

Planbeskrivning

Detaljplan för

Högland 8:24 m.fl.



Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 7 maj 2021

Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden
25 maj 2021, § 133
Laga kraft: 15 juni 2021

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet***INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

1 Inledning.....	3
1.1 Syfte och huvuddrag.....	3
1.2 Planhandlingar.....	3
1.3 Planförfarande och tidplan	3
1.4 Förenligt med 3–5 kap. miljöbalken	3
1.5 Läge	4
1.6 Areal	5
1.7 Markägförhållanden	5
1.8 Tidigare ställningstaganden.....	5
2 Befintliga förhållanden.....	8
2.1 Befintlig bebyggelse.....	8
2.2 Befintlig offentlig och kommersiell service	8
2.3 Kulturmiljö och fornlämningar	8
2.4 Topografi och grönstruktur	9
2.5 Geotekniska förhållanden.....	9
2.6 Miljö och hälsa	9
2.7 Risk och säkerhet	11
2.8 Gator och trafik	13
2.9 Teknisk försörjning	14
3 Planförslag.....	16
3.1 Markens användning	16
3.2 Byggrätt och utformning	17
3.3 Friytor.....	19
3.4 Risk och säkerhet	19
3.5 Gator och trafik	21
3.6 Teknisk försörjning	22
3.7 Sociala frågor	24
3.8 Underlag till planarbetet.....	25
4 Genomförande	25
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor.....	25
4.2 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	26
5 Konsekvenser av planens genomförande	29

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

1 Inledning

1.1 Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa en varierad markanvändning för handel, kontor och industri som inte är störande för omgivningen samt möjliggöra att det skapas en gemensamhetsanläggning för planområdets tillfartsväg.

Det önskas en varierad markanvändning inom planområdet för att till skapa förutsättningar och möjligheter till variation som kan gynna områdets utveckling efter framtida önskemål och behov.

1.2 Planhandlingar

Detaljplanen består av denna planbeskrivning, plankarta med bestämmelser, grundkarta och fastighetsförteckning. Underlag och utredningar finns bevarade på myndighetens kontor.

1.3 Planförfarande och tidplan

Detaljplanen upprättas med ett normalt planförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och följer Boverkets allmänna råd, BFS 2014:5.

Detaljplanen förväntas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden under hösten 2021.

1.4 Förenligt med 3–5 kap. miljöbalken

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

Större delen av planområdet är redan ianspråktaget och bebyggt med verksamhets- och handelslokaler och tillhörande infartsväg. Sydvästra delen av planområdet består av en gräsmatta och en träddunge mot Arnäsvägen. Detaljplanen möjliggör en förtätning av ett redan etablerat handels- och verksamhetsområde och bedöms utgöra en god markhushållning.

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

Bankgiro

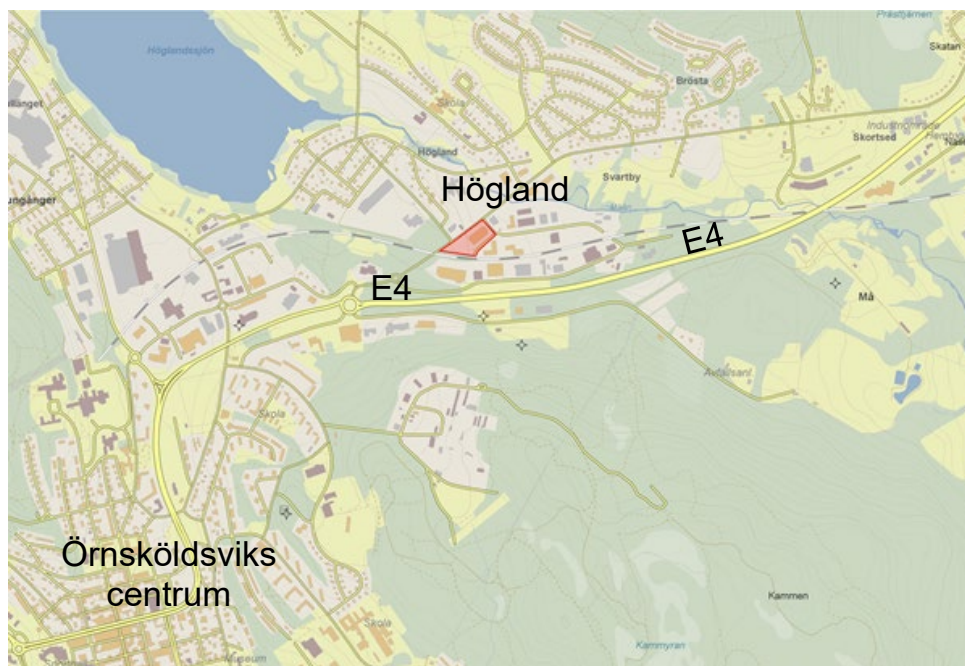
188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

1.5 Läge

Planområdet är beläget längs Arnäsvägen och Skortsedsvägen, cirka 3,5 kilometer nordost från Örnsköldsviks centrum.



Figur 1: Översiktskarta med planområdets läge markerat. Källa: Örnsköldsviks kommun.



Figur 2: Karta över fastigheterna som ingår i planområdet. 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

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

1.6 Areal

Planområdet har en area på cirka 1,6 hektar.

1.7 Markägförhållanden

Det är fem fastigheter som ingår i planområdet. Två av dessa är privatägda fastigheter, Högländ 8:24 och Högländ 8:26. De tre övriga fastigheterna, Högländ 55:1, Svartby 2:235 och Svartby 2:237, ägs av Örnsköldsviks kommun.

1.8 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

Översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun, antagen 17 december 2012, följer de riktlinjer som fastslagits i den fördjupade översiktsplanen för Norra Industriområdet från år 2002 i vilket berört planområde ingår.

I den fördjupade översiktsplanen för Norra Industriområdet, antagen 29 april 2002, är området avsett för industri, utan vidare precisering.

I den fördjupade översiktsplanen för Örnsköldsviks centralort, antagen 27 april 2020 men överklagad, är planområdet generellt utpekad lämpligt för verksamheter.

Detta planförslag reglerar handel, kontor och industri som inte är störande för omgivningen. Förslaget anses överensstämma med kommunens övergripande planeringsinriktning för området.

Gällande detaljplaner

För större delen av planområdet gäller detaljplan för Svartby industriområde, fastställd 15 december 1969. Detaljplanen reglerar området till industriändamål med en byggnadshöjd på 7,0 meter.

För delen av planområdet som ligger närmst järnvägen är ovannämnda detaljplan upphävd i samband med byggnationen av Botniabanan.

Riksintressen

Planområdet ligger inte inom något utpekad riksintresse. Däremot är järnvägen beläget mindre än 30 meter söder om planområdet, på

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

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

vilken det transporteras farligt gods. Järnvägen utgör riksintresse enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Till följd av planområdets närhet till järnvägen har det genomförts en riskutredning, läs mer om detta i kapitel 3.4 Risk och säkerhet. Planen bedöms inte påtagligt skada eller på annat sätt påverka riksintresset.

Kommunala policyer och strategier***Handelspolicy och -strategi***

I Kommunens handelspolicy, antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2014, § 112, och handelsstrategi, godkänd av kommunstyrelsen 3 juni 2014, § 94, framgår att kommunen vill medverka till nya etableringar av handel både i stadskärnan och i det externa handelsområdet norr om staden. Entré Norr och Norra handelsområdet är prioriterade områden för halvextern- och extern handel. Planområdet ligger precis norr om området "Entré Norr" i handelsstrategin, inom vilket halvextern handel bedöms lämpligt. Med halvextern handel eftersträvas i första hand volymhandel och sällanköpshandel på grund av planområdets lokalisering.

Grönplan för Örnsköldsviks centralort

Grönplanen antogs av kommunfullmäktige i december 2011. Planområdet berör inga utpekade grönområden, grönstråk eller gröna länkar.

Dagvattenpolicy och -strategi

Detaljplanen berörs av kommunens dagvattenpolicy och -strategi. Policyn antogs av kommunfullmäktige år 2018, § 142 och strategin antogs av samhällsbyggnadsnämnden år 2018, § 85.

Dagvattenpolicyn och -strategin syftar till att möjliggöra att dagvattenhanteringen i Örnsköldsviks kommun sker på ett långsiktigt hållbart sätt. Detta uppnås genom att:

- dagvattenfrågan beaktas vid fysisk planering.
- samverkan om dagvattenfrågor sker kontinuerligt och att ansvarsförhållandena för dagvatten för kommunens olika förvaltningar och bolag är tydlig.
- dagvattnet i största möjliga mån fördröjs och renas lokalt.
- dagvattnet i största möjliga mån hanteras i öppna system.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

- använda dagvatten till att skapa estetiska mervärden och mervärden för naturen.
- sekundära avrinningsvägar skapas för säker bortledning vid extremnederbörd.
- nuvarande dagvattenhantering anpassas till framtida behov genom ett långsiktigt planlagt omställningsarbete.
- det finns planer för drift och underhåll av dagvattensystem.
- dagvattensystem utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningsgrad och recipientens känslighet.
- källor till förorening i dagvatten minimeras så att behovet av skyddsåtgärder och rening minskar på lång sikt.
- dagvattensystem utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna avskiljs och bryts ned under vattnets väg till recipienten.
- rent dagvatten och dagvatten som kan innehålla föroreningar i möjligaste mån inte blandas.

Parkeringspolicy och -strategi

Parkeringspolicyn antogs av kommunfullmäktige 23 februari 2015, § 20 och parkeringsstrategin antogs av kommunstyrelsen 3 februari 2015, § 25. Policyn och strategin redogör för hur parkering för cyklar och bilar ska lösas i Örnsköldsvik. I strategin återfinns parkeringstal, dvs. antalet parkeringsplatser som ska anordnas till en viss verksamhet.

Behovsbedömning av miljöbedömning

En behovsbedömning enligt 6 kap 6 § miljöbalken har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Bedömningen är att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11–12 § miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 16 oktober 2014 tagit del av behovsbedömningen och delar kommunens bedömning om att planen inte innebär 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

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet***Kommunala beslut i övrigt**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 21 augusti 2014, § 87, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva planläggning för Högland 8:24 m.fl.

2 Befintliga förhållanden**2.1 Befintlig bebyggelse**

Större delen av planområdet är bebyggt med en industrilokal samt en transformatorstation. Inga bostäder finns i anslutning till planområdet.

2.2 Befintlig offentlig och kommersiell service

Från planområdet till Örnsköldsviks centrum är det ca 3,5 km. Planområdet är beläget mitt i ett större handels- och verksamhetsområde. Höglandsskolan med årskurs F-9 ligger ca 800 meter nordväst om planområdet.

2.3 Kulturmiljö och fornlämningar**Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

Det finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom eller i nära anslutning till planområdet.

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).

2.4 Topografi och grönstruktur

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet består till största delen av byggnader omgivna av hårdgjorda ytor för parkering och transport. Området närmst järnvägen består av oexploaterad gräsmatta och några trädgångar med främst björk.

Inom området finns inga kända rödlistade arter.

Landskapsbild och stadsbild

Planområdet och området runt omkring består av större handels- och verksamhetsbyggnader och stora hårdgjorda ytor. Detaljplanen bedöms inte ha någon särskild påverkan på landskaps- eller stadsbilden.

2.5 Geotekniska förhållanden

Aktuellt område utgörs idag av utfylld industrimark. Den obebyggda delen av planområdet är relativt plan men sluttar något mot Botniabanan som passerar längs med den södra delen av området. Sweco Civil AB (14 juni 2019, reviderad 9 april 2020) har utfört en geoteknisk utredning inom planområdet. Enligt utredningen är översta marklagret uppfyllt med grus, sand, lera och silt till en mäktighet av 2,3–2,5 meter. Fyllningen tros komma från gamla schaktmassor från området. Under denna fyllning hittades naturlig jord bestående av något sulfidhaltig lera som ökar i mäktighet i sydlig riktning mot järnvägen. Som mäktigast uppgår leran till 5 meter under järnvägen. Leran överlagrar en lermorän/siltmorän ner till 6–8 meter där fastare jord tar vid. Sönderingsstopp för slag- och hejarsönderingar skedde mellan 7–11 meter under marknivå, djupast i södra delen mot järnvägen.

2.6 Miljö och hälsa

Buller

Det planeras inte för några verksamheter som är känsliga för högre ljudnivåer inom planområdet. Det finns inga störningskänsliga verksamheter i planområdets närhet som kan störas av verksamheter inom planområdet. Den trafikökning som kan förväntas i och med detaljplanens genomförande bedöms inte heller medverka till att bullerriktvärden överskrider för bullerkänsliga verksamheter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

Luft & vatten

Planens genomförande bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormer för vare sig luft eller vatten. Detaljplanen skapar byggrätt för ytterligare verksamhetsetablering, men eftersom området runt omkring redan är så pass exploaterat antas denna utökning av byggrätten ha ingen eller marginell påverkan på områdets luftkvalitet och recipienters vattenkvalitet. Förenligt med dagvattenutredningen ska dagvattnet från området genomgå rening i ett makadamdike och sedan sedimentation i ett fördröjningsmagasin innan det släpps till ledningsnätet som avleder till recipienten (se figur 3). Detta bedöms i dagvattenutredningen ge tillfredställande reningsgrad av dagvattnet.

Varken inom eller i anslutning till planområdet är det planerat för verksamheter som är särskilt känsliga för lukt. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer för kvävedioxid eller partiklar inte går att uppnå. Med stöd av dagvattenutredningen planläggs den tänkta nedsänkta parkeringen i planområdets södra del till att markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Den bedöms uppnå fullt tillräcklig reningseffekt då markytan fungerar som översilningsyta och sedan avleds dagvattnet via ett dike längs den södra sidan av området innan det leds in på befintligt ledningsnät (se figur 3).

Markradon

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings webbaserade kartvisare om gammastrålningen utifrån uranhalten i marken är halten i planområdet mellan 31–37 Bq/kg (cirka 2,89 ppm), vilket innebär att risken för förhöjda radonhalter inomhus är låg. Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att Boverket gränsvärde för radonhalt och gammastrålning inte överskrids. Detta finns beskrivet i Boverkets byggregler, BBR.

Förorenade områden

En historisk genomgång av planområdets användning samt verksamheterna som verkat där har genomförts till följd av en intern misstanke om ett eventuellt förorenat objekt.

Planområdet har sitt ursprung som jordbruksmark där tillhörande bostadshus var beläget på fastighet Högländ 8:24. Fram till år 1969

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

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

brukades marken som jordbruksmark och därefter upprättades detaljplanen för Svartby industriområde. År 1975 hade det skapats vägar som inringar planområdet och därefter förseddes marken inom fastighet Högländ 8:26 med asfalt, där det potentiellt förorenade objektet återfinns. Inom denna fastighet har bland annat verksamheter med bilvårdsanläggning och bilverkstad funnits. Dessa verksamheter klassas av Naturvårdsverket oftast som små verksamheter där huvudsakliga föroreningen är olja.

Naturvårdsverket menar att de potentiellt förorenade objekten i första hand endast ska identifieras och branschklassas av länsstyrelsen. Branschklassning är genomförd och satt till en 3: a vilket är den lägsta klassificeringen och innebär måttlig risk. Identifieringen är gjord och avslutad och ingen åtgärd bedöms behöva vidtas.

Kommunen gör bedömningen utifrån att markanvändningen även fortsättningsvis kommer vara planlagd för typen mindre känslig markanvändning att det potentiellt förorenade objektet inte kommer utgöra någon risk för aktuell detaljplan.

Om föroreningar skulle påträffas i samband med detaljplanens genomförande, ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kap. 11 § miljöbalken genast underrättas. Nämnas bör även att risk för oljeutsläpp vid transformatorstationen finns men kan anses vara minimala.

2.7 Risk och säkerhet

Ras- och skredrisk

Enligt den geotekniska utredningen (Sweco Civil AB, 14 juni 2019, reviderad 9 april 2020) visar utförda sättnings- och stabilitetsberäkningar att det vid en belastning upp till 60 kPa inte behövs några stabilitetshöjande åtgärder. Vid en belastning om 60 kPa uppvisar planområdet erforderlig stabilitet. Inom 10 meter från järnvägen söder om planområdet behövs dock vidare utredning om byggnader ska placeras där, men detaljplanen förbjuder byggnader inom detta område på grund av närheten till järnvägen (farligt gods-led, se nedan). Förbudet sker genom prickad mark tillsammans med att området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar.

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

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

Översvämningsrisk

Sweco Environment AB har upprättat en dagvattenutredning (4 maj 2016, reviderad 17 december 2019 och 24 februari 2020). Enligt utredningen är planområdet, den oexploaterade ytan närmst järnvägen, inte belastat av ytavrinning från omkringliggande områden eftersom det området ligger högre. Fokus i utredningen är därför på att hantera ökade flöden inom området, så att omkringliggande områden inte påverkas negativt av framtida exploatering och hårdgöring. Det framgår i utredningen att markens höjdsättning inom fastigheten kommer bli avgörande för hur utfallet blir. Det blir en helt ny markprofil om marknivån höjs och nya rinnvägar behöver tas i beaktande vid markprojekteringen. Höjdsättningen har även stor betydelse vid kraftigare regn, t.ex. 100-årsregn. Det vatten som den föreslagna anläggningen inte hinner ta omhand skulle då kunna rinna över makadamdiket till Arnäsvägen eller annan säker evakuering.

Transport av farligt gods

En riskutredning har utförts av Tyréns AB (14 december 2018) till följd av planområdets närhet till järnvägen, på vilken det transporteras farligt gods. Utredningen resulterade i riktlinjer och planbestämmelser som satts till följd av riskerna, läs mer om detta i kapitel 3.4 Risk och säkerhet.

Brandvattenförsörjning

Väster om korsningen Högländsvägen - Arnäsvägen samt vid planområdets infart från Skortsedsvägen finns brandposter. Båda ligger inom 100 meter från i stort sett hela planområdet. Enligt Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva, kan båda brandposterna teoretiskt sett leverera 30 liter vatten per sekund med ett tryck om 7–9 bar.

Detaljplanen möjliggör handel, kontor och industri som inte är störande för omgivningen. För brandsäkra industribyggnader med normal brandbelastning behöver brandpostsystemet tillhandahålla minst 20 liter vatten per sekund, enligt kommunens delprogram för förebyggande och operativ räddningstjänst (ingår i Handlingsprogrammet för trygghet och säkerhet i Örnsköldsvik, antaget av kommunfullmäktige 29 februari 2016, § 13). Enligt handlingsprogrammet bör avståndet

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

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

mellan brandposterna vara högst 150 meter, vilket beror på att avståndet mellan räddningstjänstens fordon och brandpost inte bör överstiga 75 meter.

Befintliga brandposter kan teoretiskt sett uppfylla flödeskraven i ovan nämnda delprogram, förutsatt att verksamheterna som etableras inom planområdet inte har en brandbelastning högre än normalt. Vid hög eller exceptionell brandbelastning kan extra åtgärder krävas för att tillgodose en fullgod brandvattenförsörjning eftersom flödeskraven i delprogrammet i dessa fall är högre än de 30 liter per sekund som befintliga brandposter kan leverera.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum är beläget på fastigheten Svarby 2:229 längs Terminalvägen, på motsatt sida järnvägen i förhållande till planområdet. Det finns även ett skyddsrum på Myrsvedjevägen, cirka 750 meter väst om planområdet och ytterligare ett skyddsrum längs Hästmarksvägen i söder, även detta är beläget på motsatt sida järnvägen i förhållande till planområdet och här måste även väg E4 korsas.

2.8 Gator och trafik**Kollektivtrafik**

Efter Arnäsvägen finns två busshållplatser, kallade Arnäsvägen (250 meter norrut) och Terminalvägen (300 meter söderut). Hållplatserna trafikeras av bussar mellan Örnsköldsviks centrum (Örnparken) och Arnäsvall.

Från planområdet är det strax under 2 kilometer till Norra station, där tåg regelbundet avgår både norrut och söderut.

Bil- och cykeltrafik

Planområdet nås via Skortsedsvägen, som ansluter till den större Arnäsvägen. Längs Arnäsvägen finns gång- och cykelbana från och till Arnäs samt Örnsköldsviks centrum. Gång- och cykelvägen ligger dock på motsatt sida Arnäsvägen från Skortsedsvägen sett, och korsningen har inga övergångsställen.

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

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

2.9 Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

De allmänna dricks- och spillvattenledningar som området är anslutet till ansvarar Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva, för.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till det allmänna dagvattennätet som Miva ansvarar för. Det framgår i Sweco's dagvattenutredning (24 februari 2020) att det finns befintliga dagvattenledningar som korsar fastighetens sydvästra hörn och bör tas i beaktning vid exploatering. Där fastställs även att hanteringen av dagvatten i dagsläget även sker genom infiltration och ytavrinning.

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av lera och silt. Detta begränsar möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten då förhållande för infiltration är dåliga. Botniabanan och byggnaderna som är belägna nedanför och nära inpå exploateringsområdet kan också påverkas av en ökad infiltration i omkringliggande jordmassor. Därför bedöms fördröjning av dagvattenflödet i magasin utan infiltration vara den bästa lösningen. Magasinet utförs med ett reglerat utlopp för att åstadkomma fördröjningen. Sådana magasin kan utformas som underjordiska magasin eller som dammar med tätad botten.



Figur 3: Exempelbild på dagvattenlösning för Högländ 8:24, tagen från dagvattenutredningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

För att hantera skillnaden mellan nuvarande och framtida flöden uppgår behovet av magasinvolym till 47 m³ baserat på en beräkningskurva med en begränsning av utloppsflöde på 31 l/s. Fördröjningsvolymen skulle kunna minska om man undviker hårdgjorda ytor och förespråkar lösningar med en lägre avrinningskoefficient, t.ex. grus, sten och gräs.

Den nedsänkta parkeringen bedöms ha en låg föroreningsgrad och bidrar endast med en försumbar ökning av övergödande ämnen. Den bedöms även uppnå fullt tillräcklig reningseffekt då gruset fungerar som översilningsyta och sedan avleds dagvattnet via ett grönt dike längs den södra sidan av området innan det leds in på befintligt ledningsnät (se figur 3).

På grund av recipientens dåliga status gällande näringsämnen är det viktigt att inte öka mängden föroreningar som når recipienten. Dagvattnet från området genomgår rening i ett makadamdike och sedan sedimentation i ett fördröjningsmagasin innan det släpps till ledningsnätet som avleder till recipienten (se figur 3). Detta bedöms ge tillfredställande reningsgrad av dagvattnet.

Energi, uppvärmning och bredband

Planområdet är anslutet till det befintliga el-, fjärrvärme- och bredbandsnätet. Ägarförhållandena är följande:

- Övik Energi Nät AB – distributör av el.
- Övik Energi AB – distributör av fjärrvärme och bredband.

Avfall

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

3 Planförslag

3.1 Markens användning

Detaljplanen reglerar främst planområdets användning till kvartersmark för [HKJ₁]: handel, kontor och industri som inte är störande för omgivningen (4 kap 5 § PBL). En varierad markanvändning önskas för att skapa förutsättningar för att utvecklingen på platsen ska kunna ske efter framtida önskemål och behov.

Befintlig transformatorstation regleras med användningsbestämmelsen [E]: Tekniska anläggningar (4 kap 5 § PBL). Planen reglerar även en del av planområdet till allmän plats [HUVUDGATA]: Trafik mellan områden (4 kap 5 § PBL).

Nedan följer en genomgång av vad dessa användningsbestämmelser tillåter enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Observera att genomgången inte är uttömmande, en mer detaljerad beskrivning till ovannämnda allmänna råd finns på Boverkets hemsida.

H – Detaljhandel

Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, stora varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus. I användningen ingår, förutom butiksytan, tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår. I stormarknader och gallerior kan restauranger och caféer ingå.

K – Kontor

I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs. Exempel på

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

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering som ingår i användningen är sådan verksamhet som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet, det vill säga att tjänster i största möjliga mån utförs utan kundens närvaro. Det kan till exempel handla om advokatbyrå, fastighetsförmedling eller arkitektkontor.

J₁ – Industri som inte är störande för omgivningen

Användningen industri med precisering tillämpas för områden för produktion, lagring, partihandel och annan jämförlig verksamhet som inte är störande för omgivningen. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar inryms i industribegreppet. Vidare inräknas de kontor, personalutrymmen med mera som behövs för industriverksamheten. Personalbutiker kan också förekomma i mindre omfattning.

E – Teknisk anläggning

Till tekniska anläggningar räknas både offentliga och privata anläggningar. Det kan avse anläggningar för produktion, distribution eller omvandling av elektricitet, tele, TV och radiosignaler samt värme, vatten, avlopp och avfall eller annan teknisk anläggning.

HUVUDGATA - Trafik mellan områden

Denna planbestämmelse är avsedd främst för trafik mellan olika områden inom en tätort och gäller för alla trafikslag.

3.2 Byggrätt och utformning**Byggrätt**

Detaljplanen reglerar ingen högsta exploateringsgrad inom kvartersmarken på grund av områdets begränsade storlek samt att andra planbestämmelser, **prickmark**: byggnad får inte uppföras, **[g]**: marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för vägändamål samt **[u]**: marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar indirekt begränsar exploateringsgraden.

Utformning

För kvartersmark planlagd för **[HKJ₁]** regleras byggnaders högsta tillåtna nockhöjd till **12,0 meter** (4 kap 16 § PBL). För del av planområdet planlagd för **[E]** regleras högsta tillåtna byggnadshöjd till **3,5 meter** (4 kap 16 § PBL).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet***Begränsning av markens utnyttjande**

Begränsning av markens utnyttjande regleras genom **prickmark**: byggnad får inte uppföras (4 kap 16 § PBL). Denna bestämmelse används för att undvika risken att byggnation sker på mark planlagd för **[u]**: marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (4 kap 18 § PBL), **[n₁]**: öppet dike för omhändertagande av dagvatten ska finnas och **[n₂]**: markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten (4 kap 12 § PBL). Begränsningar av markens utnyttjande regleras även genom **[g]**: marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för vägändamål (4 kap 18 § PBL).

Grundläggning av byggnader

Enligt Swecos geo- och marktekniska undersökning (9 april 2020) är jordlagren inom planområdet kraftigt tjällyftande, och grundläggning rekommenderas utföras frostskyddat eller genom att tjällyftande jordar utskiftas och/eller genom termisk isolering.

Grundläggning får inte ske på tjälad jord. Vidare är de siltiga lerjordarna sättningsbenägna; enligt översiktliga beräkningar kan sättningar runt 6 cm uppstå vid en last om 60 kPa, vilket bedömts motsvara en 12 m hög byggnad. För att minimera skadliga sättningar rekommenderas att byggnaden grundläggs genom platta på bärkraftig morän efter utskiftning av befintlig fyll samt kohesionsjord eller genom pågrundläggning.

Schaktarbeten vid byggnation kommer ske i finkorniga jordar och blandkornigt fyllnadsmaterial, och tillfälliga schaktslänter bör enligt utredningen inte ställas brantare än 1:1,5 över grundvattenytan och 1:2 under grundvattenytan. Förekommande silthaltiga jordar är väldigt flytbenägna vid vattenmättnad, och är även känsliga för störningar från schakt- och packningsarbeten. Schaktmassor får inte läggas närmre än 10 m från slänten mot järnvägen utan vidare utredning av det områdets markstabilitet. Schaktbottenbesiktning rekommenderas i byggskedet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

3.3 Friytor

Inom planområdet finns inga ytor för lek eller rekreation, det planläggs inte heller för någon park- eller naturmiljö. Närområdets karaktär av handels- och verksamhetsområde innebär i huvudsak hårdgjorda ytor. Från planområdet är det relativt nära till Skyttisterrängen, som kan nås från Hästmarksvägen cirka 300 meter söder om planområdet.

3.4 Risk och säkerhet

0–20 meter från järnväg

Enligt Tyréns riskutredning ska ingen bebyggelse tillåtas och området ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse inom 20 meter från järnvägen. För att möjliggöra att detta efterföljs planläggs berört område med planbestämmelsen **prickmark**: byggnad får inte uppföras.

Sammanställning: 0–20 m från järnväg

- Ingen bebyggelse tillåts.
- Området ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.
- Planbestämmelse: **prickad mark** - byggnad får inte uppföras (4 kap. 16 § PBL).

Mellan 20 – 45 meter från järnväg

Riskutredningen visar även på åtgärder som ska beaktas inom avståndet 20 – 45 meter från järnvägen. Fasader som vetter mot järnväg ska uppföras i obrännbart material, förutsatt att de inte är i skydd av andra byggnader. Fasader mot järnväg som ansluter till utrymmen där personer utan lokalkännedom vistas ska vara utförda i lägst brandteknisk klass EI30. EI30 innebär att dessa byggnadsdelar ska motstå brandspridning (E = integritet/täthet) och värmestrålning (I = isolering) under minst 30 minuter. Detta regleras med byggnadstekniska planbestämmelser **[b₁]**: fasader som vetter mot järnväg ska uppföras i obrännbart material och **[b₂]**: fasader som vetter mot järnväg ska uppföras i lägst brandteknisk klass EI30 (4 kap. 16 § PBL).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

Riskutredningen resulterar även i att utrymningsmöjligheter ska finnas i motsatt riktning från järnvägen samt att friskluftsintag ska placeras på fasader som vetter bort från järnvägen. Detta regleras med byggnadstekniska planbestämmelser om skydd mot störningar [**m**₁]: byggnaders friskluftsintag ska placeras norrut och [**m**₂]: byggnader ska ha utrymningsmöjligheter norrut (4 kap. 12 § PBL).

Sammanställning: 20–45 m från järnväg

- Fasader som vetter mot järnväg ska uppföras i obrännbart material, förutsatt att de inte är i skydd av andra byggnader.
- Fasader mot järnväg som ansluter till utrymmen där personer utan lokalkännedom vistas ska vara utförda i lägst brandteknisk klass EI30.
- Utrymningsmöjligheter ska finnas i motsatt riktning från järnvägen.
- Friskluftsintag ska placeras så att de vetter bort från järnvägen.
- Planbestämmelser: samtliga fyra punkter finns på plankartan genom bestämmelserna [**b**₁] och [**b**₂] (4 kap. 16 § PBL) samt [**m**₁] och [**m**₂] (4 kap. 12 § PBL).

Mer än 45 meter från järnväg

För resterande del av planområdet som är beläget på mer än 45 meter avstånd från järnvägen sätts inga planbestämmelser till följd av riskutredningen. Däremot framförs rekommendationer i utredningen om att fasader utförs i obrännbart material samt att friskluftsintag placeras på fasader som vetter bort från järnvägen med hänsyn till god riskhänsyn.

Sammanställning: mer än 45 m från järnväg - rekommendationer

- Fasader utförs i obrännbart material.
- Friskluftsintag placeras på fasader som vetter bort från järnvägen.
- Planbestämmelser: inga.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

3.5 Gator och trafik

In- och utfarter

Längs med detaljplanegränsen i planområdet nordvästra sida och 10 meter in i planområdet regleras marken till allmän plats för **[HUVUD-GATA]** (4 kap. 5 § PBL). Där den allmänna platsen sedan möter kvartermarken sträcker sig ett **utfartsförbud**: körbar förbindelse får inte anordnas (4 kap. 12 § PBL). Denna reglering syftar till att säkerställa en lämplig in- och utfart som istället nås via Skortsedsvägen, som ansluter till den större Arnäsvägen. Inom planområdet övergår en nu allmän gata till att vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för vägändamål, reglerad med **[g]** på plankartan (4 kap. 18 § PBL). Ett markreservat för en gemensamhetsanläggning innebär att marken inte får bebyggas eller disponeras på ett sådant sätt att det hindrar att en gemensamhetsanläggning lokaliseras dit.

Varumottagning och avfallstransporter

Varumottagning, avfallstransporter och liknande ska ske inom den egna fastigheten.

Trafikalstring

En förväntad förändring vad gäller trafikalstring på huvudnätet till följd av denna detaljplan i jämförelse med tidigare rådande förhållanden anses vara marginell. Detaljplanen innebär en något ökad exploateringsmöjlighet och en varierad markanvändning men trafikflödena på huvudnätet bedöms inte öka i den omfattningen att det skulle medföra negativa konsekvenser för området.

Bil- och cykelparkering

Parkering för såväl cyklar som bilar ska lösas inom planområdet och i enlighet med kommunens parkeringspolicy och -strategi. Strategin redogör en utgångspunkt för beräkningen av antalet parkeringsplatser för cyklar och bilar som krävs i förhållande till verksamhetens art och omfattning. Beräkningarna utgår ifrån antalet bilplatser per 1000 m² BTA. För storskalig handel/externhandel och nylokalisering är utgångspunkten ett parkeringstal på 40 platser. För industri uppgår parkeringstalet till 12 platser och för kontor är parkeringstalet 26 platser.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

I kommunens dagvattenstrategi framgår även att rening ska ske för dagvatten från p-platser med 50–100 bilplatser genom till exempel lutning mot gräsytor runt p-ytan, bortledning och rening i svackdiken, upptag i växtbäddar eller grusade ytor för direkt infiltration under p-ytan.

3.6 Teknisk försörjning

Dagvatten

Möjligheten till omfattande dagvattenåtgärder, lokalt omhändertagande och öppna lösningar inom området är mycket begränsad p.g.a. platsbrist, höjdsättning och att områdets jordartsförhållanden förhindrar effektiv infiltration. Så långt det är möjligt ska dagvatten transporteras öppet och avledas via mark och diken för att möjliggöra fastläggning på mark och upptag av föroreningar via växter.

Anläggandet av fördröjningsmagasin vid Arnäsvägen som föreslås i dagvattenutredningen (Sweco Environment AB, 24 februari 2020) ska inte påverka funktionen på vägbrons slänter negativt varken under anläggandet eller i ett senare skede. Inte heller anläggandet av de öppna diken för omhändertagande av dagvatten vid bestämmelsen [n₁] får ha den utformningen att det inverkar negativt på vägkroppen samt att det även ska fungera när marken är frusen, se sid. 27 i dagvattenstrategin. Den södra delen av planområdet är planlagd för [n₂]: markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten.

Majoriteten av befintliga dagvattenledningar har förutsättningar att säkras i nuvarande läge genom planbestämmelsen [u] på plankartan (4 kap. 18 § PBL), vilken innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar [u]. Ledningarna som ligger utanför dessa [u]-områden kan behöva säkras genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter alternativt flyttas i samband med detaljplanens genomförande, och vem som bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Snöhantering

Snöhantering inom planområdet ska ske inom den egna fastigheten. Snöupplag får inte placeras på allmän plats.

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

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

Dricks- och spillvatten

Det finns kommunala dricks- och spillvattenledningar inom planområdet, till vilka befintliga byggnader inom planområdet redan är anslutna. Kapacitet finns för anslutning av ytterligare byggnader. Majoriteten av befintliga ledningar är säkrade i nuvarande läge genom planbestämmelsen [u] på plankartan (4 kap. 18 § PBL), vilken innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar [u]. Ledningarna som ligger utanför dessa [u]-områden kan behöva säkras genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter alternativt flyttas i samband med detaljplanens genomförande, och vem som bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Energi och uppvärmning

Övik Energi har el- och fiberledningar, fjärrvärme samt en transformatorstation inom planområdet. Majoriteten av befintliga ledningarnas nuvarande läge säkerställs genom planbestämmelsen [u] på plankartan (4 kap. 18 § PBL), vilken innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Transformatorstationens läge säkerställs med planbestämmelsen [E]: teknisk anläggning.

Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar [u]. Ledningarna som ligger utanför dessa [u]-områden kan behöva säkras genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter alternativt flyttas i samband med detaljplanens genomförande, och vem som bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Ägarförhållandena ser ut som följer:

Övik Energi Nät AB – ägare till elnätet.

Övik Energi AB – ägare till bredbandsnätet och fjärrvärmenätet.

Bredband och telefoni

Övik Energi AB äger bredbandsnätet i anslutning till fastigheten och Skanova AB har teleledningar inom planområdet, i stort sett i samma läge som Övik Energi AB's ledningar. Majoriteten av befintliga

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

ledningarna är säkrade i nuvarande läge genom planbestämmelsen [u] på plankartan (4 kap. 18 § PBL), vilken innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar [u]. Ledningarna som ligger utanför dessa [u]-områden kan behöva säkras genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter alternativt flyttas i samband med detaljplanens genomförande, och vem som bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Avfall

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

3.7 Sociala frågor

Detaljplanen bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser ur ett socialt perspektiv. Genomförandet av detaljplanen förväntas resultera i ytterligare en verksamhet i ett befintligt verksamhetsområde, vilket i sin tur kan tänkas medföra ett något bredare utbud av varor och/eller tjänster i Örnsköldsvik.

Tillgänglighet

Byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga när det kommer till bland annat tillgänglighet (8 kap. 4 § PBL). Tillgänglighet för personer med funktionsvariationer ska tillgodoses inom planområdet.

Konsekvenser för barn och unga

Detaljplanens genomförande bedöms, efter en enkel prövning har gjorts, inte medföra några betydande konsekvenser för barn och unga.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

3.8 Underlag till planarbetet

Följande utredningar har legat till grund för detaljplanen.

- PM Geoteknik och markteknisk undersökning (MUR) med bilagor, Sweco Civil AB, 14 juni 2019 reviderad 9 april 2020.
- Riskutredning, farligt gods, Tyréns AB, 14 december 2018
- Dagvattenutredning, Sweco Environment AB, 4 maj 2016, reviderad 17 december 2019 och 24 februari 2020.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från den dagen detaljplanen får laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen 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.

Gällande detaljplaner upphävs

Berörda delar av gällande detaljplaner upphävs när denna detaljplan får laga kraft.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunledningsförvaltningen, båda inom Örnsköldsviks kommun. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen betalas av kommunledningsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***Klicka här för att komma
till början av dokumentet***Ansvarsfördelning**

Exploatören svarar för iordningställande av kvartersmarken. Den del av detaljplanen som innefattar allmän plats, **[HUVUDGATA]**, är kommunen huvudman för.

Frågor om ersättningar mellan berörda markägare i samband med lantmäteriförrättningar avseende marköverföringar och upplåtelser av rättigheter samt fördelningen av kostnaderna för fastighetsbildning bör i första hand lösas i avtal mellan berörda parter. Detsamma gäller eventuellt flytt av ledningar eller tillskapande av ledningsrätter för dessa.

4.2 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor**Fastighetsbildning**

Planområdet omfattar fastigheterna Högländ 8:24 och Högländ 8:26 som är privatägda samt del av fastigheten Högländ 55:1, Svartby 2:235 och del av Svartby 2:237 som ägs av Örnsköldsviks kommun. Örnsköldsviks kommun har lämnat in en ansökan om fastighetsbildningsåtgärder hos lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik. Ansökan har inkommit om att föra del av Högländ 55:1 till Högländ 8:24 samt bilda ledningsrätter för starkström och kommunikationskablar-/kanalisationer till förmån för Övik Energi AB och Övik Energi Nät AB.

Det finns även en undertecknad överenskommelse mellan Örnsköldsviks kommun och fastighetsägaren till Högländ 8:24 och Högländ 8:26 som ger denna rätt att efter angivna villkor köpa fastigheten Svartby 2:235, del av fastigheten Högländ 55:1 och del av fastigheten Svartby 2:237.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen medför rätt att framdra allmännyttiga underjordiska ledningar inom område betecknat med **[u]** (4 kap. 18 § PBL), inom Svartby 2:237, Högländ 55:1 och Högländ 8:24. Tillgängligheten till marken kan upplåtas i form av ledningsrätt eller servitut.

Högländ 55:1 belastas av servitut 22-ÖRN-2550.1 till förmån för fastighet Högländ 8:24. Detaljplanen reserverar mark inom fastigheten Svartby 2:237 där marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för vägändamål **[g]** (4 kap. 18 § PBL), in- och utfartsväg.

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

Bankgiro

188-4774



Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling**

*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen 1 nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som medföljer detaljplanen för Högländ 8:24 m.fl. Siffrorna inom parentes i tabellen är hänvisningar till kartan i figur 4 nedan, de rödmarkerade området i figur 4 är planlagt för huvudgata och berörs inte av de fastighetsrättsliga konsekvenserna.

Fastighet	Konsekvenser
Högländ 8:24	<u>Fastighetsbildning</u> Erhåller mark från Högländ 55:1 (nr. 1), Svartby 2:235 (nr. 3) samt Svartby 2:237 (nr. 4). <u>Rättigheter</u> I samband med eventuell fastighetsbildningsåtgärd finns planmässiga förutsättningar för att upphäva servitutet 22-ÖRN-2550.1. Planmässiga förutsättningar finns för att säkra in- och utfartsväg genom gemensamhetsanläggning inom mark reserverad för gemensamhetsanläggning för vägändamål [g] (nr. 4). Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar [u].
Högländ 8:26	<u>Fastighetsbildning</u> Inga planerade fastighetsbildningsåtgärder men planmässiga förutsättningar finns för att förändra fastighetsindelningen. <u>Rättigheter</u> I samband med eventuell fastighetsbildning finns planmässiga förutsättningar för att upphäva servitutet 22-ÖRN-2550.1. Planmässiga förutsättningar finns för att säkra utfartsväg genom gemensamhetsanläggning inom mark reserverad för gemensamhetsanläggning för vägändamål [g] (nr. 4).
Svartby 2:237	<u>Fastighetsbildning</u> Avstår mark till Högländ 8:24 (nr. 2). <u>Rättigheter</u> Planmässiga förutsättningar finns för att belasta fastigheten med gemensamhetsanläggning inom mark reserverad för gemensamhetsanläggning för vägändamål [g] (nr. 4). Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar [u].



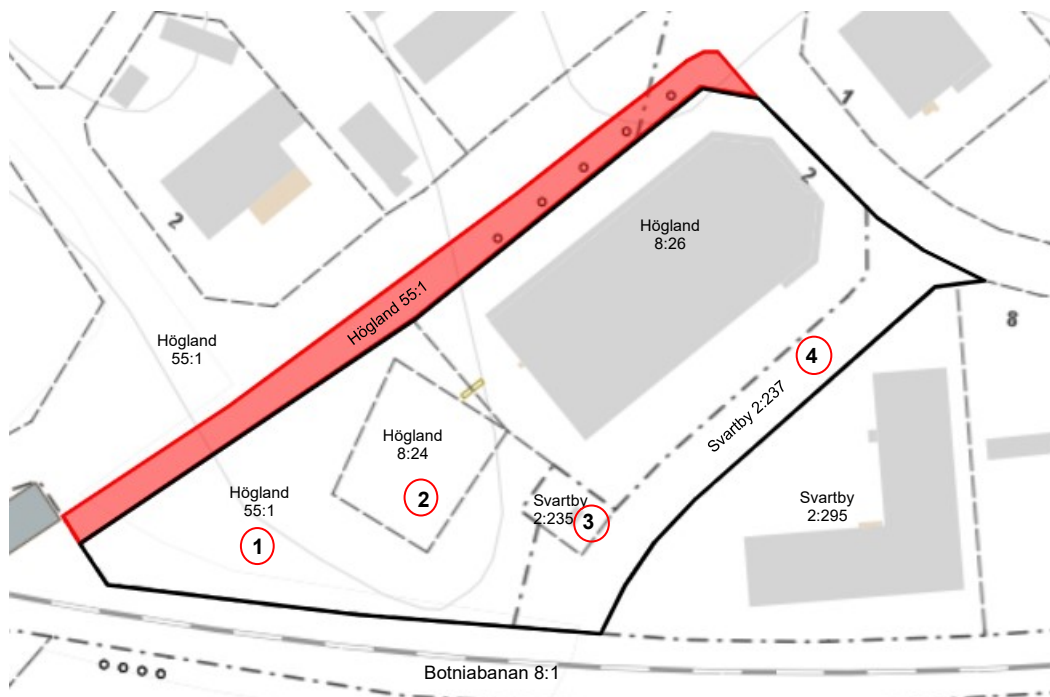
Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling**

*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

Svartby 2:235	<u>Fastighetsbildning</u> Avstår mark till Högländ 8:24 (nr. 2). <u>Rättigheter</u> Planmässiga förutsättningar finns för att säkra utfartsväg genom gemensamhetsanläggning inom mark reserverad för gemensamhetsanläggning för vägändamål [g] (nr. 4).
Högländ 55:1	<u>Fastighetsbildning</u> Avstår mark till Högländ 8:24 (nr. 2). <u>Rättigheter</u> I samband med eventuell fastighetsbildning finns planmässiga förutsättningar för att upphäva servitutet 22-ÖRN-2550.1. Planmässiga förutsättningar finns för att säkra utfartsväg genom gemensamhetsanläggning inom mark reserverad för gemensamhetsanläggning för vägändamål [g] (nr. 4). Planmässiga förutsättningar finns för att skapa rättigheter för nya och befintliga ledningar inom mark reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar [u].

Tabell 1: Fastighetsrättsliga konsekvenser. Siffrorna inom parentes i tabellen är hänvisningar till kartan i figur 4 nedan. Källa: Örnsköldsviks kommun.



Figur 4: Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser. Det röda området berörs inte av de fastighetsrättsliga konsekvenserna. De inringade siffrorna är hänvisningar till tabell 1 ovan. 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

Bankgiro

188-4774



Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, normalt planförfarande, plan- och bygglagen (2010:900)
Granskningshandling***

*Klicka här för att komma
till början av dokumentet*

Gemensamhetsanläggning

De fastigheter som är tänkta att ingå i planlagd gemensamhetsanläggningen för in- och utfart som detaljplanen belastar fastigheten Svartby 2:237 med är Högländ 8:26, Svartby 2:295, Botniabanan 8:1, Svartby 2:235, Högländ 55:1 och Högländ 8:24.

5 Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av detaljplanen medger möjlighet att bygga högre byggnader än tidigare angivna bestämmelser, från 7 meters byggnadshöjd till 12 meters nockhöjd. Planen tillåter en mer varierad markanvändning, från område avsedd för industriändamål till att tillåta handel, kontor och industri som inte är störande för omgivningen. Till skillnad från tidigare bestämmelser regleras nu in- och utfartsvägen till planområdet som kvartersmark och får enskilt huvudmannaskap och möjliggör bildandet av en gemensamhetsanläggning istället för att vara planlagd som allmänplatsmark. Detaljplanen möjliggör och bekräftar nuvarande förhållanden på platsen.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser, varken ur ett ekologiskt, socialt eller ekonomiskt perspektiv. Planområdet är beläget i ett industriområde med visst avstånd från bostäder, rekreationsområden och skolor. Detaljplanen anses inte påverka situationen för barn och unga på ett negativt sätt.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sofia Holgersson
Planarkitekt