

Samhällsbyggnadsnämnden

2023-11-16

1 (5)

§ 168 Detaljplan för del av Örnsköldsvik 8:27 m.fl. (gamla busstationstomten), planbesked (Sbn/2018:721)

Ärendebeskrivning

En begäran om planbesked för planläggning del av Örnsköldsvik 8:27 m.fl., beslutades i juni 2020 av kommunstyrelsen (§110/2020). Kommunstyrelsen kallas härnäst för den sökande. Begäran om planbesked har inte tidigare hanterats av samhällsbyggnadsnämnden.

Det geografiska område (planområdet) som begäran avser ligger i Örnsköldsviks tätort och utgörs bland annat av den plats där Örnsköldsviks tidigare busstation låg samt del av parken Vasalunden. I planområdet ingår del av fastigheterna Örnsköldsvik 8:27, 8:24 samt 8:9 som ägs av kommunen. Även del av fastigheten Strandkajen 7 ingår i planområdet och är i privat ägo.

Enligt begäran om planbesked beskriver den sökande att samhällsbyggnadsförvaltningen 2016 tog fram ett detaljplaneprogram för den gamla busstationstomten i syfte att skapa en helhetsbild över områdets framtida utveckling. I detaljplaneprogrammet utredes markens lämplighet för centrumverksamhet, bostäder och handel. Stor vikt lades vid att binda ihop området med stadskärnan och även en omvandling av Strandgatan till stadsgata. Sedan dess har en del om området närmast det befintliga badhuset planlagts (2019) för en utökning av badhuset och dess verksamhet. Det pågår även en planläggningsprocess för den bortre delen av området närmast rondellen vid centralesplanaden, på fastigheten Örnsköldsvik 8:28 för ett polishus. Det område som återstår är just området som i folkmun kallas för den gamla busstationstomten, del av fastigheten Örnsköldsvik 8:27 m.fl. I syfte att fortsätta områdets utveckling är det önskvärt att den resterande delen av det område som ingick i detaljplaneprogrammet planläggs. Därför önskar kommunledningsförvaltningen söka planbesked för att möjliggöra en prövning av detaljplan utifrån de syften som utredes i detaljplaneprogrammet nämligen kultur-, centrumverksamhet, bostäder och handel.

För planområdet gäller idag fem detaljplaner. 2284K-P2695 (fastställd 1985) anger i huvudsak busstation och park. Detaljplanerna 2284K-P2372 (1971), 2284K-P01/0509/1 (laga kraft 2001), 2284K-P2745 (upprättad 1989) och 2284K-P1131 (1955) anger gata, torg och utrymme för gångtrafik.

Syfte med detaljplanen

Den nya detaljplanens syfte är att med hänsyn till omgivning och stadsbild pröva markens lämplighet för Centrum, Kulturella besöksanläggningar och Bostäder.

Beslutet skickas till:

Samhällsbyggnadsnämnden

2023-11-16

2 (5)

§ 168 (forts.)**Översiktsplan för Örnsköldsviks kommun (2012)**

Översiktsplan ÖP 2012, antagen 17 december 2012, innehåller ett antal övergripande principer för lokalisering och utformning av bebyggelse. Dessa principer är att tillvarata kulturvärden, tillämpa hållbara lösningar för ny bebyggelse, skapa attraktiva miljöer samt nyttja befintlig infrastruktur. Detta innebär bland annat att bebyggelseutveckling i kommunen bör ske med hänsyn till de karaktärsdrag som finns i de aktuella områdena. Anslutande bebyggelses värden samt stadens siluett behöver beaktas under planprocessen, samt att höga krav ska ställas på utformning och lokalisering av nya bostäder och verksamheter.

Höga kusten-leden som är ett utpekat riksintresse för Friluftsliv passerar längst med Strandgatan genom planområdet. ÖP 2012 anger att kommunen ska verka för ett ökat utbud av baddar för besöksnäringen och att stadskärnans utveckling som mötes- och handelsplats är avgörande för den turistiska utvecklingen.

ÖP 2012 beskriver riktlinjer för centrum att mark inom gångavstånd från resecentrum i första hand ska nyttjas för tjänsteföretag och utbildning och för andra som har behov av närhet till resecentrum, såsom kultur, upplevelser, turism och även bostäder.

Fördjupad översiktsplan för Örnsköldsvik centralort (2020)

Den fördjupade översiktsplanen för Örnsköldsvik centralort, FÖP, antagen 27 april 2020 anger övergripande planeringsprinciper att staden ska byggas inifrån och ut vilket innebär att förtätning och komplettering av bebyggelse på outnyttjade eller dåligt använda ytor inom centralorten ska prioriteras. För området omkring Resecentrum anges att dessa miljöer ska vara en attraktiv och välkomnande entré till Örnsköldsvik. All gestaltning ska ta avstamp i platsens karaktär, men samtidigt vara modern, fantasifull och innovationsrik. Ny arkitektur ska gestaltas med en omsorg om form, detaljer och material, så att den kan åldras med värdighet. Planering av bebyggelse ska ske på ett sådant sätt att kvaliteterna i omkringliggande miljöer tillvaratas genom bevarade siktlinjer och en arkitektur som passar miljön.

FÖPen beskriver vidare att utblickar från stadskärnans gator och torg mot fjärden och bergen ska värnas, och detta gäller särskilt Storgatan, Nygatan och Lasarettsgatan. Planområdet är undantaget i FÖPen gällande utpekande av lämplig byggnadshöjd. För sådan mark får en prövning göras i det enskilda fallet med hänsyn till stadsbild, utblickar och andra faktorer i samband med detaljplaneläggning.

FÖPen pekar ut planområdet som en del i utvecklingsområdet ”Inre hamnen”. Utvecklingsområdet omvandlas och ges en mer stadsmässig karaktär i ett attraktivt läge

Beslutet skickas till:

Samhällsbyggnadsnämnden

2023-11-16

3 (5)

§ 168 (forts.)

nära resecentrum, stadskärnan och Örnsköldsviksfjärden. En blandning av centrumverksamhet och bostäder skapar ett tryggt och levande område med folk i rörelse.

Grönplan (2011)

Inom planområdet finns del av parken Vasalunden. Parken beskrivs i Grönplanen som botaniskt intressant park i slutningen mot badhuset. Exotiska träd, vinodling, gräsytor och lummig miljö. Naturstudier, transport och rekreation. Ett befintligt grönt stråk finns utpekad längs med Torg- och Järnväggsgatan och berör planområdets södra del. Förslag till grönt stråk finns längs Strandgatan och ligger delvis inom planområdet.

Detaljplaneprogram för Örnsköldsvik 8:27 m.fl. (2016)

Planområdet berörs av ett detaljplaneprogram framtaget av samhällsbyggnadsförvaltningen 2016. Planprogrammet ger bland annat förslag på lämplig markanvändning, byggnadsvolymer, funktionella kopplingar, stråk och rörelsemönster med mera.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att markens lämplighet för föreslagen åtgärd behöver prövas genom en detaljplaneprocess.

Kommunledningsförvaltningen har tagit fram ett visionsmaterial för ett kulturhus och hotell på platsen. Detaljplanläggning syftar dels till att möjliggöra för dessa ändamål men tar även ett bredare perspektiv på vilken markanvändning som skulle kunna vara möjlig på platsen. Centrala frågeställningar vid planläggning bedöms handla om gestaltning, volym, trafik och angöring, tillgänglighet och överbrygga barriärer i syfte att sammankoppla inre hamnen med den centrala stadskärnan.

Planområdet har i jämförelse med ansökan utökats för att inkludera en större del av Strandgatan, samt del av fastigheten Strandkajen 7. Detta för att detaljplanen ska omfatta resterande del av detaljplaneprogramsområdet som utredde möjlig ny in- och utfart till parkeringsgaraget Trekanten. Eventuella behov för att möjliggöra ett genomförande av en bättre trafiklösning på platsen ska utredas i planarbetet.

En liten del av planområdets södra del ligger inom 100 meter från Örnsköldsviksfjärden. Vid upprättande av detaljplan återinträder strandskyddet för detta område. Området som idag utgör del av Järnväggsgatan och Strandgatan bedöms ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Samhällsbyggnadsnämnden

2023-11-16

4 (5)

§ 168 (forts.)

Del av planområdet del ligger inom riskhanteringsavstånd (150 meter) från farligt-godsled Centralesplanaden (väg E4) och Modovägen. Riskbedömning behöver därför genomföras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att detaljplanens syfte är förenligt med de gällande översiktsplaner som berör platsen. Däremot bedöms det – på grund av platsens centrala och exponerade läge tillsammans med förväntad påverkan på tätortens stadsbild – att planläggningen är av betydande intresse för allmänheten. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att detaljplanen upprättas med ett utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § PBL (2010:900). Ett framtida beslut att anta detaljplanen ska därmed ske i kommunfullmäktige. Antagandet av detaljplanen beräknas till hösten/vinter 2025 förutsatt att planavtal tecknas med sökande omgående.

Samhällsbyggnadsnämnden antog 16 juni 2022 § 110 Strategi för prioritering av detaljplaner. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ärendet får prioritetsnivå 1 utifrån följande prioriteringsgrund: Detaljplanen möjliggör viktig offentlig service samt detaljplanen möjliggör nya, viktiga företagsetableringar eller en avsevärd utökning av pågående verksamhet.

Genomförandet av detaljplanen förväntas medföra kommunala kostnader för genomförande av allmän plats, utveckling av gata och park med fokus på tillgänglighet, trafiksäkerhet och gestaltning. Eventuella kommunala kostnader för byggnation inom kvartersmark är i dagsläget inte utredda. Enligt samhällsbyggnadsnämndens reglemente ska samhällsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe anta en detaljplan under förutsättning att planen inte medför större ekonomiskt eller andra åtagande för kommunen som redan beslutats i andra sammanhang. Ett framtida beslut att anta detaljplanen ska därmed ske i kommunfullmäktige.

Planeringsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer det sannolikt att följande planeringsunderlag kan behövas vid planläggning av området:

- Bullerutredning, vägtrafik
- Dagvattenutredning
- Skyfallsutredning
- Geoteknisk utredning
- Miljöteknisk mark- och vattenutredning
- Trafik- och parkeringsutredning
- Riskbedömning farligt-godsled
- Utredning luftkvalité
- Utredning gestaltning, kulturmiljö och stadsbild, sociala kopplingar och stråk
- Skuggstudie

Beslutet skickas till:

Samhällsbyggnadsnämnden

2023-11-16

5 (5)

§ 168 (forts.)**Prövning av barnets bästa**

Detta beslut bedöms inte påverka barn, och enbart en enkel prövning har gjorts.

Ett beslut om planbesked innebär enbart huruvida en detaljplaneprovning av ett visst ändamåls lämplighet på den avsedda platsen ska påbörjas eller inte. Beslutet innebär inte att det faktiskt upprättas en detaljplan som får laga kraft och genomförs. Om och i så fall hur den eventuella detaljplanen påverkar barn kommer utredas under processens gång, och en ny prövning av barnets bästa kommer göras i samband med detaljplanens eventuella antagande.

Beslutsunderlag

- Ansökan om planbesked, daterad 2 juni 2020
- Karta till ansökan om planbesked, daterad 4 maj 2020
- Förstudie planbesked, daterad 25 oktober 2023
- Samhällsbyggnadsförvaltningens beslutsförslag, daterat 27 oktober 2023
- Karta tillhörande beslutsförslag, daterad 27 oktober 2023

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden lämnar positivt planbesked och uppdrar till samhällsbyggnadsförvaltningen att pröva planläggning för del av Örnsköldsvik 8:27 m.fl. med prioritet 1.

Planavtal ska undertecknas av samtliga parter inom ett år från att detta beslut fattas. Undertecknas inte planavtalet inom ett år, ska samhällsbyggnadsförvaltningen avbryta och avsluta ärendet.

- - - - -

Beslutet skickas till:
