

Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden
18 mars 2021, §81

Laga kraft: 13 oktober 2021

Antagandehandling
Februari 2021

Planbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för Konstantinopel 1 och 2



Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 26 februari 2021

2284K-P2021/4

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

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	3
1.6 Areal	4
1.7 Markägoförhållanden	4
1.8 Tidigare ställningstaganden	5
2 Befintliga förhållanden	12
2.1 Befintlig bebyggelse	12
2.2 Befintlig offentlig och kommersiell service	16
2.3 Kulturmiljö och fornlämningar	16
2.4 Topografi och grönsstruktur	20
2.5 Geotekniska förhållanden	20
2.6 Miljö och hälsa	21
2.7 Risk och säkerhet	29
2.8 Gator och trafik	31
2.9 Teknisk försörjning	32
3 Planförslag	33
3.1 Markens användning	33
3.2 Byggrätt och utformning	33
3.3 Friytor	42
3.4 Gator och trafik	42
3.5 Teknisk försörjning	45
3.6 Underlag till planarbetet	47
4 Genomförande	48
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	48
4.2 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	49
4.3 Ekonomiska frågor	51
4.4 Tekniska frågor	51
5 Konsekvenser av planens genomförande	51
5.1 Miljökonsekvenser	51
5.2 Sociala konsekvenser	55
6 Medverkande	56
7 Revidering	56

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

1 Inledning

1.1 Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen för fastigheten Konstantinopel 1 m.fl. är att möjliggöra planmässiga förutsättningar för en utökad byggrätt för bostäder, centrumverksamhet och kontor. Hänsyn till stadsbilden och den omgivande kulturmiljön i centrum ska tas vid utformningen.

1.2 Planhandlingar

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

1.3 Planförfarande och tidplan

Detaljplanen upprättas med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Standardförfarande tillämpas då förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Detaljplanen förväntas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden under våren 2021.

1.4 Förenligt med 3-5 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden i miljöbalkens 3 och 4 kapitel. Området är inte utpekat som riksintresse och berör inte särskilt känslig mark. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller överskrida någon av miljökvalitetsnormerna i miljöbalkens 5 kapitel.

1.5 Läge

Planområdet är beläget inom kvarteret Konstantinopel i centrala Örnsköldsvik. Kvarteret avgränsas av Nygatan i öster, Storgatan i väster, Trädgårdsgatan i norr och Strandgatan i söder.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Översiktskarta över centrala Örnsköldsvik med planområdet markerat i rött. Källa: Örnsköldsviks kommun.

1.6 Areal

Planområdet har en area på cirka 1600 kvadratmeter.

1.7 Markägförhållanden

Fastigheterna Konstantinopel 1 och 2 ägs av det kommunala fastighetsbolaget Övikshem AB. Örnsköldsvik 8:24 ägs av Örnsköldsviks kommun.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

1.8 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

En ny kommunomfattande översiktsplan för Örnsköldsviks kommun är under framtagande. Tills vidare gäller översiktsplan från 2012, i vilket aktuellt planområde ingår i centrumbebyggelsen. I översiktsplanen anges bland annat att centrumområdet är kommunens viktigaste utvecklingsområde avseende bostäder, handel, arbetsplatser med mera och att marken måste nyttjas väl i centrala lägen.

För Örnsköldsviks centrala delar gäller fördjupning av den kommunövergripande översiktsplanen, *Översiktsplan för Centrum med Sjögatan och Järvedsstranden*, antagen av kommunfullmäktige 20 juni 2005. I fördjupningen anges att planområdet är ett lämpligt område att bygga med bostäder och handel. Enligt översiktsplanen för centrum finns det både ekonomiska, sociala och miljömässiga fördelar med att det sker en förtätning i centrum.

Planområdet berörs av fördjupning av den kommunövergripande översiktsplanen, *Fördjupad Översiktsplan för Örnsköldsviks centralort*, antagen av kommunfullmäktige 27 april 2020. Antagandebeslutet är överklagat, men eftersom översiktsplanen kommer bli långsiktigt vägledande för centralortens utveckling är det ett viktigt underlag för aktuell utveckling. Planeringsinriktningen för centralorten är övergripande att:

- Bygga en nära stad inifrån och ut
- Bygga utifrån den unika naturens kvaliteter och begränsningar
- Bygga ett effektivt och hållbart transportsystem
- Bygga attraktiva och variationsrika boendemiljöer
- Bygga en levande stadskärna med mötesplatser för alla

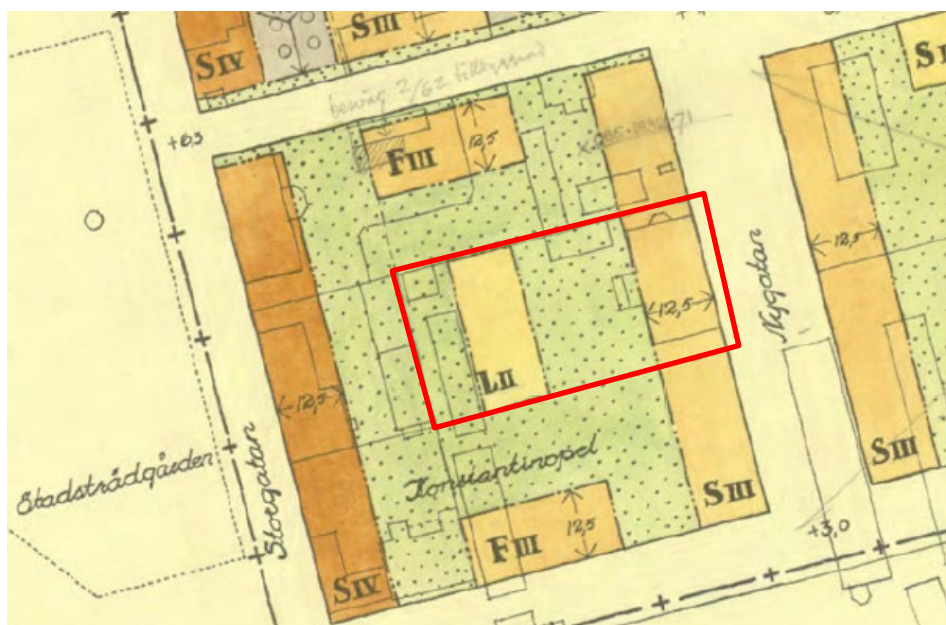
När fördjupningen börjar gälla ersätter den för aktuell del, i detta fall Örnsköldsviks centralort, av den kommunövergripande översiktsplanen samt *Översiktsplan för Centrum med Sjögatan och Järvedsstranden* från 2005.

Aktuell detaljplan bedöms vara förenlig med kommunens översiktliga planer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

Inom planområdet gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Wien, Petersburg, Konstantinopel, Kina och Japan inom Örnsköldsvik stad*, fastställd 14 september 1944. För fastigheten Konstantinopel 1 (närmast Nygatan) regleras bostäder och handel i tre våningar. För fastigheten Konstantinopel 2 regleras garage, lager, verkstad och samlingslokal eller liknande i två våningar. Prickad mark får inte bebyggas.

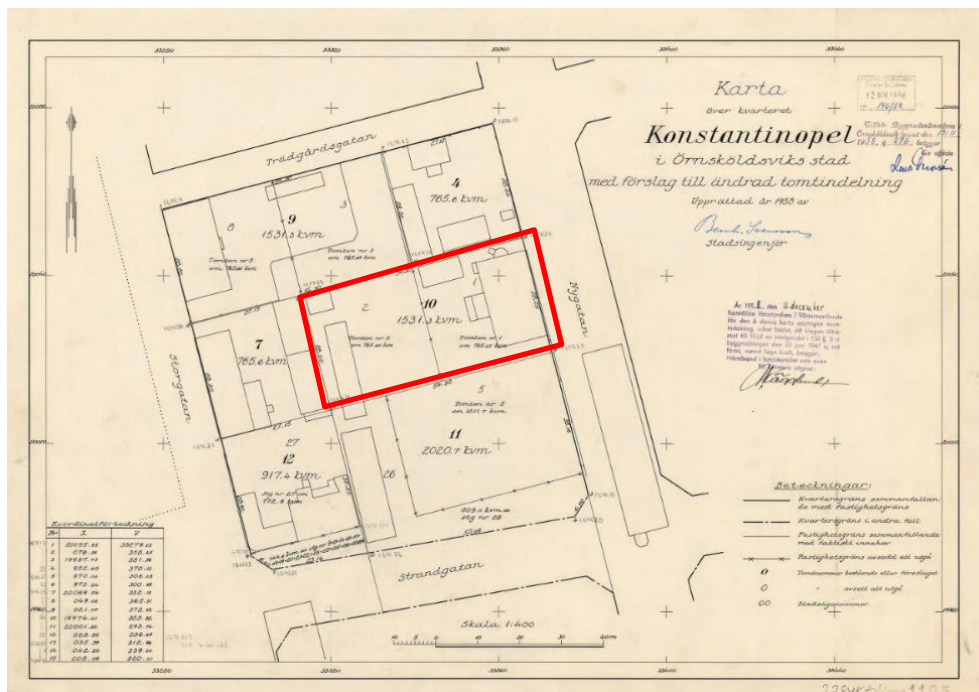


Utdrag från gällande detaljplan där aktuellt planområde markeras med rött.

Kvarteret Konstantinopel berörs av en tomtindelning (akt: 2284K-1195 med beslutsdatum 1958-12-11) enligt den upphävda byggnadslagen 1947:385. Tomtindelningen innebär att fastighetsgränsen mellan Konstantinopel 1 och 2 är avsedd att utgå och stämmer därmed överens med vad som nu är aktuellt. Bestämmelser om fastighetsindelning och bestämmelser om rättighetsområden motsvarar vad som i äldre lagstiftning kunde regleras i fastighetsplan och tomtindelning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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



Tomtindelning för kvarteret Konstantinopel (aktuellt planområde markeras med rött)

Berörd del av gällande detaljplan respektive tomtindelning upphävs när denna detaljplan får laga kraft.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Kommunala policys och strategier

Grönplan för Örnsköldsviks centralort

Grönplanen antogs av kommunfullmäktige i december 2011.

Aktuellt planområde ligger inte inom något, i Grönplanen, utpekat grönområde eller grön länk. Nygatan närmast planområdet är trädplanterad vilken bör värnas.

Dagvattenpolicy och -strategi

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

- 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.

Dagvattenfrågor för aktuell detaljplan hanteras under rubriken 3.5 Teknisk försörjning.

Parkeringspolicy och -strategi

Parkeringspolicyn antogs av kommunfullmäktige 23 februari 2015, § 20. Strategin 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, det vill säga antalet parkeringsplatser som ska anordnas till en viss verksamhet.

Parkering inom fastigheten lösas i enlighet med kommunens strategi och policy för parkering.

Policy för ekologisk hållbarhet

Policyn för ekologisk hållbarhet antogs av kommunfullmäktige 17 december 2018, § 248. Enligt policyn ska Örnsköldsviks kommun verka för en större ekologisk hållbarhet med koppling till berörda nationella miljö kvalitetsmålen och de övergripande målen inom Agenda 2030.

I samband med förändringar inom planområdet finns stora möjligheter till att uppnå ekologisk hållbarhet. Vid genomförandet av detaljplanen (i bygglovsskedet) kan exempelvis byggnaders och kvarterets utformning bidra till en god bebyggd miljö och byggnaderna bör uppföras med hållbara material som leder till minskad klimatpåverkan.

Policy för folkhälsa och social hållbarhet.

Policyn för folkhälsa och social hållbarhet antogs av kommunfullmäktige 17 december 2018, § 248. Enligt policyn ska Örnsköldsviks kommun bland annat verka för ett öppet, inkluderande och jämlikt samhälle.

I samband med detaljplanens genomförande finns möjligheter att ställa krav på utformning inom planområdet vilket kan leda till positiva effekter på folkhälsan och social hållbarhet. På innergården reserveras exempelvis friyta för utevistelse och samvaro i trafikskyddad miljö.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Policy och handlingsprogram för räddningstjänsten

Kommunen har en policy som utgör Handlingsprogram för operativ och förebyggande räddningstjänst enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor i Örnsköldsvik 2020-2023 (antagen av kommunfullmäktige 16 december 2019, § 246). Handlingsprogrammet anger hur räddningstjänsten enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO) ska bedrivas. Målet för räddningstjänsten är att med hänsyn till lokala förhållanden bereda ett tillfredställande och likvärdigt skydd gällande människors liv, hälsa, egendom och miljö.

Brandstation finns i norra delen av Örnsköldsviks tätort, cirka 2 km nordost om planområdet. Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms vara god.

Handelspolicy och -strategi

Kommunen har en handelspolicy (antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2014, § 112) och en handelsstrategi (godkänd av kommunstyrelsen 3 juni 2014, § 94).

I handelspolicyn och -strategins inriktningsmål nämns bland annat att cityhandelns ska stärkas. Detaljplanen bedöms öka möjligheterna att nå kommunens mål om stärkt cityhandel.

Planprogram

Det finns och behövs inget planprogram för aktuell detaljplan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan och miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken (1998:808) och miljöbedömningsförordningen (2017:966) har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Planen innebär inte betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet 11-12 § miljöbalken har inte upprättats.

Länsstyrelsen har 19 juni 2019 tagit del av undersökningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 24 augusti 2017, § 110 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva planläggning för Konstantinopel 1 m.fl.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

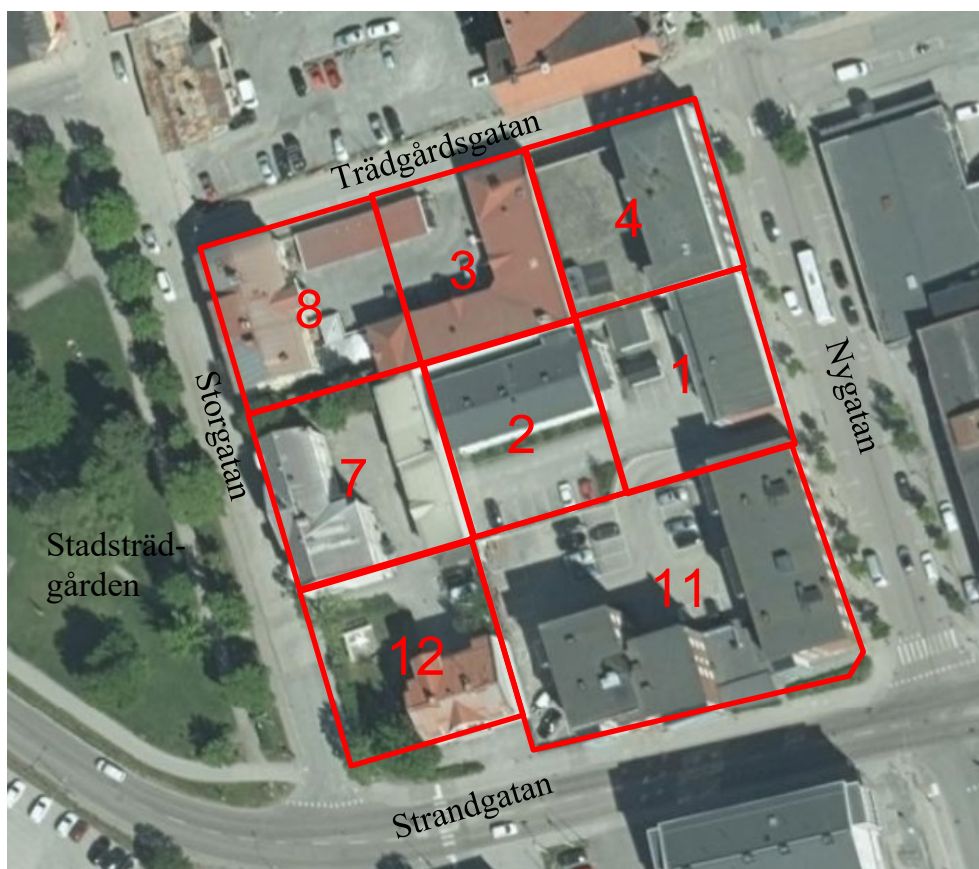
Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

2 Befintliga förhållanden

2.1 Befintlig bebyggelse

Planområdet utgörs av fastigheterna Konstantinopel 1 och 2 samt del av Örnsköldsvik 8:24 (del av Nygatan). Inom planområdet fanns tidigare två barackmodulbyggnader i tre våningar med tillhörande uthus och parkering. Flerbostadshusen innehöll studentbostäder och hade tidsbegränsade bygglov eftersom de inte uppfyllde de tekniska egenskapskrav som ställs för permanent bygglov. Flerbostadshusen är nyligen rivna.

Från Nygatan i öster finns en gemensam infart med fastigheten Konstantinopel 11 i söder. Fastigheterna skiljs åt av en stödmur i betong. Planområdet har en svag lutning söderut mot Örnsköldsviksfjärden.



Fastighetsbild på ortofoto. Siffrorna avser fastighetsbeteckning (Konstantinopel X). Källa: metria.se.

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, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Tidigare bebyggelse inom planområdet



Vy mot norr/planområdet från Nygatan. Foto: Tyréns AB (maj 2020)

Postadress

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

Besöksadress

Järnväggsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Vy in mot planområdet från Nygatan. Foto: Tyréns AB (maj 2020)



Vy mot söder/planområdet från Nygatan. Foto: Tyréns AB (maj 2020)

Postadress

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

Besöksadress

Järnväggsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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



Vy mot parkering inom fastigheten Konstantinopel 11 från planområdet. Foto: Tyréns AB (maj 2020)

Omgivande kvarter innehåller blandad bebyggelse med variation gällande form och material. Bebyggelsen längs Nygatan består i huvudsak av tegelbebyggelse och industrilokaler från 1900-talets senare hälft. Längs Storgatan i höjd med planområdet finns värdefull kulturmiljöbebyggelse i trä kantad av den gröna stadsträdgårdsparken.



Situationsplan/inventering av omkringliggande bebyggelse. Källa: Tecnicon.

Postadress

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

Besöksadress

Järnväggsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

2.2 Befintlig offentlig och kommersiell service

Offentlig service

Planområdet har med sitt centrala läge god tillgång till den offentliga service som finns i Örnsköldsviks centrum.

Närmaste förskolor är Örnsköld, Ripan, Sagostigen, Kungabacken och Parken, alla inom en kilometer från planområdet. Närmaste grundskolor är Örnsköldsskolan, Sörlidensskolan och Höglidensskolan, alla inom 1,5 kilometer från planområdet.

Kommersiell service

I kvarteret finns matservering och småbutiker. Från planområdet finns Örnsköldsviks centrums kommersiella utbud inom gångavstånd. Två livsmedelsbutiker finns inom 350 meters avstånd.

2.3 Kulturmiljö och fornlämningar

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet angränsar till värdefull kulturmiljö i Örnsköldsviks centrum. Det är framförallt fastigheterna längst ner på Storgatan, i kvarteren Konstantinopel, Petersburg (i norr) och i viss mån Berlin (i nordväst), som kan påverkas av ny exploatering i planområdet.

Idag utgör gatufasaderna längs Storgatan och mot Stadsträdgården i väster stadens sista kvarvarande obrutna kulturmiljö. I parken omges besökaren av endast äldre bebyggelse med höga kulturhistoriska värden.

Planområdet angränsar till det som i översiktsplanen utpekats som område för värdefull kulturmiljö i Örnsköldsviks centrum. Tre fastigheter inom kvarteret Konstantinopel ingår i särskilt utpekade kulturmiljö enligt kommunens översiktsplan:

- Konstantinopel 7. Byggnad från år 1915 med locklister. ”Miljöbildande trähus med vackra takkupor” enligt bebyggelseinventering från 1989.
- Konstantinopel 8. Timmerbyggnad med locklister troligen byggt på 1850- eller 1860-talet. ”Ett ovanligt harmoniskt proportionerat hus med vackra fönsteröverstycken och horisontella dekorerade lister. En omistlig byggnad.”

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

- Konstantinopel 12. Timmerbyggnad från år 1913 med locklist-panel. ”Ett vackert trähus med miljövärde.”

Inom fastigheten Konstantinopel 3 och 8 finns en tegelbyggnad med putsfasad från år 1911 som även den är med i bebyggelseinventeringen. ”Väl bevarad handelsträdgård av mera burget slag”.



Postadress

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

Besöksadress

Järnväggsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Postadress

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

Besöksadress

Järnväggsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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



Detaljplanens möjliga byggrätt innebär att ny bebyggelse på Konstantinopel 1 och 2 kan påverka upplevelsen av kvarterets övriga delar och stadsbilden över lag. Nya byggnader måste därmed anpassas till omgivningen. Det bästa sättet att anpassa nya byggnader till befintliga kulturhistoriskt värdefulla miljöer är att anpassa de nya byggnadernas skala och volym. Detta är viktigast mot norr och väster. Därutöver bör nya byggnaders utformning gällande fasader (färgsättning och material), tak och fönster anpassas. Viktigast mot norr och väster är färgsättningen. Fasader vända mot detta håll bör ha ytskikt färgmässigt i harmoni med kulturmiljön på andra sidan kvarteret. Ljus, varm gul färg bedöms bäst, då samtliga byggnader runt Stadsträdgården är gula. Andra ljusa färger kan också vara möjliga, men rent vitt är inte lämpligt. Ett matt rött tak skulle kamouflera byggnaden/byggnaderna ytterligare.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

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

Planområdet består idag i huvudsak av hårdgjord yta. Marken inom aktuellt område varierar i höjd mellan cirka +4,9 och +5,8 (RH2000). Planområdet har en svag lutning söderut mot Örnsköldsviksfjärden.

Väster om kvarteret Konstantinopel ligger Stadsträdgården. Några andra av stadens parker finns inom promenadavstånd; Örnparken 200 meter, Museiparken 300 meter samt Lungviksparken och Strandparken 400 meter bort.

Nygatan närmast planområdet är trädplanterad vilken bör värnas.

Idag finns ingen yta för lek och rekreation inom planområdet. Inom 300 meter från planområdet finns dock Museiparkens lekplats för barn samt grön- och rekreationsstråket Strandpromenaden. Strandparken och Lungviksparken med mindre idrottsplatser nås inom 400 meter.

Knappt en kilometer från planområdet, vid Varvsbergets fot, ansluter stigar till Hörnsjön friluftsområde med utegym och Höga Kusten-leden. På Varvsberget finns även skidbacke, skidhoppbacke och leder för downhill-cykling.

2.5 Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av WSP 25 februari 2019, *PM Geoteknik Detaljplan – Geoteknik Kv Konstantinopel*. Utredningen redovisar att marken i sitt översta lager består av grusig sand som underlagras av sandig morän, alternativt siltig sandig morän. Djupet till fast botten varierar mellan cirka 3 till 6 meter. Berg nås cirka 5 till 7 meter under markytan.

Installerade grundvattenrör visade vid mättillfället på en fri grundvattenyta cirka 3 meter under markytan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

2.6 Miljö och hälsa

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (*SFS 2010:477*), olika parametrar i vattenförekomster (*SFS 2004:660*), olika parametrar i havsmiljön (*SFS 2010:1341*) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (*SFS 2001:554*) samt för omgivningsbuller (*SFS 2004:675*).

Luft

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN (miljökvalitetsnormer) för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

MKN för de olika luftföroreningar överskrids med all sannolikhet inte i närområdet, men det finns inga mätningar/spridningsberäkningar/modelleringar eller liknande över centrala Örnsköldsvik där exakta värden framgår.

Luftföroreningar kan utgöra ett problem i samband stora trafikflöden där gaturummen är slutna på båda sidor. Detta innebär dåliga förutsättningar för utvädring och leder till att utsläppen stannar kvar lokalt. I aktuellt fall är gaturummet delvis slutet och omkringliggande vägar är inte trafikerade på så sätt att inte eventuella föroreningar hinner vädras bort naturligt. Av denna anledning bedöms det inte aktuellt att uppskatta några värden och beräkna dessa. Av samma anledning bedöms heller inte att tillkommande trafik medföra risk att miljökvalitetsnormen för utomhusluft riskerar att överskridas i och med detaljplanens genomförande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Vatten

Inom planområdet finns två dagvattensserviser anslutna. Vid tillfällen då flödet överstiger ledningarnas kapacitet samt vid igensättning av brunnar, leds dagvattnet mot grannfastigheten Konstantinopel 11. Dagvatten överstigandes dagvattenledningars kapacitet inom Konstantinopel 11 leds vidare söderut mot Strandgatan.

Förutom takavvattning sker ingen tillrinning från omkringliggande fastigheter till planområdet. Flödet begränsas av kringliggande byggnader samt av Nygatan som avvattnas med rännstensbrunnar vid normala nederbördstillfällen.

Planområdet ligger cirka 200 meter från recipienten Örnsköldsviksfjärden.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Örnsköldsviks kommun (Västernorrlands län) ingår i Bottenhavets vattendistrikt. Länsstyrelsen i Västernorrland län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016-2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

De främsta problemen som påverkar vattenkvaliteten inom distriktet beror på fysiska förändringar av habitat, konnektivitetsförändringar (vandringshinder), morfologiska förändringar, flödesförändringar (beroende av många reglerade vatten) och utsläpp av olika miljögifter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Nuvarande status och MKN för berörd vattenförekomst
(www.viss.lansstyrelsen.se, 11 september 2020):

Ytvattenförekomst	Örnsköldsviksfjärden
EUCD	SE631610-184500
Ekologisk status/potential	Måttlig beroende av växtplankton och näringsämnen.
Kemisk status	Uppnår ej god på grund av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter (överskrids i hela Sverige) samt dioxin
MKN Ekologisk status	God (2027)
MKN Kemisk status	God (2021) med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. Tidsfrist gäller till 2027 gällande DDT samt hexaklorbensen.
Miljöproblem	Miljögifter, flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet samt övergödning (näringsämnen).

Ekologisk status påverkas av dagvatten samt av hur stor del av vattendragets närhet som är exploaterat eller på andra sätt påverkat av människor. I aktuellt fall ökar inte andelen hårdgjorda ytor.

Dagvattnet kommer att ledas i befintliga system till recipienten. Föroreningssituationen redovisas under rubriken 5.1 *Påverkan på miljö kvalitetsnormer*.

Markradon

Kontroll av markradon har utförts på området i februari 2019 (WSP, Markteknisk undersökningsrapport, daterad 22 februari 2019). Mätningarna är utförda i tre punkter med fördelning inom området. Utförda markradonmätningarna visar på nivåerna 3,0 (19W003), 3,7 (19W001) samt 22,3 (19W006) kBq/m³. Marken klassas som normalradonmark.

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att gällande riktvärden inte överskrids. Strålsäkerhetsmyndigheten har tillsynsvägledningsansvaret för radon i bostäder och lokaler.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

Förorenade områden

Den som äger eller brukar en fastighet ska, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, enligt miljöbalken 10 kapitel, 11§. Inom planområdet finns inga kända föroreningar i marken som bland annat kan inverka negativt på hälsan eller leda till föroreningar i grundvattnet.

Buller***Industribuller***

Cirka 150 meter öster om planområdet ligger verksamheten OSTP Sweden AB som producerar rördelar.

Hänsyn till omgivningsbuller från industrier ska tas vid planläggning och bygglovsprövning. Boverket har tagit fram allmänna råd och vägledning för omgivningsbuller utomhus från industriell och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2). De allmänna råden innehåller generella rekommendationer om hur föreskrifterna i plan- och bygglagen (2010:900) bör tillämpas då nya bostadsbyggnader kan bli exponerade utomhus för industriellt- och annat verksamhetsbuller. Sammanfattat bör generellt inte bullernivåer utomhus vid bostäder överskrida 45 dBA under kvällar, nätter och helger samt 50 dBA övrig tid. Om ljudnivåerna överskrids kan 50 dBA accepteras nattetid, 55 dBA kvällar och helger samt 60 dBA övrig tid ifall ljuddämpad sida finns. Vid uteplats/ljuddämpad sida bör 40 dBA nattetid och 45 dBA övrig tid generellt inte överskridas. Maximala ljudnivåer bör aldrig överskrida 55 dBA. Parallellt med kraven enligt plan- och bygglagen kan bullernivåer vara reglerade genom bullervillkor i miljötillstånd för större industriverksamheter.

Omkring OSTP Sweden AB finns centrumbebyggelse innehållande bland annat bostäder. Mellan planområdet om OSTP Sweden AB finns bebyggelse som begränsar eventuellt buller från verksamheten. Enligt bolagets bullervillkor i miljötillståndet ska kontroll av externt buller från verksamheten genomföras vart tredje år eller vid förändringar i verksamheten som kan medföra ökade bullernivåer. Den senaste bullermätningen utfördes 2019 och visar att villkoret klaras vid samtliga referenspunkter, vilka alla ligger vid bostäder närmare verksamheten än planområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

I aktuellt fall bedöms inte buller från OSTP Sweden AB innebära bullernivåer inom planområdet som överskrider gällande riktvärden vid bostäder. Frågan hanteras i övrigt i kommande bygglov. För buller inomhus i ärenden enligt plan- och bygglagen, gäller Boverkets byggregler (2011:6) och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13).

Vägtrafikbuller

Enligt *Förordning om omgivningsbuller* (2004:675) ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100.000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Även de kommuner som inte berörs av bullerförordningen bör i översiktsplanen redovisa var infrastrukturen innebär problem med buller. På detta sätt ges tidiga signaler kring var det krävs varsamhet eller särskilda åtgärder i detaljplaneringen. Med förordningen infördes även en miljökvalitetsnorm för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

I *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216), vilken tar stöd i 9 kapitlet miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa) redovisas riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader som ska tillämpas vid detaljplaneläggning, bygglov och förhandsbesked. Följande riktvärden för buller från spår- och vägtrafik bör normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbyggelse:

”Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om den ljudnivå som anges i första stycket 1 ändå överskrids bör:

minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Om 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.”

Utmed det statliga väg- och järnvägsnätet tillämpas riktlinje *Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg* (TDOK 2014:1021). Den innehåller riktvärden för buller och vibrationer och bygger på de riktvärden för buller som riksdagen beslutat om för bostäder vid nybyggd eller väsentligt ombyggd infrastruktur.

Ljudnivåer inomhus preciseras i sjunde avsnittet i Boverkets byggregler, BBR. För nybyggnation eller ändring av byggnad ska ljudnivån inomhus klara kraven i BBR oavsett var byggnaden är placerad och oavsett ljudnivån utomhus. BBR om ljudklassning av aktuella användningar ska gälla.

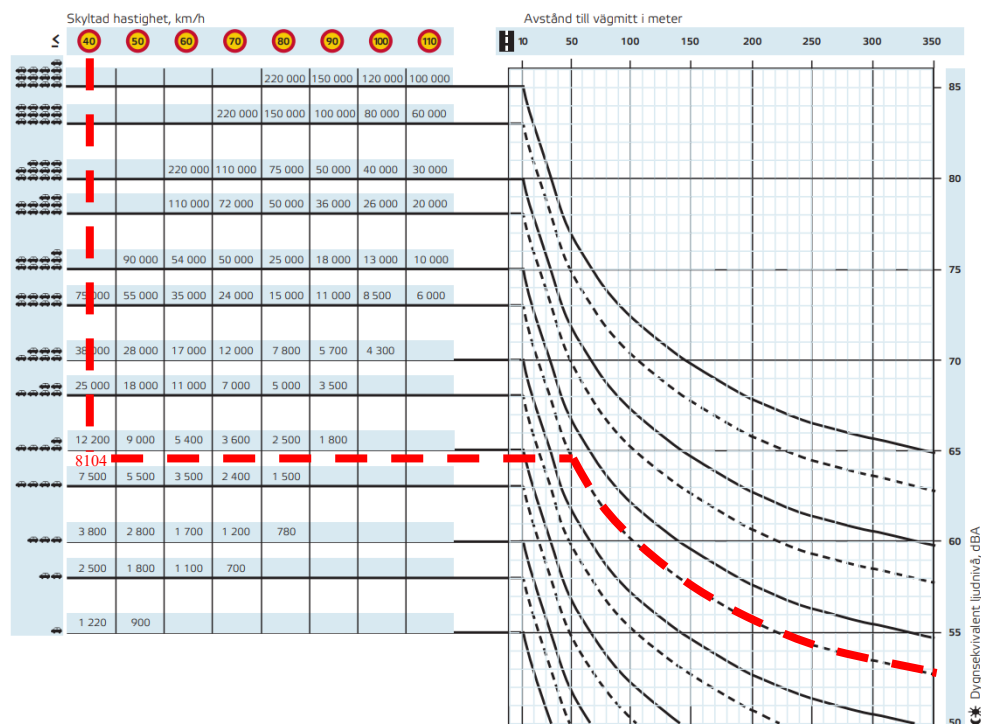
Planområdet ligger längs Nygatan i centrala Örnsköldsvik vilken trafikeras med 1564 fordon ÅDT (årsmedeldygn) varav 426 tunga fordon (enligt trafikmätning Nygatan 18 – Mätpunkt nr. 1046, Örnsköldsviks kommun 2014-10-14). Skyltad hastighet är 30 km/h. Nygatan anknuter till Strandgatan (väg 1060) i söder (cirka 50 meter från planområdet) vilken trafikeras med 8104 fordon ÅDT varav 1337 tunga fordon (enligt trafikmätning Strandgatan – Mätpunkt nr. 1027, Örnsköldsviks kommun 2006-08-21). Skyltad hastighet är 40 km/h.

Boverket har tillsammans med SKL (Sveriges Kommuner och Lands-ting) tagit fram en broschyr (*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*) som visar metoder för att översiktligt bedöma ekvivalenta (genomsnittliga) bullernivåer. Metoderna utgår från trafikmängd, skyltad hastighet och avstånd mellan vägmitt och mottagare. Enligt metod 1 i skriften innebär aktuella förutsättningar att eventuella ljudstörningar från Nygatan understiger riktvärdena i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Trafik på Strandgatan beräknas innebära ljudstörningar upp till 53 dBA vid fasad närmast Nygatan.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

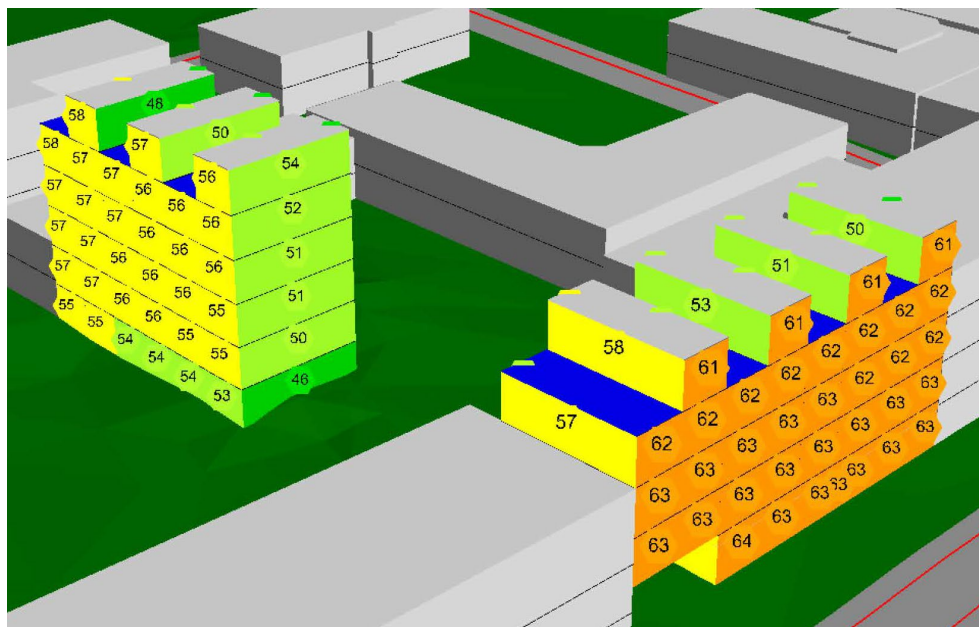


Översiktlig bullerberäkning för planområdet enligt modell 1

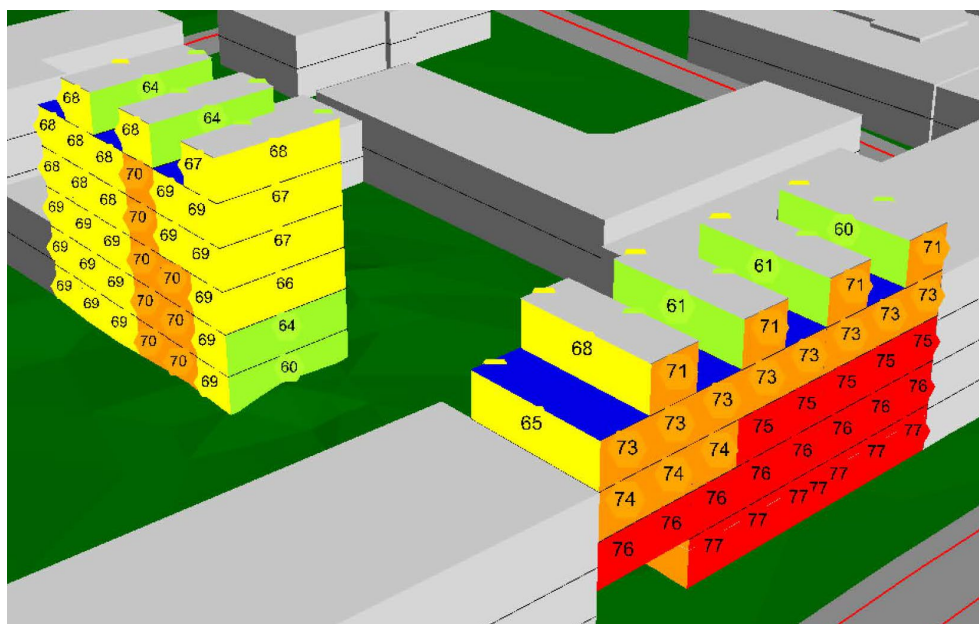
ÅF har för planområdet gjort en bullerutredning, vilken redovisas i rapport daterad 15 mars 2018, reviderad 9 november 2018. Utredningen visade att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad beräknades till 63 dBA vid byggnadens tre första våningar och 61-62 dBA högre upp samt 53-58 dBA inne på gården. Den maximala ljudnivån beräknades till 77 dBA i den först våningen och 71-76 dBA i de övre våningsplanen. På innergården uppgick de maximala ljudnivåerna till 67-70 dBA. För prognosår 2040 beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna öka med cirka 1 dBA (beräknat utifrån ökade trafikmängder). De maximala ljudnivåerna beräknas bli ungefär desamma.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Beräknade ekvivalenta ljudnivåer i bullerutredning (ÅF, 2018)



Beräknade maximala ljudnivåer i bullerutredning (ÅF, 2018)

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, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

En kontrollmätning av trafikbullret från Nygatan genomfördes därefter i fasad (idag riven) längs Nygatan. Resultatet visar en ekvivalent ljudnivå i höjd med våning tre om 59 dBA respektive 58 dBA i våning två. Den maximala ljudnivån uppgick till 73 dBA. Mätningen utfördes utan information om trafikmängd varför det inte var möjligt att beräkna ljudnivån för prognosår 2040.

Anledningen till att beräknade och uppmätta värden skiljer sig beror på att beräkningarna utgår från hastigheter om 40 km/h (och inte 30 km/h som det råder längs exempelvis Nygatan). Av denna anledning bedöms att de uppmätta värdena är mer korrekta än de beräknade i detta fall.

Sammanfattningsvis bedöms att riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad klaras vid nya byggnader inom kvarteret även på sikt. Uteplatser förutsätts anordnas mot innergården där ljudnivån är lägre. Av denna anledning bedöms även 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats klaras i kvarteret. Frågan hanteras i övrigt i kommande bygglov. Om problem uppstår bedöms det vara möjligt att klara ljudnivåerna genom genomtänkta planlösningar.

2.7 Risk och säkerhet

Nedan beskrivs potentiella risker och säkerhetsaspekter som utifrån detaljplanens syfte ska hanteras för att säkerställa markens lämplighet för den föreslagna markanvändningen.

Verksamheter

Den närmsta miljöfarliga verksamheten i närheten av planområdet är OSTP Sweden AB som producerar rördelar. Verksamheten bedrivs enligt ett miljötillstånd från länsstyrelsen för ytbehandling av metall. Dess huvudsakliga påverkan på miljön bedöms bestå av utsläpp av processavloppsvatten som avleds efter rening till Örnsköldsviksfjärden. Det är värt att notera att bolaget hanterar fluorvätesyra i produktionen. Bolaget har dock fått göra om lastningsplatsen för att minimera risker för utbredningen och avdunstningen av syran och på det sätt minimera risker för samhället vid eventuellt utsläpp. Verksamheten bedöms inte påverka markanvändningen så att särskilda riskreducerande åtgärder behövs inom planområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Ras- och skredrisk

Slanter där förutsättningar för skred finns är oftast lerområden med lutningar större än 1:10. Planområdet utgörs av en relativt plan hårdgjord yta och risken för ras och skred är därmed mycket liten.

Översvänningsrisk

Planområdet utgörs av en relativt plan yta som ligger drygt 5 meter ovan havets yta.

Förutom takavvattning sker ingen tillrinning från omkringliggande fastigheter till planområdet. Flödet begränsas av kringliggande byggnader samt av Nygatan som avvattnas med rännstensbrunnar vid normala nederbördstillfällen.

Med anledning av fastighetens höjdsättning bedöms att översvänningsrisken vara liten. Vid extrema regn och flödet överstiger ledningarnas kapacitet samt vid igensättning av brunnar, leds dagvattnet söderut mot recipienten Örnsköldsviksfjärden.

Transport av farligt gods

Planområdet berörs inte av någon farligt gods led.

Brandvattenförsörjning

Brandstation finns i norra delen av Örnsköldsviks tätort, cirka 2 km nordost om planområdet. Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms vara god och planområdet ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten.

De avstånd som anges i handlingsprogrammet enligt kommunens delprogram för förebyggande och operativ räddningstjänst baseras på de riktlinjer som anges i VAV P-76. Avstånd från brandpost till uppställningsplats för räddningstjänstens fordon får inte överstiga 75 meter (från uppställningsplats till byggnad ska avståndet vara max 50 meter). Ett maximalt avstånd om 150 meter mellan brandposterna rekommenderas.

Brandpost finns belägen cirka 30 meter från planerad byggnad. Byggnaders utformning och räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler. I samband med bygglovsansökan ska brandvattenförsörjning redovisas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Skyddsrum

Ett flertal skyddsrum finns i närområdet.

2.8 Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i anslutning till Nygatan som är en lokalgata med trottoarer på ömse sidor.

Strandgatan, söder om kvarteret, är ett av kommunens huvudstråk för gång- och cykeltrafik.

Parkering för cyklar ska lösas i enlighet med kommunens parkeringspolicy och -strategi, vilket innebär att parkering ska lösas inom den egna fastigheten samt enligt ett visst parkeringstal.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger 200 meter från Örnparkens busstorg, där alla Örnsköldsviks stadsbussar utgår ifrån. Till resecentrum, stationen för tåg och regionalbussar, är det cirka 700 meter.

Fordonstrafik

Nygatan passeras av cirka 1500 fordon per dag. Skyltad hastighet är 30 km/h. Nygatan anknyter till Strandgatan i söder.

Från Nygatan har planområdet en gemensam infart med fastigheten Konstantinopel 11 i söder.

Fordon som kör ut från kvarteret riskerar att köra på gående som rör sig längs Nygatans gångbana om sikten är dålig. Det är av denna anledning viktigt att tillräcklig fri sikt uppnås. Detta uppnås exempelvis genom att eventuell port dras in något (minst 2,5 meter) mot kvarteret, att väggarna på sidan av porten utformas i genomskiktligt material eller att det finns siktspeglar innanför port så att man ser gångbanan.

Parkering

Parkering inom fastigheten ska lösas i enlighet med kommunens strategi och policy för parkering.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

2.9 Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Inom planområdet finns två dagvattensserviser anslutna. Vid tillfällen då flödet överstiger ledningarnas kapacitet samt vid igensättning av brunnar, leds dagvattnet mot grannfastigheten Konstantinopel 11. Dagvatten överstigandes dagvattenledningars kapacitet inom Konstantinopel 11 leds vidare söderut mot Strandgatan och recipienten Örnsköldsviksfjärden (cirka 200 meter från planområdet).

Förutom takavvattning sker ingen tillrinning från omkringliggande fastigheter till planområdet. Flödet begränsas av kringliggande byggnader samt av Nygatan som avvattnas med rännstensbrunnar vid normala nederbördstillfällen.

Dagvattnet ska hanteras enligt kommunens dagvattenpolicy och -strategi. Policyn antogs av kommunfullmäktige 2018, § 142. Strategin antogs av samhällsbyggnadsnämnden 2018, § 85.

Energi, uppvärmning, bredband och telefoni

Ledningar för el, fjärrvärme/fjärrkyla och bredband finns i anslutning till planområdet till vilka nya byggnader kan anslutas. Övik Energi Nät AB är ägare till elnätet och Övik Energi AB är ägare till fjärrvärme, fjärrkyla och bredband.

Skanova har teleledning längs fastighetsgräns i planområdets södra del. Ledningen är inte säkrad genom ledningsrätt eller annan i fastighetsregistret inskriven rättighet.

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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

3 Planförslag

3.1 Markens användning

I detaljplanen medges rätt till bostäder [B] och kontor [K] samt centrumändamål i bottenvåning [C₁].

Användningen bostäder [B] tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Användningen kontor [K] tillämpas för områden för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Användningen vård [C] tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. I aktuellt fall preciseras användningen genom index [C₁] med syfte att endast tillåta centrumverksamheter i byggnaders bottenvåning vända framför allt mot Nygatan.

Fastigheten skapar idag ett tomrum i miljön och när fastigheten bebyggs bidrar det till en bättre bebyggelsemiljö än idag. Stadsbilden bedöms således förbättras.

Syftet att möjliggöra centrumändamål i entréplan mot Nygatan är att understödja möjligheterna till ett levande stadsliv och centrumhandel. På så sätt finns möjlighet att stärka befintligt verksamhetsstråk mellan Strandgatan och Hamngatan.

3.2 Byggrätt och utformning

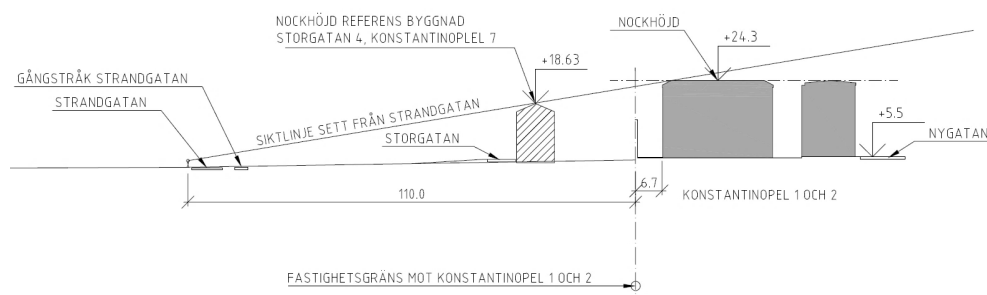
Planområdet är relativt smalt och ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och värdefull kulturmiljö. Av denna anledning begränsas byggrätten i huvudsak till två sammansatta huskroppar varav den ena placeras mot öster och Nygatan. Volymerna begränsas med ennockhöjd respektive en totalhöjd om +24,3 meter i RH2000 med syfte att byggnaderna inte ska ”sticka upp” ovannock på byggnader längs Storgatan som bedöms vara kulturhistoriskt värdefulla. I praktiken innebär detta byggnader i sex våningar. Därutöver får takens största takvinkel vara maximalt 30 grader samt ska valmas mot väster, det vill säga ett takfall mot husets kortsida. Detta regleras på plankartan utformningsbestämmelsen [f₆] – *Valmat tak*.



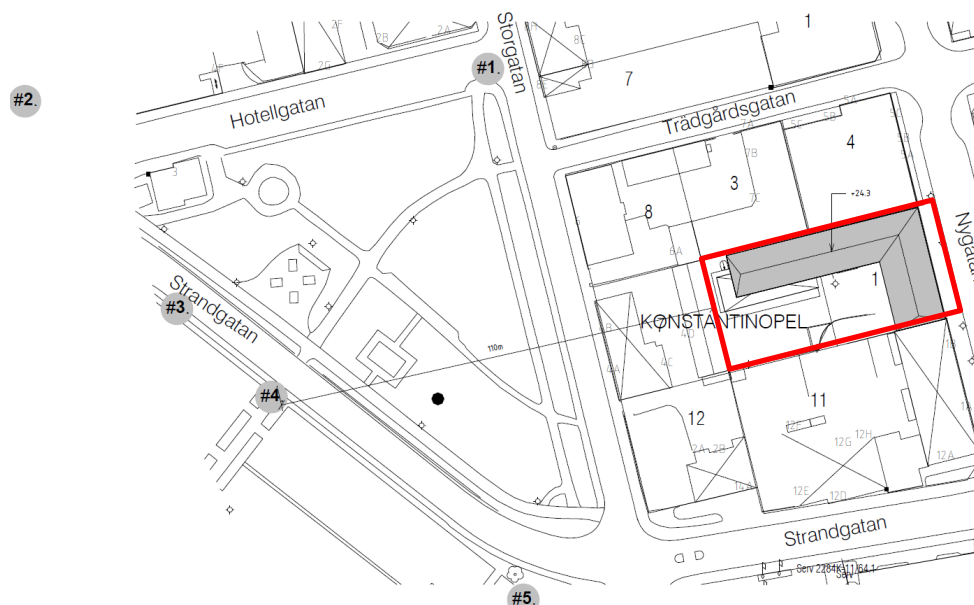
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Tekniska installationer på taken ska undvikas så långt det går. Detta säkerställs genom en generell bestämmelse – *Tekniska installationer på byggnaders tak tillåts endast med totalt 5 huvar om maximalt 2 m³ vardera. Huv placeras minst 3 meter från fasad.*



Sektion som visar möjliga nockhöjder samt hur nya byggnader kan påverka vyn från väster (110 meter från planområdet). Illustration: Tecnicon



Volymstudie. Aktuellt planområde markeras med rött. Grå byggnad illustrerar fullt nyttjad byggrätt (exklusive komplementbyggnader). Illustration: Tecnicon

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

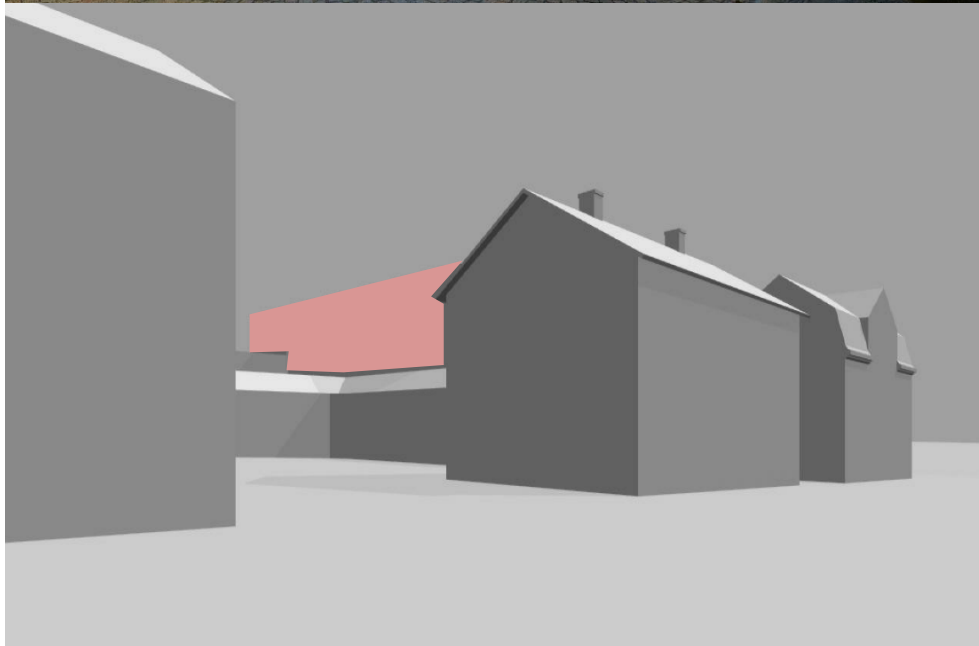
0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling



#1 Ovan: Foto från korsningen Storgatan/Hotellgatan. Nedan: Volymstudie. Vy från korsningen Storgatan/Hotellgatan. Röd byggnad illustrerar fullt nyttjad byggrätt.

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgränd 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling



#2 Ovan: Foto från korsningen Strandgatan/Hotellgatan. Nedan: Volymstudie. Vy från korsningen Strandgatan/Hotellgatan. Röd byggnad illustrerar fullt nyttjad byggrätt.

Postadress

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

Besöksadress

Järnväggsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

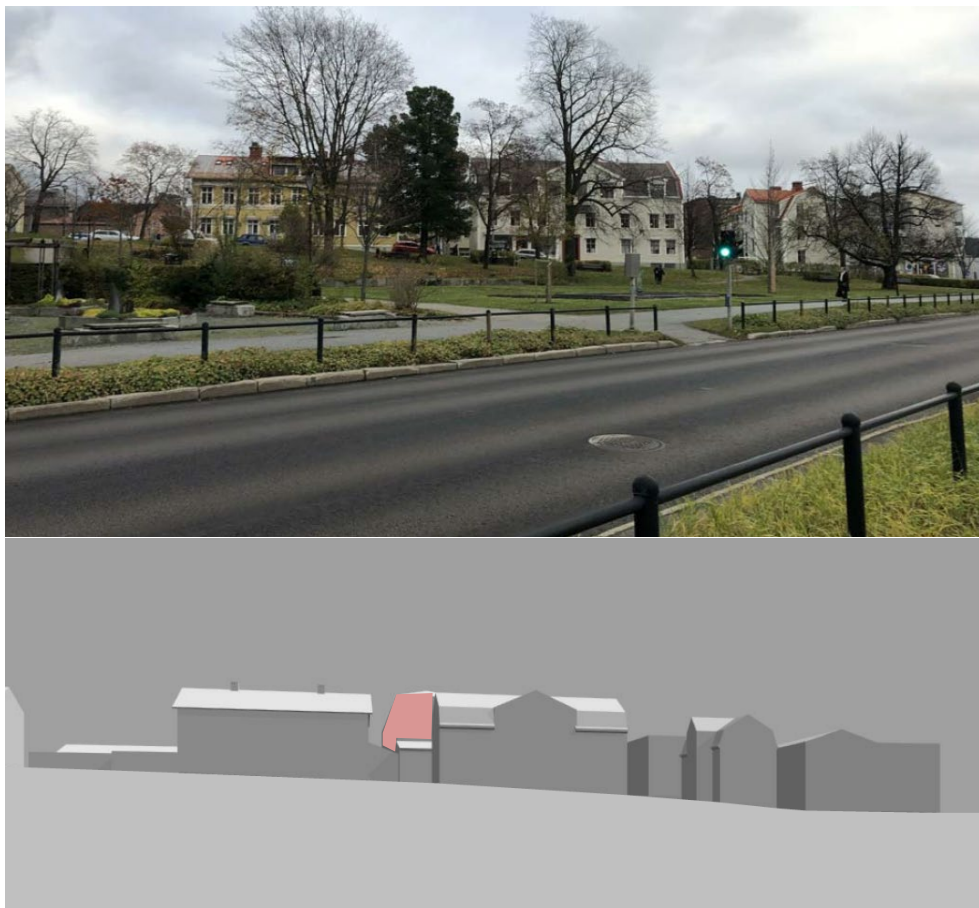
0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling



#3 Ovan: Foto från Strandgatan. Nedan: Volymstudie. Vy från Strandgatan. Röd byggnad illustrerar fullt nyttjad byggrätt.

Postadress

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

Besöksadress

Järnväggsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling



#4 Ovan: Foto från Strandgatan (övergångsställe/trafikljus). Nedan: Volymstudie. Vy från Strandgatan (övergångsställe/trafikljus). Röd byggnad illustrerar fullt nyttjad byggrätt.

Postadress

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

Besöksadress

Järnväggsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

#5 Ovan: Foto från korsningen Strandgatan/Storgatan. Nedan: Volymstudie. Vy från korsningen Strandgatan/Storgatan. Röd byggnad illustrerar fullt nyttjad byggrätt.

Den nya byggnaden närmast Nygatan ska placeras i fastighetsgräns mot Nygatan likt omkringliggande bebyggelse. På plankartan säkerställs byggnadernas placering genom begränsning i byggrätten samt [p₁] – *Byggnad ska placeras i och utmed fastighetsgräns mot allmän plats, GATA*. Balkonger får inte kraga ut över fastighetsgräns mot gata eller angränsande fastigheter. Detta gäller även loftgångar/entrébalconger och andra utstickande byggnadsdelar. Motivet är att byggnaden ska samspela med omgivande bebyggelse samt att begränsa byggnadens påverkan i gaturummet och angränsande fastigheter. På plankartan regleras detta med utformningsbestämmelse [f₂] – *Balkong och andra utstickande byggnadsdelar får inte anordnas över allmän plats eller angränsande fastigheter*.

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

Idén med förslaget är att utgå från innerstadens karaktär vad gäller gatulinje men frångår anslutande bebyggelses höjdskala och tillåts därmed bli en kontrast i stadsbilden. Med syfte att ny byggnad ska upplevas lägre och samspela med intilliggande byggnader längs Nygatan ska fasaden ovan intilliggande byggnaders takfot färgas ljus. Detta regleras på plankartan med utformningsbestämmelsen [f₄] – *Fasad mot Nygatan ska i huvudsak färgas i en varmt ljus kulör från +16.5 och uppåt i RH2000.*

Sockelvåningens utformning är av stor vikt och ska verka för att vitalisera gatan och bidra till ett mer levande och intressant stadsrum. Det är även viktigt att säkerställa god trafiksäkerhet på intilliggande gångstråk och gator. I detaljplanen regleras utformningsbestämmelsen [f₁] – *Bottenvåningens fasad mot allmän plats ska utformas med genomsliktigt material till minst 40 %. Huvudentréns dörr och minst 60 cm vid en sida om dörren ska utformas med glas för god sikt mot trottoaren.*



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

Totalt möjliggörs en byggrätt (exklusive bostadskomplement) om 747 m² BYA (byggnadsarea) och 4482 m² BTA (bruttoarea), beräknat på 6 möjliga våningar. Därtill tillkommer möjlighet till balkonger mot innergården [f₇] som får utformas 1,8 meter djupa. I övrigt möjliggörs för olika typer av bostadskomplement, exempelvis förråd och carportar/garage, inne på gården. Komplementbyggnaderna tillåts endast uppföras i en våning, med en byggnadshöjd om 3,5 meter och en största takvinkel om 30 grader. Byggrätten för komplementbyggnader begränsas av kravet på friyta som ska utgöra minst en sjättedel av bostädernas totala bruttoarea, se rubrik 3.3 *Friytor*.

Fastigheterna Konstantinopel 1 och 2 angränsar till andra fastigheter i kvarteret. Gällande detaljplan för omkringliggande fastigheter medger byggrätter i tre-fyra våningar. Med hänsyn till den kringliggande kulturmiljön regleras viktiga aspekter i byggnadernas utformning för att nya byggnader ska harmonisera med den äldre bebyggelsen, framför allt volymmässigt. Fasader mot Nygatan kan utformas mer strama och moderna medan fasader i övriga väderstreck ges en mer organisk form. På plankartan regleras utformningsbestämmelse [f₃] – *Synliga fasader från väster, söder och från Storgatan ska utformas med stående eller liggande träpanel eller material som visuellt uppfattas likvärdigt samt ha en varmt ljus kulör. Undantag gäller gavlar synliga från Nygatan vilka tillåts utformas med samma fasadmateriell som fasad vänd mot Nygatan.* Ett matt rött tak kamouflerar byggnaden/byggnaderna ytterligare varför tak ska vara röda. Detta regleras på plankartan som en generell bestämmelse - *Tak synliga från omkringliggande gator ska utformas i röd, matt kulör. Solfångare och solceller ska harmonisera med omkringliggande kulturmiljö.* Eftersom undantag från krav på bygglov i vissa fall gäller för solenergianläggningar regleras utökad bygglovsplikt för solfångare och solceller.

Inga ytterligare behov av planbestämmelser bedöms behövas för att reglera bebyggelsens specifika utformning och arkitektur. Bedömning måste ske i bygglovsskedet när förslag till utformning utifrån detaljplanen är känd. Anpassning sker då utifrån detaljplanens krav och bedömning och med stöd av gällande lagstiftning. I plan- och bygglagen regleras bland annat att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. En byggnad ska vidare ha en god form-, färg- och

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

materialverkan. I BBR (Boverkets byggregler) återfinns även regler vid byggande.

Grundläggning av byggnader

En geoteknisk utredning har utförts av WSP 25 februari 2019, *PM Geoteknik Detaljplan – Geoteknik Kv Konstantinopel*. Grundläggning av nya byggnader bedöms enligt utredningen kunna ske med stöd från berg, med antingen källare, sula/plint eller pålning, vilket gör att inga geotekniska stabilitetsproblem bedöms uppstå.

3.3 Friytor

På innergården reserveras friyta för utevistelse och samvaro i trafik-skyddad miljö. I detaljplanerade områden med sammanhållen bebyggelse ska enligt *Fördjupad Översiktsplan för Örnsköldsviks centralort* (27 april 2020) friytan utgöra minst en sjättedel av bostädernas totala bruttoarea (Detta regleras på plankartan som en generellt bestämmelse - *Friyta för boende ska anordnas till en yta motsvarande minst en sjättedel av bostädernas totala bruttoarea*

3.4 Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget medför inga förändringar för gång- och cykeltrafiken.

Parkering för cyklar ska lösas i enlighet med kommunens parkeringspolicy och -strategi, vilket innebär att parkering ska lösas inom den egna fastigheten samt enligt ett visst parkeringstal. Hur detta löses ska redovisas vid bygglov.

In- och utfarter

Från Nygatan har planområdet en gemensam infart med fastigheten Konstantinopel 11 i söder. För räddningstjänstens tillgänglighet ska in- och utfartsporten ha en fri höjd om minst 4,5 meter från marknivå och vara minst 3,0 meter bred. I plankartan regleras detta som en utformningsbestämmelse [f5]. Om byggnaden inte ska ha T2-trapphus, krävs även att innergården har en hårdgjord yta på 7 x 12 meter för uppställningsplats.

Det är av stor vikt att god sikt finns för fordon som kör ut genom planerad port mot Nygatan. Syftet är att undvika kollisionsolyckor. Önskvärt är att fri sikt uppnås 2,5 meter mot gångbanan åt vardera håll.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Exempel på lösningar skulle kunna vara att väggarna på sidan av porten utformas i genomsiktligt material eller att siktspelar monteras.

Varutransporter, transporter för avfallshantering och liknande till och från fastigheten ska lösas inom fastigheten och inte hanteras på gatu- mark. Sopkärl får inte placeras på gångbana, körbana eller parkerings- plats vid hämtning av avfall.

Parkering

Aktuellt planförslag medför ett parkeringsbehov för tillkommande bo- städer och verksamheter vilket ska lösas i enlighet med kommunens strategi- och policy för parkering. Det finns dock vissa svårigheter att beräkna kommande parkeringsbehov då fördelningen inte är exakt fastslagen i dagsläget. På sikt kan även fördelningen förändras, exem- pelvis typ av verksamheter i entréplan samt fördelning mellan bostä- der och kontor i övriga våningsplan. Kvarteret ligger därutöver centralt och har goda kommunikationer vilket gör att behovet kan på- verkas.

Användning i detaljplan	Bilplatser per lgh/ 1000 m ² BTA	Bilplatser per 1000 m ² BTA	Varav arbets- platsparke- ring	Varav be- sökspar- kering
[B] Bostäder*	0,75/8,3**			0,1
1-2 rum	0,6			0,1
>3 rum	0,9			0,1
[K] Kontor		22	20	2
[C ₁] Centrum- handel		30	6	24
[C ₁] Restaurang- verksamhet		26	5	21
[C ₁] Hotell		13	3	10

Figur 10: Aktuella parkeringstal för planområdet. Källa: kommunens strategi för parke- ring.

* Det generella parkeringstalet för bostäder (lägenheter) används endast i tidiga plane- ringsskeden, om lägenhetsfördelningen inte är känd.

** Utgår från en genomsnittslägenhet på 90 kvm BTA

För att beräkna parkeringsbehovet enligt kommunens strategi har det antagits att hälften av byggrätten på entréplan nyttjas för centrumhan- del och hälften kontor. Övriga våningsplan har antagits utgöra endast

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

bostäder. Beräkningen har gjorts utifrån max nyttjad byggrätt, se tabell nedan.

Byggrätt	Användning per våning	BTA m ²	P-behov
6 våningar (nockhöjd +24,3 meter i RH2000)	0,5 våning - centrumhandel	373,5	11
	0,5 våning - kontor	373,5	8
	5 våningar - bostäder	3735	31
Totalt parkeringsbehov vid fullt nyttjad byggrätt			50 p-platser

Enligt beräkningen av scenariot skulle kvarteret (vid fullt nyttjad byggrätt) generera ett behov av 50 parkeringsplatser. Om hela byggrätten (4482 m² BTA) skulle nyttjas för kontor beräknas parkeringsbehovet till 98 parkeringsplatser.

Markparkering möjliggörs inom del av kvarteret. Bedömningsvis skulle 15-20 parkeringsplatser kunna inrymmas inom dessa ytor, men beroende av kravet på friytor behöver parkering delvis lösas i garage i byggnadernas botten-/källarplan och eventuellt kompletterande bilpool. Avtal kan också upprättas med kommunen eller annan fastighetsägare. Närhet till stadens centrum och till kollektivtrafik minskar sannolikt behovet av parkeringsplatser. Viss samordning av parkering kan också vara aktuellt verksamheter emellan.

Byggrätten är beroende av att parkeringsbehovet kan lösas. I plan- och bygglagen ställs i 8:e kapitlet (9§) krav på att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för exempelvis parkering och lastning och lossning av fordon. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man i första hand ordna friyta. Vid bygglov kommer det därmed ställas krav på att tillräckligt antal parkeringsplatser tillskapas, exempelvis med markparkering, i garage eller via avtal.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

3.5 Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Vatten och avlopp finns framdraget till fastigheten och ny bebyggelse kan anslutas till det kommunala nätet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av WSP 26 februari 2018, reviderad 7 april 2020, med syfte att föreslå lämpliga lösningar för hantering av dagvatten inom planområdet i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och -strategi. Eftersom dagvattennätet i Örnsköldsvik är hårt belastat ska dagvattenhanteringen vid exploatering säkerställa att nätet inte belastas ytterligare. I utredningen har beräkningar gjorts av det befintliga och framtida dagvattenflödet samt förändring i föroreningsbelastning som sker som konsekvens av den förändrade markanvändningen i området.

Beräkningar har gjorts utifrån en illustration av hur området skulle kunna utformas enligt detaljplanen, bland annat gröna friytor. Resultatet visar att dagvattenflödet kommer att minska efter planerad exploatering (utan hänsyn till klimatfaktor) beroende av tillkommande grönytor. Förslag till utformning/lösningar finns presenterade i utredningen.

För att inte belasta det allmänna dagvattennätet (som är dimensionerat för ett 10-års regn) och riskera översvämningar inom fastigheten samt grannfastigheten Konstantinopel 11 har vattenvolymer för ett 30-årsregn beräknats. Ett fördröjningsmagasin skulle för detta scenario behövas som säkerställer att dagvatten inte samlas på markytan inne på planområdet eller påverkar närliggande fastigheter vid kraftiga regn. Ett fördröjningsmagasin kan förslagsvis anläggas i närhet till utfarten till Nygatan och anslutas till befintlig dagvattenservis/intern dagvattenledning.

Vid ett 100-årsregn bedöms att möjliga systemlösningar inne på fastigheten inte kan hantera flödet. Den befintliga marklutningen innebär då att vatten kommer att rinna söderut till grannfastigheten Konstantinopel 11 och därefter ned mot Strandgatan och vidare mot hamnen och recipienten Örnsköldsviksfjärden. Extremflödet beräknas dock minska jämfört med tidigare.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Sammanfattningsvis kommer dagvattennätet inte belastas ytterligare som ett led av detaljplanens genomförande. Fördröjningsvolym, varaktighet, samt den yta som krävs vid anläggning av fördröjningsmagasin och övriga förslag till lösningar finns presenterade i utredningen. Utredningen ska ligga till grund för kommande markprojektering och exakta lösningar ska redovisas vid bygglov.

Angående föroreningar i dagvatten, se under rubrik 5.1 *Miljökonsekvenser*.

Energi, uppvärmning, bredband och telefoni

Ledningar för el, fjärrvärme/fjärrkyla och bredband finns i anslutning till planområdet till vilka nya byggnader kan anslutas. Övik Energi Nät AB är ägare till elnätet och Övik Energi AB är ägare till fjärrvärme, fjärrkyla och bredband.

Skanova har teleledning längs fastighetsgräns i planområdets södra del. Ledningen är inte säkrad genom ledningsrätt eller annan i fastighetsregistret inskriven rättighet. Ledningen kan behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande, och vem som bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Inga allmänna ledningar finns i övrigt inom planområdet varför behov av u-områden inte finns.

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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

3.6 Underlag till planarbetet

Tekniska utredningar

Följande utredningar har legat till grund för planförslaget:

- Markteknisk undersökningsrapport WSP, 22 februari 2019 – MUR - Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik Kv Konstantinopel.
- Geoteknisk utredning WSP, 25 februari 2019 – PM Geoteknik Detaljplan – Geoteknik Kv Konstantinopel.
- Parkeringsutredning Tyréns, 20 december 2019 – Kortfattat PM om parkeringar för kv Konstantinopel.
- Bullerutredning ÅF, 15 mars 2018, reviderad 9 november 2018 – Trafikbullerutredning Konstantinopel samt Kontrollmätning av trafikbuller – Konstantinopel.
- Dagvattenutredning WSP, 26 februari 2018, reviderad 7 april 2020 – Dagvattenutredning Nygatan 3 – Örnsköldsvik.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och förväntas kunna antas under vårvintern 2021.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dagen detaljplanen får laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla 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 detaljplan (*Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Wien, Petersburg, Konstantinopel, Kina och Japan inom Örnsköldsvik stad*, fastställd 14 september 1944) har ingen genomförandetid kvar.

Gällande detaljplaner upphävs

Gällande detaljplan upphävs när denna detaljplan får laga kraft.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och sökanden.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploitören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och exploitören för att säkerställa kostnader, utförande samt eventuellt behov av ledningsrätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling**Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för intilliggande allmän plats och är därmed ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av gatumarken. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark samt ombyggnadsåtgärder eller liknande som orsakas av detaljplanens genomförande.

4.2 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor**Fastighetsbildning**

Fastighetsägaren/exploatören ansöker om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder hos lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Utfart från fastigheten Konstantinopel 11 belastar fastigheterna Konstantinopel 1 och 2 genom avtalsservitut för väg, akt 2284IM-11/4664.1. Enligt avtalsservitutet får området nyttjas till väg med en fri höjd av 4,5 meter. I detaljplanen möjliggörs att rättigheten omvandlas till en gemensamhetsanläggning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som medföljer detaljplanen. Numren inom parentes hänvisar till kartan ovan tabellen.

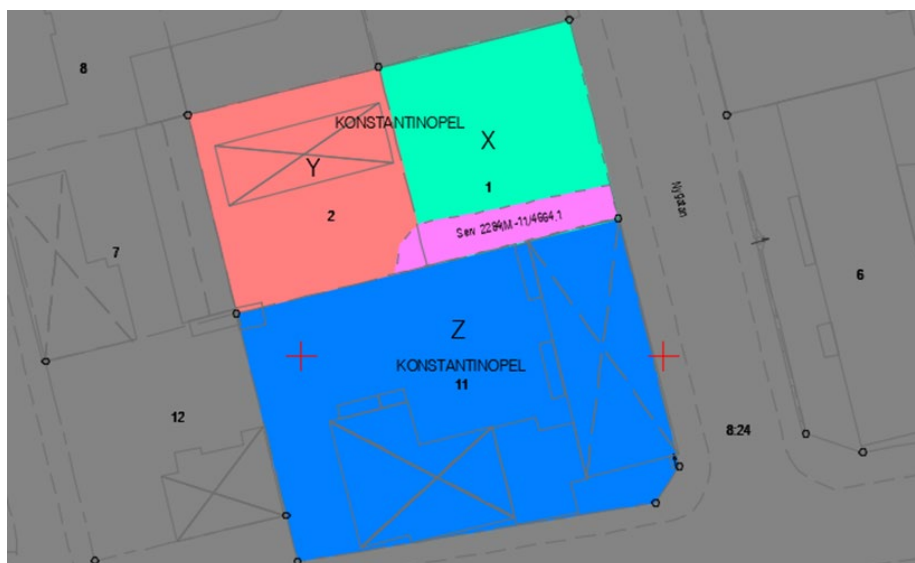


Illustration som stöd till tabellen nedan.

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, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

Fastighet	Konsekvenser
Konstantinopel 1 (nr X)	<i>Fastighetsbildning</i> Detaljplanen tillåter att fastighetsreglering kan ske i olika omfattningar mellan fastigheterna Konstantinopel 1 och 2 <i>Tomtindelning</i> Tomtindelning Konstantinopel (akt: 2284K-1195 med beslutsdatum 1958-12-11) upphävs för aktuell fastighet. <i>Rättigheter</i> Utfart från fastigheten Konstantinopel 11 tryggas genom befintligt avtalsservitut för väg, akt 2284IM-11/4664.1. <i>Förändrad markanvändning</i> Markanvändningen ändras från bostäder till bostäder och kontor med centrumverksamhet i bottenvåning.
Konstantinopel 2 (nr Y)	<i>Fastighetsbildning</i> Detaljplanen tillåter att fastighetsreglering kan ske i olika omfattningar mellan fastigheterna Konstantinopel 1 och 2. <i>Tomtindelning</i> Tomtindelning Konstantinopel (akt: 2284K-1195 med beslutsdatum 1958-12-11) upphävs för aktuell fastighet. <i>Rättigheter</i> Utfart från fastigheten Konstantinopel 11 tryggas genom befintligt avtalsservitut för väg, akt 2284IM-11/4664.1. <i>Förändrad användning</i> Markanvändningen ändras från garage, lager, verkstad och samlingslokal till bostäder och kontor med centrumverksamhet i bottenvåning.
Konstantinopel 11 (nr Z)	<i>Rättigheter</i> Utfart från fastigheten Konstantinopel 11 tryggas genom befintligt avtalsservitut för väg, akt 2284IM-11/4664.1.
Örnsköldsvik 8:24	Del av fastigheten ingår i detaljplanen och regleras som allmän, plats, GATA (Nygatan). Detaljplanen innebär inga förändringar av området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

4.3 Ekonomiska frågor

Planavtal har tecknats mellan Samhällsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägaren för framtagandet av detaljplanen. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen betalas av fastighetsägaren/exploatören.

4.4 Tekniska frågor

Plangenomförandet kommer att kräva ytterligare utredningar, exempelvis projektering av byggnader, mark, tekniska system och anläggningar.

5 Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen möjliggör ett positivt tillskott av centralt belägna bostäder i kollektivtrafiknära läge. Detta är i linje med både ÖP 2012 och huvudstrategin i Örnsköldsvik kommuns nya fördjupade översiktsplan som är under bearbetning, att Örnsköldsvik ska växa genom förtätning. Detaljplanen genomförande kan innebära konsekvenser för befintlig bebyggelse genom förändrade utsikts- och solljusförhållanden, vilket är oundvikligt när staden utvecklas genom förtätning och ny bebyggelse läggs till. Tillskottet av nya, centrumnära bostäder bedöms dock väga tyngre än de eventuella negativa konsekvenser som förtätningen innebär för omkringliggande fastigheter.

5.1 Miljökonsekvenser

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken (1998:808) och miljöbedömningsförordningen (2017:966) har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Planen innebär inte betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet 11-12 § miljöbalken har därmed inte upprättats.

Länsstyrelsen har 19 juni 2019 tagit del av undersökningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

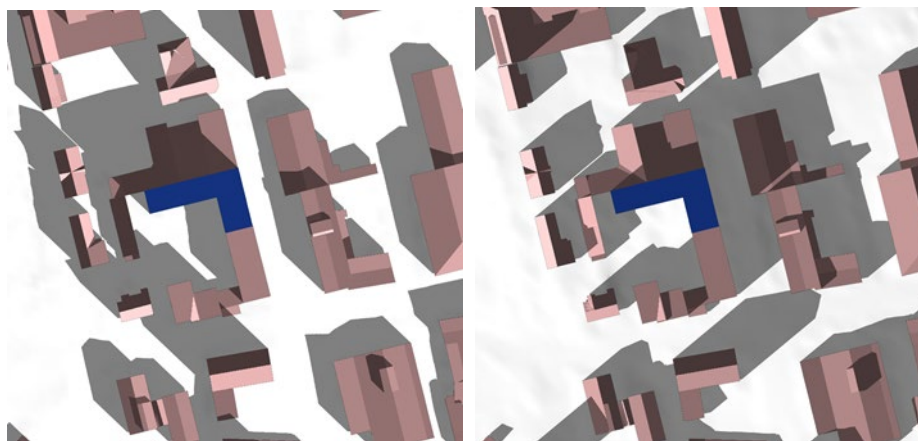
Viktiga aspekter har hanterats i detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling**Konsekvenser för angränsande fastigheter**

Byggnader inom fastigheterna Konstantinopel 3, 4, 7 och 11 angränsar i fastighetsgräns Konstantinopel 1 och 2 som genom detaljplanen möjliggörs för nya byggnader. Gällande detaljplan medger för omkringliggande fastigheter byggrätter i tre plan. Anpassning till befintliga omkringliggande byggnader (exempelvis val av fönsterplacering) och eventuella ändringar av dessa måste tas i samband med utformningen av nya byggnader inom planområdet.

Detaljplanen innebär att angränsande fastigheter kan få en ökad insyn och skuggverkan på sina fastigheter. Av denna anledning har den nya byggrättens skuggning studerats vid vårdagjämning 20 mars kl. 9 och 15 samt sommarsolståndet 21 juni kl. 9, 15 och 18. Studierna visar dels hela planområdet och dels planförslagets effekt på intilliggande fastigheter och Nygatan ur skuggningshänseende. Solstudien visar att under sommarsolståndet, under eftermiddagen, kommer del av befintlig bebyggelses fasad öster om planområdet att skuggas.



20 mars kl. 09:00

20 mars kl. 12:00

Skuggstudie. Föreslagen exploatering i blått. Källa: Byggenheten, 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

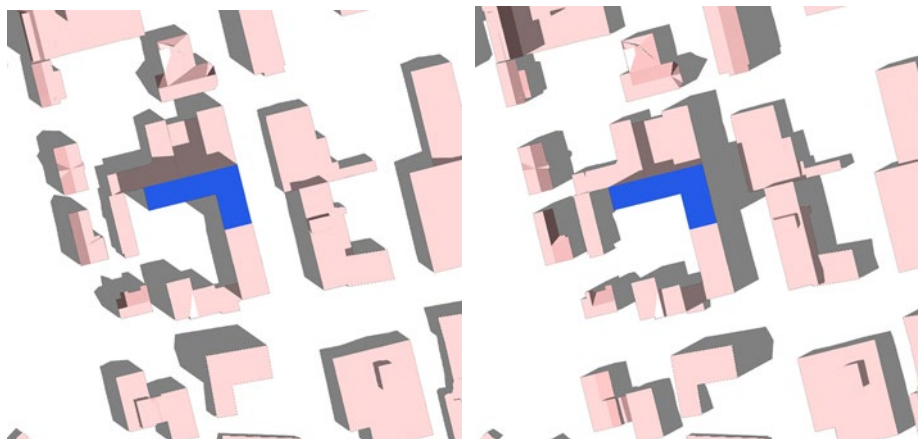
Bankgiro

188-4774

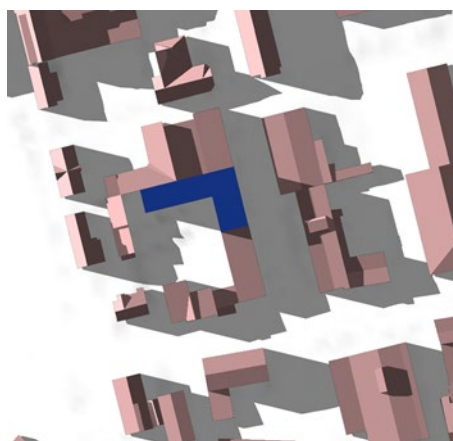


Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Skuggstudie. Föreslagen exploatering i blått. Källa: Byggenheten, Örnsköldsviks kommun



21 juni kl. 18:00

Skuggstudie. Föreslagen exploatering i blått. Källa: Byggenheten, Örnsköldsviks kommun

Då detaljplanen avser ett tätbebyggt område i centrala Örnsköldsvik bedöms att detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande olägenhet enligt den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

Påverkan på miljökvalitetsnormer

En dagvattenutredning har tagits fram av WSP 26 februari 2018, reviderad 7 april 2020, med syfte att föreslå lämpliga lösningar för hantering av dagvatten inom planområdet i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och -strategi. I utredningen har befintliga och framtida föroreningshalter och mängderna från planområdet beräknats. Syftet med detta är att bedöma exploaterings påverkan på recipienten.

För koncentrationer av föroreningar minskar samtliga parametrar förutom kväve och kadmium. Detta kan bero på att en ökad mängd grön gårdsyta resulterar i högre halter av näringsämnen, vilket även kan ses i fosfor som endast minskar med 3 % (i jämförelse med övriga föroreningar som minskar med 20-30 %).

Trots att flertalet föroreningar minskar i halt, överstiger några de angivna riktvärdena för dagvattenutsläpp. Detta gäller för bly, kadmium och suspenderat material. Metaller har sin källa i trafik, asfalterad yta samt metaller som förekommer i tak och byggnadsmaterial (exempelvis zink- och koppartak). En ökad halt kadmium kan bero på att det är en större andel area som är takyta i förhållande till den befintliga markanvändningen (då detta kan förekomma i exempelvis plåttak). Detta tillsammans med ett minskat flöde, kan leda till högre halter. Dock blir det totala utsläppet mindre för samtliga föroreningar, vilket utredningen redovisar i tabeller. För att minska halten metaller kan val av byggnadsmaterial vara avgörande (exempelvis val av takmaterial och fasader).

Koncentrationen av partiklar, polycykliska aromatiska kolväten (PAH) och olja beror av hur stora ytor som blir asfalterade (parkeringar, infart). Dessa föroreningar kan härröra från bland annat oljespill, fordonsutsläpp eller slitage av däck och asfalt. Om antalet parkeringsplatser inte minskar efter exploateringen är det sannolikt att halten och mängderna av oljeutsläpp är konstant före och efter exploatering.

Sammanfattningsvis beräknas de flesta föroreningshalter att minska med 20-30 % efter exploatering. Undantag för detta är kväve och kadmium, som ökar marginellt i koncentration, men minskar i totala utsläpp i kg/år. Utveckling enligt syftet med detaljplanen bedöms sammantaget inte riskera att påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Inga andra MKN bedöms påverkas negativt av planens genomförande.
Se även rubrik 2.6 Miljökvalitetsnormer.

5.2 Sociala konsekvenser

God bebyggd miljö

Planförslaget, som innebär en förtätning av Örnsköldsviks stadskärna, inordnar sig i Örnsköldsviks stadsstruktur och ansluter till befintlig bebyggelse. Byggrätten innebär en kontrast till omgivande bebyggelse, men viktiga hänsynsaspekter regleras som utformningsbestämmelser på plankartan.

Tillgång till rekreativ miljö

Planförslaget är utformat med möjlighet att skapa en öppen innergård som inbjuder till utevistelse. I övrigt finns närhet till flertalet gröna och lekområen.

Samspel och möten

Detaljplanen innebär ett förbättrat nyttjande av centrumnära mark och möjliggör nya rörelsemönster för boende och verksamheter i en redan levande stad.

Identitet och upplevelse

Stadsbilden och intrycket förbättras i samband med genomförandet av detaljplanen då förutsättningar ges för att bebygga en obebyggd tomt i centrum. Fastigheterna skapar nu ett tomrum i miljön och när fastigheten bebyggs bidrar det till en bättre bebyggelsemiljö än idag och knyter samman bebyggelsen i omgivningen.

Trygghet och tillgänglighet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)

Antagandehandling

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

Konsekvenser för barn och unga

Genomförandet av detaljplanen berör och påverkar barn då det planeras för bostadsändamål. På innergården reserveras friyta för utevistelse och samvaro i trafikskyddad miljö. Med en generell egenskapsbestämmelsen regleras att friytan ska utgöra minst en sjättedel av bostädernas totala bruttoarea.

Lekplatsen Cityleken för mindre barn finns två kvarter bort. För ungdomar finns tillgång till rekreationsstråk, mindre idrottsplatser och möjlighet till fysisk aktivitet så som skateboard och minigolf. Från foten av Varvsberget, knappt 1 kilometer bort, ansluter stigar till Hörnsjön friluftsområde. Det centrala läget innebär även möjlighet till aktivitet och umgänge på serveringar, bibliotek och teater. Sliperiet med skapande och kultur-och fritidsverksamhet för unga finns 150 meter från planområdet.

6 Medverkande

Detaljplanen har upprättats Örnsköldsviks kommun och reviderats av Tyréns AB på uppdrag av Örnsköldsviks kommun.

7 Revidering

Efter samrådet har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse. Nedan sammanfattas de justeringar som skett sedan samrådet. Övriga ändringar var av redaktionell karaktär.

- Egenskapsbestämmelsen **f₆** har ändrats så att in- och utfartspor-ten ska ha en fri höjd om minst 4,5 meter.
- Bestämmelsen om huvar (tidigare bestämmelse **f₅**) har ändrats till en generell bestämmelse för att tydliggöra att bestämmelsen gäller hela planområdet. Efterföljande bestämmelser [**f₆** och **f₇**] har därmed fått nya prefix.
- Att del av fastigheten Örnsköldsvik 8:24 ingår i planområdet har kompletterats planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, standardförfarande, (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Efter granskning har inkomna synpunkter att sammanställas i ett granskningsutlåtande. Nedan sammanfattas de justeringar som skett sedan granskningen.

- För att möjliggöra 30 cm djupare balkonger mot innergården (1,8 meter istället för 1,5 meter) har området försetts med bestämmelse [f7].
- Bestämmelsen om träfasader [f3] har ändrats från ”*Synliga fasader från väster, söder och från Storgatan ska utformas med trä och ha en varmt ljus kulör. [...]*” till ”*Synliga fasader från väster, söder och från Storgatan ska utformas med stående eller liggande träpanel eller material som visuellt uppfattas likvärdigt samt ha en varmt ljus kulör. [...]*”.

Planbeskrivningen har förtydligats angående de förändringar som gjorts på plankartan.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mattias Eriksson
Planarkitekt

Johanna Söderholm
Planarkitekt (Tyréns AB)