

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Detaljplan för

Högland 36:21 m.fl.

Örnsköldsviks kommun,
Västernorrlands län

Upprättad november 2015
Reviderad december 2015

Antagen: Kommunfullmäktige 30 maj 2016, § 101 Laga kraft: 28 juni 2016

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen består av denna planbeskrivning, plankarta med bestämmelser, grundkarta, fastighetsförteckning och illustration som finns i planbeskrivningen.

En geoteknisk undersökning samt en dagvattenutredning finns att läsa i sin helhet hos samhällsbyggnadsförvaltningen, byggenheten, Järnvägsgränd 6, Örnsköldsvik.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utöka området för handelsändamål, skapa en större yta för parkering samt att öka byggrätten för fastigheten Högland 36:21. Syftet är även att säkerställa en gång- och cykelförbindelse i nordsydlig riktning för att förbinda Hästmarksvägen med Valhallaområdet, samt att se över trafiksäkerheten för in- och utfarter från Högland 36:21.

Syftet är även att skapa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering inom planområdet. Detta med tanke på att den närliggande Höglandssjön är en känslig recipient.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen anses förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap då området inte finns utpekad som ett riksintresse, inte berör särskilt känslig mark eller påverkar miljö kvalitetsnormer på ett negativt sätt.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ungefär en och en halv kilometer nordost om Örnsköldsviks centrum, alldeles intill Bröstarondellen.

Planområdet avgränsas av Hästmarksvägen i norr och intilliggande fastigheter i öst och väst. I söder gränsar planområdet mot skogen.



Figur 1. Översiktskarta med planområdet markerad med rött.
Källa: Örnsköldsviks Kommun

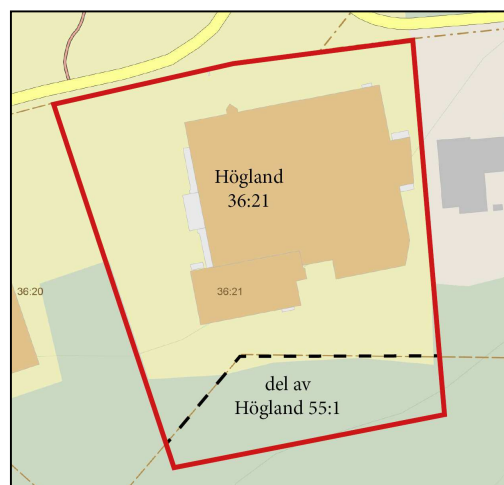
Areal

Planområdet har en area på ca 22.000 m² (2,2 ha).

Markägförhållanden

Fastigheten Högländ 36:21 ägs av Konsum Nord Ekonomisk förening.

Fastigheten Högländ 55:1 ägs av Örnsköldsviks kommun.



Figur 2. De berörda fastigheterna.

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och MKB-förordningen (SFS 1998:905) har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har 10 december 2014 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplan ÖP 2012, antagen 17 december 2012, är planområdet inte speciellt utpekad, men enligt kapitel 2 – Utvecklingsfrågor - är *”ett starkt och långsiktigt hållbart näringsliv”* ett viktigt mål för att kommunen ska få en positiv utveckling. Därmed är det angeläget att kunna erbjuda näringslivet goda fysiska förutsättningar för etablering och expansion.

I fördjupad översiktsplan för Norra Industriområdet 2002, antagen 29 april 2002, kan man se att den sydligaste delen av det aktuella planområdet är markerat som ytterkanten av Skyttis friluftsområde (F29) som: *”[...]så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dessa värden.”*

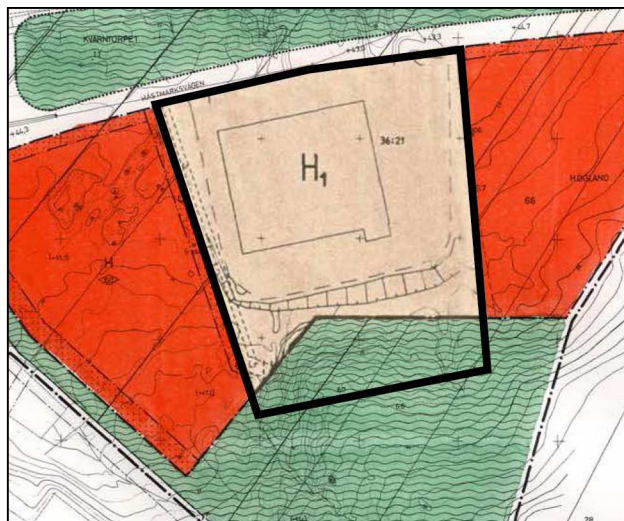
Dessa värden bedöms dock inte skadas påtagligt av att ianspråkta marken inom det aktuella planområdet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Inom hela det aktuella planområdet gäller idag detaljplan fastställd 28 september 1976 (röd/grön på bilden – se figur 3). För fastigheten Höglund 36:21 gäller även en ändring av detaljplan, antagen 27 februari 1995, (beige på bilden – se figur 3).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Figur 3. Båda gällande detaljplaner placerade på varandra.
Det aktuella planområdet är markerat med svart.

För fastigheten Högländ 36:21 är gällande bestämmelser [H₁] Handel, även livsmedel, med en byggnadshöjd på 7,0 meter. För den aktuella delen av fastigheten Högländ 55:1 är gällande bestämmelse allmän plats, park.

Riksintresset

Planområdet ligger inte inom ett utpekad riksintresse. Närmsta riksintresse är E4, som ligger ca 70 meter norr om planområdet. Planen bedöms inte påverka riksintresset negativt, snarare kan planen påverka E4 positivt genom att trafiksituationen kring Coop Forum struktureras upp på ett bättre sätt och att detta förhoppningsvis medför att mängden köbildningar ut på E4 minskar.

Handelsstrategi

I Handelsstrategi Örnsköldsvik (2014) och i Handelspolicy Örnsköldsvik (2014) framgår att kommunen vill medverka till nya etableringar av handel både i stadskärnan och i det externa handelsområdet norr om staden. Entré Norr och Norra handelsområdet är prioriterade områden för extern handel. Det står också att det är viktigt att få till bra förbindelser in till staden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Kommunala beslut i övrigt

Den 18 september 2014, § 99, lämnade samhällsbyggnadsnämnden positivt planbesked och gav i uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att pröva detaljplan för området Högländ 36:21 m.fl. med normalt planförfarande.

Cykelplanen för Örnsköldsvik har ännu bara varit ute på samråd och kan alltså inte återopas. Men det aktuella detaljplaneförslaget går ändå i linje med de riktlinjer som föreslås i cykelplanen. Däribland att
”Tillgången till trygga och säkra cykelbanor ska alltid beaktas i den fysiska planeringen [...].”

och att

”De som går eller cyklar inom staden ska inte hindras eller störas av biltrafiken så att deras livskvalitet begränsas. Särskilt viktigt är det att barn, äldre och personer med funktionsnedsättning ska kunna förflytta sig tryggt och säkert mellan bostaden och sina vanligaste målpunkter.”

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

I dagsläget är i stort sett hela fastigheten Högländ 36:21 bebyggd eller asfalterad, medan den del av Högländ 55:1 som berörs utgörs av en skogsklädd backe som höjer sig i planområdets södra ände. Skogen består till största del av tall och björk med sparsam undervegetation. Genomförandet av detaljplanen medför att en stor del av den skog som finns inom planområdet idag kommer att försvinna till förmån för asfalterade ytor. Där parkeringsytan tar slut i söder kommer den stora höjdskillnaden att tas upp av bergskärning och branta slänter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden

För att kunna bygga den tilltänkta parkeringsytan kommer schaktning och sprängning att behöva utföras. En geoteknisk undersökning togs fram av Sweco under januari 2015 för att undersöka förutsättningarna samt ge rekommendationer för arbetet. Sammanfattningsvis kommer mötet mellan parkering och skog att se olika ut beroende på vilken typ av jordmån som finns på den specifika platsen. Där man kan spränga sig in i berg kommer det att bli en brant bergskärning, medan det i andra material såsom siltig sand, blir en brant slänt som ska påföras krossmaterial som erosionsskydd.

Förutsättningar

I området söder om befintlig parkeringsyta ligger bergöverytan nära markytan. Berget täcks som mest av en meter svallager av siltig sand. De genomförda tvärsektionerna visar att bergskärningen blir som mest sex meter hög.

I den västra delen av den tillkommande parkeringsytan utgörs den naturliga jorden av ca 1,5 meter siltig sand som vilar på ca 1,5 meter löst lagrad siltig lera. Dessa är båda relativt tjälfarliga jordarter och måste därför antingen bytas ut mot andra mindre tjälfarliga jordarter eller frostisolerars.

Rekommendationer

I den västra delen av den tillkommande parkeringsytan kommer terrassbotten delvis att bestå av löst lagrad siltig lera. I övrigt kommer terrassbotten att bestå av siltig sand och siltig sandmorän i den norra delen av den tillkommande parkeringsytan. I både de norra och västra delarna av parkeringsytan krävs att det på terrassbotten läggs ut materialskiljande lager i form av geotextil samt frostisolering av cellplast.

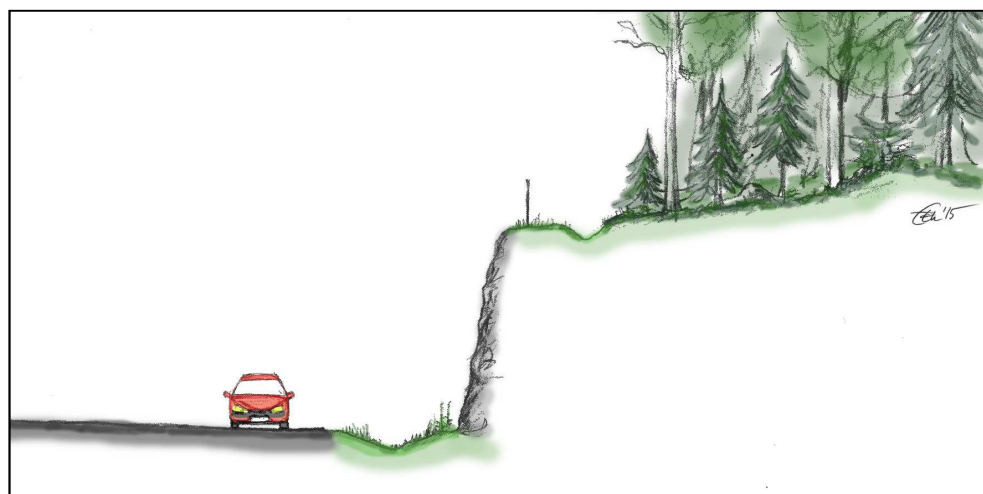
Inom den södra, större delen av den tillkommande parkeringsytan kommer terrassbotten att bestå av packad sprängbotten. Frostisole-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

ringen från de norra delarna bör gå ut minst två meter över kanten till sprängbotten.

Schaktslänter i siltig sand och siltig sandmorän kan utföras i lutning 1:1,5 och påföras ett erosionsskydd av bergkross. Schaktslänter i lera bör förstärkas genom att schakt utförs och att ett minst 1,0 meter tjockt lager av bergkross läggs i slänten till en släntlutning på 1:1,5.



Figur 4. Ett snitt över den plats där bergskärningen blir som högst (ca 6,0 meter). Det nedre diket är ett svackdike till för rening och fördröjning av dagvatten. Det övre diket är ett dike som eventuellt behövs för att hindra att större mängder vatten rinner över bergväggen och orsakar isbildning vintertid.

Bergschakten måste ske som försiktig sprängning med hänsyn till intilliggande byggnader och markförlagda kablar. Bergskärningen kan ha en lutning på 5:1 och blir då alltså 1,2 meter djup på högsta stället (6,0 meters höjd). (se figur 4 för illustration)

Förorenad mark

Vid en ombyggnation 1994 inkom PRIX Konsum med en anmälan till kommunen om sanering efter en oljecistern som funnits på platsen sedan tidigare. Det finns ingen anledning att anta att det skulle finnas rester kvar i marken efter saneringen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Radon

Planområdet ligger inom högriskområde för markradon, med granit och pegmatit i berggrunden. Särskild grundläggning med hänsyn till radonförekomsten används.

Risk för skred eller höga vattenstånd

Det aktuella planområdet ligger inte inom ett område där risk för skred förekommer. Ingen risk för höga vattenstånd finns heller på platsen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i närheten av det aktuella planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostadsområdet Valhalla med sina flerfamiljshus, ligger ca 150 meter sydväst om planområdet. Bostadsområdet får i detaljplanen en tydligare förbindelse med gång- och cykelvägnätet med den gång- och cykelväg som finns utlagd i planområdets västra kant.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Historik

I detaljplanen från 1976 ser man tydligt att den aktuella marken inte tidigare varit exploaterad. 1981 står det en färdig byggnad på platsen; en serviceverkstad med lager och kontor ägt av Ångermanlands Lantmän. Troligen användes verkstaden för traktorer och likande jordbruksmaskiner. I samband med denna verksamhet har det funnits en oljecistern på fastigheten. 1986 inreddes en del av andra våningen i byggnaden till kontor. Någon gång mellan mitten på 80-talet och mitten på 90-talet var Harjus färgaffär hyresgäst här. 1994-95 rivs den befintliga byggnaden helt eller delvis och PRIX Konsum öppnar ett affärshus för detaljhandelförsäljning. 2004 rivs affärshuset vid nybyggnad för Coop Nord, den byggnad som står där idag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Förutsättningar

Planområdet ligger i ett område med många olika verksamheter, bland annat bilprovning, hotell och bilreparatör m.fl. Inom planområdet finns Coop Stormarknad, Edmarks finbageri och Systembolaget.

Planförslag

Detaljplanens syfte är att det även fortsättningsvis ska kunna bedrivas handel på fastigheten. Därför kommer samma markanvändning att kvarstå - [H] handel. Höjden på byggrätten ändras dock från en byggnadshöjd på 7,0 meter till [11,0 meternockhöjd] för att ge möjlighet till utveckling av fastigheten. Denna höjd kommer att passa bra i omgivningen, med hänsyn både till en hög bergskärning i söder, höjdskillnaden upp till bilprovningen i öster samt till den högre byggnaden (Hotell Scandic) i väster. En maximal exploatering av fastigheten begränsas till [e₁] 55 % *maximal byggnadsarea i procent av fastighetsarean* för att försäkra sig om att verksamheten ska kunna klara kraven från gällande parkeringsriktlinjer.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för funktionsnedsatta ska tillgodoses inom planområdet. Ett tydligt stråk som kopplar samman den nya gång- och cykelvägen med entréerna bör anläggas. Detta kan åstadkommas genom att man både gör en upphöjning av körbanan vid övergången, för att undvika kanter som måste forceras, samt att man gör ett byte av markmaterial. Användningen av taktila plattor är viktigt för att förtydliga stråket.

Byggnadskultur och gestaltning

Många av byggnaderna runt omkring planområdet har storskalig karaktär med plåtklädda fasader och stora, fönsterlösa väggytor. De flesta byggnader i närheten omges av parkeringsplatser eller andra asfalterade ytor. Endast hotellet på planområdets västra sida har en annan utformning och ett mindre grönområde på fastigheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Friytor***Lek och rekreation***

Utkanten av Skyttis rekreatiomsområde börjar strax söder om planområdet med en stig som kommer nära planområdets södra gräns. I hela Skyttisterrängen finns elljusspår med preparerade skidspår vintertid.

Ett genomförande av detaljplanen kommer troligen inte att påverka Skyttis rekreatiomsområde på något direkt sätt. Den del av skogen som kommer att tas i anspråk för parkeringsplatsen korsas inte av några stigar. Det finns en stig högre upp i skogen, från denna kommer det möjligen att bli en visuell skillnad, på så sätt att man från stigen kommer att kunna se ut över staketet (mer om staketet under rubriken **Ris-ker**) och slänten ner till parkeringsplatsen. Det finns inga spår av barns lek i skogsbacken idag och eftersom det bara är en mycket liten del av skogen som påverkas, så kommer detta troligen inte att inverka negativt på lekmöjligheterna i skogen söder om planområdet. Den närmsta anordnade lekytan finns intill flerfamiljshusen på Valhallavägen.

Gator och trafik***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik******Förutsättningar***

Hästmarksvägen som passerar norr om planområdet ansluter till E4 i Bröstarondellen för att sedan direkt vika ur rondellen och fortsätta åt öster. Trafiksituationen i området från Bröstarondellen in mot den västra delen av Hästmarksvägen är inte bra som den ser ut idag. Det blir ofta köbildning på det västergående körfältet från infarten till Coop och mot Bröstarondellen. Ibland tar sig köerna ända in i rondellen och blockerar där trafiken på E4. Men, enligt beräkningarna som gjordes i den trafikutredning som togs fram av SWECO i oktober 2015, så innebär maxbelastningen inget problem enligt de kriterier som oftast används i sådana beräkningar. Korsningar och anslutningar är inte överbelastade i dagsläget. Det troligaste är att de upplevda trafikproblemen grundas i svårigheten att komma i på parkeringsplatsen samt svårigheten att röra sig på denna. Det man också kom fram till i utredningen var att det finns i dagsläget ett mycket stort underskott på

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

parkeringsplatser – under en timme körde 400 bilar in på parkeringen som har 150 platser.

I dagsläget finns det en informell lösning för gång- och cykeltrafiken på platsen, där gång- och cykeltrafikanterna leds ut direkt på parkeringsplatsen. Därefter måste de kryssa mellan bilarna på vägen mot gång- och cykelvägen på andra sidan Hästmarksvägen.

Trafiken inom fastigheten Högländ 36:21 (Coop) är i dagsläget svårtydd. Det finns en inbyggd otydlighet i hur bilar, cyklister och människor med kundvagnar delar på utrymmet.

Detta genererar stor osäkerhet hos en bilist som kommer in på parkeringen från Hästmarksvägen. På en mycket kort sträcka ska denna bilist hinna välja om hen ska söka parkeringsplats på höger eller vänster sida och om där finns några lediga platser samtidigt som körbanan korsas av människor med kundvagn och cyklister rör sig över fastigheten för att komma vidare till annan målpunkt. Det är troligt att denna stunds tvekan hos bilisten är en av orsakerna till köbildningen. En annan trolig orsak är att infarten idag är mycket bred och det är svårt att se vart bilarna är på väg och att det ibland står flera bilar i bredd i utfarten. Även bristen på parkeringsplatser är ytterligare en orsak till trafikproblemen (se första stycket under denna rubrik).

Längs den södra sidan av Hästmarksvägen finns en ca 3 meter bred gång- och cykelväg som sträcker sig från Valhallavägen till Coops nuvarande västra infart.

Planförslag

Genomförandet av detaljplanen skulle utöka antalet parkeringsplatser vid Coop. Detta kommer troligen inte ha någon negativ påverkan på



Figur 5. Flygfoto över planområdet med omgivning. Planområdesgränsen är markerad med rött. Nuvarande gång- och cykelvägsförbindelse är markerad med svart, streckad pil.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

trafiksituationen, snarare tvärt om. Med fler parkeringsplatser blir det mindre av den i dagsläget blockerande söktrafiken inom området.

Situationen med in- och utfarter har setts över och den lösning som föreslås i detaljplanen skulle reda upp många av de problem som finns både inom fastigheten och i relation till Hästmarksvägen (se mer under rubriken ***In- och utfarter***).

Marken som i den västra delen av planområdet avsätts som [GCM-VÄG] är idag asfalterad med markerade parkeringsplatser. Området för den nya gång- och cykelvägen är totalt 4,0 meter brett, med plats för en 3,0 meter bred gång- och cykelväg och ett sidoområde på 2,0 meter. För att gång- och cykelvägen längs med Högländ 36:21 ska kunna ansluta till gång- och cykelvägen i skogen, måste höjdskillnaden mellan vägen i skogen och parkeringsplatsen nedanför tas upp. Lutningen på gång- och cykelvägen får inte överstiga 8 %.

Kollektivtrafik

Hästmarksvägen trafikeras av lokalbusslinje 4, med 24 turer per dag, (vardagar), samt linje 7, med 7 turer per dag, (vardagar). Närmsta busshållplats ligger ca 15 meter nordväst om planområdet längs Hästmarksvägen.

In- och utfarter

Förutsättningar

Den huvudsakliga infarten från Hästmarksvägen (närmast det nordvästra hörnet av planområdet) är idag bred och otydlig. När man kommer in på parkeringen från denna infart är det många val som ska göras innan man parkerat.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Figur 6. Den nuvarande infarten till Högländ 36:21 (Coop).

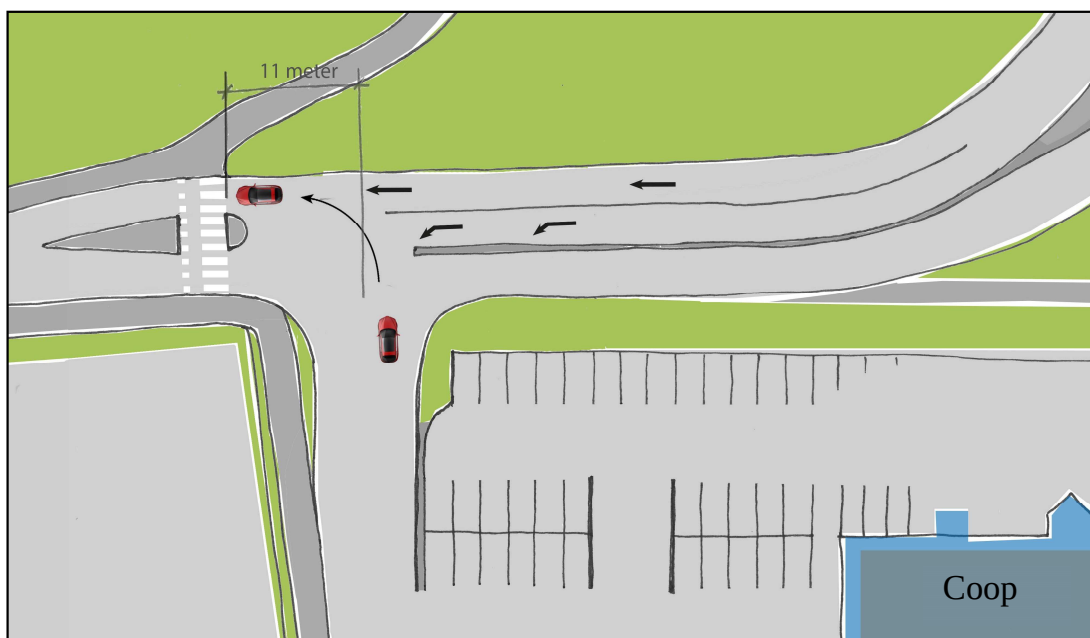
Planförslag

Infarten kommer att flyttas så långt åt väster som är möjligt och fortfarande få utrymme för en gång- och cykelväg. Förflyttningen av infarten görs, i enlighet med den trafikutredning som togs fram av SWECO i oktober 2015, för att trafiksituationen på fastigheten ska ha så liten påverkan på E4 som möjligt. Hästmarksvägen kommer att breddas - från Bröstarondellen och en bit väster om infarten till Coop - för att ge plats åt ett avsvängningsfält för vänstersvängande in till Coop. Eftersom alla dessa åtgärder som ska utföras finns utanför planområdet så löses detta i ett avtal mellan Coop Nord och Örnsköldsviks kommun. (Mer om avtalet och dess innehåll kan läsas i avsnittet om *Avtal under Genomförandefrågor* nedan.)

Övergångsstället flyttas så att trafiksäkerheten för de gående ska bli så bra som möjligt. För de bilar som svänger vänster ut från Coop måste det finnas ett ”magasin” på *minst* 10,0 meter från mittlinje på infarten till övergångsstället så att bilarna ska hinna ”räta upp sig” innan de stannar för gående.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Figur 7. Skiss över infarten från Hästmarksvägen samt gång- och cykelvägens möte med övergångsställe m.m. Genom avtal mellan Coop Nord och Örnsköldsviks kommun kommer Hästmarksvägen att byggas om, för att se till att trafiksituationen förbättras och risken för köer ut på E4 minskas så mycket som möjligt.

Infarten görs smalare än den är idag, med en maxbredd på 10,0 meter på smalaste stället. Svängradien för infarten får inte börja närmare övergångsstället än två meter. Planbestämmelsen  [körbar utfart får ej anordnas] läggs längs den norra sidan av planområdet. Två öppningar på 10,0 meter för in- och utfarten i väster och 17,5 meter för in- och utfarten i öster läggs in. Längs hela den norra fastighetsgränsen läggs sex (6) meter [prickmark] – Marken får inte förses med byggnader, för att säkerställa siktlinjerna för in- och utfarterna.

I fastighetens nordöstra hörn finns idag den andra in- och utfarten från fastigheten och denna kommer att kvarstå så att varuleveranserna hålls borta så mycket som möjligt från parkeringen. Denna in- och utfart bör dock förtydligas antingen genom målning på marken eller genom skyltning. Trafiken inom fastigheten föreslås fortfarande vara dubbelriktad förutom trafiken längs byggnadens östra sida som enkelriktas så att denna väg endast är tillåten som utfart (i norrgående riktning).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Parkering, varumottagning

Parkering sker idag främst väster och norr om byggnaden. Trots att antalet bilplatser på parkeringen följer p-normen, finns det idag för få bilplatser på parkeringen i förhållande till verksamhetens behov.



Figur 8. Utformningsskiss över parkeringsplatsen, in- och utfarter, gång- och cykelvägen samt dagvattenlösningen.
Källa: Underlagsritning - Hifab AB

Postadress

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

Besöksadress

Järnvägsgatan 6
Förvaltningens e-postadress
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

Telefon

0660-880 00 vx
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Planförslaget ger möjlighet till att utvidga parkeringsplatsen åt söder. Enligt illustrationsskissen (se figur 8) kan man öka antalet med ca 130 bilplatser åt söder. Det kommer dock att försvinna en del parkeringsrutor då gång- och cykelvägen tillkommer samt omstrukturering görs av både infart och parkeringen på västra sidan av Coop.

Vid den västra in- och utfarten skapas ett ”magasin” inne på fastigheten genom att man gör det omöjligt för bilar att svänga direkt till vänster då man kommer in på fastigheten. Vill man till dessa parkeringsplatser tar man vänster vid nästa avtag eller kör runt byggnaden.

Varumottagning till Coop sker på byggnadens östra sida. Varumottagning till Systembolaget sker på byggnadens södra sida.

Störningar

Väg E4 ligger ca 70 meter norr om planområdet och är en bullerkälla. Detta påverkar dock inte de verksamheter som finns inom planområdet, eller den tänkta utbyggnaden av parkeringsplatsen.

Risker

E4 är hårt trafikerad och dessutom en utpekad led för transport av farligt gods, men denna ligger på ett relativt stort avstånd, cirka 70 meter, från planområdet. Närområdet kring E4 är öppet och luftcirkulationen bedöms god. Det innebär att luftföroreningar från E4 ventileras bort. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnorm (MKN) för luft negativt. Eftersom det är en befintlig verksamhet på platsen idag och detaljplanen endast ändrar utbredningen bort från E4, så bedöms inte risken från E4 som led för transport av farligt gods att påverka planområdet så mycket att en riskanalys behöver genomföras.

Det finns en påtaglig risk att människor eller djur som rör sig i skogen ovanför bergskärningen skulle kunna ramla ner för denna. Av den anledningen sätts bestämmelsen  [ungefärligt läge där skyddsstaket ska finnas]. Anledningen att staketets placering inte sätts exakt är för att denna är beroende av hur bergskärning och slänter kommer att utformas samt markens beskaffenhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Risk gällande fallande is eller stenar från bergskärningen, se sista stycket under rubriken ”Dagvatten” nedan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp, det gäller även dagvatten.

Dagvatten

Inom planområdet alstras det idag dagvatten från takytor, den befintliga parkeringsplatsen och från skogsbacken i söder. Dagvattnet transporteras mot en intagsbrunn via ett dike längs den södra änden av parkeringsplatsen. Det kommer även dagvatten från ett dike längs med gång- och cykelvägen i skogen och ner mot samma intagsbrunn. Intagsbrunnen för dagvatten ligger idag i den sydvästra delen av planområdet. En del av dagvattnet rinner dock ner i en dagvattenbrunn som ligger i asfaltytan väster om byggnaden. Från brunnarna transporteras sedan dagvattnet till Miljö och Vatten i Örnsköldsviks, MIVAs, ledning.

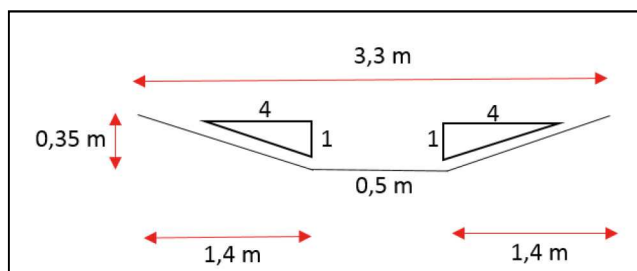
Vintern 2015 gjordes en dagvattenutredning av Hifab AB. Utredningen skulle hitta lösningar för att fördröja och rena det dagvatten som alstras på den tillkommande parkeringsytan samt se hur det dagvatten som alstras i skogen påverkar dagvattensituationen på platsen. Dagvattnet från parkeringsytan måste renas innan det når dagvattenledningen eftersom recipienten (Högländssjön) är känslig, främst för fosfor.

Dagvattenutredningen kom fram till att ett så kallat ”svackdike” (se figur 9) som placerades längs hela parkeringens södra sida (ca 108 meter) skulle klara de krav som ställs på kapacitet (för mer än ett dimensionerande 10 års regn) för att undvika översvämning och ge möjlighet att fördröja vattnet innan det når dagvattenledningen. Om detta dike skulle utformas med vegetationsklädda slänter (främst gräs), av lämplig höjd, så skulle även reningen av dagvattnet bli tillräcklig för att inte ytterligare påverka recipienten. Svackdiket skulle kunna rena dagvattnet från de överskridande värdena för koppar (Cu),

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

bly (Pb), suspenderat material samt oljeföroreningar. Det är även bra om svackdiket avslutas med en stoppande kant som gör att vattnet stannar upp och får falla över kanten innan det når brunnen.



Figur 9. Förslag till dimensionering av ett svackdike som föreslås anläggas längs med hela parkeringens södra sida.
Källa: Dagvattenutredning, Hifab AB

För att säkerställa att det finns utrymme för dagvattenhanteringen sätts bestämmelsen [n₁] - Marken ska vara tillgänglig för omhändertagande och fördröjning av dagvatten. Diken ska utformas med flacka, vegetationsklädda slänter - på plankartan.

I dagsläget finns det en intagsbrunn för dagvatten som ligger (i väster) i fastighetsgräns mellan Högländ 36:21 och Högländ 55:1. Denna tar in vatten från både Coops mark och från kommunens mark. Den sköts av kommunen. Det kommer att behövas två nya intagsbrunnar med sandfång, en som ska ligga inne på fastigheten Högländ 36:21 och ta hand om dagvattnet från fastighetens diken. Den andra intagsbrunnen kommer att ligga på Högländ 55:1 och ta hand om dagvattnet från diket längs gång- och cykelvägen genom skogen. Sådana intagsbrunnar ska utformas med ett sandfång för att minimera risken för stopp i ledningen nedströms.

Ovanför bergskärningen bör eventuellt ett överdike komma till stand för att kunna leda undan sådant dagvatten som kommer direkt från skogen. Detta för att inte isbildning på bergskärningen ska orsaka skaderisk för människor och egendom på parkeringsplatsen nedanför. Ett sådant dike skulle dock potentiellt kunna bli en risk i sig om det skulle försvaga bergskärningen eller öka risken för sprickbildning, så det bör utredas när bergskärningen är färdig om ett dike skulle vara den bästa lösningen. Det ligger på fastighetsägarens ansvar att se till säkerheten för de som vistas på platsen. Om det skulle falla is eller stenar från branten så skulle dessa inte falla på människor eller egendom eftersom

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

det fyra meter breda området för svackdiket nedanför bergskärningen även kan ses som en skyddszon.

Vad händer vid en eventuell översvämning?

Vid en teoretisk översvämningssituation, med fyllda diken och stopp i dagvattenledningar, kan ytvattenflödet från parkeringsytan komma att avrinna via hårdgjorda ytor förbi byggnaderna på fastigheten i riktning mot Hästmarksvägen i norr. Den fortsatta avrinningen från fastigheten kan därefter i första hand komma att ske över Hästmarksvägen längs den GC-väg som går via tunnel under väg E4. Tunneln i sig utgör en svacka där ansamling av vatten kan ske. Vattenflöden som korsar Hästmarksvägen kommer även att kunna infiltreras i de gräsytor med svackor som angränsar GC-vägen. I andra hand, vid extrema flöden, bedöms översvänningsflöden kunna avrinna längs Hästmarksvägen mot väster för att därifrån rinna ner i grönytorna intill. Ett direkt flöde av ytvatten från fastigheten mot Högländssjön bedöms som osannolik eftersom avståndet är relativt långt och det finns ett flertal sänkor för vattenansamling och ytor med öppen naturmark i området mellan parkeringsytan och sjön.

Dagvattenrening kräver anmälan

Det krävs en anmälan till kommunens miljö- och hälsoenhet för rening av dagvatten. Anmälan ska göras skriftligen och lämnas in senast sex veckor innan dagvattenanläggningen påbörjas. I anmälan ska det beskrivas tydligare hur detta svackdike ska konstrueras samt vilket material man avser använda för att växtligheten ska kunna etablera sig.

Värme, el och opto

Övik Energi Nät AB är distributör av el och Övik Energi AB är distributör av fjärrvärme och bredband i området. Ledningar för fjärrvärme finns i Hästmarksvägen norr om planområdet. Det ligger ett [u]-område för denna ledning i norra änden av planområdet. Detta område behövs som skydd för ledningen och möjligheten att underhålla denna.

Ledningar för el och opto (fiberoptik) går längs östra sidan av planområdet och sneddar och korsar varandra över den södra änden av planområdet för att fortsätta åt väster. Dessa ledningar måste flyttas och

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

läggas i samma ledningsgrav. Ett [u]-område finns utlagt för dessa två ledningar för att skydda dem och ge möjlighet till underhåll. Flytt av ledningarna samt kostnaden för att skapa ledningsrätt ska exploitören stå för.

I den norra delen av planområdet finns ett litet u-område till förmån för Skanovas teleledning till ett skåp som serverar närområdet. Kabeln ligger idag väldigt nära eller i vissa fall under entrén och lastintaget som är utbyggda från fasaden. U-området har markerats med [u₁]
Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ledningarna ska vara tillgängliga för åtkomst för underhåll och service. Marken i u₁ korsprickas (istället för att punktprickas) med bestämmelsen; Marken får med undantag av entré och lastintag inte förses med byggnader. Utöver detta sätts även en högsta byggnadshöjd på fem meter inom u₁-området.

Avfall

Avfallshanteringen sköts av MIVA. Avfall som inte är hushållsavfall sorteras och hanteras enligt MIVA:s riktlinjer.

Övrigt

Det pågår en åtgärdsvalstudie för trafiksituationen i hela norra handelsområdet. Denna kan på sikt komma att påverka trafiksituationen på Hästmarksvägen.

Administrativa frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och förväntas kunna antas av kommunfullmäktige i februari 2016. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att beslutet justerats, förutsatt att den inte överklagas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning eller förlorad byggrätt.

Befintlig detaljplan

Befintlig detaljplan upphör att gälla inom aktuellt område när den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering har tecknats mellan Örnsköldsviks Kommun och Coop Nord Ekonomisk förening. Detta för att möjliggöra en försäljning av del av Högland 55:1 till Coop Nord Ekonomisk förening.

Avtal

Ett avtal kommer, före detaljplanens antagande, att ha tecknats mellan Coop Nord ekonomisk förening och Örnsköldsviks kommun. Avtalet reglerar ett flertal saker vars tillkomst är en förutsättning för att kunna anta detaljplanen. Det som regleras är:

- fördelning av kostnader och ansvar för flytt/ombyggnad av den nya intagsbrunn för dagvatten som, på grund av den nya exploa-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

teringen, måste anläggas på fastigheten Högland 55:1(tillhörande Örnsköldsviks kommun).

- fördelning av kostnader och ansvar för flytten av övergångsstället, som på grund av infartens placering måste flyttas åt väster.
- fördelning av kostnader och ansvar för flytten av anslutningen till gång- och cykelvägen på andra sidan Hästmarksvägen så att denna väg ska passa det flyttade övergångsstället.
- fördelning av kostnader och ansvar för breddningen av Hästmarksvägen för att kunna skapa ett avsvängningsfält för vänstersvängande från Bröstarondellen och in på Coops fastighet (Högland 36:21).
- fördelning av kostnader och ansvar för flytten av busshållplatsen, som på grund av vägbreddningen måste flyttas från sitt nuvarande läge åt väster.

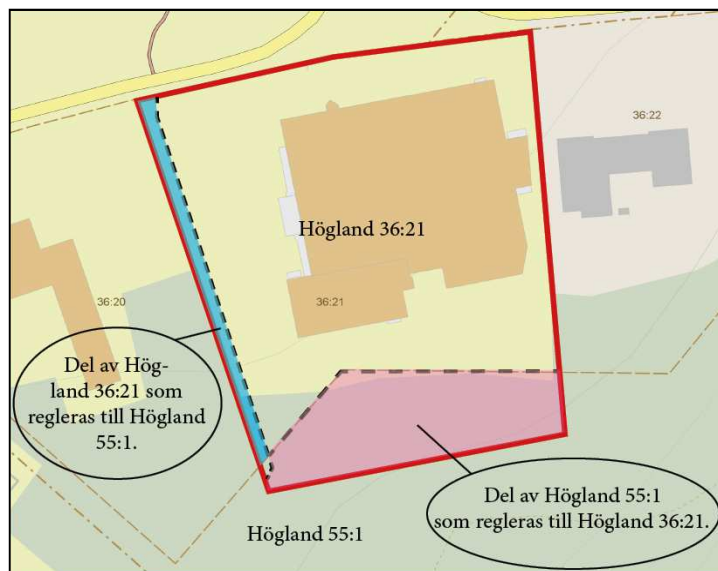
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar fastigheterna Högland 36:21 som ägs av Coop Nord Ekonomisk Förening och Högland 55:1 som ägs av Örnsköldsviks kommun. Planen innebär att den del av fastigheten Högland 55:1 som är avsatt för handelsändamål genom fastighetsreglering ska överföras till Högland 36:21. Vidare ska marken för allmän plats, gång- och cykelväg, på motsvarande sätt föras över från Högland 36:21 till Högland 55:1. (se figur 10 för förtydligande). De berörda parterna ska själva ansöka om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder hos lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling



Figur 10. Förtydligande gällande vilken mark som ska regleras till vilken fastighet.

Rättigheter

De befintliga ledningsrätter för dagvatten som finns inom planområdet, betecknade med Lr 1-3 i grundkartan, kommer fortsättningsvis att gälla oförändrade när planen är genomförd.

Planen innebär att rätt att framdra underjordiska ledningar, bl.a. optokabel, starkström och teleledning, inom område betecknat med "u", kan upplåtas i form av ledningsrätt eller tryggas genom avtal.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavtal har tecknats mellan Samhällsbyggnadsförvaltningen och Kommunledningsförvaltningen båda inom Örnsköldsviks Kommun för framtagandet av detaljplanen. Kostanden för framtagandet av detaljplanen betalas av Coop Nord ekonomisk förening.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Ägaren av fastigheten Högländ 36:21 svarar för iordningställande av kvartersmarken.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

För kostnader som gäller den allmänna platsmarken, cykelväg, svarar huvudmannen. Kostnaden för anläggningen av gång- och cykelvägen ska lösas genom intäkter vid försäljningen av del av Högländ 55:1.

Flytt av ledningar samt tillskapande av ledningsrätter för dessa, ska bekostas av exploatören. Eventuell flytt av ledningar utförs av ledningsägaren som ska kontaktas i god tid före markarbete påbörjas.

Både dagvattenanläggningen och den nya intagsbrunnen på Högländ 36:21 bekostas och anläggs av exploatören. Den nya intagsbrunnen på Högländ 55:1 bekostas av exploatören men anläggs av Örnsköldsviks kommun.

Ombyggnationen av Hästmarksvägen med breddning av körbana för ett nytt avsvängningsfält, flytt av övergångsställe, flytt av busshållplats med väderskydd samt flytt av den sydligaste biten av gång- och cykelvägen norr om Hästmarksvägen, ska alla bekostas av exploatören men utföras av Örnsköldsviks kommun.

Då ny infart ska byggas, ska det ske i samråd med väghållaren.

Ersättningar

Frågor om ersättningar mellan berörda markägare i samband med lantmäteriförrättningar avseende marköverföringar och upplåtelser av rättigheter samt fördelningen av kostnaderna för fastighetsbildning bör i första hand lösas i avtal mellan berörda parter. Om överenskommelse inte kan träffas har huvudmannen, d.v.s. Örnsköldsviks kommun, rätt att lösa in området för allmän plats.

Konsekvenser av planens genomförande

Skogsbacken bakom Coop kommer att "försvinna" och ge plats åt ca 130 nya parkeringsplatser. En sex meter hög bergskärning samt slänter i den södra änden kommer att visuellt dominera platsen. Möjligheten finns nu för byggnaden på fastigheten Högländ 36:21 att byggas högre, upp till maximalt 11 meter nockhöjd.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

En ny, säkrare, gång- och cykelförbindelse kommer att binda samman Valhallaområdet med Högländsområdet. Infarten till Coop längs den västra delen av Hästmarksvägen kommer att smaltas av och flyttas åt väster, så nära den nya gång- och cykelvägen som möjligt. Hästmarksvägen kommer att breddas och ett nytt avsvängningsfält för Coops räkning kommer att anläggas. Övergångsstället, busshållplatsen och anslutningen till gång- och cykelvägen på norra sidan av Hästmarksvägen kommer att flyttas åt väster.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Gång- och cykelvägsförbindelsen som skapas i och med planens genomförande ger positiva konsekvenser för barn och ungdomar, då gång, cykel och moped klass II är viktiga färdmedel för denna del av befolkningen.

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Patrik Jansson
Stadsarkitekt

Cecilia Ek
Planarkitekt

Revidering december 2015

Revideringen innebär att området för gång- och cykelvägen har gått tillbaka till samma mått som den hade före granskningen, alltså 4 meter bred. Texten i planbeskrivningen har ändrats så att den korrekt beskriver området för gång- och cykelvägen.

Fastighetsägaren till Högländ 36:21 har skriftlig godkänt revideringen.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan, normalt planförfarande (SFS 2010:900)
Antagandehandling

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Patrik Jansson
Stadsarkitekt

Cecilia Ek
Planarkitekt