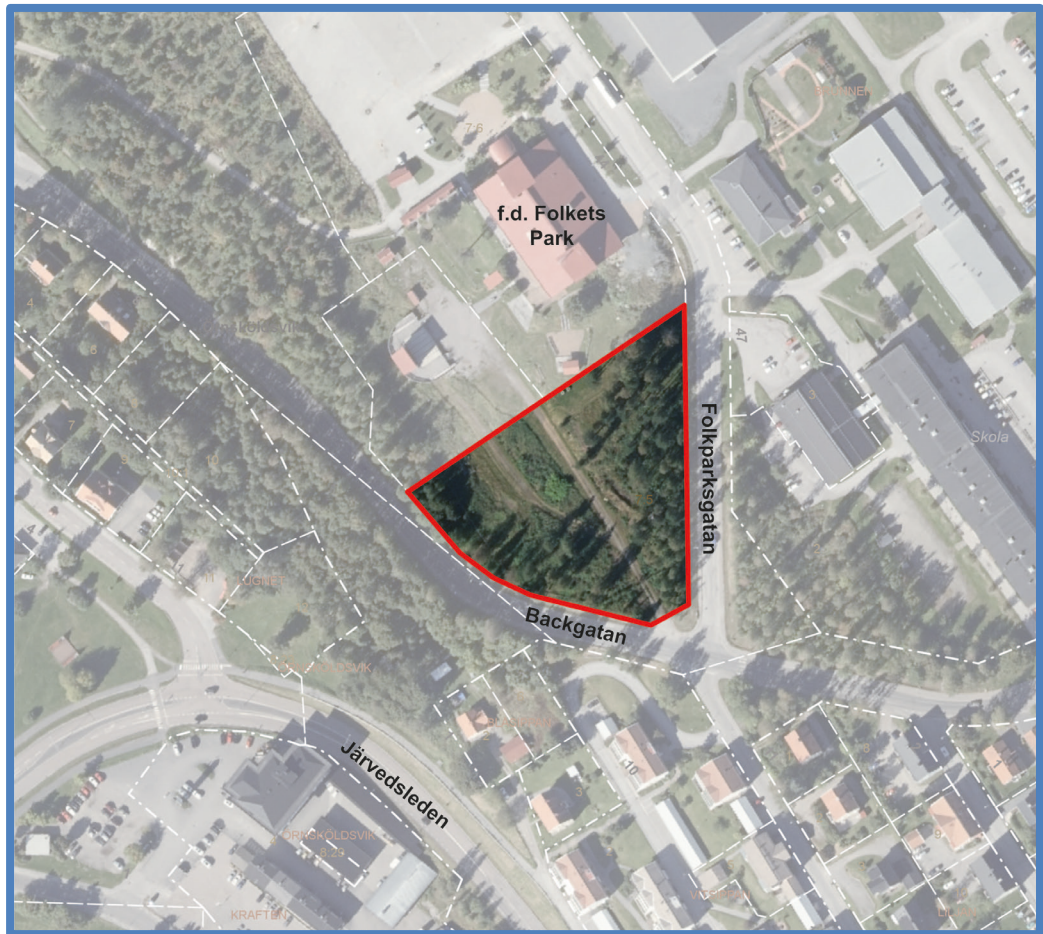


Planbeskrivning

tillhörande

Detaljplan för del av Örnsköldsvik 7:5



Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Antagen: Samhällsbyggnadsnämnden
17 februari 2022, § 35
Laga kraft: 16 mars 2022

Upprättad 28 januari 2022

2284K-P2022/2

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

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	4
1.5 Läge	4
1.6 Areal	5
1.7 Markägförhållanden	5
1.8 Tidigare ställningstaganden	5
2 Befintliga förhållanden	9
2.1 Befintlig bebyggelse	9
2.2 Befintlig offentlig och kommersiell service	9
2.3 Kulturmiljö och fornlämningar	9
2.4 Topografi och grönstruktur	10
2.5 Geotekniska förhållanden	10
2.6 Miljö och hälsa	10
2.7 Risk och säkerhet	12
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	20
3.4 Miljö och hälsa	20
3.5 Gator och trafik	21
3.6 Teknisk försörjning	23
3.7 Sociala frågor	27
3.8 Underlag till planarbetet	29
4 Genomförande	30
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	30
4.2 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	31
5 Konsekvenser av planens genomförande	33
5.1 Miljökonsekvenser	33
5.2 Sociala konsekvenser	33

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

1 Inledning

1.1 Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att med hänsyn till stadsbilden möjliggöra bostäder, centrum, kontor, vård- och omsorgsboende och ett underjordiskt parkeringsgarage. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att djur och växter fortsatt ges en skyddad spridningskorridor genom området.

Detaljplanen medger nybyggnation av flerbostadshus i 5–7 våningar, i vilka det kan inredas ca 140 nya bostadslägenheter. I området inryms även centrum- och vårdverksamheter, i syfte att göra området levande och ge det en stadsmässighet. Vidare ger detaljplanen möjlighet till ett underjordiskt parkeringsgarage, vilket frigör yta i marknivå som kan gestaltas till en god utemiljö för boende och verksamma i området samt också inhysa en hållbar och estetiskt tilltalande dagvattenhantering.

Vidare avsätter detaljplanen en del av fastigheten till naturmark, i syfte att säkra berörd del av den gröna länk som enligt kommunens grönsplan rör sig genom stadens östra delar. Länken är i huvudsak till för djur och växter.

1.2 Planhandlingar

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

1.3 Planförfarande och tidplan

Detaljplanen upprättas med ett utökat förfarande enligt 5 kap 7 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL).

Detaljplanen förväntas kunna antas av kommunfullmäktige under våren 2022.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

1.4 Förenligt med 3–5 kap miljöbalken

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

Planområdet är inte bebyggt i nuläget, men är inhägnat och otillgängligt för allmänheten. En exploatering av området, jämfört med nuläget, bedöms inte innebära några betydande negativa konsekvenser med avseende på allmänhetens behov av grönområden. Inom en 500 meters radie från planområdet finns flera andra grönområden, som exempelvis Skyttisterrängen, Örnparken och grönstråket sydost mot Håvgatan. Planområdets läge gör att detaljplanen innebär en förtätning, och sammantaget en god markhushållning.

1.5 Läge

Planområdet är beläget i östra delen av Örnsköldsviks stad, en bit upp på sluttningen mot Skyttisterrängen. Området gränsar till Backgatan, Folkparksgatan samt till före detta Folkets Park.



Figur 1. Översiktskarta med inringat planområde.

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, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

1.6 Areal

Planområdet har en area på ca 0,9 ha.

1.7 Markägoförhållanden

Fastigheterna Örnsköldsvik 7:5 och 7:1 ägs av Örnsköldsviks kommun.

1.8 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

Planområdet är inte specifikt omnämnt i den kommunövergripande översiktsplanen (2012). I översiktsplanen betonas vikten av att det i kommunen erbjuds bra bostadsmiljöer med kvaliteter som närhet till staden och närhet till tillgänglig natur och vatten för en positiv utveckling i kommunen. Bergsslutningarna runt Örnsköldsviks centrum benämns även som lämpliga för högre bebyggelse. Detaljplanen bedöms således vara förenlig med översiktsplanen.

Kommunfullmäktige antog den 27 april 2020 (KF § 64) den fördjupade översiktsplanen för Örnsköldsviks centralort. Planområdet är utpekade för flerbostadshus och hänsyn bör tas till områdets funktion som en del av en grön länk och dess gröna värden bör bevaras. Detaljplanen bedöms vara förenlig med den fördjupade översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

För området gäller tre detaljplaner, som samtliga reglerar planområdet till folkpark:

- Detaljplan för kv. Källan, fastställd 23 januari 1962.
- Detaljplan för del av Folkets Park, antagen 18 december 1989.
- Detaljplan för del av Folkets Park, antagen 20 augusti 1993.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

Kommunala policys och strategier

Grönplan för Örnsköldsviks centralort

Grönplanen antogs av kommunfullmäktige i december 2011. Genom planområdet går den gröna länken Valhalla-Salmostaden, som ska utgöra ett vegetationssläpp och en spridningskorridor för djur och växter. Den är en sammanhängande länk från Höglandssjön till Skyttis.

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.
- dagvattensystem utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna avskiljs och bryts ned under vattnets väg till recipienten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

- rent dagvatten och dagvatten som kan innehålla föroreningar i möjligaste mån inte blandas.

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, dvs. antalet parkeringsplatser som ska anordnas till en viss verksamhet.

Handelspolicy och -strategi

Kommunen har en handelspolicy (antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2014, § 112) och en handelsstrategi (godkänd av kommunstyrelsen 3 juni 2014, § 94). Den övergripande ambitionen i policyn är att kommunen vill medverka till etableringar av handel i bland annat stadskärnan. Det är viktigt att etableringarna sker på lämpliga platser för handel, vilket bland annat påverkas av hur tillgängligt det är för fotgängare, cyklister och kollektivtrafikresenärer.

Handelsstrategin listar ett antal områden där olika sorters handel anses lämpligt. Detta planområde kan anses ingå i området *centrumnära*, vilket enligt strategin innebär att området är ett andrahandsval för dagligvaruhandel efter centrum. Planområdet anses inte lämpligt för sällanköpshandel eller volymhandel.

Policy för folkhälsa och social hållbarhet

Policyn antogs av kommunfullmäktige 2018 § 247 och anger den politiska viljeinriktningen och värdegrunden för folkhälsa och social hållbarhet i Örnsköldsviks kommun.

Planområdets läge i staden ger goda möjligheter till hållbart resande och stadsnära rekreation, båda aspekterna av betydelse för en god folkhälsa. Många arbetsplatser, skolor och andra målpunkter är inom gång- eller cykelavstånd.

En detaljplan kan inte direkt styra bostädernas upplåtelseformer men förhindrar samtidigt därmed inte en blandning av upplåtelseformer. Detaljplanen möjliggör ytterligare bostäder i en del av staden där

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

bebyggelsen i nuläget är mer verksamhetsorienterad vilket kan vara positivt ur ett socialt perspektiv.

Policy för ekologisk hållbarhet

Policyn antogs av kommunfullmäktige 2018-12-17 § 248 och fungerar i samklang med policy för folkhälsa och social hållbarhet som vägledning och ramverk för kommunens strategiska styrning och ökad integrering av hållbarhetsdimensionerna i kommunens verksamheter. Kommunen ska verka för ekologisk hållbarhet, värna ekosystemen och motverka negativ miljöpåverkan för människors bästa.

Detaljplanen ställer inga särskilda krav kring byggnadsmaterial eller -tekniker, men förhindrar inte några sådana lösningar. Vidare innebär detaljplanen att en del grönyta försvinner från centrala staden, samtidigt som detaljplanen utgör ett förtätningsprojekt med gång- och cykelavstånd till flera viktiga målpunkter i staden. Möjligheterna är goda till en hållbar utformning av området.

Behovsbedömning av miljöbedömning

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11–12 § miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 8 januari 2018 tagit del av bedömningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 15 juni 2017, § 90, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva planläggning för del av Örnsköldsvik 7:5.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

2 Befintliga förhållanden

2.1 Befintlig bebyggelse

Det finns inga byggnader inom planområdet idag. Området är inhägnat och har tillfälligt använts som parkeringsplats.

Väster om planområdet, på motsatt sida av Backgatan, finns bostadsbebyggelse i form av enbostadshus i upp till två våningar samt enstaka flerbostadshus i tre våningar.

Söder och sydost om planområdet finns flerbostadshus i huvudsakligen två till tre våningar. Byggnaderna är i varierande färg och form, men ligger uppradade på ett för stadsbebyggelsen karaktäristiskt sätt.

2.2 Befintlig offentlig och kommersiell service

Planområdets förhållandevis centrala läge gör att det är nära till en stor mängd olika sorters verksamheter – offentliga (t.ex. gymnasie-, grund- och förskolor) såväl som kommersiella (handel och service) – belägna i och omkring Örnsköldsviks centrum.

2.3 Kulturmiljö och fornlämningar

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Bostadsbebyggelsen väster om Backgatan, inom kvarteret Lugnet, är kulturhistoriskt värdefull och kan påverkas av bebyggelse inom aktuellt planområde. Enligt den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen, som genomfördes 1989 i Örnsköldsviks stadskärna, består byggnaderna inom kvarteret Lugnet av tidstypiska och relativt välbevarade 1920-talsvillor med stående locklistpaneler och i flera fall brutna sadeltak och frontespiser. Fasad- och takfärgerna inom kvarteret varierar mellan i huvudsak röda, gröna och bruna kulörer. Byggnaderna bedöms ha en stor betydelse för områdets miljö.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under byggnation ska arbetet omedelbart avbrytas

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

och fyndet anmälas till länsstyrelsen, i enlighet med 2 kap 10 § kultur-
miljölagen (1988:950).

2.4 Topografi och grönsstruktur

Planområdet utgörs i huvudsak av gräsbevuxen mark och diverse löv-
och barrträd samt buskage.

Marken sluttar förhållandevis brant mot söder med ca tio meters höjd-
skillnad inom området. En grusväg löper genom hela planområdet, i
nordväst-sydöstlig riktning.

Parker och naturmiljö

Ett fåtal hundra meter väster om planområdet finns Lungviksparken
med bland annat minigolfbana och skatepark. Planområdet ligger även
nära friluftsområdet och idrottsanläggningen Skyttis med bland annat
fotbollsplan, friidrottsanläggning och skidspår.

2.5 Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har upprättats av Tyréns AB, daterad 12 de-
cember 2017. Enligt utredningen består marken – under det översta, ca
1,0 meter djupa, lagret av mulljord och fyllnadsmassor – av i huvud-
sak sandig siltmorän. Jordarten är av tjälfarlighetsklass 4, vilket inne-
bär att marken är mycket tjällyftande. Berg har inte påträffats i prov-
groparna.

2.6 Miljö och hälsa

Buller

En trafikbullerutredning har upprättats av Tyréns AB, daterad 24 no-
vember 2017. Som underlag till utredningen har använts uppmätt tra-
fikmängd på Backgatan och Folkparksgatan, mätår 2016. Uppmätt tra-
fikmängd har räknats upp till år 2040 med Trafikverkets uppräknings-
tal.

Den trafikökning som denna detaljplan medför är beräknad tillsam-
mans med den trafikökning som angränsande detaljplan för
Örnsköldsvik 7:6 m.fl. (antagen 24 april 2017) medför. Den nya

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

Höglidenskolan trafikeras också via Folkparksgatan, och enligt Tyréns antas Höglidenskolan innebära mindre trafik än den tidigare verksamheten på platsen (vuxenutbildning).

Ovannämnda två detaljplaner har i utredningen antagits innebära ca 270 nya bostäder samt en förskola med plats för maximalt 45 barn. Totalt bedöms detta medföra ytterligare ca 400 fordonsrörelser per dygn på Backgatan och Folkparksgatan.

Med ovannämnda trafikuppgifter som beräkningsgrund sker enligt utredningen inga överskridanden av riktvärdet 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid planerade bostadshus fasader. Detsamma gäller en gemensam uteplats på innergården, riktvärdet 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå överskrids inte. Inga särskilda åtgärder krävs. Ljudnivåer inomhus som uppfyller BBR:s (Boverkets Byggregler) riktvärde kan klaras med rätt konstruktionsval.

Det finns inga verksamheter i närheten av planområdet som medför risk för överskridanden av verksamhetsbuller.

Luft

Den trafikalstring som sker efter planens genomförande bedöms inte vara av tillräcklig omfattning för att medföra överskridanden av miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Vatten

Örnsköldsviksfjärden har som ytvattenförekomst miljökvalitetsnormer (MKN). Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) klassades 2017 fjärdens ekologiska status som måttlig och dess kemiska status som ej god. Målsättningen med MKN för Örnsköldsviksfjärden är att den ska ha god ekologisk och kemisk status år 2027.

Enligt dagvattenutredningen (upprättad av WSP Samhällsbyggnad, 13 mars 2019, reviderad 4 februari 2020) bedöms detaljplanen inte påverka möjligheterna att uppfylla MKN för Örnsköldsviksfjärden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

Tyréns AB har utfört en mätning av markradon inom planområdet, daterad 12 juli 2019. Mätningen har gjorts på radonhalten i jordluften i 15 punkter utspridda över planområdet. Mätpunkterna som gett utslag visar att radonhalten inom området varierar mellan nivåer som enligt utredningen klassas som lågradonmark till normalradonmark.

Förorenade områden

Inga kända mark- eller vattenföroreningar finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Området har inte tidigare använts på ett sätt som riskerat förorena marken. Om föroreningar påträffas i samband med detaljplanens genomförande, ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kap 11 § miljöbalken genast underrättas.

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.

Ras- och skredrisk

Ovannämnda geotekniska utredning (Tyréns AB, 12 december 2017) har redovisat risken för ras och skred. Vid undersökningstillfällena noterades inga indikationer på rörelser eller sprickor i ytliga jordlager, och inga vattendrag som kan förorsaka skred finns inom området. Risken för ras eller skred bedöms som låg vid grundläggning på naturligt lagrad morän.

Översvänningsrisk

Planområdets lutning gör att vatten vid extremnederbörd rinner ut på Backgatan, och vidare ner mot Örnsköldsviksfjärden via Lungviksgatan, Strandgatan och Strandparken. Tack vare områdets lutning uppstår sällan eller aldrig större vattenansamlingar inom området.

Transport av farligt gods

Närmsta led för transport av farligt gods är Viktoriaesplanaden–Strandgatan–Sjögatan och i huvudsak är det frätande ämnen som

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

transporteras. Farligt gods-leden bedöms inte innebära någon särskild risk för planområdet och inga särskilda åtgärder behöver vidtas.

Brandvattenförsörjning

Detaljplanen möjliggör att nya byggnader kan uppföras i upp till 7–8 våningar. För byggnader om fyra våningar eller högre 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 mellan brandposterna vara högst 150 meter, vilket beror på att avståndet mellan räddningstjänstens fordon och brandpost inte bör överskrida 75 meter.

Det finns befintliga brandposter i anslutning till planområdet, en i korsningen Backgatan–Folkparksgatan och en lite längre norrut på Folkparksgatan. Avståndet mellan brandposterna är strax över 80 meter, och från brandposterna till byggrätten längst i väster är det ca 120–125 meter.

Enligt Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB kan båda brandposterna teoretiskt leverera mer än 30 liter vatten per sekund vardera, vilket är tillräckligt enligt ovannämnda delprogram.

Skyddsrum

Närmsta skyddsrum finns i f.d. Folkets Parkbyggnaden, direkt norr om planområdet. Det finns även ett flertal andra skyddsrum i omgivningen, bl.a. inom fastigheterna Brunnen 2 österut, inom Vitsippan 2, tvärs över Backgatan söderut och inom Kraften 4 i sydost.

2.8 Gator och trafik**Kollektivtrafik**

Närmsta busshållplats är Folkets Park, mellan 150–300 meter från olika delar av planområdet. Hållplatsen ligger längs Frejgatan, sydost om planområdet. Ett alternativ till denna hållplats är Parkskolan

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

nordost om planområdet, belägen på Vintergatan. Avståndet dit är ca 200–400 meter beroende på varifrån planområdet du börjar gå.

Det är ca 800 meter från planområdet till stadens stora målpunkt för stadsbussarna, Örnparken. Till Örnsköldsviks resecentrum är det ca 1,4 km. Från resecentrum avgår tåg och bussar till platser såväl inom som utanför kommunens gränser.

Bil- och cykeltrafik

Planområdet ligger i anslutning till Folkparksgatan, från vilken in- och utfart för fordonstrafik kommer ske genom en befintlig in- och utfartsväg i planområdets norra del. Beroende på hur området slutligen exploateras kan fotgängare och cyklister angöra området även från andra håll. Trottoar för fotgängare finns längs Folkparksgatan och Backgatan, men ingen cykelbana finns. Från Folkparksgatan går även en gångväg ner genom ett grönområde, i riktning mot Örnsköldsviks museum.

2.9 Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

I Folkparksgatan finns allmänna dricks- och spillvattenledningar, vilka sköts av Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB (Miva). Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

Allmänna dagvattenledningar finns i Folkparksgatan, Backgatan samt inom planområdet. Den sistnämnda är säkrad med en ledningsrätt mellan Folkparksgatan och Backgatan. Ledningarna sköts av Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB (Miva). Från ledningen i ledningsrätten går även en servis till Örnsköldsvik 7:6 och 7:7, nordväst om planområdet.

Energi och uppvärmning

Övik Energi Nät AB har elnät i anslutning till planområdet, samt en ledning inom planområdet. Denna ledning är dragen från korsningen Folkparksgatan–Backgatan, rakt igenom planområdet och in på



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

angränsande fastighet Örnsköldsvik 7:7. Ledningen är inte driftsatt enligt Övik Energi, och behöver inte tas hänsyn till.

Övik Energi AB har fjärrvärmeledningar ca 40 meter norr om planområdet, längs Folkparksgatan.

Avfall

Avfallshanteringen sköts av Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB (Miva). Avfall som inte är hushållsavfall ska sorteras och hanteras enligt Mivas riktlinjer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

3 Planförslag

3.1 Markens användning

Detaljplanen reglerar kvarterens markens användning till [BCD₁K(P₁)], vilket står för bostäder, centrum, kontor, vård- och omsorgsboende samt underjordiskt parkeringsgarage.

Planområdet innehåller även allmän plats, vars användning är reglerad till [NATUR] samt [GATA].

Bostäder [B]

Användningsbestämmelsen [B] är tänkt att vara områdets huvudsakliga användning. Detaljplanen möjliggör flerbostadshus, med lägenheter med antingen samma eller varierande upplåtelseformer (som t.ex. hyres- eller bostadsrätter). Inom bestämmelsen ryms även olika sorters bostadskomplement som t.ex. cykel- och bilparkering, tvättstugor, lekplatser och miljöhus.

Centrum [C]

Inom bestämmelsen [C] ryms en mängd olika verksamheter, så som butiker, restauranger, teater, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell och många fler. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en blandning av verksamheter som dels gynnas av planområdets närhet till centrala staden och dels bidrar till att omvandla närområdet till en mer stadsmässig del av Örnsköldsvik.

Vård- och omsorgsboende [D₁]

Bestämmelsen [D₁] ingår i detaljplanen för att möjliggöra boendeformer med högre inslag av vård än vad som kan inrymmas i bestämmelsen B – bostäder.

Vård- och omsorgsboende [D₁] är en precisering av användningsbestämmelsen D, som annars innefattar alla typer av vårdverksamhet: öppen såväl som sluten hälso-, sjuk- och kriminalvård. Preciseringen till vård- och omsorgsboende innebär att det enbart är det som är tillåtet inom detta område. Bestämmelsen omfattar enbart vård av människor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)***Kontor [K]**

Bestämmelsen [K] möjliggör för olika former av fristående kontors- och tjänsteverksamheter, med lägre besöksstäthet och mindre behov av olika former av verksamhet utomhus. Dessa verksamheter kan därför i högre utsträckning förläggas i byggnadernas övre våningar, och bestämmelsen ger på så sätt ytterligare möjligheter till ett blandat och stadsmässigt område.

Underjordiskt parkeringsgarage (P₁)

Underjordiskt parkeringsgarage (P₁) är en precisering av användningsbestämmelsen P, som annars innefattar alla slags parkeringslösningar: markparkering, parkeringshus, carportar, stora cykelparkeringar osv. Möjligheten att förlägga parkeringsplatser i ett underjordiskt garage frigör värdefulla ytor ovan jord som istället kan användas som t.ex. friyta för de boende, och för en hållbar dagvattenhantering. Läs mer om parkering under 3.5 Gator och trafik nedan.

Natur [NATUR]

I planområdets södra del, längs gränsen mot Backgatan, reglerar detaljplanen markens användning till natur. Bestämmelsen säkerställer att den i grönplanen utpekade gröna länken får vara kvar och fortsätta fungera som dels ett grönt vegetationsinslag i stadsrummet, dels en viktig spridningskorridor för djur och växter i staden.

Gata [GATA]

En del av den befintliga Folkparksgatan, i planområdets östra del, är reglerad till gata i planen. I bestämmelsen ingår både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik.

3.2 Byggrätt och utformning

Detaljplanen styr på flera sätt hur området får exploateras. Byggnaders placering inom fastigheten styrs av att planområdet är indelat i flera egenskapsområden med olika egenskapsbestämmelser. Grundprincipen i denna detaljplan är att byggnader ska placeras längs med framtida fastighetsgränser mot omgivande gator samt naturmark.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

Inom ovannämnda egenskapsområden tillåts olika höjder på byggnaderna, reglerade med bestämmelser om både högsta tillåtna totalhöjd och lägsta tillåtna nockhöjd.

I de två egenskapsområdena i detaljplanens västra del regleras högsta tillåtna totalhöjd till +53 respektive +53 meter över nollplanet. I planområdets östra del, längs med Folkparksgatan, tillåts mellan +60 till +67 meter över nollplanet. Markens höjd över nollplanet varierar mellan +31 till +32 i väst och +38 till +44 i öst, vilket innebär att de västra byggnaderna kan bli ca fem våningar höga och de östra ca sju våningar.

Lägsta tillåtna nockhöjd är satt till 11,0 meter över medelmarknivån och regleras i plankartan med bestämmelsen [e3]. Bestämmelsen innebär att samtliga bostadshus minst måste uppföras till en nockhöjd om 11,0 meter, vilket motsvarar ca tre våningar.

Komplementbyggnader tillåts på delar av innergården (en del av innergården passeras av en ledningsrätt, se mer under 3.6 Teknisk försörjning nedan). Detta är reglerat med korsmark. Högsta tillåtna totalhöjd för dessa komplementbyggnader regleras till 7,0 meter över markens medelnivå.

Begränsning av byggrätten

På samtliga byggrätter längs framtida fastighetsgränser finns en begränsning, reglerad med egenskapsbestämmelsen [n1]. Bestämmelsen reglerar att marken inom dessa områden inte får användas till parkering. Detta innebär att markparkering inte får anläggas inom dessa områden – de ska bebyggas. Bestämmelsen förhindrar däremot *inte* att underjordiska parkeringsgarage byggs, eller att t.ex. bottenvåningen i byggnaderna används som garage.

Utformning

Inom egenskapsområdena längs kvartersmarkens gräns mot allmänna platser (framtida fastighetsgräns) finns två egenskapsbestämmelser som reglerar byggnadernas utformning, [f1] och [f2]. Bestämmelsen [f1] reglerar att balkonger inte får anordnas över allmän plats.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

Bestämmelsen [f₂] reglerar att fasader på berörda byggnader färgas i ljusa kulörer. Vad som utgör ljusa kulörer är medvetet lämnat öppet för tolkning; syftet med bestämmelsen är att byggnaderna ska passa in med omgivande bebyggelse, inte minst den kulturhistoriskt värdefulla bostadsbebyggelsen inom kvarteret Lugnet, väster om planområdet. Ljusa kulörer på nya byggnader kan lättare smälta in i bakgrunden och mot himlen, sett ur en betraktares ögon nere vid kvarteret Lugnet (se figur 2).



Figur 2. Fotomontage med vita volymer inom planområdet (t.h.). Källa: Enter Arkitektur AB

Inom egenskapsområdena längs Folkparksgatan finns även egenskapsbestämmelsen [f₃] som reglerar att fasaden längs med gatan *inte* får ha exakt samma utformning. Maximalt 30 meter av fasaden får vara i samma fasadkulör och/eller -material. Måttet 30 meter bedöms ungefär motsvara ett trapphus. Syftet med bestämmelsen är att minska den upplevda skalan av byggnadskroppen mot Folkparksgatan.

Utöver variation i fasadutformning är kommunen även positiv till att en eller flera öppningar eller portiker skapas i byggnadskroppen för att möjliggöra en mer gen kontakt mellan Folkparksgatan och kvarterets innergård.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)***Begränsning av markens utnyttjande**

Längs kvarterens markens gräns mot naturmarken i planområdets västra och sydvästra del reglerar detaljplanen att marken inte får förses med byggnader. På plankartan redovisas denna bestämmelse som prickad mark till en bredd av 3,0 meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader ska kunna skötas inom den egna fastigheten. Ett undantag är emellertid gjord för den byggrätt som ligger närmast korsningen Backgatan–Folkparksgatan, där byggrätten ligger ända fram till gränsen mot naturmarken. Vid skötsel av en byggnad inom detta område kan det krävas tillstånd från polismyndigheten om upplåtelse av allmän plats för enskilt ändamål.

Grundläggning av byggnader

Byggnader rekommenderas enligt Tyréns geotekniska utredning (12 december 2017) att grundläggas med platta på mark i morän, vilket kräver att översta lagren av mulljord och fyllningsmassor schaktas bort. Grundläggningen rekommenderas ske frostfri, med ett minst 20 cm tjockt kapillärbrytande lager. Mellan naturligt lagrad jord och fyllning rekommenderas ett materialskiljande lager av geotextil av lägst bruksklass N2.

Högsta grundtryck vid grundläggning i moränen är 200 kPa. Enligt utredningen bör ytterligare geoteknisk undersökning utföras inför projektering av byggnader, för att få ett bättre underlag inför dimensionering av konstruktioner.

3.3 Friyta

Enligt 8 kap 9 § andra stycket plan- och bygglagen ska en tomt som bebyggs med bl.a. bostäder ha en tillräckligt stor friyta för lek och utvistelse inom eller i närheten av tomten. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering, ska friyta ordnas i första hand. Vad som utgör en tillräcklig friyta avgörs i samband med bygglovsprövning.

3.4 Miljö och hälsa

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser kopplade till miljö- eller hälsoaspekter. Placeringen av bebyggelsen längs fastighetsgränserna

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, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

skapar goda möjligheter till såväl en tyst eller ljuddämpad sida för bostäderna som för en bullerskyddad innergård.

Det faktum att byggnaderna i väst och sydväst har en lägre maximal totalhöjd innebär att tillräckligt med solljus når innergården samt de högre liggande bostadshusen.

Markradon

Enligt Tyréns AB:s mätning av radonhalten i marken inom planområdet (12 juli 2019) kan marken inom området klassas som lågradon- till normalradonmark. Tyréns menar att grundläggning därför bör utföras radonskyddat, vilket enligt utredningen bland annat kan vara att:

- undvika kantisolering som släpper igenom jordluft längs ytterkanterna på betongplattan,
- bygga så att sättningar undviks,
- täta genomföringar av rör som går genom bottenplatta och källarytterväggar.

Till följd av Tyréns mätresultat finns bestämmelsen [b₁] på delar av plankartan. Bestämmelsen reglerar att byggnader minst ska uppföras i radonskyddat utförande.

3.5 Gator och trafik

In- och utfarter

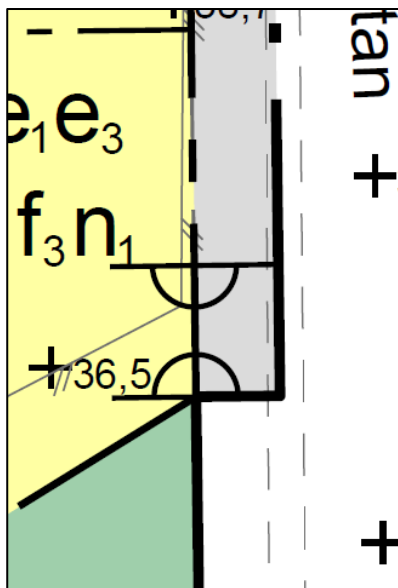
In- och utfart för fordonstrafik ska lösas från Folkparksgatan. Ju längre upp på Folkparksgatan, desto bättre ur trafiksäkerhetssynpunkt. I planområdets norra del är mark reserverad för en in- och utfartsväg, genom den administrativa bestämmelsen [g₁]. In- och utfartsvägen avses försörja både detta planområde och grannfastigheten norrut, Örnsköldsvik 7:7, och en gemensamhetsanläggning kan skapas.

Detaljplanen reglerar utfartsförbud längs en kort sträcka av Folkparksgatan, 20 meter från Örnsköldsvik 7:5:s nuvarande fastighetsgränshörn vid korsningen Folkparksgatan-Backgatan. Detta kan översättas till ca 6,0 meter från framtida fastighetsgränshörn mot NATUR-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

området. Utfartsförbud är en planbestämmelse utritad ovanpå en annan gräns i plankartan, se figur 3.



Figur 3. Urklipp från plankartan som visar utfartsförbud-symbolen.

Varumottagning och avfallstransporter

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

Bilparkering

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

En uppskattning av antalet bostadslägenheter som kan inredas inom planområdet är 140 stycken, på en yta av ca 17.700 m² bruttoarea (BTA). Parkeringstalet i området är 0,8 bilparkeringsplatser per lägenhet, alternativt 8,9 platser per 1000 m² BTA. Det innebär att det krävs mellan ca 110–160 parkeringsplatser, bara för de boende. Utöver det tillkommer behovet av bilparkering för de eventuella verksamheter som öppnas inom området. Resultatet är att traditionella markparkeringar inte kan uppfylla parkeringsbehovet inom planområdet, inte ens

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

om hela innergården avsätts till parkeringsplatser (varför detta är olämpligt går att läsa under bl.a. 3.3 Friytor). För att uppfylla kraven i parkeringsstrategin krävs därmed andra parkeringslösningar, exempelvis underjordiskt parkeringsgarage enligt användningsbestämmelsen (P₁) som nämnts tidigare. Slutlig parkeringslösning bestäms i samband med bygglovsprövning.

Cykelparkering

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. Enligt parkeringsstrategin ska det finnas goda möjligheter för boende att äga en cykel och ha denna parkerad på ett säkert och bekvämt sätt vid bostaden.

Postutdelning

Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verk samma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska posten tas emot i en fastighetsbox på entréplan. Postnord ska godkänna postmottagningen i samband med nybyggnation.

3.6 Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts av WSP Samhällsbyggnad, upprättad 13 mars 2019 och reviderad 4 april 2020.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

Planområdet är idag oexploaterat, och enligt Svenskt Vattens publikation P110 ska dagvattenflödet från ett sådant område beräknas på ett regn med en återkomsttid om tio år. Efter exploatering ska flödet enligt P110 istället beräknas på 20-årsregn (tät bostadsbebyggelse). Enligt utredningen innebär en exploatering enligt detaljplanen en ökning av dimensionerande flöde (inklusive klimatfaktor på +25 %) vid 10-årsregn på ca 440 % jämfört med nuläget. Vid en beräkning med 20-årsregn inklusive klimatfaktor är ökningen av dimensionerande flöde istället 580 %. Utöver 10- och 20-årsregn har beräkningar även gjorts för 100-årsregn, i enlighet med P110.

Dimensionerande flöde för nuvarande markanvändning har beräknats till 27 l/s för ett 10-årsregn och 58 l/s för ett 100-årsregn. Efter exploatering enligt detaljplanen inklusive en klimatfaktor på +25 % beräknas flödena bli 146 l/s (10-årsregn), 183 l/s (20-årsregn) respektive 312 l/s (100-årsregn). Med utgångspunkt i principen att exploatering av området inte ska belasta det allmänna dagvattenledningsnätet mer än i nuläget, måste den ökning av det dimensionerande flödet som sker på grund av exploateringen fördröjas inom fastigheten.

Vidare har WSP beräknat befintliga och framtida föroreningshalter och -mängder med hjälp av programmet StormTac. Både föroreningshalterna och -mängderna beräknas öka när området exploateras, vilket till största delen beror på en ökad mängd hårdgjorda ytor jämfört med nuläget. Inga föroreningshalter överstiger riktvärdena, och halten av bly beräknas minska något.

Dagvattenutredningen föreslår två möjliga sätt att lösa områdets dagvattenhantering på; ett med i huvudsak öppna lösningar som diken, växtbäddar mm. och ett med i huvudsak underjordiska lösningar med ledningar och magasin. Båda lösningsalternativen är anpassade till sökandes situationsplan men detaljplanen öppnar för alternativa sätt att exploatera området på, vilka kan innebära att föreslagna dagvattenlösningar behöver justeras i ett senare skede.

Båda förslagen till dagvattenlösning utgår från antagandet att byggnaderna förses med sadeltak. Förses byggnaderna istället med pulpettak

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, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

behövs en dagvattenanläggning endast på den ena sidan av respektive byggnad.

De två förslagen till dagvattenhantering presenteras nedan.

Öppet omhändertagande av dagvatten

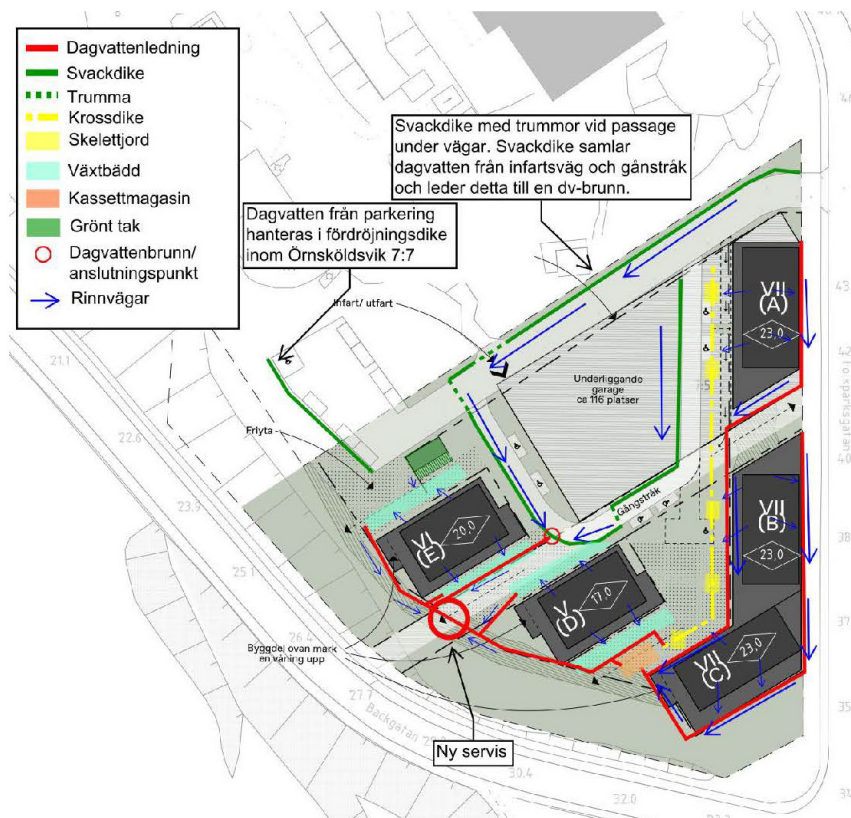
Planområdets lutning begränsar möjligheterna till infiltration och perkolation, och fördröjning behövs inom området. I detta förslag till dagvattenlösning leds takavvattningen via hängrännor och stuprör, ner till innergården och ut i kross- eller svackdiken med dämmande sektioner eller till växtbäddar och skelettjordar, se figur 4. Dikena, växtbäddarna och skelettjordarna samlar även upp dagvattnet från ytor på innergården. Utöver dessa anläggningar föreslås att komplementbyggnader på innergården ges gröna tak för att ytterligare minska avrinningen och föroreningsbelastningen.

Infartsvägen från Folkparksgatan föreslås ges en lutning åt norr, så att vatten inte leds till föreslagen in- och utfart till det underjordiska parkeringsgaraget. Ett svackdike kan anläggas på norra sidan av infartsvägen, och ledas via trummor till en uppsamlingsbrunn på gårdsytan.

Stuprör från tak som inte kan ledas till innergården föreslås ledas ner i stuprörsledningar runt byggnaderna och vidare till ett underjordiskt fördröjningsmagasin, som i sin tur släpper ut vatten till anslutningspunkten till det kommunala dagvattennätet. Till anslutningspunkten leds slutligen även det fördröjda dagvattnet från dikena, via växtbäddarna och skelettjordarna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)



Figur 4. Förslag på öppen dagvattenhantering. Källa: WSP Samhällsbyggnad.

Underjordiskt omhändertagande av dagvatten

Ett alternativ till ovannämnda öppna omhändertagande av dagvattnet är en helt underjordisk lösning, där ledningar och magasin är huvudkomponenterna. Majoriteten av allt dagvatten inom fastigheten, från såväl innergården som taken, leds i detta alternativ genom ledningar till ett stort underjordiskt magasin i planområdets södra del. WSP har beräknat att magasinet behöver ha en kapacitet om 163 m³ (beräknat på 20-årsregn), vilket innebär en magasinsyta om 280 m² i ett lager, eller 140 m² i två lager.

Befintliga dagvattenledningar

Tvärs genom planområdet, från Folkparksgatan till Backgatan, går en ledningsrätt för en allmän dagvattenledning (2284K-08/611-1). Ledningen säkras i detaljplanen genom bestämmelsen [u] – markreservat

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

för allmännyttiga underjordiska ledningar. För en mindre del av u-området är bestämmelsen preciserad till [u₁] som reglerar att området får bebyggas ovanför en fri höjd om 5,0 meter, vilket är tillräckligt för att exempelvis en grävmaskin ska komma åt ledningen.

Den dagvattenservis som går från ovannämnda dagvattenledning till Örnsköldsvik 7:6 och 7:7 säkras inte i detaljplanen. Detta innebär att den antingen bör flyttas eller säkras med annan rättighet.

Dricks- och spillvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kapaciteten i befintliga allmänna dricks- och spillvattenledningar i anslutning till planområdet är tillräcklig för att ansluta ny bebyggelse enligt detaljplanen.

Energi och uppvärmning

Planområdet föreslås anslutas till närliggande, befintliga el- och fjärrvärmeledningar.

Den elledning som passerar tvärs genom området, från korsningen Folkparksgatan-Backgatan, och vidare in på angränsande fastighet Örnsköldsvik 7:7, är enligt Övik Energi AB inte i funktion och kan tas bort.

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 möjliggör en relativt omfattande förtätning i Örnsköldsviks östra del, där många bostäder möjliggörs i en del av staden som tidigare varit mer verksamhetsorienterad; skolor, folkpark, idrottsanläggningar m.m. Flera av dessa verksamheter finns kvar i området, och när nya bostäder byggs kommer fler människor röra sig och

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

möta varandra i området. Detta kan även ske under fler tider på dygnet än tidigare, på grund av den nya bredden i områdets användning.

Detaljplanen möjliggör olika sorters boendeformer, allt från hyres- och bostadsrätter till boenden inriktade på vissa grupper, exempelvis äldre eller personer med funktionsvariationer. Detaljplanen möjliggör även vårdverksamhet, vilket ytterligare breddar områdets användning genom att tillåta vårdinrättningar, vårdboenden och liknande.

Genom planbestämmelserna centrum och kontor möjliggörs dessutom diverse handelsverksamheter såväl som t.ex. olika utbildningar, samlingslokaler, vandrarhem, gym, serviceverksamheter och kontor. Sammantaget en detaljplan som möjliggör en variation i användning som kan skapa nya möten mellan fler människor och under olika tider på dygnet.

Samspel och möten

Utöver möjliga verksamheter inom planområdet skapar inte detaljplanen några nya, allmänna mötesplatser. NATUR-området längs Backgatan är främst till för djur och växter. Fler möten mellan människor kommer främst ske längs befintliga gator, samt i mindre utsträckning på fastighetens mer privata innergård.

Ett fungerande vardagsliv

Närheten till centrum såväl som till skolor, förskolor, service, natur, parker och olika transportmöjligheter som buss och tåg möjliggör ett praktiskt vardagsliv med korta avstånd.

Identitet och upplevelse

Människors uppfattning om platsen bedöms förbättras avsevärt efter detaljplanens genomförande. Idag är det en inhägnad fastighet som tillfälligt används som parkering. I framtiden kan det vara ett levande stadskvarter, upplyst och inbjudande och med människor i rörelse.

Trygghet

Detaljplanen förväntas öka den upplevda tryggheten i närområdet. Möjligheterna till funktionsblandning kan göra att människor rör sig i området under en stor del av dygnet; arbetande människor på dagtid

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

och boende på morgon- och kvällstid. Fönster ut mot gatorna ger en passiv övervakning av de allmänna platserna, och belysning, möblering och inte minst användning av innergården är en positiv skillnad jämfört med dagens mörka, inhägnade fastighet.

Detaljplanen reglerar att ett underjordiskt garage för bilparkering kan byggas. I utformningen av ett sådant garage är det viktigt att trygghetsaspekten tas i beaktning omedelbart.

Tillgänglighet

Byggnadsverk ska vara tillgängliga enligt 8 kap 4 § plan- och bygglagen (byggnadsverks tekniska egenskaper), tomter enligt 8 kap 9 § plan- och bygglagen och allmänna platser enligt 8 kap 12 § plan- och bygglagen. Tillgänglighet för personer med funktionsvariationer ska tillgodoses. Inom planområdet finns rätt stora höjdskillnader, så placering och utformning av gångvägar, innegård, byggnader och entréer blir viktigt.

Konsekvenser för barn och unga

Detaljplanen bedöms få positiva konsekvenser för barn och unga. I nuläget är planområdet en mörk, inhägnad yta med tillfälliga användningar. Efter planens genomförande skapas en trygg innergård och det finns möjligheter till att anlägga nya, trafiksäkra anslutningar till angränsande trottoarer. Barn och unga som bor i de nya byggnaderna har nära till skolor och förskolor, till vilka de tryggt och säkert kan ta sig till fots.

3.8 Underlag till planarbetet

- Situationsplan, Enter Arkitektur, 8 november 2019
- Förslag till underjordiskt parkeringsgarage, Enter Arkitektur, 27 augusti 2019
- Diverse fasadskisser, vybilder, sektioner och 3D-material från Enter Arkitektur, framtagna under 2018–2019
- Översiktlig geoteknisk utredning, Tyréns AB 12 december 2017
- Trafikbulerutredning, Tyréns AB, 24 november 2017
- Dagvattenutredning, WSP Samhällsbyggnad, 13 mars 2019, reviderad 4 februari 2020

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är femton 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 detaljplaner upphävs

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

Avtal

Planavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och sökanden. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen betalas av sökanden.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Kommunen är namnsättande myndighet för all allmän platsmark (även där kommunen inte är huvudman) för gator, vägar, torg, anläggningar m.m.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

4.2 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

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

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Tvårs genom planområdet, från Folkparksgatan till Backgatan, går en ledningsrätt för en allmän dagvattenledning (2284K-08/611-1). Ledningen säkras med markreservat för allmännyttig underjordisk ledning genom planbestämmelserna [u] och [u₁].

Ett markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfartsväg finns på plankartan ([g₁]). De fastigheter som i nuläget avses ingå i gemensamhetsanläggningen är Örnsköldsvik 7:5 inom planområdet samt Örnsköldsvik 7:7 nordväst om planområdet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

Fastighet	Konsekvenser
Örnsköldsvik 7:5	<i>Fastighetsbildning</i> Avstår mark för NATUR till Örnsköldsvik 7:1. (nr. 1) <i>Rättigheter</i> En gemensamhetsanläggning för in- och utfartsväg kan bildas vilken fastigheten bör ingå i (nr. 2).
Örnsköldsvik 7:1	<i>Fastighetsbildning</i> Erhåller mark för NATUR från Örnsköldsvik 7:5. (nr. 1)
Örnsköldsvik 7:7	<i>Rättigheter</i> En gemensamhetsanläggning för in- och utfartsväg kan bildas vilken fastigheten bör ingå i (nr. 2).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser. Siffrorna är hänvisade till tabellen ovanför.
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, utökat förfarande, (SFS 2010:900)

5 Konsekvenser av planens genomförande

5.1 Miljökonsekvenser

Detaljplanen bedöms sammantaget inte få några betydande negativa miljökonsekvenser.

Nybyggnation innebär ofta en negativ miljöpåverkan. Graden av påverkan styrs i mångt och mycket av materialval och byggteknik såväl som transporter. Detaljplanen reglerar inte detta men ger exploaterer möjlighet till hållbara val i samband med bygglovsprövningen.

Detaljplanen medför en ökning av trafikmängden till och från området, och därmed ökade koldioxid- och andra utsläpp. Samtidigt innebär planområdets läge en närhet till kollektivtrafik och för de flesta människor gång- eller cykelavstånd till centrum, resecentrum och flera andra målpunkter.

Stadsbild

Detaljplanen tillåter byggnader upp till 7–8 våningar, vilka kan komma att synas från stora delar av Örnsköldsvik. Högre byggnader finns eller är redan planerade i närheten vilket – tillsammans med planområdets läge i en i övrigt tätbebyggd del av staden – gör att exploatering inte bedöms få några negativa konsekvenser för stadsbilden. En estetiskt tilltalande exploatering kan istället ge positiva konsekvenser för upplevelsen av Örnsköldsvik.

5.2 Sociala konsekvenser

Detaljplanen bedöms få positiva sociala konsekvenser, se mer under 3.7 Sociala frågor.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Camilla Gimbergsson
Enhetschef byggenheten

Mattias Eriksson
Planarkitekt