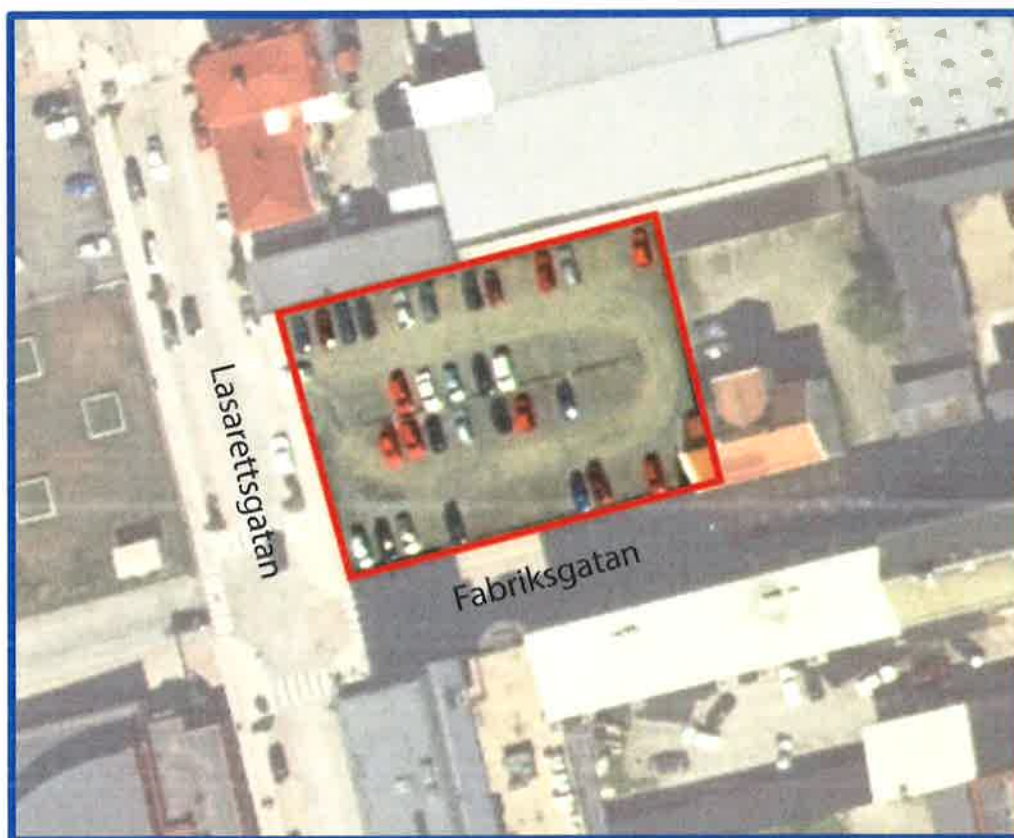


# Planbeskrivning

tillhörande detaljplan för

**Bryssel 4 m.fl.**



Örnsköldsviks kommun,  
Västernorrlands län

Upprättad mars 2019

**Antagen:** Samhällsbyggnadsnämnden  
16 april 2019, § 72  
**Laga kraft:** 16 maj 2019

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)****Granskningshandling**

---

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Planhandlingar .....                                 | 3  |
| Planens syfte och huvuddrag .....                    | 3  |
| Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken .....       | 3  |
| Plandata.....                                        | 3  |
| Tidigare ställningstaganden .....                    | 4  |
| Översiktliga planer.....                             | 4  |
| Handelspolicy och -strategi (2014).....              | 5  |
| Detaljplaner.....                                    | 5  |
| Tomtindelning .....                                  | 5  |
| Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ..... | 6  |
| Kommunala beslut i övrigt .....                      | 6  |
| Förutsättningar och förändringar .....               | 6  |
| Natur .....                                          | 6  |
| Miljöförhållanden .....                              | 7  |
| Risk och säkerhet .....                              | 11 |
| Bebyggelseområden.....                               | 13 |
| Friytor .....                                        | 16 |
| Gator och trafik.....                                | 17 |
| Teknisk försörjning.....                             | 18 |
| Sociala frågor .....                                 | 19 |
| Administrativa frågor.....                           | 21 |
| Genomförande.....                                    | 22 |
| Organisatoriska frågor .....                         | 22 |
| Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....    | 23 |
| Ekonomiska frågor.....                               | 24 |
| Tekniska frågor .....                                | 24 |
| Konsekvenser av planens genomförande.....            | 25 |
| Sociala konsekvenser .....                           | 25 |

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)***  
***Granskningshandling***

---

### **Planhandlingar**

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

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, handel och kontor genom en stadsmässig bebyggelse i ett slutet kvarter.

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

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

Marken har tidigare varit bebyggd, men utgör idag bilparkering. Genomförandet av denna detaljplan innebär en förtätning av Örnsköldsviks innerstad, vilket jämfört med parkering utgör ett ur markhushållningsperspektiv mer effektivt användande av marken.

### **Plandata**

#### ***Lägesbestämning***

Planområdet är beläget i centrala Örnsköldsvik, vid korsningen Lasarettsgatan och Fabriksgatan.

#### ***Areal***

Planområdet har en area på ca 1550 m<sup>2</sup>.

#### ***Markägoförhållanden***

Fastigheterna Bryssel 4 och 5 ägs av Örnsköldsviks kommun.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)***  
***Granskningshandling***

---



*Översiktsskarta med planområdet markerat. Källa: Örnsköldsviks kommun*

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktliga planer**

I den kommunövergripande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 17 december 2012, är planområdet utpekad som lämpligt för cirka 30 bostäder.

I översiktsplanen för Centrum med Sjögatan och Järvedsstranden, antagen av kommunfullmäktige 20 juni 2005, är planområdet utpekad som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. Ett allmänt mål i översiktsplanen är även att behålla stadens kvartersuppbyggnad, eftersom denna tillsammans med stadens skala anses vara viktiga delar av kulturarvet och stadens själ.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med ovannämnda översiktsplaner.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)***  
***Granskningshandling***

---

### **Policy och strategi för cykling**

En policy samt en strategi för cykling i Örnsköldsviks centralort har antagits av kommunfullmäktige i april 2016. Huvudmålen i policyn är att andelen cykelresor ska öka, att säkerheten och tryggheten för cyklister ska öka samt att orten ska ha en sammanhängande cykelinfrastruktur av god kvalitet. Planområdets läge ger goda förutsättningar för cyklande, bl.a. genom närheten till flera huvudcykelstråk.

### **Handelspolicy och -strategi (2014)**

En handelspolicy antogs av kommunfullmäktige i juni 2014, och tillhörande strategi av kommunstyrelsen i maj 2014. Enligt handelsstrategin eftersträvas handel i centrum eller i centrumnära lägen i syfte att bland annat minska transporter till och från mer externa målpunkter samt öka tillgängligheten till handeln. Örnsköldsviks centrum beskrivs i strategin som kommunens viktigaste utvecklingsområde och att det i första hand är viktigt att satsningar görs på Storgatan och Nygatan med anslutande tvärgator, varav Fabriksgatan i anslutning till aktuellt planområde är en.

Planläggningen för bland annat handel inom Bryssel 4 och 5 är helt i enlighet med handelspolicyn och -strategin, och bidrar till att målen i dokumenten uppfylls.

### **Detaljplaner**

För området gäller detaljplan för Centrumområdet i Örnsköldsviks stad, fastställd 5 juli 1973, som medger handel i fyra våningar och att bostäder får anordnas där så prövas lämpligt.

### **Tomtindelning**

Planområdet omfattas av tomtindelningen för Köpingen Örnsköldsvik från 1885, vilken reglerar planområdet till nuvarande fastighetsindelning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)***  
***Granskningshandling***

---

### **Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning**

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

Länsstyrelsen har, 25 november 2016, tagit del av bedömningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 22 september 2016, § 103, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva planläggning för Bryssel 4 m.fl.

### **Förutsättningar och förändringar**

#### **Natur**

##### ***Mark, vegetation och djurliv***

Planområdet utgörs idag enbart av en grusparkering i stadsmiljö. Ingen särskild vegetation eller något särskilt djurliv finns inom området, och heller inga kända rödlistade arter.

##### ***Stadsbild***

Förändringen från en grusparkering till ett stadskvarter med bostäder och handel bedöms generellt bidra till en förbättring av stadsbilden. Byggnaderna tillåts att bli ungefär sex våningar höga. Befintlig bebyggelse i planområdets närhet varierar i antalet våningar; från 2 till 13 våningar.

##### ***Geotekniska förhållanden***

En geoteknisk undersökning har genomförts av ÅF-Infrastructure AB,

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)***  
***Granskningshandling***

---

daterad 16 oktober 2017. Enligt utredningen varierar markförhållandena stort inom planområdet. På östra delen av tomten ligger berget på cirka tre meters djup, för att sedan falla västerut. Vid korsningen Fabriksgatan/Lasarettsgatan återfinns berget på mer än elva meters djup.

Under den övre fyllnadsjorden utgörs jordprofilen i områdets centrala delar av finkorniga, lösa sediment av siltig lera eller lerig silt ner till cirka fem meters djup. Den nedre delen av dessa lösa sediment utgörs troligen av silt. Under silten följer en fast, siltig och sandig morän.

Silten och den leriga silten tillhör tjälfarlighetsklass 4, vilket innebär att jorden är mycket tjällyftande. I utredningen är därmed påminning till fast botten rekommenderad grundläggningsmetod av framtida byggnader.

Berggrunden bedöms vara av jämn kvalitet utan större sprickor eller slag. Grundvattenytan har uppmätts till cirka tre meter under markytan.

### ***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***

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Planområdet ligger inte i anslutning till någon väg med miljökvalitetsnormer för buller, och berör heller inte något vattenområde med miljökvalitetsnormer. Mer information om buller och om miljökvalitetsnormen för luft finns under "Störningar (buller, luft och luftföroreningar)" nedan.

#### ***Mark- och grundvattenföroreningar***

En miljöteknisk markundersökning har utförts av ÅF-Infrastructure

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)**  
**Granskningshandling**

AB, daterad 5 december 2017 och reviderad 11 juni 2018. Provtagning har gjorts i sex punkter utspridda inom planområdet. Utredningen visar på en förorening i jord bestående av alifater (>C16-C35) i en enstaka provpunkt. Föroreningshalten överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Alifaterna påträffades på ett djup av 1,5–2,0 meter. På underliggande nivå (2,0–2,5 meter) påträffades inte föroreningen, och enligt utredningen bedöms föroreningen vara avgränsad i djupled. Utbredningen i plan är emellertid okänd. Riktvärdet för KM vad gäller alifater >C16-C35 är 100 mg/kg TS, och uppmätta halter i den enstaka provpunkten är 155 mg/kg TS.

En förenklad riskbedömning gjordes i samband med utredningen, och halterna alifater bedöms enligt utredningen som acceptabla i området som helhet. Enligt utredningen föreligger inga hinder – trots det enstaka överskridandet av riktvärdet för KM – att använda området för bostadsändamål.

Ovannämnda utredning innehåller även resultat från grundvattenanalyser. Grundvattnet är påverkat av bly, och i två av tre provpunkter påträffades cis-1,2-dikloreten samt triklormetan. Enligt utredningen är dock halterna sådana att de inte bedöms föranleda några ytterligare åtgärder eller ha någon inverkan på planerad markanvändning.

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

Efter att detaljplanen varit på samråd genomfördes kompletterande grundvattenprovtagningar av ÅF-Infrastructure, presenterade i ett PM 26 februari 2019 och reviderat 27 februari 2019. Bly påträffades fortsatt i samtliga tre grundvattenrör, cis-1,2-dikloreten nu bara i ett rör och triklormetan påträffades inte alls. Sammantaget menar konsulten fortfarande att uppmätta blyhalter inte anses utgöra en risk för människor och miljö, och halterna cis-1,2-dikloreten är mycket låga och inte föranleder några åtgärder eller har någon inverkan på planerad markanvändning.

**Radon**

Detaljplanen ligger inom ett område som klassas som lågriskområde

## 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, utökat förfarande (SFS 2010:900)***  
***Granskningshandling***

---

för markradon.

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

***Buller***

Tillsammans med större delen av Örnsköldsviks innerstad ligger planområdet inom skyddsavståndet (600 meter) till Örnsköldsviks hamn. Skyddsavståndet är satt för att det ett fåtal gånger per år lägger till större fartyg i hamnen som tidvis kan medföra förhöjda bullernivåer i Örnsköldsviks stad. Denna verksamhet bedöms enbart marginellt påverka planområdet.

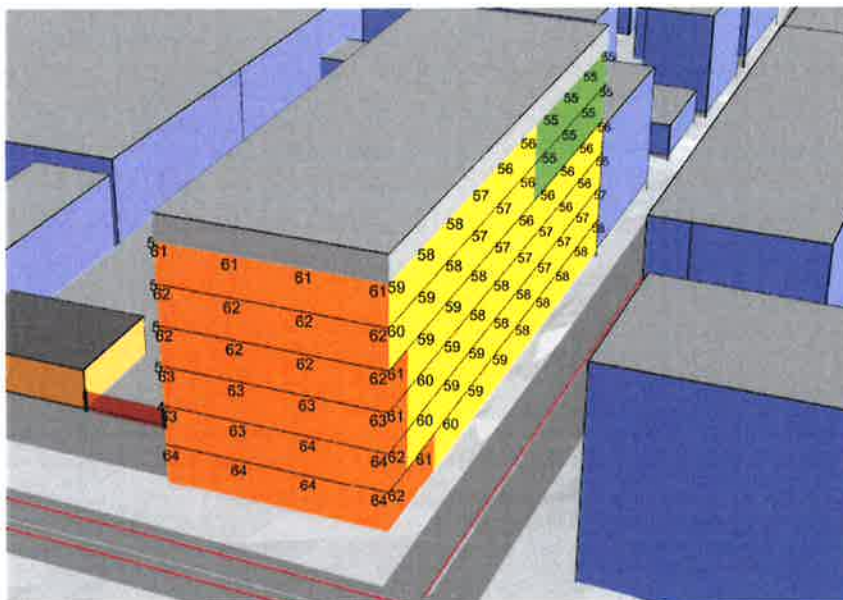
Detaljplanen i sig bedöms inte medföra några särskilda störningar. Det är dock ett stadskvarter som planeras, och olika verksamheter i bottenvåningarna kan orsaka olika grader av tillfälliga störningar.

En trafikbullerutredning har upprättats av Tyréns AB, daterad 8 december 2017 och reviderad 22 februari 2019. Det sker vissa överskridanden av trafikbullerförordningens (SFS 2015:216) riktvärden för ekvivalent ljudnivå, max 60 dB(A). Överskridandena sker i huvudsak vid ny bebyggelses fasader mot Lasarettsgatan. Av denna anledning har planbestämmelsen [f4] lagts in i plankartan, som reglerar att minst hälften av bostadsrummen i lägenheter mot Lasarettsgatan ska vara vända mot en tyst eller luddämpad sida. Detta innebär enligt trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) en sida där inte 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasad.

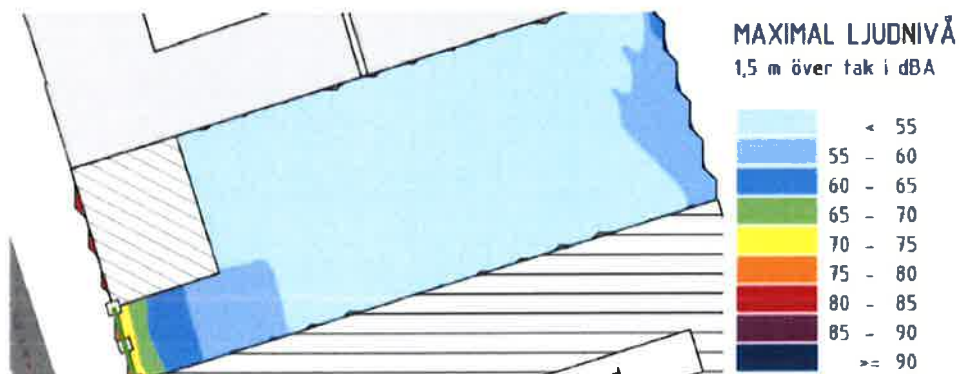
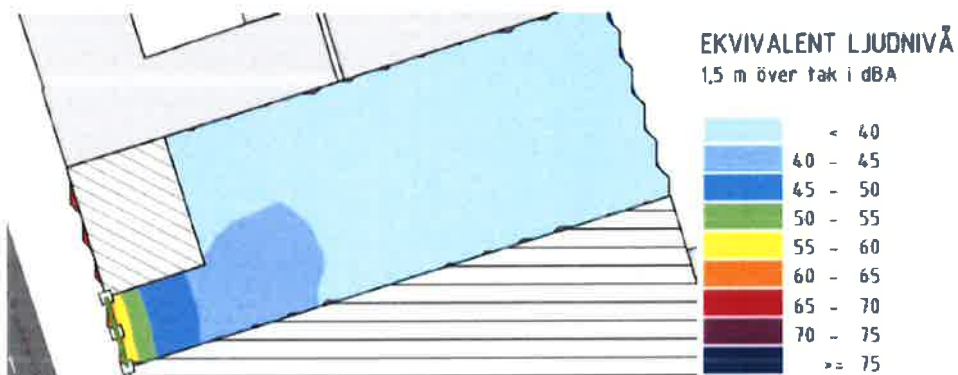
Innanför bebyggelsen sker i stort sett inga överskridanden av riktvärdena för uteplats. Kvarterets innergård får huvudsakligen en ekvivalent ljudnivå under 40 dB(A) samt en maximal ljudnivå under 55 dB(A).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)**  
**Granskningshandling**



Ekvivalenta ljudnivåer i dB(A) vid fasader. Källa: Tyréns AB



Ljudnivåer i dB(A) på innegården. Källa: Tyréns AB

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, utökat förfarande (SFS 2010:900)  
Granskningshandling******Luftföroreningar***

Trafiken på Centralesplanaden/E4 ger upphov till luftföroreningar. Mätningar av luftkvaliteten har skett sedan 1994, och då av bensen, kvävedioxid och partiklar. Enligt den kommunövergripande översiktsplanen från 2012 har miljökvalitetsnormerna för bensen och kvävedioxid klarats till dess. Partikelhalten i luften har dock överskridits sedan 2008. Ett åtgärdsprogram antogs av kommunfullmäktige 2011 ("Renare luft i centrum") som bland annat syftade till att uppfylla miljökvalitetsnormen för partiklar, och då främst partiklar av storleken PM10 (det vill säga partiklar mindre än 10 mikrometer i diameter). Några av åtgärderna som vidtagits är ökad gaturenhållning och bindning av vägdammet. År 2015 uppfylldes MKN för partiklar vid Centralesplanaden.

Sweco Environment AB har utfört spridningsberäkningar av kvävedioxidhalten i utomhusluften, presenterade i en rapport daterad 14 september 2018 och reviderad 22 februari 2019. Uppmätta och beräknade kvävedioxidhalter har sedan jämförts mot föreskrivna miljökvalitetsnormer samt för det nationella miljökvalitetsmålet Frisk luft. Enligt rapporten uppfylls miljökvalitetsnormerna vid planområdet. Halten kvävedioxid vid Centralesplanaden (väg E4) är hög i nuläget, men avtar snabbt med avståndet till vägen. Även miljökvalitetsmålets årsmedelvärde uppnås, men timmedelvärdet kan överskridas efter detaljplanens genomförande. Sweco menar att halterna av kvävedioxid i luften beräknas minska i framtiden, eftersom hårdare krav på utsläppsmängder förväntas driva på teknikutvecklingen.

De kvävedioxidhalter som presenteras i rapporten gäller vid planerade byggnaders fasader. Byggnaderna förväntas enligt Sweco ha en avskärmande effekt, vilket antas leda till lägre föroreningshalter på kvarterets innergård.

**Risk och säkerhet*****Ras och skred***

Enligt tidigare nämnda geoteknisk undersökning (ÅF-Infrastructure AB, 16 oktober 2017) är djupet på lösa sediment inom planområdet relativt låg (< 4 meter) vilket innebär att det är osannolikt att totalsta-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)**  
**Granskningshandling**

biliteten skulle vara låg. Grundläggs byggnaderna genom pålning tillförs ingen last till marken, och risken för ras eller skred bedöms inte öka i och med detaljplanens genomförande.

***Farligt gods***

Centralesplanaden/E4 strax norr om planområdet trafikerar av farligt gods. Planområdet ligger inom 150 meter från farligt godsleden, vilket innebär att riskerna behöver beaktas i planen.

En riskanalys gjordes 2011 för kvarteret Amerika 10, direkt väster om planområdet. Enligt riskanalysen är riskerna från E4 låga först 140 meter från vägen, men att höjdskillnader och befintlig, avskärmande bebyggelse förmildrar omständigheterna. Amerika 10 ligger enligt riskanalysen cirka 70 meter från farligt godsleden, men bedömdes på grund av ovanstående ha en förhållandevis låg individrisk. Aktuellt planområde med fastigheterna Bryssel 4 och 5 ligger cirka 85 meter från E4 och är också avskärmat från vägen tack vare befintlig bebyggelse. Höjdskillnaden är även den ungefär densamma som för Amerika 10. Sammantaget bedöms risken från E4 vara låg inom planområdet.

Riskanalysen för Amerika 10 resulterade – trots den förhållandevis låga risken – i att ett antal riskreducerande åtgärder behövde vidtas. Dessa var att utrymningsvägar, ventilation och central avstängning av ventilation skulle placeras på ett visst sätt. Dessa åtgärder appliceras därför även på denna detaljplan: planbestämmelsen [m<sub>1</sub>] reglerar att utrymningsvägar måste finnas mot söder, det vill säga på motsatt sida från farligt godsleden. Bestämmelsen [m<sub>2</sub>] reglerar att ventilationsintag ska placeras mot söder och bestämmelsen [m<sub>3</sub>] att huvudbyggnadens ventilationssystem ska gå att stänga av vid huvudentrén.

***Brandvattenförsörjning***

Avstånd till brandpost samt vattenkapacitet ska följa Vatten- och avloppsverksföreningens föreskrifter om vatten för brandsläckning. Dessa föreskrifter säger att brandvattenkapaciteten för ett bostadshus högre än fyra våningar behöver vara 1200 liter vatten per minut (20 liter per sekund), samt att det får vara max 100 meter till närmsta brandpost. Planen tillåter en byggnad till en höjd motsvarande ungefär

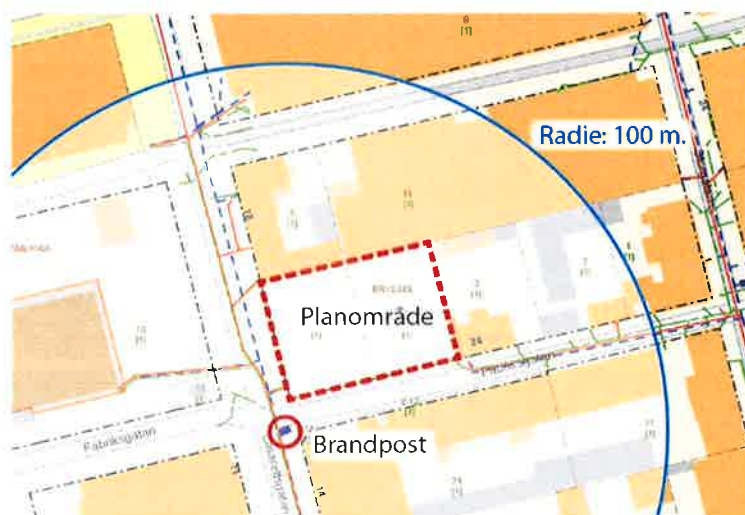
Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)**  
**Granskningshandling**

sex våningar, och hela planområdet ryms inom 100 meter från brandposten i korsningen av Fabriksgatan och Lasarettsgatan. Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva, har gjort en teoretisk bedömning av flödet i denna brandpost, och enligt den klarar brandposten ovan nämnda kapacitetskrav:

Brandpostens tryck i mvp (meter vattenpelare) vid flöde:

| <b>12 liter/sekund</b> | <b>24 liter/sekund</b> | <b>36 liter/sekund</b> |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| 47,62 mvp              | 41,61 mvp              | 33,55 mvp              |



Hela planområdet ryms inom 100 meter från närmsta brandpost. Källa: Örnsköldsviks kommun.

### Bebyggelseområden

Planområdet gränsar i alla väderstreck till i huvudsak bostäder och handel i flerbostadshus. Väster om planområdet finns även Tingshuset, Ting1 och en kyrka. Våningsantalet varierar stort; i norr två våningar, i öster två-tre våningar, i söder fem våningar och i väster cirka 13 våningar (Ting1).

En fastighetsindelingsbestämmelse utan beteckning finns på plankartan. Denna reglerar att marken ska omfatta en eller två fastigheter, det vill säga fastigheterna inom planområdet får inte slås ihop med andra fastigheter. Enligt översiktsplanen för centrum med Sjögatan och Järvedsstranden från 2005 ska stadens kvartersstruktur bevaras av kultur-

**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, utökat förfarande (SFS 2010:900)**  
**Granskningshandling**

historiska skäl, vilket motiverar denna fastighetsindelningsbestäm-  
melse.

***Bostäder, handel och kontor***

Inom planområdet planeras för bostäder, handel och kontor genom användningsbestämmelsen [BHK]. Höjden på byggnader längs gatorna regleras med högsta totalhöjd om +30,0 respektive +38,0 meter. Byggrätten mot Fabriksgatan regleras även med en högsta byggnadshöjd om +35,5 meter. Byggnadskvarterets innergård regleras till +25,0 respektive +22,0 meter totalhöjd. Samtliga höjder är angivna i meter över nollplanet.

På innergården finns även bestämmelsen [e<sub>2</sub>] som reglerar att bostäder inte får inredas. Marken bör främst användas till friyta, parkering och andra bostadskomplement.

Bostäder får heller inte inredas i huvudbyggnadens bottenvåning, där önskas främst lokaler. Detta regleras med bestämmelsen [e<sub>1</sub>].

***Arbetsplatser, övrig bebyggelse***

Planområdets läge mitt i Örnsköldsviks innerstad innebär närhet till en mängd olika arbetsplatser och samhällsfunktioner i alla riktningar. Inom planområdet planeras för handels- och kontorsverksamheter [BHK].

***Offentlig service***

Planområdets läge i centrala Örnsköldsvik innebär god tillgång till många former av offentlig service.

Cirka 700 meter nordost om planområdet finns grundskolan Örnsköldskolan (F-6) samt gymnasieskolan Nolaskolan. Gymnasieskolan Parkskolan ligger cirka 1,5 km österut. Högstadieskola (7-9) finns i Sörliden, ca 2 km öster om planområdet.

Förskolor finns bl.a. i Örnsköldskolan och efter Storgatan (förskolan Ripan).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)***  
***Granskningshandling***

---

Närmsta vårdcentral är Ankaret, som ligger i anslutning till Örnsköldsviks sjukhus, cirka 1,5 km norrut. Örnsköldsviks ungdomsmottagning ligger cirka 500 meter åt nordost.

***Kommersiell service***

Planområdet ligger bara några kvarter väster om Örnsköldsviks shoppinggator Storgatan och Nygatan, och är också omgivet av kommersiell verksamhet. Strax väster om planområdet finns ett äventyrsbad och spa.

I huvudbyggnadens bottenvåning mot Fabriksgatan ska minst 170 m<sup>2</sup> lokaler inredas, med entréer från gatan. Detta regleras med planbestämmelsen [e3].

***Byggnadskultur och gestaltning***

Ny bebyggelse inom planområdet har många olika stilar, material, höjder och tidsepoker att förhålla sig till i omgivningen. Ting1 är områdets dominerande byggnad och en byggnad inom planområdet måste underordna sig Ting1. En markanvisningstävling har genomförts för planområdet, och tävlingskriterierna var bland annat att försök att konkurrera med Ting1 i olika starka fasadfärger eller med ett formspråk med yviga gester undanbads. Byggnadens förhållande till Storgatan och kulturmiljön längs denna har vägts in när byggnadens höjd och utformning reglerats. En nedtrappning av bebyggelsens höjd mot Storgatan har övervägts, men med hänsyn till avståndet (cirka 70 meter) till Storgatan bedöms nuvarande begränsning i totalhöjd som precis acceptabel.

Inom planområdet har behovet av nedtrappning av bebyggelsens höjd mot Storgatan övervägts

Bestämmelsen [f1] reglerar att bottenvåningens fasad i planområdets sydvästra hörn ska utgöras i huvudsak av genomsiktligt material, exempelvis genom skyltfönster. Anledningen till denna bestämmelse är att fotgängare och cyklister såväl som bilister ska få lite bättre sikt runt hörnet.

Bestämmelsen [f2] reglerar att balkonger och andra utstickande bygg-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)***  
***Granskningshandling***

---

nadsdelar får anordnas ut över allmän plats till ett avstånd från fasad om högst 0,4 meter och med en fri höjd om minst 3,0 meter. Enligt Trafikverkets publikation 2012:199, "Vägars och gators utformning" definieras fri höjd som det minsta avståndet vinkelrätt från en bana för fordonstrafik (t.ex. gång- och cykelväg) till föremål ovanför denna, så att trafikanter säkert kan passera under dessa föremål.

Bestämmelsen [f<sub>3</sub>] reglerar att minst 50 % av bottenvåningens fasad mot Fabriksgatan ska vara i genomsiktligt material. Här åsyftas exempelvis att det ska finnas inbjudande skyltfönster till lokalerna.

Bestämmelsen [p<sub>1</sub>] reglerar att byggnaderna ska placeras i och utmed hela fastighetsgränsen mot gata, i syfte att bibehålla den stadsmässiga kvartersstrukturen i centrala staden.

***Skyddsrum***

I centrala Örnsköldsvik finns en stor mängd skyddsrum. Närmsta skyddsrum från planområdet är antingen på grannfastigheten söderut, Aten 21, eller grannfastigheten västerut, Amerika 10.

***Friytor***

***Lek och rekreation***

Egenskapsbestämmelsen [n<sub>1</sub>] återfinns inom byggnadskvarterets innergård, och enligt bestämmelsen ska en gemensam friyta för lek och utevistelse om minst 300 m<sup>2</sup> anläggas för de boende. Om innergården bebyggs helt, kan friytan även ligga ovanpå denna byggnad.

***Park och naturmiljö***

Inom cirka 1,5 km från planområdet finns flera olika möjligheter till rekreation och naturupplevelser; Örnparken och Museiparken, Varvsberget i väster, Skyttis idrotts- och friluftsområde i öster samt Åsberget i norr.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)***  
***Granskningshandling***

---

## **Gator och trafik**

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

In- och utfart till planområdet ska ske från Lasarettsgatan.

I dagsläget utgörs planområdet av en parkering för cirka 60 bilar. Enligt statistik från parkeringsautomaten och de mobilapplikationer som används för parkeringsbetalning var den genomsnittliga parkeringstiden cirka en timme under 2018.

Planens genomförande förväntas innebära cirka 30 bostäder samt ett fåtal handelslokaler, och cirka 30 parkeringsplatser anläggs (se mer under Parkering nedan). Dessa parkeringsplatser kommer sannolikt främst nyttjas av de boende, vilket förväntas innebära mindre fordonsrörelser på Lasarettsgatan och anslutande gator än idag. Ungefär hälften så många parkeringsplatser kommer finnas och den genomsnittliga tiden bilar står parkerade inom området lär öka betydligt jämfört med dagens knappa timme.

Planområdets centrala läge och närhet till flera cykelstråk ger goda möjligheter för cykling.

### ***Kollektivtrafik***

Närmsta busshållplats är Paradiset, vid Centralesplanaden/E4, cirka 160 meter norr om planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 43 till och från Bredbyn, med oregelbundna avgångstider (mellan 1-3 timmar emellan, beroende på tid på dygnet).

Kollektivtrafiknoden för Örnsköldsviks stadstrafik är busstorget vid Örnparken, cirka 350 meter sydost om planområdet. Motsvarande nod för landsbygdstrafiken är Örnsköldsviks resecentrum, cirka 600 meter sydväst om planområdet. Därifrån går även tåg norrut och söderut med regelbundna avgångstider.

### ***Parkering***

Parkering för cyklar och bilar ska lösas inom fastigheten och i enlighet med kommunens parkeringspolicy (antagen av kommunfullmäktige

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)****Granskningshandling**

---

23 februari 2015, § 20) och parkeringsstrategi (antagen av kommunstyrelsen 3 februari 2015, § 25).

Aktuell exploatör (vinnaren av markanvisningstävlingen) planerar bygga 30 lägenheter (20 trerums- och 10 en- eller tvårumslägenheter) samt cirka 200 m<sup>2</sup> handelslokaler. Enligt parkeringsstrategin krävs då 18 (trerumslägenheter) plus 6 (en- och tvårumslägenheter) plus 6 (handel) bilparkeringsplatser, dvs. totalt 30 bilparkeringsplatser. Exploatören planerar anlägga ytterligare en för personer med funktionsvariationer.

***In- och utfarter och varumottagning***

In- och utfartsförbud råder mot Fabriksgatan samt mot en del av Lasarettsgatan genom planbestämmelsen [  ].

Varutransporter och övriga transporter som t.ex. sophantering ska i första hand lösas inom kvartersmark.

**Teknisk försörjning*****Vatten och avlopp***

Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB (Miva) har spill- och dricksvattenledningar i Lasarettsgatan, till vilka bebyggelse inom planområdet ska anslutas.

***Dagvatten***

En dagvattenutredning har upprättats av WSP Samhällsbyggnad, daterad till 26 oktober 2017. I utredningen föreslås att dagvatten omhändertas i kassett- eller rörmagasin under gårdsytan eller under planerat parkeringsgarage. Magasinet bör kunna hantera ett 30-årsregn, och ytterligare fördröjning föreslås ske genom anläggandet av gröna tak. Vid 100-årsregn eller mer kommer sekundär avrinning från planområdet ske ut på Lasarettsgatan, från vilken vattnet får rinna ner mot Örnsköldsviksfjärden.

Förändringen i markanvändning från parkeringsyta till bostadskvarter bedöms enligt utredningen resultera i en minskad föroreningsgrad,

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)***  
***Granskningshandling***

---

både vad gäller föroreningshalter och -mängder. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte påverka recipienten Örnsköldsviksfjärdens möjlighet att uppnå dess miljö kvalitetsnormer.

Avlopp från parkeringsgarage får enligt utredningen inte anslutas till dagvattennätet, utan ska förses med oljeavskiljare och anslutas till spillvattennätet.

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

Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till el-, fjärrvärme- och bredbandsnätet.

Ägarförhållanden är följande:

- Övik Energi Nät AB äger elnätet
- Övik Energi AB äger fjärrvärme- och bredbandsnätet.

***Avfall***

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

***Tele***

Skanova har ledningar i Fabriksgatan och Lasarettsgatan, samt befintliga anslutningar som löper in på planområdet. Ledningarna under gatorna påverkas inte av detaljplanen. Borttagande eller andra åtgärder på ledningarna inom planområdet får lösas mellan berörda parter i samband med detaljplanens genomförande.

**Sociala frågor**

***Sammanhållen stad***

Planområdet är idag en välanvänd bilparkering vilket innebär att många människor rör sig till och från området, särskild dagtid. Att planområdet i framtiden kommer bestå av bostäder, handel och kontor

---

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, utökat förfarande (SFS 2010:900)***  
***Granskningshandling***

---

läär innebära en viss ökad rörelse till och från området, och en större spridning över dygnet.

De nybyggda bostäderna kan innebära att det är en mer heterogen grupp människor som rör sig i området, jämfört med vilka som idag använder bilparkeringen. Möjligen kan handelsverksamheterna locka till sig en bredare grupp av människor dagtid och på så vis skapa åtminstone en del möten mellan människor med olika bakgrund och förutsättningar. Det finns även målpunkter på andra ställen som leder människor längs Fabriksgatan och Lasarettsgatan. Sammantaget bedöms skillnaden jämfört med dagsläget bli liten vad gäller möten mellan människor.

Handel inom planområdet kan även bidra till att göra Örnsköldsviks stadskärna mer attraktiv. Fabriksgatans nuvarande karaktär av en sidogata/bakgata och mest en transportsträcka kan förändras till det bättre och centrumhandeln utvidgas västerut.

***Samspel och möten***

Detaljplanens utformning innebär att det skapas en tydlig insida och en tydlig utsida inom kvarteret. Innergården blir enbart för de boende. Som nämndes ovan kan möjligen lokaler i bottenvåningen skapa nya mötesplatser.

***Ett fungerande vardagsliv***

Genom att det skapas nya bostäder i ett så centralt läge kommer fler människor bo nära stora kollektivtrafik-knutpunkter som resecentrum eller busstorget vid Örnparken. Fler kommer bo nära handel och service och nära skolor och förskolor. Det är också nära till parker och andra grönområden; exempelvis Örnparken och Varvsberget kan sägas ligga på gångavstånd. Ännu närmre finns även Vasalunden.

***Identitet och upplevelse***

Områdets nuvarande användning som parkering bedöms vara sämre ur detta perspektiv. Människors uppfattning om platsen bedöms förbättras efter detaljplanens genomförande, när nya handelsverksamheter etablerats och befintlig grusparkering försvunnit. Istället för att enbart

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)****Granskningshandling**

---

fylla funktionen som en till synes tillfällig parkeringsyta blir området ett levande bostadskvarter med lokaler ut mot gatorna, kanske ett café med en uteservering och något kontorsföretag som skapar arbetstillfällena.

**Trygghet**

Den upplevda tryggheten längs Fabriksgatan och Lasarettsgatan bedöms förbättras i och med detaljplanens genomförande. Parkeringsytor kan generellt upplevas otrygga, mörka och svåra att överblicka. Ett bostadskvarter med byggnader placerade längs fastighetsgränserna tydliggör rummet samt erbjuder passiv övervakning från boende kvällstid eller ljus från fönsterlampor som sprider sig i gaturummet. En ökad rörelse till och från området även kvällstid kan också bidra till en ökad upplevelse av trygghet.

**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 funktionsvariationer ska tillgodoses inom planområdet. Entréer till byggnader bör förläggas i nivå med omgivande trottoarer. Friytan inom planområdet kan anläggas ovanpå byggnader på innergården, och bör därmed kunna angöras med hjälp av en hiss.

**Barnperspektivet**

Inom planområdet planeras en friyta anläggas, där en lekplats kan anläggas. Tillgången till en väl avgränsad friyta inom kvarteret innebär en skyddad och trygg miljö för alla åldrar. Bostäder centralt, med närhet till trottoarer och gågator gör att barn och unga kan röra sig säkert i närområdet.

**Administrativa frågor**

Gällande detaljplan upphör att gälla inom aktuellt område när den nya detaljplanen fått laga kraft.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)***

***Granskningshandling***

---

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser, (f.d. tomtindelning/fastighetsplan) upphör att gälla inom aktuellt område när den nya detaljplanen fått laga kraft.

För fastighetsindelningsbestämmelserna, se mer under ”Fastighetsindelningsbestämmelser” nedan.

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### ***Tidplan***

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

#### ***Genomförandetid***

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dagen detaljplanen fått 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 detaljplanen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Efter genomförandetidens slut har fastighetsägaren ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

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

Inom planområdet finns ingen allmän plats.

#### ***Avtal***

Ett reservationsavtal har tecknats mellan kommunen och en exploatör, vilket ger exploatören ensamrätt att under vissa villkor förhandla med

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)***  
***Granskningshandling***

---

kommunen om överlåtelse av marken. Ett av villkoren är att denna detaljplan vinner laga kraft. Reservationsavtalet innebär även bland annat att kommunen bekostar sanering av marken och att exploatören bekostar projektering och utbyggnad av området.

**Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser**

***Fastighetsbildning***

De berörda parterna ska själva ansöka om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder hos lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik.

***Servitut***

På fastigheten Bryssel 4 finns ett ej inskrivet avtalsservitut för en dagvattenledning och pumpbrunn som tjänar fastigheten Bryssel 3. Servitutsområdet är cirka 2 meter brett och löper längs en del av Bryssel 4:s östra fastighetsgräns. Enligt servitutsavtalet från 1996 upphör servitutsrätten i samband med att bygglov har erhållits och nybyggnation ska ske på Bryssel 4.

Kopplat till ovannämnda servitut finns även en överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren till Bryssel 3 om bl.a. drift och underhåll av pumpbrunnen. I punkt 4 i överenskommelsen framgår att vid nybyggnation på fastigheten Bryssel 4 ska kommunen eller ny ägare till Bryssel 4 vidta erforderliga åtgärder för att avleda dräneringsvattnet från Bryssel 3.

***Fastighetsindelningsbestämmelser***

Planområdet omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser för Köpingen Örnsköldsvik, fastställda 5 juni 1885. Dessa reglerar planområdet till nuvarande fastighetsindelning. I samband med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs dessa fastighetsindelningsbestämmelser inom planområdet.

En ny fastighetsindelningsbestämmelse (utan beteckning) har lagts in på plankartan. Enligt bestämmelsen ska marken omfatta en eller två fastigheter, vilket innebär att fastigheterna Bryssel 4 och 5 kan sammanföras till en fastighet eller att nuvarande fastighetsindelning be-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)***  
***Granskningshandling***

---

står. Bestämmelsen innebär även att fastigheten/fastigheterna inte får sammanföras med fastigheter utanför planområdet.

**Ekonomiska frågor**

***Planekonomi***

Planavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunledningsförvaltningen, båda inom Örnsköldsviks kommun, för framtagandet av detaljplanen. Enligt planavtalet betalar kommunledningsförvaltningen kostnaden för framtagandet av detaljplanen.

***Inlösen, ersättningar***

Exploatören svarar för iordningställande av kvartersmarken.

Flytt av ledningar – samt eventuellt tillskapande av ledningsrätter för dessa – bekostas av exploatören.

**Tekniska frågor**

***Tekniska utredningar***

Följande utredningar har upprättats:

- Dagvattenutredning (WSP, 26 oktober 2017)
- Geoteknisk utredning (ÅF-Infrastructure, 16 oktober 2017)
- Trafikbullerutredning (Tyréns AB, 8 december 2017, reviderad 22 februari 2019)
- Miljöteknisk markundersökning (ÅF-Infrastructure, 5 december 2017, reviderad 11 juni 2018)
- PM: Kompletterande grundvattenprovtagning (ÅF-Infrastructure, 26 februari 2019, reviderad 27 februari 2019)
- Spridningsberäkningar (Sweco Environment AB, 14 september 2018, reviderad 22 februari 2019)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, utökat förfarande (SFS 2010:900)**  
**Granskningshandling**

---

## Konsekvenser av planens genomförande

### Sociala konsekvenser

Se "Sociala frågor" ovan. Detaljplanen bedöms i huvudsak ha positiva sociala konsekvenser.

Örnsköldsviks kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen



Mattias Eriksson  
Planarkitekt



Patrik Jansson  
Stadsarkitekt