



Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Högländ 6:30 m fl

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 5 april 2004
Reviderad 12 maj 2004

Antagen: Plan- och miljönämnden
25 maj 2004, § 69
Laga kraft: 22 juni 2004

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen utgöres av plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och illustration.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra handel bl a med livsmedel på fastigheten Högländ 6:30. Fastigheten utökas åt norr och öster, då industrispåret ersätts av Botniabanan och en bit av Terminalvägen blir kvartersmark.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger vid Terminalvägen i Svartby industriområde, ca 2,5 km från Örnsköldsviks centrum.

Areal

Planområdet omfattar ca 1,8 ha.

Markägförhållanden

Högländ 6:30 och Svartby 2:226 är privatägda. Örnsköldsviks kommun äger de omgivande fastigheterna Högländ 55:1 och Svartby 2:237.



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2003 anges som riktlinjer för lokalisering av service och handel:

"Inom tätorterna bör kommersiell och offentlig service så långt möjligt lokaliseras till tätorts- och stadsdelscentrum. Dagligvaruhandeln ska i första hand ha närhet till bostadsområden eller ligga i centrum som har god tillgänglighet. I andra hand ska centrumnära lägen eftersträvas för att minimera transportarbetet. Externa köpcentrum eller motsvarande som kan hota stadskärnans attraktivitet ska undvikas. Detta får inte leda till att konkurrensen inom handeln hämmas."

I den fördjupade översiktsplan för norra industriområdet vilken antogs av kommunfullmäktige 2002 är området avsett för industri. Botniabanans dragning genom området kommer att skära av Terminalvägen och är något nordligare än det förutvarande industrispåret. Terminalvägen har förlängts västerut och anslutits till Arnäsvägen sydväst om Svarby industriområde.

Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan fastställd 15 december 1969. Fastigheten Högländ 6:30 är där avsedd för industriändamål med en högsta byggnadshöjd på sju meter. Området norr därom var tidigare planlagt för järnvägsändamål, men detaljplanen är i denna del upphävd, på grund av Botniabanans nordligare läge. Terminalvägen är planlagd gata.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott tillstyrkte 17 juni 2003, § 69, att ändring av markanvändningen till handel med livsmedel provas i detaljplan.

Plan- och miljönämnden uppdrog 23 september 2003, § 139, till plan- och miljökontoret att pröva detaljplan för Högländ 6:30 enligt riktlinjerna i näringslivs- och planeringsutskottets beslut.



Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark

Marken sluttar svagt nedåt mot norr. I anslutning till stickspåret mot det förutvarande industrispåret finns en lastkaj. Söder om Högländ 6:30 stiger terrängen brant upp mot den nybyggda delen av Terminalvägen. Inom området finns en industri- och en kontorsbyggnad. För övrigt utgöres marken av asfalterad och grusad yta. Mitt på området finns metallfack för lagring av metallspån m m.

Geotekniska förhållanden

Tyréns har på fastighetsägarens uppdrag utfört en miljögeoteknisk undersökning. I denna uppges att inom fastigheten består ca 0,6-0,7 meter fyllning av grusig sand. Under denna finns naturligt lagrad lerig silt. I områdets norra del finns fyllning av bärlager ner till ca 1,5 meter. Den naturliga jorden är här något lerigare än inom området i övrigt.

Förorenad mark

På fastigheten har bedrivits skrotningsverksamhet mellan 1975 och 2000. Fastighetsägaren har lämnat in en anmälan (enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd) om efterbehandling av förorenad mark för Högländ 6:30. I den miljögeotekniska undersökning som gjorts av Tyréns föreslås saneringsåtgärder. Anmälan har behandlats på miljöskyddsenheten inom plan- och miljökontoret.

Bebyggelseområden

Kommersiell service

På fastigheten planeras butiksytor omfattande ca 5 000 kvm BTA. Verksamheten kan komma att sysselsätta ett femtiotal personer.

Tillgänglighet

Anläggningen utformas med full tillgänglighet för rörelsehindrade.



Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Den del av Terminalvägen som ligger mellan Högländ 6:30 och Svartby 2:226 införlivas enligt detaljplanen med industri- och handelsfastigheten. I samband med byggandet av Botniabanan får Arnäsvägen en ny bro. Brobygget beräknas ske mellan augusti 2004 och mars 2005. Under denna tid kommer trafiken att ledas om via Terminalvägens passage över nuvarande industrispåret. Avtal om detta kommer att tecknas vid markförsäljningen.

Utefter Terminalvägens anslutning mot Arnäsvägen kommer gc-bana att byggas.

Kollektivtrafik

Busslinje 4 mellan centrum och Arnäsvall passerar på Arnäsvägen. Närmsta busshållplats finns idag på Myrängsvägen resp Högländsvägen. Avståndet till dessa är ungefär femhundra meter. Möjlighet finns att anordna en ny busshållplats nära Terminalvägens anslutning till Arnäsvägen. Avståndet till denna skulle bli drygt trehundra meter.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering sker i huvudsak norr om planerad byggnad. Varumottagning planeras söder och väster om byggnaden. Utfart från området sker mot Terminalvägen i söder.

Störningar

I detaljplanen har införts 50 meters säkerhetsavstånd till Botniabanan. Inom denna zon får endast kundvagnsgarage byggas, dock ej närmare spårmiten än 25 meter.

Av säkerhetsskäl kommer stängsel mot spårområdet att krävas i samband med bygglov.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunal vatten-, spill- och dagvattenledning. De genomgående ledningarna är förlagda i den del av Terminalvägen, som nu införlivas med handels- och industrimarken. För dessa skapas u-område. För att skydda befintliga ledningar begränsas möjligheten att göra uppfyllnad över dessa. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Plan- och miljökontoret	Nygatan 16	0660-880 00 vx	12 58 90 -4
SE-891 88 Örnsköldsvik	Förvaltningens e-postadress	Fax	Bankgiro
Org.nr 212000-2445	planochmiljo@ornskoldsvik.se	0660-887 05	188-4774
www.ornskoldsvik.se			



Plan- och miljökontoret

Tele

Genomgående telekablar finns förlagda i fastighetsgränsen mellan Svartby 2:226 och Terminalvägen. Då området nu införlivas med handels- och industrimarken, skapas ett u-område för dessa kablar.

El

Genomgående el-kablar finns förlagda i den del av Terminalvägen, som nu införlivas med handels- och industrimarken. U-området anpassas efter dessa.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen innebär att handelslokaler nu planläggs inom det som tidigare varit ett industriområde. Detta kan komma att medföra begränsning av områdets industriella användning. Eftersom området ligger relativt nära omgivande bostadsområden finns delvis redan en sådan begränsning.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Kerstin Rungstad
arkitekt

Revidering 12 maj 2004

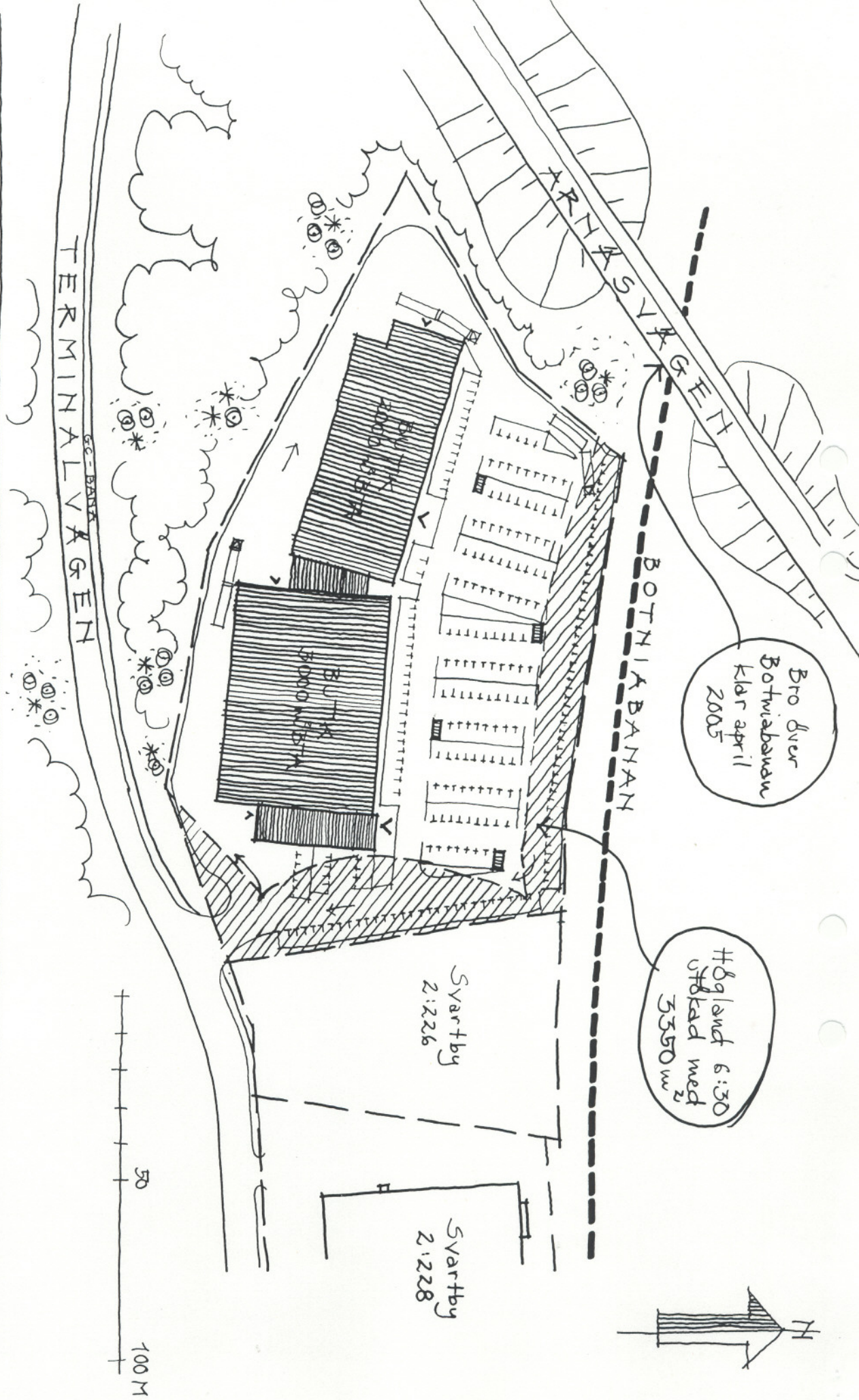
Skyddsbestämmelse har införts för dike och u-område har utökats att omfatta befintlig brunn i planområdets sydöstra hörn.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret

Kerstin Rungstad
arkitekt

ILLUSTRATION TILL DETALJPLAN HÖGLAND 6:30

2004-04-05
 PMK / K. Ruigstad





Plan- och miljökontoret

Detaljplan för

Högland 6:30 m fl

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad 5 april 2004
Tillhör reviderat förslag 12 maj 2004

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft sommaren 2004.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år med början då marksaneringen genomförs.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats (lokalgata).

Avtal

I samband med försäljning av gatumarken (Terminalvägen) kommer avtal att träffas om tidsbegränsat upplåtelse för biltrafik över industrispåret då Arnäsvägen byggs om.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att möjliggöra en mer ändamålsenlig fastighetsindelning, då Terminalvägen delvis införlivas med kvartersmarken och spårområdet flyttas, planläggs även en mindre del av Svartby 2:226 för handels- och industriändamål. Ge-



nom fastighetsreglering kan Högländ 6:30 utökas med ca 3 350 kvm. Svartby 2:226 kan utökas med ca 550 kvm och avstå 450 kvm.

Ekonomiska frågor

Exploateringskalkyl

Kostnader

Gång- och cykelbana	580 000:-
betongkantsten, inkl. refug vid Arnäsvägen.	
Förstärkning av bef. belysning Terminalvägen	20 000:-
Ev. busshållplats Arnäsvägen	50 000:-
Administration m m	40 000:-
fastighetsbildning (25'), adm. (15')	

Summa	690 000:-
--------------	------------------

Intäkter

Tomtmark handel och industri,	
inkl. fastighetsbildning	293 000:-
Exploateringsbidrag	400 000:-

Summa	693 000:-
--------------	------------------

Överskott(+)/ underskott(-)	+3 000:-
-----------------------------	----------

Gång- och cykelbana anläggs mellan Arnäsvägen och infarten till planområdet. Kostnaden fördelas mellan kommunen, Botniabanan AB och ägaren till Högländ 6:30. I kalkylen redovisas kostnader för en eventuell busshållplats vid Arnäsvägen som bekostas av kommunen.

I samband med byggandet av Botniabanan får Arnäsvägen ny bro. Under byggtiden skall all trafik ledas via Terminalvägen med passage över nuvarande industrispåret. För de oskyddade trafikanterna behöver då en tillfällig gc-bana anläggas längs Terminalvägen. Botniabanan AB bidrar därför med en andel i kostnaderna (exploateringsbidrag) för anläggandet av ny permanent gc-bana längs Terminalvägen. Avtal om detta har träffats.

I övrigt delas kostnaderna för gc-banan mellan ägaren till Högländ 6:30 och kommunen, då nyttan förutom planområdet, även kommer andra fastigheter tillgodo. Kommunens andel i gc-bana och eventuell busshållplats är att betrakta som generalplanekostnader vilka skattefinansieras.

Kommunens kostnad täcks dels genom intäkter från marköverlåtelsen, dels genom exploateringsbidrag. Del av exploateringsbidraget regleras i exploa-



Plan- och miljökontoret

teringsavtal, vilket tecknats med ägaren till Högländ 6:30. Kostnaden för detaljplanen regleras enligt avtal.

Längs norra kvartersgränsen bör stängsel anläggas som skydd mellan parkering och järnväg, där villkoren kan regleras i kommande bygglovprövning. Stängslet skall då bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Innan byggnadsarbetena påbörjas bör grundundersökning utföras.

Örnsköldsviks kommun
Plan- och miljökontoret


Kerstin Rungstad
arkitekt