

Upprättad 27 februari 2023
2284K-P2023/1

Detaljplan för **del av Örnsköldsvik 6:1**



Planbeskrivning

Upprättad i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
samt med Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och allmänna råd BFS
2020:6

Planbesked: Samhällsbyggnadsnämnden § 105, 22 april 2021
Antagande: Kommunfullmäktige § 8, 30 januari 2023
Laga kraft: 27 februari 2023

Diarienummer: Sbn/2021:192



**ÖRNSKÖLDSDVIKS
KOMMUN**

Örnsköldsviks kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

891 88 Örnsköldsvik

Org. nr.: 212000-2445

Besöksadress: Järnvägsgatan 6

Tfn. 0660-88 000 vx

samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se

www.ornskoldsvik.se

Handläggare

Mattias Eriksson

Planarkitekt



**ÖRNSKÖLDSEVIKS
KOMMUN**

Detaljplaneprocessen

När en detaljplan ändras, upphävs eller ny plan upprättas reglerar plan- och bygglagen (2010:900) hur processen för detta ska gå till. Det finns olika typer av processer att använda sig av och val av process sker bland annat med hänsyn till komplexitet, förenlighet med gällande översiktsplan, miljöpåverkan och betydelse för allmänheten. Denna plan har tagits fram med ett standardförfarande.

Samråd

Samrådet syftar till att i ett tidigt skede samla in kunskap och synpunkter på planförslaget. Samrådet pågår under minst 3 veckor. Planförslaget samråds alltid med länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda sakägare (kan bestå av enskilda personer, företag, föreningar eller myndigheter), men vem som helst har möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

Samrådsredogörelse

Skriftliga synpunkter som inkommit under utsatt samrådstid besvaras av kommunen i en samrådsredogörelse. Kommunen redovisar eventuella förändringar samt nya ställningstaganden som gjorts efter samrådet.

Granskning

Inför granskning ska kommunen underrätta allmänheten och planens sakägare att granskning ska ske. Informationen ska anslås på kommunens anslagstavla samt direkt till berörda sakägare. Planförslag ställs i en mer slutgiltig form ut för allmänheten och sakägare i syfte att skapa förståelse för planens konsekvenser och möjlighet till att synpunkter lämnas på planförslaget. Granskningen pågår under minst 3 veckor. Planförslaget samråds alltid med länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda sakägare.

Granskningsutlåtande

Kommunen besvarar de skriftliga synpunkter som inkommit under utsatt granskningstid i ett granskningsutlåtande. Om planförslaget på ett väsentligt sätt ändras efter granskning ska kommunen genomföra en ny granskning.

Antagande

Det slutgiltiga planförslaget antas av kommunfullmäktige.

Laga kraft

Tre veckor efter kommunen anslagit beslut om antagande får planen laga kraft under förutsättning att ingen överklagar och att länsstyrelsen inte överprövar planen. Eventuell överklagan prövas av mark- och miljödomstolen.

INNEHÅLL

1. SYFTE OCH INFORMATION.....	5
1.1 Planens syfte	5
1.2 Planhandlingar.....	5
1.3 Underlag och utredningar	5
1.4 Generell information	5
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
2.1 Riksintressen	7
2.2 Strandskydd.....	7
2.3 Kommunala ställningstaganden	7
2.4 Detaljplaner och områdesbestämmelser	10
2.5 Undersökning om betydande miljöpåverkan	10
3. FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER...	11
3.1 Planbestämmelseregister	11
3.2 Detta reglerar detaljplanen	13
3.3 Mark och grönsstruktur.....	15
3.4 Bebyggelse och service.....	16
3.5 Trafik.....	17
3.6 Miljö, hälsa och säkerhet.....	19
3.7 Teknisk infrastruktur.....	22
3.8 Sociala aspekter	24
4. GENOMFÖRANDE	25
4.1 Genomförandetid.....	25
4.2 Avtal	25
4.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	25
4.4 Fastighetsbildning.....	26

1.

SYFTE OCH INFORMATION

1.1 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en mindre verksamhets- och/eller handelsetablering.

Detaljplanens syfte ligger till grund för tolkningen av planen, både planens formulerade syfte samt det bakomliggande syfte som valda planbestämmelser samt förklaring till dessa medför.

1.2 Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser – juridiskt bindande
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

1.3 Underlag och utredningar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning (Tyréns, 2021-11-10)
- Riskanalys, farligt gods (Bricon, 2022-01-07)
- Bullerutredning, verksamhetsbuller (Efterklang, AFRY, 2022-01-31)
- Dagvattenutredning (Tyréns Sverige AB, 2022-02-14)
- Trafikutredning (Sweco Sverige AB, 2022-06-17, rev. 2022-10-05)

1.4 Generell information

Detaljplanen upprättas med ett standardförfarande enligt 5 kap plan- och

bygglagen, PBL (2010:900). Planbestämmelserna som regleras i detaljplanen är fastställda med stöd av Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) och allmänna råd (BFS 2020:6) som ska fungera som vägledande i tolkningen av planbestämmelserna även i framtiden.

Detaljplanen förväntas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden under hösten 2022.

Läge

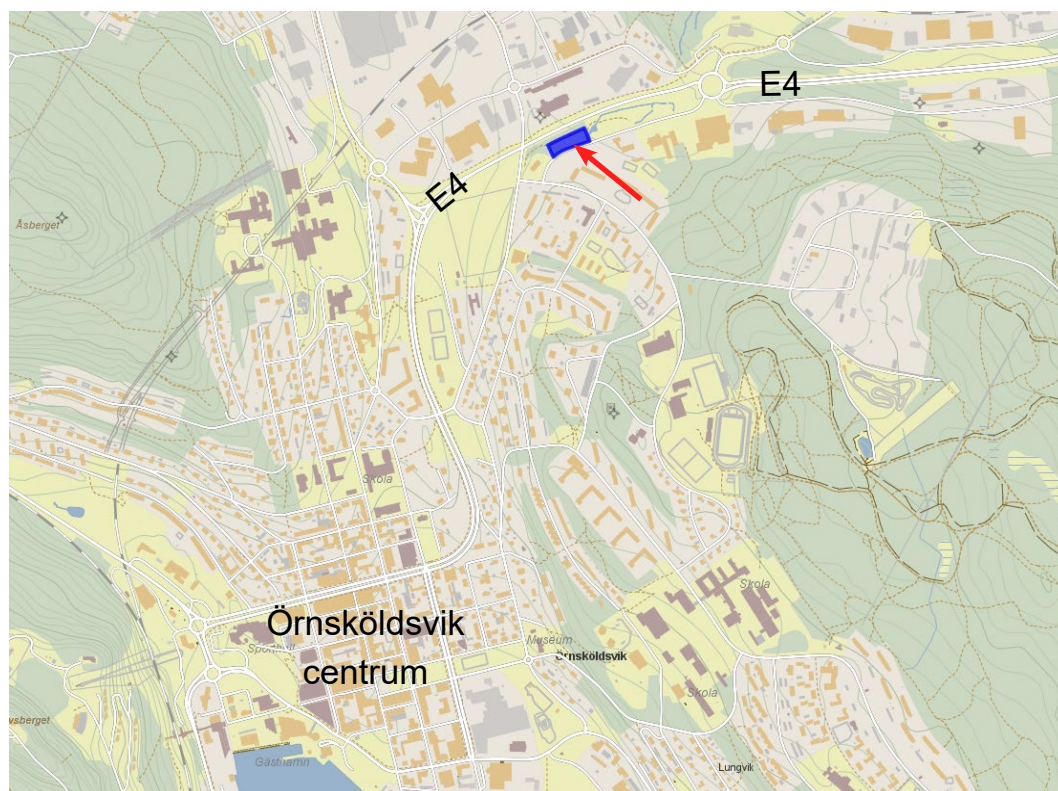
Planområdet är beläget mellan Hästmarksvägen och E4 i Örnsköldsviks centralort.

Areal

Planområdet omfattar 2480 m², varav cirka 2190 m² är kvartersmark.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar en del av kommunens fastighet Örnsköldsvik 6:1.



2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

En detaljplan behöver ta hänsyn till tidigare fattade beslut som på olika sätt berör den. Detta kapitel redogör för hur detaljplanen förhåller sig till nationella bestämmelser såväl som till diverse kommunala beslut och styrdokument.

2.1 Riksintressen

Planområdet är beläget i anslutning till väg E4, som är av riksintresse för kommunikation i enlighet med 3 kap 8 § miljöbalken (1998:808). Riksintresset ska enligt miljöbalken så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av detsamma.

2.2 Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd. Intelligande anlagda damm är inte en sådan insjö eller vattendrag som avses i 7 kap 13 § miljöbalken (1998:808).

2.3 Kommunala ställningstaganden

Översiktsplaner

Området är inte specifikt omnämnt i den kommunövergripande översiktsplanen från 2012. Den riksintressanta vägen E4 är utpekad led för farligt gods-transporter, vilket innebär att särskild hänsyn behöver tas till risken för olyckor med dessa transporter. I första hand handlar det om att hålla ett säkerhetsavstånd till vägen, i andra hand särskilda skyddsåtgärder. I övrigt berörs området inte av några i översiktsplanen nämnda allmänna intressen. Detaljplanen bedöms förenlig med översiktsplanen.

Kommunen antog 2020 en fördjupning av översiktsplanen för Örnsköldsviks centralort. Likt den kommunövergripande översiktsplanen från 2012 är det i huvudsak E4 som berör detaljplanen. I fördjupningen av översiktsplanen reserveras mark för en ombyggnation av E4, ett markreservat som direkt angränsar till denna detaljplans geografiska område. Tidigare överlappade planområdet vägreservatet, men planområdet har sedan starten minskats för att ta ökad hänsyn till vägreservatet och den gröna länken (se *Grönplan för Örnsköldsviks centralort* nedan) och detaljplanen bedöms vara förenlig med fördjupningen av översiktsplanen.

Grönplan för Örnsköldsviks centralort

Grönplanen antogs av kommunfullmäktige i december 2011. Genom planområdet passerar en utpekad grön länk, Vikingavallen-Högländ, vars syfte är att utgöra ett vegetationssläpp i bebyggelsen samt en spridningskorridor för djur och växter. Den gröna länken är tillsammans med ovannämnda vägreservat en anledning till att planområdet har minskats jämfört med det ursprungliga området. Detta till trots bedöms detaljplanen inte vara förenlig med grönplanen. Genomförandet av detaljplanen tillsammans med en framtida ombyggnation av E4 kan ta en så stor del av den gröna ytan i anspråk att kvarvarande yta blir för smal för att fungera som spridningskorridor.

Policys och strategier

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.
- 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). Planområdet ingår i den del av Örnsköldsviks stad som enligt strategin anses lämplig för dagligvaruhandel och volymhandel. Detaljplanen är förenlig med policyn och strategin.

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. Detaljplanen tar en mindre del av ett grönområde i anspråk, ett grönområde vars funktion delvis är som centralt rekreationsområde för människor. Möjligheten för de boende i närområdet att nå och vistas i rekreationsområden nära bostaden påverkas endast marginellt. Detaljplanen är förenlig med policyn.

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 tar en del av ett grönområde i anspråk, ett grönområde vars funktion delvis är att vara en spridningskorridor för stadens djur och växter enligt kommunens grönsplan (se ovan). Å andra sidan möjliggör detaljplanen en ny verksamhets- eller handelsetablering centralt i staden i anslutning till befintlig infrastruktur som vägar, gång- och cykelbanor och kollektivtrafik, ett faktum som minskar etableringens potentiella negativa miljöpåverkan ur ett transportperspektiv.

2.4 Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området omfattas av två gällande detaljplaner:

- Detaljplan för Valhallakiosken (2284K-P2693) reglerar berört område till handelsändamål, utan byggrätt (prickmark)
- Detaljplan för kv. Lönnen (2284K-P1812) reglerar berört område till allmän plats, park eller gatuplantering.

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

2.5 Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Länsstyrelsen har 22 mars 2022 tagit del av undersökningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

3.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Detaljplaneprocessen är en prövning av mark- eller vattenområdets lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk. Prövningen utmynnar i vilka regleringar som lämpar sig för bebyggelsemiljöns utformning.

Dessa regleringar sammanställs med hjälp av planbestämmelser i den juridiskt bindande plankartan. Detta kapitel innehåller en sammanställning av markområdets användning, bebyggelse och byggnadsverk med utgångspunkt av hur det ser ut idag, följt av vad de förändringar och konsekvenser som detaljplanen förväntas medföra.

3.1 Planbestämmelsereregister

Följande register syftar till att tydliggöra var i planbeskrivningen planbestämmelserna beskrivs. Om planbeskrivningen läses som en pdf, är texten till höger klickbar och tar dig direkt till aktuellt avsnitt inom detta kapitel. En sammanfattning av planbestämmelserna finns även under 3.2 Detta reglerar detaljplanen.

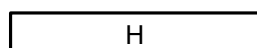
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

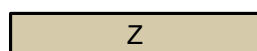


Gata. → **3.5 Trafik**

Kvartersmark



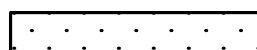
Detaljhandel. → **3.4 Bebyggelse och service**



Verksamheter.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad → **3.4 Bebyggelse och service**

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd är 55 meter över angivet nollplan → **3.4 Bebyggelse och service**
 h_2 Högsta totalhöjd på skyltar är 70 meter över angivet nollplan

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. → **3.7 Teknisk infrastruktur**

Skydd mot störningar

m Ytterväggar, fönster och dörrar som vetter åt nordväst ska utföras i minst brandteknisk klass EI30 → **3.6 Miljö, hälsa och säkerhet**

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. → **4.1 Genomförandetid**



3.2 Detta reglerar detaljplanen

Detaljplanen innehåller användningsbestämmelser för både allmän plats och för kvartersmark, samt ett antal egenskapsbestämmelser. Nedan följer en genomgång av samtliga planbestämmelser. Till användningsbestämmelserna finns även en sammanfattning av vad dessa bestämmelser tillåter baserat på Boverkets vägledning om detaljplanering från webbverktyget PBL Kunskapsbanken och Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och allmänna råd BFS 2020:6.

Användning av allmän plats

Användningsbestämmelsen [GATA] reglerar markens användning till allmän plats, dvs plats som ska vara tillgänglig för allmänheten och som endast tillfälligt får upplåtas för enskilda ändamål.

Gata

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet, har lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Användningen Gata används för gator som främst är avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

Användning av kvartersmark

Användningsbestämmelserna [ZH] reglerar att området får användas till verksamheter och detaljhandel.

Verksamheter (Z)

Användningen Verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.

Serviceverksamheter med begränsad omgivningspåverkan ingår. Det kan till exempel vara fordonsservice, fordonstvätt, bilprovning eller liknande.

Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området.

Handel med skrymmande varor ingår dock inte i användningen.

Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen.

I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

Detaljhandel (H)

Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus.

I användningen ingår, förutom butiksytan, även komplement till verksamheten så som tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang eller personalmatsal och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår. I stormarknader och gallerior kan restauranger och caféer ingå.

Egenskapsbestämmelser

Samtliga egenskapsbestämmelser i detaljplanen återfinns inom kvartersmark ([ZH]). Byggnaders nockhöjd är genom [**h₁**] reglerad till 55 meter över angivet nollplan och skyltars totalhöjd genom [**h₂**] reglerad till 70 meter över angivet nollplan. Över nuvarande marknivå (räknat från + 48 meter) innebär detta byggnader på ca 7 meter och skyltar på ca 22 meter. Runt om en del av kvartersmarken finns en 3 meter bred remsa med prickad mark där byggnader inte får uppföras.

Till följd av närheten till en primär led för farligt gods-transporter (E4) innehåller detaljplanen bestämmelsen [**m₁**] om att ytterväggar, fönster och dörrar som vetter åt nordväst ska utföras i minst brandteknisk klass EI30.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år.

3.3 Mark och grönstruktur

Planområdet utgörs av ett glest björkbevuxet grönområde med ett marktäckande av gräs m m. Under vissa delar av året kan marken vara vattenmättad och små vattensamlingar bildas. Området är tillgängligt för allmänheten och i viss mån iordningställt som ett centralt rekreationsområde.

Enligt kommunens grönplan (2011) passerar en utpekad grön länk, Vikingavallen-Högländ, genom planområdet. Länkens syfte är att utgöra ett vegetationssläpp i bebyggelsen samt en spridningskorridor för djur och växter.

Förändringar och konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kan innebära avverkning av träd och hårdgörande av mark inom kvartersmark (dvs. inom området [ZH]) och kvartersmarkens nuvarande funktion som grön länk kommer upphöra. Mellan kvartersmarken och slänten mot E4:s vägdike kvarstår mellan ungefär 18-22 meter grönområde som fortsatt kommer utgöra en grön länk.

Sjöar och vattendrag

Planområdet är beläget i anslutning till en anlagd damm som i första hand är ett trevligt inslag i grönområdet och i andra hand en dagvattendamm för omkringliggande allmänna platser. Dammen är även en viktig livsmiljö för flora och fauna samt har en fördröjande funktion i det kommunala dagvattenledningsnätet.

Förändringar och konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär ett ökat dagvattenflöde till dammen, läs mer under 3.7 Teknisk infrastruktur.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har upprättats av Tyréns Sverige AB (2021-11-10). Under ett tunt lager av mulljord påträffades silt ner till cirka 1 meter under markytan, därefter olika sammansättningar av silt, lera, sand och morän. Moränerna, dvs fast mark, påträffades generellt ca 1 meter under markytan.

Inom vissa delar av området påträffades lös kohesionsjord vilket ger en risk för sättningar.

Fri grundvattenyta påträffades i några borrhål och varierade mellan 0,35 - 1,5 meter under markytan.

Förändringar och konsekvenser

Grundläggning av byggnader rekommenderas ske med platta på mark efter att mulljorden och organiskt material schaktats bort. För att undvika sättningar på byggnader och andra konstruktioner kan utskiftning av lös jord utföras ner till den fasta moränen, alternativt att byggnader kompensationsgrundläggs. Enligt utredningen är ett annat alternativ att ytorna förbelastas med en överlast för att få ut sättningar innan exploatering.

I utredningen påpekas att silt är tjälfarligt och att grundkonstruktioner därför bör uppföras frostfritt och i torrhet.

Fornlämningar och kulturmiljö

Detaljplanen berör inget av särskilt kulturhistoriskt värde. Det finns heller inga kända fornlämningar inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under byggnation ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen, i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

3.4 Bebyggelse och service

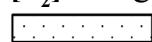
Planområdet är obebyggt. I nära anslutning finns en restaurang och på motsatt sida av Hästmarksvägen finns flerbostadshus. Norr om området, på motsatt sida av väg E4, finns brandstation och ett verksamhetsområde.

Förändringar och konsekvenser

[ZH] - Verksamheter och detaljhandel

[h₁] - Högstanockhöjd är 55 meter över angivet nollplan

[h₂] - Högsta totalhöjd på skyltar är 70 meter över angivet nollplan

 - Marken får inte förses med byggnad

Detaljplanen reglerar att området får användas för verksamheter och detaljhandel genom planbestämmelsen **[ZH]** (4 kap 5 § PBL).

Byggnaders högsta nockhöjd är 55 meter över angivet nollplan, vilket regleras med bestämmelsen **[h₁]** (4 kap 11 § PBL). Över nuvarande marknivå (räknat från + 48 meter) innebär detta ca 7 meter höga

byggnader. Höjdbegränsningen 55 meter över nollplanet är baserad på en avvägning mellan att dels minimera byggnaders visuella påverkan på stadsbilden och omgivningen och dels ge en tillräckligt god marginal för en framtida verksamhetsutövare att exploatera området och bedriva sin verksamhet på ett smidigt sätt.

Bestämmelsen [**h₂**] reglerar att skyltar, såsom höga reklamskyltar, högst får nå 70 meter över angivet nollplan. Över nuvarande marknivå (räknat från + 48 meter) innebär detta en ca 22 meter hög skylt. Höjden är hämtad från en skylt som godkänts av kommunen på en angränsande fastighet.

Runt några av kvartersmarkens ([ZH]) kanter reglerar detaljplanen ett förbud mot byggnader genom prickad mark (4 kap 16 § PBL). Området med prickad mark är 3 meter brett och syftar främst till att möjliggöra skötsel av byggnader och övrigt inom den egna fastigheten. Anledningen till att den fjärde sidan av kvartersmarken - mot norr och E4 - inte har prickad mark är för att kvarlämna så mycket som möjligt av den gröna länkens bredd samtidigt som byggrätten inom kvartersmarken blir ändamålsenlig (det vill säga inte för liten).

Bebyggelsen är inte begränsad i area. Planområdets ringa storlek styr indirekt hur stor del av ytan som kan bebyggas, eftersom det inom fastigheten även behöver rymmas körytor, parkeringsplatser, dagvattenhantering m.m.

Friyta

Området är idag en del av ett allmänt rekreationsområde.

Förändringar och konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär att denna del av rekreationsområdet exploateras och kan privatiseras.

3.5 Trafik

Planområdet ligger längs Hästmarksvägen. Väghållare är Örnsköldsviks kommun.

Förändringar och konsekvenser

In- och utfart till planområdet kommer ske från/till Hästmarksvägen. Mer än en in- och utfart kan bli aktuell pga att det relativt smala planområdet begränsar möjligheterna till vändning inom området.

En trafikutredning har utförts av Sweco Sverige AB (2022-06-17, rev. 2022-10-05). Resultatet av utredningen är att detaljplanens genomförande kommer medföra en trafikökning om 10-19 resor till och 10-19 resor från området under maxtimmen. Ökningen ligger enligt utredningen inom felmarginalen för simuleringsmodell, mätningar och dygnsvariation. Slutsatsen är att tillkommande trafik kommer ha en ytterst begränsad påverkan på E4, Bröstarondellen och det övriga trafikinätet.

Kollektivtrafik

Hästmarksvägen samt närliggande Valhallavägen trafikeras av stadsbussar. Närmaste hållplatser ligger inom 300 meter från planområdet. Ungefär 1 kilometer nordväst om området finns järnvägsstationen Norra station.

Parkering

Parkering för cyklar och 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.

Varumottagning och avfallshantering

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

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 verksamma 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.

Postnord ska godkänna postmottagningen i samband med nybyggnation.

Kommunens trafik- och parkavdelning har följande krav för placering av postmottagning vid kommunala gator och gång- och cykelvägar:

- Om dike finns mellan gata, gångväg eller gång- och cykelväg och fastighetsgräns ska postlådan placeras i bakkanten av diket eller i höjd med fastighetsgräns.
- Om det inte finns dike ska postlådan placeras 1,5 meter från väg- eller asfaltkant, eller i höjd med fastighetsgräns.

3.6 Miljö, hälsa och säkerhet

Buller

Trafikbullret från E4 antas vara den största bullerkällan i området, och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte i sig medföra överskridanden av riktvärden för trafikbuller.

Förändringar och konsekvenser

En utredning om verksamhetsbuller har tagits fram av Efterklang (AFRY) som visar att Naturvårdsverkets riktvärde om 40 dB(A) nat-tetid kan överskridas vid närliggande bostäders fasader. Utredningen är emellertid utförd på en specifik verksamhet emedan detaljplanen tillåter alla sorters verksamheter och handelsetableringar som inryms i användningsbestämmelserna [ZH]. Frågan bevakas i bygglovs-skedet.

Luftkvalitet

De överskridanden av miljökvalitetsnormer (MKN) för luft som skett i Örnsköldsvik rör Centralesplanaden i centrala Örnsköldsvik. Det finns ingen anledning att anta att denna detaljplan kommer leda till överskridanden av MKN luft i närområdet, området bedöms överlag ha en betydligt bättre genomströmning av luft än Centralesplanaden.

Vattenkvalitet

En dagvattenutredning har utförts av Tyréns Sverige AB (2022-02-14). Mottagande recipient är Högländssjön, vilken är en del av vattenförekomsten Strömsån (SE702541-688065). Enligt senaste bedömningen i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Strömsån måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status på grund av näringsämnen, bromerade difenyletrar samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Gränsvärdena för bromerade difenyletrar och kvicksilver samt kvicksilverföreningar överskrids dock i alla Sveriges ytvattenförekomster.

Förändringar och konsekvenser

Föroreningsberäkningar i Tyréns dagvattenutredning visar att planerad exploatering inte bedöms påverka förutsättningarna att uppnå Strömsåns miljö kvalitetsnormer. Föreslagen dagvattenhantering inkluderar även reningsåtgärder vilka minskar föroreningsbelastningen från planområdet, se mer under 3.7 Teknisk infrastruktur.

Markradon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att Boverket gränsvärde för radonhalt och gammastrålning inte överskrids. Detta finns beskrivet i Boverkets byggregler, BBR.

I samband med den geotekniska utredningen (Tyréns Sverige AB, 2021-11-10) gjordes markradonmätningar. Uppmätta halter av markradon var 0-16 kBq/m³, vilket klassas som normalradonmark.

Förorenade områden

Inga kända mark- eller vattenföreningar finns. Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings webbaserade jordartskarta består planområdet huvudsakligen av morän, dvs inget fyllningsmaterial som kan innehålla föreningar.

Om föreningar påträffas i samband med detaljplanens genomförande, ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kap 11 § miljöbalken genast underrättas.

Ras och skred

Enligt beräkningar i den geotekniska utredningen (Tyréns Sverige AB, 2021-11-10) är området och närliggande slänter stabila.

Skyfall och översvämning

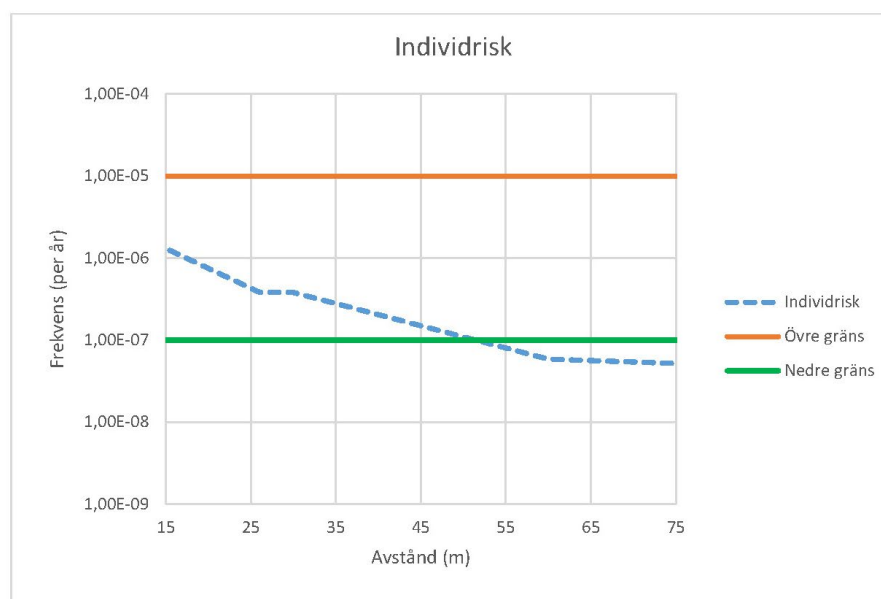
En dagvattenutredning har utförts av Tyréns Sverige AB (2022-02-14). Enligt den höjdmodell Tyréns har använt i utredningen sker idag sekundär avrinning ytledes genom planområdet till befintlig dagvattendamm.

Förändringar och konsekvenser

Enligt dagvattenutredningen är nuvarande ytledes sekundära avrinning mot befintlig damm även fortsatt det mest lämpliga alternativet för säker bortledning av vatten vid skyfall.

Transport av farligt gods

Väg E4 löper norr om planområdet och är en primär transportled för farligt gods. En riskanalys har utförts av Bricon AB (version 3, 2022-01-07). I denna återfinns beräkningar av individrisken på olika avstånd, se diagrammet nedan.



Diagrammet visar att risken är störst för olyckor som medför korta riskavstånd, t ex pölbränder och jetflammar. Enligt utredningen bör åtgärder för att minska den totala riskbilden för området fokusera på dessa risker.

Förändringar och konsekvenser

[m₁] - Ytterväggar, fönster och dörrar som vetter åt nordväst ska utföras i minst brandteknisk klass EI30.



Kvartersmarkens ([ZH]) norra gräns ligger cirka 30 meter från E4:s vägkant, så byggnader kommer uppföras på minst 30 meters avstånd från E4.

För att hantera riskerna från väg E4 föreslår Bricon - förutom ovan nämnda avstånd på 30 meter - att ett dike anläggs för att stoppa utsläpp av brandfarliga vätskor samt att byggnaders fasader uppförs i minst brandteknisk klass EI30. Ett dike finns redan längs väg E4 och planområdet ligger också till stor del högre än väg E4, varför denna åtgärd redan anses genomförd.

Vad gäller brandteknisk klass reglerar detaljplanen att ytterväggar, fönster och dörrar som vetter mot nordväst (mot E4) ska utföras i minst brandteknisk klass EI30. Enkelt uttryckt innebär EI30 att konstruktionen ska motstå brand i minst 30 minuter. Detta görs genom planbestämmelsen [m₁] - Ytterväggar, fönster och dörrar som vetter åt nordväst ska utföras i minst brandteknisk klass EI30 (4 kap 12 § PBL).

Räddningstjänst

Det finns inga brandposter i direkt anslutning till planområdet, men dricksvattenledningar finns längs Hästmarksvägen till vilka nya brandposter kan anslutas.

Skyddsrum

Flera skyddsrum finns inom bostadsområdena söder om planområdet.

3.7 Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Dricksvattenledningar finns under Hästmarksvägen och det är möjligt att ansluta ny bebyggelse inom planområdet.

Spillvattenledningar finns både öster och sydväst om planområdet, men marginalen mellan markhöjden inom planområdet och dessa ledningars höjd är liten och pumpning kan bli aktuellt beroende på val av anslutningspunkt.

Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Detta innebär bland annat att den damm som nämns nedan ingår i det allmänna vatten- och avloppsnätet och att det är Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva, som ansvarar för dammens funktion.

En dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns Sverige AB (2022-02-14). Utredningens slutsats är att det är möjligt att säkert avleda dagvatten från planområdet både vid normalregn och vid skyfall. Utredningen föreslår två alternativ till dagvattenhantering. Huvudalternativet är att avrinning sker via brunnar och ledningar till befintlig damm öster om planområdet. Tyréns beräkningar visar att dammen då behöver grävas ut för att kunna ta emot vattnet från planområdet. Enligt utredningen behöver dammen utökas från dagens 111 m³ till 350 m³, bland annat genom den görs djupare (medeldjup 0,8 meter och maximalt 2 meter bör eftersträvas) samt ges en brantare släntlutning.

Det andra alternativet är att fördröja och rena dagvattnet i underjordiska avsättningsmagasin. Även i det andra alternativet är dammen anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Sekundär avrinningsväg vid händelse av extremnederbörd är ytlades avrinning till befintlig damm.

Vad gäller rening visar utredningen att föroreningsbelastningen efter exploatering underskrider angivna riktvärden.

El, energi, fjärrvärme, bredband och telefoni

Ägarförhållandena i området ser ut som följer:

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

I planområdets sydvästra hörn har Tele2 och Skanova samförlagda, underjordiska ledningar.

Förändringar och konsekvenser

[u] - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

I planområdets sydvästra hörn finns planbestämmelsen **[u]** som



reserverar marken för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär att området inte får användas på ett sätt som förhindrar att det bildas en rättighet för underjordiska ledningar (t.ex. ledningsrätt) inom området.

Ledningar som inte är säkrade genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter kan behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande. Vem som ansvarar för och bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

3.8 Sociala aspekter

Tillgänglighet

Byggnadsverk och tomter ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt 8 kap PBL.

Barnperspektivet

Detaljplanen påverkar inte barn och unga på något betydande sätt.

4. GENOMFÖRANDE

Under följande rubriker redovisas de frågor som är av vikt för genomförandet av detaljplanen. Här sammanställs de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen.

4.1 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft. Kommunen bedömer att detaljplanen rimligen kan genomföras under denna tid.

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.

4.2 Avtal

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

Marken är reserverad till en exploatör genom ett reservationsavtal, upprättat av kommunstyrelsen och undertecknat av båda parter i februari 2021. Avtalet innebär att exploatören under reservationstiden får förvärva marken mot uppvisat bygglov och startbesked.

4.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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



4.4 Fastighetsbildning

Berörda parter ska själva ansöka om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder hos lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som kan medföra detaljplanen.

<i>Fastighet</i>	<i>Konsekvenser</i>
Örnsköldsvik 6:1	<i>Fastighetsbildning</i> Planmässiga förutsättningar finns för att bilda en ny fastighet för verksamheter och detaljhandel. <i>Rättigheter m.m.</i> Planmässiga förutsättningar finns för att bilda ledningsrätter för underjordiska ledningar inom området med planbestämmelsen [u].

Örnsköldsviks kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Johanna Söderholm
Enhetschef planenheten

Mattias Eriksson
Planarkitekt