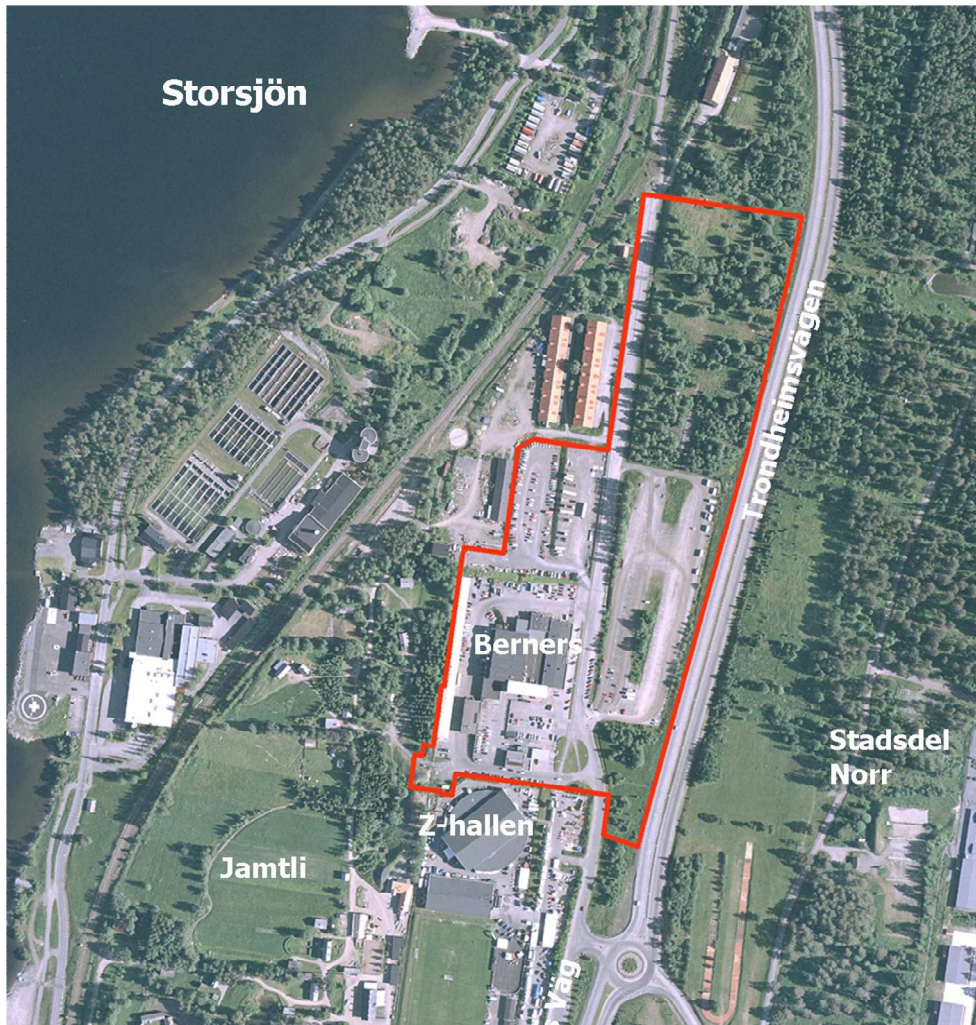




Detaljplan för
**Ny bilhall för Berners samt ny
dragning av Gunder Häggs Väg**
Motorn 1 m.fl.
Östersunds kommun

Dnr Ädh 1473/2006
Dnr planmodul: P 06/0023



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser och illustrationer
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 21 februari 2007
Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 25 april 2007
Laga kraft den 21 maj 2007

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Översiktliga planer	3
Detaljplaner	4
Program för planområdet	4
Kommunala beslut i övrigt	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Naturmiljö	6
Kulturmiljö	7
Bebyggelse	7
Gator och Trafik	9
Hälsa och Säkerhet	11
Teknisk försörjning	14
Administrativa frågor	15
Ställningstagande	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15



Detaljplan för
**Ny bilhall för Berners samt ny
 dragning av Gunder Häggs Väg**
 Motorn 1 m.fl.
 Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser och illustration, plan- och genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse samt utdrag ur översiktsplaner. Till förslaget hör under samråds- och utställningsskedet även fastighetsförteckning daterad den 14 februari 2007 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt för Berners att bygga ut sin anläggning på kv Motorn. Utbyggnaden innebär att Gunder Häggs Väg, tidigare Ishallsvägen, måste flyttas österut och att parkeringsområdet mellan Gunder Häggs Väg och Trondheimsvägen byggs om. Gång- och cykelvägen får en ny stäckning samt förbättras. Mellan parkeringsområdet och Havremagasinet föreslås en byggrätt för kontor/hantverk.

PLANDATA

Planområdet ligger i den norra delen av Östersund längs med Trondheimsvägen, tidigare E14, och begränsas av Hovvallsgränd i söder och i norr av Havremagasinet. Planområdet utgör Berners fastighet Motorn 1, trafikytor som parkering och vägar men också en större restyta mot Havremagasinet. Planområdets totala areal är ca 10 ha. Östersunds Kommun och Berners & Co AB är markägare inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I *Översiktsplan för Berners, Jamtli och Storsjöstranden*, antagen av kommunfullmäktige den 19 juni 1996, lades de övergripande viljeinriktningarna för Berners och området runt om fast. I tillkommande beskrivning står att

restytan söder om Havremagasinet till viss del kan användas för verksamhet t ex kultur, fritid eller kontor men inte bostäder. Återstående delar bör genomgå ett varsamt uppröjningsarbete med stödplantering och delvis återställande av beteslandskapet. Transformatorstationen sparas i ett vårdat parklandskap. Informations- och rastplats längs E 14: s västra sida.

Översiktsplan för stadsdel Norr omfattar också delar av planområdet. Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 12 december 2006. I tillhörande beskrivning framgår att Berners ges utrymme att bygga ut på nuvarande gatumark, Gunder Häggs Väg, som i och med det flyttas längre österut. Parkeringsfältet mellan Gunder Häggs Väg och Trondheimsvägen används som reserv vid större evenemang som ordnas regelbundet i området. Det finns drygt 400 parkeringsplatser. Platsen används också som tillfällig cirkusplats. Viktiga huvudkablar för stadens elförsörjning går mitt i grusplanen.

Grönplanen från 1994 tillsammans med *Trädplanen* från 1985 visar kommunens långsiktiga handlingsprogram med inriktning på de gröna ytornas betydelse i stadsplaneringen.

Detaljplaner

Större delen av planområdet är planlagt sedan tidigare men området mellan parkeringsområdet och Havremagasinet är inte detaljplanelagt. Berners och området runt Gövikenhallen omfattas av detaljplan 386, laga kraft den 30/11 1998. Detaljplanen medger industri- och bilserviceändamål på Berners fastighet. Parkeringsområdet och Trondheimsvägen omfattas av detaljplan 224, fastställd 19/3 1976, och marken omfattas till störst del av område för fordonsparkering men även område för gatutrafik och park.

Program för planområdet

Översiktsplanen för Jamtli, Berners och Storsjöstranden samt *Översiktsplan för stadsdel Norr* utgör programmet som detaljplaneföreslaget grundas på.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 30/8 2006, § 217, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Berners fastighet Motorn 1 med utbyggnadsmöjligheter för bilhall vilket innebär en ny sträckning av Gunder Häggs Väg.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 14 december 2006, § 343, att genomföra samråd för planförslaget samt att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 21 februari 2007, § 58, att det bearbetade planförslaget godkänns som underlag för utställning.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Riksintressen är exempelvis områden som i miljöbalken omnämns som värdefulla ur ett nationellt perspektiv. Delar av planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljövård, Storsjöbygden Z 25. Storsjöbygden är av riksintresse för kulturmiljövården för det öppna jordbrukslandskapet som bebotts och brukats under mycket lång tid. Radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen och med vida utblickar utgör en del av riksintresset. Riksintresset omfattar således inte stadslandskapet inom vilket planområdet ligger.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. Miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljöbalkens 5 kap. innehåller miljö kvalitetsnormer. Miljö kvalitetsnormer omfattar föreskrifter om utomhusluft, vattenkvalitet och buller och är inrättade för att skydda människors hälsa och miljö.

Utomhusluft

Miljöbalkens 5 kap. omfattar miljö kvalitetsnormer för utomhusluften. Den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla anges i miljö kvalitetsnormen. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormen överskrids.

Fisk- och musselvatten

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Planområdet ligger inte i eller i anslutning till Storsjön och samhällsbyggnad gör därför bedömningen att detaljplanens genomförande inte påverkar miljö kvalitetsnormen.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare. Östersunds kommun berörs således inte av miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet består av tomtmark med byggnader men också kör- och parkeringsytor samt grönytor. I planområdets norra del, söder om Havremagasinet, mellan Trondheimsvägen och Gunder Häggs Väg finns en stor gräsbevuxen restyta med vacker utsikt över Storsjön. Området består av gammal ängsmark som är kuperad. Området ger idag ett ovårdat och bortglömt intryck. Igenväxningen har gått långt men med en upprustning borde stora skönhetsvärden kunna uppnås med lundar och ängsmark. Genomgående naturmark sparas längs Trondheimsvägen.

Området längs med Trondheimsvägen utgör en viktig del av Östersunds ansikte utåt. En byggrätt för kontor och hantverk föreslås ligga på den gamla ängsmarken. Det ligger på mark som sluttar och tomtens disponeras så att den ligger längs med Gunder Häggs Väg mot vilken infart också ska ordnas. Området omfattar inte hela naturområdet utan delar av det bevaras. Dessa delar bör genomgå ett varsamt uppröjningsarbete med stödplantering och delvis återställande av beteslandskapet. Inom mark med beteckningen natur får rast- och infoplats anordnas.

Ett gångstråk planeras från stadsdel Norr längs Pibäcken. Gångstråket kommer att gå i tunnel under Trondheimsvägen och sedan genom planområdets norra del. Ett 30-70 meter brett markområde sparas längs med bäcken där gångstråket anläggs vilket underlättar allmänhetens tillgång och ger utrymme för naturvärdena att upprätthållas. Gångstråk får ordnas på mark betecknat med NATUR.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har utförts på delar av planområdet, 1995 och 1998. På fastigheten Norr 1:6 kan ur geoteknisk synvinkel området nyttjas för all slags bebyggelse. För fastigheten Norr 1:9, nuvarande del av Motorn 1, är grundförhållandena inom vissa delar dåliga och relativt omfattande förstärkningsåtgärder måste genomföras för att området ska kunna användas för industriändamål. I samband med att Berners förvärvade delar av Norr 1:9 genomfördes åtgärder för att förbättra bärigheten. De geotekniska undersökningarna som finns är av översiktlig karaktär och bör kompletteras vid fortsatt planläggning av områdena.

Enligt den översiktliga karteringen av riskerna för radonutstrålning från mark tillhör planområdet så kallad normalriskområde. Byggherren ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs i samband med bygganmälan. Behov av skyddsåtgärder bestäms i byggsamråd.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

I betesmarken på fastigheten Norr 1:6 står en transformatorstation från 1920-talet. Det är en relativt hög tegelbyggnad med kvadratisk plan med ett tältformat tak och med en spira upptill. Jämtlands läns museum har i *Östersunds yttre stadsdelar - bevarandevärd bebyggelse (1989)* bedömt att transformatorstationen har ett högt kulturhistoriskt bevarandevärde. Eventuella förändringar på byggnaden ska utföras så att nuvarande utseende bibehålls. Jämtlands läns museum menar vidare att utöver byggnadshistoriskt värde har transformatorstationen även ett samhällshistoriskt värde eftersom den vittnar om en tid då elektrificeringen av samhället var under framväxt. Enligt läns museet är dessa värden skäl nog för att bevara byggnaden. Samhällsbyggnad stödjer läns museets bedömning.



Bild: transformatorstation

Transformatorstationen och ett område runt om får bestämmelsen fornminnespark, samma bestämmelse som Jamtliområdet. Byggnaden har tidigare tillhört Jämtkraft men skänkts till Jamtli. En upprustning av transformatorstationen bör ske.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämning ska detta anmälas till länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Bebyggelse

Bostäder

Det finns inga bostäder inom planområdet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Berners etablerade sig inom Hovområdet, kv Motorn 1, redan 1957. Anläggningen har kontinuerligt byggts ut sedan dess. Tomten omfattar 29 749 m² och bruttoarean är knappt 7000 m² (6935 m²). Inom fastigheten bedrivs i huvudanläggningen försäljning av personbilar, tillbehör och reservdelar samt service och reparationer av fordon. På fastigheten finns även restaurang, biluthyrning samt bensinstation med självbetjäning. Verksamheten har för närvarande 120 anställda.

Berners står nu inför förändringar när servicen av tunga fordon flyttas till Fyrvalla och utökning av personbilsförsäljningen sker. Berners har projekterat för en ny bilhall med anledning av krav som ställs från Svenska Volkswagen med hänvisning till försäljningskontrakt med Audi, VW och Skoda. Bilhallen beräknas bli ca 1400 m².



Bild: illustration över föreslagen utbyggnad Motorn 1

Planförslaget omfattar hela Berners fastighet vilken får samma planbestämmelser som i gällande detaljplan med industri/bilservice som markanvändning. Planen begränsar höjden på byggnaderna med högsta nockhöjd i meter över nollplanet vilken varierar mellan de olika byggnaderna på av fastigheten. Den nya bilhallen byggs på befintlig huvudbyggnad och tillbyggnaden och får samma höjd som huvudbyggnaden. I den norra delen av fastigheten får marken endast bebyggas med uthus eller garage.

För det nya verksamhetsområdet föreslås kontor som markanvändning men även hantverk. Tomten ligger strategiskt vid infarten till Östersund och med en vacker utsikt över Storsjöbygden. Infarten till området ska ske från Gunder Häggs Väg. Eventuella byggnader får uppföras i högst två våningar och med en högsta nockhöjd av +325, 0 meter över nollplanet så att utsikten från det planerade bostadsområdet Tallbacken på stadsdel Norr bevaras. Bruttoarean är begränsad till 3000 m². Tomtens storlek är ungefär 6200 m².

Cirkusplatsen

Parkeringsfältet används periodvis som cirkusplats. Cirkusplatsen begränsas när Gunder Häggs Väg flyttas och parkeringsfältet blir mer långsmalt. Om ytan är tillräcklig behövs inga extra åtgärder, om ytan inte räcker föreslås att möjligheterna till en ny plats undersöks i Remonthagen.

Fornminnespark

I samband med upprättandet av gällande detaljplan för Motorn 1 förvärvade Berners en markremsa av Jamtli för att det skulle vara möjligt att utveckla den del av verksamheten som omfattar tunga fordon. Scania flyttar nu till Fyrvalla och Berners har inte längre behov av den markremsa man förvärvade. Planförslaget föreslår därför att det markområdet åter får användning som forminnespark.

Offentlig och kommersiell service

I planområdet finns en restaurang, bensinstation, biluthyrning samt lokaler för Berners personbilsförsäljning och verkstad. Planförslaget anses inte medföra att behovet av offentlig eller kommersiell service ökar.

Tillgänglighet

I dagsläget uppnås kraven på tillgänglighet för rullstolsbundna och personer med nedsatt rörelseförmåga för Gunder Häggs Väg och Hovvallsgränd. I anslutningen mellan Gunder Häggs Väg och det föreslagna verksamhetsområdet överstiger slutningen dock bitvis 8 % och marken kan vara svår att anpassa för rullstolsbundna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid nybyggnation skall tillses att entréerna kan nås med bil och att parkering för rullstolsbundna och personer med nedsatt rörelseförmåga skall ordnas nära entrén. Tillgängligheten inne i byggnaderna hanteras i samband med bygglov/byggnämnan.

Gestaltning

Planområdet ligger vid Östersunds norra entré med en vacker utsikt över Storsjön och Frösön. Öster om planområdet ligger Tallbacken vilken är planerad som ett större bostadsområde med ca 100 villor och gruppbyggda småhus. Det var tidigare ett närövningsområde till I5 men blir nu en ny del av stadsbilden när gränserna för tät bebyggelse flyttas. Den vackra utsikten, stadens norra entré, det fördelaktiga läget och bostadstillskottet på Tallbacken kan motivera högre anspråk på utformningen och gestaltningen på nytilkommande bebyggelse. Berners byggnader är av industrityp och tomten kan upplevas lite stökig och det är viktigt att också den nya bilhallen utformas på ett tilltalande sätt. Den nya bilhallen bör utformas på ett så tilltalande sätt som möjligt eftersom den kommer att ligga i synfältet från Trondheimsvägen och Tallbacken mot Storsjön och Frösön.

Gator och Trafik***Gatunät samt gång- och cykeltrafik***

En utökad byggrätt för Berners bilhall innebär att Gunder Häggs Väg flyttas ca 20 meter österut. Vägen parallellflyttas österut i höjd med bilhallen och sneddar sedan tillbaka ner till dess befintliga läge. Vägen smalnas av vid omdragningen och får en bredd av 7,5 meter. Alltsedan E 14-trafiken flyttades bort från nuvarande Gunder Häggs Väg, för ungefär 40 år sedan, har gatan fått behålla sitt gamla utseende. Gatan som nu används för lokal

biltrafik till Havremagasinet, Gövikenhallen och Berners samt gång- och cykelvägen till Lugnvik är fortfarande utformad som en europaväg med stora ödsliga asfaltskytor.

I planförslaget föreslås att gång- och cykelvägen flyttas till den östra sidan av Gunder Häggs Väg vilket skulle minska konflikterna mellan trafiken till Berners och gång- och cykeltrafiken. Berners är den verksamhet inom planområdet som alstrar mest trafik. Gång- och cykelvägen föreslås också i planförslaget att uppgraderas med en separering från körbanan och ny belysning. Gång- och cykelvägen blir 3,5 meter bred och separeras från Gunder Häggs Väg av en 2,5 meter bredd skiljeremsa. Vägen samt gång- och cykelvägen flyttas ungefär 20 meter österut från nuvarande i höjd med Berners.

Framför Berners nya bilhall skapas ett 8 meter brett område där en intern väg samt eventuella uppställningsplatser för bilar kan anordnas.

Trafiksituationen i området är tillfredställande under stora delar av året men under vissa tider när större evenemang och tillställningar arrangeras kan det uppstå tillfälliga trafik- och parkeringsproblem. Planförslaget innebär inga försämringar av trafiksituationen utan kan bidra till att parkeringssituationen förbättras och skapa en mer trafiksäker miljö för framförallt fotgängare och cyklister.

Kollektivtrafik

Strax söder om planområdet på Gunder Häggs Väg vid Z-hallen finns en busshållplats som angörs av stadsbuss nr 2. Bussen har en hög turtäthet med ungefär fem turer per timmen i vardera riktningen på vardagar.

Parkering och utfarter

Parkeringsfältet mellan Trondheimsvägen och Gunder Häggs Väg omfattar ungefär 460 parkeringsplatser idag. Dessa används bland annat av anställda hos Berners, besökare till Hofvallen, Z-hallen och Jamtli samt vid stora arrangemang. Vid stora arrangemang på Hofvallen, Z-hallen och Jamtli ställs krav på goda parkeringsmöjligheter vilka till stor del tillgodoses med parkeringsfältet öster om Berners. Vid en omdragning av Gunder Häggs Väg blir parkeringsfältet något smalare vilket får till följd att antalet parkeringsplatser minskar. På grönområdena norr och söder om parkeringsfältet ges möjligheten att anlägga parkeringsplatser för att ersätta dem man förlorar. Det skulle då finnas ungefär 600 parkeringsplatser.

Berners bedömer att de i dagsläget har tillräckligt med parkeringar för såväl kunder som personal. De har använt parkeringsfältet öster om Gunder Häggs Väg för personalparkering men skall nu ordna parkering på sin egen fastighet. De avser att ordna personalparkering på ytorna som ligger norr om huvudanläggningen. Denna yta har tidigare använts för tunga fordon men med en flytt av den verksamheten frigörs ytor och kan användas för parkering. I anslutning till Berners huvudanläggning bedöms behovet av kundparkering kunna tillgodoses.

Varje fastighet ordnar parkeringsplatser på den egna tomten.

Utfartsförbud gäller framför Berners bilhall ut mot Gunder Häggs Väg samt framför bensinstationen för att bibehålla en hög trafiksäkerhet.

Infartsparkering

Parkeringsfältet kan med fördel användas som pendlingsparkering för att underlätta omstigning till kollektivtrafik. Vissa kompletteringar av utrustning kan dock behövas för att göra parkeringsfältet mer säkert, tilltalande och tryggt. Eventuella omläggningar av busshållsplatser för att ytterligare underlätta pendlingsparkering sker i diskussion med Östersunds Kommun.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Räddningsverket är den myndighet som ger besked om skyddsrum skall byggas eller inte. Närmare upplysningar om byggande av skyddsrum lämnas av byggnadsnämnden. Planområdet ligger, vid upprättande av detaljplanen, i ett område där skyddsrum skall byggas.

Buller och vibrationer

Naturvårdsverket tilldelades regeringens uppdrag att till följd av EU: s bullerdirektiv ta fram riktvärden för buller gällande arbetslokaler. Naturvårdsverket anger i riktvärdena att ljudnivån i arbetslokaler med tyst verksamhet inte ska överstiga ekvivalent ljudnivå 40 dB (A) inomhus under dagtid, 06-18. Bullerberäkningar visar att vid ett avstånd på 80 meter från vägens mitt till byggrätt uppnås en ekvivalent ljudnivå på 59 dB (A) vilket skulle vara godtagbart för etablering av arbetslokaler för tyst verksamhet under förutsättning att en normal fasadisolering som dämpar 25 dB (A) används. Verksamhetsområdets uteplatser rekommenderas ligga på den västra sidan av byggnaden så den bidrar till att minska bullerstörningarna och skapa en tyst sida. Den vackra utsikten över Storsjön och Frösön från platsen skulle också tala för att lägga uteplatser mot väster.

Banverket har upprättat planeringsmål för inomhusmiljö vid arbetsplatser med tyst verksamhet. Målet är att inte överstiga en max ljudnivå på 60 dB (A) inomhus.

Bullerberäkningar för Inlandsbanan visar att en max ljudnivå på 82 dB (A) skulle uppkomma vid fasad på ett avstånd om 50 meter från järnvägen. Ekvivalent ljudnivå för 50 meter blir 50 dB (A). För Mittbanan visar bullerberäkningar att på ett avstånd av 50 meter från järnvägen skulle det vid fasad uppkomma en max ljudnivån till 85 dB (A) medan den ekvivalenta ljudnivån blir 56 dB (A). Med en normal fasadisolering som dämpar mellan 25-30 dB (A) skulle planeringsmålen på 60 dB (A) klaras för buller från båda Inlandsbanan och Mittbanan.

Bullerpåverkan och insynen från verksamheter på Berners fastighet Motorn 1 uppmärksammades i samband med framtagandet av gällande detaljplan. Konsekvenserna blev då att ett särskilt plank skall sättas upp i gränsen mellan Berners och Jamtli på den sträcka som inte avskiljs med byggnader. Skulle förråd längs Berners västra tomtgräns mot Jamtli rivras måste det ersättas, av Berners, med något som ur bullerhänsyn ger minst samma skydd som byggnaderna gör. Planbestämmelsen gäller även i denna detaljplan.

För att ytterligare begränsa de störningarna som verksamheten på fastigheten Motorn 1 kan medföra mot den västra fastighetsgränsen och Jamtli läggs en ny planbestämmelse läggs till för bullernivåer i tomtgräns. Vid tomtgräns får ljudnivån inte överstiga 45 dB (A). Planbestämmelsen följer Statens Naturvårdsverks råd och riktlinjer 1978:5 för externt industribuller.

Vid bedömningen av vilket värde som skall anges i planbestämmelsen har Samhällsbyggnad ansett att Jamtlis fornminnespark kan vara räknas in till användningen fritidsbebyggelse. Motiveringen är att Jamtlis historiska upplevelsemiljön är av känslig karaktär och bör därför tillmätas lägre bullernivåer än bostäder och arbetslokaler.

Det finns även andra källor till ljudnivåer som påverkar ljudmiljön på Jamtli, till exempel helikopterplattan och järnvägen och som inte kan regleras i denna detaljplan. Den föreslagna bilhallen byggs dock ut åt öster, bort från Jamtli, vilket innebär att den hamna längre bort från Jamtli. Bullernivåerna bedöms inte öka i och med en ny bilhall.

Banverket presenterar i sina planeringsmål för riktvärden för vibrationer från järnväg. Värdena avser nivåer som långsiktigt bör eftersträvas vid permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Planområdet innehåller inget av ovanstående markanvändningar. Vibrationsberäkningar görs i samband med bygganmälan.

Vibrationsnivå RMS (1-80 Hz)	Hastighet 0, 4 mm/s	Acceleration 14 mm/s ²
---------------------------------	------------------------	--------------------------------------

Räddningstjänst

Insatstiden är mindre än 10 minuter. För den typ av verksamheter som planeras är utryckningstiderna godtagbara. Brandkrav för byggnader redovisas i samband med bygganmälan.

Farligt gods

Trondheimsvägen ingår i det övergripande nätet för farligt gods och omfattas av ett skyddsavstånd på 100-50 meter. Den nya byggrätten för kontor/hantverk ligger ca 60 meter från vägen men den bedöms av Räddningstjänsten inte ligga inom riskavstånd för farligt gods på Trondheimsvägen. Trondheimsvägen har en trafikmängd på ca 10 000 fordon ådt (årsdygns trafik), av vilken 10 % är tung trafik. Vägen ingår inte i planområdet.

Den nordvästra delen av planområdet berörs av skyddsavstånd för de transporter som sker med farligt gods på järnvägen. I rapporten ”Riktlinjerna för riskhänsyn i samhällsplaneringen, avseende transporter av farligt gods på väg och järnväg” presenteras en metod att arbeta med farligt gods och skyddsavstånd. Inom ett avstånd på 60 meter från yttre räls kan, enligt rapport, de flesta bebyggelse typer förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Undantaget är verksamheter som omfattar många personer eller utsatta personer. Exempel på sådan markanvändning är boende och hotell, kontor och handel (i ett plan och med max 3000m²). Byggrätten för kontor och hantverk ligger utanför riskavståndet för Storlienbanan men det nordvästra hörnet av byggrätten ligger som minst 45 meter från yttre räls på Inlandsbanan. Räddningstjänsten gör dock bedömningen att byggrätten kan placeras som detaljplanen föreslår. Motiveringen är att den typ av verksamhet som detaljplanen tillåter inte innefattar bostäder eller hotell, vilket omfattar verksamheter som med flera personer och utsatta personer, samt att det endast är en liten del av byggrätten som omfattas av skyddsavståndet.

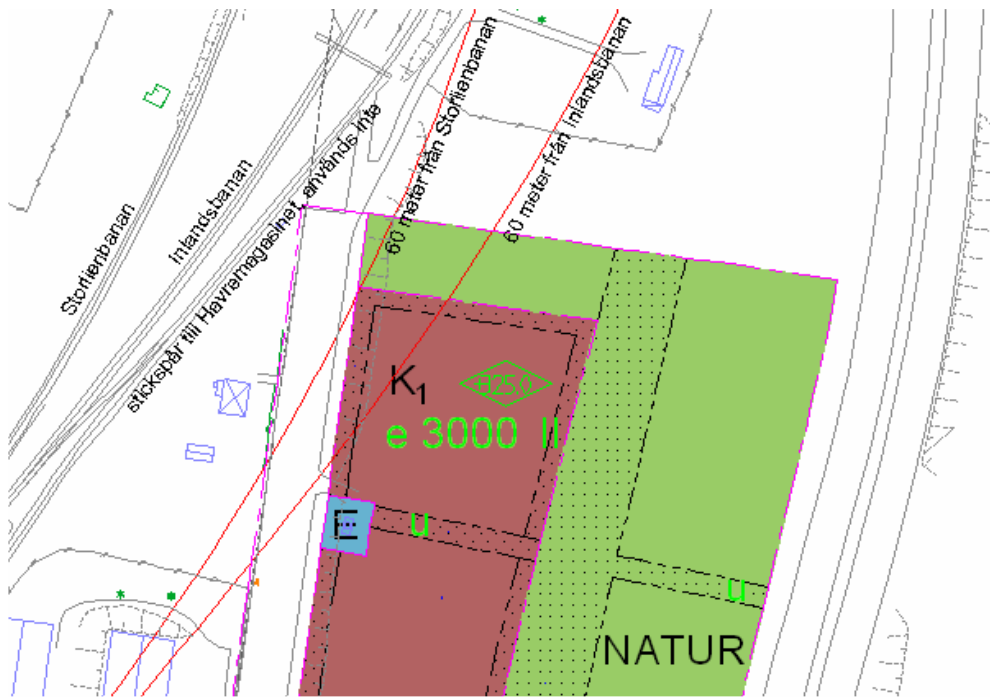


Illustration: järnvägar i anslutning till planområdet samt 60 meter skyddsavstånd.

Förorenad mark

Verksamheter inom planområdet kan ha fört med sig markföroreningar vilket ska beaktas vid eventuell ny-, till- eller ombyggnad samt vid schaktning eller andra markarbeten.

Elsäkerhet/Strålning

En 130 kV jordburen elkabel som går genom planområdet. Det finns även ett antal transformatorstationer.

Trygghet

Gång- och cykelvägen flyttas till den östra sidan av vägen för att minska konflikterna med övriga trafikslag. Den separeras från vägen med en grönremsa så att den blir mer trafiksäkert och trygg men även så att den överdimensionerade gatan får en mer mänsklig skala. Gång- och cykelvägen får belysning.

Teknisk försörjning

Karta för alla ledningar inom planområdet bifogas.

Vatten och avlopp

Berners och Gövikenhallen är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. En eventuell nytillkommande byggnad skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

I samband med anläggandet av en arena på stadsdel Norr planeras en ny spillvattenledning från anläggningen längs Pi-bäcken och sedan snett genom planområdet. Ledningen kommer att gå i naturmark, korsa Gunder Häggs Väg och därefter vidare ner mot Jamtlis område.

Fjärrvärme

Berners är idag anslutet till det kommunala fjärrvärmenätet. Nya byggnader skall anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

El

Genom planområdet går viktiga huvudkablar för stadens elförsörjning. Elförsörjningen utgörs av inkommande högspänningsledningar tillhörande Jämtkraft, samt mottagningsstationer och interna ledningar för eldistribution. Ledningen ligger på 2,5 meters djup. Jämtkraft ansvarar för eldistributionen i området.

Det finns transformatorstationer i bruk inom planområdet. Avstånd mellan transformator och brännbar byggnad får inte understiga fem meter.

Tele

I Gunder Häggs Väg går teleledningar som påverkas av utbyggnaden av den nya bilhallen. Befintligt telestråk kommer eventuellt att behöva flyttas något österut.

Avfall

Hushållsavfall hämtas vid varje fastighet.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid föreslås vara fem år från den dag då den vinner laga kraft.

Ingen förändring av bygglovplikten föreslås.

Ställningstagande

Samhällsbyggnad anser att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte upprättas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Johan Persson samhällsbyggnad/miljö och hälsa har utfört bullerberäkningar på väg och järnväg. Christer Bitén vid teknisk förvaltning har utrett möjligheterna för ny dragning av Gunder Häggs Väg. Helen Eriksson samhällsbyggnad/plan och bygg har ritat detaljplanen i AutoCAD. Grundkarta och fastighetsförteckning har tagits fram av kart och lantmäteriafdelningen på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Östersund den 21 februari 2007

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt