

Upprättad 9 januari 2025
2284K-P2025/2

Detaljplan för **Bonästorpet 2:1**



Planbeskrivning

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

Planbesked: Samhällsbyggnadsnämnden § 19, 21 januari 2021

Antagande: Kommunfullmäktige § 67, 28 april 2025

Laga kraft: 12 september 2025

Diarienummer: Sbn/2020:2087

Örnsköldsviks kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen
891 88 Örnsköldsvik
Org. nr.: 212000–2445

Besöksadress: Järnväggsgatan 6
Tfn. 0660–88 000 vx
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se
www.ornskoldsvik.se

Handläggare
Sofia Holmgren
Planarkitekt



Detaljplaneprocessen

När en detaljplan ändras, upphävs eller ny plan upprättas reglerar plan- och bygglagen (2010:900) hur processen för detta ska gå till. Det finns olika typer av processer att använda sig av och val av process sker bland annat med hänsyn till komplexitet, förenlighet med gällande översiktsplan, miljöpåverkan och betydelse för allmänheten. Denna plan har tagits fram med ett standardförfarande.

Samråd

Samrådet syftar till att i ett tidigt skede samla in kunskap och synpunkter på planförslaget. Samrådet pågår under minst 2 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 ställningstaganden 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 2 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 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.

INNEHÅLL

1. SYFTE OCH INFORMATION.....	5
1.1 Planens syfte	5
1.2 Planens huvuddrag	5
1.3 Planhandlingar	6
1.4 Underlag och utredningar.....	6
1.5 Generell information.....	6
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
2.1 Riksidressen	8
2.2 Planeringsbesked	8
2.3 Strandskydd.....	8
2.4 Kommunala ställningstaganden	11
2.5 Detaljplaner och områdesbestämmelser	17
2.6 Undersökning om betydande miljöpåverkan	18
3. FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	19
3.1 Detta reglerar detaljplanen.....	19
3.2 Mark- och vattenförhållanden.....	23
3.3 Bebyggelse och service	28
3.4 Trafik.....	31
3.5 Miljö, hälsa och säkerhet.....	35
3.6 Teknisk infrastruktur	43
3.7 Sociala aspekter	48
4. GENOMFÖRANDE.....	49
4.1 Genomförandetid	49
4.2 Avtal	49
4.3 Ansvarsfördelning	50
4.4 Fastighetsbildning	50

1. SYFTE OCH INFORMATION

1.1 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för ny sammanhållen bostadsbebyggelse i Bonäset. Detaljplanen möjliggör enbostadshus i olika karaktär i form av en relativt tät bebyggelse, detta för att verka för en god hushållning av mark i ett attraktivt läge. Närområdet utgörs av en blandad bebyggelse med både kedjehus och friliggande villor, och detaljplanen möjliggör en fortsättning av denna bebyggelse.

1.2 Planens huvuddrag

Detaljplaneområdet är beläget i Bonäset, en havsnära stadsdel vars bostadsbebyggelse i huvudsak består av villaområden, men också flerbostadshus. Området ligger på en sluttning ner mot Dekarsöfjärden cirka 5 kilometer sydost om Örnsköldsviks centrum längs med Bonäsvägen (länsväg 1060). Detaljplaneområdet omfattar fastigheten Bonästorpet 2:1 som till största delen består av avverkad skogsmark. Fastigheten sluttar från nordväst till sydost. Inom den nordvästra delen av fastigheten återfinns ett torp med tillhörande ladugård samt några mindre gårdsbyggnader som planeras att rivas i och med genomförandet av denna detaljplan. Till torpet finns en in- och utfart från Bonäsvägen som kommer att flyttas och breddas för att förbättra siktförhållanden och framkomlighet. Den sydöstra delen av fastigheten angränsar mot strandskyddsområde från Dekarsöfjärden och från ett skogsdike inom fastighet Bodum 10:9. Exploatering av den sydöstra delen av fastigheten kommer möjliggöras så långt som strandskydden tillåter.

Området är utpekad som utvecklingsområde för bostäder i kommunens fördjupade översiktsplan. Området pekas ut för bostadsbebyggelse i form av blandad bebyggelse, exempelvis flerbostadshus, och/eller småskalig bebyggelse.

1.3 Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser – juridiskt bindande
- Planbeskrivning

1.4 Underlag och utredningar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning, Efterklang: Part of Afry, 18 maj 2021
- Dagvattenutredning Bonästorpet 2:1, området 1, Tyréns, 8 juni 2021
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 7 juli 2021
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport) /Geoteknik Bonästorpet 2:1, Tyréns, 12 november 2021
- Väg- och trafikutredning Bonästorpet 2:1, Tyréns, 30 september 2022, reviderad 19 april 2023
- Historisk miljöinventering Bonästorpet 2:1, Tyréns, 22 december 2022, reviderad 11 januari 2023
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tyréns 3 april 2023
- PM/Geoteknik, Geotekniskt utlåtande Bonästorpet 2:1, Tyréns, 4 juni 2021, reviderad 12 december 2023
- Komplettering av tidigare dagvattenutredning för Bonästorpet 2:1, 19 februari 2024
- Bedömning kring strandskydd inom fastigheten Bonästorpet 2:1, 23 maj 2024

1.5 Generell information

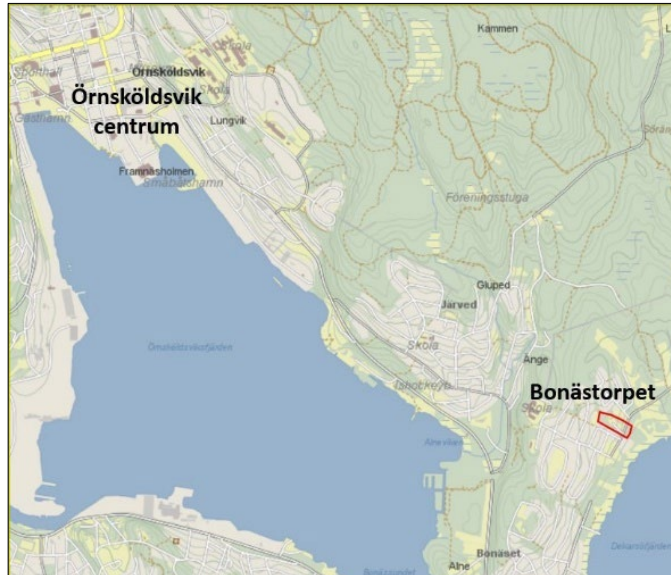
Planförfarande och tidplan

Detaljplanen upprättas med ett standardförfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Planbestämmelserna som regleras i detaljplanen är fastställda med stöd av Boverkets allmänna råd (BFS, 2020:6) och ska fungera vägledande i tolkningen av planbestämmelserna även i framtiden.

Detaljplanen förväntas antas av kommunfullmäktige i början av 2025.

Läge

Planområdet är beläget 5 km sydost om Örnsköldsviks centrum.



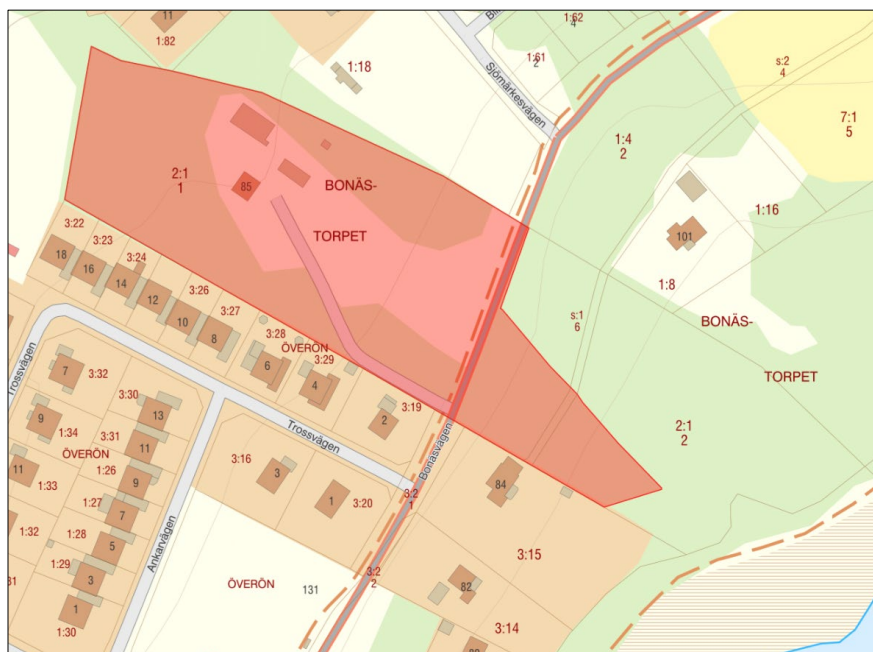
Figur 1. Översiktskarta med inringat planområde.

Areal

Planområdet omfattar cirka 1,8 hektar.

Markägförhållande

Planområdet omfattar fastigheten Bonästorpet 2:1 som är privatägd.



Figur 2. Fastighetskarta med planområde markerat i rött.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

En detaljplan behöver ta hänsyn 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.

2.1 Riksintressen

Planområdet ligger varken inom eller i direkt närhet av något utpekat riksintresse och planen bedöms inte heller påtagligt skada eller på annat sätt påverka något riksintresse.

2.2 Planeringsbesked

I enlighet med 5 kap. 10 f § PBL begärde Örnsköldsviks kommun ett planeringsbesked beträffande nybyggnation för bostadsändamål inom fastigheten Bonästorpet 2:1. Syftet med begäran var att få länsstyrelsens bedömning huruvida det dike som ligger på angränsande fastighet Bodum 10:9 omfattas av strandskydd eller inte och därmed få klarhet i om bebyggelse inom östra delen av fastigheten, Bonästorpet 2:1, strider mot ingripandegrunden enligt 11 kap 10§ PBL punkt 4.

Länsstyrelsen beslutade 28 oktober 2022 att lämna ett negativt planeringsbesked. I sitt beslut redogör länsstyrelsen för att det inte finns några särskilda skäl till dispens utifrån bestämmelserna i 7 kap. 18 c § miljöbalken. Därmed råder fortsatt strandskydd på platsen i enlighet med 7 kap. 13 § miljöbalken.

2.3 Strandskydd

Strandskydd gäller vid havet, insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till

strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap 13 § MB). Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd och detta kallas för strandskyddsområde (7 kap 14 § MB).

För att det ska vara möjligt att upphäva strandskyddet genom en detaljplan behöver två förutsättningar vara uppfyllda enligt 4 kap 17 § PBL:

1. Det ska finnas särskilda skäl enligt någon av bestämmelserna i 7 kap 18 c-d §§ MB
2. Intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen ska väga tyngre än strandskyddsintresset.

Med punkt 2 i 4 kap 17 § PBL menas att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

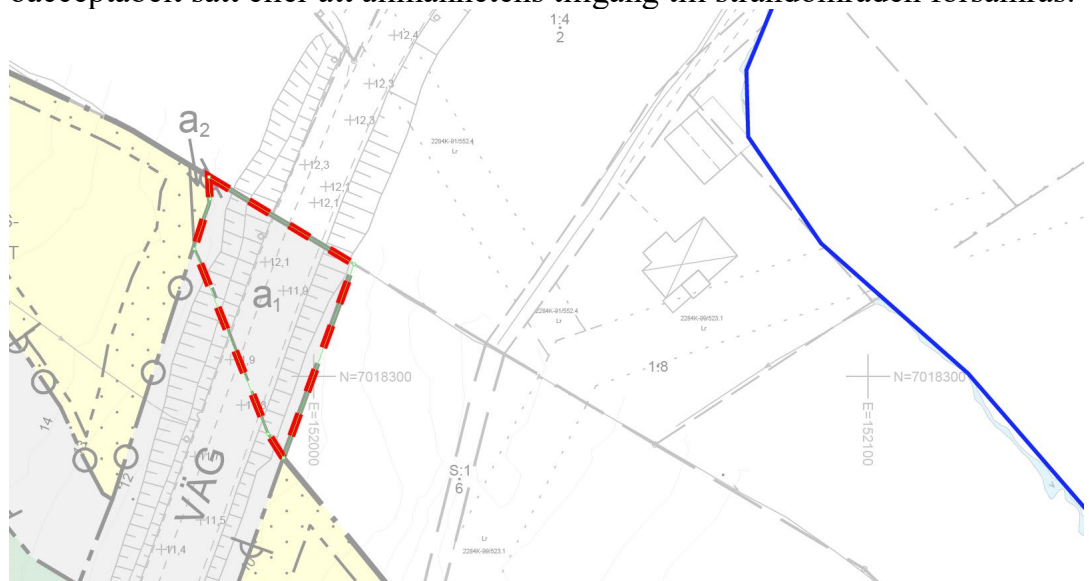
Då 7 kap 18 e § MB avser LIS-områden (LIS står för landsbygdsutveckling i strandnära lägen) blir de inte tillämpliga när det kommer till den aktuella planen. I stället behöver något av de särskilda skälen i 7 kap 18 c § MB vara tillämpliga. Dessa särskilda skäl är att området ska vara ett sådant som:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse

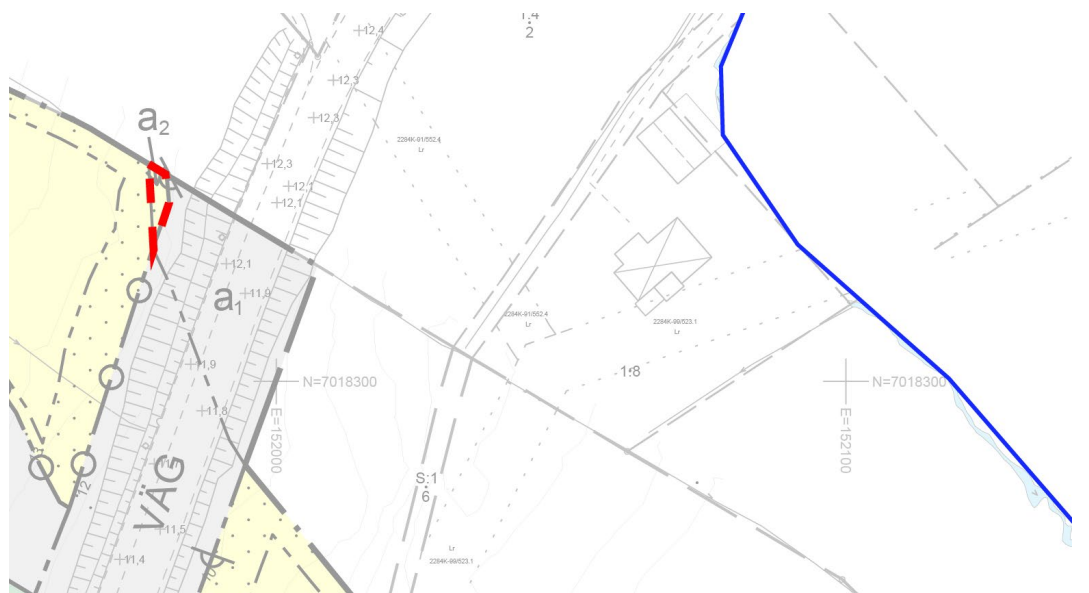
Den östra delen av planområdet (ner mot havet från Bonäsvägen) angränsar mot strandskyddsområden från både Dekarsöfjärden samt ett skogsdike inom fastigheten Bodum 10:9. Dessa områden ska fortsatt omfattas av strandskydd och planområdet är anpassat så att den östra delen av planområdet ligger mer än 100 meter från strandlinjen och skogsdiket.

Ett mindre område väst om Bonäsvägen ligger inom 100 meter från

skogsdiket på fastigheten Bodum 10:9. Strandskyddet för den delen av planområdet upphävs i denna detaljplan. De särskilda skälen till detta är att en del av området redan är ianspråktaget genom att Bonäsvägen går där vilket gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, se figur 3. Inom den andra delen upphävs det på grund av att Bonäsvägen medför att det är väl avskilt från skogsdiket, se figur 4. Upphävandet av strandskydd i denna detaljplan bedöms inte innebära att djur- och växtlivet påverkas på ett oacceptabelt sätt eller att allmänhetens tillgång till strandområden försämrass.



Figur 3. Del av planområdet där strandskyddet upphävs på grund av att det redan är ianspråktaget markerat i rött. Skogsdikets ungefärliga placering illustrerad som blå linje.

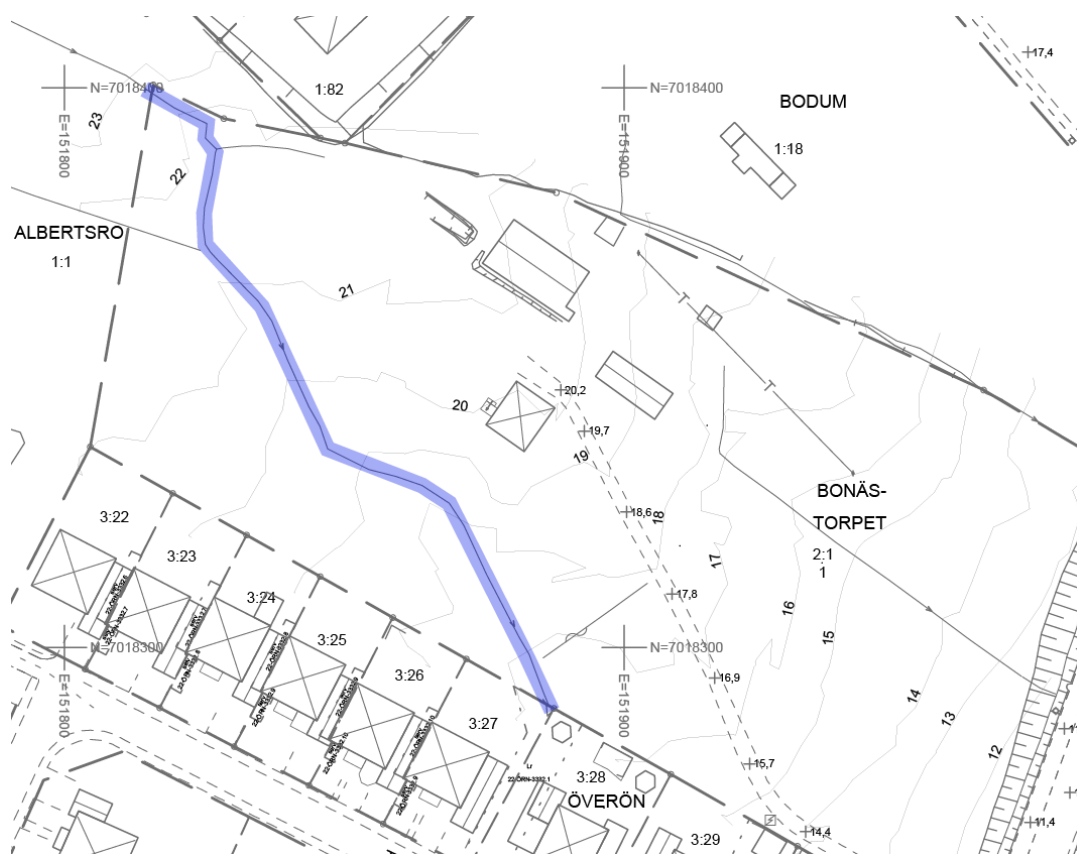


Figur 4. Del av planområdet markerat i rött där strandskyddet upphävs på grund av att det är väl avskilt genom en väg. Skogsdikets ungefärliga placering illustrerad som blå linje.

Läs mer om hur detta regleras under rubriken *strandskydd* i avsnitt 3.2 Mark-

och vattenförhållanden.

Inom den västra delen av Bonästorpet 2:1 går ett dike som sträcker sig från planområdets nordvästra hörn, till ett inlopp till Mivas dagvattenledning, se figur 5. Detta dike bedöms vara ett avvattningsdike som inte omfattas av strandskydd. Se bilaga *Bedömning kring strandskydd inom fastigheten Bonästorpet 2:1*.



Figur 5. Blått streck tydliggör dikets inmätta läge i grundkartan.

2.4 Kommunal ställningstaganden

Översiktsplaner

I översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun, antagen 17 december 2012, beskrivs behovet av nya bostäder i form av en blandad bebyggelse för att kunna tillgodose olika individers behov och önskemål. Planområdet omnämns i översiktsplanen som område reserverat för bostadsutbyggnad.

I den fördjupade översiktsplanen för Örnsköldsviks centralort, antagen 27 april 2020, ges vägledning i hur kommunen ser på sin framtida utveckling. Ny bebyggelse ska erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling.

Även i den fördjupade översiktsplanen är planområdet samt dess närområde utpekade för bostadsbebyggelse i form av blandad bebyggelse, exempelvis flerbostadshus, och/eller småskalig bebyggelse. I områdets närhet finns gång- och cykelvägar, kollektivtrafik och bilvägar samt skola och förskola. Området ligger i närheten av friluftsområdet Skyttisterrängen och en strandpromenad som går utmed Dekarsöfjärden.

Det förordas i den fördjupade översiktsplanen att vid en exploatering av området behöver hänsyn tas till skyddsavstånd från Bodums reningsverk. Att utreda skyddsavståndet listas som en åtgärd som ska bidra till kommunens intention att vidareutveckla stadsdelarna Järved – Bonäset. Nuvarande skyddszon har en radie på 500 meter, baserat på boverkets publikation *”Bättre plats för arbete - planering av arbetsområden med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet”* 1995:5. Publikationen är upphävd och det finns idag ingen ny upplaga eller ersättande publikation, därför har en enskild bedömning gjorts för denna detaljplan.

De risker som skyddsavståndet avser är främst luktolägenheter och smittspridning. Den del av planområdet som berörs ligger i utkanten av skyddszonen, cirka 450 meter från reningsverket. Reningsverket i Bodum är ett inomhusverk vilket bidrar till minskade risker jämfört öppna reningsverk. Utifrån bland annat detta samt avståndet mellan planområdet och reningsverket bedöms ett genomförande av detaljplanen vara möjligt med en risknivå som är acceptabel avseende reningsverket. Läs mer om detta under rubriken *Luftkvalitet* i avsnitt 3.5 *Miljö, hälsa och säkerhet*.

Vid framtagandet av översiktsplanerna har en avvägning gjorts mellan olika allmänna intressen och enskilda intressen enligt 2 kap plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Denna detaljplan reglerar markanvändningen till bostäder med syftet att möjliggöra för blandad bostadsbebyggelse och detaljplanen anses överensstämma med kommunens övergripande planeringsinriktning och antagna styrdokument för området. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med Örnsköldsviks kommuns översiktsplan samt den fördjupade översiktsplanen för Örnsköldsviks centralort.

Grönplan för Örnsköldsviks centralort

I Grönplan för Örnsköldsviks centralort, antagen 19 december 2011, beskrivs områden som är viktiga att bevara och utveckla samt förslag på åtgärder för att säkerställa kvantitet av och kvalitet på gröna områden i Örnsköldsvik. Grönplanen bidrar till en ökad kunskap om gröna värden och anger riktlinjer för planering och användning av mark och vatten för att säkerställa deras funktion och värde till förmån för människor, djur och

växter.

Detaljplaneområdet berör inte några i grönplanen utpekade grönområden, grönstråk eller gröna länkar. I planområdets närhet, längs med strandlinjen vid Dekarsjöfjärden, stäcker sig ett grönområde och ett grönstråk. Grönstråket omfattar bland annat en gång- och cykelväg/strandpromenad som går från Babordsvägen i söder till Marinvägen i öster. En utpekad grön länk återfinns även cirka 200 meter öster om planområdet, se figur 6 nedan.



Figur 6. Karta från Grönplanen med ungefärligt planområde markerat i blått.

Genomförandet av detaljplanen kommer att påverka den övergripande grönstrukturen i området Bonäset då andelen exploaterad mark ökar på mark som idag består av avverkad skog och ett äldre torp. Detaljplanen säkerställer dock en fortsatt grön koppling genom planområdet. Kopplingen binder samman det utpekade grönområdet invid Dekarsjöfjärden med naturområdet norr om planområdet som fortsätter upp till grönområdet Skyttisterrängen.



Figur 7. Övergripande grönstruktur i närområdet, planområdet illustrerat i rött. Pilen längst österut i bild illustrerar utpekad grön länk i gällande grönplan.

Detaljplanen bedöms inte påverka några i grönplanen utpekade gröna värden.

Policys och strategier

Dagvattenpolicy och -strategi

Detaljplanen berörs av kommunens 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.

Läs mer om hur detta hanteras under rubrik *Dagvatten* i avsnitt 3.6 *Teknisk infrastruktur*.

Policy för ekologisk hållbarhet

Policy för ekologisk hållbarhet antogs av kommunfullmäktige 17 december 2018, § 248. Där beskrivs att en ekologiskt hållbar kommun är en attraktiv plats att leva i, att arbeta i och att besöka. Policyn presenterar ett antal prioriteringar; bland annat att Örnsköldsviks kommun ska verka för en boende- och närmiljö med minskad miljö- och hälsopåverkan och att den biologiska mångfalden och natur- och kulturmiljön ska utvecklas, främjas och nyttjas hållbart. Ekologisk hållbarhet lyfts fram som en förutsättning för både ekonomisk och social hållbarhet.

Policyn pekar även ut viktiga målområden där Örnsköldsviks kommun ska verka för en större ekologisk hållbarhet med koppling till de nationella

miljökvalitetsmålen och de övergripande målen inom Agenda 2030. Ett målområde är miljö och klimat och där hänvisas bland annat till miljökvalitets-målet *god bebyggd miljö*. Målet beskriver att en hållbar stadsutveckling inkluderar en grön infrastruktur och att arbetet därför bör inriktas på att verka för att det även i framtiden finns tillgänglig grönstruktur. Det ger förutsättningar för både ekologisk hållbarhet och möjlighet till rekreation och friluftsliv. En tillgänglig grönstruktur kräver att den är långsiktigt säkerställd samtidigt som den är tillgänglig för att upplevas.

Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra sammanhållen bostadsbebyggelse för att förtäta i området Bonäset med hänsyn till god hushållning av mark. Detaljplanen ger goda förutsättningar för att inom tomtmark värna om och bevara gröna värden som bidrar till en god bebyggd miljö, till exempel genom utrymme för lummiga trädgårdar, odlingslådor och andra typer av grönstruktur. Dessa är dock svåra att reglera i detaljplanen då det efter planens genomförande är respektive fastighetsägare som ansvarar för sin fastighet. Detaljplanen hindrar dock inte exploatören/fastighetsägaren från åtgärder som stärker/främjar ekologisk hållbarhet vilket bör beaktas av exploatören då det är en förutsättning för ekonomisk och social hållbarhet.

Denna detaljplan bidrar till en förtätning i ett område med god tillgång till bland annat rekreation och friluftsliv samt annan grönstruktur. Detaljplanen ligger i linje med tidigare antagna styrdokument och bedöms sammantaget inte påverka kommunens mål för ekologisk hållbarhet på ett betydande negativt sätt.

Läs mer om hur detta hanteras i avsnitt 3.2 *Mark och vattenförhållanden*.

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 eller markanvändning.

Läs mer om hur detta hanteras under rubriken *parkering* i avsnitt 3.4 *Trafik*.

Policy och strategi för cykling i Örnsköldsviks centralort

En kommunal policy och strategi för cykling inom centralorten antogs år

2016. I dessa dokument framgår ambitionen att Örnsköldsvik ska vara en hållbar, tillgänglig och jämställd kommun i vilken andelen resor med gång och cykel ska öka, och säkerheten och tryggheten för cyklister ska förbättras. Kommunen ska verka för en sammanhängande cykelinfrastruktur av god kvalitet. Denna detaljplan ligger i direkt anslutning till Bonäsvägen där det parallellt med vägen finns en belyst gång-och cykelbana. Utveckling av bostadsbebyggelse genom förtätning i centralorten bidrar till förbättrade möjligheter till hållbara transporter som gång, cykel och kollektivtrafik och detaljplanen bedöms därmed förenlig med policy och strategi för cykling i Örnsköldsviks centralort.

Läs mer om hur detta hanteras i avsnitt 3.4 *Trafik*.

Policy för folkhälsa och social hållbarhet

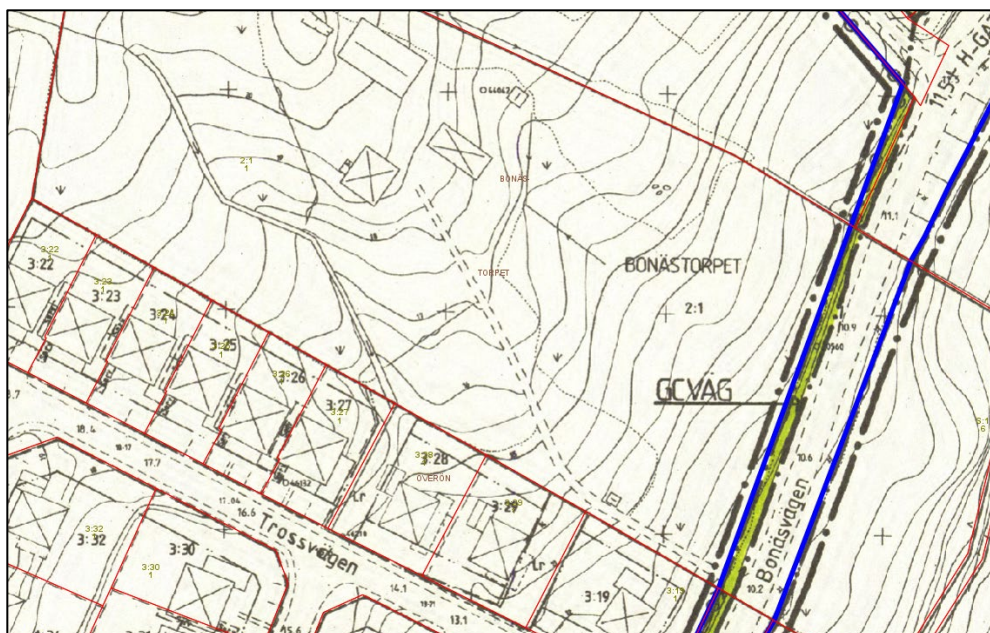
Kommunens policy för folkhälsa och social hållbarhet antogs av kommunfullmäktige 2018. Ett av policyns fem utpekade målområden, där kommunen ska verka för goda och jämlika samhällseliga förutsättningar, är målområde 3 – ”Boende- och närmiljöer”. Målområdet inriktas bland annat på att främja hållbara bostadsområden och tillgång till goda och ekonomiskt överkomliga bostäder i områden som bidrar till social gemenskap, trygghet, tillit, tillgänglighet och en god och jämlik hälsa.

Detaljplanen möjliggör bostäder i olika former med en relativt central placering inom tätorten. I dess närhet finns lekplats, skola och förskola. Genom planområdet sträcker sig en gång- och cykelbana vilken fortsätter in till Örnsköldsviks centrum.

2.5 Detaljplaner och områdesbestämmelser

Det finns en gällande detaljplan som berör en del av planområdet, resterande del av planområdet är inte planlagt. Den del som berörs omfattar Bonäsvägen, länsväg 1060, som passerar genom planområdet, se figur 8 nedan. *Detaljplan för Sjömärkesvägen, Bodum* (2284K-P91/0225/1) laga kraft den 22 mars 1991 medger för berört område allmän plats för huvudgata samt gång- och cykelväg. Bonäsvägen är en väg med statligt huvudmannaskap. För berörd del inom den nya detaljplanen gäller även en vägplan för anläggning av gång- och cykelväg längs väg 1060, delen norra Skepparvägen – Dekarsövägen (2284K-P19/0128/1). Denna detaljplan är anpassad efter gällande vägplan.

Berörda delar av gällande detaljplan (*Detaljplan för Sjömärkesvägen, Bodum*) upphävs och ersätts när denna detaljplan får laga kraft.



Figur 8. Urklipp från "Detaljplan för Sjömärkes-vägen, Bodum" med gällande planområde markerat i blått, fastighetsgränser markerade i rött. Den gällande detaljplanen medger för området som berörs av den nya detaljplanen huvudgata (H-GATA) samt GCVÄG. Källa: Örnsköldsviks kommun.

2.6 Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap miljöbalken (1998:808) och miljöbedömningsförordningen (2017:966) har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Detaljplanen bedöms inte riskera att innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11–12 § miljöbalken har inte upprättats. Länsstyrelsen har den 7 juni 2021 tagit del av undersökningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden har 9 mars 2023 genom särskilt beslut Sbn/db/2023 § 93 fastställt att detaljplanens genomförande inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Detaljplaneprocessen är en prövning av mark- eller vattenområdets lämplighet för viss användning som utmynnar i vilka regleringar som lämpar sig för platsens utformning. Dessa regleringar sammanställs med hjälp av planbestämmelser i den juridiskt bindande plankartan. Detta kapitel innehåller en sammanställning av mark- och vattenområdets användning, bebyggelse och byggnadsverk med utgångspunkt från hur det ser ut idag, följt av de förändringar och konsekvenser som detaljplanen förväntas medföra.

3.1 Detta reglerar detaljplanen

Detaljplanen innehåller användningsbestämmelser för både allmän plats och för kvartersmark. Nedan följer en genomgång av samtliga planbestämmelser. Till användningsbestämmelserna finns även en sammanfattning av vad dessa bestämmelser tillåter baserat på Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och allmänna råd BFS 2020:6.

Användning av allmän plats

Detaljplanen medger användningen väg [**VÄG**] för de stråk som ingår i det sammanhängande huvudnätet med hög framkomlighet, stort korsningsavstånd, stort trafikflöde och få utfarter. Användningen väg används därmed för områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion samt exempelvis separata gång-och cykelvägar.

Användningsbestämmelsen [**GATA**] tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Användningsbestämmelsen [**NATUR**] används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. I användningen ryms även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till grönområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Även mindre byggnader ingår när dessa behövs för områdets skötsel eller bruk.

Detaljplanen rymmer även en användningsbestämmelse för [**GC-VÄG**]. Användningen gång- och cykelväg innefattar gator och vägar som är avsedda för enbart gång-, cykel- och mopedtrafik. Det kan handla om separata gång- och cykelvägar, till exempel för att säkerställa en allmän gång- och cykelväg mellan kvarter eller en expresscykelväg. I användningen ingår även komplement som behövs för gång- och cykelvägens funktion.

Användning av kvartersmark

Med användningen bostäder [**B**] 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 och lekplats.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande

Mark som inte får förses med byggnad (*prickad mark*) regleras mellan allmän plats [**GATA**] och kvartersmark för bostäder med ett generellt avstånd om 6 meter mot gatan. Detta för att inrymma infart/parkering inom kvartersmarken för planerade bostäder. Då detta inte är aktuellt längs den sträckning som är försedd med utfartsförbud är den prickade marken där begränsad till 2 meter.

Kvartersmark som angränsar mot intilliggande bostadsfastigheter är försedd med 4 meter prickad mark. För kvartersmark som angränsar till [**NATUR**] regleras prickmarken till en bredd på 2 meter, detta för att man inom egen fastighet ska kunna underhålla byggnader.

Kvartersmark som angränsar till allmän plats [**VÄG**] har försetts med prickad mark om ett avstånd på 12 meter från krönet på bakslänten av vägdiket. Detta

för att denna mark ligger inom den tillståndspliktiga zonen från väg 1060, Bonäsvägen.

Planbestämmelsen [u] reserverar mark för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ett markreservat för allmännyttig underjordisk ledning innebär att åtgärder som hindrar utnyttjandet av markreservat inte får genomföras. De underjordiska ledningarna regleras även av prickad mark, vilket innebär att områden reserverade för ledningar inte får förses med byggnad.

Mark mellan allmän plats [VÄG]/[GATA] och kvartersmark bostäder [B] regleras delvis med utfartsförbud, vilket betyder att in- och utfart inte får anordnas.

Fastighetsstorlek

För kvartersmark planlagd för [B], väster om Bonäsvägen, regleras största fastighetsstorlek till 1500m² [d₁]. Detta för att verka för en effektiv markanvändning genom att undvika att planområdet nyttjas för enstaka fastigheter med enbostadshus.

Utnyttjandegrad

Inom kvartersmark för bostäder [B], väster om Bonäsvägen, regleras att största byggnadsarea är 40 procent av fastighetsarean inom användningsområdet [e₁], samt att största byggnadsarea är 180 m² per fastighet [e₂]. För området öster om Bonäsvägen regleras att största byggnadsarea är 35 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet [e₃]. Detta bedöms möjliggöra byggnader som storleksmässigt speglar närområdet samt bidra till ett effektivt nyttjande av mark. Öster om u-området möjliggörs uppförande av komplementbyggnader med en största byggnadsarea på 20 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet [e₄].



Figur 9. Situationsplanen illustrerar ett exempel på möjlig exploatering (Wsp, 2024-05-30).

Utformning och placering

För kvartersmark planlagd för [B] regleras högsta nockhöjd till 9 meter [h_1] förutom inom den östra delen av planområdet nedanför u-området där nockhöjden regleras till 4,5 meter [h_2]. Användningsområdet för bostäder [B] som angränsar mot intilliggande bostadshus på Trossvägen har försetts med egenskapsbestämmelsen [o_1] vilken anger att minsta takvinkel är 20 grader. Detta för att minska upplevelsen av tillkommande byggnader genom att undvika platta tak med en nockhöjd om 9 meter och således även byggnader med tre våningar.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet upphävs inom en del av kvartersmark och allmän plats. Detta regleras med egenskapsbestämmelser [a_1] och [a_2] - strandskyddet är upphävt.

3.2 Mark- och vattenförhållanden

Detaljplaneområdet sluttar med cirka 7 % mot sydost med utblick över Dekarsöfjärden. På fastigheten Bonästorpet 2:1 finns idag ett äldre torp och två tillhörande gårdsbyggnader. Till byggnaderna går en mindre väg från Bonäsvägen som även den ingår i fastigheten. Markområdet är i övrigt obebyggt och består främst av avverkad skogsmark, sly samt inslag av öppna ytor.



Figur 10. Den nordvästra delen av fastigheten Bonästorpet 2:1.



Figur 11. Den sydöstra delen av fastigheten Bonästorpet 2:1, där en väsentlig del har exkluderats från planområdet med anledning av gällande strandskydd.

Förändringar och konsekvenser

Området är utpekad som utvecklingsområde för bostäder i kommunens fördjupade översiktsplan. Denna detaljplan möjliggör en utvidgning av tätorten och syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Detaljplanens genomförande är en viktig del i förverkligandet av kommunens inriktning om att ge plats för cirka 2500 nya bostäder. Detta enligt ”Utvecklingsprogram för en kraftig befolkningstillväxt i Örnsköldsvik” daterad 13 september 2022.

Omfattning och gestaltning av planerad bebyggelse ska ta hänsyn till omkringliggande befintlig bebyggelse och den omgivande miljön. Detaljplaneområdet består av privat fastighetsmark och denna detaljplan reglerar i huvudsak kvartersmark.

Bestämmelserna [e₁] och [e₂] reglerar exploateringsens största byggnadsarea till 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet respektive att den största byggnadsarean är 180 m² per fastighet. Detta innebär att vid fastigheter som är större än 450 m² är den största tillåtna

byggnadsarean 180 m² men vid fastigheter som är mindre än 450 m² är det bestämmelsen [e₁] som är begränsande och således reglerar största byggnadsarea. Utnyttjandegraden regleras i syfte att möjliggöra för ett effektivt nyttjande av marken samtidigt som det begränsar byggrätten för att säkerställa tillgång till grönytor inom tilltänkta fastigheter. Detaljplanen reglerar även begränsning av markens utnyttjande, det vill säga var byggnader inte får placeras, inom områden med *prickad mark*.

Denna detaljplan reglerar naturmark [NATUR] med en bredd på 8 meter vid detaljplaneområdets norra och sydvästra gräns. Naturmarken har flera syften, dels att möjliggöra dike [dike] för dagvattenhantering, dels att fungera som en grön länk mellan angränsande naturmark samt att utgöra en naturlig avgränsning mot intilliggande bostäder. Naturmarken längs den sydvästra planområdesgränsen ska anläggas på ett sådant sätt att den genererar kvalitativa gröna värden. Detta genom att förslagsvis plantera inhemskt växtmaterial, exempelvis tall, björk, sälg och al samt buskar av olika karaktär, höjd och blomningstid. Målbilden är en flerskiktad grön länk.

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom detaljplaneområdet utgörs av gata [GATA], gång- och cykelväg [GC-VÄG] och naturmark [NATUR]. Allmän plats med statligt huvudmannaskap utgörs av område för väg [VÄG].

Sjöar och vattendrag

Planområdet är beläget i närheten av Dekarsöfjärden som bland annat är en recipient för dagvatten från planområdet. Dekarsöfjärden är en del av Bottenhavet. Fjärden omges av Örnsköldsviks stad och har tillrinning från bland annat Moälven.

Strandskydd

Planområdet angränsar mot strandskyddsområden från både Dekarsöfjärden samt ett skogsdike inom fastigheten Bodum 10:9, se figur 12 nedan.



Figur 12. Skogsdiket öster om fastigheten Bonästorpet 2:1, markerad i rött, vars strandskydd angränsar mot planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Genomförandet av denna detaljplan innebär att strandskyddet för skogsdiket på Bodum 10:9 upphävs inom en mindre del på den västra sidan av planområdet. Detta regleras genom planbestämmelsen [a₁] och [a₂] Strandskyddet är upphävt. Inom Bonäsvägens sträckning anges det särskilda skälet för upphävande att marken redan är ianspråktagen. För den resterande upphävs det med anledning av att Bonäsvägen medför att området är väl avskilt från skogsdiket.

Detaljplanens östra del är anpassad så att planområdet ligger mer än 100 meter från strandlinjen och skogsdiket.

Geotekniska förhållanden

Ett översiktligt geotekniskt utlåtande utfördes inledningsvis i planprocessen (Tyréns, 4 juni 2021). Syftet med utlåtandet är att bedöma de geotekniska förhållandena i området, markens lämplighet att bebyggas enligt detaljplanens syfte samt rekommendation kring grundläggning.

Det geotekniska utlåtandet beskriver att marken nordväst om Bonäsvägen består av ungefär hälften silt och hälften morän enligt SGU:s jordartskarta. Jorddjupet varierar mellan 1–10 meter, generellt djupare ju närmre fjärden man kommer och grundare upp mot skogen i nordväst. Enligt SGU:s berggrundskarta består berget av en gnejsig kvarts-fältspatrik sedimentär bergart (till exempel sandsten, gråvacka m.m.).

I området söder om Bonäsvägen består marken till en början av silt och övergår ner mot vattnet till lera (SGU:s jordartskarta). Jorddjupet ligger kring 5–10 meter enligt jorddjupskartan och berggrunden består enligt berggrundskartan även här av en gnejsig kvarts-fältspatrik sedimentär bergart.

Det geotekniska utlåtandet rekommenderar kompletterande undersökningar för den del av Bonästorpet 2:1 vilken ligger söder om Bonäsvägen samt där silt kan påträffas inom Bonästorpet 2:1 norr om Bonäsvägen. En kompletterande geoteknisk undersökning och en markteknisk undersökningsrapport (MUR, Tyréns, 12 november 2021, reviderad 12 december 2023) genomfördes med syfte att klargöra de geotekniska och hydrogeologiska förutsättningarna inför upprättande av detaljplanen för Bonästorpet 2:1.

Den geotekniska undersökningen klargör att det inom området finns lösa sättningskänsliga jordar vilket innebär att påförande av last genom uppfyllnad eller grundläggning av byggnader kommer att generera en sättning i jorden. Den geotekniska undersökningen redovisar följande rekommendationer:

Grundläggning

All eventuell organisk jord ska avlägsnas innan arbete med grundläggning kan påbörjas. Grundläggning av mindre laster kan ske ytligt med platta på mark. För större laster krävs att lös jord utskiftas ned till fast botten av morän, alternativt kan kompensationsgrundläggning eller förbelastning tillämpas. Även andra tillkommande laster som till exempel fyllningsmassor under golv måste beaktas vid grundläggningsprojektering för att dessa inte ska medföra sättningar. Grundläggning ska utföras med frostsnyddsisolering.

Schaktarbeten

Vid schakt ska schaktslänter på 1:1,5 hållas. Dock ska schaktansvarig alltid ta ställning till schaktslänTERS stabilitet på plats och anpassa till rådande förhållanden. Marken inom området innehåller silt vilken lätt blir uppmjukad och flytande om den utsätts för vatten, därmed bör schaktslänTER skyddas mot nederbörd. Detta kan utföras genom att täcka schaktslänTEN med till exempel

en presenning eller med ett skyddslager av grövre jord. Övriga anvisningar enligt arbetsmiljöverkets skrift *Schakta säkert*.

Fyllningsarbeten

Fyllning i området ska utgöras av materialtyp 2-3B enligt AMA Anläggning 20, tabell CE/1. Packning sker enligt tabell CE/4. All eventuell fyllning under byggnad ska utgöras av minst materialtyp 2 enligt AMA Anläggning 20, tabell CE/1. Packning sker enligt tabell CE/4. Om fyllningsarbete utförs vintertid ska endast fyllningsmassor av krossmaterial med minsta kornstorlek om 20 mm användas.

Materialskiljande lager av geotextil ska användas oavsett om grundläggning sker i torrskorpesilten, den leriga torrskorpesilten, den siltiga moränen eller siltmoränen.

Se geoteknisk undersökning för ytterligare detaljer kring förutsättningar och rekommendationer för grundläggning, schaktarbeten samt fyllnadsarbeten.

Förändringar och konsekvenser

Utredningens slutsats är att planområdet är byggbart enligt detaljplanens syfte under förutsättning att de rekommendationer som anges ovan och den geotekniska undersökningen följs.

Fornlämningar och kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar eller kulturmiljöer inom eller i direkt anslutning till 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).

3.3 Bebyggelse och service

På fastigheten Bonästorpet 2:1 står ett torp med tillhörande byggnader och gårdsplan. Planområdet ligger i anslutning till utbyggda bostadsområden i nordlig, västlig och sydlig riktning. Bebyggelse i Bonäset och i anslutning till detaljplaneområdet är av blandad ålder och utförande. Bonäset karaktäriseras främst av friliggande enbostadshus i ett till två plan och kedjehus uppförda i trä eller tegel med gröna gårdsytor.

I planområdets närhet finns god tillgång till offentlig service. Alneskolan som erbjuder undervisning från förskoleklass till årskurs 9, ligger cirka 700 meter från planområdet om man kör bil och med gång och cykelavstånd om cirka 400 meter. Gymnasieskolor och övrig offentlig service finns i Örnsköldsviks

centrum. Närmaste livsmedelsbutik finns i Järved, cirka 3 kilometer från området. Övrig kommersiell service finns i Örnsköldsviks centrum.

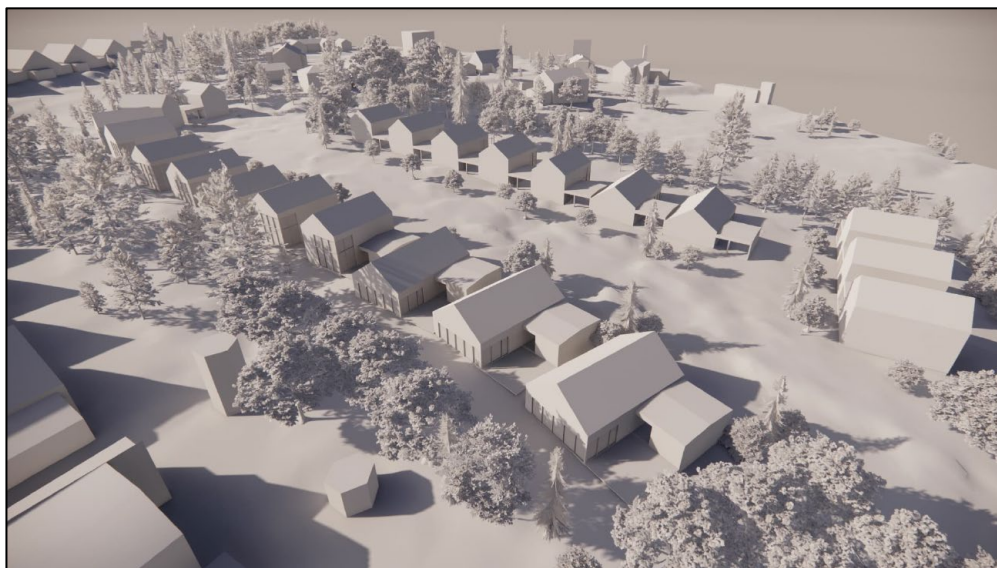
Förändringar och konsekvenser

Befintliga byggnader inom planområdet planeras att vid genomförandet ersättas med ny bebyggelse. Avsikten med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder [**B**].

Fastigheten Bonästorpet 2:1 är en avlång fastighet och denna detaljplan möjliggör för friliggande villor, radhus och kedjehus att uppföras i området. Därmed tillåts mindre fastighetsstorlekar och detaljplanen reglerar i stället en största tillåten fastighetsstorlek på 1500 m² [**d**₁]. Detta för att säkerställa en god hushållning av mark inom Örnsköldsviks centralort, genom att undvika att marken nyttjas för enstaka fastigheter med enbostadshus.

Inom all kvartersmark för bostäder har största byggnadsarea reglerats. Inom västra delen av planområdet regleras exploateringsgraden till en största byggnadsarea på 40 procent per fastighet inom användningsområdet [**e**₁], samt att den största byggnadsarean är 180 m² per fastighet [**e**₂]. För den östra delen regleras största byggnadsarea till 35 procent per fastighet inom egenskapsområdet [**e**₃]. Detta bedöms möjliggöra byggnader som storleksmässigt speglar närområdet. Öster om u-området möjliggörs uppförande av komplementbyggnader med en största byggnadsarea på 20 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet [**e**₃].

Högsta nockhöjd [**h**₁] regleras till 9 meter samt 4,5 meter [**h**₂]. Nockhöjden utgör en begränsning av byggnadens utformning i syfte att skapa en god bebyggd miljö i förhållande till befintliga byggnader inom närområdet. Se figur 13 nedan för ett exempel på hur byggrätten skulle kunna se ut, observera dock att detta inte illustrerar ett maximalt utnyttjande av byggrätten.



Figur 13. Ett ungefärligt exempel på hur en byggrätt enligt detaljplanen skulle kunna se utom inom planområdet. Källa: AFRY, 22 november 2022.

Detaljplanen möjliggör ingen offentlig eller kommersiell service.

Friyta

I planområdets närhet ligger Alneskolan, där det finns en idrottshall samt en skolisbana utomhus som är öppet för allmänheten kvällar, helger och lov. Ett flertal fotbollsplaner ligger cirka 400 meter från planområdet samt en grusplan för utomhusaktiviteter direkt norr om planområdet. Naturliga förutsättningar med natursköna miljöer för rekreation återfinns i planområdets närhet, exempelvis gång- och cykelväg i anslutning till Dekarsöfjärden.

Förändringar och konsekvenser

Den nya detaljplanen medger bostäder och för framtida boende inom planområdet bedöms tillgången till friytor och naturområden i närområdet som god. Genom planbestämmelser om fastighetsstorlek och byggnadsarea säkerställs att varje enskild fastighet kommer att ha tillräckliga friytor för lek och utevistelse.

Gestaltning och värdefull bebyggelse

Planområdet innefattar inget objekt med utpekat kulturhistoriskt skydd, men däremot rymmer den kulturhistoriskt värde i form av befintligt torp med tillhörande gårdsbyggnader.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande medför att befintliga byggnader rivs. Byggnadernas kulturhistoriska värde bör dokumenteras innan rivning.

3.4 Trafik

Bonäsvägen (länsväg 1060) är en väg med statligt huvudmannaskap som går genom planområdet. Den del av vägen som går genom detaljplaneområdet ligger på privat mark men är i gällande detaljplan planlagd som allmän plats, gata som ingår i huvudnätet (*H-GATA*) samt gång- och cykelväg (*GCVÄG*). Gång- och cykelbanan är separerad från vägområdet med kantsten, även den har statligt huvudmannaskap. För denna del gäller även en vägplan för anläggning av gång- och cykelväg längs väg 1060, delen norra Skepparvägen – Dekarsövägen (2284K-P19/0128/1).

Det finns en in- och utfart till detaljplaneområdets västra del från Bonäsvägen som är placerad i direkt anslutning till fastighetsgräns för Bonästorpet 2:1 i sydväst. Till planområdets östra del finns ingen befintlig in- och utfart.

En väg- och trafikutredning har genomförts av Tyréns (30 september 2022) med syfte att utreda utformningen av lokalgatan inom detaljplaneområdet och trafikbelastningen på Bonäsvägen i anslutning till detaljplaneområdet innan och efter exploatering.

Befintlig trafik på Bonäsvägen är enligt den nationella vägdatabasen (NVDB) 1700 fordon per dygn varav 6 % tunga fordon. Utredningen redovisar att trafikökningen som exploateringen genererar i antal resor är minst 60 och max 150 fordon per dygn. Detta innebär en ökning på 4,5 % efter exploateringen som kommer att fördelas i båda riktningarna. Enligt utredningen är den tillkommande trafikmängden att anse som mindre.

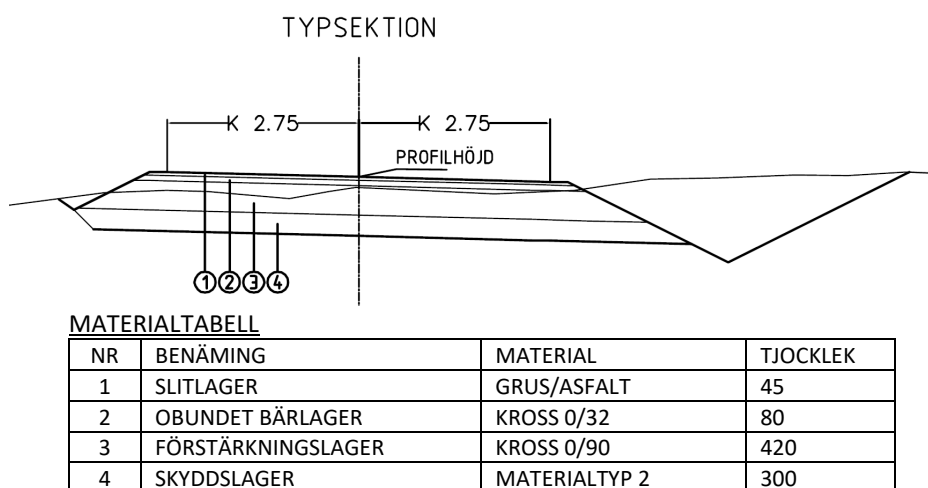
Den fördjupade översiktsplanen beskriver tillgången till befintliga gång- och cykelvägar inom området Bonäset som god. Genom detaljplaneområdet parallellt med Bonäsvägen finns en belyst gång- och cykelbana. I detaljplaneområdets närhet finns även gångstigar och naturstråk.

Förändringar och konsekvenser

Område som i gällande detaljplan är planlagt för H-GATA och GCVÄG planläggs i denna detaljplan som allmän plats vägområde [**VÄG**]. Denna markanvändning inrymmer både befintlig väg och gång- och cykelbana. Vägområdet är anpassat efter den gällande vägplanen.

Vid genomförandet av detaljplanen tillkommer en gata [**GATA**] inom den västra delen av detaljplaneområdet vilken ansluts till Bonäsvägen. Befintlig in- och utfart till planområdets flyttas cirka 18 meter nordöst för att klara godtagbara siktförhållanden.

Område för [GATA] på plankartan har generellt en total bredd om 12 meter. Gatan utformas med enkelsidig lutning och ett öppet dike, se typsektion nedan. Vid slutet av gatan möjliggörs för en vändplats för snöröjning och vändning för renhållningsfordon. Vändplatsen har en diameter på cirka 22 meter. Området för gata (vägbana med dike och vändplats) har projekterats och redovisas därför på plankartan utifrån faktiskt platsbehov.



Figur 14. Typsektion för gata inklusive materialtabell. Källa: Väg och trafikutredning, Tyréns (2023)

Enligt utredningen är behovet av att korsa den nya gatan inom kvarteret stort och en hastighet på 30km/h föreslås gälla för gatan. Hastigheten bör inte överstiga 30km/h i och med att det är ett bostadsområde med tät bebyggelse samt återvändsgränd.

Föreslagen gata inom västra planområdet har anpassats till terrängen så att 10% lutning inte ska överstigas, största lutningen är 8 %. En för brant väg försvårar för exempelvis större fordon, så som sopbil och räddningsfordon att ta sig upp, särskilt vintertid.

Utfartsförbud gäller mellan västra delen av planområdet mot Bonäsvägen med undantag för infart/utfart, samt längsmed den nya gatan närmast korsningen med Bonäsvägen.

In- och utfart till planområdets östra del kommer att ske direkt från tillkommande fastighet till Bonäsvägen. Placering av denna regleras genom *Utfartsförbud*, placeringen förskjuts norrut i förhållande till den tillkommande korsningen för lokalgatan.

Trafikökningen till följd av detaljplanen bedöms vara marginell i förhållande till nuvarande trafikmängd. Planerad bebyggelse innebär en utvidgning av tätorten, vilket ger förutsättningar för ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur. Sammanfattat bedöms inte trafikökningen bli betydande i området som helhet.

För att skapa gena vägval för gående och cyklister, och verka för säkra skolvägar, regleras en gång- och cykelväg [GC-VÄG] som ansluter från lokalgatans norra del till intilliggande parkmark. Område för [GC-VÄG] har en bredd om 6 meter, vilket rymmer väggroppen och tillhörande ytor för avvattnings- och belysning.

Allmän platsmark inom detaljplaneområdet ska ha kommunalt huvudmannaskap.

Kollektivtrafik

Det finns ingen hållplats för kollektivtrafik i direkt anslutning till planområdet. Närmsta hållplatser för buss finns längs med Bonäsvägen cirka 150 meter i sydlig riktning samt cirka 300 meter i nordostlig riktning, båda hållplatserna är tillgängliga via gång- och cykelväg.

Förändringar och konsekvenser

Denna detaljplan möjliggör bostäder vilket kan förväntas bidra till ökat underlag för resor med kollektivtrafik och hållbara transportalternativ. Tillgängligheten till kollektivtrafik för området bedöms som god men en kompletterande busshållplats närmare planområdet skulle stärka platsen och omgivningen på sikt.

Parkering

Parkering för cyklar och 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 beroende på bostadstyp eller verksamhet.

Förändringar och konsekvenser

Parkering ska lösas inom tillskapade fastigheter. Hur parkeringsbehovet löses redovisas vid ansökan om bygglov, där det vid tidpunkten gällande parkeringstalet tillämpas.

Mark som inte får förses med byggnad (*prickad mark*) regleras mellan ny gata [GATA] och kvartersmark för bostäder [B] med ett generellt

avstånd om 6 meter mot gatan. Avståndet om 6 meter mot gatan syftar till att inrymma infart/parkering inom kvartersmarken för bostäder.

Varumottagning och avfallshantering

Avfall ska hanteras i enlighet med Avfallsplan 2023–2033, *Från avfallshantering till resurshantering*, antagen av kommunfullmäktige 30 januari 2023. Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva, utför kommunens ansvar för hushållsavfallet.

Förändringar och konsekvenser

Gatan inom planområdet ska anläggas så att den är farbar med sedvanliga avfallsfordon fram till avfallsutrymmen. Vidare ska det finnas tillräcklig yta i anslutning till avfallsutrymmet för att vända avfallsfordon. Denna detaljplan utformas med en vändplats vid gatans slut, vändplatsen är utformad med en diameter på cirka 22 meter för att möjliggöra för sopbilar och andra större fordon att vända inom planområdet.

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 förordas att postlådor placeras i en lådsamling vid infarten till området. Postnord ska godkänna postmottagningen i samband med nybyggnation.

Förändringar och konsekvenser

Denna detaljplan medger nybyggnation av villor och radhus, placering av postlådor ska samrådas med och godkännas av Postnord.

3.5 Miljö, hälsa och säkerhet

Buller

Planområdets placering vid Bonäsvägen (länsväg 1060) innebär att området till viss del är utsatt för trafikbuller. I planområdets närhet ligger även Bodums reningsverk som också kan utgöra en källa för verksamhetsbuller.

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216/2017:359), vilken tar stöd i 9 kap. 12§ miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa), innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte enligt förordningen överskrida:

- 60 dBA ekvivalentnivå (medelljudnivå under en given tidsperiod) vid fasad respektive 65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m²
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Boverket har tagit fram riktvärden för ljudnivåer utomhus vid bostäder från industriell verksamhet (BFS 2020:2) där anges att ekvivalent ljudnivå ej får överstiga 50 dB(A) och maximala ljudnivåer 55 dB(A).

Bonäsvägen och reningsverket har tillsammans med övrigt omgivningsbullers påverkan på planområdet utretts genom en bullerutredning (Efterklang, 18 maj 2021).

Förändringar och konsekvenser

Enligt utredningen bedöms planområdet ha goda förutsättningar för nybyggnation av bostäder och ej överskrida riktvärden för trafikbuller och omgivningsbuller både för dagens situation och för framtidsprognos. Beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåerna överstiger ej de riktvärden som finns för nybyggnation av bostäder.

För industribuller från Bodums reningsverk där bullermätningen även omfattar den nya rötkammaren utomhus och övrigt omgivningsbuller bedöms planområdet med goda marginaler klara de riktvärden som finns

för omgivningsbuller vid bostäder.

Luftkvalitet

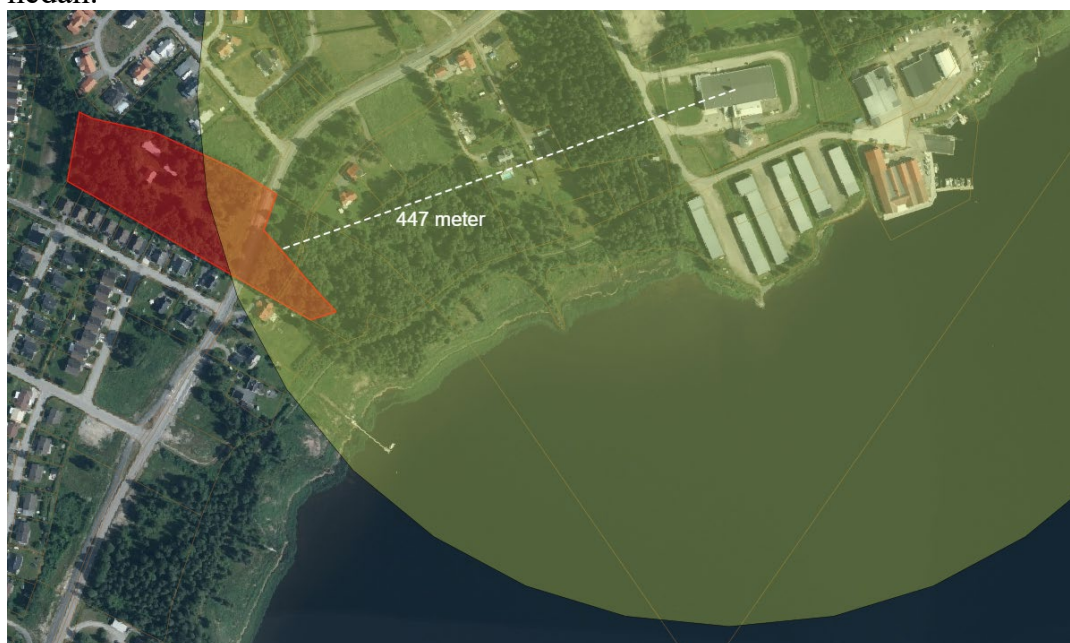
MKN för utomhusluft

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

Kvävedioxid 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 planområdet råder inte sådana förutsättningar varför eventuella föroreningar vädras bort naturligt. Av denna anledning bedöms det inte aktuellt att uppskatta några värden och beräkna dessa inom ramen för detaljplanprocessen.

Reningsverket i Bodum

Planområdet ligger cirka 450 meter från Bodums reningsverk. Bodums avloppsreningsverk är ett av de tre största i Örnsköldsviks kommun. Där genomgår spillvattnet rening av organiskt material och fosfor vilket sker genom mekanisk-, kemisk- och biologisk rening. En del av planområdet ligger inom angiven skyddszon om 500 meter från reningsverket, se figur 15 nedan.



Figur 15. Planområdet markerat i rött, skyddszon för Bodums reningsverk (radie 500 meter) inom gul markering.

Skyddsavståndet på 500 meter är baserat på boverkets publikation *Bättre*

plats för arbete, 1995:5. I den finns riktvärden för skyddsavstånd avsett för lokalisering i samband med prövning av ny verksamhet. Skyddsavståndet tar hänsyn till både lukt och i viss mån smittspridning. Här anges att verk med under 20 000 personekvivalenter (pe) bör ha ett skyddsavstånd på 500 meter men ingen skillnad görs på om verket är överbyggt eller ej. Bodums reningsverk är överbyggt och dimensionerat för 30 000 pe, dock är den verkliga belastningen mindre och uppgår i dagsläget till cirka 10 000 - 12 000 pe.

Publikationen beskriver att luktande föreningar vid avloppsreningsverk kan dels härröra från gaser som bildas i ledningsnät, pumpstationer och avloppsreningsverk på grund av biologisk aktivitet, dels från luktande föreningar som tillförs vattnet genom industriutsläpp och dylikt. Även slamhanteringen kan orsaka lukt. Publikationen redogör även för att spridning av bakterier från reningsverk och att de sjukdomsframkallande bakterierna vid reningsanläggningarna i regel endast utgör en liten del av det totala antalet bakterier. Redan 200 meter från reningsverket uppges att antalet bakterier är obetydligt jämfört med normala förhållanden.

Lukt från reningsverket bedöms inte vara betydande farligt men skulle kunna utgöra en olägenhet beroende på intensitet och hur ofta det uppträder, vilket kan påverkas av bland annat vindförhållanden på platsen. Inga klagomål har inkommit till kommunen från kringboende. Det finns i dagsläget cirka 20 bostadsfastigheter som ligger närmare eller lika nära reningsverket som den del av planområdet som berörs.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet bedöms inte påverkas negativt av några lukt- eller luftföroreningar, och detaljplanens genomförande bedöms heller inte alstra några sådana störningar.

Ett genomförande av detaljplanen innebär tillkommande trafik. Trafiken bedöms dock inte öka på ett betydande sätt jämfört med dagsläget. Detaljplanen bedöms inte medföra risk att miljö kvalitetsnorm för utomhusluft överskrids.

Reningsverket i Bodum är ett inomhusverk vilket bidrar till minskade risker och lukt jämfört öppna reningsverk. Gällande smittspridning så ligger planområdet på ungefär dubbelt avstånd från där Boverket uppges i sin publikation att antalet bakterier är obetydligt jämfört med normala förhållanden (200 meter). Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen vara möjligt med en risknivå som är acceptabel avseende

reningsverket.

Vattenkvalitet

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheterna 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.

Örnsköldsviks kommun (Västernorrlands län) ingår i Bottenhavets vattendistrikt. Länsstyrelsen i Västernorrland län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet har beslutat om åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2022–2027. 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.

En dagvattenutredning har utförts av Tyréns Sverige AB (8 juni 2021, komplettering 19 februari 2024). Planområdets recipient Dekarsöfjärden omfattas av miljökvalitetsnormen för vatten och uppnår måttlig ekologisk status baserat på näringsämnen och växtplankton. Fjärden uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av påträffade halter av dioxin i sediment samt kvicksilver och bromerade difenyletrar. Gränsvärdena för bromerade difenyletrar och kvicksilver samt kvicksilverföreningar överskrids dock i alla Sveriges ytvattenförekomster.

Förändringar och konsekvenser

Den föroreningsberäkning som är gjord inom ramen för dagvattenutredningen visar att föroreningshalterna i dagvattnet ökar efter en exploatering jämfört med nuläget. De halter av ämnen som transporteras till recipienten Dekarsöfjärden utgör dock ett mycket begränsat tillskott i fjärden och riskerar ej försvåra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormen. Föreslagen dagvattenhantering med svackdiken innebär att viss rening av dagvatten även kommer ske inom planområdet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte medföra att miljökvalitetsnormerna för recipienten Dekarsöfjärden inte kan uppnås.

Markradon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder. 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.

I den geotekniska utredning som genomförts visar undersökningen av markradon att värdena varierade mellan 16-68kBq/m³ vilket hamnar över gränsen för högradonmark >50kBq/m³.

Markstrålning ska beaktas vid grundläggning. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas ”radonsäkert”. På normalradonmark kan enklare åtgärder vidtas.

Förändringar och konsekvenser

Byggnader inom planområdet ska uppföras med en radonsäkrad konstruktion. Detta ska hanteras i samband med bygglovgivning då grundläggningsmetod fastställs för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Förorenade områden

Inom den västra delen av fastigheten Bonästorpet 2:1 finns byggnader som planeras att rivas inför exploatering, enligt historiska fotokartor har området tidigare bestått av öppet landskap. En historisk inventering (Tyréns 12 december 2022) har därför genomförts med syfte att identifiera potentiella platser inom detaljplaneområdet där det kan finnas risk för föroreningar. Inventeringen visade att det inte gick att utesluta att användning av bekämpningsmedel eller bränsleförvaring funnits under den tiden som jordbruk bedrevs. Baserat på det genomfördes markprover för att utreda om det finns pesticider i jorden vid tidigare jordbruksmark samt om föroreningar förekommer inom området där en eventuell cistern kan ha varit belägen. Detta har redovisats i en miljöteknisk markundersökning (Tyréns, 3 april 2023) där analysresultaten har sammanställts och jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. Det påträffades inte några föroreningshalter över det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Bly, kadmium, kvicksilver och zink påträffades i halter över nivån för mindre än ringa risk. Alifater, aromater och BTEX är under laboratoriets rapporteringsgräns. Bekämpningsmedlen pentakloranilin

och kvintozen-pentakloranilin har påträffats men i låga halter, i nivå med laboratoriets rapporteringsgräns. Inga övriga pesticider har påträffats i halt över laboratoriets rapporteringsgräns.

Enligt undersökningen utgör föroreningssituationen ingen negativ risk för människors hälsa eller miljö då samtliga uppmätta halter ligger under det generella riktvärdet för känslig markanvändning. Det bedöms därmed inte finnas något åtgärdsbehov med avseende på föroreningsförekomst vid exploatering av fastigheten.

Massor kan återvinnas fritt inom fastigheten men om massor ska återanvändas utanför fastigheten så krävs det en anmälan för återvinning av avfall i anläggningsarbeten (Naturvårdsverket 2010:1) då halter förekommer över mindre än ringa risk. En anmälan ska lämnas in till tillsynsmyndigheten och godkännas innan återanvändning sker.

Förändringar och konsekvenser

Det bedöms inte finnas något åtgärdsbehov avseende markföroreningar vid genomförandet av denna detaljplan då samtliga uppmätta halter ligger under det generella riktvärdet för känslig markanvändning.

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

Ras och skred

Marken inom planområdet består enligt SGU:s kartunderlag översiktligt av morän och silt. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bygggrätt för bostäder i form av olika typer av enbostadshus på idag till stor del oexploaterad mark. Då angränsande ytor till planområdet sedan tidigare är ianspråktaga (byggnader och infrastruktur) bedöms marken översiktligt vara byggbar.

Marken inom delar av planområdet lutar relativt kraftigt. Enligt SGI:s karttjänst utgör en del av planområdets närhet aktsamhetsområde för skred i finkorniga jordarter. De geotekniska förhållandena har utretts med ett geotekniskt utlåtande (Tyréns, 4 juni 2021) samt med en geoteknisk undersökning (Tyréns, 12 november 2021). Det geotekniska utlåtandet rekommenderar att vatten från dräneringar, dag- och spillvatten inte bör ledas ut över slänter då detta kan orsaka erosion. Om tecken på erosion skulle uppkomma ska åtgärder vidtas så som erosionsskydd samt återställande av eroderade massor och växtlighet.

När det gäller markens stabilitet samt ras och skred klargörs i det geotekniska utlåtandet att det är främst söder om Bonäsvägen som det föreligger en risk. Norr om Bonäsvägen är lutningen mindre än 1:10 och en generell risk för ras och skred förekommer inte. I den geotekniska undersökningen har en stabilitetsberäkning därför enbart utförts för den på södra sidan Bonäsvägen ned mot Dekarsöfjärden. Stabilitetsberäkningar har utförts med totalsäkerhetsmetoden i enlighet med IEG Rapport 4:2010 (*Tillståndsbedömning av naturliga slänter och slänter med befintlig bebyggelse och anläggning samt skredkommissionens Rapport 3:95, Anvisningar för stabilitetsutredningar*) där man räknat med last motsvarande trevåningshus, detta då detaljplanen möjliggör en nockhöjd på 9 meter. Enligt utförd stabilitetsberäkning bedöms stabiliteten i slänten som tillfredställande.

Förändringar och konsekvenser

Stabiliteten inom detaljplaneområdet bedöms enligt utredningen vara god, både för befintliga förhållanden och efter exploatering. Risken för ras och skred bedöms vara låg.

Skyfall och översvämning

En dagvattenutredning har genomförts av Tyréns (8 juni 2021) och kompletterats efter samråd (Tyréns, 19 februari 2024). Den inkluderar en skyfallsutredning vars syfte var att kartlägga områden som riskerar att drabbas av översvämningar inom fastigheten Bonästorpet 2:1 samt att redovisa hur flöden vid skyfall kan ledas säkert genom området efter föreslagen exploatering.

Förändringar och konsekvenser

Utredningen redovisar att det inte finns någon risk för översvämningar inom planområdet med nuvarande höjdsättning vid 100-års regn som kan medföra skador på byggnader inom planområdet.

Transport av farligt gods

Vid planläggning ska bebyggelse, enligt plan- och bygglagen, lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt till risk för olyckor. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet vid riskidentifiering i den kommunala planprocessen och har tagit fram regionala riktlinjer för skyddsavstånd till transportleder för farligt gods (*Riskhantering vid transportleder för farligt gods i Gävleborgs och Västernorrlands län, 2022*).

En grundläggande princip är att inom riskhanteringsavståndet, 150 meter från

väggkant eller järnvägens spårmit, där det transporteras farligt gods bör riskbedömning alltid göras. Är avståndet mer än 150 meter bedöms risknivån förknippad med farligt gods normalt vara tillräckligt låg. Den transportled för farligt gods som är närmast planområdet går genom centrala Örnsköldsvik cirka 4 kilometer från planområdet.

Då planområdet inte ligger inom riskhanteringsavståndet (150 meter) för transportled för farligt gods har ingen särskild utredning eller riskanalys utförts under planprocessen.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen föranleder ingen förändring.

Räddningstjänst

Befintliga brandposter finns längs med Bonäsvägen där den brandpost som är närmast ligger cirka 100 meter från detaljplaneområdet. Det finns ytterligare en brandpost efter Trossvägen cirka 50 meter från planområdet samt en spolpost cirka 40 meter från planområdets nordvästra plangräns.

För bostäder av typen radhus och friliggande villor behöver brandpostsystemet tillhandahålla minst 10 liter släckvatten per sekund enligt *handlingsprogram Örnsköldsviks kommun, 2022–2023 För förebyggande verksamhet och räddningstjänst enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor*. Avståndet mellan brandposterna bör vara högst 150 meter, vilket beror på att avståndet mellan räddningstjänstens fordon och brandpost inte bör överskrida 75 meter.

Förändringar och konsekvenser

Denna detaljplan möjliggör bostäder av typen radhus och friliggande villor. Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms bli god då åtkomst till planerade bostäder kommer att möjliggöras via en ny gata [GATA]. För att inte överstiga rekommenderat avstånd från brandpost till uppställningsplats för räddningstjänstens fordon (75 meter) ska en brandpost installeras inom mark planlagd för gata [GATA] i samband med anläggningen av nya VA-ledningar av VA-huvudmannen MIVA (Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB).

Skyddsrum

Enligt MSB:s skyddsrumskarta finns det 3 skyddsrum inom cirka 500 meter från planområdet.

3.6 Teknisk infrastruktur

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. De allmänna dricks- och spillvattenledningarna som finns inom planområdet ansvarar Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB (Miva) för. I planområdets östra del finns även en ledningsrätt (2284K-99/523) för vatten och avlopp.

Ledningar inom planområdet som inte är säkrade genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter kan behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande. Vem som ansvarar för och bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Förändringar och konsekvenser

I planområdets östra del finns planbestämmelsen [**u**] - markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen inom den östra delen avser bland annat reserverad mark för befintlig ledningsrätt (2284K-99/523). Inom detta område får marken inte användas på ett sätt som förhindrar ledningsägarens åtkomst att exempelvis sköta och underhålla ledningen. Dessa områden omfattas även av prickad mark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Ledningar på den västra sidan, invid Bonäsvägen, rymms inom allmän plats [**VÄG**].

Avsikten är att tillkommande bostäder inkluderas i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp vilket innebär att fastigheterna kan och ska anslutas till det kommunala VA-nätet. En viss nyanläggning och omläggning av befintliga ledningar kommer att krävas vid genomförandet av denna detaljplan.

De befintliga ledningarna på nordvästra sidan av Bonäsvägen ska flyttas och anläggas inom område planlagt för allmän plats [**GATA**]. Även en uppdimensionering av befintlig vattenledning kan bli nödvändigt för att klara exploateringen.

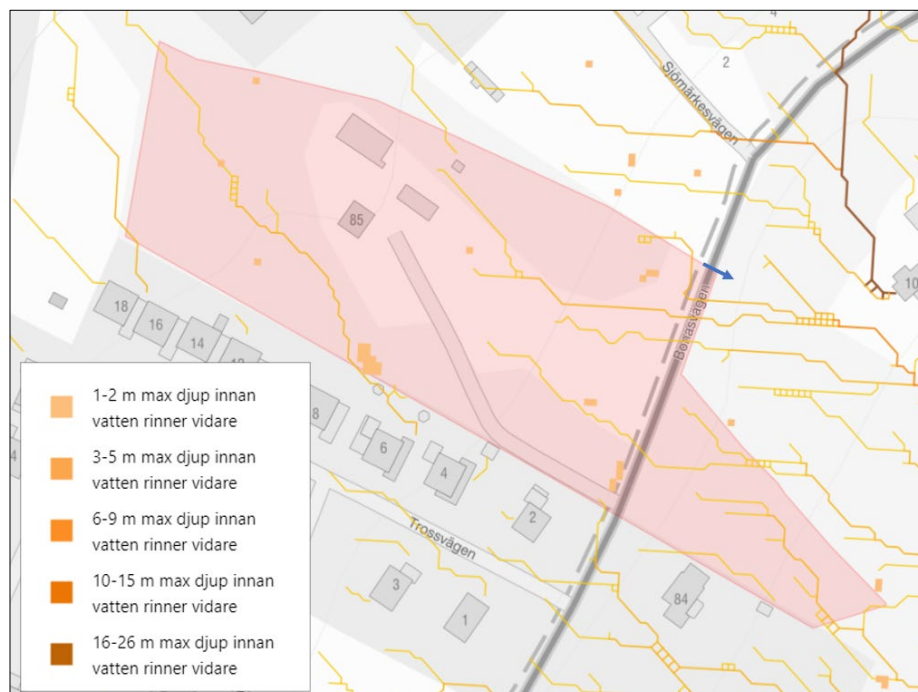
Exploatören ska göra en beställning hos Miva för önskat antal serviser inför projektering av VA-ledningar. De nya fastigheterna som bildas inom planområdet ska sedan anslutas till det kommunala dricks-, spill- och dagvattennätet.

Dagvatten

Enligt Örnsköldsviks kommuns dagvattenstrategi och -policy är det övergripande målet att dagvattenhantering i kommunen ska ske på ett långsiktigt hållbart sätt. Detta uppnås genom att dagvattnet i största möjliga mån fördröjs och renas lokalt samt att det ska skapas sekundära avrinningsvägar för säker bortledning av dagvattnet vid extrem nederbörd.

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det finns inga kommunala dagvattenledningar inom planområdet men däremot i direkt anslutning intill fastighetsgräns mellan Bonästorpet 2:1 och fastighet Överön 3:27 och Överön 3:28. Avvattning sker i dagsläget genom naturlig infiltration samt ytlig avrinning via mark och diken. Avvattning från västra delen av området sker via en lågpunkt längs fastighetens södra gräns där en invallning med kupolbrunn är konstruerad varifrån vattnet avleds till kommunala dagvattenätet i Trossvägen. Det finns även ett tillkommande dagvattenflöde från grönområdet nordväst om planområdet som belastar fastigheten, se figur 16.

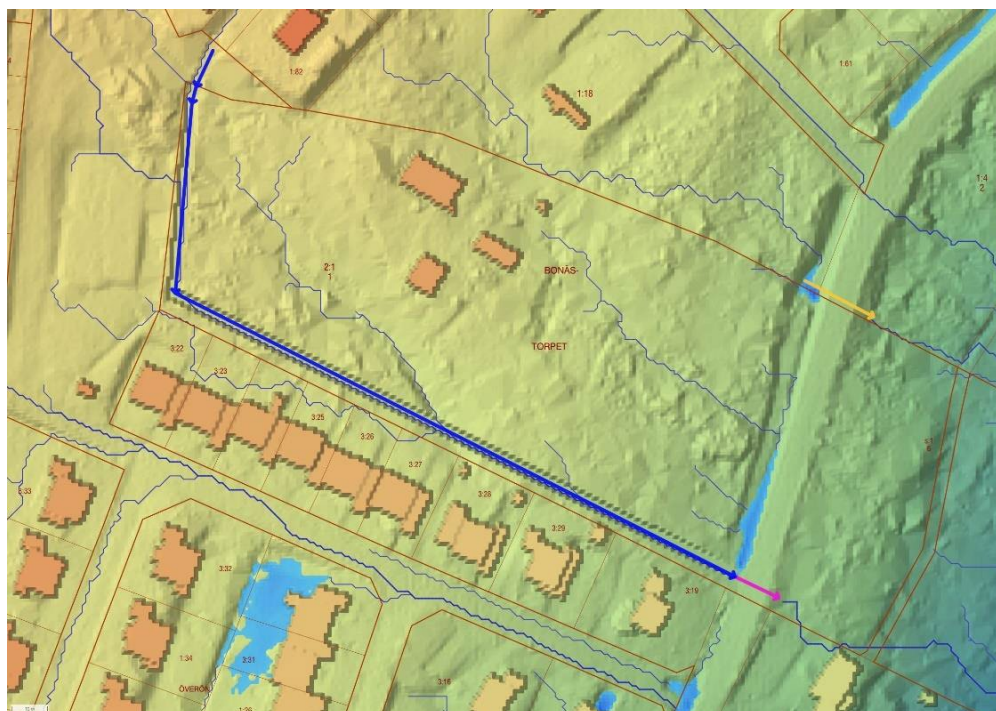
Östra delen av planområdet avvattnas via ett igenvuxet dike längs fastigheten Bonästorpet 2:1 och fastigheterna Bodum 1:4, Bodum 1:8, vidare ner till recipienten Dekarsöfjärden.



Figur 16. Skyfallskartering inklusive rinnvägar, ungefärlig placering av befintlig dagvattenrumma illustrerad med blå bil, planområde markerat i rött.

För att säkerställa en fungerade dagvattenhantering inom och genom planområdet har en dagvattenutredning tagits fram som underlag till detaljplanen (Tyréns, 8 juni 2021). Denna har kompletterats efter samrådet (Tyréns, 19 februari 2024). I utredningen och dess komplettering presenteras förslag på hantering av dagvatten.

Utifrån befintliga höjdkurvor och den exploatering som möjliggörs föreslås ett dike anläggas längs planområdets västra och sydvästra gräns. Diket kan då avleda det dagvatten som rinner in till området samt det tillkommande dagvattnet inom planområdet. Diket kan antingen fortsätta i en trumma under Bonäsvägen och i ett öppet dike ledas vidare till Dekarsöfjärden. Med en antagen innerdiameter på 600 mm kan trumman avleda beräknat dimensionerande flöde. Alternativt kan diket på den västra sidan om Bonäsvägen kopplas på Mivas dagvattenledning i Bonäsvägen. Föreslagen dagvattenhantering innebär att befintlig dagvattenbrunn längs västra planområdesgränsen, invid Överön 3:27 och Överön 3:28, kan avvecklas. Diket utformas lämpligen som ett svackdike med en snirklande sträckning vilket har en fördröjande och viss renande effekt och kan utformas för att skapa estetiska mervärden för boendemiljön. Utredningen föreslår att diket utformas med en bottenbredd på 0,4 m, vattendjup på 0,3 m samt släntlutning 1:3. Det innebär att diket tar en begränsad del av planområdet i anspråk och innebär en förhållandevis låg kostnad att anlägga. Genom att diket inte anläggs så djupt minskas även risken för inträngning av ytligt grundvatten.



Figur 17. Dagvattenutredningen föreslår ett dike längs planområdets västra och sydvästra gräns.

Dagvatten från exploatering norr om tillkommande lokalgata för bostäderna föreslås att ledas till gatudiket.

Dagvattenhantering enligt utredningen innebär en säker avledning av dagvatten från planområdet vid både normalregn och skyfall. Genom trög avledning, översilning av dagvatten över gräsytor erhålls både viss rening av dagvattnet samt fördröjning inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Denna detaljplan innebär att andelen hårdgjorda ytor inklusive tak kommer att öka inom mark planlagd för bostäder [B] och gata [GATA] vilket i sin tur innebär ökade dagvattenflöden från området. Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp vilket innebär att det är VA-huvudmannen som enligt LAV (Lag om allmänna vattentjänster) är skyldig att ta hand om vattnet. Inom ett verksamhetsområde ansvarar den enskilde fastighetsägaren för avvattning av det dagvatten som uppkommer inom sin fastighet. Det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på egen fastighet ansvarar fastighetsägaren för att avleda till den av VA-huvudmannen anvisade förbindelsepunkten. Dagvattenhanteringen inom planområdet ska följa Örnsköldsviks kommuns dagvattenpolicy – och strategi.

Inom markanvändningen [NATUR] längs med detaljplaneområdets

västra och sydvästra gräns finns utrymme att anlägga ett dike enligt dagvattenutredningens rekommendation för att leda om dagvatten som idag rinner tvärs igenom fastigheten Bonästorpet 2:1. Det innebär att dagvattnet kan ledas till dagvattenledning i Bonäsvägen, eller via en ny trumma ledas under Bonäsvägen och fortsätta i ett öppet dike öster om Bonäsvägen. Även inom mark planlagd för [GATA] kommer dagvatten att hanteras genom öppna diken.

Lösning av dagvattenhantering för respektive nybildad fastighet ska redovisas i samband med bygglov.

El, energi, fjärrvärme, bredband och telefoni

Inom planområdet har Övik Energi AB elledningar. Det finns även möjlighet att ansluta till fjärrvärme och bredband. Närmaste fjärrvärmeanslutning ligger utmed Ankarvägen och Rodervägen som ligger söder respektive väster om aktuellt planområde. Skanova har också ledningar inom detaljplaneområdet. De har en jordkabel/kanalisation i osäkert läge och bredd vid fastighetens norra gräns i linje med Bonäsvägen inom område för väg.

Ledningarna är inte säkrade genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter. Ledningar inom detaljplaneområdet som inte är säkrade genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter kan behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande. Vem som ansvarar för och bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Förändringar och konsekvenser

Området och nya fastigheter som bildas kan anslutas till Övik Energis elnät. En viss nyanläggning och omläggning av befintliga ledningar kommer att krävas vid detaljplanens genomförande. I den nya detaljplanen finns planmässiga förutsättningar för nya ledningar samt omläggning av befintliga ledningar inom användningsbestämmelsen [GATA].

3.7 Sociala aspekter

Trygghet

I området runt Bonästorpet finns gång- och cykelvägar, i viss mån belysta, som kopplas samman med centrala Örnsköldsvik genom bostadsgator och gång- och cykelvägar. Rekreatiomsområden och förskola finns också i områdets närhet. Förutsättningar finns för ett minskat bilberoende för boende i området och för barn att själva ta sig till och från friytor på ett tryggt och säkert sätt. Området trafikeras av lokaltrafik och busshållplatser finns inom 150–300 meter från planområdet beroende på busslinje.

Olika typer av grönstruktur kan tillkomma i anslutning till ny bostadsbebyggelse. Vegetation bidrar med gröna värden och till en god bebyggd miljö men kan samtidigt upplevas ge skymd sikt och skapa otrygghet för de som vistas och passerar området runt Bonästorpet. Vid utveckling av områdets gröna miljöer bör dessa aspekter vägas mot varandra för att uppnå en trivsamt utomhusmiljö som inbjuder till utevistelse och rörelse och verkar hälsofrämjande.

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.

Barnperspektivet

Barn- och ungdomsperspektivet har beaktats i planprocessen. Bedömningen är att detaljplanen inte innebär några betydande konsekvenser för barn och unga. Endast en enkel prövning har gjorts.

Detaljplanen möjliggör bostäder i ett barnvänligt område med närhet till både förskola, skola, grönområden och lekpark. För att möjliggöra att barn kan röra sig säkert i området tillskapas en gång- och cykelväg som ansluter befintliga trafikseparerade stråk.

4. GENOMFÖRANDE

Under följande rubriker redovisas de frågor som är av vikt för genomförandet av detaljplanen. Här sammanställs de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen.

4.1 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag 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.

4.2 Avtal

Planavtal/planavgift

Planavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och sökanden. Kostnaden för upprättandet av detaljplanen betalas av sökanden. Planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglov.

Exploateringsavtal

Örnsköldsviks kommun avser att teckna exploateringsavtal med exploatören innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet syftar främst till att reglera ansvar, kostnader och säkerhet för utbyggnad av allmänna anläggningar kopplade till detaljplanens genomförande. Avtalet omfattar bland annat markregleringar mellan parterna (exempelvis inlösen av allmän platsmark)

samt kostnadsfördelning för anläggningar för vattenförsörjning, dagvatten och avlopp.

Avtalet avser även reglera att exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats i enlighet med kommunens krav. När anläggningarna är färdigställda överläts de utan kostnad till kommunen. Utformning av allmän plats ska ske i samråd med Örnsköldsviks kommuns, trafik- och parkavdelning.

Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB (Miva) är VA-huvudman i Örnsköldsviks kommun. Exploatören ska träffa avtal med Miva om utbyggnad och anslutning av planområdet till allmänna vattentjänster. Avtalet ska även reglera dagvattenlösning för området, inom mark planlagd för allmän plats [**NATUR**]. Exploatören ska bekosta de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande

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

Avtal för ny väganslutning

Inför anläggande av ny eller förändring av befintlig anslutning inom Trafikverkets vägområde ska ett avtal upprättas mellan exploatören och Trafikverket. Detta kommer således att krävas för den tillkommande lokalgatan samt in- och utfart för kommande fastighet sydost om Bonäsvägen. Avtalet ska vara påskrivet innan några fysiska åtgärder utförs. Syftet med avtalet är att reglera anslutningens utformning samt medge tillåtlighet att utföra åtgärder inom Trafikverkets vägområde.

4.3 Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Exploatören svarar för iordningställande av samtliga projekterings-, bygg- och anläggningsåtgärder inom planområdet. Kommunen är därefter huvudman för allmän plats: gata, väg och natur.

4.4 Fastighetsbildning

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

Detaljplanen medför att cirka 20 bostadsfastigheter kan avstyckas från fastigheten Bodum 2:1, vilket kommer bli aktuellt i takt med att området exploateras.

För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran. Detta då allmän plats omfattas av inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 § PBL och inlösenmöjlighet enligt 6 kap. 13 § PBL. Ersättningen ska bestämmas enligt 4 kap. Expropriationslagen.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Det går en ledningsrätt (Lr2284K-99/523.1) genom den södra delen av planområdet som i detaljplanen omfattas av ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u]-område.

Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar [u].

Vid behov av att anlägga en gemensam in- och utfart till den tillkommande lokalgatan inom området, se figur 9, finns möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning för detta. Gemensamhetsanläggningen ska då ägas och skötas av de fastigheter som bildas i samband med att området exploateras och som har behov av att nyttja vägen för att ta sig till sina fastigheter. Inrättande av gemensamhetsanläggningar sker genom ansökan hos lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som kan medfölja detaljplanen.

<i>Fastighet</i>	<i>Konsekvenser</i>
Bonästorpet 2:1	<i>Fastighetsbildning</i> Planmässiga förutsättningar finns för att bilda nya fastigheter inom fastighet Bonästorpet 2:1. Det område som inte planläggs inom fastigheten Bonästorpet 2:1 kan genom fastighetsreglering tillföras fastigheten Överön 12:1. I samband med eventuell fastighetsbildningsåtgärd

	finns planmässiga förutsättningar för att reglera bort samfälligheten Överön S:1 område 6 för vägändamål. <i>Rättigheter</i> Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar [u]. För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.
Överön 12:1	Det område som inte planläggs inom fastigheten Bonästorpet 2:1 kan genom fastighetsreglering tillföras fastigheten Överön 12:1
Överön S:1	I samband med eventuell fastighetsbildningsåtgärd finns planmässiga förutsättningar för att reglera bort samfälligheten Överön S:1 område 6 för vägändamål.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Johanna Söderholm
Chef planenheten

Sofia Holmgren
Planarkitekt

Anne Gunnarsson
Planarkitekt