

Antagandehandling

Oktober 2020

Planbeskrivning

Detaljplan för

Norrlungånger 2:144, del av, m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 16 oktober 2020

Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden
22 oktober 2020, § 172
Laga kraft: 18 november 2020

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	3
Syfte	3
Planhandlingar	3
Planförfarande	3
Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	5
Befintliga förhållanden	11
Bakgrund	11
Befintlig bebyggelse	11
Befintlig kommunal och kommersiell service	13
Kulturmiljö och fornlämningar	13
Topografi och landskap	13
Geotekniska förhållanden	14
Miljöförhållanden	15
Risk och säkerhet	19
Gator och trafik	21
Teknisk försörjning	23
Planförslag	24
Bebyggelsestruktur	24
Miljöförhållanden	28
Gator och trafik	30
Sociala frågor	33
Teknisk försörjning	34
Underlag till planarbetet	36
Genomförande	37
Organisatoriska genomförandefrågor	37
Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	38
Ekonomiska genomförandefrågor	38
Konsekvenser av planens genomförande	39
Miljökonsekvenser	39
Ekonomiska konsekvenser	40
Sociala konsekvenser	40
Medverkande tjänstepersoner	40

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Inledning

Syfte

Detaljplanens syfte är att inom planområdet möjliggöra för verksamheter, besöksanläggning, daglig vårdverksamhet, kontor, handel och gymnasieskola eller motsvarande. Förändringarna inom planområdet syftar också till att öka stadsmässigheten i området och minska de barriäreffekter området har i omgivningen.

Planhandlingar

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

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen (2010:900).

Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen. Detaljplanen anses förenlig med bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden i 3 och 4 kapitlet miljöbalken (1998:808), då planen behandlar mark som redan är ianspråktagen och området inte finns utpekad som riksintresse eller berör särskilt känslig mark. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller överskrida någon av miljökvalitetsnormerna i 5 kapitlet miljöbalken (1998:808).

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Gullänget, cirka tre km norr om Örnsköldsviks centrum. Området avgränsas av Björnavägen i nordost, Centrumvägen i nordväst, Hågglundsvägen i sydväst och Karosserivägen i sydost.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling



Figur 1. Översiktskarta med markerat planområde. Källa: Örnsköldsviks kommun

Areal

Planområdet har en area på cirka 10 ha.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Norrlungånger 2:144, vilken är privatägd, samt del av Norrlungånger 8:1, vilken ägs av Örnsköldsviks kommun.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen 2012, redogörs inte för några framtida planeringsåtgärder för aktuellt område. Detaljplanen bedöms vara förenlig med kommunens övergripande planeringsinriktning.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet berörs av fördjupning av den kommunövergripande översiktsplanen, *Fördjupad Översiktsplan för Örnsköldsviks centralort*, antagen av kommunfullmäktige 27 april 2020. Antagandebeslutet är överklagat, men eftersom översiktsplanen kommer bli långsiktigt vägledande för centralortens utveckling är det ett viktigt underlag för aktuell detaljplan. Planeringsinriktningen för centralorten är övergripande att:

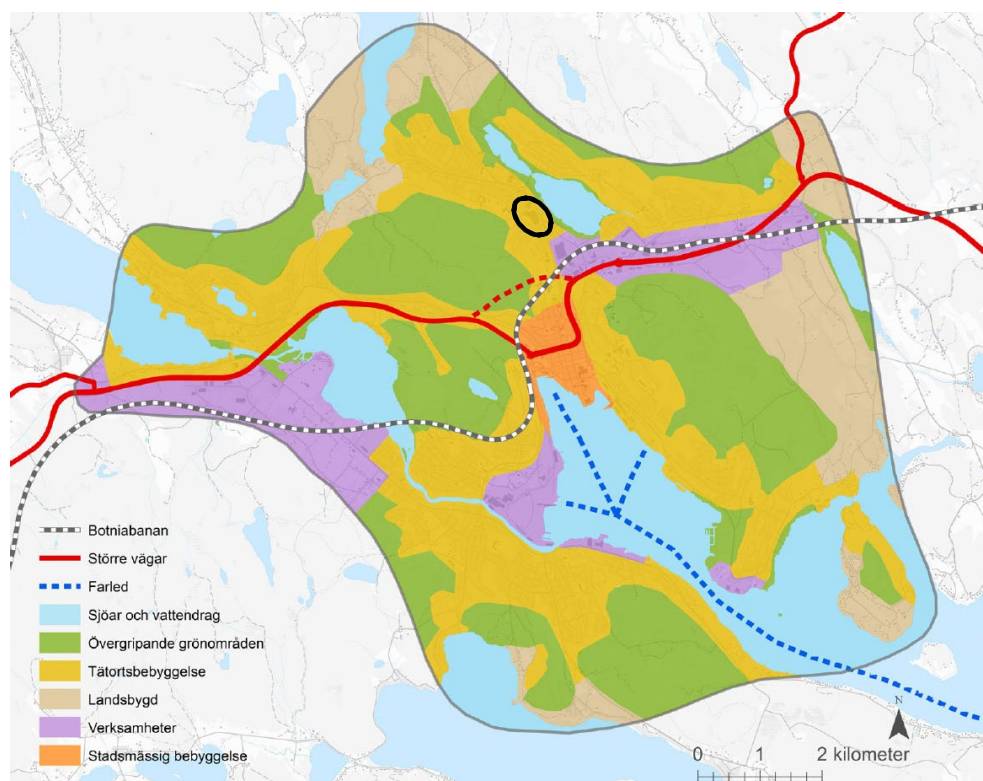
- Bygga en nära stad inifrån och ut
- Bygga utifrån den unika naturens kvaliteter och begränsningar
- Bygga ett effektivt och hållbart transportsystem
- Bygga attraktiva och variationsrika boendemiljöer
- Bygga en levande stadskärna med mötesplatser för alla

Aktuellt planområde ingår i tätortsbebyggelsen – Gullänet-Kroksta. Inriktningen för industriverksamhet i centralorten är att nya riskfyllda och miljöstörande verksamheter inte bör lokaliseras i anslutning till bostäder, omsorgs- och vårdbyggnader, skolor, vattentäkter eller andra känsliga mark- och vattenområden. I aktuellt fall ersätts bland annat detaljplan som möjliggör för all typ av industri till användningar så som ej störande industrier och verksamheter.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med fördjupningen av den kommunövergripande översiktsplanen

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Figur 2. Strategikarta i Fördjupad Översiktsplan för Örnsköldsviks centralort som illustrerar övergripande mark- och vattenanvändningsstruktur. Aktuellt planområde markeras ungefärligt med en svart ring.

Gällande detaljplaner

För området gäller tre detaljplaner:

1. Detaljplan för Hägglunds industriområde, antagen 2 februari 2018, reglerar markanvändningen inom planområdet till [KZD₁] – kontor, verksamheter och daglig vårdverksamhet. Byggnadernas totalhöjd begränsas till 10 meter. Detaljplanen har genomförandetid till och med 2 februari 2023. Detaljplanen behöver ersättas med ny detaljplan eftersom det behövs för att möjliggöra fortsatt utveckling och nyttjande av fastigheten.
2. Detaljplan (stadsplan) för Hägglunds industriområde, fastställd 23 januari 1981, reglerar markanvändningen till [J] – industri, [Jk] - industri och kontor, [Tj] – specialområde järnväg och

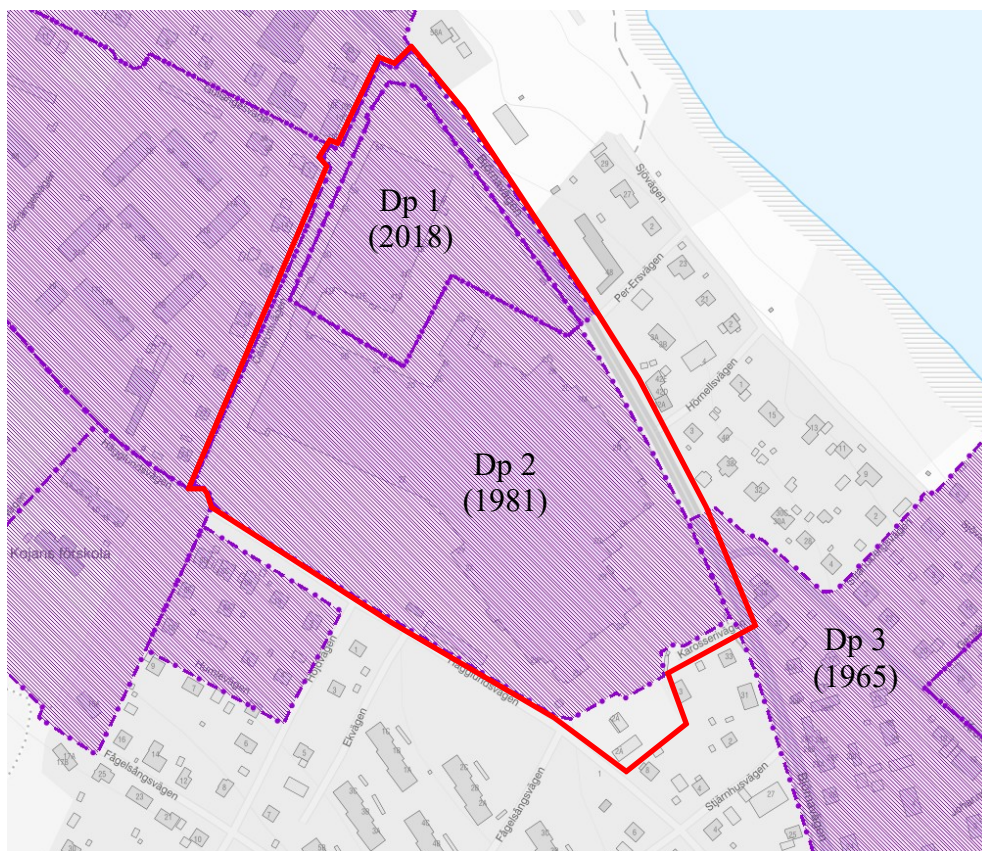
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

allmän plats. Byggnadshöjderna begränsas till mellan 10 och 20 meter. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.

3. Detaljplan (byggnadsplan) för Johannesvägen, fastställd 2 april 1965, reglerar markanvändningen (del som nu ersätts) till allmän plats, väg. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.



Figur 3. Avgränsning gällande detaljplaner i lila. Avgränsning av ny detaljplan illustreras ungefärligt med röd linje. Källa: länsstyrelsens webbgis 16 september 2020.

Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan fått laga kraft.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Kommunala policyer och strategier

Grönplan för Örnsköldsviks centralort

Grönplanen antogs av kommunfullmäktige i december 2011.

Aktuellt planområde ligger inte inom något, i Grönplanen, utpekade grönområde eller grön länk.

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 tydliga.
- 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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Dagvattenfrågor för aktuell detaljplan hanteras under rubriken *Planförlag - Teknisk försörjning*.

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.

Parkering inom fastigheten lösas i enlighet med kommunens strategi och policy för parkering.

Policy för ekologisk hållbarhet

Policyn för ekologisk hållbarhet antogs av kommunfullmäktige 17 december 2018, § 248. Enligt policyn ska Örnsköldsviks kommun verka för en större ekologisk hållbarhet med koppling till berörda nationella miljökvalitetsmålen och de övergripande målen inom Agenda 2030.

I samband med förändringar inom planområdet finns möjligheter till förbättringar avseende ekologisk hållbarhet. Sanering av förorenad mark sker bland annat och högre krav ställs på rening av dagvatten vilket påverkar recipienten i positiv riktning.

Policy för folkhälsa och social hållbarhet.

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

I samband med detaljplanen genomförande finns möjligheter att ställa högre krav på exempelvis utformning inom planområdet. Fastigheten bör också öppnas upp i större utsträckning än idag. Detta bedöms leda till positiva effekter på social hållbarhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Handelspolicy och -strategi Örnsköldsvik

Kommunen har en handelspolicy (antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2014, § 112) och en handelsstrategi (godkänd av kommunstyrelsen 3 juni 2014, § 94).

Planområdets läge i Gullängets centrum innebär att det enligt handelsstrategin är lämpligt med såväl dagligvaru- som volymhandel inom området.

Policy och strategi för cykling för Örnsköldsviks centrum och tätort

Gullänget omfattas av kommunens policy och strategi för cykling inom centralorten som antogs under 2016. Syftet med policyn är att formulera huvudmål för cykling i centralorten. Ambitionen är 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 att en sammanhängande cykelinfrastruktur av god kvalitet ska utformas.

Planområdets närhet till centrum i kombination med goda cykelförbindelser ger goda förutsättningar för hållbara transporter.

Policy och handlingsprogram för räddningstjänsten

Kommunen har en policy som utgör Handlingsprogram för operativ och förebyggande räddningstjänst enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor i Örnsköldsvik 2020-2023 (antagen av kommunfullmäktige 16 december 2019, § 246). Handlingsprogrammet anger hur räddningstjänsten enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO) ska bedrivas. Målet för räddningstjänsten är att med hänsyn till lokala förhållanden bereda ett tillfredställande och likvärdigt skydd gällande människors liv, hälsa, egendom och miljö.

Brandstation finns i norra delen av Örnsköldsviks tätort, cirka 1 km söder om planområdet. Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms vara god.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

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. Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11–12 § miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 26 juni 2019 tagit del av undersökningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 15 november 2018, § 186, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva planläggning för del av Norrlungånger 2:144 – område 1.

Befintliga förhållanden

Bakgrund

Från att sedan början på 1900-talet ha varit ett aktivt och expanderande industriområde har industriverksamheten på senare år successivt avvecklats. BAE Systems Hägglunds AB har flyttat nästan hela sin verksamhet från fastigheten till kvarteret Loket och för planområdet planeras nu en omvandling av industrimarken till en mer varierad och flexibel användning.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag nio delbyggnader vilka är uppförda i omgångar mellan 1942 och 2006 och utgör en total byggnadsarea på cirka 40.000 m².

Bostadsbebyggelsen i planområdets närhet består framförallt av småhus i form av friliggande villor och radhus men även flerbostadshus finns i den omkringliggande bebyggelsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling



Figur 4. Fastigheten Norrlungånger 2:144 redovisas med rosa avgränsning. Aktuellt planområde markeras ungefärligt med rött. Källa: metria.se 2020-06-02.



Figur 5. Flygfoto från nordväst, aktuell del markeras ungefärligt med rött. Källa: Hägglundsfastigheterna AB.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Befintlig kommunal och kommersiell service

Inom cirka 500 meter från planområdet finns tre förskolor, en grundskola samt vårdcentral.

Livsmedelsbutik finns inom 200 meter från planområdet. Mindre handelsverksamheter och restauranger finns också längs Björnavägen, många i nära anslutning till planområdet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Byggnadskultur

Längs Centrumvägen, i direkt anslutning till planområdets norra avgränsning finns bebyggelse för bostadshus som är av kulturhistoriskt intresse. Bostäderna uppfördes i slutet av 1930-talet av Hägglund & Söner för arbetande på Hägglunds. På grund av att flera byggnader är förvanskade kommer bebyggelsens särskilda kulturvärde sannolikt att omprövas i framtiden.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar på fastigheten. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen, i enlighet med 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

Topografi och landskap

Planområdet sluttar från väster mot öster. Nivåskillnaden inom fastigheten är drygt tio meter från det nordvästra hörnet ner till den östra sidan mot Björnavägen. Planområdet är till stor del bebyggt och i övrigt består marken av grusade och asfalterade kör- och upplagsytor. Mindre grönytor finns samt enstaka träd och buskar.

Naturmiljö

Inom Örnsköldsviks centralort ligger den högsta punkten på Åsberget, 217 meter över havet. Topografin ger ett dramatiskt landskap även i ett stadsnära läge. Från Åsbergsterrängen väster om planområdet går gröna länkar som bildar spridningskorridorer och vegetationssläpp i bebyggelsen. Dessa är viktiga för att skapa rörelsevägar för växter och djur samtidigt som grönytor och rekreationsområden är viktiga inslag i stadsmiljön för att främja utevistelse hos människor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Runt natursköna Högländssjön, cirka 200 meter norr om planområdet, finns Hälsans stig som är en mycket uppskattad gång- och cykelväg för alla Örnsköldsviksbor, inte bara boende i området. I och runt sjön finns också ett rikt fågelliv.

Stadsbild

I Gullänget finns ett levande stadsdelscentrum med livsmedelsbutik, restauranger och ett antal mindre verksamheter och butiker. Hägg-lunds har en viktig historisk betydelse för Örnsköldsvik och Gullänget samtidigt som industribyggnaden som sådan skapar en stark barriär mellan olika bostadskvarter. Genom att förändra markanvändningen till en mer flexibel användning med bland annat kontor och besöksanläggning finns förutsättningar för att området öppnas upp på ett bättre sätt mot omkringliggande bebyggelse. Att bibehålla funktionsblandningen i Gullänget ger en stadsmässig karaktär som skapar möjligheter för arbetsplatser och servicefunktioner att finnas och utvecklas i området.

Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen som Tyréns AB upprättat 28 juni 2019, reviderad 8 oktober 2019, består marken på fastigheten av fyllning ovan naturligt lagrad jord. Fyllnadsmaterialet består av sandig jord med en mäktighet på cirka 1–1,5 meter. Den naturligt lagrade jorden består av lera och silt som överlagrar friktionsjord i form av siltig morän. Genomsläppligheten är enligt SGU:s kartunderlag låg inom planområdet.

Uppgifter om markförhållanden är hämtade från SGU:s jordartskarta och från tidigare geotekniska undersökningar inom fastigheten. Tyréns AB bedömer risken för ras och skred som mycket liten då lutningen inom planområdet är cirka 1:25. Läs mer om ras och skred under avsnittet om risk och säkerhet nedan.

I en bilaga till den geotekniska utredningen har TM Konsult AB beskrivit grundläggningen på fastigheten. Befintliga byggnader på fastigheten är grundlagda på tre olika sätt. Grundläggning har skett med pålar till berg (fast morän), med plintar till fast morän samt med grundplattor på packad fyllning. För grundläggning av nya byggnader rekommenderas geotekniska undersökningar i planerat läge för byggnader innan val av grundläggningsmetod kan göras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

Markradon

Tidigare mätningar i planområdets närhet visar att radonhalten varit under gränsvärdet på 200 Bq/m³. Inga undersökningar av markradon har gjorts i detta skede. Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

Miljöförhållanden

Buller

Enligt Förordning (2004:675) om omgivningsbuller ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100.000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Även de kommuner som inte berörs av bullerförordningen bör redovisa i översiktsplanen var infrastrukturen innebär problem med buller. På detta sätt ges tidiga signaler kring var det krävs varsamhet eller särskilda åtgärder i detaljplaneringen. Med förordningen infördes även en miljö kvalitetsnorm för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

I Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216), vilken tar stöd i 9 kapitlet miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa) redovisas riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader som ska tillämpas vid detaljplanläggning, bygglov och förhandsbesked. Utmed det statliga väg- och järnvägsnätet tillämpas riktlinje "Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg" (TDOK 2014:1021). Den innehåller riktvärden för buller och vibrationer och bygger på de riktvärden för buller som riksdagen beslutat om för bostäder vid nybyggd eller väsentligt ombyggd infrastruktur. Utöver reglerade riktvärden finns flertalet vägledning avseende buller, exempelvis industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder (Boverkets rapport 2015:21).

Ljudnivåer inomhus preciseras i sjunde avsnittet i Boverkets byggregler, BBR. För nybyggnation eller ändring av byggnad ska ljudnivån inomhus klara kraven i BBR oavsett var byggnaden är placerad och oavsett ljudnivån utomhus. BBR om ljudklassning av lokaler ska

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

gälla. Som lokaler räknas vårdlokaler, förskolor, fritidshem, undervisningsrum i skolor samt arbetslokaler avsedda för kontorsarbete, samtal eller liknande.

Enligt Trafikverkets mätningar uppskattas trafiktätheten på Björnavägen i anslutning till planområdet till cirka tre miljoner fordon per år vilket innebär att vägen omfattas av förordningen om omgivningsbuller.

Luft

Det finns svenska MKN (miljökvalitetsnormer) 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.

Kvävedioxider kan utgöra ett problem i samband stora trafikflöden där gaturummen är slutna på båda sidor. Detta innebär dåliga förutsättningar för utvädring och leder till att utsläppen stannar kvar lokalt. I aktuellt fall råder inte sådana förutsättningar varför eventuella föroreningar vädras bort naturligt. Av denna anledning bedöms det inte aktuellt att uppskatta några värden och beräkna dessa. Av samma anledning bedöms heller inte att tillkommande trafik medför risk att miljökvalitetsnormen för utomhusluft överskrids.

Vatten

Tyréns AB har tagit fram en dagvattenutredning för detaljplanen, daterad 28 juni 2019, som beskriver dagvattensituationen för befintliga och framtida förhållanden för planområdet. Recipient för dagvattnet är Höglandssjön som ligger i Strömsåns avrinningsområde. Genomförda beräkningar visar att detaljplanen inte riskerar att orsaka ökad avrinning och föroreningstransport till recipienten från planområdet. Däremot antas klimatförändringar orsaka en ökning i nederbördsintensitet på 30 %, vilket resulterar i ökad avrinning från området.

I dagvattenutredningen nämns en lågpunkt i fastighetens västra del dit dagvatten samlas. Vattnet från denna del avvattnas genom två dagvattenbrunnar som ansluter till en dagvattenledning. Genomförda beräkningar visar att det finns risk för vattenansamlingar vid lågpunkten upp till som mest cirka två dm över en yta om 200 m² vid ett 100-årsregn med 40 minuters varaktighet. Vid längre varaktigheter beräknas dagvattenbrunnarna och dagvattenledningen ha tillräcklig kapacitet att

Samhällsbyggnadsförvaltningen

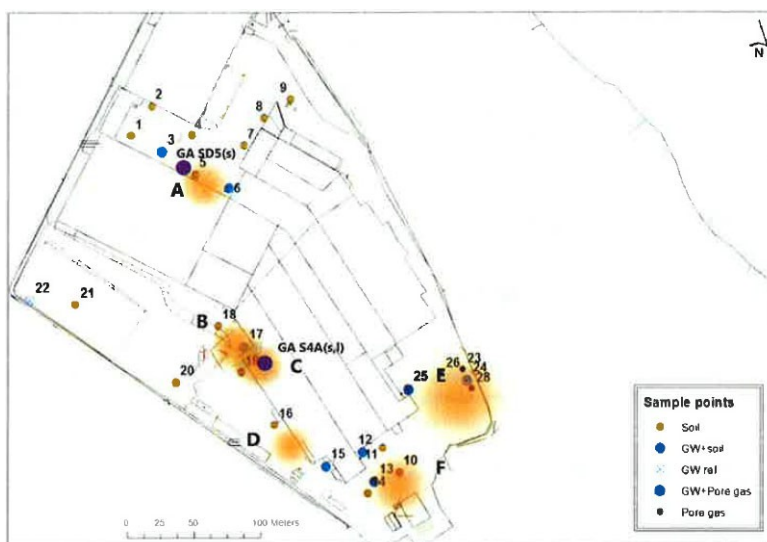
Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)**Antagandehandling**

avbörda vattnet. Eventuell vattenansamling bedöms därmed inte ligga kvar under någon längre period. Lågpunkten är skapad i samband med markprojektering och kan vid behov ändras. Området behöver därmed inte regleras i detta avseende.

Förorenad mark

Tyréns AB har gjort en bedömning av föroreningssituationen inom Hägglundsområdet i ett PM daterat 6 november 2019 och reviderat 15 november 2019. Tyréns AB rapport är baserad på tidigare miljötekniska undersökningar som utförts inom området av ÅF AB. ÅF AB har i sina rapporter delat upp området i sex delområden med benämningarna A-F, vilka Tyréns AB valt att använda även i sitt PM. Delområdena A-F syns i figur 2 nedan.

Nedan beskrivs föroreningssituationen och åtgärdsbehov som finns för att säkerställa markens lämplighet för de markanvändningar som detaljplanen medger. Enligt Tyréns AB bedömning är det område C, E och F som kräver vidare undersökning och/eller sanering och därför beskrivs situationen och föreslagna åtgärder endast för dessa tre områden.



Figur 6. Fastighetens delområden samt provpunkters placering i tidigare utredningar. Figur från ÅF AB 2012.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Delområde C

I område C har en plats för brännoljetank samt ledningssystem och lossningsplats funnits. I nära anslutning till befintliga byggnader förekommer alifater i halter som klart överskrider gränsen för när risk kan finnas för inträngning av ångor i byggnad. Denna förorening kan saneras antingen genom bortschaktning eller genom in-situ sanering. In-situ sanering kan enligt Tyréns AB vara ett bra alternativ då det inte finns någon tidsgräns för när saneringen behöver vara utförd och verksamheten kan fortsätta på ytan under tiden åtgärden pågår.

Tyréns AB genomför på uppdrag av Hägglundsfastigheterna AB marksanering av område C under sommaren 2020.

Delområde E

Inom delområde E har förhöjda halter klorerade lösningsmedel och dess nedbrytningsprodukter tidigare uppmätts både under och i själva byggnaden. Tidigare uppmätta halter innebär att det kan finnas risker för negativa hälsoeffekter vid regelbunden vistelse i vissa lokaler. Resultatet från fältmätningen som Tyréns AB gjort visar dock inte på någon närvaro av föroreningar varför osäkerhet kring föroreningssituationen fortfarande råder.

Tyréns AB genomför på uppdrag av Hägglundsfastigheterna AB för närvarande ytterligare utredning för område E. Utredningen förväntas vara klar i början av 2021.

Delområde F

I delområde F har PAH påträffats i halter mer än tio gånger riktvärdet för Mindre Känslig Markanvändning, MKM. Även om inga akuta hälsorisker bedöms föreligga då området är asfalterat gör Tyréns AB bedömningen att sanering är rimligt att utföra i samband med detaljplanens förändrade markanvändning. Ett saneringsbehov finns och då det är en relativt avgränsad yta bedöms det inte finnas motiv till att skjuta upp åtgärden. Föroreningen har bedömts omfatta cirka 1200–1800 m³, vilket skulle innebära saneringskostnader kring 1–1,5 miljoner kronor enligt uppskattningar från Tyréns AB.

Tyréns AB genomför på uppdrag av Hägglundsfastigheterna AB för närvarande ytterligare utredning för område F. Utredningen förväntas vara klar i början av 2021.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Om ytterligare föroreningar påträffas

Påträffas ytterligare föroreningar i samband med detaljplanens genomförande, ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kapitlet 11 § miljöbalken (1998:808) genast underrättas.

Risk och säkerhet

Nedan beskrivs potentiella risker och säkerhetsaspekter som utifrån detaljplanens syfte ska hanteras för att säkerställa markens lämplighet för den föreslagna markanvändningen.

Ras- och skredrisk

I den geotekniska utredningen som Tyréns AB upprättat 28 juni 2019, reviderad 8 oktober 2019 beskrivs risker för ras och skred inom planområdet. Marken inom området består enligt utredningen främst av fyllning ovan naturligt lagrad jord bestående av lera och lutningen inom planområdet är cirka 1:25. Slänter där förutsättningar för skred finns är oftast lerområden med lutningar större än 1:10 och Tyréns AB bedömer därmed risken för skred till mycket liten.

Översvämningrisk

I dagvattenutredningen som Tyréns AB tagit fram, daterad 28 juni 2019, framgår att det med anledning av fastighetens höjdsättning samt avledning av vatten från kringliggande områden generellt föreligger en mycket liten risk för översvämning.

Transport av farligt gods

Enligt länsstyrelsens beslut är ett riskhanteringsavstånd satt till 150 meter för samtliga farligt gods-leder. Riskhanteringsavståndet ska ses som ett absolut avstånd inom vilket riskerna alltid bör utredas och hanteras, men inte som ett absolut avstånd inom vilket allt är förbjudet. Säkerhetspartner AB har tagit fram en riskutredning som beskriver risksituationen i detaljplanen med hänsyn till farligt gods-led och hanteringen av hälsofarliga kemikalier inom befintliga verksamheter på fastigheten.

Riskenivån till följd av närheten till Björnavägen, som är rekommenderad led för farligt gods, bedöms vara acceptabel utan att riskreducerande åtgärder behöver vidtas. Utredningen slår fast att samtliga användningar som detaljplanen medger kan accepteras inom hela fastigheten Norrlungånger 2:144.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Bebyggelse för användningar som detaljplanen föreslår kan placeras intill väggkant baserat på genomförda konsekvensberäkningar. Ett bebyggelsefritt område på tio meter rekommenderas dock med hänvisning till osäkerheter i beräkningar, risk för mekanisk påverkan av fordon som är inblandade i olyckor samt i syfte att lämna utrymme åt räddningsfordon och vägunderhåll.

Befintliga verksamheter inom fastigheten hanterar, enligt riskutredningen, endast en mindre mängd kemikalier och bedöms utifrån ett olycksperspektiv ha en låg omgivningspåverkan. Därmed kan dessa företag tillskrivas planbestämmelsen [Z] – *verksamheter* och går bra att kombinera med övriga användningar som detaljplanen medger.

Skyddsavstånd

Planområdet ligger delvis inom skyddsavstånd 600 meter från BAE Systems Hägglunds AB på fastigheterna Loket 2 och 3. Skyddsavståndet bedöms inte begränsa ett genomförande av detaljplanen.

Brandvattenförsörjning

Brandstation finns i norra delen av Örnsköldsviks tätort, cirka 1 km söder om planområdet. Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms vara god och planområdet ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten.

De avstånd som anges i handlingsprogrammet enligt kommunens delprogram för förebyggande och operativ räddningstjänst baseras på de riktlinjer som anges i VAV P-76. Avstånd från brandpost till uppställningsplats för räddningstjänstens fordon får inte överstiga 75 meter (från uppställningsplats till byggnad ska avståndet vara max 50 meter). Ett maximalt avstånd om 150 meter mellan brandposterna rekommenderas.

Det är relativt god täckning med brandposter runt om planområdet. Längs Hägglundsvägen och Karosserivägen uppfylls avståndskraven för brandpost. Längs Björnavägen är avståndet mellan brandposterna drygt 215 meter, vilket bör åtgärdas. Om möjligt kan det kompletteras med en brandpost längs med Centrumvägen, där är avståndet mellan brandposterna drygt 300 meter.

Byggnaders utformning och räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas i samband med

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler. I samband med bygglovsansökan ska brandvattenförsörjning redovisas.

Skyddsrum

Enligt kartunderlag från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) finns tre skyddsrum på fastigheten som totalt rymmer 590 personer.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns längs Björnavägen och Hägglundsvägen, i direkt anslutning till planområdet. Hållplatserna trafikeras av flera stadsbusslinjer.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns på den västra sidan av Björnavägen. På den östra sidan finns trottoar. Infrastrukturen skapar bra förutsättningar för ett minskat bilanvändande då centrala Örnsköldsvik, ett större handelsområde och rekreationsområden nås inom bara några kilometer från planområdet med hjälp av sammanhängande gång- och cykelvägar. Antalet säkra överfarter är däremot få och bör ses över för att säkerställa trygga skolvägar för barn och underlätta för hållbara resor.

Biltrafik

Planområdet nås från Björnavägen/länsväg 352 i öster samt omgivande lokalgator (Centrumvägen i väster, Hägglundsvägen i sydväst och Karosserivägen i sydost).

Björnavägen trafikeras med upp till 12 000 fordon ÅDT med andel tung trafik om 10% (enligt Trafikverkets NVDB 2020-06-02). Hastighetsgränsen är 40 km/h.

Björnavägen är ett utpekat skogstransportstråk som går norrut mot länsgränsen till Västerbotten samt primär rekommenderad led för transport av farligt gods. Björnavägen är således uppsamlingsled för gods- och persontrafik, både lokalt och regionalt. För godstransportörer är det viktigt med ett vägnät med förutsägbar standard som ger en god, kontinuerlig tillgänglighet. Väghållaren (Trafikverket) ska därmed undvika åtgärder som försvårar för den tunga trafiken att hålla en

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

jämn hastighet, även genom tätorter och i korsningar. En jämn hastighet begränsar energianvändandet, luftföroreningar och buller.

De flesta verksamheter och butiker i Gullänget återfinns längs Björnavägen. Trafiktätheten är relativt hög samtidigt som antalet utfarter mot vägen är många. Detta skapar ett behov att säkerställa tillgängligheten och trafiksäkerheten längs vägen ~~gatan~~, särskilt med hänsyn till oskyddade trafikanter. På grund av tidigare verksamhet och större parkeringsplats norr om planområdet finns trafikljus i läge med befintlig utfart från planområdet till Björnavägen.

In- och utfarter

Huvudinfart till fastigheten sker idag via Björnavägen. Från Centrumvägen i väster finns in- och utfart till en parkeringsyta och från Karoserivägen i söder finns en bomförsedd in- och utfart som används av verksamheterna som finns på fastigheten idag. Då Björnavägen utgör rekommenderad väg för transport av farligt gods kan det av säkerhetsskäl vara olämpligt att anordna ytterligare in- och utfarter mot Björnavägen.

För att ansluta en enskild väg eller en tomtutfart till en allmän väg krävs tillstånd från väghållningsmyndigheten. Detsamma gäller om en anslutning ska ändras på något sätt, till exempel breddas eller flyttas. Reglerna för ny eller ändrad utfart finns i 39 § väglagen (1971:948). I de fall ny anslutning till allmän väg hanteras i detaljplan krävs inte beslut enligt väglagen.

Parkering

Inom planområdet finns för närvarande 190 iordningställda parkeringsplatser varav 90 stycken är reserverade för besök.

På östra sidan Björnavägen, från Häggelundsområdet, ligger på del av samma fastighet (Norrlungånger 2:144), en större parkeringsplats som idag delvis tillgodoser parkeringsbehovet inom planområdet. Parkeringen innehåller 655 parkeringsplatser varav 62 % är vakanta. Cirka 250 av dessa parkeringsplatser nyttjas idag av verksamheterna inom planområdet. Eftersom man på sikt önskar utveckla denna del av fastigheten för andra ändamål behöver parkering för aktuell del på sikt lösas på annat sätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

På grund av att planområdet angränsar till en farligt gods-led är det extra viktigt att parkeringsbehovet tillgodoses eftersom parkering längs gatan är olämpligt.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Planområdet är anslutet till det kommunala dricks- och spillvattennätet. Huvudman är Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns AB, daterad 28 juni 2019 i vilken de beskriver dagvattensituationen för fastigheten. Dagvattnet från fastigheten avleds primärt med hjälp av befintligt ledningssystem som sedan ansluter till det kommunala dagvattennätet vid Björnavägen. Recipient för dagvattnet är Höglandssjön som ligger i Strömsåns avrinningsområde. På grund av att mängden hårdgjord yta inte bedöms öka i och med planens genomförande kommer avrinning och föroreningstransporten från planområdet inte heller påverkas. Enligt Tyréns AB förväntas däremot nederbördsintensiteten öka i och med ett förändrat klimat vilket medför ökad avrinning. Tyréns AB bedömer detta kan hanteras i befintliga system.

Inom området finns begränsat med ytor för fördröjning och rening av dagvatten. Med anledning av de föroreningar som påträffats i mark och grundvatten rekommenderas att så länge saneringsåtgärder inte utförts bör åtgärder som ökar infiltrationen av dagvatten undvikas då det kan bidra till ökad föroreningsspridning.

Ledningar

Övik Energi AB, Vattenfall AB, MIVA (Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB) och Skanova Geomatikk Sverige AB har ledningar för fjärrvärme/fjärrkyla, el, vatten, avlopp, fiber (bredband) och tele företrädesvis omkring men även inom planområdet. Inga av dessa bedöms vara i behov av särskilt skydd i detaljplanen då aktuella ledningar inom planområdet bedöms tjäna fastigheten.

Övik Energi AB har ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla i planområdets södra del, längs del av Hägglundsvägen och i anslutning till fastigheten Norrlungånger 2:145 (utom planområdet) som skyddas genom ledningsrätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Trafikverket har belysning och trafiksystem längs Björnavägen med tillhörande utrustning och ledningar. Dessa bedöms inte påverkats av detaljplanen.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt *Föreskrifter om avfallshantering för Örnsköldsviks kommun*, beslutad av kommunfullmäktige 19 december 2016. Miva utför kommunens ansvar för hushållsavfallet.

Planförslag

Bebyggelsestruktur

Planområdet har under lång tid nyttjats för storskalig industriverksamhet vilket detaljplanen syftar till att ändra genom att möjliggöra andra typer av verksamheter.

Bebyggelse och användning

I detaljplanen medges rätt till [**Z**] – verksamheter, [**D₁**] – daglig vårdverksamhet, [**H**] – detaljhandel, [**J₁**] - ej störande industri, [**K**] – kontor, [**R₁**] – besöksanläggning utan omfattande åskådarplats och [**S₁**] – gymnasieskola eller motsvarande. Detta för att möjliggöra för befintliga företag som bedriver verksamheter inom fastigheten och samtidigt göra användningen mer flexibel för fler funktioner och aktiviteter.

Användningen verksamheter [**Z**] tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Användningen vård [**D**] tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor och som bedrivs i särskilda lokaler. I aktuellt fall preciseras användningen genom index [**D₁**] med syfte att endast tillåta daglig vårdverksamhet som inte bedöms störa omgivningen eller närliggande verksamheter.

Användningen detaljhandel [**H**] tillämpas för områden för handel med varor och tjänster.

Användningen industri [**J**] tillämpas för områden för produktion, lagring, partihandel och annan jämförlig verksamhet. I aktuellt

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

fall preciseras användningen genom index [**J₁**] – *ej störande industri* med syfte att begränsa omgivningspåverkan (störningar).

Användningen kontor [**K**] tillämpas för områden för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Användningen besöksanläggningar [**R**] tillämpas för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, idrotts- och sportanläggningar med tillhörande byggnader och övriga besöksanläggningar. I aktuellt fall preciseras användningen genom index [**R₁**] med syfte att endast tillåta verksamheter som inte innebär behov av större antal besökande som exempelvis innebär behov av fler parkeringsplatser.

Användningen skola [**S**] tillämpas för områden för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet. I aktuellt fall preciseras användningen genom index [**S₁**] med syfte att inte tillåta lokaler för yngre barn, vilket ställer andra krav på exempelvis utemiljöer. Detta skulle inte vara förenligt med övriga tillåtna verksamheter i området.

Nockhöjden regleras i detaljplanen till 15 meter närmast fastighetsgräns (40 meter närmast Björnvägen) och omgivande bebyggelse samt 20,0 meter i fastighetens inre delar. För reglerade användningar kan detta översättas till 3-4 möjliga våningar. Byggrätten utökas något höjdlades jämfört med gällande detaljplaner. Även denna bestämmelse syftar till att möjliggöra en utveckling av fastigheten. Med nockhöjd avses den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in nockhöjden.

Mot Hägglundsvägen i sydväst regleras en del av marken (cirka 270 m²) med användningsbestämmelsen [**E₁**] – *transformatorstation*. Inom detta område har fastighetsägaren en transformatorstation till vilken Övik Energi Nät AB levererar el. Högsta tillåtna nockhöjd är här 5,0 meter.

Upplag för material tillhörande aktuella verksamheter kan behövas inom planområdet. Ett upplag avser en förvaringsplats av exempelvis material, varor eller andra föremål vid ett kortvarigt uppehåll mellan två moment under produktion eller för färdiga produkter i avvaktan på borttransport.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

Bygglov krävs för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra upplag och materialgårdar. Från denna bygglovsplikt finns det dock vissa undantag. För att ett upplag ska kräva bygglov måste det fungera självständigt i förhållande till annan verksamhet på platsen.

Upplag kan behövas inom planområdet som kan bedömas kräva bygglov. Exempelvis upplag som inte sker i direkt anslutning till verksamheten (på grund av platsbrist eller samordning med andra verksamheter). Bygglovsplikten för upplag utgår inom större delen av kvartersmarken som bestämmelse [a₂] på plankartan. Syftet är att förenkla för verksamheterna inom området.

Gestaltning

Detaljplanen syftar bland annat till att öka stadsmässigheten och minska de barriäreffekter området har i omgivningen. För att uppnå detta behöver området öppnas upp i större utsträckning än idag mot den omgivande bebyggelsen. Befintliga stängsel bör bland annat monteras ned och istället kan lägre murar, nivåskillnader, olika markbeläggningar och planteringar användas för att markera gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark.

För att göra gaturummet tryggt och behagligt för närboende, verk samma och besökande och för att skapa en stadsmässig karaktär, bör fasader som vetter mot Björnavägen utformas med stor transparens, exempelvis med hjälp av större fönsterpartier eller entréer i genomskiktligt material. På plankartan regleras detta med hjälp av egenskapsbestämmelsen [f₁] –*Vid nybyggnad och större om- och tillbyggnationer ska bottenvåningens fasad som ligger inom 40 meter och som vetter mot Björnavägen utformas med genomskiktligt material till minst 50%. Mindre teknikbyggnader och liknande omfattas inte av denna bestämmelse.* Befintliga byggnadsvolymer är storskaliga i sin karaktär, vilket tillsammans med stora öppna ytor har en stor barriäreffekt längs Björnavägen, en viktig väg i stadsdelen och utpekad för gång- och cykeltrafik. En genomgående fasadkulör för alla eller flertalet byggnader synliga från Björnavägen skulle öka bebyggelsens storskaliga intryck ytterligare. I nuläget varierar fasadmaterial och färgsättning, en mångfald som riskerar gå förlorad vid större ombyggnationer.

Befintliga byggnadsvolymer antas bestå under överskådlig tid, och förändringar bör därför verka för en mer ombonad och omsorgsfullt utformad stadsmiljö längs Björnavägen. Särskilt ska byggnadernas

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

volymer och fasadernas kulör och materialval behållas varierad vid en större ombyggnation. Syftet är att undvika en dominerande volym och kulör som ökar det storskaliga intrycket. Bestämmelsen [f₂] på plankartan reglerar därför att *samma fasadkulör endast får användas för sammanlagt 100 meter i horisontalled för fasader inom planområdet synliga helt eller delvis från Björnavägen*. Bestämmelsen [f₃] reglerar att *fasadkulörer ska vara varma*. Alla varma kulörer innehåller en viss andel gult eller rött. Varma fasadkulörer gör att planområdets byggnader kan harmoniera bättre med omgivande stadsdels grönska och traditionella fasadkulörer och därigenom bidra till ett mer ombyggt och visuellt integrerat stadslandskap.

Friytor

Friyta för utevistelse med utrymme och kvalitet, exempelvis dagsljus och växtlighet, är viktig för aktuella verksamheter (exempelvis en gymnasieskola) och dess anställda. Vid iordningställande av friytor bör dessa anordnas i skälig utsträckning (med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper) och på ett kvalitativt sätt. Se även under rubriken *Buller* nedan. Friytor reserveras genom att byggrätten har begränsats.

Tillräcklig stor friyta som är lämplig för utevistelse ska finnas i närheten av skolor (eller annan jämförlig verksamhet) enligt 8 kapitlet 9 § plan- och bygglagen. Sådana friytor ska prioriteras framför ytor för parkering. Vid bygglov kommer det ställas krav på att tillräcklig friyta för utevistelse tillskapas om användningen gymnasieskola eller motsvarande [S₁] blir aktuell.

Begränsning av markens utnyttjande

Aktuell del av fastigheten (86 555 m²) exklusive område för transformatorstation [E₁] är idag bebyggd med cirka 41 190 m², det vill säga en exploateringsgrad om cirka 48%. Byggrätten begränsas i detaljplanen till 60% av användningsområdet [e₁], totalt 51 935 m² BYA (byggnadsarea). Med användningsområdet avses alla användningar med undantag av teknisk anläggning då detta är ett eget användningsområde. Detta innebär att ytterligare byggnader/lokalytor kan uppföras samtidigt som friytor och ytor för parkering med mera (cirka 35 000 m²) bibehålls.

Av trafiksäkerhetsskäl och att åtkomst av byggnader kan ske från egen fastighet regleras att inom 4,0 meter från fastighetsgräns längs

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

Centrumvägen, Hägglundsvägen och mot Karosserivägen får marken inte förses med byggnader. Längs Björnavägen gäller 6,0 meter från fastighetsgräns, vilket utöver ovan nämnda skäl även är för att säkerställa den bebyggelsefria zon (om minst 10 meter) som krävs enligt riskutredningen angående farligt gods-transporter på Björnavägen. Kring transformatorstationen får inte 4 meter bebyggas. Bestämmelsen om att marken inte får förses med byggnader utgörs av prickade ytor på plankartan.

Miljöförhållanden

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kapitlet miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

I detaljplanen medges verksamheter [Z], daglig vårdverksamhet [D₁], detaljhandel [H], kontor [K], besöksanläggning utan omfattande åskådarplats [R₁] och gymnasieskola eller motsvarande [S₁]. Ingen av uppräknade användningar är av sådan karaktär att de ger upphov till betydande störningar för omgivningen.

Buller

Trafikmängden bedöms inte öka i och med detaljplanens genomförande. Däremot antas rörelsemönstret förändras till följd av att detaljplanen. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för buller.

Björnavägen trafikeras med upp till 12 000 fordon ÅDT med andel tung trafik om 10% (enligt Trafikverkets NVDB 2020-06-02). Hastighetsgränsen är 40 km/h. Enligt Boverkets skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken" innebär dessa förutsättningar att eventuella ljudstörningar beräknas upp till 65 dBA (medelljudnivå under en given tidsperiod) vid fastighetsgräns mot Björnavägen. Cirka 30 meter in på fastigheten

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

beräknas ljudnivån ligga på cirka 60 dBA. Ljudnivå om 50 dBA uppnås på cirka 140 meter från vägområdet.

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216), vilken tar stöd i 9 kapitlet miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa), innehåller bland annat bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader. Även om aktuell planläggning inte avser bostäder kan riktvärdena ge en fingervisning om acceptabla bullernivåer utomhus för arbetsplatsers uteplatser inom planområdet. Buller från vägar bör enligt förordningen inte överskrida 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad samt 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Enligt Boverkets vägledning "Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder" (rapport 2015:21) beskrivs vidare att det på skolgårdar är önskvärt att ha en ljudnivå om högst 50 dBA (ekvivalentnivå dagtid) för utemiljön.

Sammanfattat kan sägas att uteplatser bör anordnas på fastighetens "baksida", det vill säga mot sydväst, alternativt på lämpligt sätt avskärmat från Björnavägen i öster.

I Boverkets byggregler (BBR) preciseras bullerkraven avseende ljudnivåer inomhus för vissa typer av lokaler, exempelvis vårdlokaler, undervisningsrum i skolor samt rum i arbetslokaler avsedda för kontorsarbete, samtal eller dylikt. Frågan hanteras i bygglovsskedet avseende byggnaders utformning/material.

Luft

Detaljplanen innebär inga verksamheter som innebär några större utsläpp i luft och tillkommande trafik bedöms bli obetydande i sammanhanget. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

Vatten

Tyréns AB har tagit fram en dagvattenutredning för detaljplanen, daterad 28 juni 2019, som beskriver dagvattensituationen för befintliga och framtida förhållanden för planområdet. I dagvattenutredningen rekommenderas inte ökad infiltration av dagvatten i området på grund av föroreningssituationen. Av denna anledning är bortledning fortsatt det bästa alternativet. Genomförda beräkningar visar att detaljplanen inte kommer att orsaka ökad föroreningstransport till recipienten (Högländssjön) vilket skulle innebära en försämring av miljökvalitetsnormerna i recipienten.

Förorenad mark

Sanering av markföroreningar krävs inom planområdet. Marksanering genomförs för område C i juni 2020. För område E och F pågår för närvarande ytterligare utredning som förväntas vara klar i början av 2021.

Kvartersmarken inom planområdet (förutom inom **E₁** – *transformatorstation*) innehåller en administrativ bestämmelse, [**a₁**]: *startbesked får inte ges för ändrad markanvändning innan markförorening har avhjälppts och marken har sanerats så att områdets representativa halt inte överskrider gällande bestämmelser/riktvärden för aktuell användning*. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att startbesked inte ges för ändamål som är olämpliga utifrån markföroreningssituationen innan förorening har avhjälppts och marken sanerats. Detaljplanen ska säkerställa att marken är lämplig för ändamålet vilket uppnås med hjälp av denna bestämmelse.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar av befintliga förhållanden.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget medför inga förändringar för cykeltrafiken. Allmän gång- och cykelväg ryms inom planbestämmelsen [**VÄG**].

Cykelparkering ska lösas inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser ska anpassas efter markanvändningens behov och följa kommunens antagna parkeringsstrategi.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Biltrafik

Trafikmängden bedöms inte öka i och med detaljplanens genomförande. Däremot antas rörelsemönstret förändras till följd av att detaljplanen. Motivet till att detaljplanen kan medföra ett förändrat rörelsemönster i trafiken bygger på den förändrade markanvändningen. I aktuellt planförslag regleras bland annat besöksanläggning, gymnasium och vårdverksamhet. Detta föranleder ett rörelsemönster där människor besöker och lämnar fastigheten under fler tider på dygnet än vad arbetstrafik för industriverksamhet innebär. Arbetstrafik för industriverksamhet följer till största del de anställdas arbetstider.

Björnavägen och gatorna föreslås fortsatt utgöra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och regleras i detaljplanen med användningsbestämmelserna [VÄG/GATA].

In- och utfarter

Planförslaget innebär inga förändringar av befintliga förhållanden.

För att ansluta fastigheten till en allmän väg krävs tillstånd från väghållningsmyndigheten enligt väglagen (1971:948) då infarterna inte regleras på plankartan.

Parkering

Verksamheterna inom planområdet nyttjar idag cirka 340 parkeringsplatser, varav 90 stycken är reserverade för besök. Inom planområdet finns idag 190 iordningställda parkeringsplatser. Ytterligare 250 platser behöver iordningställas inom planområdet om den större parkeringen på östra sidan om Björnavägen inte längre kan nyttjas.

Detaljplanen möjliggör olika typer av verksamheter vilka kräver olika parkeringslösningar. Parkering inom fastigheten ska lösas i enlighet med kommunens strategi och policy för parkering. I strategin återfinns parkeringstal, det vill säga antalet parkeringsplatser som ska anordnas till en viss verksamhet. För planområdet, gäller parkeringstal för Örnsköldsviks tätort utanför staden, vilka redovisas nedan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Användning i detaljplan	Bilplatser per 1000 m ²	Varav arbetsplatsparkering	Varav besöksparkering
verksamheter [Z]*	12	11	1
daglig vårdverksamhet [D ₁]	Inga parkeringstal finns (särskild utredning behövs)		
detaljhandel [H]**	21	5	16
kontor [K]	26	24	2
besöksanläggning utan omfattande åskådarplats [R ₁]	Inga parkeringstal finns (särskild utredning behövs)		
gymnasieskola eller motsvarande [S ₁]	Särskild utredning krävs		
<i>*industri enligt kommunens parkeringsstrategi</i>			
<i>**närbutik enligt kommunens parkeringsstrategi</i>			

Figur 6: Aktuella parkeringstal för planområdet. Källa: kommunens strategi och parkering.

Nockhöjden regleras i detaljplanen till 15 meter närmast fastighetsgräns (40 meter närmast Björnvägen) och omgivande bebyggelse samt 20,0 meter i fastigheternas inre delar. För reglerade användningar kan detta översättas till 3-4 möjliga våningar. Om hela byggrätten nyttjas, det vill säga 51 935 m² BYA (byggnadsarea) innebär det en BTA (bruttoarea) om cirka 175 000 m².

Parkering ska enligt plan- och bygglagen anordnas i skälig utsträckning inom fastigheten eller i närheten av den. Byggrätten är således beroende av att parkeringsbehovet kan lösas inom området (alternativt inom annan fastighet via avtal).

Detaljplanen möjliggör olika typer av verksamheter och fördelningen kan på sikt förändras. Detta innebär även att parkeringsbehovet kan se annorlunda ut beroende av aktuella hyresgäster. För att beräkna parkeringsbehovet enligt kommunens strategi har det antagits att hälften av byggrätten nyttjas för verksamheter och hälften för kontor. Beräknat

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

utifrån parkeringstalen i ovan tabell innebär det ett parkeringsbehov om cirka 3325 parkeringsplatser.

Utifrån dagens behov (340 parkeringsplatser) bedöms inte behovet bli så stort som beräkningen visar. Scenariot att byggrätten nyttjas till fullo enligt beräkningen bedöms inte sannolikt. Närhet till stadens centrum och till kollektivtrafik minskar sannolikt också behovet av parkeringsplatser. Viss samordning av parkering torde därutöver bli aktuellt verksamheter emellan.

Eftersom byggrätten begränsas till 60% av aktuell del av fastigheten återstår omkring 35 000 m² för friytor och ytor parkering. Om hälften av denna yta iordningställs för markparkeringar inryms uppskattningsvis 1000 platser. Om ytterligare lokaler byggs måste i sådant fall del av byggrätten nyttas till parkeringshus och/eller att parkering löses i byggnaders källarplan/garage.

Det bedöms sammanfattningsvis vara möjligt att anordna behövlig parkering inom planområdet genom en kombination av att markparkering och parkering i byggnader och i garage.

Vid bygglov kommer det ställas krav på att tillräckligt antal parkeringsplatser tillskapas. Särskild utredning kan bli nödvändig om lokalytorna ökar och parkeringen på östra sidan om Björnvägen inte längre kan nyttjas.

Sociala frågor

Samspel och möten

Detaljplanen innebär ett förbättrat nyttjande av centrumnära mark och möjliggör nya rörelsemönster och en attraktiv mötesplats för verksamheter, utbildningsverksamhet, besöksanläggning m.m. i en redan levande stadsdel.

Identitet och upplevelse

Hägglands har en stor betydelse i Örnsköldsviks historia och fastigheten förknippas därmed starkt med minnet av verksamheterna som funnits där. Den barriär som fastigheten samtidigt orsakar genom sin industrikaraktär finns det genom planförslaget möjligheter att förändra för att den ska upplevas mindre påtaglig. En förändrad användning av fastigheten skulle betyda mycket för Gullänget som bostadsområde. Verksamheter i mindre skala som på olika sätt skapar målpunkter för

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

många Öviksbor och andra besökare är av stor betydelse för att skapa ett rikt offentligt liv i området.

Tillgänglighet

Tillgänglighet för personer med funktionsvariationer ska tillgodoses inom planområdet. Byggnadsverk ska vara tillgängliga enligt plan- och bygglagen, PBL, 8 kapitlet 4 § (byggnadsverks tekniska egenskaper) och tomter enligt PBL 8 kapitlet 9 § (allmänna platser 12 §).

Barnperspektivet

Detaljplanen bedöms inte medföra några särskilda konsekvenser för barn och ungdomar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planförslaget medför inga förändringar för vattenförsörjning och avlopp.

Dagvatten

Dagvattnet som släpps vidare på dagvattennätet från området renas inte idag. För att skapa en bättre situation bör åtgärder göras senast vid ombyggnationer och förändringar. Nedan beskrivs därför förslag till möjliga åtgärder inom området. Referenserna är SMHI Luftwebb (2019-04-08), StormTac database (2019-05-24) och Svenskt Vatten Utveckling, Utformning och dimensionering av anläggningar för rening och flödesutjämning av dagvatten (2019-10-25).

För rening av dagvattnet inom fastigheten anses dagvattenbiofilter vara den mest lämpliga åtgärden. Biofilter har en dokumenterad förmåga att effektivt reducera halter av metaller, suspenderade ämnen, bakterier, kväve och fosfor i dagvattnet och kan anläggas utan att gräva alltför djupt. Detta är fördelaktigt på platser där föroreningar påträffats i marken. Ett dagvattenbiofilter anläggs som en bevuxen sänka med ett underliggande 700–900 mm djupt filterlager som utgörs av antingen naturligt jordmaterial eller ett konstgjort medium. Biofiltret utnyttjar en kombination av kemiska, biologiska och fysikaliska processer i såväl filtermaterial som vegetation och biofilm för att kvarhålla och avlägsna föroreningar från dagvattnet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

Dagvatten kan ledas till biofiltren via ledningar under mark eller via ytlig avrinning i rännor eller mindre kanaler. Eftersom föroreningar påträffats i marken inom planområdet är infiltration av dagvatten som tidigare nämnt olämpligt, varför det rekommenderas att anlägga biofiltren som slutna system med dräneringsrör till ledningsnät. Exempel på lämpligt läge för biofilteranläggningar är strax innan dagvattenledningarna ansluter till det kommunala dagvattenledningsnätet vid Björnavägen, i de befintliga grönytorna. I en grov uppskattning från StormTac (2019) anges anläggningskostnad för biofilter av cirka 10 000 kr/m².

Enligt Svenskt Vatten Utveckling (2019) kan reningsåtgärder dimensioneras efter ett inflöde som motsvarar 80–90 % av årsnederbördens volym. I det aktuella planområdet motsvarar, enligt observationer från SMHI Luftwebb (2019), 80 % av nederbörden 6 mm regn medan 90 % av nederbörden motsvarar 9 mm regn. För de asfalterade ytorna, vilka förväntas ge de högsta föroreningshalterna, medför detta volymer av 170 m³ respektive 260 m³ som ska ledas till biofilteranläggningar. För att rena dessa regn beräknas det behövas biofilteranläggningar med area av sammanlagt 280 m² respektive 430 m². Med uppskattade schablonkostnader från StormTac beräknas kostnaden för dessa ytor till 2,8 Mkr för att rena 80 % av nederbörden respektive 4,3 Mkr för att rena 90 % av nederbörden.

Ledningar

Övik Energi AB, Vattenfall AB, MIVA (Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB) och Skanova Geomatikk Sverige AB har ledningar för fjärrvärme/fjärrkyla, el, vatten, avlopp, fiber (bredband) och tele omkring och inom planområdet. Inga av dessa bedöms vara i behov av särskilt skydd i detaljplanen då aktuella ledningar inom planområdet bedöms serva fastigheten.

Övik Energi AB har ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla i planområdets södra del, längs del av Hägglundsvägen och i anslutning till fastigheten Norrlungånger 2:145 (utom planområdet) som skyddas genom ledningsrätt. I detaljplanen säkerställs dessa ledningar med den administrativa bestämmelsen [u] – *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Hänsyn till befintliga ledningar ska tas under om- och tillbyggnad. Detta innebär att berörda ledningsägare alltid kontaktas för begäran om kabelanvisning innan markarbeten påbörjas.

Avfall

Planförslaget medför inga förändringar för avfallshantering. Avfallshanteringen sköts av Miva. Avfall sorteras och hanteras enligt Mivas riktlinjer.

Underlag till planarbetet

Tekniska utredningar

Följande utredningar har legat till grund för planförslaget:

- Riskutredning – Hägglundsområdet, Säkerhetspartner daterad 24 juni 2019 och reviderad 10 december 2019.
- Geoteknisk utredning – Hägglundsfastigheterna, TM Konsult AB daterad 15 april 2019
- PM Geoteknik – Hägglundsfastigheten, Tyréns AB daterad 28 juni 2019 och reviderad 8 oktober 2019
- Dagvattenutredning – Hägglundsområdet, Tyréns AB daterad 28 juni 2019
- PM Bedömning av föroreningssituationen inom Hägglundsområdet, Tyréns AB daterad 6 november 2019 och reviderad 15 november 2019.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Genomförande

Organisatoriska genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och förväntas kunna antas under våren 2021.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla till dess att kommunen tar fram en ny detaljplan eller ändrar gällande detaljplan. Efter genomförandetidens slut har fastighetsägaren ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

En detaljplan får enligt 4 kapitlet 39§ PBL inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut).

För området gäller tre detaljplaner varav detaljplan för Hägglunds industriområde, antagen 2 februari 2018, har genomförandetid till och med 2 februari 2023. Detaljplanen behöver ersättas med ny detaljplan eftersom det behövs för att möjliggöra fortsatt utveckling och nyttjande av fastigheten.

Villkor för lov - marksanering

Enligt en administrativ planbestämmelse på plankartan får bygglov inte ges för ändrad markanvändning förrän marken har sanerats, se under rubriken Miljöförhållanden ovan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Avtal

Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och exploatören/fastighetsägaren för att säkerställa ansvar och kostnader.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Trafikverket är väghållare för Björnavägen och ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll av vägen. Kommunen är huvudman för all allmän plats inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Övik Energi AB har ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla i planområdets södra del, längs del av Hägglundsvägen och i anslutning till fastigheten Norrlungånger 2:145 (utom planområdet) som skyddas genom ledningsrätt. I detaljplanen säkerställs dessa ledningar med den administrativa bestämmelsen [u] – *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

I fastighetens södra gräns mot Karosserivägen har Övik Energi AB en fjärrvärmeledning som skyddas genom ledningsrätt.

Del av Björnavägen utgör gemensamhetsanläggning Kroksta GA6 för väg vilken är inaktuell. Planens genomförande förändrar inga förutsättningar för denna.

Ekonomiska genomförandefrågor

Planavtal som reglerar parternas ansvar och kostnader har tecknats mellan Samhällsbyggnadsförvaltningen vid Örnsköldsviks kommun och fastighetsägaren för Norrlungånger 2:144 (Hägglundsfastigheterna AB). Kostnaden för framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

En undersökning om betydande miljöpåverkan har utförts av bygg- och miljöavdelningen vid Örnsköldsviks kommun. Enligt undersökningen innebär detaljplanen inte betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Stadsbild

Ett genomförande av detaljplanen bedöms på sikt kunna bidra till att förbättra stadsbilden genom att industriverksamhet i bostadsbebyggelse undviks och en mer stadsmässig karaktär med öppna bottenvåningar som möter Björnavägen på ett bättre sätt kan uppnås. Den barriäreffekt som fastigheten utgör i bostadsbebyggelsen idag kan, i och med detta, minskas i takt med att användningen utvecklas.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till kulturmiljö och fornlämningar.

Risk och säkerhet

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till risk och säkerhet.

Farligt godsled

Björnavägen är en farligt godsled, och med hänvisning till den riskutredning som upprättats i samband med detaljplanen upprätthålls en bebyggelsefri zon om tio meter från Björnavägen.

Markföroreningar

Inom planområdet har markföroreningar påträffats. Därför är det villkorat genom en administrativ bestämmelse i plankartan att markföroreningar ska vara avhjälpna innan bygglov beviljas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet bedöms inte medföra några kommunala kostnader.

Exploatören bekostar alla åtgärder på kvartersmark.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen bedöms innebära ett förbättrat nyttjande av tätortsnära mark och kan därmed bidra till att uppfylla nationella miljömål som exempelvis *God bebyggd miljö*.

Konsekvenser för barn och unga

Alla beslut i kommunen ska beredas med en prövning av konsekvenser för barn och unga i syfte att säkerställa barns och ungas bästa. Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn och ungdomar.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Örnsköldsviks kommun och färdigställt av Tyréns AB på uppdrag av Örnsköldsviks kommun.

Örnsköldsviks kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Camilla Gimbergsson

Chef, byggenheten



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling
