

Översiktsplan för

Köpmanholmen

Fördjupning av kommunomfattande översiktsplan för Örnsköldsviks kommun 2007

Antagen av kommunfullmäktige
28 september 2009



ÖRNSKÖLDSVIKS KOMMUN

Översiktsplan för

Köpmanholmen

Antagen av kommunfullmäktige 2009-09-28

Förord

Det stora projektet med att sanera NCB:s gamla industriområde har skapat ett stort engagemang bland ortsborna för Köpmanholmens utveckling. I samhället finns nu ett stort markområde med en av Norrlands bästa hamnar där nya industriverksamheter kan etableras. Många Köpmanholmsbor är intresserade av vad som händer på industriområdet, och hur samhället i övrigt ska planeras med nya bostäder, vägar, grönområden, energiförsörjning m.m.

Under 2008 var en skiss till översiktsplan för Köpmanholmen ute på samråd. Många Köpmanholmsbor tog då chansen att lämna synpunkter på de planerings- och utvecklingsfrågor som redovisades. Skissen bearbetades därefter utifrån synpunkterna och ställdes ut under två månader. Efter utställning gjordes ytterligare förändringar, och översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 28 september 2009.

Frågor om planen kan ställas till Thomas Lundgren, tfn. 0660-884 28, e-post thomas.lundgren@ornskoldsvik.se Tommy Dickens (0660-88422, e-post tommy.dickens@ornskoldsvik.se).

Innehållsförteckning

1. Fakta om Köpmanholmen och planområdet	5
2. Planens syfte.....	6
3. Arbetet med översiktsplanen	6
4. Samband med pågående projekt och övrig planering.....	6
5. Övergripande mål/strategier/prioriteringar	8
6. Planering för ett samhälle med hållbar energiförsörjning..	10
7. Trafikfrågor	12
8. Markanvändning i delområden	17
8.1 Industriområdet	17
8.2 Centrala Köpmanholmen.....	21
8.3 Väster om industriområdet	23
8.4 Norr om Sanningssundet.....	24
8.5 Söder om industriområdet	25
8.6 Söder om Köpmanholmsvägen.....	25
8.7 Hummelvik	26
8.8 Byskataudden	27
8.9 Bostäder vid Muddervägen.....	27
9. Naturvård/friluftsliv/turism.....	28
10. Riksintressen och övriga allmänna intressen	32
10.1 Riksintressen	32
10.2 Allmänna intressen.....	32
10.3 Miljö- och riskfaktorer	34
11. Planens konsekvenser, Miljöbedömning	35

Plankartan Grunddragen i mark- och vattenanvändningen

Separata handlingar

Samrådsredogörelse

Länsstyrelsens granskningsyttrande under utställning

Utlåtande efter utställning

Gällande planer och bestämmelser

Kommunens översiktsplan, som denna plan blir en fördjupning av, antogs av kommunfullmäktige i september 2007. Se avsnitt 4 nedan.

1946 upprättades en detaljplan (byggnadsplan) för hela Köpmanholmen som till stora delar upphävts och i de flesta fall ersatts med nya detaljplaner. Ytterligare upphävande eller ändringar får prövas när förändringar blir aktuella.

För den äldre kulturhistoriskt värdefulla bruksbebyggelsen längs Bruksvägen gäller särskilda bestämmelser i detaljplan för dess utformning.

2. Planens syfte

Syftet med översiktsplanen är

- Att ge underlag för en diskussion om framtidsfrågorna i Köpmanholmen
- Att ge riktlinjer för hur kommunen vill utveckla samhället och hur vi ska använda marken för bostäder, arbetsplatser, vägar etc.
- Att redovisa vilka åtgärder kommunen avser vidta.

En översiktsplan är inte juridiskt bindande utan redovisar i första hand kommunens viljeinriktning. Det är i efterföljande bygglov, detaljplanemedgivanden, miljötillstånd etc. som planens intentioner omsätts i juridiskt bindande beslut som kan överklagas.

Under vissa avsnitt där det bedöms relevant görs en miljöbedömning och en konsekvensbeskrivning av planens förslag. Dessa ställs samman i avsnitt 11 i slutet av planen.

3. Arbetet med översiktsplanen

Arbetet med projektet Uthållig kommun (se avsnitt 4 och 6) och översiktsplanen leds av kommunledningskontoret. ÖvikEnergi har deltagit aktivt inom Uthållig kommun.

En referensgrupp med sju köpmanholmsbor har följt aktiviteterna i Uthållig kommun och arbetet med översiktsplanen. Deltagarna representerar olika intressen i samhället, varav några är aktiva inom Köpmanholmens samhällsförening. Gruppen har träffats flera gånger under 2007 tillsammans med kommunala tjänstemän och diskuterat planens inriktning och innehåll.

En centralt placerad lokal ("Vita huset") har tillsammans med saneringsprojektet hyrts under 2007, i vilken möten m.m. har kunnat hållas.

Se även samrådsredogörelse samt utlåtande (separata handlingar).

4. Samband med övrig planering och pågående projekt

Översiktsplanen för Köpmanholmen utgör en fördjupning av den kommunomfattande översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun, antagen 24 september 2007. Planen ger övergripande mål och riktlinjer för kommunens utveckling, med särskilt fokus på mark- och vattenanvändningsfrågorna.

I översiktsplanen finns också en översiktlig redovisning av planeringsförutsättningar och -frågor för Köpmanholmen (sidan 132), som i sin helhet ersätts med denna fördjupning. I övrigt gäller den kommunomfattande planen fortfarande för Köpmanholmen. De allmänna intressen och riksintressen som redovisas i denna fördjupning överensstämmer med den kommunomfattande planen.

Tekniska kontoret arbetar med en s.k. trafiknätsanalys för Köpmanholmen och Bjästa, i vilken bristerna i nuvarande gatunät för olika trafikantgrupper analyseras och förslag till åtgärder föreslås.

För vissa av de trafikfrågor som hanteras i denna plan föreslås en lösning, för andra frågor krävs fortsatt utredning.

I övrigt kan nämnas följande arbeten och projekt som berörs av denna översiktsplan

- Saneringsprojektet av industriområdet slutförs under 2009.
- Delar av industriområdet har upplåtits för mellanlagring av biobränsle till det kraftvärmeverk som tagits i drift hösten 2008 vid Domsjö industriområde. Under 2009 kommer virkeslagringen inom Köpmanholmens industriområde att avvecklas, bland annat för att skapa utrymme för lagring av vindkraftverk som tas in via industriområdets hamn. Under 2009 planeras också för uppförande av en fjärrvärmecentral inom området.
- Kommunen arbetar bl. a. för en etablering av en produktionsanläggning för vindkraft på industriområdet.
- Ett flertal vindkraftverk ska uppföras i mellersta Norrland. Köpmanholmens hamn har goda förutsättningar för mottagning av vindkraftverk för vidare transport till respektive produktionsenhet. Den första, som skedde hösten 2008, kommer förmodligen att följas av ytterligare leveranser de närmaste åren.
- Ett antal förfrågningar om planläggning för bostäder på olika platser i Köpmanholmen har inkommit till kommunen. I denna översiktsplan tas ställning till lämpligheten.
- Idéer finns på att utveckla området kring vandrarnhemmet/Kajen med en marina, drivmedelsförsäljning, båtupptagningsramp och ev. uthyringsstugor mellan hamnen och Havssporten. I projektet ingår också en utbyggnad av en småbåtshamn i Vabäcken vid Åmynnet. Läs mer under avsnitt 9 nedan.

- Kommun har sedan 2004 deltagit i projektet Uthållig kommun, som leds av Energimyndigheten. Det övergripande syftet med projektet är att främja en utveckling mot ett långsiktigt uthålligt samhälle. Konkret handlar det om att med olika insatser dels verka för att öka andelen förnybara energilag för elproduktion, transporter och uppvärmning, och dels minska energiförbrukningen vid uppvärmning och produktion. Ett delprojekt har handlat om hur samhället genom fysisk planering kan uppnå de uppsatta målen. Se avsnitt 6. Köpmanholmen har valts som ett lämpligt samhälle att studera med hänvisning till de nya möjligheter till utveckling som öppnats i och med saneringen av industriområdet.



Småbåtshamnen i Sanningssundet

5. Övergripande mål/strategier/ prioriteringar

Köpmanholmens styrkor och svagheter

Referensgruppen gjorde inför samrådet en enkel s.k. SWOT-analys av Köpmanholmen. I en sådan analys försöker man tydliggöra en Orts styrkor, svagheter, möjligheter och hot ("Strengths", "Weaknesses", "Opportunities" och "Threats").

Styrkor	Möjligheter
Föreningslivet	Hamnen
Framtidstro	Turismutvecklingsmöjligheter
Bebyggelsemiljö	Naturen, närhet till Höga Kusten, världsarvet
Samarbetsanda	Industriområdet
	Förtättningsmöjligheter
Svagheter	Hot
Bruksandan (någon annan fixar..)	Låg rekrytering till föreningslivet
Otydligt centrum	Ej uppfyllda förväntningar
Få arbetstillfällen	Försämrade service
Brist på lägenheter	Nya verksamheter men få jobb

Nyckelfrågor

Referensgruppen har också fått ange nyckelfrågor för samhällets utveckling och översiktsplanen

Boende	Arbete	Fjärrvärme
Seniorboende i centralt läge.	Fler arbetstillfällen på orten.	Fjärrvärme så snart som möjligt för en så stor del av samhället som möjligt.
Villatomter i exklusivt läge.	Verksamheter på industriområdet som ger lokala jobb.	
Hyreshus, 3-4 lgh		
Trafik	Centrum	Turism
Trafiksäkerhetsbefrämjande åtgärder, t.ex. gång- och cykelvägar, farthinder, förbättrad vägstandard.	Tydligare centrum som knyter ihop samhället, förtätning längs Hummelviksvägen.	Friluftscener
Gång- och cykelväg till Bjästa	Förstärka med bibliotek och utvecklad samhällsservice och handel, behålla "Vita huset" som möteslokal.	Camping med bemannad turistinfo, uthyrning.
Strandpromenad		Marina och vandrarhem vid hamnparken, världsarvsinfo och bättre service till turister.
Översyn trafiknätet.		

SWOT-analysen och de redovisade nyckelfrågorna utgör ett underlag för den fortsatta diskussionen om Köpmanholmens utveckling.

Övergripande mål för kommunen och Köpmanholmen

Kommunfullmäktige har för arbetet mot 2015 formulerat följande mål, som också utgör en utgångspunkt för översiktsplanen för Köpmanholmen:

”Örnsköldsvik skall år 2015 vara en kommun i världsklass – att leva i, att arbeta i och att besöka.”

Som plattform för visionen anges ”Ett starkt och långsiktigt hållbar näringsliv” och ”En attraktiv kommun med god och hållbar livsmiljö”.

Detta är också en utgångspunkt för planeringen av Köpmanholmen – t.ex. för nyetableringar på industriområdet och utformningen av bebyggelsemiljön.

I den kommunomfattande översiktsplanen anges också att kommunen år 2015 ska ha 60 000 invånare, d.v.s. en ökning med nio procent. För Köpmanholmen skulle motsvarande befolkningsökning innebära en ökning med 120 personer, vilket kan motsvara ett behov av ca 50 nya bostäder.

Detta planförslag redovisar att ett 40-tal bostäder, varav hälften i flerbostadshus, bör kunna tillkomma i Köpmanholmen. Ytterligare utbyggnad kan komma att kräva investeringar i nya vägar, ledningar m.m.

Mål för industriområdet

I samband med att medel söktes för saneringen av industriområdet sattes följande mål för företagandet i området upp:

- Materialåtervinning
- Samverkansvinster
- Forskning och utveckling
- Behov av hamn
- Långsiktighet

Följande riktlinjer för planeringen av industriområdet har satts upp

- Möjliggöra företagsavknoppningar
- Ge möjlighet att växa
- Krav på estetiskt och miljömässig utformning
- Ny tillfartsväg (byggd) och attraktiv portal
- Hamnen tillgänglig för alla.

Sedan saneringen färdigställts har behov uppstått att nyttja industriområdet för att ta emot och lagra energiråvara till det kraftvärmeverk på Domsjö industriområde, som färdigställdes hösten 2008.

Det får ses som ett tillfälligt nyttjande av området. Långsiktigt gäller fortfarande målen/riktlinjerna ovan.

6. Planering för ett samhälle med hållbar energiförsörjning

Ett delprojekt inom Uthållig kommun har varit att studera hur kommuner kan planera tätorter så att behovet av energi för uppvärmning och transporter minimeras, och så att användningen av förnyelsebar energiråvara främjas. Lokaliseringen av bebyggelsen påverkar hur mycket energi som behövs för uppvärmning av byggnader och för transporter. Förutsättningarna för hållbara energilösningar, t.ex. fjärrvärme eller solenergi, påverkas också av hur tätbebyggd en ort är.

Inom projektet har tagits fram uppgifter om vilken typ av uppvärmning som byggnaderna i Köpmanholmen har. Den s.k. värmtätheten (ett mått på uppvärmningsbehovet per ytenhet utifrån hur tätt byggnaderna står) har beräknats och karterats. Med utgångspunkt från detta och byggnadernas ålder har förutsättningarna för alternativa, hållbara energilösningar i olika delar av samhället prövats.

Några slutsatser och idéer från detta arbete:

- Det bedöms finnas förutsättningar för utbyggnad av fjärrvärme i Köpmanholmen, även om underlaget är begränsat i delar av samhället.
- Det är önskvärt att lokalisera tillkommande bebyggelse så att underlaget för fjärrvärme förstärks. Det innebär bl.a. att förtätning bör ske i området kring Hummelviksvägen mellan centrumhuset och Konsum, där förutsättningarna i dagsläget är som bäst för fjärrvärmeutbyggnad. Det är också önskvärt att genom förtätning stärka underlaget i övriga delar av samhället där fjärrvärme bedöms möjligt.
- En produktionsanläggning för fjärrvärme bör lokaliseras på industriområdet (se nedan).
- För vissa områden kan det vara intressant med mindre lokala distributionsnät kopplade till en gemensam mindre biobränsleddad panna.

- I områden som domineras av äldre bebyggelse är det enklare att byta energilösning, jämfört med områden med 70-talsbebyggelse. Anledningen är att 70-talsområden har en hög andel hus med direktverkande el, och relativt små tomter som ger sämre förutsättningar för jordvärme och solenergi.
- För hus som ej har vattenburen värme väljs idag ofta luftvärmepump som komplement till uppvärmning med direktel. För hus med vattenburen värme är en pelletskamin ett alternativ till fjärrvärme.
- På tomter med soligt läge bör möjligheten till solenergi kunna tas tillvara.

Övik Energi planerar att bygga en produktionsanläggning för fjärrvärme på det sanerade industriområdet. Enligt nuvarande ritningar kommer anläggningen att placeras vid korsningen Bruksvägen - Djuphamnsvägen och en fjärrvärmeledning att dras till skolan och till centrumhuset. Den slutliga prövningen av anläggningens placering görs inför utbyggnaden.

Inför en utbyggnad kommer också intresset för en fortsatt utbyggnad av fjärrvärme att undersökas hos fastighetsägarna i närområdet.



Skisserad plats för Övik Energis planerade fjärrvärmeanläggning och -ledning

7. Trafikfrågor

Trafik och uthållig kommun

Inom projektet Uthållig kommun har även studerats hur markanvändning och lokalisering av bebyggelse påverkar transportbehovet och förutsättningar för gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik, samåkning m.m.

Slutsatsen vad gäller Köpmanholmen är att samhället är för litet för att olika – realistiska – planeringsstrategier ska ge någon märkbar effekt på transportarbetet till, från och inom samhället. D.v.s. hur vi än lokaliserar tillkommande bebyggelse inom tätorten kommer andelen som åker bil ensam, samåker, går, cyklar eller åker buss vara ungefär densamma.

Ny bebyggelse utanför tätorten på avstånd som inte medger gång eller cykel till kollektivtrafik och service ger förstås ökad andel biltrafik jämfört med om bebyggelsen lokaliseras inom tätorten.

Trafiknätsanalys

Tekniska kontoret arbetar med en s.k. trafiknätsanalys för Köpmanholmen och Bjästa, i vilken bristerna i nuvarande gatunät för olika trafikantgrupper analyseras och förslag till åtgärder föreslås.

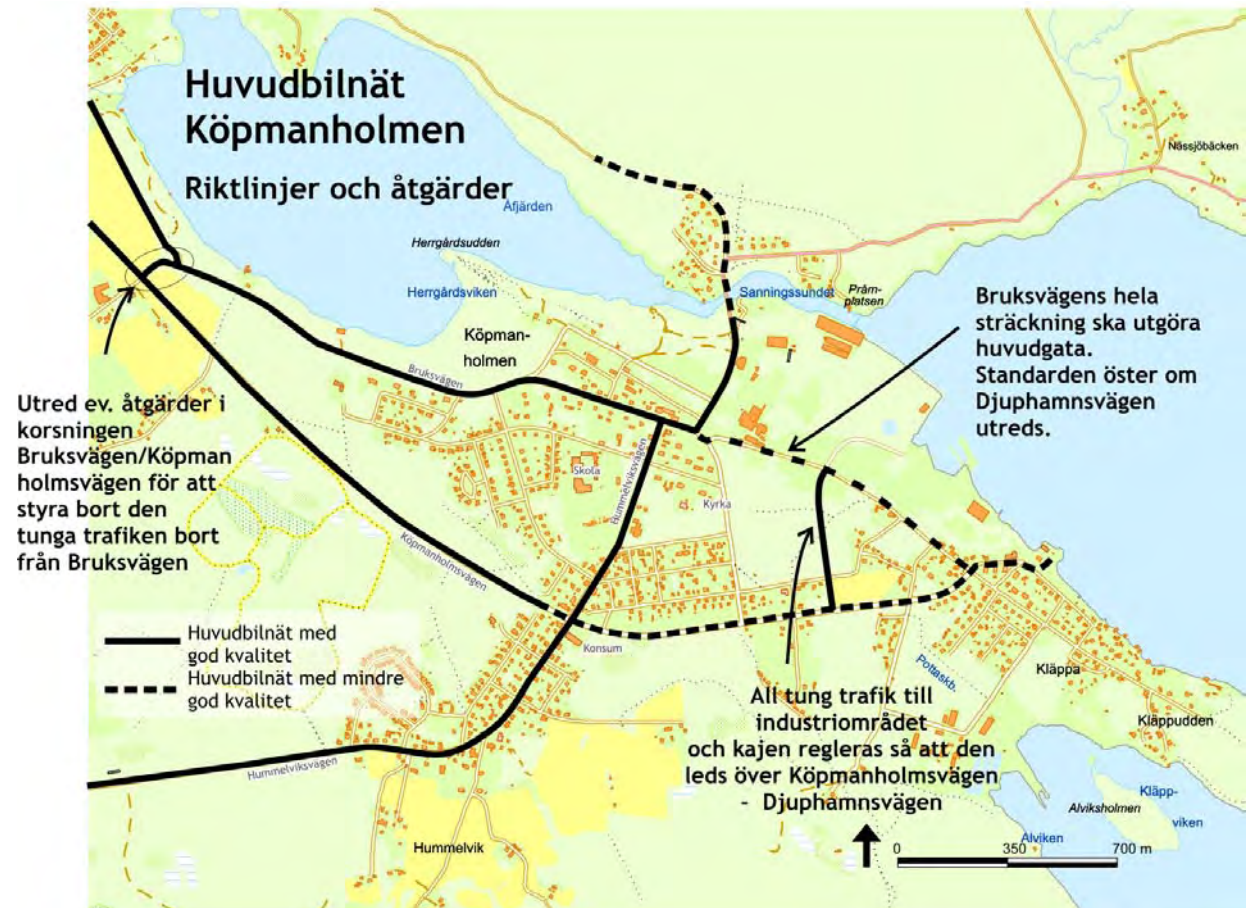
Under arbetet har det befintliga gatunätet analyserats och ett flertal önskemål om förändringar framkommit som ligger till grund för förslagen i denna översiktsplan. De synpunkter som kommer in kommer att utgöra ett underlag för den slutliga trafiknätsanalysen.

Analysen behandlar trafiksystemet i fyra övergripande delar (bilnät, bussnät, cykelnät samt gångnät/passager), som sammanfattas nedan:

Bilnät

I Köpmanholmens huvudbilnät föreslås följande vägar ingå:

- Infarts- och genomfartsgata (Köpmanholmsvägen), gata med biltrafik till eller genom samhället. Ska normalt klara en hastighet på 70 km/h.
- Huvudgator med trafik mellan tätortens olika delar (Bruksvägens hela sträckning, Hålviksvägen, Hummelviksvägen och Djuphamnsvägen). Ska normalt klara en hastighet på 50 km/h.



Förslaget till huvudbilnät i Köpmanholmen framgår av karta.

Under samrådet diskuterades om Bruksvägen genom industriområdet ska klassificeras som huvudgata. Slutsatsen är att vägsträckningen bör bli huvudgata med hänvisning till att den förbinder Kläppa/färjeläget och centrala Köpmanholmen. Gatan har också fått en tillräckligt hög standard genom industriområdet (med separat gång- och cykelväg) för att kunna fungera som huvudgata.

Det bedöms inte nödvändigt att bygga om korsningen Bruksvägen/Hålviksvägen/Södervägen så att Bruksvägen får en sammanhållen sträckning.

Samtliga huvudgator bedöms ha god kvalitet, med följande undantag:

- Köpmanholmsvägen mellan Konsum och färjeläget. Anledningen är att hastigheten på Köpmanholmsvägen på denna sträcka är begränsad till 50 km/h, med hänvisning till utfarter och att gående rör sig längs vägen. Det bedöms dock inte nödvändigt att förbättra bilisternas framkomlighet. Däremot finns önskemål om att höja säkerheten för cyklister och fotgängare i korsningen vid Konsum (se nedan).
- Bron över Sanningssundet har mindre god kvalitet p.g.a. att den är smal. Trafiken är dock begränsad.
- Östra delen av Bruksvägen, mellan Djuphamnsvägen och Köpmanholmsvägen.

All tung trafik till industriområdet bör ledas via den nya Djuphamnsvägen, vilket bör regleras och skyltas. Lastbilstransporter genom samhället via Bruksvägen och Hummelviksvägen är olämpligt. I korsningen mellan Bruksvägen och Åmynnesvägen vid norra infarten till samhället bör skyltning och ev. andra åtgärder övervägas för att leda trafiken in mot Köpmanholmen bort från Bruksvägen (se karta). Även skyltning vid korsningen vid Konsum kan behövas för att styra den tunga trafiken bort från Hummelviksvägen.

Riktlinjer bilnätet i Köpmanholmen

- Huvudbilnätet framgår av karta
- Bruksvägens hela sträckning ska utgöra huvudgata.

Åtgärder för bilnätet i Köpmanholmen

- Reglera så att all tung trafik till industriområdet styrs via Djuphamnsvägen (ansvarig: tekniska kontoret).
- Ordna tydlig skyltning för den tunga trafiken till hamnen och industriområdet (ansvarig: tekniska kontoret).
- Utred behov av åtgärder i korsningen mellan Bruksvägen och Åmynnesvägen så att den tunga trafiken in mot Köpmanholmen styrs bort från Bruksvägen (tekniska kontoret är ansvarig för att driva frågan gentemot Vägverket)
- Utred Bruksvägens standard på sträckan Djuphamnsvägen – Köpmanholmsvägen så att den motsvarar funktionen som huvudgata.

Bussnät

Busstrafiken går idag på en slinga över Åmynnesvägen – Bruksvägen – Hummelviksvägen – Köpmanholmsvägen – färjeläget – Köpmanholmsvägen mot Bjästa. Inga förändringar föreslås.

Cykelvägnät

Till största del sker cyklandet i Köpmanholmen i blandtrafik på bilvägar, varför det i trafiknätsanalysen anges ha dålig kvalitet. De åtgärder som diskuteras gäller i första hand behov av separata gång- och cykelleder och en höjning av säkerheten i vägkorsningarna (se nedan under gång- och cykelpassager).

Ett uttalat önskemål är en separat gång- och cykelled mellan Bjästa och Köpmanholmen och längs Hummelviksvägen mellan Bruksvägen och Köpmanholmsvägen. Längs Hummelviksvägen söder om Köpmanholmsvägen finns också önskemål om en gång- och cykelbana, särskilt om en större utbyggnad av bostäder kommer till söder om samhället.

Gång- och cykellederna kommer till största del gå längs statliga vägar, varför Vägverket är ansvarig för genomförandet. Se karta nedan.

Beträffande strandpromenad, se sidan 30.



Riktlinjer cykelvägnät

- Mark reserveras för en gång- och cykelled mellan Köpmanholmen och Bjästa i sträckningen Bruksvägen – Åmynnesvägen – Fagerlandsvägen.
- Marks reserveras för en gång- och cykelbana längs Hummelviksvägen genom tätorten.

Åtgärder

- Utred och bygg en gång- och cykelled mellan Bjästa och Köpmanholmen, samt längs Hummelviksvägen. För Hummelviksvägen prioriteras delen mellan Bruksvägen och Köpmanholmsvägen. (Tekniska kontoret ansvarar för att översiktligt utreda vägens sträckning och driva frågan gentemot Vägverket. Vägverket ansvarar för projektering och utbyggnad.)
- Tekniska kontoret ska till Vägverket redovisa hur föreslagna gång- och cykelleder ska prioriteras i förhållande till andra gång- och cykelleder som kommunen önskar att Vägverket ska bygga i kommunen.



Gång- och cykelpassager

Gående och cyklister ska kunna korsa bilvägar tydligt och säkert längs gång- och cykelvägar och där målpunkter som t.ex. butiker, offentlig service och busshållplatser finns på båda sidor om vägen.

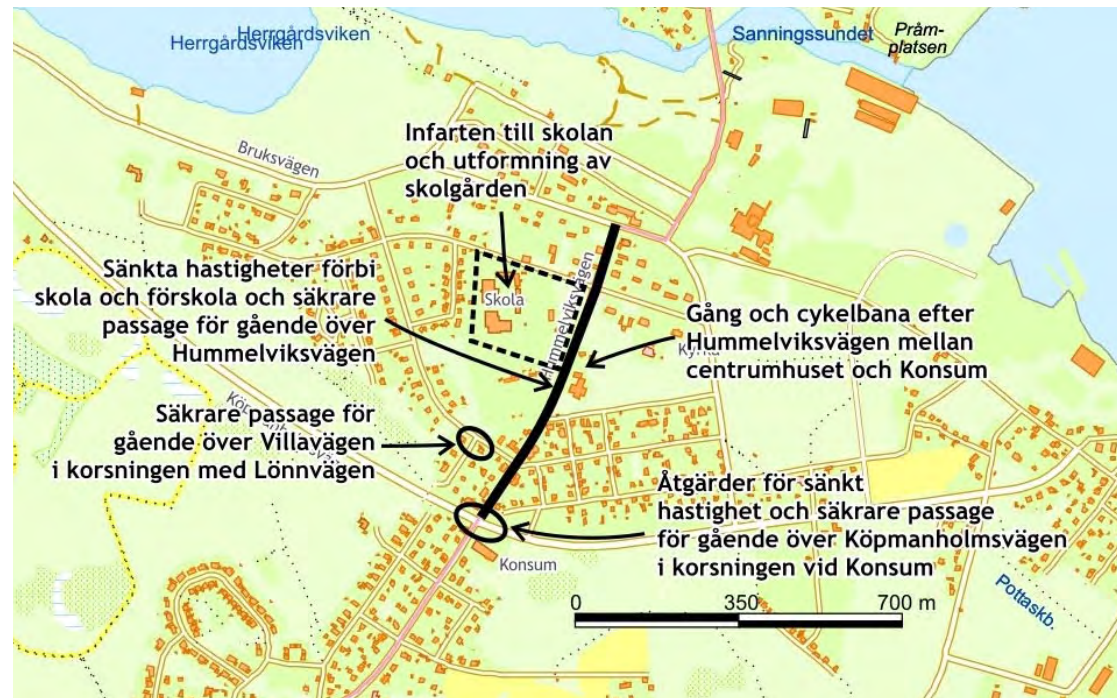
I Köpmanholmen finns behov av förbättringar i första hand längs barnens skolvägar och i korsningarna med huvudbilstätet. Det finns också önskemål om att förbättra tillfarten till skolan och skolgårdens utformning. Under samrådet redovisades ett antal trafiksäkerhetshöjande åtgärder som kommit fram i arbetet med trafiknätsanalysen. Som åtgärd anges att vissa av dem ska genomföras av tekniska kontoret/Vägverket. Övriga åtgärder får prövas i det fortsatta arbetet med trafiksäkerhetsanalysen:

Förslag till åtgärder

- Utred hur tillfarter, parkeringsplatser, körytor m.m. kan regleras och utformas så att miljön kring skolan blir säker och funktionell (ansvarig: tekniska kontoret).
- Utred trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs Hummelviksvägen och i korsningen med Köpmanholmsvägen vid Konsum. (Vägverket är vägghållare och ansvarig för genomförandet. Tekniska kontoret ansvarar för att från kommunens sida driva frågan mot Vägverket).

Åtgärder som får prövas i det fortsatta arbetet med trafiksäkerhetsanalysen

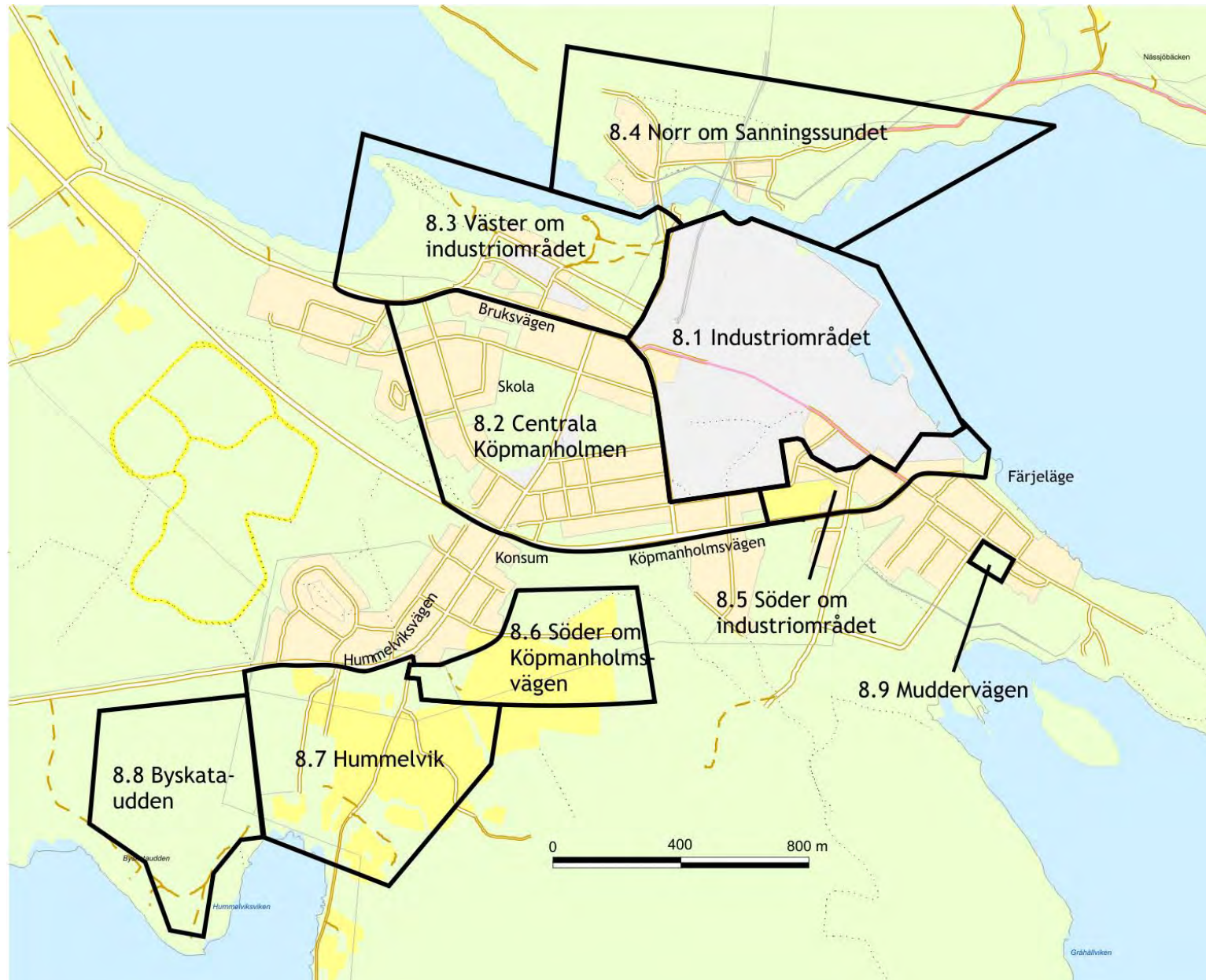
- Gatlysen från Åmyrnet och längs Bruksvägen genom Köpmanholmen. Kan samordnas med utbyggnad av gång- och cykelväg.
- Säkrare passage över Villavägen i korsningen med Lönnvägen vid vägen ner mot gångtunneln.



Önskemål på åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten

Konsekvenser och miljöbedömning

- De föreslagna åtgärderna bedöms leda till bättre trafiksäkerhet och mindre miljöstörningar för boende och verksamheter i Köpmanholmen.
- 10 bostadshus ligger inom 50 meter från den föreslagna tillfartsvägen för tung trafik längs Köpmanholmsvägen och Djuphamnsvägen. Ytterligare ca 15 hus ligger inom 100 meter från vägen. Den tunga trafiken kan förväntas öka med framtida nya verksamheter på industriområdet. Kommunen bedömer att bullerriktvärden och berörda miljö kvalitetsnormer för bensen, partiklar och kväveoxid inte kommer att överskridas. Se även avsnitt 11.



8. Markanvändning i delområden

Nedan redovisas markanvändning för ett antal delområden i Köpmanholmen där det finns ett behov av att ge riktlinjer för prövning av bostäder, industrier m.m.

En övergripande fråga för samhällets utveckling är vilken hänsyn som ska tas till såväl befintliga som framtida verksamheter på industriområdet. Vid prövning av nya bostäder i närheten av industriområdet ska beaktas så att de nya bostäderna inte blir utsatta för buller och andra störningar från de befintliga verksamheterna på området. Det är också önskvärt att möjligheterna till nya verksamheter på industriområdet inte begränsas genom att nya bostäder medges i störningskänsliga lägen.

Samtidigt är det viktigt för Köpmanholmens utveckling och attraktivitet att det kan tillkomma nya bostäder och verksamheter inom det befintliga samhället. Det ger bättre underlag för fjärrvärme och service och kan också rätt utformat bidra till ett trevligare samhälle.

En annan fråga för vissa delområden är om enstaka bostäder ska medges utan krav på planering av hela delområdet. Det möjliggör att den enskilde snabbt får sitt bygglov men också att förutsättningarna för en framtida större utbyggnad i området kan försvåras.

I redovisningen nedan framgår möjligheterna till nya bostäder på olika håll i Köpmanholmen. Utbyggnaden förutsätter initiativ från privata eller ÖviksHem, som ägs av kommunen men verkar utifrån marknadens behov.

8.1 Industriområdet

Det sanerade industriområdet utgör en stor del av Köpmanholmen. Se karta på nästa sida. Det är önskvärt att avgränsa området och klara ut förutsättningarna för befintliga och tillkommande nya verksamheter inom området.

Området är planlagt för industri och till stor del sanerat för att medge nya arbetsplatser, men inte nya bostäder. Idag finns här industrier och verksamheter som ger upphov till störningar utanför industriområdet. För delar av samhället närmast industriområdet bör nya bostäder undvikas så att inte etablering av nya verksamheter på industriområdet försvåras. Se nedan under respektive delområde.

Se även mål och riktlinjer i avsnitt 5.

Miljöstörningar från verksamheterna på industriområdet

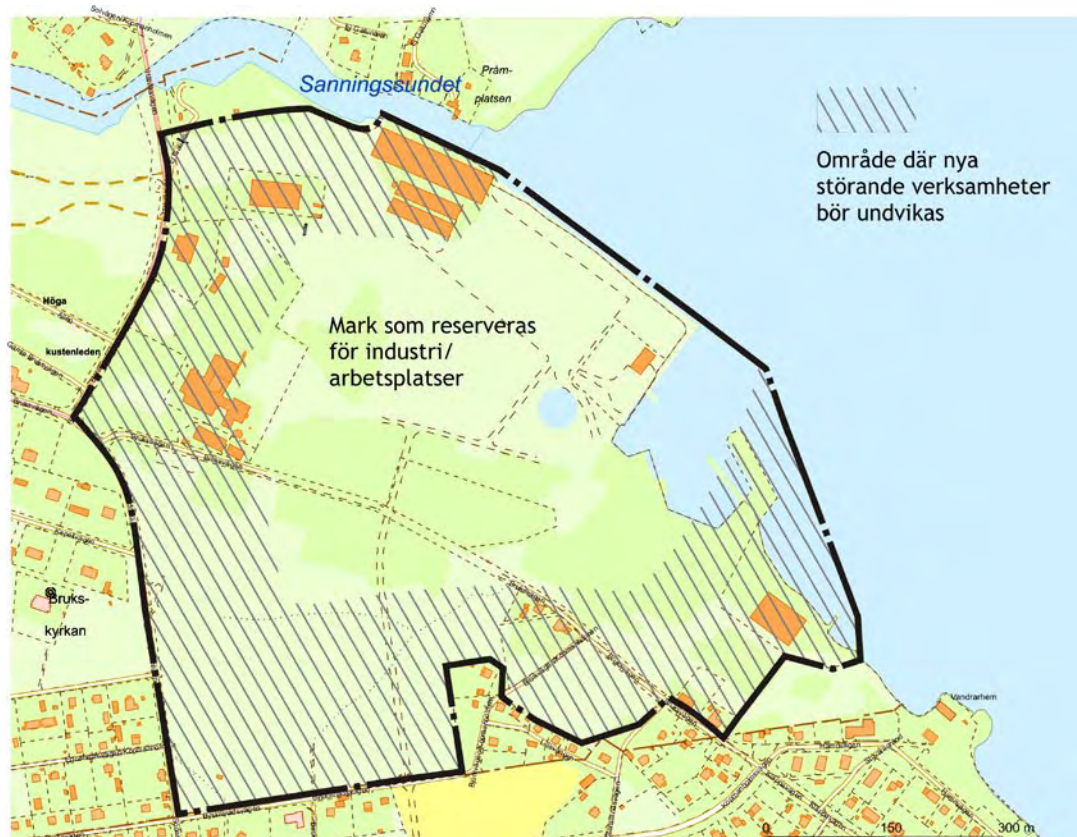
Nedan redovisas förutsättningar för de från miljösynpunkt mest betydande industriverksamheterna i Köpmanholmen.

Bjästa Plast och Kuusakoski

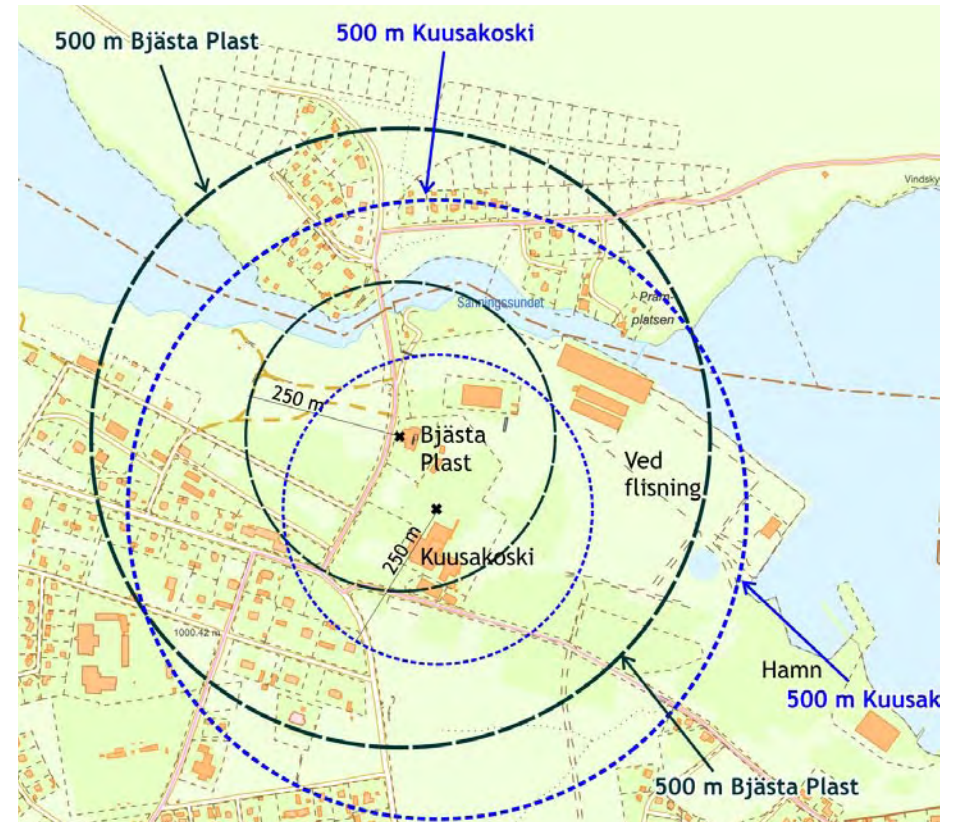
Verksamheterna ligger i västra delen av industriområdet. Avståndet till närmaste bostadshus är ca 250 meter.

Bjästa Plast har ett miljötillstånd som innebär att det inte får bullra mer än 40 dBA ekvivalent nattetid vid närmaste bostadshus. Det är samma bullerkrav som skulle ha ställts på verksamheten om den hade nyetablerats. I övrigt är det i huvudsak utsläppen av styren som kan medföra miljöpåverkan. Utsläppen av ämnet ligger under gällande gränsvärden och luktröskel, och några klagomål från boende är inte kända.

Kuusakoski fick våren 2008 ett miljötillstånd som medger en bullernivå på 45 dBA nattetid och 55 dBA dagtid vid närmaste bostadshus. Det är en vanlig bullergräns i tillstånd till befintliga verksamheter. Som villkor gäller också att företaget till 2010 ska utreda möjligheterna att uppnå det strängare bullerkravet 40 dBA respektive 50 dBA (nyetableringskravet).



Område som reserveras för industri/arbetsplatser



Avstånd till industriverksamheterna Bjästa Plast och Kuusakoski

För denna typ av verksamheter finns generella rekommendationer som säger att avståndet till närmaste bostadshus bör vara 500 meter (enligt Boverkets skrift "Bättre plats för arbete"). Vid prövning av nya bostäder närmare än så krävs därför att lokala förhållanden som verksamhetens art, området topografi, förekomst av avskärmande bebyggelse m.m. första utreds.

I avsnitt 10.3 redovisas vilka bullernivåer som inte bör överskridas för nya byggnader.

En stor del av den befintliga bebyggelsen i centrala Köpmanholmen, söder och väster om Bruksvägen och Södervägen, ligger inom 500 meter från Bjästa Plast respektive Kuusakoski. Även den befintliga bebyggelsen norr om Sanningssundet ligger inom 500 meter.

Nya bostäder har föreslagits eller diskuterats inom 500 meter från företagen på flera platser. Se under avsnitt 8.2, 8.3, 8.4 och 8.5 nedan.

Vedupplag och flisning på industriområdet

På industriområdet, öster om den stora magasinsbyggnaden, har miljötillstånd getts för uppläggning samt flisning av vedråvara. Tillståndet innebär att verksamheten ska klara nyetableringskravet för buller, d.v.s. det får inte bullra mer än 40 dBA ekvivalent nattetid vid närmaste bostadshus, som ligger på knappt 300 meters avstånd norr om Sanningssundet.

Nya bostäder bedöms ej lämpligt i det bullerutsatta området norr om Sanningssundet. Se avsnitt 8.4 nedan.

Hamnen

Hamnen har ett bullervillkor som tillåter mer än externt industribuller för befintliga verksamheter. Detta utifrån att det är svårt att dämpa bullret som kommer från fartygen, och utifrån att det är ett begränsat antal fartyg som lossar och lassar. Om antal fartyg ökar skärps bullerkraven.

Söder och sydost om hamnen finns bostäder som berörs av bullret. Nya bostäder bör undvikas i området söder om industriområdet, se avsnitt 8.5 nedan.

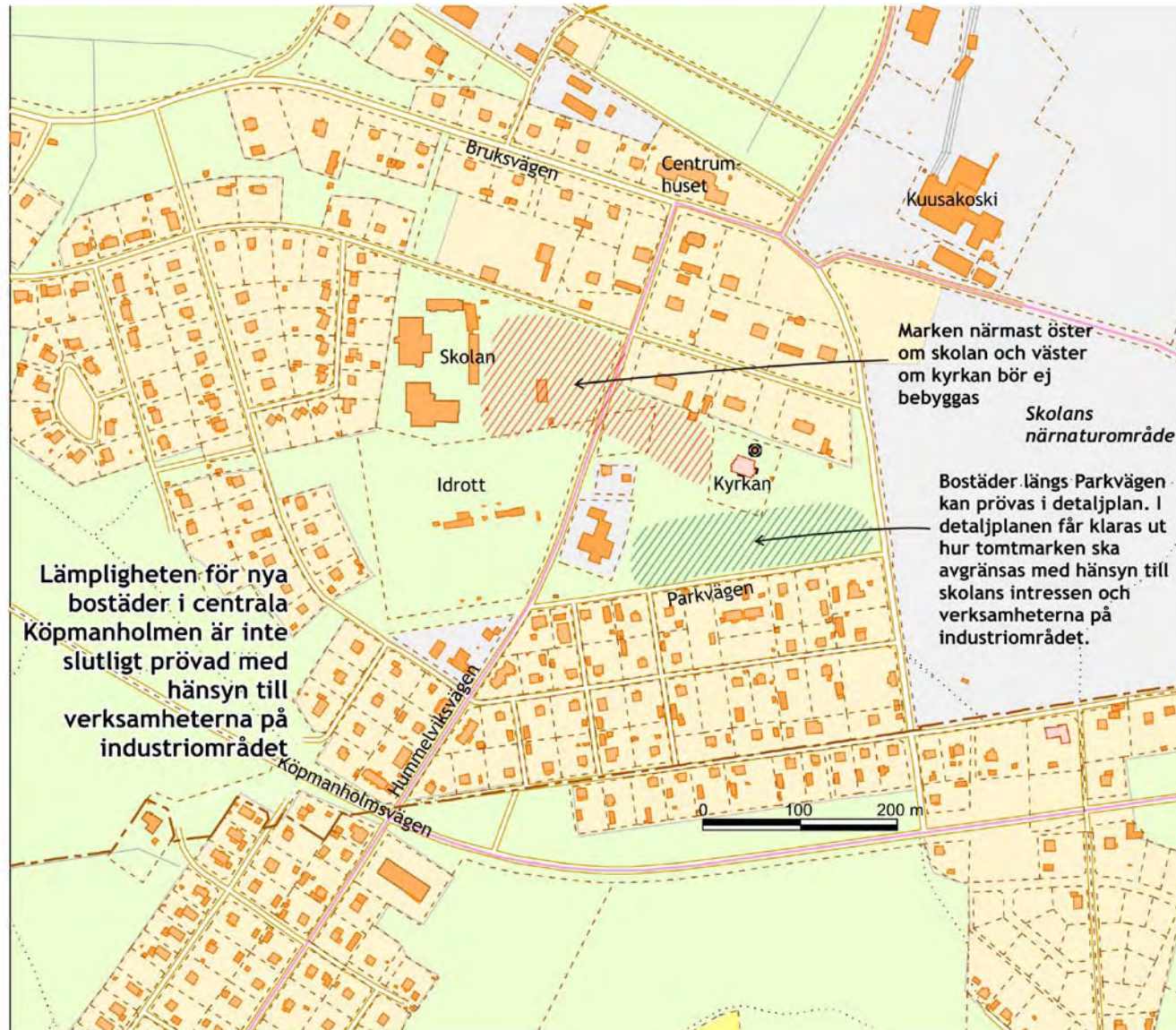
Om nya bostäder utöver gällande detaljplan i hamnens närområde aktualiseras får lämpligheten med hänsyn till buller från hamnen prövas i samband med planändringen.

Riktlinjer för industriområdet

- Markerat område reserveras för industri/arbetsplatser. Nya och befintliga verksamheter inom området ska anpassas till den markanvändning i övriga delar av samhället som redovisas i denna plan.
- Nya störande verksamheter bör undvikas i de delar av industriområdet som angränsar till omgivande bebyggelse.

Konsekvenser

- Stora ytor avsätts för nya arbetsplatser/industrier.
- Samhället kan utvecklas med nya bostäder m.m. utanför det avgränsade området, vilket ställer krav på vilka störningar som kan accepteras från verksamheterna på industriområdet.
- Företagen på industriområdet kan fortsätta sin verksamhet. Inga nya krav eller restriktioner ställs på den befintliga verksamheterna utöver det som regleras i gällande miljötillstånd.



8.2 Centrala Köpmanholmen

Området utgörs av den äldre, centrala delen av Köpmanholmen med relativt gles bebyggelse och stora tomter. Området kring Bruksvägen utgör en värdefull kulturmiljö enligt den kommunomfattande översiktsplanen. För de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna längs Bruksvägen är färgsättning m.m. reglerad i detaljplan. I övrigt gäller flera detaljplaner för området som överensstämmer med befintlig markanvändning.

Lämpligheten för nya bostäder i området är inte slutligt prövad gentemot de störande verksamheterna på inom industriområdet (framförallt Kuusakoski). En miljöutredning bör därför göras som klarar ut var nya bostäder kan medges inom 500 meter från verksamheterna. På längre avstånd bedöms inte verksamheterna utgöra något hinder för nya bostäder.

Möjligheterna till ny bebyggelse i området begränsas också av kulturvärdena och de befintliga verksamheterna (idrottsplats, skolgård, kyrka).

Det är dock önskvärt att kunna medge viss komplettering med nya bostäder, service och verksamheter i centrala Köpmanholmen. Det ger bättre underlag för fjärrvärme och service och kan också rätt utformat bidra till ett trevligare samhälle.

Det bedöms inte lämpligt att bebygga den skogsbevuxna tomten öster om skolan och längs vägen från Hummelviksvägen mot kyrkan p.g.a. skolans behov av grönytor för lek och verksamheter. Området utgör också ett s.k. närnaturområde för skolan, enligt den kommunomfattande översiktsplanen.

Däremot bör bostäder längs Parkvägen kunna prövas i detaljplan. Även den marken ligger inom skolans närnaturområde, men nya bostäder på en begränsad del av området bedöms vara en rimlig avvägning mellan skolans behov och möjligheterna till förtätning. I detaljplanen får klaras ut hur tomtmarken ska avgränsas med hänsyn till skolans intressen.

Därutöver kan det finnas möjlighet att förtäta med fler enskilda bostadstomter på olika platser i centrala Köpmanholmen.

Hela området ligger inom det 500 meter kring industriverksamheterna Kuusakoski och Bjästa Plast, vilket ställer krav på en särskild utredning om störningarna från dessa verksamheter vid planändring för nya bostäder.

En gång- och cykelväg bör anläggas längs Hummelviksvägen mellan Bruksvägen och Köpmanholmsvägen. Se avsnitt 7 ovan.

Riktlinjer område 8.2 centrala Köpmanholmen

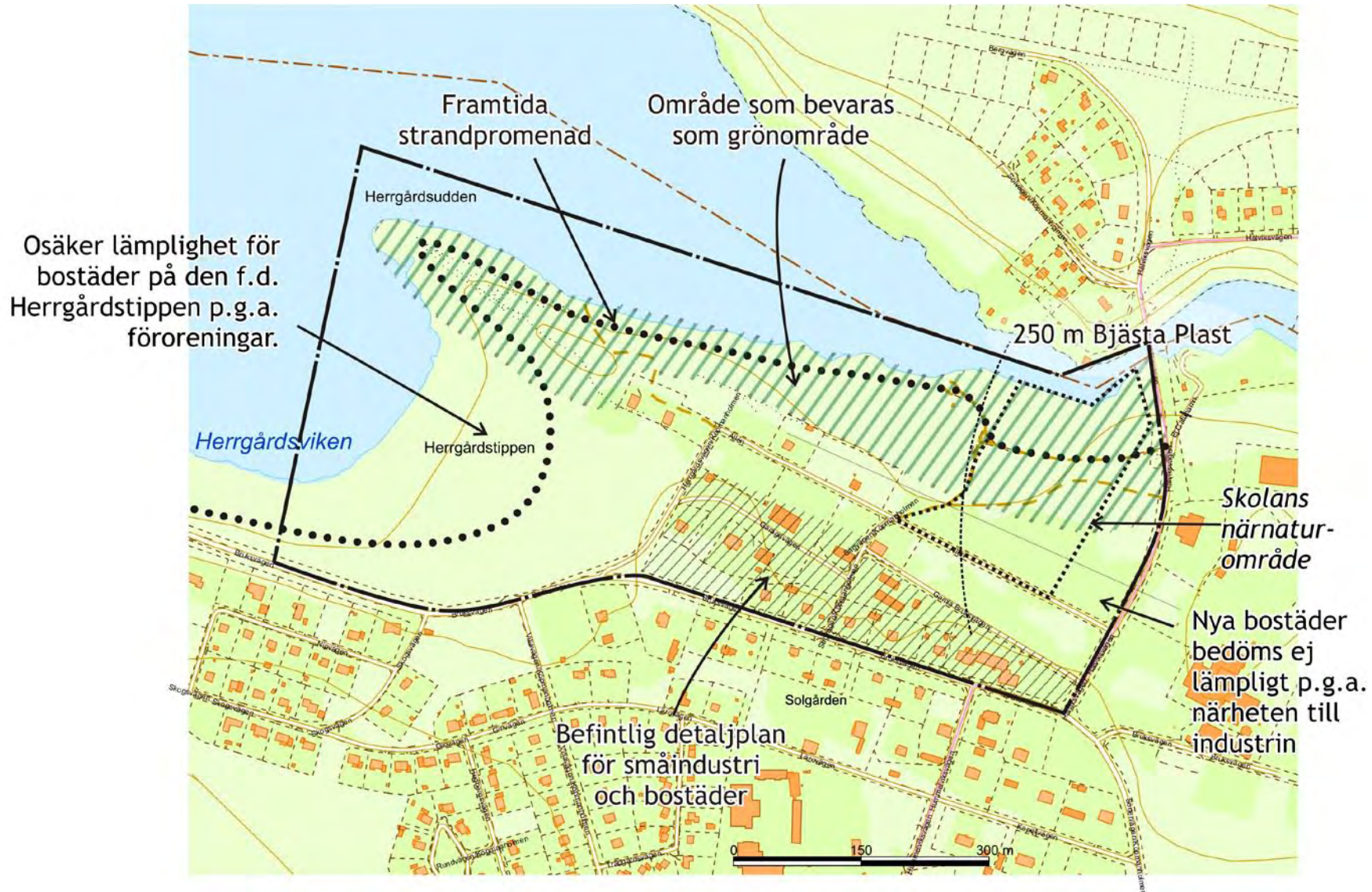
- Det är önskvärt med komplettering med nya bostäder, service och verksamheter i området.
- Nya bostäder inom 500 meter från Kuusakoski och övriga störande verksamheter på industriområdet förutsätter att behovet av skyddsavstånd till verksamheterna först utreds (se nedan).
- Närmare än befintliga bostäder, ca 250 meter från Kuusakoski och Bjästa Plast, bör inga nya bostäder tillkomma.
- Ny bebyggelse och andra förändringar i markanvändningen bör anpassas till redovisade kulturvärden.

Åtgärder

- Utred var nya bostäder kan medges inom 500 meter från Kuusakoski m.fl. verksamheter på industriområdet utifrån verksamheternas miljöstörningar (ansvarig: kommunledningskontoret).

Konsekvenser och miljöbedömning

- Nya bostäder och verksamheter med närhet till service kan tillskapas i de centrala delarna av Köpmanholmen. Underlaget för fjärrvärme förbättras, befintliga gator, ledningar m.m. kan nyttjas.
- Om bostäder byggs längs Parkvägen minskar skolans närnaturområde.



8.3 Väster om industriområdet

Området mellan Gamla Bruksvägen/Garagevägen/Allén och Åfjärden, är i huvudsak obebyggt och omfattas inte av detaljplan. Området kring Gamla Bruksvägen och Garagevägen är planlagt för industri. Området närmare Bruksvägen är planlagt för bostäder.

Längs stranden finns grillplats med kaj och handikappanpassad toalett. Delar av området utgör närnaturområde för skolan.

Större delen av området ligger inom 500 meter från Bjästa Plast och Kuusakoski. Verksamheterna kan ge upphov till störningar i form av lukter och buller (se avsnitt 8.2). Det gör det olämpligt med bostäder och andra störningskänsliga verksamheter i området. Även närheten till annan industri vid Gamla Bruksvägen och Garagevägen gör nya bostäder olämpliga. Marken kan också vara förorenad av tidigare verksamheter.

Området bedöms däremot lämpligt för att utveckla olika verksamheter och inslag med anknytning till kultur och den historiska bruksmiljön. Idag finns ett Arbetarmuseum i området.

Marken närmast vattnet mellan Hålviksvägen och Herrgårdssudden bevaras som grönområde. Möjligheten till en promenadväg genom området markeras. För Herrgårdssudden finns möjlighet att utveckla området som besöksmål med grillplats, skulpturpark m.m.

Prover har visat på förekomst av föroreningar i mark och grundvatten på Herrgårdstippen, varför lämpligheten för bostäder är osäker. Om nya utredningar visar att markföroreningarna i området kan åtgärdas så att bostäder inte förhindras, kan bostadsutbyggnad prövas i detaljplan. En riskbedömning och försiktighetsåtgärder krävs också vid planering av en strandpromenad eller andra anläggningar i området.

Idéer har framförts om en fotbollsplan på marken närmast Hålviksvägen. Det bedöms lämpligt, förutsatt att den får ett läge så att närnaturområdet och befintliga stigar i lövskogsområdet påverkas så lite som möjligt.

Marken är privatägd. Byggande av strandpromenad, fotbollsplan och ev. andra anläggningar i området förutsätter överenskommelse med markägaren.

Riktlinjer område 8.3 väster om industriområdet

- Nya bostäder utöver gällande plan är inte lämpligt i området p.g.a. närheten till industrier.
- Området bedöms lämpligt för verksamheter med anknytning till kultur och den historiska bruksmiljön.
- Lämpligheten för bostäder är osäker på den f.d. Herrgårdstippen p.g.a. föroreningar i mark och grundvatten. En fördjupad utredning krävs för att klargöra lämpligheten. Innan promenadväg eller andra anläggningar byggs på tippen krävs också att en riskbedömning görs.
- Det befintliga grönområdet i sluttningen ner mot Åfjärden och mot Herrgårdstippen bevaras för friluftsliv och som närnaturområde för skolan. Mark reserveras för en strandpromenad från bron vid Sanningssundet, genom grönområdet mot Herrgårdstippen.

Konsekvenser och miljöbedömning

- Mark i centrala Köpmanholmen undantas från bostadsutbyggnad
- Om nya bostäder skulle medges närmare än befintliga bostäder kan nya krav komma att ställas på företagen att minska buller och utsläpp till luft.
- Allmänhetens tillgång till grönområden förbättras.

8.4 Norr om Sanningssundet

Norr om Sanningssundet finns idag ett 20-tal bostäder och ett 60-tal avstyckade obebyggda fastigheter i ett naturnära söderläge. Området är inte detaljplanlagt. Tillfarten sker över den smala bron över Sanningssundet.

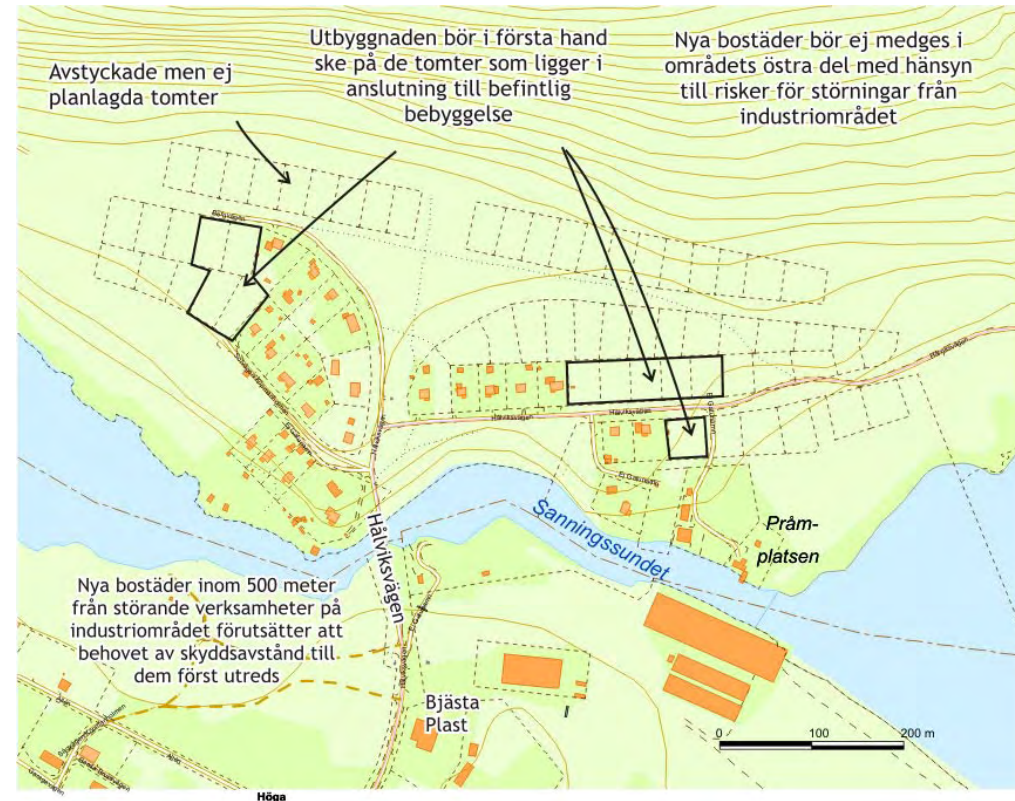
Den östra delen av området ligger exponerade mot nuvarande och framtida verksamheter på industriområdet. För att inte försvåra utvecklingen av industriområdet och riskera att nya bostäder blir utsatta för störningar bedöms det inte lämpligt med nya bostäder i den delen.

Enstaka komplettering av bostäder bör göras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, se karta.

En mer omfattande utbyggnad av bostäder i området förutsätter att området planläggs och att det klagörs hur vatten, avloppsgator m.m. ska lösas. Det nuvarande vatten- och avloppsnätet bedöms medge en mindre komplettering med nya bostäder i området (5-10 hus). Vid en större utbyggnad kan en förstärkning behövas. Brons standard är också en begränsning.

Riktlinjer område 8.4 norr om Sanningssundet

- Nya bostäder bör inte medges i områdets östra del med hänsyn till risker för störningar från industriområdet.
- Enstaka nytt bostadshus ska placeras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, se karta.
- En mer omfattande utbyggnad av bostäder i området förutsätter att området planläggs och att gator, vatten- och avloppsnät och bronns standard utreds.
- Nya bostäder inom 500 meter från Kuusakoski och övriga störande verksamheter på industriområdet förutsätter att behovet av skyddsavstånd till verksamheterna först utreds (se åtgärd i avsnitt 8.2).



Konsekvenser och miljöbedömning

- Förslaget innebär att attraktiva bostadstomter i områdets östra del inte kan bebyggas men att förutsättningar ges för att etablera nya verksamheter på industriområdet.

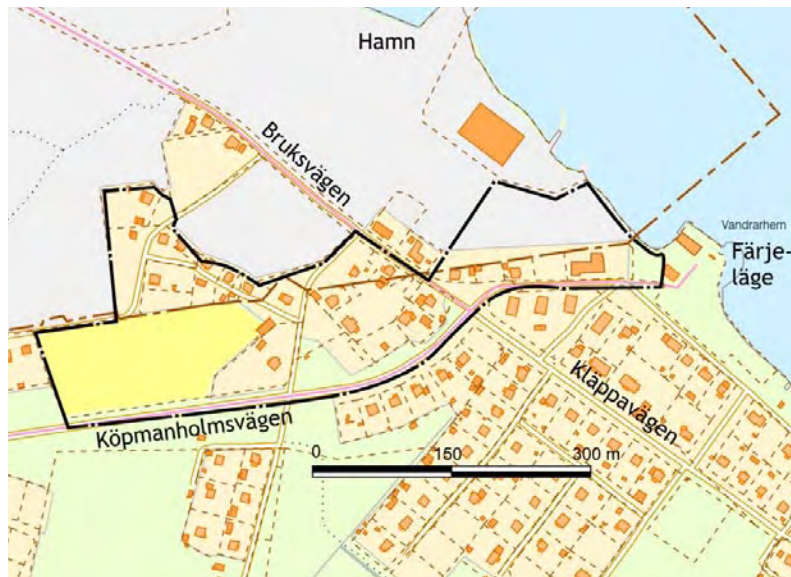
8.5 Söder om industriområdet

Området ligger mellan Köpmanholmsvägen och industriområdets södra gräns och kan beröras av buller från hamnverksamheten. En utredning har dock visat att naturvårdsverkets riktvärden för buller klaras för de närmaste bostäderna.

För området finns äldre detaljplaner som anger industri respektive bostäder. Planen har för den del närmast industriområdet som tidigare var planlagd för bostäder upphävts eller ändrats.

Riktlinjer område 8.5 söder om industriområdet

- Nya bostäder bör inte medges i området.



8.6 Söder om Köpmanholmsvägen

Området ligger söder om Köpmanholmsvägen och öster om bebyggelsen längs Hummelviksvägen/Sliparvägen/Prejaregränd, och utgörs idag av skogsmark i norra delen och åkermark i södra delen. Se karta på nästa sida.

Markförhållanden och förutsättningarna för vatten- och avloppsförsörjning har tidigare utretts och bedöms goda för utbyggnad av området. Den gamla detaljplanen från 1940-talet är upphävd.

Kommunen medgav i slutet av 1980-talet planläggning för bostadsutbyggnad för en mindre del i sydöstra delen av området, närmast Strandvägen mot Hummelvik (delområde 8.6a, fastigheten 1:24). Denna del bedöms möjlig bygga ut med tillfart från Strandvägen.

En utbyggnad i norra delen av området (delområde 8.6b), kräver sannolikt utbyggnad av tillfartsväg och gång- och cykelvägar från Köpmanholmsvägen och bedöms därför kräva en mer omfattande bostadsutbyggnad. Det torde därför inte vara aktuellt för när på lång sikt.

Riktlinjer område 8.6 söder om Köpmanholmsvägen

- 8.6a Den södra delen enligt karta bedöms lämplig för bostadsutbyggnad med tillfart från Strandvägen. Detaljplan krävs. Verksamheten på intilliggande fastighet ska beaktas.
- 8.6b Utbyggnad i norra delen förutsätter nya tillfartsvägar och gång- cykelvägar och att hela områdets disposition först klaras ut.

8.7 Hummelvik

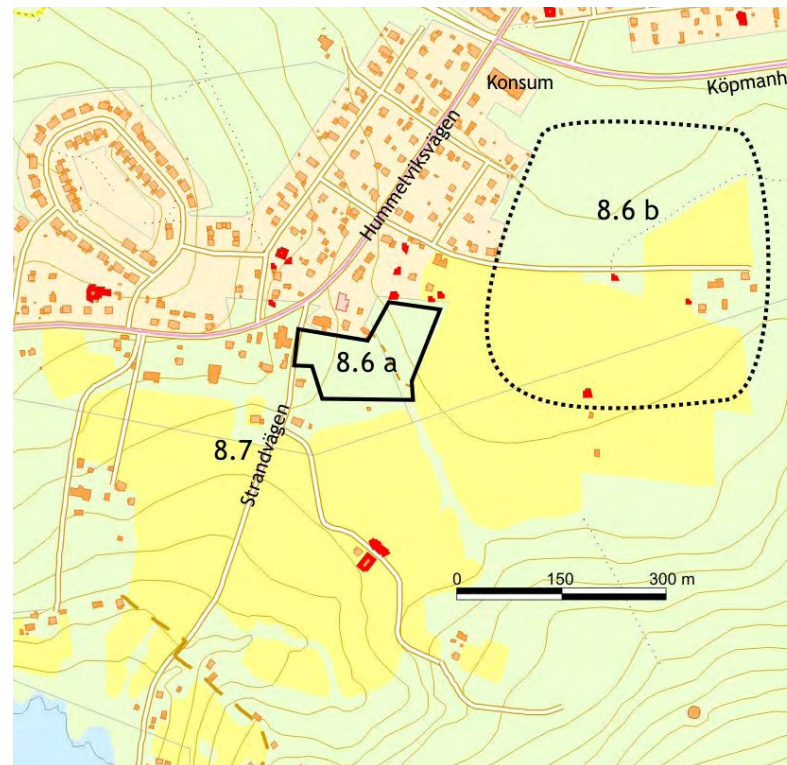
Hela området söder om den befintliga bebyggelsen längs Hummelviksvägen i sydslutningen mot Näskefjärden är attraktivt för bostadsutbyggnad, förutsatt att den sker i anslutning till befintlig bebyggelse och med hänsyn till landskapsbild och brukningsvärd åkermark.

Den förfrågan om nya villatomter på den öppna marken i sydslutningen mot Näskefjärden (fastigheten Hummelvik 10:53) som redovisades under samrådet, bedöms inte lämplig. Skälet är att byggnadsgruppen får en dålig anpassning till den befintliga bebyggelsen och landskapsbild. Dessutom tas brukningsvärd åkermark i anspråk.

Ett mindre antal enstaka bostäder bör kunna prövas i bygglov utifrån riktlinjerna nedan. En samlad utbyggnad av flera bostäder kräver detaljplan och bör föregås av en utredning av hela söderslutningen där man klarar ut lämplig mark för bebyggelse och tillhörande frågor.

Riktlinjer område 8.7 Hummelvik

- Nya bostäder i området bör lokaliseras så att de ansluter till den befintliga bebyggelsen och med hänsyn till landskapsbild och brukningsvärd åkermark.
- Enstaka bostäder kan prövas i bygglov. En samlad utbyggnad av flera bostäder kräver detaljplan och bör föregås av en utredning av hela söderslutningen där man klarar ut lämplig mark för bebyggelse, hänsyn till landskapsbild och brukningsvärd åkermark, vatten och avlopp, gång- och cykelväg, utfarter m.m.



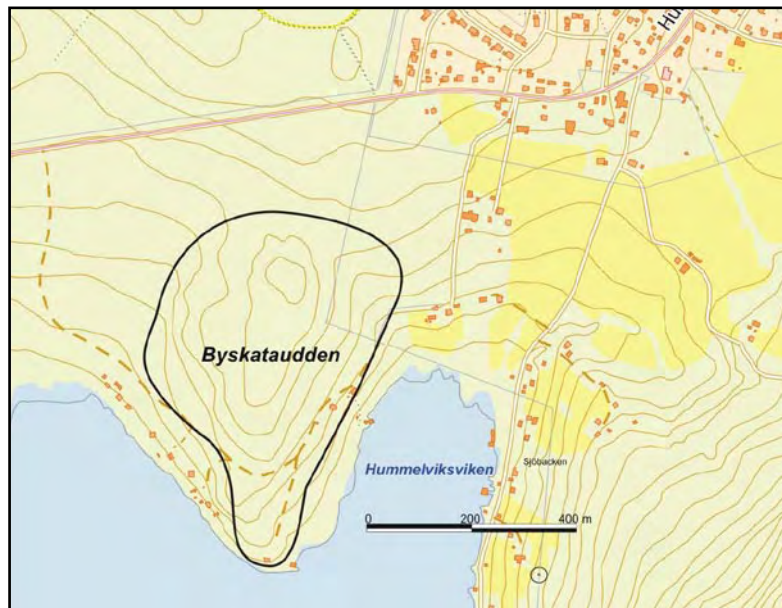
8.8 Byskataudden

Under samrådet redovisades en idéskiss på bostadsutbyggnad med ett 40-tal tomter på udden i ett attraktivt läge. En utbyggnad förutsätter stora investeringar i vägar, gång- och cykelvägar m.m. Ytterligare utredningar krävs för att lämpligheten ska kunna avgöras.

Vid västra sidan av udden utgör Näskefjärden ett ekologiskt känsligt område samt naturvårdsobjekt. 100 meter strandskydd gäller.

Riktlinjer område 8.8 Byskataudden

- Byskataudden redovisas som ett eventuellt framtida utbyggnadsområde för bostäder. Ytterligare utredningar krävs för att kunna avgöra lämpligheten.
- Enstaka nylokaliseringar i området bör undvikas eftersom det försvårar en framtida utbyggnad.



8.9 Bostäder vid Muddervägen

I ett yttrande över samrådsmaterialet uppmärksammades att en idag obebyggd, skogsbeväxt tomt vid Muddervägen/Ankargränd kan vara lämplig för nya bostäder. Marken ägs av kommunen respektive Övikshem och nyttjas i en del som lekplats och fotbollsplan. Planändring krävs. I planarbetet får prövas vilken mark som ska avsättas för lekplats och fotbollsplan.

Angående närhet till reningsverket, se avsnitt 10.3.

Riktlinjer område 8.9 Muddervägen

- Nya bostäder i området kan prövas i detaljplan.



9. Naturvård/friluftsliv/turism

Utveckling av småbåtshamnar och området kring kajen och vandrarhemmet

Området vid kajen/vandrarhemmet har en strategisk betydelse för utvecklingen av turism och service med anknytning till Höga Kusten och skärgården. Området föreslås därför reserveras för utveckling av service, småbåtshamn och turism. Idéer finns på utbyggnad av en marina med drivmedelsförsäljning, båtupptagningsramp och ev. uthyrningsstugor i området.

P.g.a. att läget är utsatt för vind och is bedöms det endast möjligt med en mindre småbåtshamn, knuten till den service som kan etableras i området.

En eventuell framtida ny småbåtshamn föreslås på ett område vid Vabäcken i Åfjärden, nära Åmynnet. Här finns bra förutsättningar i både hav och på land för att iordningställa båtplatser. Se karta.

Sanningssundet

Under samrådet ställdes frågan om en småbåtshamn på norra sidan Sanningssundet, öster om Hålviksvägen, är lämplig. Slutsatsen efter samrådet är att det inte är en lämplig plats för en båthamn eftersom utrymmet för båtplatser är begränsat med hänsyn till farledens bredd.

Det finns dock behov av en ny pålning av norra sidan av Sanningssundet eftersom den nuvarande är i dåligt skick. En utredning om hur det kan lösas har påbörjats. I samband med pålningen bör det vara möjligt att iordningställa ett begränsat antal båtplatser längs med kajen som inte begränsar farleden.

Eventuella tillfartsvägar och parkeringsplatser till båtplatserna bör lösas så att det inte blir något intrång på grönområdet norr om sundet. Nätraån genom Sanningssundet är klassat som ett naturvårdsobjekt (se kapitel 10.2 nedan) vilket ska beaktas.



Motorbåtsförbud

Nordväst om kajen gäller ett förbud mot motorbåtstrafik enligt Länsstyrelsens beslut. Motivet är att förhindra att kvicksilver i bottensedimentet ska komma ut i vattnet. Kommunens uppfattning är att förbudet bör begränsas till att gälla större båtar. Det nuvarande förbudet bedöms dock inte påverka möjligheten att utveckla en småbåtshamn i området, förutsatt att förbudsområdet inte utvidgas.



Högakustenleden

Högakustenleden föreslås få en sträckning från söder längs Hummelviksvägen – Bruksvägen – Hålviksvägen (se karta). Vid Konsum och vid korsningen Bruksvägen – Hålviksvägen bör turistinformation samt skyltning mot Kajen iordningställas.



Strandpromenad

En fråga som har aktualiserats är förutsättningarna för en promenadväg med enkel standard från bron vid Sanningssundet längs Åfjärden till Åmynnet, där vägen kan ansluta till befintlig promenadstig längs Nätraåns västra sida mot Orgelvägen i Bjästa. Samordning med framtida gång- och cykelväg bör kunna ske på delar av sträckan. Den exakta sträckningen måste utredas. Se karta på sidan 14. En ny gångbro ska byggas 2009 vid Hällforsen (där den nu rivna Kubadammen låg).

Ansvar för genomförandet av en strandpromenad ligger i första hand på kommunen (tekniska kontoret), som får avgöra hur detta ska prioriteras i förhållande till andra investeringar. Ett snabbt genomförande torde förutsätta att det finns lokala intressenter som kan bidra. På Herrgårdstippen kan finnas markföreningar som särskilt måste utredas vid projektering av promenadvägen.

Promenadstråk längs Sanningssundets södra sida

För allmänheten är det intressant att röra sig längs Sanningssundets södra sida och ut mot grillplatsen, bl.a. för fiske. Området bör därför göras tillgängligt för allmänheten. Det förutsätter att Öviks Hamn och Logistik inhägnar industriområdet så att inte gående kommer in bland verksamheterna på industriområdet. Vintertid krävs också att promenadvägen mellan magasinsbyggnaden och vattnet stängs av eftersom det finns risk för att snö och is faller ner från taket på magasinsbyggnaden.

Promenadstråket bör inte fortsätta från nuvarande grillplatsen genom industriområdet mot Bruksvägen, p.g.a. att säkerheten inte kan garanteras för gående.

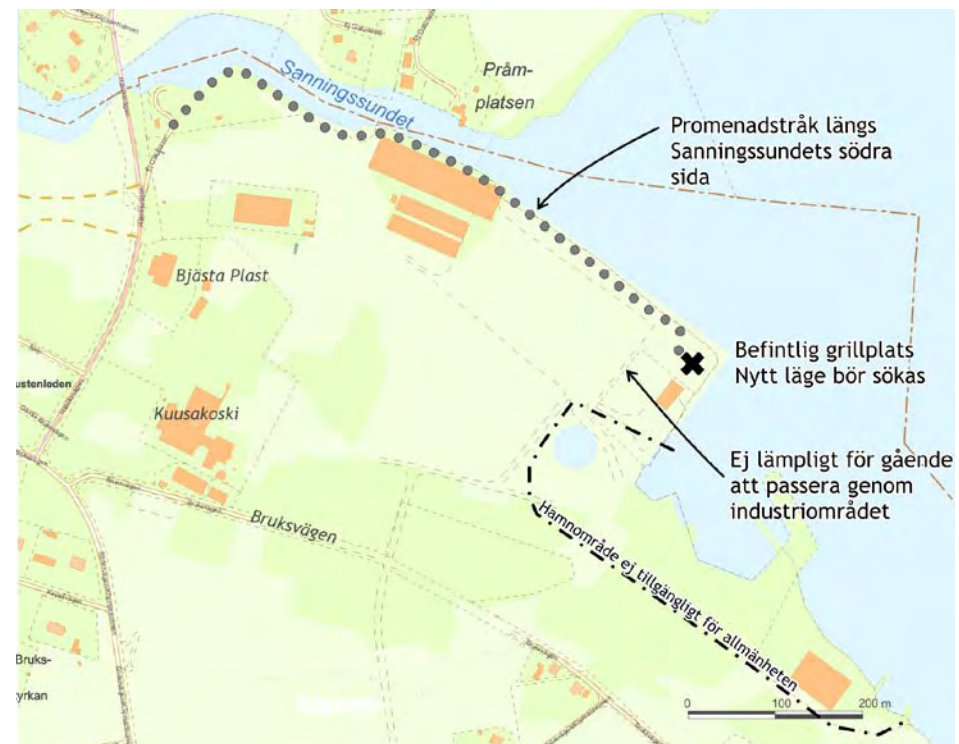
Grillplats

Den nuvarande grillplatsen på industriområdet nära hamnen har fått ett mindre attraktivt läge i och med att området har tagits i anspråk för verksamheter. En ny grillplats (eller motsvarande anläggning) i ett nytt läge bör därför iordningställas. Området kring färjeläget/vandrarhemmet samt Herrgårdsudden har föreslagits som lämpliga platser.

Grönområde mellan Sanningssundet och Herrgårdstippen

Området längs vattnet från Sanningssundet ut mot Herrgårdsudden avsätts som grönområde och närturområde för skolans verksamhet (se karta avsnitt 8.3). För Herrgårdsudden finns möjlighet att utveckla området som besöksmål med grillplats, skulpturpark m.m. På grund av eventuella markföreningar krävs att en riskbedömning görs innan en promenadväg eller andra anläggningar byggs på Herrgårdstippen. Herrgårdsudden utgör också en nyckelbiotop (lövskogslund/lövängsrest) vilket ska beaktas vid eventuellt byggande av promenadväg och andra förändringar.

Huvuddelen av marken ägs inte av kommunen. För att säkerställa att avverkning m.m. inte sker krävs avtal med markägaren eller någon form av reglering.



Riktlinjer

- Reservera området kring kajen och vandrarhemmet för utveckling av service, småbåtshamn och turism.
- Reservera mark enligt karta för framtida småbåtshamn vid Va-bäcken vid Åmynnet.
- Det bedöms inte lämpligt med en småbåtshamn på norra sidan Sanningssundet, men i samband med eventuell pålning kan ett begränsat antal båtplatser iordningställas längs med kajen. Intrång i grönområdet norr om sundet bör undvikas. Arbetena ska göras så att naturvårdsobjektet i sundet inte påverkas negativt.
- Högakustenleden ges en sträckning enligt karta.
- Området närmast vattnet längs Sanningssundets södra sida ut mot den nuvarande grillplatsen ska vara tillgänglig för allmänheten. Det förutsätter att industriområdet inhägnas.
- Promenadstråk iordningställs inte från nuvarande grillplats genom industriområdet till Bruksvägen.
- Området längs vattnet mellan Hålviksvägen och Herrgårdsudden bevaras som grönområde. Nyckelbiotopen i området ska beaktas vid förändringar.

Åtgärder

- Utred en promenadväg längs Åfjärden/Nätraån mellan Bjästa och Köpmanholmen (ansvarig: tekniska kontoret i samråd med lokala intressenter).
- Ansök om ändring av förbudet mot motorbåtstrafik nordväst om kajen så att det inte gäller för mindre båtar. Området bör inte utvidgas så att det förhindrar en etablering av en småbåtshamn vid färjeläggret (ansvarig: Örnsköldsviks Hamn och Logistik begär hos Länsstyrelsen).
- Inhägna industriområdet så att inte gående kan blandas med verksamheterna på området (ansvarig: Örnsköldsviks Hamn och Logistik)
- Utred en ny plats för grillplats (ansvarig: kultur- och fritidskontoret i samråd med lokala intressenter)
- Utred behov av säkerställande av grönområdet mellan Hålviksvägen och Herrgårdsudden (ansvarig: plan- och miljökontoret).

Miljöbedömning

- Eventuell utbyggnad av småbåtshamnen i Sanningssundet berör karterat naturvårdsobjekt (se avsnitt 10.2).
- Kommunens bedömning är att ett upphävande av förbudet mot motorbåtstrafik för småbåtar inte medför någon ökad risk för miljöpåverkan.



Sanningssundet

10. Riksintressen och övriga allmänna intressen

Se karta på nästa sida.

10.1 Riksintressen

Den östra delen av samhället och havet utanför berörs av tre riksintressen

- Höga Kusten naturvård (miljöbalken 3:6)
- Höga Kusten friluftsliv (miljöbalken 3:6)
- Höga Kusten, skydd av natur- och kulturvärden (miljöbalken 4:3).

Denna översiktsplan föreslår inga förändringar i mark- och vattenanvändningen som berör riksintressena.

10.2 Allmänna intressen

- **Nätraån genom Sanningssundet** är ett **naturvårdsobjekt** (N84546) med hänsyn till dess betydelse för fiskvandringen i ån. Genom rivningen av Kubadammen är det nu fri fiskpassage upp till Fors kraftverk. Biotopvård har utförts i ån med biflöden under 2008 och kommer att pågå även vår–sommar 2009.
- **Nätraån (Åfjärden) och Nätraåfjärden** redovisas som **ekologiskt känsliga områden** eftersom de utgör reproduktionsområden för fiskar.
- Skolan redovisar ett flertal områden i samhället av betydelse för skolans verksamhet, s.k. **närnaturområden**. På närnaturområdet i anslutning till kyrkan redovisas i denna plan en skiss på möjlig bostadsutbyggnad (se avsnitt 8.2).
- Området sydväst om Köpmanholmen med skidspår är värdefullt för **friluftslivet**. Vid skogsbruksåtgärder ska samråd med kommunen ske.

- Den äldsta delen av Köpmanholmen med bruksbebyggelsen utgör en **värdefull kulturmiljö**. I detaljplan finns bestämmelser kring de värdefulla byggnadernas utformning.
- Herrgårdsudden utgör en s.k. **nyckelbiotop** (lövskogslund/lövängsrest).
- Skogsstyrelsen redovisar ett antal **sumpskogar** inom planområdet. Vid förändrad markanvändning får prövas områdenas status och avgränsning.
- **Strandskydd** 100 meter gäller inom planområdet. För kuststräckan söder om samhället från reningsverket runt Stråsundsviken – Skataberget – Hummelviksviken, gäller 200 meter strandskydd.

Riktlinjer

- Redovisade allmänna intressen ska beaktas vid prövning av ny bebyggelse och andra förändringar i mark- och vattenanvändningen.

Konsekvenser och miljöbedömning

- Planen bedöms inte medföra någon påverkan på riksintressena.
- Vid eventuell utbyggnad av småbåtshamn i Sanningssundet (se avsnitt 9) ska hänsyn till naturvårdsobjektet tas.
- Vid bostadsutbyggnad i anslutning till kyrkan (se avsnitt 8.2) tas mark som redovisas som skolans närnaturområde i anspråk.



10.3 Miljö- och riskfaktorer

I avsnitt 7 och 8 redovisas olika miljö- och riskfaktorer som berör trafikfrågor respektive föreslagen markanvändning i olika delområden. Här redovisas ytterligare några frågor som rör miljö och risker.

Syrgis Performance Initiators (f.d. Norac Andos)

Inom 200 meter från Syrgis Performance Initiators (f.d. Norac Andos) ska inga nya bostadshus tillkomma, i första hand med hänsyn till brand- och explosionsrisken. Detaljplanerna ger inga nya byggrätter inom 200 m utöver några befintliga bostäder.

Reningsverket

I närheten av reningsverket ska inga nya bostäder tillkomma, främst p.g.a. lukt men även p.g.a. risk för spridning av bakterier och risk för bullerstörningar. Till verket är 3500 personer anslutna. Inom 300 meter bör inga nya bostäder tillkomma. Se även avsnitt 11.

Konsekvenser

- Förutsättningarna för verksamheterna säkerställs.

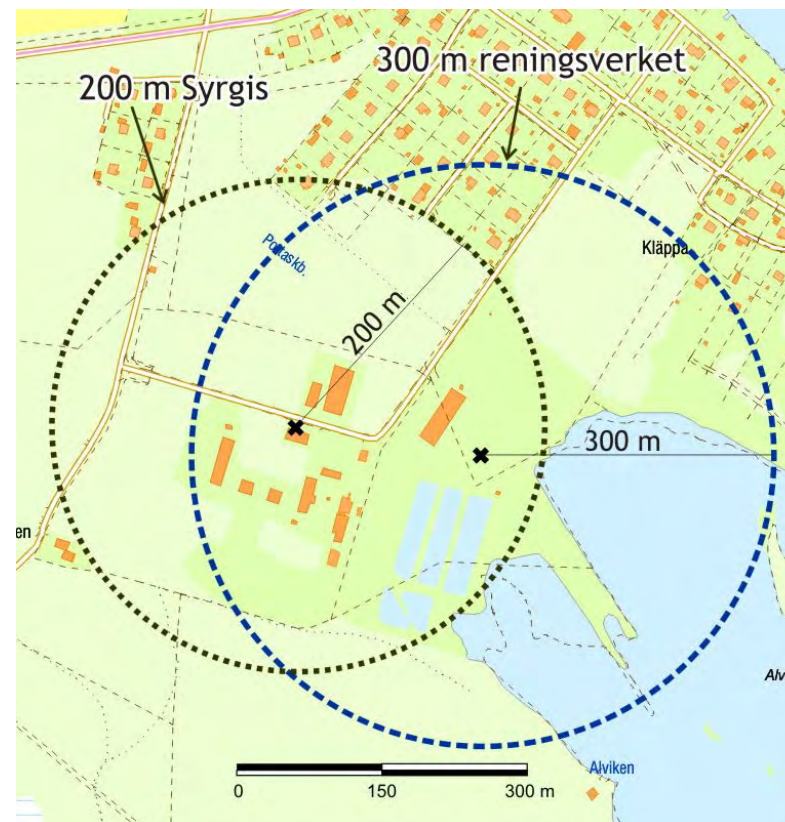
Herrgårdstippen

Användes som tipp för NCB mellan 1965 till 1982. Miljöutredning gjordes sommaren 2006, då hittades inga föroreningsnivåer som kan motivera att tippen saneras. Länsstyrelsen har dock inte meddelat vilken strategi man har för tippen. I den här översiktsplanen väljs därför att inte föreslå någon verksamhet på och i närheten av tippområdet. En stigförbindelse mellan herrgårdsområdet och Åmynnet kommer dock att kunna beröra tippområdet, antingen utanför mot sjösidan eller innanför. Se skisserad sträckning i avsnitt 7. Marken ägs av Köpmanholmens Hamnförvaltning.

Risker för ras, skred och översvämning

Utifrån ”Kommunal riskanalys för skydd mot olyckor i Örnsköldsviks kommun” (2001) finns inga kända risker för ras, skred och översvämningar inom planområdet.

Under 2009 kommer SMHI att ta fram en kartering av översvämningensrisker längs Nätraälven. Sedan tidigare finns en motsvarande kartering gjord för Moälven.



Riktvärden för buller

Den kommunomfattande översiktsplanen redovisar följande:

För buller från industriell verksamhet bör följande riktvärden inte överskridas:

<i>Nyetablering</i>	<i>Befintlig verksamhet</i>
50 dB(A) ekv	55 dB(A) ekv utomhus, dagtid 07-18
45 dB(A) ekv	50 dB(A) ekv utomhus, kvällstid 18-22
40 dB(A) ekv	45 dB(A) ekv utomhus, nattetid 22-07
50 dB(A) max	55 dB(A) max utomhus, nattetid 22-07

Riktlinje

- Vid etablering av nya trafikleder samt lokalisering av nya byggnader bör uppsatta riktvärden för buller ej överskridas.

Detta påverkar både placering och utformning av nya industrier, och var nya bostäder och andra störningskänsliga verksamheter kan medges.

I I. Planens konsekvenser

Miljöbedömning

Sammanfattning av planens konsekvenser

Planens konsekvenser redovisas i de avsnitt där det bedöms relevant. Här ges en sammanfattning av planens konsekvenser.

Ökad trafiksäkerhet. Ett flertal åtgärder föreslås i bilnätet och gång- och cykelvägnätet för att öka trafiksäkerheten och framkomligheten för boende och verksamheter i Köpmanholmen

Förutsättningar för nya företag. Föreslagen markanvändning för industriområdet och omgivande mark ger förutsättningar för fortsatt drift och utveckling av befintliga företag och etablering av nya. Mark i centrala och attraktiva lägen undantas från bostadsutbyggnad för att inte begränsa utvecklingen på industriområdet.

Mark för nya bostäder. Planen redovisar hur samhället kan utvecklas med nya bostäder och verksamheter i lägen som inte försvårar för befintliga verksamheter eller hindrar nya etableringar på industriområdet.

Mark bevaras som grönområde och för promenadvägar. Området längs vattnet mellan Hålviksvägen och Herrgårdsudden bevaras som grönområde. En promenadväg föreslås genom grönområdet och vidare längs vattnet mot Åmynnet. Södra sidan av Sanningssundet ska förbli tillgängligt för allmänheten.

Utveckling av båthamn och verksamheter med anknytning till turism. Planen redovisar mark för utbyggnad av småbåtshamnar vid färjeläget och vid Åmynnet, och att området vid färjeläget reserveras för utveckling av service och turism.

Miljöbedömning

Enligt miljöbalken krävs miljöbedömning av planer om genomförandet av planen kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. I princip ska översiktsplaner alltid miljöbedömas.

En miljöbedömning redovisas i de avsnitt där det bedöms relevant. I detta avsnitt sammanfattas hur översiktsplanens ställningstaganden berör olika typer av miljöpåverkan samt planens motiv, överväganden och konsekvenser vad gäller respektive påverkan.

Typ av miljöpåverkan: Buller och luftföroreningar från de befintliga verksamheterna Bjästa Plast och Kuusakoski

Planens redovisning: Inga nya bostäder/störningskänsliga verksamheter medges närmare än avståndet till befintliga bostäder (250 meter).

Motiv/konsekvenser: *Gällande miljötilstånd för verksamheterna anger att miljöriktvärden ska klaras för närmast liggande bostäder. Nya bostäder närmare än så kan försvåra fortsatt verksamhet.*

- Inom 500 m krävs fördjupad utredning om behovet av skyddsavstånd innan nya bostäder kan medges.

För nya bostäder eftersträvas lägre bullernivåer jämfört med befintliga bostäder. Särskild utredning som visar att dessa krav kan klaras krävs därför inom 500 meter.

Buller och övriga miljöstörningar från övriga befintliga och tillkommande verksamheter på industriområdet

- För redovisade områden i anslutning till industriområdet bör nya bostäder inte medges.

Det är angeläget att ge förutsättningar för nya verksamheter på industriområdet och i anslutning till hamnen. Nya bostäder i närheten kan försvåra detta.

- Nya verksamheter inom industriområdet ska lokaliseras och utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och till den markanvändning som redovisas i denna översiktsplan.

Det är viktigt att samhället kan utvecklas med nya bostäder, service m.m. Det ställer dock krav på hur byggnader, tillfarter, körytor etc. utformas för nya verksamheter som etableras på industriområdet.

Miljöstörningar från övriga befintliga industrier i samhället

- Inom 200 meter från Syrgis Performance Initiators (f.d. Norac Andos) ska inga nya bostadshus tillkomma.

Skyddsavstånd med hänsyn till brand- och explosionsrisk.

- Inom 300 meter kring reningsverket bör inga nya bostäder tillkomma.

Idag är 3500 personekvivalenter (pe) anslutna till verket, men verket är dimensionerat för 8000 pe. Om fler än 5000 pe ansluts krävs en skyddszon på 500 meter. 300 meter bedöms tillräckligt för klara en utveckling av samhället. Ett stort antal bostäder ligger också idag inom 500 meter från reningsverket.

Miljöpåverkan från i trafik

- All tung trafik till industriområdet ska ledas via Köpmanholmsvägen – Djuphamnsvägen

Ger ökad trafiksäkerhet och förbättrad miljö på övriga vägnätet, framför allt längs Bruksvägen och Hummelviksvägen mellan Konsum och Centrumhuset.

Den tunga trafiken kommer att öka på Köpmanholmsvägen och Djuphamnsvägen. Kommunen bedömer att bullerriktvärden och berörda miljökvalitetsnormer för bensen, partiklar och kväveoxid inte kommer att överskridas till följd av den ökande trafiken, eftersom trafikmängderna idag är låga: 840 fordon/medelårsdygn på Köpmanholmsvägen mellan Hummelviksvägen och Djuphamnsvägen

(2007). För Djuphamnsvägen har inga trafikmätningar gjorts. 10 bostadshus ligger inom 50 meter från den föreslagna tillfartsvägen för tung trafik längs Köpmanholmsvägen och Djuphamnsvägen. Ytterligare ca 15 hus ligger inom 100 meter från vägen.

- Bruksvägens hela sträckning ska utgöra huvudgata. Idag är delen genom industriområdet inte huvudgata. Gatan bör ges en standard på hela sträckan som klarar den funktionen.

Gatans del genom industriområdet mellan Djuphamnsvägen och Köpmanholmsvägen förbinder området vid färjeläget med centrala Köpmanholmen. Sträckan genom det sanerade industriområdet har redan hög standard.

Planens påverkan på natur och grönområden

- Mark reserveras för småbåtshamn vid Vabäcken vid Åmynnet. Berör närnaturområde för skolan. Åfjärden utgör ekologiskt känsligt område.

Påverkar inte området längs Vabäcken som bedöms vara den mest betydelsefulla delen av närnaturområdet.

Bedöms inte ha någon negativ påverkan på det ekologiskt känsliga området.

- I samband med ev. pålning kan ett begränsat antal båtplatser iordningställas längs med kajen på norra sidan av Sanningssundet. Berör naturvårdsobjekt N84546.

Arbetena bör kunna göras så att naturvårdsobjektet långsiktigt inte påverkas negativt.

- Herrgårdsudden bedöms intressant att utveckla som besöksmål med grillplats, skulpturpark m.m. Berör en nyckelbiotop (lövskogslund/lövängsrest).

Förändringar ska göras med beaktande av nyckelbiotopen.

- Den skogsbevuxna tomten öster om skolan och längs vägen från Hummelviksvägen mot kyrkan bör ej byggas.

Området används av skolan för lek och verksamheter och utgör närnaturområde för skolan.

- Bostäder längs Parkvägen kan prövas i detaljplan. Berör skolans närnaturområde.

Nya bostäder på en begränsad del av området bedöms vara en rimlig avvägning mellan skolans behov och möjligheterna till förtätning i centrala delen av samhället. I detaljplanen får klaras ut hur tomtmarken ska avgränsas med hänsyn till skolans intressen.

Planens påverkan på användning av förorenad mark

- På det sanerade industriområdet medges endast industrier/arbetsplatser.

Marken är inte sanerad för att medge bostäder.

- Lämpligheten för bostäder är osäker på den f.d. Herrgårdstippen p.g.a. föroreningar i mark och grundvatten. Innan promenadväg eller andra anläggningar byggs på tippen krävs också att en riskbedömning görs.

En fördjupad utredning krävs för att klargöra lämpligheten för bostäder.

Planens påverkan på kulturmiljö

- Den äldsta delen av Köpmanholmen med bruksbebyggelsen utgör en värdefull kulturmiljö. Viss komplettering med bostäder är önskvärd i området. Anpassning till kulturvärdena bör ske.

Nya bostäder kan ge bättre underlag för fjärrvärme och service och också rätt utformat bidra till ett trevligare samhälle.

Planens påverkan på miljömål

Planen bedöms beröra de nationella och regionala miljökvalitetsmålen God bebyggd miljö och Frisk luft genom

- Riktlinjer för prövning av ny bebyggelse i anslutning till industri
- Reglering av tung trafik
- Mark avsätts som grönområde
- Etablering av fjärrvärme.

Se ovan under påverkan från verksamheter, trafik samt natur och grönområden.

Grunddragen i mark- och vattenanvändningen

Översiktsplan för Köpmanholmen










Antagen 28 september 2009

Fördjupning av översiktsplan för Örnsköldsviks kommun

Planförslag

-  **Plangräns**
-  **Föreslagen gång och cykelled**
-  **Föreslagen strandpromenad**
-  **Mark för nya bostäder**
-  **Eventuell mark för nya bostäder**
Förutsätter utredning om skyddsavstånd till industri
-  **Eventuell framtida mark för bostäder**
-  **Mark där nya bostäder ej bör medges**
-  **Industriområde. Nya bostäder inom 500 m från störande verksamheter på industriområdet förutsätter utredning**
-  **Grönområde**
-  **Småbåtshamn, turism**
-  **200 resp. 300 meter kring Syrgis och reningsverk; nya bostäder**

Allmänna intressen

-  SN Skolans närmiljöområde
-  E Ekologiskt känsligt område
-  F Område värdefullt för friluftslivet
-  K Värdefull kulturmiljö
-  N Naturvårdsobjekt
-  Ny Nyckelbiotop Herrgårdsudden
-  S Sumpskogar
-  Höga Kusten riksintresse
-  200 m strandskydd enligt karta, 100 m för övrig strand

