



Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*  
*Granskningshandling*

Detaljplan för

## Loggen 5 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,  
Västernorrlands län

Upprättad mars 2016

**Antagen:** Samhällsbyggnadsnämnden  
16 juni 2016, § 77  
**Laga kraft:** 2 maj 2017

## Planbeskrivning

### Handlingar

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

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att i linje med översiktsplanens intentioner omvandla Framnäsudden till att på sikt bli en del av Örnsköldsviks centrum. Detaljplanen syftar till att ge ökad byggrätt och planmässiga förutsättningar för bostäder och centrumfunktioner med tillhörande parkering i stadsmässiga byggnader.

Idag utgörs planområdet till största del av öppen yta varav drygt hälften är asfalterad och övrig är grusad. Ett par lägre byggnader finns i planområdets östra del.

### Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken då marken redan är ianspråktagen för småindustri.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*  
*Granskningshandling*

---

## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget sydost om Örnsköldsviks stadskärna, vid Fjällräven Center. Öster om planområdet ligger Strandparken och både i sydost och väster om området finns småbåtshamnar.



Översiktskarta med inringat planområde. Källa: Örnsköldsviks kommun

### Areal

Planområdet har en areal på cirka 0,7 ha.

### Markägförhållanden

Fastigheterna Loggen 4 och Loggen 5 ägs av Indulogg AB.

### Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan.

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, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*

*Granskningshandling*

---

Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har yttrat sig 10 juni 2014 och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktliga planer**

Översiktsplan, ÖP 2012, antagen 17 december 2012, betecknar aktuell del som ett förändringsområde som långsiktigt blir en del av centrum med handel, kontor och eventuellt bostäder.

Översiktsplan för Centrum med Sjögatan och Järvedsstranden, antagen 20 juni 2005, anger även den att området bör ses som ett förändringsområde som långsiktigt blir en del av centrum med handel, kontor och eventuellt också bostäder. Det är från allmän synpunkt önskvärt med en sådan utveckling. Översiktsplanen påpekar även att Arenans parkeringsytor på sikt kan bli intressanta att bebygga med t.ex. bostäder, kontor, hotell under förutsättning att parkeringsbehovet kan lösas.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

I gällande detaljplaner, kv. Loggen m.m., fastställd 18 september 1974 och Loggen 5, del av, antagen 6 februari 1995, är området planlagt för småindustri.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Samhällsbyggnadsnämnden gav samhällsbyggnadsförvaltningen uppdrag att pröva planläggning för Loggen 5 den 18 april 2013, § 43.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*

*Granskningshandling*

---

## **Förutsättningar och förändringar**

### **Natur**

#### ***Mark och vegetation***

Marken består till största del hårdgjord yta. Ingen nämnvärd växtlighet finns inom planområdet. Marken har mycket små höjdskillnader.

#### ***Geotekniska förhållanden***

Tyréns har i februari 2014 tagit fram en översiktlig geoteknisk och miljöteknisk utredning för fastigheterna Loggen 4 och 5. Området utgjordes ursprungligen av en havsvik. Utfyllning har skett sedan 1950-talets början. Öster om fastigheten, vid nuvarande Strandparken, skedde avfallsdeponering fram till 1957. Avfallet tippades ned i vatten och täcktes därefter över.

Vid tidigare undersökningar har det framkommit att fyllningarna består av grusigt sandigt material som är uppblandat med block, sten, tegel- och trärester. Vid provgrovsgrävning öster om fastigheten har fyllningsmassorna bestått av grusig sand eller siltig grusig sand med inslag av deponimaterial. Deponimaterialet består i huvudsak av trärester, tegel, pappersrester, träfibrer, glasflaskor, glödlampor etc.

Fyllningarnas mäktighet uppgår på fastigheterna Loggen 4 och 5 mellan 1-4 meter med den största fyllningen i fastigheternas norra del. Tidigare genomförda sonderingar tyder på att fyllningen innehåller svårforcerade material såsom block eller sten. Den naturliga jorden under fyllningsmassorna utgörs av siltig lera eller lera. Leran är sulfidhaltig. Lerans mäktighet uppgår till minst tio meter. Leran underlagras av silt på morän.

Grundvattenytan förväntas ligga i nivå med eller strax över medelvattenytan i Örnsköldsviksfjärden. Grundvattenströmningen bedöms gå i sydlig riktning, mot Örnsköldsviksfjärden.

Generellt på fastigheten Loggen 5 bedöms att grundläggning utförs på palar. Detta regleras med bestämmelsen [b<sub>2</sub>], byggnader över en vå-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*

*Granskningshandling*

---

ning ska grundläggas med pålar. Påldjupen på fastigheten är mäktiga och påldjupen är beroende av pållasterna. Vid användning av stålplåtar med mindre dimensioner och vid större pållaster ökar pållängderna. Befintliga fyllningarna kan vara svårforcerade med pålar och eventuell förschaktning och/eller pliggnings genom fyllningen kan komma att krävas.

Enklare byggnader i ett eller två plan bedöms kunna grundläggas ytligt med platta på mark. Beroende på byggnadens utförande och jordens beskaffenhet krävs det eventuellt urgrävning och kompensation med lättfyllning. Befintliga fyllningar kan också vara tvungna att bytas mot bättre fyllnadsmassor vid ytlig grundläggning.

Grundläggning med källare rekommenderas inte i området på grund av den höga grundvattenytan och fyllningsmassornas sammansättning.

En extra undersökning av stabiliteten i slänten mot dagvattenkanalen har genomförts (översiktlig geoteknisk stabilitetsutredning) daterad 27 februari 2015. Den visar att det inte råder stabilitetsproblem.

### ***Förorenad mark***

Tyréns har tagit fram en översiktlig geoteknisk och miljöteknisk utredning för fastigheterna Loggen 4 och 5, daterad 14 februari 2014. Tidigare genomförd provtagning i området tyder på att risken för utbredda föroreningar bedöms som liten, men att det punktvist förekommer halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden motsvarande mindre känslig markanvändning (MKM). Även förhöjda halter har påträffats i analyserade grundvattenprover.

Närmsta recipient för fastigheten är Örnsköldsviksfjärden som är en tröskelfjärd, vilket innebär att vattenutbytet med öppna havet är begränsat. Fjärden utgör recipient för flertalet verksamheter. Historiskt sett har de ekologiska förhållandena i fjärden varit mycket dåliga, men är nu på bättringsvägen med återkolonisering. Fjärden påverkas fortfarande av föroreningar från omgivningen och ska betraktas som ett känsligt ekosystem.

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Tyréns, daterad 13 augusti 2014. Den utförda undersökningen har visat på förhöjda

---

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, normalt planförfarande (SFS 2010:900)**Granskningshandling*

---

föroreningshalter inom delar av fastigheten. I enstaka punkter har något förhöjda halter av PAH, alifater och aromater uppmätts i halter i nivå med riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Då detta endast utgör enstaka punkter och inga tecken finns på någon utbredd förorening bedöms det inte finnas några miljö- eller hälsorisker kopplade till dessa föroreningar. En tydligt förhöjd halt av tunga alifater påträffades i en punkt, vilken kan innebära en lokal påverkan på marklevande organismer. Inga risker för hälsoeffekter finns dock med avseende på denna förorening. Det bedöms inte heller finnas några risker för att läckage av föroreningar ska medföra negativa effekter i Örnsköldsviksfjärden.

De påträffade föroreningshalterna av kvicksilver kan dock medföra viss påverkan eftersom detaljplanen innefattar bostadsändamål, och halter överstigande riktvärdet för KM påträffas inom ett ca 2300 m<sup>2</sup> stort område under den plats där byggnaden planeras. Exponeringssituationen kan sägas vara ett mellanting mellan KM och MKM, eftersom det är flerbostadshus som planeras, med annan verksamhet i bottenplan. Om markanvändningen enbart hade varit handel, kontor och hotell hade inga risker funnits för negativa hälsoeffekter med avseende på de påträffade kvicksilverhalterna. Det faktum att även bostäder planeras medför att risk för hälsoeffekter kan finnas. Eftersom kvicksilver trots allt påträffats i flertalet punkter, och inom ett område som bedöms vara relativt sammanhängande finns det skäl att utföra åtgärder med avseende på den påträffade föroreningen.

Inget behov av åtgärder bedöms finnas med avseende på de förhöjda halterna av oljeföroreningar då dessa utgör enstaka punkter av begränsad omfattning och dessutom inte innebär några risker för negativa hälsoeffekter. De påträffade höga halterna av tunga alifater bedöms kunna härröra från dropp från maskin eller liknande. Inga tecken på oljeförorening noterades vid fältarbetet, vilket stöder bedömningen att det inte är en omfattande förorening.

Med bakgrund av ovanstående riskbedömning framgår att åtgärd krävs inför byggande av planerad byggnad på fastigheten. En administrativ bestämmelse finns inom hela planområdet att [Startbesked får inte ges för förändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att kvicksilverföroreningar i mark har avhjälpats].

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)**Granskningshandling*

---

En åtgärdsutredning som klargör hur man kan åtgärda föroreningarna och vad det kommer att kosta har genomförts. Utredningen rekommenderar följande: Inför påbörjad byggnation schaktas de översta 0,5 meter bort från ytan där byggnaden ska placeras. De uppschaktade massorna placeras i en eller flera högar där provtagning utförs. Jordmassorna klassas efter haltinnehåll som inert, icke farligt avfall eller farligt avfall och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. I de fall det kan bedömas innebära mindre än ringa risk kan massorna även återanvändas inom anläggningsarbeten. När ytan är urschaktad ner till 0,5 meter tas samlingsprover för att säkerställa att ingen kvicksilverförorening kvarstår. Om det skulle visa sig finnas något delområde med fortsatt förhöjda halter schaktas ytterligare 0,5 meter bort enligt samma procedur. Avgränsning i schakten görs med hjälp av analys av kvicksilver vid ackrediterat laboratorium från samlingsprover. Som åtgärds mål skall Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning följas, det vill säga kvicksilverhalter på under 0,25 mg/kg skall uppnås.

### ***Radon***

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att Folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

### ***Risk för skred / höga vattenstånd***

I kommunens översiktsplan, ÖP 2012, antagen 17 december 2012, gör kommunen bedömningen att den förväntade höjningen av havsnivån motsvaras av landhöjningen i vår kommun i ett 100-årsperspektiv. I de fall bebyggelse är föreslagen att placeras lägre än 2,0 meter över normalvattenståndet ska alltid en bedömning göras beträffande lämpligheten till tänkt höjdläge.

Detaljplanens grundkarta är baserad på Ö-viks lokala höjdsystem, men kommunen har nyligen övergått till ett nationellt höjdsystem, RH 2000. Baserat på detta nya system ligger marknivån för aktuell fastighet på cirka 2,3 meter över normalvattenståndet. Detaljplanen har även en bestämmelse [p<sub>2</sub>], byggnad ska placeras högre än 2,0 meter över normalvattenstånd, för att reglera placering i höjddled.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*

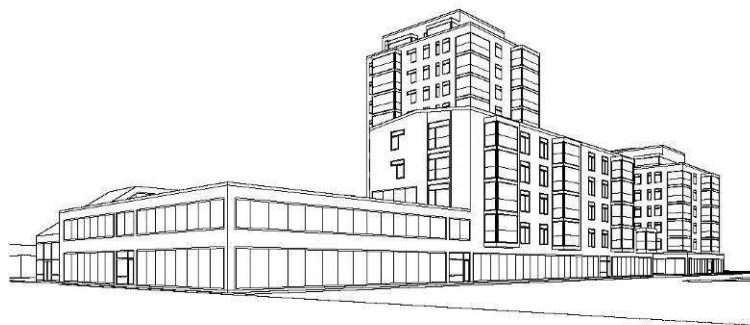
*Granskningshandling*

---

## **Bebyggelseområden**

Idag finns en befintlig envåningsbyggnad som används av Maskincentrum, Örntaxis kontor samt ytterligare kontorsverksamhet. Avsikten är att denna byggnad ska bli kvar.

## ***Bostäder***



**PERSPEKTIV FRÅN SYDVÄST**

*Äldre skiss över omvandling av planområdet*

Inom Loggen 5 planeras för en byggnad, delvis i 12 våningar, med ett 20-tal lägenheter och en byggnad i 9 våningar med ett 30-tal lägenheter.

## ***Arbetsplatser, övrig bebyggelse***

### ***Tidigare verksamheter***

Under 1978 så uppförde Näslunds Järn och Maskin en butik på fastigheten. Butiken inriktade sig på industriförnödenheter såsom verktyg och verkstadsutrustning. Verksamheten övergick under 1980-talet till Industriservice AB i Örnsköldsvik. Dessa tillhandahöll även AGAs.

Under senare delen av 1980-talet flyttar Örnbränsle sin försäljning av smörjmedel till lokalerna på Loggen 5. Smörjmedel och gasol förvarades i två stycken kallförråd, som var placerade på asfalterade ytor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*

*Granskningshandling*

---

Under 2008 flyttade Industriservice och Örnbränsle sina verksamheter. Fastigheten Loggen 5 förvärvades då av nuvarande ägare Indulogg AB. I samband med detta revs de båda kallförråden. Maskincentrum flyttade in i de lokaler där Industriservice tidigare haft sin verksamhet. Därutöver har kontorslokaler ställts i ordning i byggnaden.

Under 2010 uppfördes den byggnad som idag hyrs av Örntaxi med växel, kontor och personalrum.

Fastigheten har även tidvis i mindre grad nyttjats för båtuppställning fram till dess att en utbyggnad skedde av båtuppställningen vid Lungviks Båtklubb längs Sjögatan.

Sammantaget så kan konstateras att ingen tillverkande verksamhet med hantering av farliga ämnen och kemikalier har förekommit på aktuell fastighet. Under en kortare tidsperiod har förvaring skett av förpackade smörjmedel. All hantering av smörjmedel har skett på hårdgjorda ytor.

#### *Pågående verksamheter*

Den verksamhet som idag finns på fastigheten utgörs av Maskincentrum, som säljer industriförnödenheter, Örntaxis kontor samt ytterligare kontorsverksamhet.

På fastigheten Loggen 4 finns idag olika typer av handels- och serviceverksamheter såsom T Andersson Maskinservice, som har lager kontor och utför mindre mekarbete, TR Plåt som har lagerverksamhet m.fl.

På Örnsköldsvik 9:7 finns Fjällräven Center, som invigdes 2006. Det är en evenemangsarena som kan ta ca 7600 personer vid sportevenemang.

På Loggen 3 finns Nordemans Jernhandel och några andra företag, bl.a. Färgmagasinet med både butik och ett måleri m.fl.

Ca 300 meter från aktuellt planområde ligger OSTP, som tillverkar rostfria rördelar. Dess verksamhet är tillståndspliktig enligt Miljöbalken.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*  
*Granskningshandling*

---

### ***Service***

Området ligger i stadens centrala delar, ca 700 meter från Stora Torget.

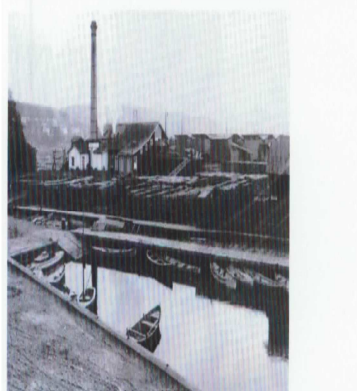
### ***Tillgänglighet***

Planområdet är plant och möjligheterna att ordna en tillgänglig utomhusmiljö är goda. Enligt Plan och bygglagen (PBL) 8 kap. 4 §, ska byggnadsverk vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och för tillgänglighet på tomter gäller PBL 8 kap. 9 §.

### ***Byggnadskultur och gestaltning***

#### ***Byggnadskultur***

Historiskt sett så har i princip hela området söder om Strandgatan tillskapats genom utfyllnad. Den första byggnaden på Framnäsudden utgjordes av Örnsköldsviks ångsåg, Framnässågen, som uppfördes 1872 på den västra delen av Framnäsudden, strax nedanför Storgatan.



*Sågverket på Framnäs under 1910-talet, i förgrunden "fiskarekanalen"*

*Sågverket på Framnäs under 1910-talet.*

1920 lades sågen ned och 1924 påbörjades uppförandet av Moälvens Träsliperi, som togs i bruk 1926, Ångpannehuset och skorstenen behölls från sågens tid. Anläggningen blev en av Örnsköldsviks större arbetsplatser. 1931 arbetade 98 personer vid anläggningen. 1944 köptes sliperiet upp av Mo och Domsjö AB.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*  
*Granskningshandling*

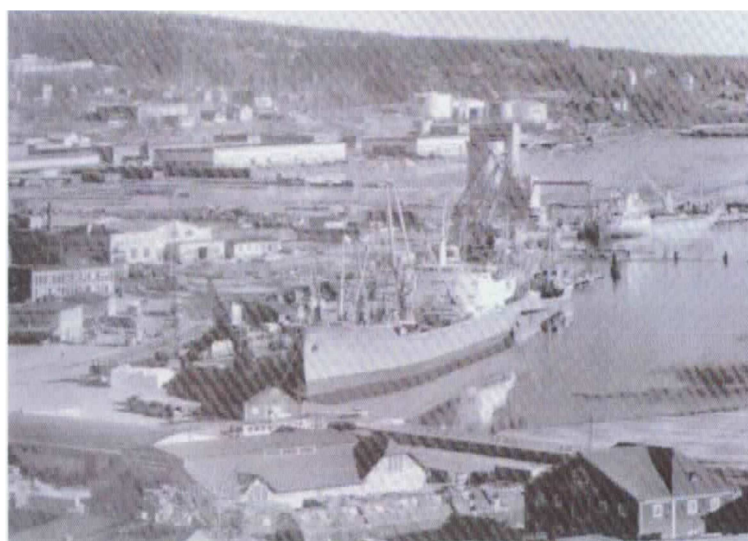
---



*Moälvens träsliperi på Framnäsudden med verksamhet 1926 – 1946. Bild från 1932.*

Efter andra världskriget tog Framnäsuddens tid som plats för tung industri slut. 1946 lades sliperiet ned. Sliperibyggnaden som syns på bilden ovan finns fortfarande kvar och är beläget på fastigheten Hovtången 1, belägen ca 200 meter nordväst om Loggen 5. Bilden ovan visar hur området såg ut 1932.

Platsen där Loggen 5 idag är beläget, var då inte utfyllt. Under 1950-talet gjordes stora utfyllnader på Framnäsudden med sprängmassor som kom från järnvägstunneln genom Åsberget. Marken där Loggen 5 är belägen var en havsvik som fylldes upp under 1950-talet.



*Framnäsudden under omvandling på 1950-talet*

Postadress

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
SE-891 88 Örnsköldsvik  
Org.nr 212000-2445  
[www.ornskoldsvik.se](http://www.ornskoldsvik.se)

Besöksadress

Järnvägsgatan 6  
Förvaltningens e-postadress  
[samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se](mailto:samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se)

Telefon

0660-880 00 vx  
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)**Granskningshandling*

---

### *Gestaltning*

Bebyggelsen ska vara stadsmässig. Byggnader ska endast placeras i liv med fastighetsgräns mot gatumark [p3], (med undantag för det avfasade hörnet närmast arenans entré med beteckningen [x] som ska hållas tillgänglig för allmän gångtrafik). Mindre indrag med avfasade hörn närmast entréer kan medges för dörrar som öppnas ut mot gång- och cykelväg [v1]. Det är viktigt att byggnaderna utformas så att de vänder sig mot gatan och Fjällräven Center. Högre upp i byggnaderna kan fasader indragna från gatuliv medges. Balkonger får inte skjuta ut över gatumark eller annan allmän platsmark, utan ska i sådana lägen vara integrerade i fasaden. Tillkommande byggnader mot Viktoriaesplanaden ska ha en lägsta byggnadshöjd på minst +9,0 meter över nollplanet eller mer. Detta för att undvika alltför låg bebyggelse och för att ge förutsättningar för ett mer stadsmässigt stadsrum. Samtidigt är högsta tillåtna totalhöjd mot Viktoriaesplanaden +19,0 meter över nollplanet. Detta för att bebyggelsen längs Viktoriaesplanaden ska underordna sig Arenan/Fjällräven Center. Arenans fasad mot Viktoriaesplanaden och staden slutar vid ungefär +26,5 meter över nollplanet.

Användningen centrum bör tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Inga bostäder får placeras i bottenvåning. Bostäder får placeras i övriga våningsplan. Bottenvåningarna i husen avses inrymma kombinationer av handel, service, hotell, m.m. samt parkering [CPB].

För att de två högre byggrätterna inom planområdet ska upplevas smäckra och inte hindra utblickar i nordvästlig-sydöstlig riktning från högre delar av staden ned mot fjärden mer än nödvändigt har en bestämmelse gäller att kortsida ska placeras mot gata [p1] i sydost och att största byggnadsdjup ska vara 14,0 meter (se illustration på plankartan) vid uppförande av byggnad högre än fem våningar [v3]. De högre byggrätterna medger en byggnad med totalhöjd +45 meter över nollplanet (något under 44 meter över marknivå) och en byggnad på +35 meter över nollplanet (något under 34 meter över marknivå).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*

*Granskningshandling*

---

Balkongernas placering och utformning ska förstärka upplevelsen av att de två högre byggnaderna är smala i nordvästlig-sydöstlig riktning. Balkonger på gavlarna kan med medveten utformning bidra till att byggnaden upplevs smalare.

Balkonger får inte anordnas ut över gatumark [v<sub>2</sub>] utan ska i dessa lägen integreras i byggnadens fasad. En mindre utskjutande del av balkong mot gatumark på cirka tre decimeter kan dock medges.

### **Skyddsrum**

Skyddsrum finns på fastigheten Köpmannen 1 och på Kompassen 2, omkring 200 meter norr om planområdet.

### **Friytor**

#### ***Lek och rekreation***

Friytor placeras som grönytor på takterrasser vid full exploatering av planområdet. Terrasserna ska fungera som en attraktiv utemiljö för de boende på fastigheten, vara planterbara och ge en gårdsmiljö för bostäder med god kvalitet och utformas med hänsyn till barns behov. Bestämmelserna [n<sub>1</sub>] och [n<sub>2</sub>] reglerar minsta storlek på friyta yta och minsta storlek på den del av friytan som ska vara planterad. För [n<sub>1</sub>] minst 400 m<sup>2</sup> friyta ska anordnas varav minst 250 m<sup>2</sup> ska vara planterad. För [n<sub>2</sub>] minst 300 m<sup>2</sup> friyta ska anordnas varav minst 150 m<sup>2</sup> ska vara planterad.

Strandparken ligger i direkt anslutning till planområdet. Här finns möjlighet till picknick, spel och lek i parkmiljö. Parken är en av Örnsköldsviks aktivitetsparker med bl.a. hinderbana, diskgolfkorgar, fotbollsplan m.m. Även på vintern är det aktivitet i parken då skridskobana spolas och mindre skidspår dras.

### ***Naturmiljö***

Inom planområdet finns ingen naturmark. I den närbelägna Strandparken finns täta buskage för småfåglar och ett flertal äppel- och körsbärsträd. Strandparken ligger på utfylld mark, där det tidigare har varit en deponi. Genom parken går en dagvattenkanal som avvattnar delar

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*

*Granskningshandling*

---

av staden. Vid viken sydöst om planområdet mot Sjögatan finns en småbåtshamn. I anslutning till Arenan finns stora hårdgjorda ytor. Längs Örnsköldsviksfjärden går en strandpromenad.

## **Gator och trafik**

### ***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik***

#### ***Gatunät***

Enligt Trafiknätsanalysen för centralorten i Örnsköldsviks kommun, antagen av kommunfullmäktige 2001, så trafikeras Strandgatan av ca 9000 fordon per årsvardagsdygnstrafik. För Viktoriaesplanadens södra del har inte gjorts någon mätning.

#### ***Trafikalstring***

Rapporten "Trafikalstring och trafikplanering" från 2005 (utförd av Inregia AB på uppdrag av Vägverket, nuvarande Trafikverket) visar att bostadsetableringar i centrala lägen skapar betydligt mindre biltrafik per invånare än bostadsetableringar i perifera områden. Antalet resor med bil per invånare i ett högt exploaterat område tenderar att minska med tiden, till skillnad från lågt exploaterade perifera områden där antalet bilresor per invånare ökar med tiden.

Undersökningen visar också att reslängderna med bil blir relativt korta i centrala områden med hög exploateringsgrad. Den trafik som genereras av bostäder är jämt utspridd över veckan, det vill säga att det blir ungefär lika många resor vardag som helg.

En högre exploateringsgrad ger bättre underlag för kollektivtrafik och gör att en större andel av arbetsresorna görs med kollektivtrafik.

Det finns inte så många observationer för hur arbetsplatser påverkar trafikalstringen. Data för Stockholms län tyder på att biltrafikalstringen per lokalyta är 200 rörelser per 1000 m<sup>2</sup> lokalyta och dygn. Om samma sak gäller Örnsköldsviks kommun kan inte sägas. Resvaneundersökningarna som gjorts i kommunen tyder på att antalet kan vara högre.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*

*Granskningshandling*

---

När det gäller Loggen 5 så talar det centrala läget och närheten till såväl Botniabanan, landsvägsbussar som lokaltrafik, att det är möjligt att hålla nere antalet arbetsresor med bil. Detta förutsätter dock att gång- och cykeltrafiken görs attraktiv i området genom en medveten gestaltning och utformning av gator och cykelstråk.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Inga gång och cykelbanor ligger inom planområdet. Cykelbana ingående i det övergripande cykelnätet finns längs Strandgatans norra sida och på båda sidor om Viktoriaesplanaden norr om Strandgatan. Söder om Strandgatan går cykeltrafiken i blandtrafik.

Gång- och cykeltrafikled finns både längs Strandparken och Viktoriaesplanaden samt längs strand och kaj runt arenan. Den planerade exploateringen innebär att det kommer att finnas ett behov av cykelparkeringar, både för boende, besökare och för de som arbetar inom fastigheten. Cykelparkering utformas enligt antagen parkeringsstrategi.

#### *Kollektivtrafik*

Stadens lokalbusstrafik har sin centrala hållplats vid Örnparken, cirka 600 meter från fastigheten. Den trafikeras av samtliga linjer. Det finns även hållplatser på liknande avstånd vid Muséet och vid korsningen Första Långgatan/Fjärde Tvärgatan. Resesentrum för tågtrafik och regional busstrafik är belägen ca en kilometer nordväst om planområdet.

#### *In- och utfarter*

In- och utfarter till planområdet kommer att ske via fastigheten Loggen 4 mot både Viktoriaesplanaden i väster och lokalgata söder om planområdet.

#### **Parkering, varumottagning**

Enligt kommunens nuvarande parkeringsstrategi är parkeringsbehovet för bostäder 0,6 bilplatser per lägenhet för 1-2 rok och 0,9 bilplatser per lägenhet för 3 rok eller mer. För centrumhandel är det generella parkeringstalet 30 besöksplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA vilket efter

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)**Granskningshandling*

---

utredning när skäl föreligger kan sänkas till 6 platser. För kontor krävs 22 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA. För hotell gäller 13 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA vilket efter utredning när skäl föreligger kan sänkas till 3 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA. Det är den parkeringsstrategi som gäller när ansökan om bygglov görs som ska ligga till grund för framtida bygglov inom planområdet.

Behovet av parkeringsplatser avses lösas inom planområdet och respektive fastighet. Finns inte möjlighet att göra detta kan man enligt antagen parkeringsstrategi pröva förutsättningarna att av kommunen friköpa parkeringsplatser i ett parkeringsköp. Idag bedöms förutsättningar för fysiska parkeringsköp i denna del av stadskärnan inte finnas. Parkeringsriktlinjerna öppnar dock för möjlighet till så kallade gröna friköp efter prövning (exempelvis med inrättande av bilpool). Detaljplanen medger uppförande av parkeringsgarage i mer än ett plan vilket ger möjlighet att lösa de parkeringsbehov som uppstår inom planområdet vid full exploatering enligt dagens riktlinjer.

## Störningar

### *Riktvärden för buller*

I kommunens översiktsplan, ÖP 2012, antagen 17 december 2012, redovisas riktvärden för buller från industriell verksamhet som inte bör överskridas vid bostad:

- 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus, dagtid kl. 07-18
- 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus, kvällstid kl. 18-22 samt söndag och helgdag kl. 07-18
- 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus, nattetid kl. 22-07
- 55 dB(A) maximal ljudnivå (momentana ljud) utomhus nattetid kl. 22-07

Dessa riktvärden är utgångspunkten vid nyetablering av industri och vid befintliga industrier. Vid en bedömning i det enskilda fallet kan högre ljudnivåer medges.

Hamnverksamheten vid Framnäckajen har ett tillstånd med riktvärde på högst 45 dB(A) nattetid 22:00-07:00 samt 55 dB(A) övrig tid som ekvivalent ljudnivå vid bostäder. För momentana ljud nattetid gäller 55 dB(A) som riktvärde som inte får överskridas.

---

**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, normalt planförfarande (SFS 2010:900)**Granskningshandling*

---

Cementas verksamhet ingår inte i hamnverksamheten. Boverket har i samråd med Naturvårdsverket i en vägledning 2015:21 redovisat nya riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller att tillämpa vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder. Vägledningen möjliggör byggande av bostäder med ljuddämpad sida.

För trafikbuller gäller förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om den ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasaden.

### *Trafikbuller*

Buller från vägtrafik är inte ett hinder för att detaljplanens genomförande. Husfasaden i söder närmast Viktoriaesplanaden är delvis exponerad för buller från vägtrafiken på Viktoriaesplanaden. För den planerade handelsverksamheten i våning 1 och 2 kan man med hjälp av SS 25268:2007 enkelt beräkna vilken fasadisolering som krävs för att innehålla gällande riktvärden för planerad verksamhet. Den maximala ljudnivån för våningarna 4 och 5 på den södra fasaden närmast Viktoriaesplanaden är 70-75 dB(A). Detta överskridande påverkar endast ifall öppna bostadsbalkonger planeras på denna fasad. Då måste en gemensam bullerskyddad uteplats anläggas för att innehålla riktvärden enligt förordningen om trafikbuller. Är det istället kontor eller hotell som ska byggas gäller riktlinjerna i enligt SS 25268:2007.

Utomhusriktvärdet för bostäder på 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå klaras vid samtliga bostäder på de planerade byggnadskropparna. Det kommer inte att förekomma genomfartstrafik på angränsande gator och bostäder kommer endast att placeras från våning två och uppåt.  
[CPB]

### *Industribuller*

---

**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, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*

*Granskningshandling*

---

Ungefär 7-8 gånger per år sker lossning av cementpulver från båt vid Framnäckajen. Under den tid lossning sker, går transportbandet oavbrutet till dess båten är tömd. Buller kan komma från transportbandet samt från eventuella hjälpmotorer på båten som lossas. Bullret har uppmätts vid lossning av den båt som vanligtvis används. Båten Sunnanvik använder ström från land och därmed förekommer inget ljud från hjälpmotorer. Ljudet från transportbandet ger ett delbidrag på 38 dB(A) vid Loggen 5.

Cementas verksamhet överskrider, när den är igång, gällande riktvärden för industribuller vid husfasaden längst i söder vid Viktoriaesplanaden. När alla ljudkällor på Cementa är igång så är den ekvivalenta ljudnivån vid Loggens sydvästra fasad 54 dB(A), vilket överskrider det Boverkets riktvärden dagtid för industriverksamhet som är 50 dB(A). En dominerande ljudkälla är luftutsläppet på silons norra del. Utan luftutsläppet så har verksamheten en ljudnivå på 47 dB(A) vid Loggen, vilket underskrider riktvärdet för industribuller dagtid. Nattetid överskrider dock riktvärdet. Cementas verksamhet bedöms dock överskrida riktvärdet färre än tio nätter per år.

För att hantera industribullret har en planbestämmelse om störningsskydd införts [m<sub>2</sub>].

För bostäder där buller från industriverksamhet överskrider 50 dB(A) dagtid 06:00-18:00 eller 45 dB(A) kvälls-/nattetid 18:00-06:00 ska bostäderna utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 45 dB(A) dag/kvällstid 06:00 – 22:00 och högst 40 dB(A) nattetid 22:00-06:00 (ekvivalent ljudnivå som frifältsvärde vid fasad).

Minst en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att den utsätts för högst 45 dB(A) industri och verksamhetsbuller (ekvivalent nivå som frifältsvärde vid fasad)

Bullerskydd i glas får anordnas utöver angiven totalhöjd.

En kombinerad lösning där utblåset på cementasilon förses med en ljuddämpare som dämpar 4 dBA och projektering av det bullerexpo-

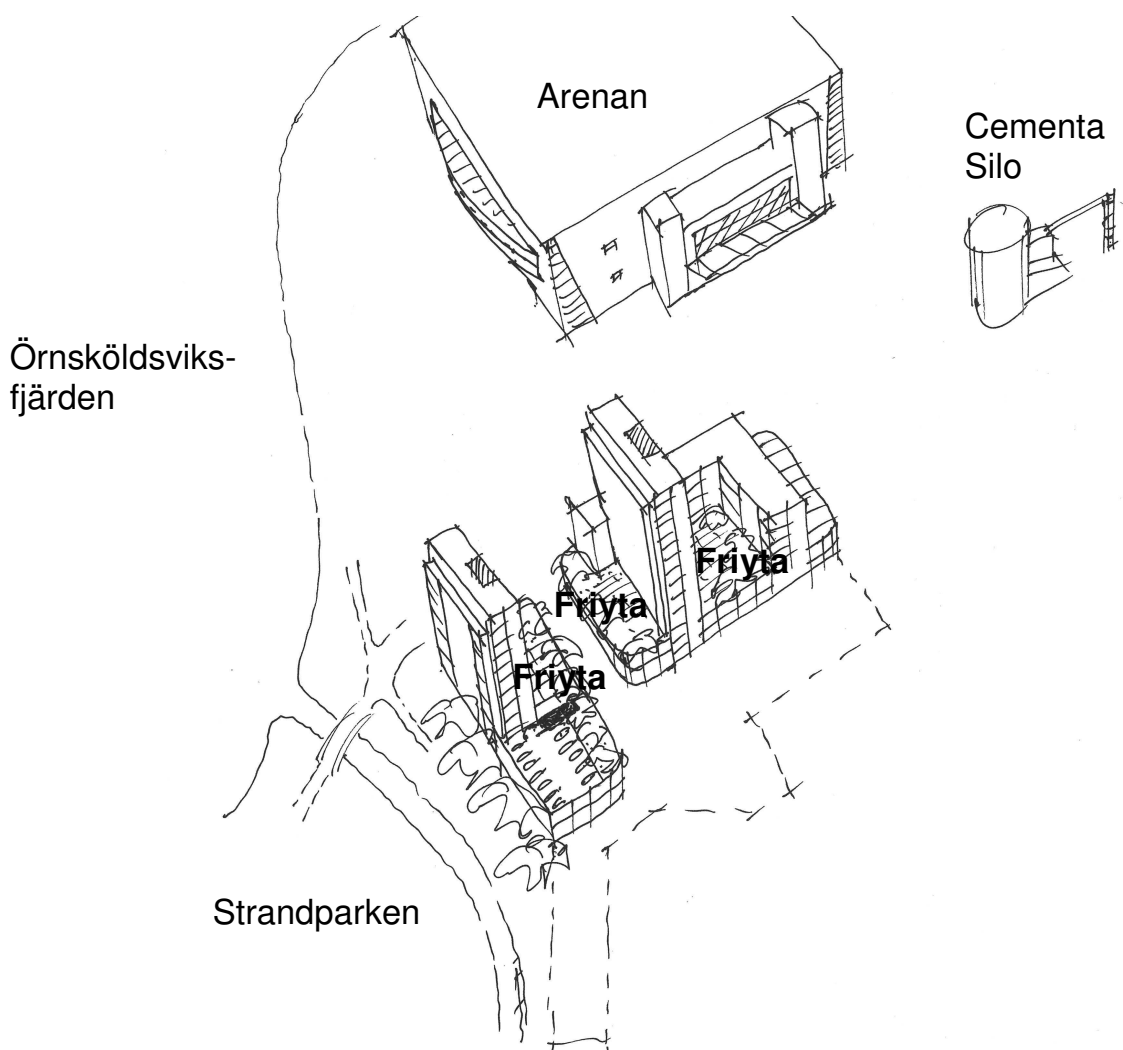


Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*

*Granskningshandling*

nerade huset med avsteg i linje med riktvärden för zon B enligt Boverkets riktvärden, bedöms i bullerutredning från SWECO vara den bästa lösningen ur tekniskt och ekonomiskt perspektiv. Bullerutredningens samlade bedömning är att buller inte är ett hinder för att detaljplanen genomförs under förutsättning att bullerexponeringen beaktas vid utformning av byggnaderna.



*Exempel på hur friytor i ljuddämpade lägen kan åstadkommas vid en hög exploatering. Perspektivet är inte helt skalenligt.*

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*

*Granskningshandling*

---

### *Verksamhetsbuller*

Närheten till Fjällräven Center kan ge upphov till kortvariga störningar. I huvudsak används Arenan av Modo Hockey, men arrangerar även vid andra evenemang. Arenan har 7600 platser vid sportevenemang men har kapacitet för uppåt 9600 platser vid vissa andra evenemang. Vid enstaka tillfällen har konserter och evenemang arrangerats även utanför arenan. Uppskattningsvis händer detta någon enstaka gång per år.



*Fjällräven Arena*

Den största störningen från arrangemang vid Arenan antas vara den trafik som uppstår i samband med ett evenemang. Vid en hockey-match uppstår detta ca en timme innan match och ca en timme efter match. Däremot är det sällan detta inträffar efter kl. 22:00.

Vid en tidigare gjord bullerberäkning i samband med att Arenan byggdes, framkom att trafikbullret på Strandgatan (drygt 150 meter från bebyggelsen inom planområdet) ökade från 62 dB(A) till 64 dB(A) i samband med evenemang i Arenan. Bullervärdena är beräknade utifrån de trafiksiffror som gäller timmen före match, 1450 fordon per timme. Timmen efter match är trafiken 1250 fordon per timme.

Vid byggande av bostäder är placeringen viktig att studera avseende buller på uteplatser och behov av ljuddämpad sida. Detaljplanens

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*

*Granskningshandling*

---

planbestämmelser för att förhindra störningar av trafikbuller och industribuller minskar även risken för störningar av verksamhetsbuller. I bullerutredningen för kv. Loggen daterad 2015-09-22 redovisas olika lösningar med delvis inglasade balkonger respektive burspråk som möjliga lösningar för att åstadkomma ljuddämpad sida. En annan beprövad metod är genomgående lägenheter och medvetet utformad bebyggelse.

Samantaget bedöms möjligheterna att åstadkomma ljuddämpad sida var relativt goda då bulleret i huvudsak kommer från en riktning. Att de högsta nivåerna nattetid som bullerutredningen beskriver endast förekommer ett mindre antal av årets nätter, vid övriga nätter på året är ljudmiljön nattetid relativt god.

### *Risker*

I gällande detaljplan för Loggen 3 och 4 medges etableringar av småindustri, vilket möjliggör att verksamheterna i dessa kvarter kan alstra risker. NIRAK Brand AB har i september 2014 tagit fram en riskbedömning mellan befintliga byggnader och planerad nybyggnad på Loggen 5. Enligt den utredningen har området för Loggen 5 en normal brandrisk och ingen förhöjd brandrisk som medför reglering av verksamheter eller utökade säkerhetsavstånd. De risker som finns kan förebyggas med goda rutiner och godkänd lagring och uppställning.

### **Teknisk försörjning**

#### ***Vatten och avlopp***

Planområdet ligger inom Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB's. Miva, verksamhetsområde för vatten och avlopp.

#### ***Vatten***

En ombyggnad av servis fram till tomtgräns kan behöva göras, beroende på fastighetens användningsområde efter utbyggnad.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*

*Granskningshandling*

---

### *Avlopp*

En viss ombyggnad av spillvattnet kan komma att krävas, beroende på vad som ska byggas och vilken användning av va-anläggningen som fastigheten kan komma att behöva.

### *Dagvatten*

Det finns dagvattenledningar och en dagvattenkanal inom området som kan användas för att bortleda dagvattnet från fastigheten. En dagvattenutredning har tagits fram. En bestämmelse har införts på plankartan [m<sub>1</sub>] - *En ytledes passage för dagvatten ska anordnas som skydd mot översvämning*. Bestämmelsen handlar om skydd mot översvämning och den kommer inte att vara platsbestämd. Passagen kan gå mellan byggnader men den kan även utföras över exempelvis ett bottenbjälklag i ett relativt öppet kallgarage. Passagen är främst tänkt att fungera vid flöden över 10-årsregn.

### *Värme, kyla, el*

Möjlighet finns att koppla in el, fjärrvärme, fjärrkyla och bredband från Övik Energi AB inom planområdet.

### *Avfall*

Sophantering ska kunna skötas inom fastigheten.

### **Byggteknik / Hållbart byggande**

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen, rekommenderas att byggmaterial väljs som ger sunda byggnader och minimal miljöpåverkan.

### **Strandskydd**

Planområdet berörs delvis av strandskydd i och med att gällande detaljplan ersätts med nu aktuell detaljplan för Loggen 5. Strandskyddet på aktuellt område upphävs genom bestämmelse på detaljplanekartan (a<sub>1</sub>) med hänvisning till särskilt skäl 1, 7 kap. 18 c § miljöbalken, om-



Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*

*Granskningshandling*

---

rådet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

### **Övrigt**

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

### **Administrativa frågor**

#### **Tidplan**

Detaljplanen väntas vinna laga kraft under hösten 2016.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning eller för förlorad byggrätt.

### **Genomförandefrågor**

#### **Organisatoriska frågor**

##### ***Ansvarsfördelning och huvudmannaskap***

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark. Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva, är huvudman för vatten- och avloppsförsörjningen.

#### **Avtal**

Ett planavtal har tecknats med sökanden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*

*Granskningshandling*

---

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar**

En fastighetsreglering avses göras där mark för parkering till bostäder, handel, kontor m.m. förs över från Loggen 4 till Loggen 5. Servitut till förmån för Loggen 4 avses att bildas för in- och utfart över fastigheten Loggen 5. Ledningsrätter och servitut för kopplingspunkter kan komma att bildas i samband med en fastighetsreglering mellan Loggen 4 och 5.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Planavtal har tecknats med Indulogg AB. Fastighetsägaren ansvarar för alla exploateringskostnader.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

Tre byggnader med möjlighet till handel, kontor, hotell, service, parkering och bostäder kan uppföras i ett centralt och attraktivt läge med utsikt över Örnsköldsviksfjärden.

Ett förändringsområde planlagt för småindustri omvandlas enligt översiktsplanens intentioner.

### **Konsekvenser för barn och ungdomar**

Mark som tidigare varit planlagd för småindustri kan omvandlas till bl.a. bostäder i ett centralt läge nära vatten och Strandparken. Friytor ska anläggas inom planområdet vid uppförande av bostäder.

Detaljplanen bedöms inte medföra några nämnvärda negativa konsekvenser gällande barn och ungdomar. Särskild barnkonsekvensanalys är inte nödvändig.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)*  
*Granskningshandling*

---

Örnsköldsviks kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stina Fahlgren  
Enhetschef Bygg

Patrik Jansson  
Stadsarkitekt