

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Planbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för Örnsköldsvik 7:6 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län**Antagen:** Kommunfullmäktige
24 april 2017, § 78**Laga kraft:** 29 september 2017

Upprättad februari 2017, reviderad mars 2017

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)**Antagandehandling*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planhandlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.....	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden.....	4
Översiktliga planer m.m.	4
Handelspolicy.....	5
Program för planområdet	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden, skydd	5
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning	5
Kommunala beslut i övrigt.....	6
Förutsättningar och förändringar	6
Historik	6
Natur och kulturmiljö	7
Miljöförhållanden	8
Risk och säkerhet.....	9
Bebyggelseområden	11
Friytor.....	22
Vattenområden	22
Strandskydd	23
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	25
Sociala aspekter	26
Byggteknik / Hållbart byggande	27
Övrigt.....	28
Genomförande	28
Organisatoriska frågor.....	28
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	29
Ekonomiska frågor	31
Tekniska frågor	31
Konsekvenser av planens genomförande	31
Reviderad mars 2017	32

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Planhandlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, centrumverksamhet, skola samt naturmark. Planen ska även säkerställa bevarandet av befintligt gångstråk genom planområdet.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

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

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet angränsar till Örnsköldsvik centrum. Från planområdet till Stora Torget är det cirka 700 meter och till Örnsköldsvik Central är det cirka 1,1 km.



Översiktskarta med inringat, ungefärligt planområde. Källa: Örnsköldsviks kommun

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Areal

Planområdet har en area på ca 46400 m² (4,6 ha).

Markägförhållanden

Fastigheten Örnsköldsvik 7:6 är privatägd. Hjortronet 8, Örnsköldsvik 7:1 och 7:5 ägs av Örnsköldsviks Kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer m.m.

I översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun, antagen 2012, omnämns inte planområdet närmare. I översiktsplanen betonas likväl vikten av att det i kommunen erbjuds bra bostadsmiljöer med kvaliteter som närhet till staden och närhet till tillgänglig natur och vatten för en positiv utveckling i kommunen.

Planområdet finns inte beskrivet i den fördjupade översiktsplanen för Centrum, antagen 2005.

Planförslaget strider således inte mot gällande översiktsplaner.

Cykelplan

Planen medger inga nya cykelförbindelser och varken bidrar till eller motverkar kommunens cykelpolicy och -strategi.

Grönplan

Naturområdet i detaljplanen är delvis utpekad som en av de gröna länkarna i kommunens grönplan, antagen 19 december 2011. Den gröna länken beskrivs i grönplanen som ett vegetationssläpp och en spridningskorridor med tvärgående stigar. Den ansluter till Örnsköldsviks kyrkogård, efter Vikingagatan, och skapar en sammanhängande länk från Högländssjön till Skyttis. Den gröna länken går från norr till söder, genom hela staden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Handelspolicy

I Handelsstrategi Örnsköldsvik (2014) och Handelspolicy Örnsköldsvik (2014) framgår att kommunen önskar skapa förutsättningar för en växande handel genom tydliga riktlinjer, bättre infrastruktur och bättre tillgänglighet. Planområdets närhet till Örnsköldsvik centrum kan – tillsammans med god tillgänglighet för gångtrafikanter – bidra till att handeln inom planområdet blir tillgänglig på det sätt som nämns i policyn.

Planområdets centrumnära läge gör att handel som etableras inom området, enligt policyn, bör vara fokuserad på dagligvaruhandel, i syfte att minska transportarbetet för såväl frakt som för kunderna.

Program för planområdet

Inget specifikt planprogram har upprättats i ärendet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden, skydd

Inom planområdet finns sex gällande detaljplaner. Detaljplan fastställd 23 januari 1962 anger Folkparksändamål och därmed samhörigt ändamål, detaljplan fastställd 26 oktober 1967 anger allmänt ändamål, detaljplan fastställd 25 augusti 1970 anger park, plantering, detaljplan fastställd 10 september 1982 anger Park samt Gång- och cykelväg, detaljplan antagen 18 december 1989 anger användning Folkpark och detaljplan antagen 20 augusti 1993 anger användningen Folkpark.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har 26 februari 2015 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Påverkan på stadsbilden redovisas i planen.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 18 december 2014, § 132, att lämna positivt planbesked och ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva planläggning för Örnsköldsvik 7:6 m.fl.

Förutsättningar och förändringar

Historik

År 1925 uppfördes den första dansbanan inom planområdet, som då var jungfrulig mark. År 1929 byggdes dansbanan om och försågs med väggar och tak för att kunna användas som möteslokal för de fackliga organisationerna i staden. Under årens lopp gjordes sedan om- och tillbyggnader i ett flertal etapper innan byggnaden slutligen revs 1985.

Nya Folkets park, i sin nuvarande form byggdes 1986. Byggnaden är ritad av Kjell E. Mattsson och Per-Eddie Bjuggstam.

Örnsköldsviks kommun sålde Folkets Park 2013.



Bild på gamla Folkets park, som började byggas redan 1929. Delen närmst fotografen är den äldsta och det som ursprungligen var dansbanan.

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)
Antagandehandling



Bild på "Nya Folkets Park", byggd 1986.

Natur och kulturmiljö

Mark, vegetation och djurliv

Marken inom planområdet är idag uppdelad i ett antal tydliga delområden. Den sydöstra delen inrymmer de byggnader som tidigare användes för folkparksverksamhet.

I planområdets västra del sluttar marken kraftigt och är till största delen täckt med vegetation. Genom den här delen av planområdet finns det flera stigar som används av såväl boende som besökare i området.

Den nordöstra delen av planområdet utgörs idag till största delen av en asfalterad parkering.

Landskap

Planens genomförande kommer innebära en stor påverkan på landskapsbilden i såväl området som för hela Örnsköldsviks stad. De höga husen kommer att synas från stora delar av centrala staden och i närområdet ersätts en stor asfalterad parkering av bostadsbebyggelse.

Kulturmiljö

Väster om planområdet, längs Backgatan, Lungviksgatan och Villagatan, finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i form av villabebyggelse och Örnsköldsviks museum. Eftersom ny bebyggelse inom

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)
Antagandehandling

planområdet hamnar precis bakom den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen riskerar nya byggnader dra till sig en stor del av uppmärksamhet från den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen, och därmed ha en stor inverkan på upplevelsen av kulturmiljön. Detta är främst på grund av den nya bebyggelsens höga, tillåtna höjd samt dess lokalisering ovanför nedanvarande bebyggelse. För att ändå minimera nya byggnaders påverkan på kulturmiljön kan ny bebyggelse med fördel uppföras i neutrala, nedtonade fasadfärger och -material med få kontraster.

Geotekniska förhållanden

I samrådsversionen av detaljplanen planerades för ett bergrumsgarage. Inför detta genomfördes en geoteknisk utredning, fokuserad på bergrumsgaraget. Utredningen visade att berget i området är av mycket god kvalitet och att bergmassan bedöms vara av bra kvalitet utifrån bergstabilitetssynpunkt avseende planerade bergarbeten. Sedimentådergnejs och granit är de huvudsakliga bergarterna. Granit dominerar mot djupet, vilket har bättre hållfasthet och lägre sprickfrekvens.

För mer information om riskerna för ras och skred, se ”Risk och säkerhet” nedan.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under byggnation ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen, i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Planen bedöms inte negativt påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormer för varken luft, vatten eller buller.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga utpekade potentiellt förorenade områden. Det finns inte heller skäl att tro att tidigare verksamheter inom planområdet ska ha bidragit till att förorena marken.

Radon

Enligt kommunens översiktliga markradonkartering ligger planområdet inom lågriskområde för markradon.

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

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Planområdet bedöms inte vara utsatt för störningar som påverkar möjligheten att genomföra planen. Verksamheter inom planen bedöms inte heller störa omkringliggande funktioner.

Luftkvalitet

Planens genomförande bedöms inte orsaka överskridanden av miljö-kvalitetsnormerna för luft, på grund av en ringa trafikmängd och ökning av densamma.

Kommunen har ett åtgärdsprogram för luftpartiklar, och de senaste åren har inga överskridanden skett av miljökvalitetsnormen. Ett motsvarande åtgärdsprogram för kvävedioxid är under framtagande.

Risk och säkerhet (ras, skred, höga vattenstånd/översvämning, transport av farligt gods, brandvattenförsörjning m.m.)

Området bedöms inte ligga inom riskområde för översvämning enligt den kommunövergripande översiktsplanen, antagen 2012.

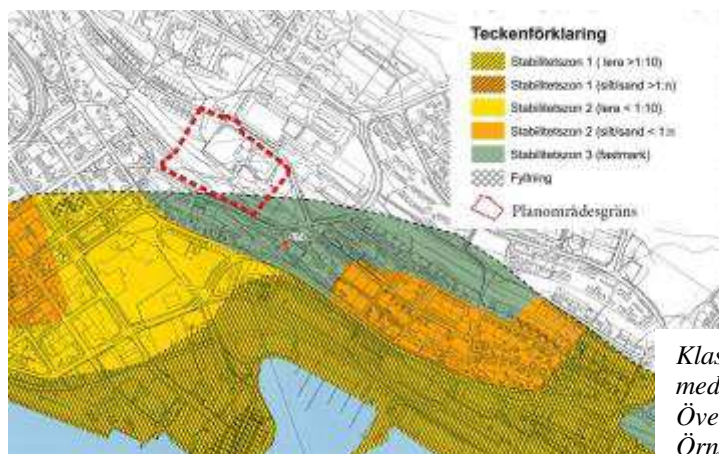
En översiktlig stabilitetskartering genomfördes 2006 för delar av Örnsköldsviks kommun av Tyréns på uppdrag av Räddningsverket. I den framgår att del av planområdet befinner sig inom stabilitetszon 3,

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

vilket innebär att förutsättningarna för ras eller skred saknas då marken är fast, vilket visas i figuren nedan. Tyréns har också tittat närmre på risken för ras och skred i ett utlåtande, daterat 26 januari 2017. I utlåtandet konstateras att markens lutning inom området som mest är 15 grader (medellutning 7 grader), och att risken för jordskred föreligger i områden där marken har en hög vattentillförsel samt lutar mer än 17 grader. Enligt Tyréns utlåtande blockerar Skogsgatan till stor del yt- och grundvattenströmmar från högre liggande områden. Risken för jordskred inom planområdet bedöms därmed som liten. Detsamma gäller ras: enligt Tyréns förekommer inga block eller berg i dagen inom området.

Där lutningen är omkring 15 grader rekommenderar kommunen att befintlig vegetation behålls.



Klassificering av stabilitetszoner med planområdet markerat. Källa: Översiktlig stabilitetskartering, Örnsköldsviks kommun/Tyréns

Risk för översvämningar

För generell information om dagvattenhantering, se ”Teknisk försörjning” nedan.

Brandvattenförsörjning

Vad gäller brandvattenförsörjningen ska avstånd till brandpost samt vattenkapaciteten följa Vatten- och avloppsverksföreningens föreskrifter om vatten för brandsläckning. Dessa föreskrifter säger att brandvattenkapaciteten för ett bostadshus högre än fyra våningar behöver

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

vara 1200 liter vatten per minut, samt att det får vara max 100 meter till närmsta brandpost. Det finns brandposter vid Skogsgatan i planområdets norra gräns, men fler kan behöva anläggas inom planområdet för att tillgodose ovan nämnda avstånd.

För punkthus med enbart ett centralt trapphus, krävs det att minst tre av husets sidor är nåbara med brandbil med utrymningsstege. Detta för att utrymning kan behöva göras från de enskilda lägenheterna, och ett punkthus har ofta lägenheter i alla väderstreck.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet gränsar i norr mot radhusbebyggelse och i söder mot område med en- och flerbostadshus. Väster om planområdet finns primärt flerbostadshus i rutnätsstad.

Inom planområdet planeras det för bostäder i form av flerbostadshus [B]. På det som idag är parkeringsyta planeras för nya lägenheter i två punkthus om åtta våningar vardera (se situationsplan 1, nedan). Höjden på huvudbyggnaderna regleras genom högsta totalhöjd (över medelmarknivån), komplementbyggnader genom högsta byggnadshöjd på 4,0 meter.

Inom området med bestämmelsen CSB (centrum, skola och bostäder), kan såväl befintlig som ny bebyggelse också användas som bostäder.

Del av fastigheten Hjortronet 8 i nordöstra hörnet av planområdet planläggs också för bostäder med högsta tillåtna totalhöjd på 55,0 meter över nollplanet och en tillåten byggnadsarea på högst 180 m².

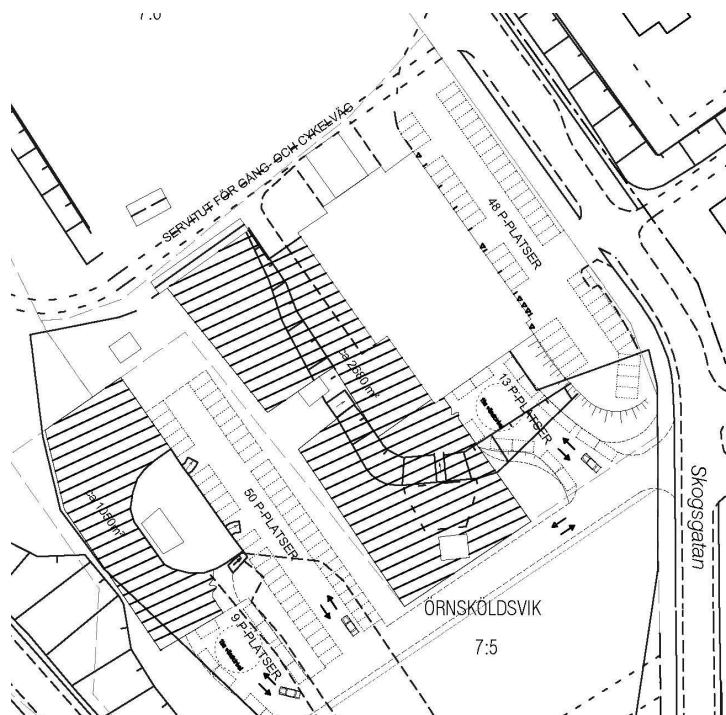
I nordvästra hörnet av planområdet planläggs också för bostäder, men utan byggrätt. Syftet med detta är att angränsande fastighet Tärpan 7, i dagsläget, har parkering m.m. inne på fastigheten Örnsköldsvik 7:1, vilket avses lösas i och med denna detaljplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Ovan: Situationsplan 1, över det nord-östra området [B]. Källa: Nybergs Bygg och Förvaltning AB.



Vänster: Situationsplan 2, över området planlagt för centrum, skola och bostäder [CSB]. Linjeskräfferade områden utgör friyta till bland annat förskoleverksamhet. Källa: Moälvens Fastigheter och Service AB/Öviks Husteknik AB.

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)
Antagandehandling

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Nordost om planområdet finns en inomhushall för fotboll samt ett område som inrymmer olika typer av skolverksamheter, såsom förskola, gymnasium och särskola.

Inom planområdet ges möjlighet att nyttja marken för centrumverksamhet [C]. Detta medför att verksamheter såsom handel, kontor och hotell kan inrymmas i området.

Offentlig service

Skola

Ca 650 meter från planområdet ligger Sörlidenskolan (förskola-årskurs 9). Planområdet gränsar även till Parkskolan (gymnasieskola och gymnasiesärskola). En ny grundskola (årskurs 7-9) är även planerad till befintliga lokaler på Skogsgatan 47, med inflyttning hösten 2019.

Vidare bedrivs det förskola i den befintliga Folkets Parkbyggnaden samt att en förskola med tillfälligt bygglov har uppförts längs Backgatan, på fastigheten Brunnen 2.

Inom planområdet ges möjlighet att bedriva skolverksamhet (bestämelsen S i [CSB]). Se situationsplan 2 över CSB-området ovan.

Vård

Till vårdcentralen Ankaret samt Örnsköldsvik sjukhus är det cirka 1,5 km.

Kommersiell service

Service och handel i Örnsköldsvik centrum nås inom 700 meter från planområdet.

Planen medger att olika typer av service och handel kan tillskapas inom planområdet [C].

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling***Byggnadskultur och gestaltning***

Planområdet är väl exponerat såväl utifrån dess topografiska läge såväl som genom dess plats i staden. Planområdet och den planerade bebyggelsen utgör visuellt en förlängning och en fond på det väl markerade stråket som löper från Örnsköldsviks Central, via Stora Torget, Örnparken samt Museiparken och som idag avslutas av muséet.

I Örnsköldsvik har de högre byggnaderna ofta placerats på omgivande höjder. De åtta våningar höga byggnaderna fortsätter denna tradition i



Illustrationer över planerad bebyggelse på befintlig parkeringsyta inom planområdet. Överst: Vy från museirondellen. Nederst: Vy från Stora torget. Källa: Nybergs Bygg och Förvaltning AB / Arkinova Arkitekter

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)
Antagandehandling

och med dess placering. Byggnaderna kommer ligga i fonden av den axel som går från resecentrum till muséet.

Genom byggnadernas vridning och förskjutning kommer muséet fortfarande ligga i axelns mittpunkt och därmed fortsätta vara en viktig byggnad i rutnätsstaden. De nya byggnaderna på parkeringen till före detta Folkets Park reser sig däremot över staden och får inverkan på en större del av stadsbilden. Den planerade bebyggelsen kommer att synas från i stort sett hela centrala Örnsköldsvik, vilket visas i illustrationerna ovan.

En skuggstudie har tagits fram i kommunens 3D-modell, där två 33 meter höga byggnader har modellerats. Nedan redovisas dessa byggnaders modellerade skuggor vid fyra olika tidpunkter på året: 20 mars, 21 juni, 22 september samt 21 december. Skuggstudien visar att de nya byggnaderna enbart skuggar omgivande bebyggelse i december, när solen står som lägst. Se bilder nedan.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsгатan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgratan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

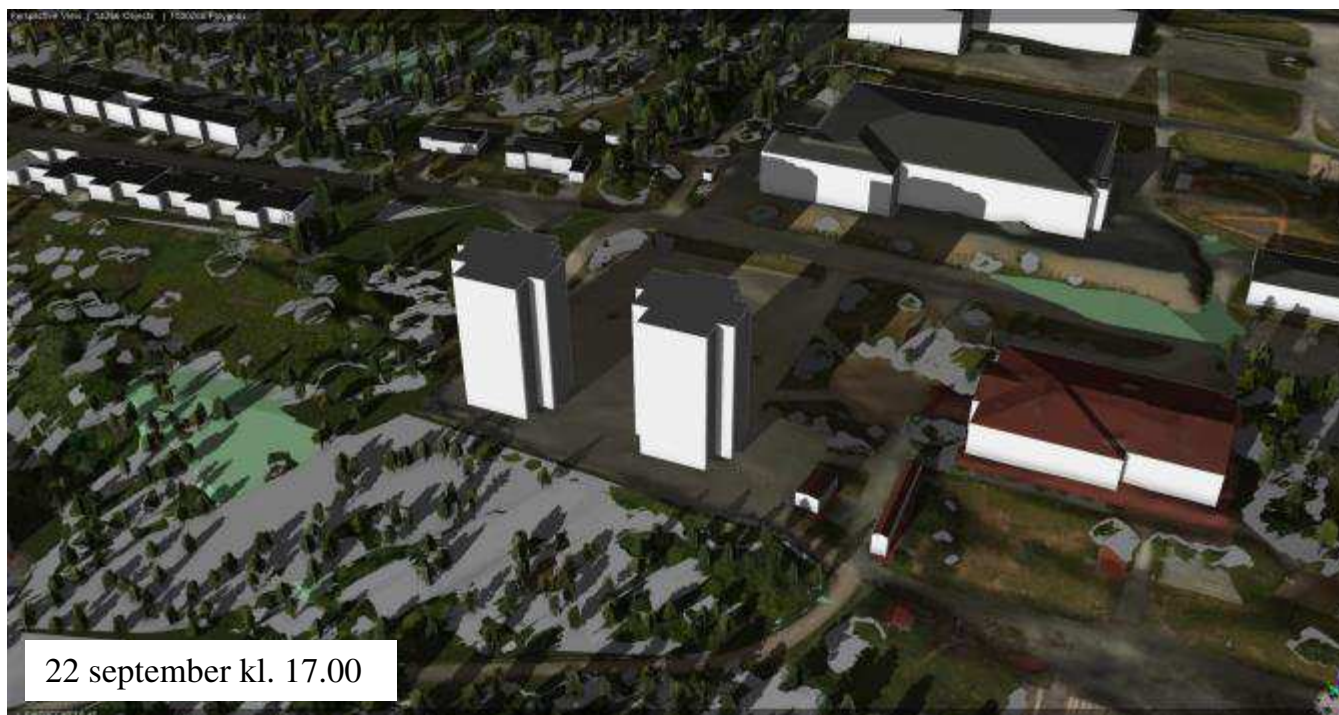
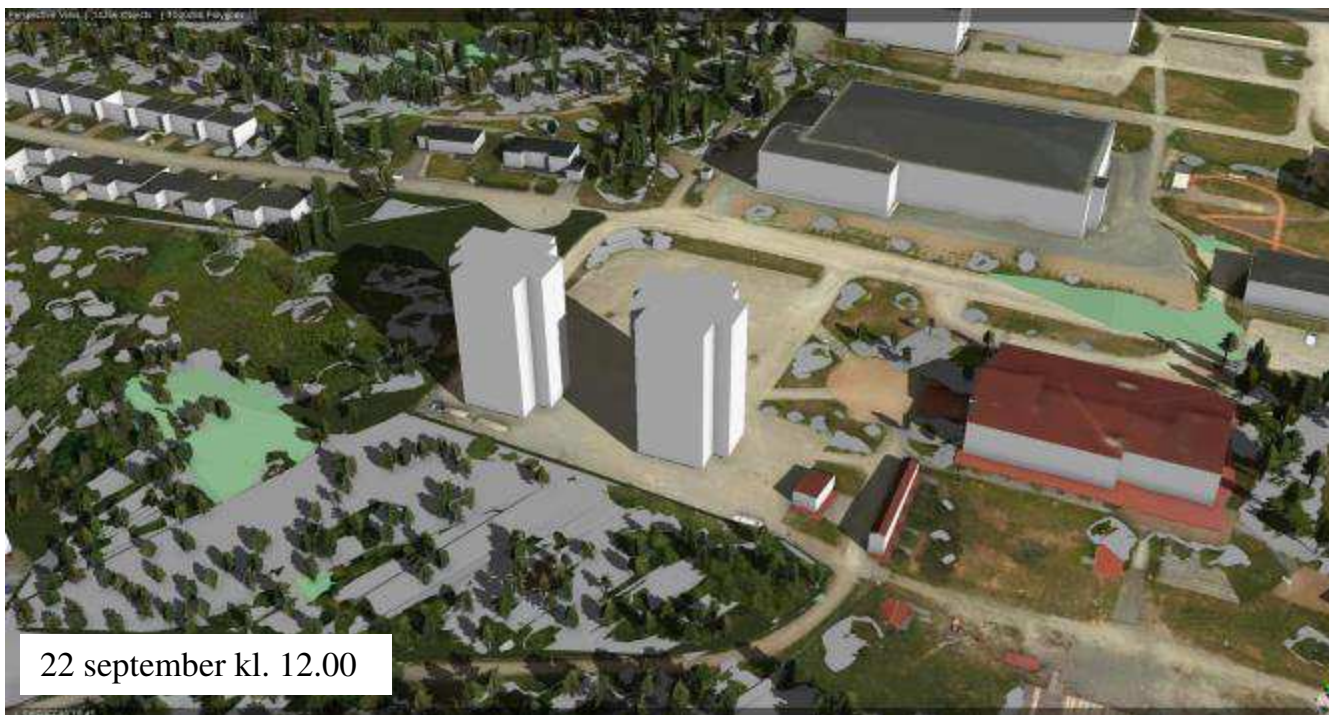
Bankgiro

188-4774



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Postadress

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

Besöksadress

Järnväggsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

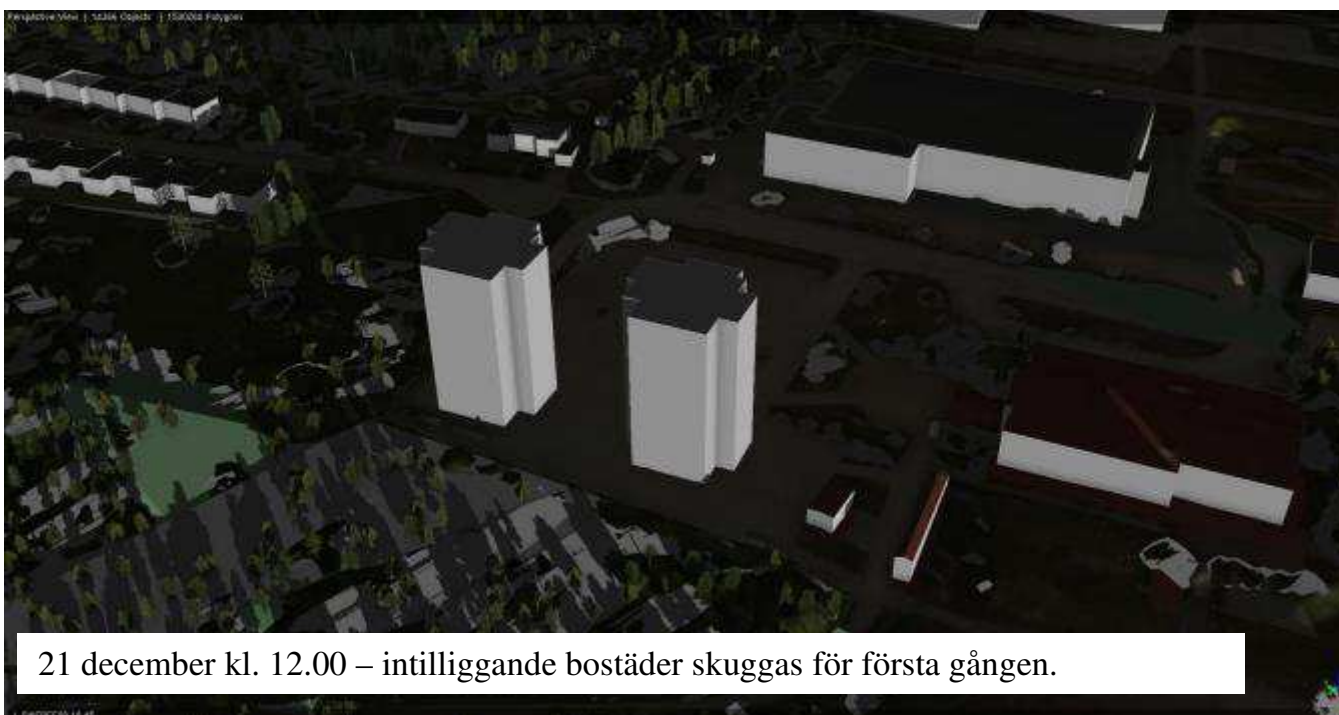
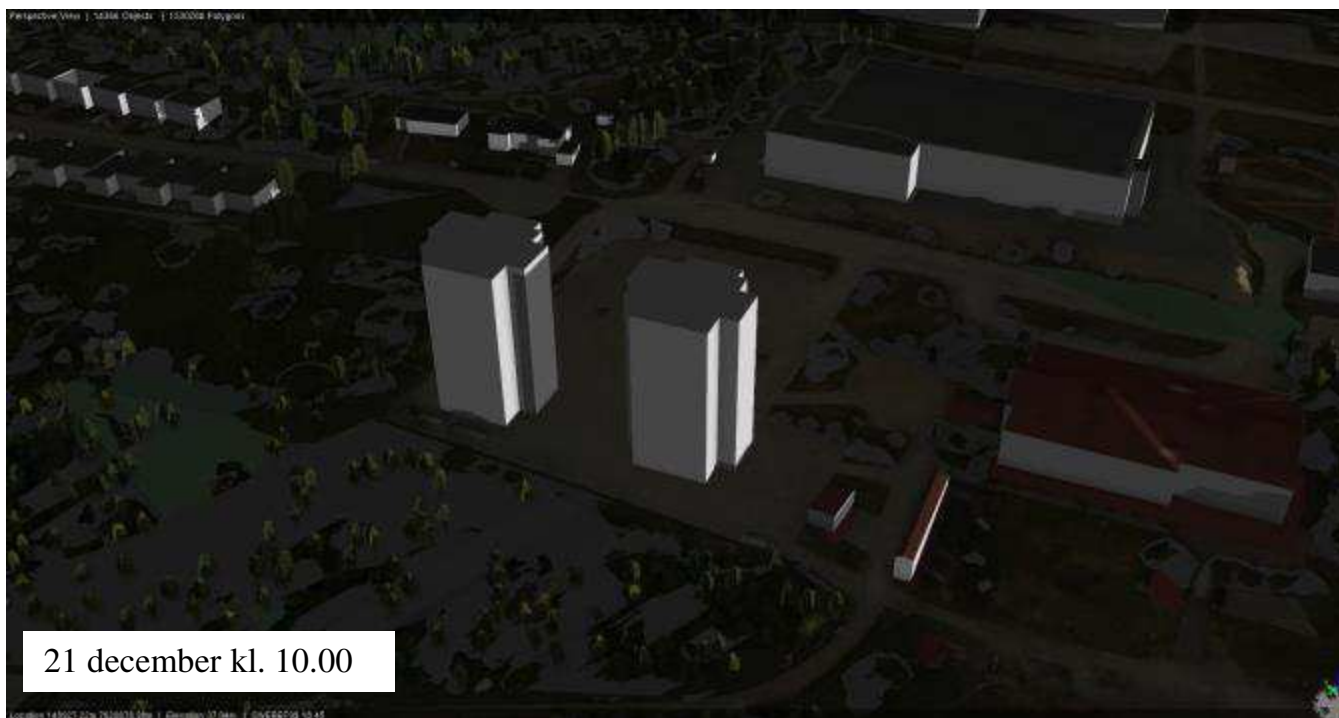
0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Postadress

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

Besöksadress

Järnväggsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

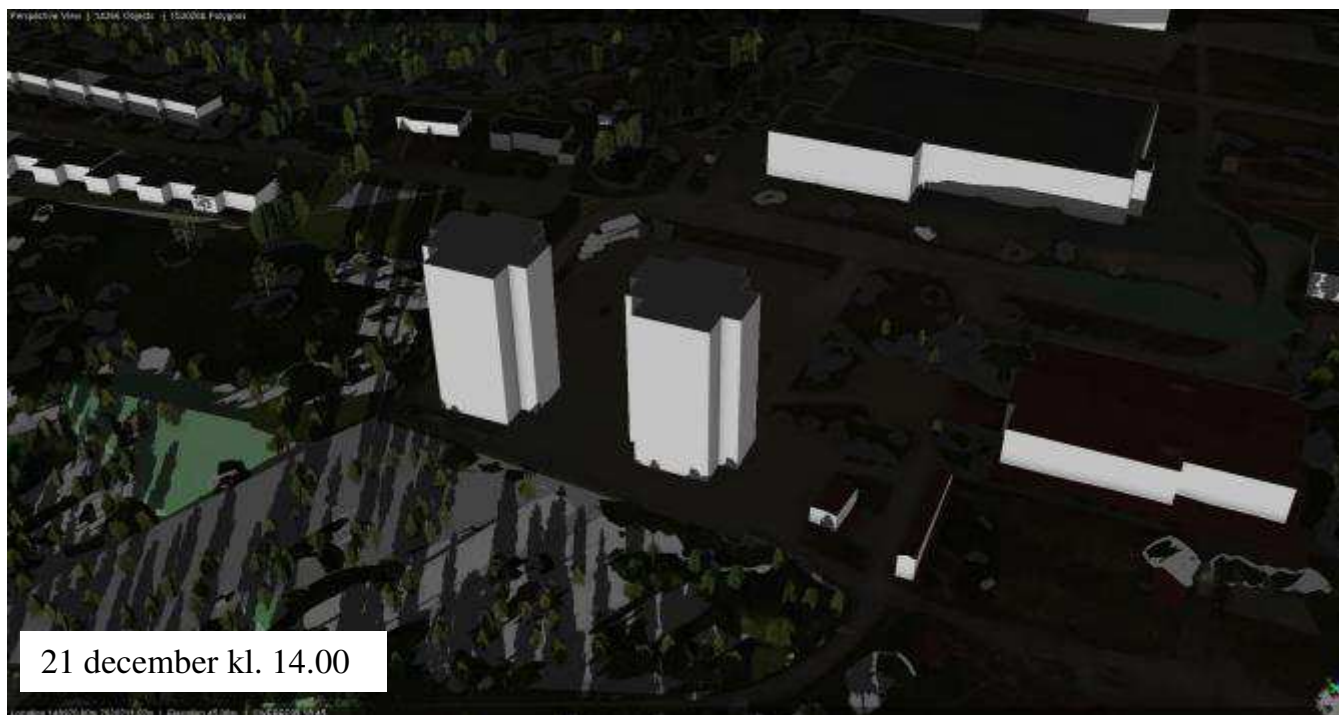
0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Prickmark och plusmark

Prickmark på 6 meter återfinns främst mot Skogsgatan, och syftar i huvudsak till att skapa en säker trafikmiljö och upprätthålla god sikt för trafikanter.

Prickmark på 4,5 meter finns mot gångvägen [GÅGATA]. Denna syftar till att gångvägen ska upplevas lite större och mer överblickbar, främst ur trygghetssynpunkt.

Prickmark på en (1) meter finns inom de planerade bostadsområdena [B]. Inom det stora B-området finns en (1) meter prickmark mot Skogsgatan. Gatans slänt skapar ett avstånd mellan gatan och planerad bebyggelse, motsvarande den som annars hade behövt regleras med prickmark. Prickmarken på en (1) meter syftar således främst till att fastighetsägaren ska kunna sköta om sina byggnader på sin egen fastighet. Detsamma gäller prickmarken mot [NATUR] inom Hjortronet 8 i norra hörnet av planförslaget.

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)
Antagandehandling

Övrig prickmark mot naturmarken [NATUR] syftar till att nya byggnader inte ska hamna för långt ner i den branta slänten.

Skyddsrum

Närmsta skyddsrum finns inom planområdet, i den före detta Folkets Parkbyggnaden. Utöver det finns flera skyddsrum inom 200 meter från planområdets gräns, i samtliga väderstreck.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdets olika delar kommer friytor för respektive användning att kunna anordnas. För de planerade åttavåningshusen så finns ytor för lek samt rekreation nordost om husen.

I anslutning till befintlig bebyggelse, tidigare nyttjad som Folkets Park, samt inom övriga delar av planområdet där bygggrätt ges, begränsas högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighet [e₁] till 50 % för att säkerställa att erforderliga ytor för bland annat lek och rekreation kan tillskapas.

Inom planområdet finns naturmark som lämpar sig för rekreation.

Skyttis idrotts- och friluftsområde nås inom en kilometer från planområdet.

Park och naturmiljö

Inom planområdet finns ett sammanhängande naturområde, som ingår i en av de i kommunens grönplan utpekade grönstråken. Naturmarken är planlagt som naturområde [NATUR]. Jämfört med gällande detaljplan säkerställs i och med NATUR-området en betydligt större yta naturmark i denna detaljplan.

Vattenområden

Inom planområdet finns inga vattenområden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskyddade områden.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Genom planområdet går ett viktigt gångstråk. Stråket förbinder de centrala delarna av Örnsköldsvik med skolområdet samt de bostadsområden som finns ovanför planområdet. Ett av syftena med detaljplanen är att säkra och förstärka stråkets funktion. Befintlig gångväg planläggs delvis som naturområde [NATUR] men också som gångväg [GÅGATA].

Inom planen möjliggörs för en ny vändplan på Skogsgatan [LOKALGATA], se illustration nedan. Vändplanen ska ersätta dagens möjlighet att vända på den befintliga parkeringsplatsen. Befintliga gångvägar måste dras om vid uppförande av vändplanen.



Illustration som visar den gångväg som skapas genom planområdet. Källa: Örnsköldsviks kommun

Kollektivtrafik

Skogsgatan, norr om planområdet, trafikeras av ett flertal olika bussar och busslinjer: skolskjutsbussar, bussar till evenemang i närliggande idrottshall samt landsbygds- och tätortsbussar i linjetrafik. Dessa bus-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

sar kommer i samband med detaljplanens genomförande flyttas bort från Skogsgatan, då de inte längre kommer ha möjlighet att vända.

En busshållplats nås inom 300 meter från hela planområdet. Till Örnsköldsviks resecentrum är det cirka 1,1 km.

Parkering, varumottagning, in- och utfarter

Infart till planområdet sker längs Skogsgatan.

Antal parkeringsplatser för cyklar samt bilar anordnas utifrån kommunens gällande parkeringsriktlinjer och antalet parkeringsplatser kan variera beroende på fastigheternas användning samt byggnadernas storlek. Vid bygglovsprövning säkras att kommunens parkeringsstrategi följs.

För bostadsområdet i nordost [B] finns ingen exploateringsbestämmelse, men området för bostadsbebyggelse är avgränsat genom plusmark. Inom området planeras för 84 lägenheter i olika storlekar, vilket efter uppgifter om storlekar från exploatören skulle kräva cirka 70 parkeringsplatser. Exploatören har i situationsplan 1 ovan, planerat för cirka 80 stycken, delvis i form av carportar. Eftersom dessa carportar på exploatörens begäran tillåts ligga enbart en (1) meter från [LOKALGATA] samt [GÅGATA] har de i vissa delar reglerats med en skyddsbestämmelse [m₁]. Denna bestämmelse innebär att carportarna i nederkant mot slänt måste ha en betongmur till en höjd av minst 0,5 meter. Detta är för att skydda byggnaderna mot bland annat naturligt förekommande dagvatten och eventuellt oundvikligt snönedfall vid snöskottning.

För befintlig bebyggelse samt för tillkommande bebyggelse inom CSB-området kan parkeringsbehovet också tillgodoses i enlighet med gällande parkeringsstrategi, se situationsplan 2 ovan.

Hantering av varutransporter till och från planområdet ska lösas inom kvartersmark.

I bygglovet för sporthallen på Brunnen 2 (på andra sidan Skogsgatan jämfört med planområdet) hänvisas besökare m.fl. till parkeringen för f.d. Folkets Park. I och med denna detaljplans genomförande försvin-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

ner denna möjlighet. Sporthallens parkeringsbehov kommer istället tillgodoses på sporthallens egna parkeringsyta.

Teknisk försörjning

Flytt av eller annan åtgärd på befintliga ledningar inom planområdet bekostas av initiativtagaren till åtgärden om inte annat regleras i separat avtal.

Vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till de allmänna dricks- och spillvattennäten. Möjlighet finns att anslutna ny bebyggelse, och då i huvudsak till ledningar i Skogsgatan nordost om planområdet.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns längs Skogsgatan samt Backgatan.

Det dagvatten som uppstår inom planområdet ska tas om hand om inom respektive fastighet så att inte olägenheter uppkommer för grannar eller omgivningen.

Takvatten bör ledas ut över genomsläppliga ytor. Fördröjning av dagvatten inom fastigheten kan ske genom exempelvis översilning eller via dike innan det leds till Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, MIVA:s, dagvattenledning. Kommunen förespråkar även anläggandet av exempelvis multifunktionella ytor, som vid extremnederbörd kan översvämmas.

Idag utgörs den norra delen av planområdet (det stora B-området) av en hårdgjord yta i form av en asfalterad parkeringsyta. I och med planens genomförande ges möjlighet att skapa större ytor för infiltration inom detta område. Inom CSB-området kan dock andelen hårdgjord yta öka i och med anläggandet av nya parkeringsplatser. Den totala mängden hårdgjord yta bedöms i och med planens genomförande ändå inte öka i någon större omfattning.

NCC Sverige AB har den 26 januari 2017 upprättat en dagvattenutredning för planområdet. I denna har 10-årsregn använts som dimen-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

sionerande, och behovet av fördröjningsvolym beräknats. Resultatet blev att – utöver genomsläppliga ytor – behövs två underjordiska fördröjningsmagasin på 30 m³ vardera. NCC Sverige AB och sökanden har även i två kompletterande utlåtanden (ett för det stora B-området (NCC, 1 februari 2017) och ett för CSB-området (Nybergs, 6 februari 2017)) föreslagit avgränsande diken mot NATUR-marken om mer detaljerade dagvattenberäkningar visar att fördröjningsmagasinen riskerar fyllas vid större regnmängder (100-årsregn). Dagvattnet från dessa diken föreslås efter fördröjning ledas tillbaka till fördröjningsmagasinen.

Dagvatten från parkeringsytor kan innehålla bland annat oljeföroreningar, och därmed kräva rening innan det leds till MIVA:s dagvattenledningar. Enligt ovannämnda utlåtanden föreslås denna rening ske genom nedstigningsbrunnar med skiljeväggar.

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

Möjlighet finns att koppla in el, fjärrvärme och bredband. Ägarförhållandena är följande:

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

Avfall

Sophantering ska skötas inom fastigheten. Avfallshantering ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Närmaste återvinningstationer finns vid Vegagatan samt vid Sörliden.

Sociala aspekter

Kvarterens storlek motsvarar rutnätsstadens centrala kvarter och delen betecknad med [CSB] ger en möjlig användning av bebyggelsen som skola eller förskola men också på sikt med samma innehåll som ett stadskvarter med blandning av skola, bostäder och verksamheter. Kommunens helhetsvision av planområdet är att bebyggelsen på sikt ska utgöra ett stadskvarter med blandade verksamheter och trygga mötesplatser som ger ett attraktivt tillskott till staden och stadslivet. Stadsdelens närhet till rutnätsstaden ger möjligheter att röra sig med

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

cykel eller till fots till olika besöksmål. För boende och besökare bidrar publika verksamheter, som t.ex. bibliotek, café och ”närlivs” med fönster ut mot gaturummet, till att skapa en helt annan trygghetskänsla än slutna mörka fasader.

Inom planområdet kommer gångstråket [GÅGATA], förbi före detta Folkets Park, att utgöra områdets pulsåder med blandning av skolbarn, boende och motionärer. Gågatan övergår i väster till en befintlig gångstig genom naturområdet i slutningen ner mot muséet. Belysning och utformning av stråket är viktigt för områdets upplevda trygghet och rekreativa värde.

Till de två punkthusen inom området [B] planeras en vistelseyta i soligt läge. Miljöer som inbjuder till vistelse känns både trivsamma och trygga och utformningen av närmiljö och entréer bör därför vara av hög kvalitet. Parkeringsytorna bör skärmassas av mot vistelseytorna med tanke på trygghet och trivsel.

Tillgänglighet

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

Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses inom planområdet.

Barnperspektivet

Genom att säkerställa bevarandet av befintliga gångförbindelser genom planområdet kan barn och ungdomar precis som idag röra sig genom området. Ytterligare bebyggelse och en större blandning av verksamheter inom planområdet kan bidra till att skapa en tryggare miljö för såväl barn, ungdomar som övriga invånare i kommunen.

Byggteknik / Hållbart byggande

I översiktsplanen, antagen 2012, framhålls vikten av att det i kommunen erbjuds bra bostadsmiljöer med kvaliteter som närhet till staden och närhet till tillgänglig natur och vatten för en positiv utveckling i

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

kommunen. Genom att exploatera det aktuella planområdet skapas boenden i ett attraktivt läge.

I samma översiktsplan efterfrågas hållbara lösningar för ny bebyggelse. Exempelvis nämns kretsloppsanpassade och miljövänliga lösningar för vatten, avlopp och uppvärmning. Sociala hållbarhetsaspekter ska beaktas. Ny bebyggelse bör i första hand tillkomma där exempelvis befintlig infrastruktur kan nyttjas.

I anslutning till planområdet finns fullgoda möjligheter att ansluta till befintlig teknisk infrastruktur, närmsta busshållplats är inom 300 meter från hela planområdet och gångförbindelser genom området säkras och förstärks i och med detaljplanen.

Övrigt

Gällande detaljplaner upphör att gälla inom aktuellt område när den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och förväntas kunna antas under våren 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är tio (10) år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och den får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla till dess kommunen tar fram ny detaljplan eller ändrar gällande detaljplan. Efter genomförandetidens slut har fastighetsägaren

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som finns i den gällande detaljplanen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och är därmed ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Kommunen och exploatören kommer att skriva ett exploateringsavtal som reglerar kostnader mellan kommunen och exploatören. Bland annat regleras kostnaden för den nya gångvägen och för anslutning till dagvattensystem i avtalet. För exploatörens åtaganden ställs krav på bankgaranti.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsregleringar genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Örnsköldsviks kommun. Nedan återfinns de fastighetsrättsliga konsekvenserna i tabellform. Sifferhänvisningarna är till kartan nedan.

Fastighet	Konsekvenser
Örnsköldsvik 7:1	Fastighetsbildning - Erhåller mark för NATUR från Örnsköldsvik 7:5 (nr. 1). - Erhåller mark för GÅGATA från Örnsköldsvik 7:6 (nr. 2). - Erhåller mark för LOKALGATA från Brunnen 2 (nr. 3) - Avstår mark till ny eller ombildad fastighet för [CSB] (nr. 4) - Avstår mark för [B] till Täppan 7. (nr. 5) - Erhåller mark för LOKALGATA från Örnsköldsvik 7:6 (nr. 6)
Örnsköldsvik 7:5	Fastighetsbildning - Avstår mark för NATUR till Örnsköldsvik 7:1 (nr. 1). - Avstår mark till ny- eller ombildad fastighet för [CSB] (nr. 7).
Örnsköldsvik 7:6	Fastighetsbildning - Avstår område till ny- eller ombildad fastighet för [CSB] (nr. 8). - Avstår mark för GÅGATA till Örnsköldsvik 7:1 (nr. 2). - Avstår mark för LOKALGATA till Örnsköldsvik 7:1 (nr. 6)

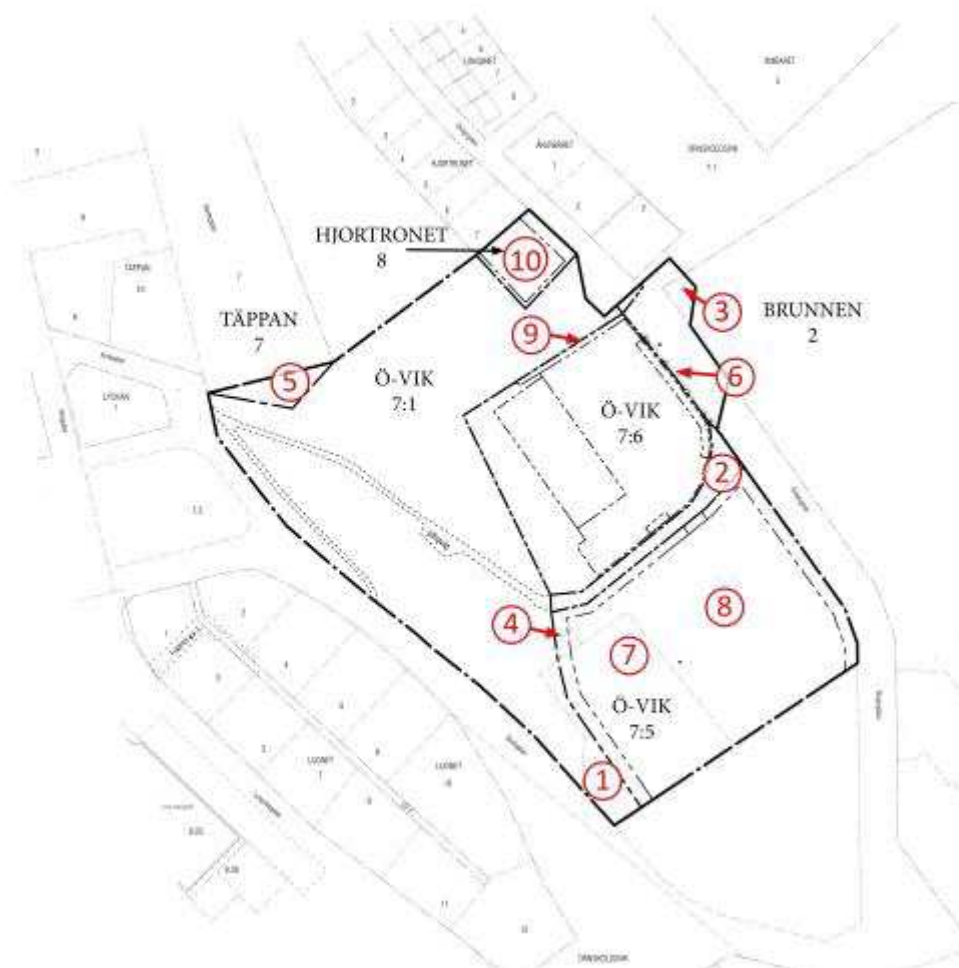


Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)

Antagandehandling

	Rättigheter - Ledningsrätt för fjärrvärme upplåts inom u-område (nr. 9). Förändrad markanvändning - Förändrad markanvändning från folkparksändamål till bostadsändamål
Hjortronet 8	Förändrad markanvändning - Förändrad markanvändning från parkmark till bostadsändamål (nr. 10)
Täppan 7	Fastighetsbildning - Erhåller mark för [B] från Örnsköldsvik 7:1 (nr. 5)
Brunnen 2	Fastighetsbildning - Avstår mark för LOKALGATA till Örnsköldsvik 7:1 (nr. 3)



Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser. Källa: Örnsköldsviks kommun

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavtal har tecknats med Nybergs Fastigheter och Förvaltning AB. Fastighetsägaren ansvarar för alla exploateringskostnader samt för kostnaden för framtagandet av detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geologiska och hydrogeologiska undersökningar (bergrumsgarage) Örnsköldsvik (Geosigma AB, 2015-06-09).

Geotekniskt utlåtande, ras och skred, Örnsköldsvik 7:6 (Tyréns AB, 2017-01-26).

Geotekniskt utlåtande Solsidan (NCC Sverige AB, 2017-01-26).

Dagvattenutredning Solsidan (NCC Sverige AB, 2017-01-26).

Utlåtande dagvatten Solsidan (NCC Sverige AB, 2017-02-01)

Utlåtande dagvatten Örnsköldsvik 7:5 (Nybergs Fastighet och Förvaltning AB, 2017-02-06).

Konsekvenser av planens genomförande

I och med planens genomförande kommer en idag delvis obebyggd yta i Örnsköldsvik att tas i anspråk för bostads-, centrum- och skoländamål. Inget idag för allmänheten tillgängligt naturområde kommer försvinna i och med genomförandet av planen. Detaljplanen innebär istället att en större del naturmark säkras som allmän platsmark, jämfört med gällande detaljplan.

Genom den planerade bebyggelsen kommer stadsbilden i Örnsköldsviks centrum att förändras och staden får nya landmärken.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Patrik Jansson
Stadsarkitekt

Mattias Eriksson
Planarkitekt

Sebastian Arnehed
Planarkitekt

Reviderad mars 2017

Planbeskrivningen har, förutom redaktionella ändringar, reviderats enligt följande:

- Skogsgatans öppnande har tagits bort ur detaljplanens syfte.
- En ny, mer omfattande, skuggstudie har lagts till.
- Ett stycke om kulturmiljö har lagts till.
- En beskrivning av hur sporthallens (på Brunnen 2) parkeringsbehov ska tillgodoses har lagts till.
- En beskrivning av flytten av busstrafiken från Skogsgatan har lagts till.
- En beskrivning av en planerad ny skola på Skogsgatan har lagts till.

Plankartan har reviderats enligt följande:

- Området för LOKALGATA har justerats, tillsammans med ett nytt område för GCMVÄG, i syfte att fortsatt hålla Skogsgatan stängd för biltrafik. Detta innebär även att del av Brunnen 2 nu inkluderas i området för LOKALGATA.
- Användningsområdet för bostäder [B] inom Hjortronet 8 har utvidgats till att innefatta hela Hjortronet 8.
- Den tidigare utvidgningen av LOKALGATA-området, som bl.a. tog del av Hjortronet 8 i anspråk, har tagits bort. Detta västra



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

LOKALGATA-område är nu avgränsat till att enbart reglera
befintlig vändplan samt en del av Skogsgatan nordvästerut.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Patrik Jansson
Stadsarkitekt

Mattias Eriksson
Planarkitekt