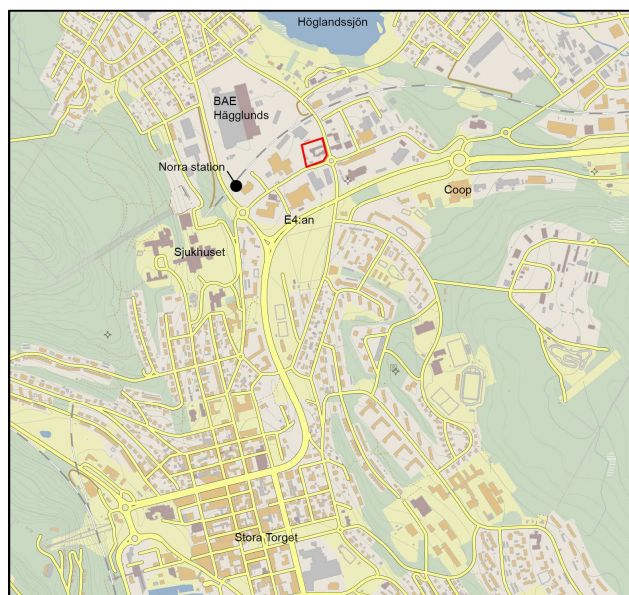
Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid korsningen Ångermalandsgatan-Vikingagatan, cirka 100 meter öster om resecentrum Örnsköldsvik Norra (se figur 1).

Areal

Planområdet har en area på cirka 8700 m².



*Figur 1. Översiktskarta med inringat planområde.
Källa: Örnsköldsviks kommun*

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Markägförhållanden

Fastigheten Rålsbussen 11 är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

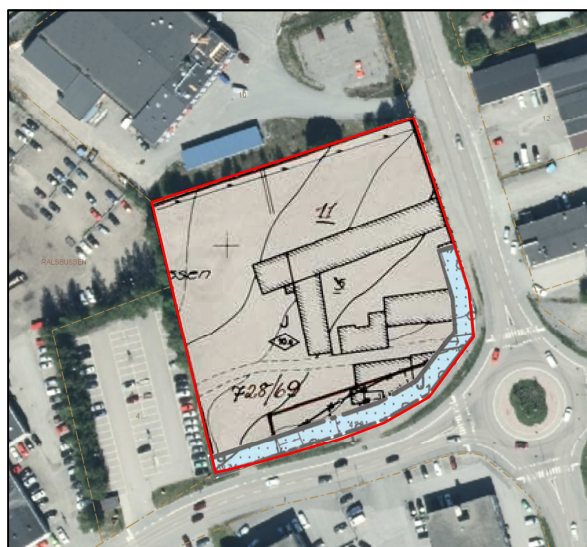
För området gäller Översiktsplan för Örnsköldsviks kommun, antagen 17 december 2012. Riktlinjerna i översiktsplanen följer det som fastslagits i den fördjupade översiktsplanen för Norra Industriområdet från 2002. Planområdet ligger inte inom ett utpekats riksintresse. Närmaste riksintresse är E4, cirka 200 meter söder om planområdet och järnvägen (Botniabanan), cirka 150 norr om planområdet.

I den fördjupade översiktsplanen för Norra Industriområdet, antagen 29 april 2002, är området utpekats som industri [J] och förändringsområde av stort intresse för handel m.m. Enligt fördjupade översiktsplanen för Norra Industriområdet kan det bli intressant att etablera mer handel i området kring Norra Station. Stationen och eventuell handel kommer att medföra krav på förändringar i närområdet på grund av ökad bil- och cykeltrafik.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet, fastställd 16 september 1969, medger att området får användas för industriändamål [J] (se figur 2).

En remsa av planområdet där Vikingagatan och Ångermanlandsgatan korsas, finns en gällande detaljplan, antagen 28 april 2011, som medger småindustri [J₁] (se figur 2).



Figur 2. Utsnitt ur gällande detaljplan från 1969 (den gråa delen) och gällande detaljplan från 2011 (den ljusblåa delen). 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
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Handelsstrategi och handelspolicy

I Handelsstrategi Örnsköldsvik (2014) och Handelspolicy Örnsköldsvik (2014) framgår att området norr om E4 inom gångavstånd från Norra station bör utvecklas som handelsområde, alternativt blandstad, vilket ställer ökade krav på gång- och cykelvägar, offentlig miljö och byggnader. Inom området finns idag en blandning av handel, kontorslokaler och mindre industriverksamheter.

I Handelsstrategi Örnsköldsvik (2014) och Handelspolicy Örnsköldsvik (2014) framgår även att;

”Kommunen vill medverka till nya etableringar av handel både i stadskärnan och i det externa handelsområdet norr om staden. Det är viktigt att etableringarna sker på de platser som är bäst lämpade för olika typer av handel”.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen (SFS 2014:900) och förordning om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905) har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitlet 11, 12 § har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har 8 februari 2017 tagit del av bedömningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade, 19 maj 2016, § 60, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva planläggning för Rälsbussen 11.

Samhällsbyggnadsförvaltningen beslutade, på delegation, 24 mars 2016, delegationsnummer 2016:278, ett rivningslov av förråds- och lagerbyggnader för fastigheten Rälsbussen 11.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Förutsättningar och förändringar

Bakgrund/Historik

Rälsbussen 11 är en äldre industritomt där det enligt muntliga uppgifter förekommit verksamhet i form av en tvätthall och en smedja. Inom fastigheten Rälsbussen 11 har ett snickeri funnits sedan 1967.

Byggnaderna som tidigare har stått inom fastigheten, revs under våren/sommaren 2017, då byggnaderna inte var i brukligt skick. Fastigheten har även fungerat som ett förråd och upplagsplats under många år.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består i huvudsak av öppna grusytor. Inom planområdet finns en liten andel vegetation i form av buskar, sly och träd längs med fastighetsgräns i samtliga väderstreck.

Marken på fastigheten lutar svagt ner mot nordväst. Höjdskillnaden mellan högsta och lägsta punkt är cirka 3-4 meter.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram av Tyréns AB i samband med planarbetet. Enligt den geotekniska utredningen består marken på fastigheten av fyllnadsmaterial ovan naturligt lagrad morän på berg. Fyllningen utgörs av 0,3-1,5 meter sand, grusig sand och grusig siltig sand. Fyllnadsmassornas mäktighet är som störst i den nordvästra delen. Den naturliga moränen är sandig siltig morän. Vid sondering erhöles stopp på djup varierande mellan 0,8-1,7 meter.

Den geotekniska bedömningen är att byggbarheten på fastigheten anses vara god med avseende på de geotekniska förhållandena och risken för ras eller jordskred anses vara liten. Enligt den geotekniska ut-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

redningen ska byggnaden dimensioneras mot tjällyft, då jorden är mycket tjälfarlig (tjälfarlighetsklass 3).

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Vid planläggning ska miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kapitlet miljöbalken säkerställas.

Planens genomförande bedöms inte påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormer för varken luft, vatten eller buller.

Förorenad mark

Fastigheten är en äldre industrifastighet där det har förekommit verksamhet i form av en smedja och tvätthall. Tyréns AB genomförde år 2012 en översiktlig geoteknisk och miljöteknisk utredning inom Rålsbussen 11, varav det påträffades halter över mindre känslig markanvändning (MKM) för bly vid smedjan och PAH vid tvätthallen. Inga förhöjda halter hittades på övriga delar av området.

I samband med rivningslovet av de befintliga byggnaderna, pågår ett anmälningsärende om att genomföra efterbehandlingsåtgärder angående markföroreningar. I ärendet om markföroreningar har ytterligare kontrollprovtagningar och schaktning utförts genom bortschaktning av förorenade massor varpå schakt återfylls med godkända massor.

Enligt de nya provtagningarna från saneringsgroparna uppvisades låga halter av föroreningar som inte överskrider mindre känslig markanvändning. Undantaget är vid ett område där endast bariumhalten överskrider åtgärds målet mindre känslig markanvändning (MKM). I en enkel riskbedömning bedöms att denna enskilda halt inte är tillräcklig anledning för att genomföra en sanering av marken. Detta med anledning till att riktvärdet för barium styrs av skydd av markmiljö. Markbeskaffenhet på fastigheten har därmed förändrats och saneringsåtgärder är inte nödvändigt. Markanvändningen är lämplig för handels- och kontorsändamål.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Radon

Detaljplanen ligger inom ett område som klassas som lågriskområde för markradon, enligt kommunens kartering från 1982.

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids. Lågradonmark ställer inga krav på särskilda radonåtgärder i grundkonstruktioner.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under byggnation ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen, i enlighet med 2 kapitlet 10 § kulturmiljöagen (1998:950).

Störningar

Buller

Vid uppskattad trafikmängd av knappt 6600 fordon per vardagsdygn på Vikingagatan och cirka 4800 fordon per vardagsdygn på Ångermanlandsgatan, bedöms framtida handels- eller kontorbyggnader exponeras av ljudnivåer.

Det finns inga riktvärden för trafikbuller utomhus vid kontor eller handel. Däremot ställs krav på att gällande riktlinjer för ljudnivåer inomhus klaras, vilket kräver noggrann dimensionering av bland annat fasadkonstruktion, fönster och ventilation, vilket ska beaktas i framtida bygglovsprövning.

Risk och säkerhet

Risk för skred, höga vattenstånd och översvämning

Planområdet ligger högt över både havsnivån och nivå med Höglands-sjön. Planområdet är inte utpekad som ett område där det förligger risk för översvämningar, enligt den kommunövergripande översiktsplanen, antagen 2012. Det finns ingen känd risk för översvämning som orsa-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

kas av höga vattenstånd.

Transport av farligt gods

Både E4 som passerar cirka 200 meter söder om planområdet och järnvägen (Botniabanan) cirka 150 meter norr om planområdet är utpekade leder för transport av farligt gods. I detaljplanen bedöms att järnvägen och E4 är på betydande avstånd, och det föranleder att säkerheten inte behöver höjas inom planområdet.

Skyddsavstånd

Planområdet omfattas av skyddsavstånd från de intilliggande verksamheterna BAE System Hägglunds AB, Nordemans Bil samt Ari Vislanda AB. Verksamheterna bedöms inte vara av den karaktären att det föranleder att säkerheten behöver höjas inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Avståndet till närmaste bostad är cirka 300 meter söder respektive cirka 500 meter nordväst om planområdet. Bostäderna bedöms inte påverkas i och med detaljplanens genomförande.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet ligger inom ett område med ett 20- tal aktiva verksamheter.

I gällande detaljplan är marken avsatt att användas för industriändamål [J]. I det aktuella planförslaget ändras markanvändningen till handelsändamål och kontor. Marken regleras med användningsbestämelsen, [HK] – *Handel och kontor* (4 kapitlet 5 § plan- och bygglagen). Marken får bebyggas till maximalt 50 % av fastighetsarean (4 kapitlet 11 § plan- och bygglagen) och med en maximal totalhöjd på 12 meter över medelmarknivån (4 kapitlet 11 § plan- och bygglagen).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Offentlig service

30 meter söder om planområdet och Ångermanlandsgatan är Örnsköldsviks Praktiska Gymnasium beläget.

Planområdet angränsar till Örnsköldsviks brandstation, vilken är belägen cirka 100 meter sydost om planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaderna i närheten av planområdet är av storskalig karaktär, fasaderna är främst plåtbeklädda och väggytorna är fönsterlösa. De flesta byggnader omges av parkeringsplatser eller andra hårdgjorda ytor.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns inga krav på friytor när det gäller markanvändning för handel- och kontorsändamål. Inga ytor för lek och rekreation avsätts i detaljplanen.

Närmaste område för lek och rekreation är Florabadet intill Höglandssjön, cirka 500 meter från planområdet. Florabadet är en generationsmötesplats, där det finns en lekplats och grillplats med sittbänkar. I anslutning till Florabadet ligger även Hälsans stig vilken löper runt Höglandssjön.

Vattenområden

Inom planområdet finns inga vattenområden.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet är beläget vid korsningen Vikingagatan och Ångermanlandsgatan. År 2011 byggdes korsningen om till en cirkulationsplats, Vikingarondellen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

På Vikingagatan och på Ångermanlandsgatan trafikeras tunga transporter till andra verksamheter i området. Från planområdet är det enkelt att ta sig ut på E4 via Bröstarondellen i öster eller via Älgenrondellen i väster.

Enligt trafikmätningar genomförda i augusti 2010 trafikeras knappt 6600 fordon på Vikingagatan per vardagsdygn. Trafikmätningar från början av maj 2007 visar på att Ångermanlandsgatan trafikeras av cirka 4800 fordon per vardagsdygn. Planens genomförande bedöms alstra ett ökat trafikflöde i området. I dagsläget bedöms befintligt gatunät ha tillräcklig kapacitet för att hantera ett ökat trafikflöde.

Gång-, cykel och mopedtrafik

Längs östra sidan av Vikingagatan och på båda sidor om Ångermanlandsgatan finns gång- och cykelbanor, vilka anlades i samband med byggnationen av Vikingarondellen. Vid byggnationen placerades även nya övergångsställen vid samtliga in- och utfarter till cirkulationsplatsen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger längs Ångermanlandsgatan cirka 200 meter väster om planområdet.

Cirka 500 meter väster om planområdet ligger järnvägsstationen Örnsköldsvik Norra.

Parkering

Parkering ska anläggas inom fastigheten enligt kommunens gällande parkeringsriktlinjer. Parkeringsriktlinjerna kan komma att ändras i framtiden, vilket innebär att detaljplanen alltid ska utgå från de gällande parkeringsriktlinjerna.

Enligt gällande parkeringsstrategi för Örnsköldsvik från 2015 anges parkeringstal för olika verksamheter, det vill säga hur många parkeringsplatser som behöver anordnas per 1000 m² BTA (bruttoarea). Enligt nu gällande parkeringsstrategi gäller 40 parkeringsplatser per 1000

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

m² BTA för storskalig handel eller externhandel och 26 parkeringsplatser per 1000 m² BTA för kontor. Behovet av antalet parkeringsplatser vid en framtida expolatering kan därmed variera beroende på användning samt byggnadernas storlek.

Bebyggs fastigheten till 50 % kommer parkeringssituationen inte enbart kunna lösas enbart med markparkering. Detta innebär att parkering behöver lösas med exempelvis ett parkeringsdäck. I framtida bygglovsprövning ska parkeringsbehovet säkerställas och kommunens gällande parkeringsriktlinjer följas.

Inom planområdets södra del begränsas markens anordnande genom att parkering inte får anordnas [ej parkering] (4 kapitlet 13 § plan- och bygglagen). Avsikten med regleringen är att uppnå en god sikt mellan planområdet och cirkulationsplatsen. Marken ska istället anordnas som en grönyta i form av plantering och gräsyta för omhändertagande av ytvatten, samt för att skapa en mer tilltalande inramning av handelsområdet. Marken regleras med egenskapsbestämmelsen [n₁] – *Plantering ska finnas* (4 kapitlet 10 § plan- och bygglagen).

In- och utfarter, varumottagning

Idag finns en in- och utfart vid Vikingarondellen. I det aktuella detaljplaneförslaget föreslås två in- och utfarter, en i nordostliga delen av fastigheten mot Vikingagatan och en i sydvästra delen av fastigheten mot Ångermanlandsgatan. Vid utfarten mot Ångermanlandsgatan får endast utfart med fordon ske, vilket innebär att det vid bygglovsprövning ska ställas krav på skyltning av vägmärke C1, förbud mot infart med fordon. Syfte med infartsförbudet mot Ångermanlandsgatan är att säkerställa en god trafiksäkerhet och framkomlighet, då stillastående fordon som ska köra in på fastigheten bidrar till att framkomligheten på Ångermanlandsgatan begränsas avsevärt.

En in- och utfart samt en utfart möjliggör att körytor och varumottagning kan anordnas på ett lämpligt sätt inom fastigheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

I gällande detaljplan får inga in- och utfarter anordnas mot cirkulationsplatsen, Vikingarondellen, med hänsyn till att uppnå en god trafiksäkerhet. I den aktuella detaljplanförslaget kommer det att regleras med bestämmelsen -  *Körbar förbindelse får inte anordnas* (4 kapitlet 9 § plan- och bygglagen).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp. Om ytterligare servisavsättningar, förändrat läge eller dimensionsbyten på nuvarande serviser blir aktuellt, kommer avgifter enligt gällande taxa utgå.

Dagvatten

Recipienten Högländssjön klassas som känslig då den är hårt belastad av bland annat näringsämnen fosfor och kväve. Vid exploatering av fastigheten får föroreningsbelastningen från dagvatten inte öka i förhållande till befintlig markanvändning. Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten från parkeringsytor med mer än 50 parkeringsplatser renas och fördröjas i huvudsak genom öppna lösningar i form av diken, översilningsytor eller växtbäddar innan. I den mån öppna lösningar inte är möjliga bör dagvatten renas och fördröjas genom exempelvis oljeavskiljare och fördröjningsmagasin innan det leds till det kommunala dagvattennätet. Enligt strategin ska dagvatten med måttliga halter av föroreningar renas innan det infiltreras.

Det finns idag en dagvattenledning längs med Vikingagatan och Ångermanlandsgatan. Fastigheten är ansluten till dagvattenledningen längs med Vikingagatan med utlopp i Högländssjön.

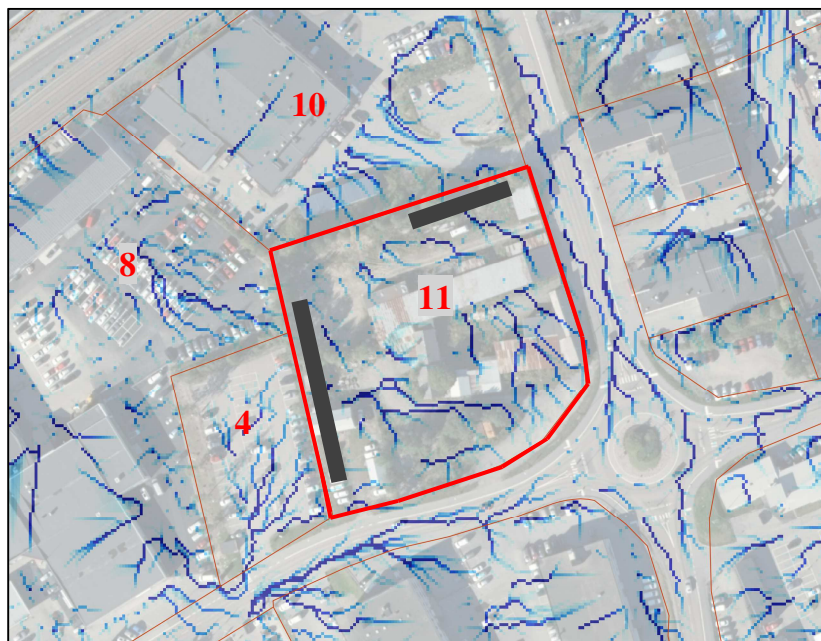
Enligt en dagvattenutredning framtagen av WSP har föroreningar i dagvattnet beräknats för befintlig och framtida markanvändning. Fastigheten lutar svagt mot nordväst och vid extrema vattenflöden leds ytaavrinningen i nordvästlig riktning mot fastigheterna Rälsbussen 4, 8 och 10 samt Högländssjön (*se figur 3*).

Jordarterna inom planområdet bedöms ha hög genomsläpplighet och är lämpliga för infiltration. Infiltration kan minska föroreningsmängd-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

derna genom att dagvatten infiltreras i mark eller gröna tak. I det fallet att parkeringar anläggs med grus eller permeabel asfalt krävs ingen kompletterande rening eftersom avrinningen minskar och dagvattnet som infiltreras i marken renas i överbyggnaden. Anläggs gröna tak på byggnaderna och parkeringsytan asfalteras, ska dagvattenhanteringen kompletteras med exempelvis översilningsytor eller krossdiken för rening av dagvatten från parkeringar i enlighet med kommunens dagvattenstrategi.



Figur 3. Illustration av sekundära vattenvägar vid extrem nederbörd, med planområdet inringat i rött och föreslagna diken i grått. Källa: Örnsköldsviks kommun.

För att dagvattnet inte ska bidra till att olägenheter uppkommer för närliggande fastigheter vid extrema vattenflöden, orsakat av större regn (skyfall), ska diken anläggas utmed fastighetsgräns mot fastigheten Rälsbussen 4, 8 och 10 (se figur 3). Dikena ska fungera som fördröjningsmagasin och dimensioneras så att dagvattnet vid extrem nederbörd kan omhändertas. Dikena ska därmed fungera som sekundära vattenvägar. I detaljplanen regleras marken som ska vara tillgänglig för diken med [prickmark]- Marken får inte förses med byggnader (4 kapitlet 11 § plan- och bygglagen) och bestämmelsen [n₂]- Diken ska finnas för omhändertagande av dagvatten (4 kapitlet 10 § plan- och bygglagen). Föreslagen dagvattenlösning innebär att dagvattenbelastningen till Högländssjön inte kommer att påverkas negativt av

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

framtida exploatering. Bedömningen är inte det inte krävs ytterligare regleringar i detaljplanen med anledning till att dagvattenhanteringen kan lösas genom val av beläggning på parkeringsytor, med underjordiska eller öppna lösningar samt med eller utan gröna tak beroende hur fastighetens yta disponeras.

Värme, el och opto

Ledningar för fjärrvärme, fiberoptik och el finns längs Ångermanlandsgatan och Vikingagatan. Fastigheten är ansluten till elnätet för Övik Energi Nät AB.

Inom planområdet finns en högspänningsledning under marken, vilket går igenom området. Enligt ledningsägaren Övik Energi AB är ledningen inte spänningssatt och tagen ur bruk. Ledningen behöver därmed inte skyddas i detaljplanen.

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

Ägarförhållanden är följande:

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

Avfall

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

Sociala frågor

Tillgänglighet

Byggnadsverk ska vara tillgängliga enligt 8 kapitlet 4 § plan- och bygglagen (byggnadsverks tekniska egenskaper) och tomter enligt 8 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses inom planområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Barnperspektivet

Planområdet ligger inte i närheten av varken bostäder eller närrekreationsområden. Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte situationen för barn och unga på något negativt sätt.

Övrigt

Befintlig detaljplan upphör att gälla på aktuellt område när den nya detaljplanen fått laga kraft.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2014:900) och förväntas kunna antas under hösten 2018.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla till dess 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 detaljplanen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar

Inga fastighetsregleringar är aktuella i samband av planens genomförande.

Konsekvenser för fastigheten

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som medföljer detaljplanen för Rälsbussen 11.

Fastighet	Konsekvenser
Rälsbussen 11	Förändrad markanvändning, utökad byggrätt m.m. Ändrad markanvändning från industri (J) till handel (H) och kontor (K).

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavtal har tecknats mellan Örnsköldsviks kommun och fastighetsägaren till Rälsbussen 11. Fastighetsägaren ansvarar för alla exploateringskostnader.

Ersättningar

Exploatören svarar för iordningställande av kvartersmarken.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- Geotekniskt utlåtande Tyréns AB, daterad 24 februari 2017
- Miljöteknisk markundersökning Tyréns AB, daterad 28 februari 2012
- Utlåtande dagvatten TM Konsult AB, daterad 26 september 2011
- Dagvattenutredning Örnsköldsviks kommun, daterad 6 februari 2018

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

- Dagvattenutredning WSP, daterad 1 augusti 2018

Konsekvenser av planens genomförande

Vid ett genomförande av detaljplanen blir det möjligt att bygga för handels- eller kontorsändamål. Planens genomförande innebär även att det blir möjligt att uppföra en högre byggnad än tidigare byggnad inom fastigheten. Detaljplaneförslaget består av en förändring av byggnadshöjd från 10,0 meter över markplanet till 12,0 meter i totalhöjd. En utökad höjdsättning bedöms inte påverka området väsentligt.

Sociala konsekvenser

Konsekvenser för barn och ungdomar

Planområdet ligger inte i närheten av varken bostäder eller närrekreationsområden. Ett genomförande av detaljplanen påverkar därmed inte situationen för barn och unga på något negativt sätt.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Israelsson
Planarkitekt

Revidering 3 augusti 2018

Enligt länsstyrelsens granskningsyttrande reglerar detaljplanen [n₂] – *Diken ska finnas för omhändertagande av dagvatten*, utmed fastighetsgräns mot fastigheterna Rålsbussen 4, 8 och 10. Framtagen dagvattenutredning redovisar att dagvattenhanteringen kan lösas genom val av beläggning på parkeringsytor, med underjordiska eller öppna lösningar samt med eller utan gröna tak beroende hur fastigheten dis-



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

poneras. Bedömningen är att det inte krävs ytterligare reglering i detaljplanen.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Israelsson
Planarkitekt