

Planbeskrivning

Ändring av del av detaljplan för

Kvarntorpet m.m.



Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad april 2019

Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden
16 maj 2019, § 81
Laga kraft: 13 juni 2019

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planhandlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	7
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning	7
Kommunala beslut i övrigt	7
Förutsättningar och förändringar	7
Historik	7
Natur- och markförhållanden	8
Miljöförhållanden	9
Risk och säkerhet	11
Bebyggelseområden	12
Friytor	13
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	14
Sociala frågor	15
Genomförande	15
Organisatoriska frågor	15
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	16
Ekonomiska frågor	16
Tekniska frågor	16
Konsekvenser av planens genomförande	17
Sociala konsekvenser	17

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

Planhandlingar

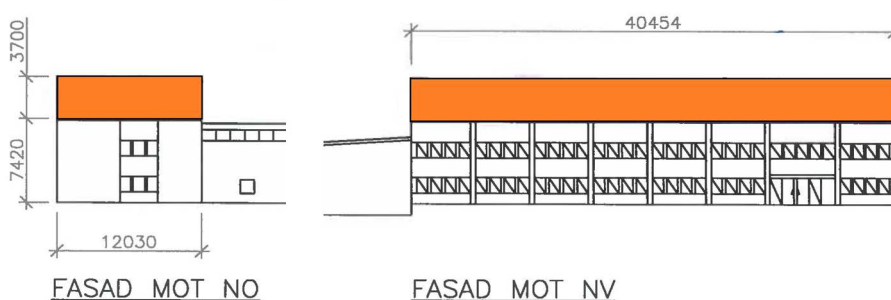
Detaljplanen består av denna planbeskrivning, plankarta med bestämmelser, grundkarta och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en utökad byggrätt för handel och kontor på den del av Högländ 54:3 som är planlagd som område för handelsändamål.

Gällande användningsbestämmelse H – handelsändamål utgick som giltig planbestämmelse 31 december 1969. Utöver handel tillät bestämmelsen handelsändamål även kontorsverksamhet. Ändringen av detaljplanen innebär att denna äldre användningsbestämmelse översätts till nu gällande användningsbestämmelser **KH₁** – kontor och detaljhandel utom livsmedel.

Ändringen av detaljplanen möjliggör att en tredje våning kan byggas, genom att bestämmelsen om högsta tillåtna byggnadshöjd om 7,0 meter ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd om 11,5 meter.

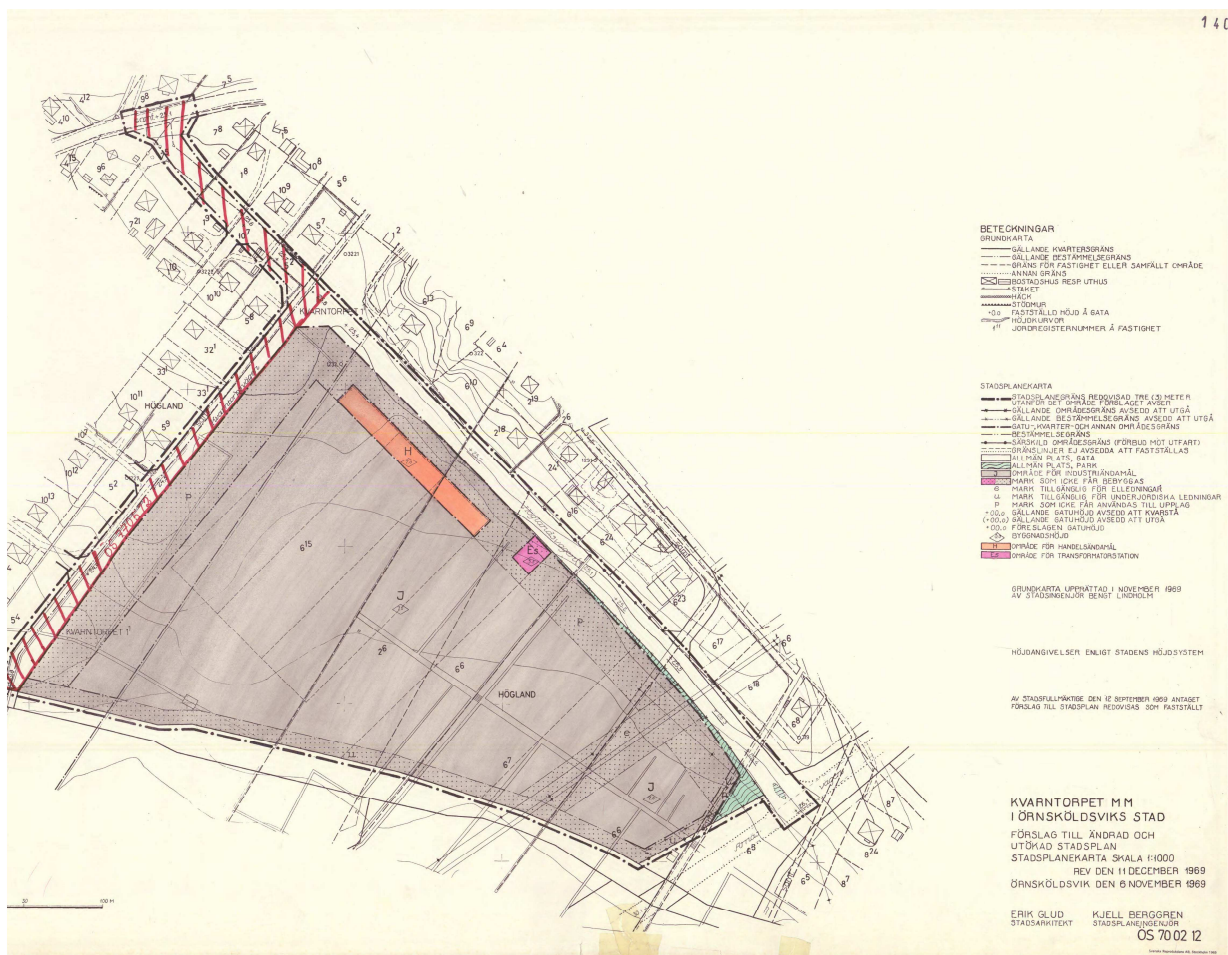


Ritning över planerad tredje våning. Källa: Sökande.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Gällande detaljplan för Kvarntorpet m.m., fastställt 12 februari 1970

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

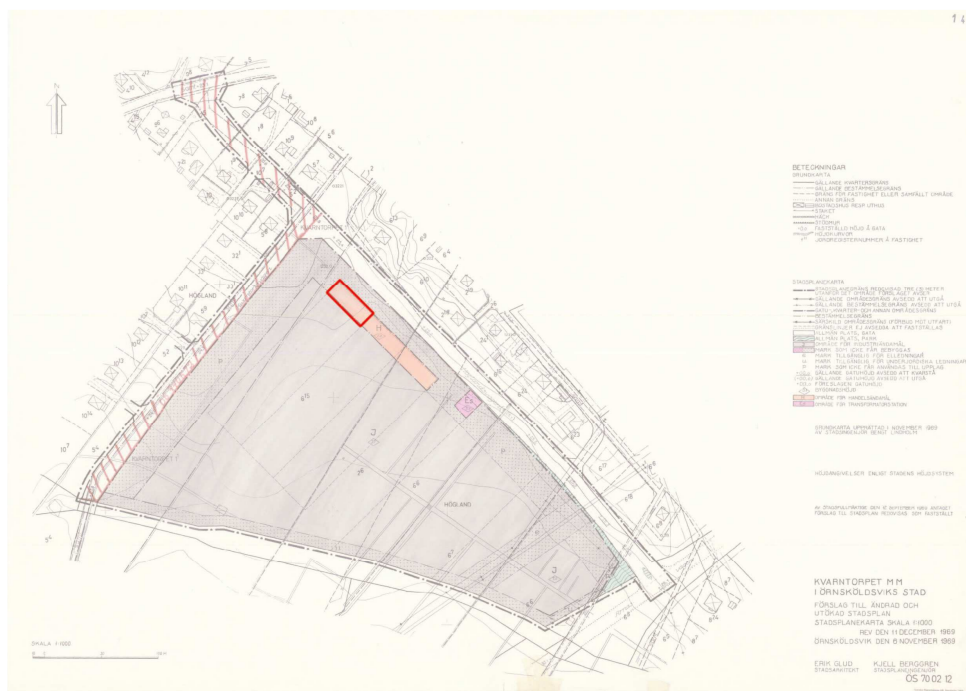
0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Röd markering visar området för denna ändring av detaljplanen

Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken

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

Plandata

Lägesbestämning

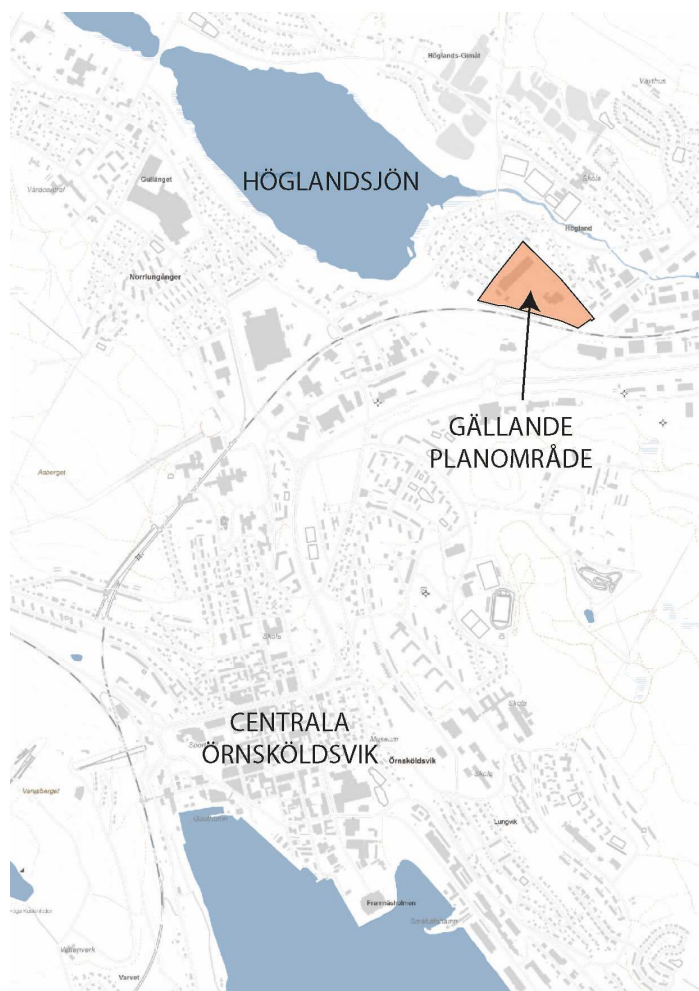
Planområdet är beläget 3,5 kilometer nordost om Örnsköldsviks centrum, efter Högländsvägen.

Areal

Området för planändringen har en area på cirka 600 kvadratmeter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Översiktskarta med gällande detaljplan markerad. Källa: Örnsköldsviks kommun

Markägförhållanden

Fastigheten Högland 54:3 är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplanen, antagen 17 december 2012, är planområdet inte utpekade för något särskilt ändamål.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Översiktsplan för Norra industriområdet, Norra station – Svartby – Arnäsvall, antagen 29 april 2002, har delat upp Högländ 54:3 i industri och handel med samma ytor som den gällande detaljplanen.

Ändringen av detaljplanen bedöms förenlig med översiktsplanerna.

Detaljplaner

Gällande detaljplan är Kvarntorpet m.m., fastställd 12 februari 1970. Området som nu ändras är reglerat till område för handelsändamål och övriga delar av Högländ 54:3 som område för industriändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,0 meter, både för området för handelsändamål och för området för industriändamål.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och miljöbedömningsförordningen (2017:966), har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet 11, 12 § miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har 17 maj 2018 tagit del av bedömningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 16 november 2017, § 153, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva ändring av del av detaljplan för Kvarntorpet m.m.

Förutsättningar och förändringar

Historik

På fastigheten Högländ 54:3 fanns åker och ängsmark fram tills att en belysningsfabrik uppfördes i början av 70-talet, Taiba. Belysningsfa-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

briken lades ner och fastigheten såldes till ett företag som tillverkar byggnadsdelar.

Natur- och markförhållanden

Mark och vegetation

Högländ 54:3 består av en industribyggnad omgiven av hårdgjorda ytor av grus och asfalt. Mot de omgivande vägarna finns gräsytor och några enstaka träd. Söder om Högländ 54:3 finns ett skogsparti som genomskärs av järnväg. Inom området för planändringen finns ingen vegetation.

Stadsbild

Planområdet ligger i nordvästra ytterkanten av Svartby industriområde där det möter Högländs villaområden.

Geotekniska förhållanden och grundläggning

I planbeskrivningen tillhörande gällande detaljplan, beskrivs grundförhållandena som mindre goda. Marken beskrivs som 0,5-2,0 meter mäktig mjällig torrskorpelera underlagrad av maximalt cirka 8,0 meter halvfast lös mjällig lera. Enligt bygglovet från 1970 grundlades byggnaden på Högländ 54:3 genom stödpålning med betongpålar.

TM Konsult har gjort ett utlåtande och en kontrollberäkning (18 september 2018) av ovannämnda grundläggning med pålar. Betongpålarna står på berg och är cirka 9,0 meter långa. Enligt kontrollberäkningen klarar både byggnadens stomme och pålgrundläggningen en påbyggnad med ytterligare en våning. I utlåtandet framgår även att ytterligare byggnation (utanför detta ändringsområde) kan utföras med samma typ av grundläggningsmetod.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbete ska arbetet, i enlighet med 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Miljöförhållanden***Miljökvalitetsnormer***

Planens genomförande bedöms inte orsaka överskridanden av miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft. Förväntad ökning av trafikmängden bedöms som marginell och planerade verksamheter bedöms inte påverka områdets luftkvalitet.

Högländssjön (Strömsån-Nordanåsan) har som ytvattenförekomst miljökvalitetsnormer. År 2016 klassades sjöns ekologiska status som dålig och dess kemiska status som ej god. Målsättningen med MKN för Högländssjön är att den ska ha god ekologisk och kemisk status år 2027. Planens genomförande bedöms inte påverka Högländssjön ekologiska och kemiska status då arealen för hårdgjorda ytor inte ökar och dagvattenflödena från fastigheten blir oförändrade.

Förorenade områden

Länsstyrelsen har utfört en MIFO-inventering fas 1 av fastigheten (27 september 2012). Enligt inventeringen har stora mängder av det kloretrade lösningsmedlet trikloretylen hanterats inom fastigheten, av en tidigare verksamhetsutövare. En MIFO-inventering fas 1 innebär att befintligt material gås igenom, som t.ex. arkivhandlingar, provtagningsresultat, fotografier samt att t.ex. kompletterande intervjuer och platsbesök genomförs. Inga provtagningar har gjorts i samband med inventeringen.

En MIFO-inventering resulterar i en riskklassning, vilket är en sammanvägd bedömning av föroreningsens spridningsförutsättningar, föroreningsnärheten, föroreningsnivån samt områdets känslighet och skyddsvärde.

I den samlade riskbedömningen i denna MIFO-inventering gavs området riskklass 1: Mycket stor risk. Detta är den högsta riskklassen, och baseras på att det har hanterats stora mängder trikloretylen på fastigheten, ett ämne med mycket hög farlighet. Enligt inventeringen är bara ett tiotal kg trikloretylen en mycket stor föroreningsmängd, och eftersom det sammantaget har hanterats över 150.000 kg genom åren

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

finns det en påtaglig risk att det någon gång har spillts ut. Triklöretylens nedbrytningsprodukter, t.ex. gasen vinylklorid, kan tränga in i byggnader och utgör en allvarlig risk för människors hälsa.

Sweco Environment AB (9 januari 2019) har utfört provtagningar av porluft i marken samt av inomhusluften i kontorsbyggnaden, i syfte att utreda om det förekommer någon risk för byggnadens personal med avseende på ånginträngning från föroreningar i mark. Ämnena som provtagningen fokuserat på är ovannämnda triklöretylen och dess nedbrytningsprodukter. Riktvärden som jämförts mot har varit Arbetsmiljöverkets nivågränsvärden och korttidsgränsvärden från rapporten Hygieniska gränsvärden (AFS 2018:1) samt i andra hand Naturvårdsverkets rapport 5976. Resultatet från provtagningen visar att samtliga analyserade ämnen ligger under gällande riktvärden. Enligt Sweco kan det dock inte uteslutas att föroreningar av klorerade kolväten förekommer i andra media inom fastigheten, såsom djupare liggande jordlager och grundvatten. Utredaren bedömer emellertid att det faktum att inga halter detekterats i luft minskar sannolikheten för att påträffa föroreningar i jord och grundvatten.

Vid nybyggnation och gräv- eller pålningsarbeten inom planområdet behöver ytterligare undersökningar utföras för att säkerställa att marken och grundvattnet inte innehåller föroreningar som vid dessa arbeten riskerar att spridas.

Radon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte över-skrids.

Buller

Ändringen av detaljplanen bedöms enbart medföra marginella förändringar vad gäller trafikflödena till och från fastigheten. Verksamheterna inom planområdet som ändras (kontor och handel) bedöms som verksamheter heller inte medför några ökade bullernivåer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Risk och säkerhet

Ras och skred

Se även *Geotekniska förhållanden och grundläggning* ovan.

Planområdet ligger inom stabilitetszon 2, enligt karttjänsten Ras, skred och erosion, framtagna av Statens Geotekniska Institut, Sveriges Geologiska Undersökning, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, SMHI m.fl. Enligt både karttjänsten och gällande detaljplan består marken av lera i olika former.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka risken för ras eller skred. En bestämmelse om att grundläggning ska ske genom pålning har lagts till på plankartan. Befintlig byggnad är uppförd på pålar.

Översvämning

Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka översvämningensrisken, varken inom eller utanför planområdet.

Brandvattenförsörjning

Det finns en brandpost vid Högländsvägen, precis nordost om planområdet. Enligt en beräkning av flödeskapaciteten kan brandposten vid ett flöde på 36 liter per sekund leverera ett tryck på över 55 meter vattenpelare.

Ändringen av detaljplanen tillåter en byggnad med byggnadshöjd 11,5 meter, vilket innebär cirka tre våningar. För byggnader lägre än fyra våningar behöver brandpostsystemet tillhandahålla minst 10 liter vatten per sekund, enligt kommunens delprogram för förebyggande och operativ räddningstjänst (ingår i Handlingsprogrammet för trygghet och säkerhet i Örnsköldsvik, antaget av kommunfullmäktige 2016, § 13). För fyra våningar eller högre ska systemet kunna leverera 20 liter per sekund. Eftersom brandposten i Högländsvägen beräknas kunna tillhandahålla mer än så bedöms den därmed som tillräcklig.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Transport av farligt gods

Planområdet ligger drygt 200 meter från järnvägen, som är transportled för farligt gods. Ingen särskild riskbedömning är gjord och planområdet antas inte påverkas av dessa transporter. Befintlig byggnads huvudentré är vänd bort från järnvägen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Villabebyggelse omger Högländ 54:3 på fastighetens nordvästra och nordöstra sidor. Den höjning av byggnaden som planändringen medger, bedöms inte påverka dessa bostäder nämnvärt.

Offentlig service

Planområdet ligger 500 meter från Högländsskolan och 600 meter från en planerad förskola i Högländ. Till Örnsköldsviks centrum är det strax över tre kilometer.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Byggnader inom området för planändringen används som kontorslokaler tillhörande industriverksamheten på fastigheten Högländ 54:3. Planändringen medger kontor och detaljhandel, utom handel med livsmedel, genom planbestämmelsen [KH₁]. Byggnaden får uppföras till en byggnadshöjd om 11,5 meter och ska enligt planbestämmelsen [b₁] grundläggas genom pålning till fast botten.

Kommersiell service

Planområdet ligger inom Svartby industriområde.

Restaurang finns 600 meter från planområdet och livsmedelbutik finns 1,1 kilometer från planområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaden på Högland 54:3 är från början av 70-talet och består av en industridel och en kontorsdel. På motsatt sida av Höglandsvägen och Kvarntorpsvägen finns villor i en till två våningar.

Skyddsrum

Skyddsrum finns på Myrsvedjevägen (60 platser), cirka 300 meter sydväst om planområdet samt vid Gamla riksvägen (60 platser) cirka 300 meter nordvästerut.

Friytor

Lek och rekreation

Från planområdet är det 300 meter till gång- och cykelvägen "Hälsans stig" som löper kring Höglandssjön och 600 meter till Florabadets generationsmötesplats vid samma sjö.

Park och naturmiljö

I Örnsköldsviks grönplan är Höglandssjön utpekad som grönområde. Väster om planområdet går den gröna länken Rådhusparken - Högland. Ändringen av detaljplanen påverkar varken grönområdet eller länken.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Norr om planområdet går Höglandsvägen som anknyter till Arnäsvägen och Gamla riksvägen. Väster om planområdet löper Kvarntorpsvägen.

Från Kvarntorpsvägen finns en gångväg till Myrängsvägen och Bröstarondellen vid E4. Höglandsvägen har varken gång- och cykelväg eller trottoar, men vid Arnäsvägen finns gång- och cykelväg som leder bland annat till Örnsköldsviks centrum.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Kollektivtrafik

Busshållsplatser finns inom 150 meter från planområdet. Tågstationen Norra Station ligger cirka två kilometer sydvästerut.

Parkering, varumottagning, in- och utfarter

Parkering ska lösas i enlighet med ”Parkeringspolicy för Örnsköldsviks centrum och tätort” (antagen av kommunfullmäktige 23 februari 2015, § 20) och ”Parkeringsstrategi för Örnsköldsviks centrum och tätort” (antagen av kommunstyrelsen 3 februari 2015, § 25).

Parkering och varumottagning ska lösas inom den egna fastigheten. Befintlig in- och utfart sker mot Högländsvägen och Kvarntorpsvägen.

Teknisk försörjning

Dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva, har ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten längs Högländsvägen och Kvarntorpsvägen samt inom Högländ 54:5, sydost om Högländ 54:3. Byggnader inom planområdet är anslutna till dricks- och spillvattenledningarna i Kvarntorpsvägen.

Andelen hårdgjorda ytor förändras inte av denna ändring av detaljplanen. Dagvatten leds idag till befintliga dagvattenledningar, och kan fortsatt göra det.

Energi (uppvärmning, elförsörjning, gas, förnybara energikällor etc.)

I anslutning till planområdet finns ledningar för fjärrvärme, bredband och el. Ägarförhållandena är följande:

- Övik Energi Nät AB – är ägare till elnätet
- Övik Energi AB – är ägare till fjärrvärme och bredband.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Fastigheten Högländ 54:3 har idag bredbands-, el- och fjärrvärmeser-viser till ledningarna i Högländsvägen.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt ”Föreskrifter om avfallshantering i Örnsköldsviks kommun” beslutad av kommunfullmäktige 19 december 2016. Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva, utför kommunens ansvar för hushållsavfallet.

Tele

Skanova har teleledningar strax utanför planområdet.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Byggnadsverk ska vara tillgängliga enligt plan- och bygglagen, PBL, 8 kap. 4 § (byggnadsverks tekniska egenskaper) och tomter enligt plan- och bygglagen, PBL, 8 kapitlet 9 § (allmänna platser 12 §).

Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses inom planområdet.

Barnperspektivet

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

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med begränsat standardförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och förväntas kunna antas under våren 2019.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär inga fastighetsbildningsåtgärder.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavtal har tecknats mellan sökande och Örnsköldsviks kommun för framtagandet av detaljplanen. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen betalas av sökande.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- Utlåtande över befintlig stomme och grundläggning, TM Konsult, 18 september 2018
- Analysresultat av markprover, ALS Scandinavia AB, 13 juli 2018



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

- Resultatredovisning av provtagning av luft, Sweco Environment AB, 9 januari 2019

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några sociala konsekvenser för barn, unga eller vuxna.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mattias Eriksson
Planarkitekt