

Ändring av detaljplan för Upplaget 1 m.fl. Utökad byggrätt för industri



Planbeskrivning

Skede: Granskning

Granskning pågår mellan 9 april och 30 april 2024

Upprättad: 2024-03-12

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Inledning	4
Information om planprocessen och detaljplanen.....	4
Planprocessen.....	5
Planhandlingar	6
Ärendeinformation	6
Beskrivning av detaljplanen	7
Hela ändringen av detaljplanen.....	7
Genomförandetid	9
Varför ändring av detaljplan valts.....	9
Befintligt	10
Allmän plats	10
Kvartersmark	10
Räddningstjänst	10
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Motiv till reglering	11
Genomförandefrågor	11
Genomförandefrågor.....	11
Upplysningar inför bygglovet.....	11
Ekonomiska frågor	12
Planeringsförutsättningar	12
Kommunala planeringsförutsättningar.....	12
Riksintressen.....	13
Miljökvalitetsnormer	14
Skyddade områden	14
Miljö.....	14
Hälsa och säkerhet.....	15
Fysisk miljö.....	15
Teknik	17
Konsekvenser	18
Fastigheter och rättigheter	18
Miljö.....	18
Allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. plan- och bygglagen	18
Planeringsunderlag	19

Kommunala planeringsunderlag.....	19
Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808).....	19
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	19

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet inom fastigheten Upplaget 1. Nya kontorsbyggnader och en verkstadslokal planeras byggas men kräver högre höjd än vad gällande detaljplan medger vilket innebär att detaljplanen måste ändras.

Planförslaget möjliggör även för uppförande av skärmtak till cykelparkeringar.

Inledning

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i miljö- och samhällsnämnden alternativt kommunfullmäktige och därefter vinner laga kraft.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas till exempel gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser där varje bestämmelse består av en bokstav, symbol eller ett ord som återfinns på plankartan. Bestämmelserna avgränsas av olika linjetyper, användningsbestämmelser av användningsgränser och egenskapsbestämmelser av egenskapsgränser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som beskriver hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska ge en bild av vad detaljplanen innebär, hur den påverkar intressen utifrån olika aspekter och vilka avvägningar som gjorts mellan olika intressen.

Planbeskrivningen består av åtta avsnitt, det här kan du läsa om i respektive avsnitt:

- **Detaljplanens syfte.** Här finns syftet med detaljplanen angivet. Syftet ligger till grund för utformningen av hela detaljplanen och dess reglering.
- **Inledning.** Här kan du läsa vad en detaljplan är för något och hur planprocessen går till. Här hittar du även ärendeinformation om vilket

planförfarande som används, diarienummer och vilka dokument som planen består av.

- **Beskrivning av detaljplanen.** Här finns beskrivet vilka förändringar som föreslås och de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. I det här avsnittet beskrivs till exempel de nya användningarna och områdets utformning men också hur olika frågor som till exempel åtkomst för räddningstjänsten ska lösas.
- **Motiv till reglering.** I det här avsnittet finns en motivering till varje bestämmelse som lagts till på plankartan. Motiveringen kan baseras på bland annat detaljplanens syfte eller resultatet av en utredning.
- **Genomförandefrågor.** Här beskrivs hur detaljplanen är tänkt att genomföras. I den här delen finns även beskrivet bland annat ekonomiska konsekvenser, om förändringar i fastighetsgränser krävs eller om någon har rätt till ersättning på grund av detaljplanen. Här kan du läsa vem som har ansvar för att bygga vägar, ledning, parker och vem som har ansvar att underhålla dem. Om kommunen har ingått i några avtal eller tänker göra det för att genomföra detaljplanen finns det också med här.
- **Planeringsförutsättningar.** I avsnittet finns information om vilka förutsättningar som har varit styrande för utformningen av detaljplanen. Det gäller både fysiska förutsättningar som till exempel befintliga byggnader eller terräng men också de förutsättningar som finns med hänsyn till tidigare tagna politiska beslut eller utredningar. Här kan du även läsa vad Översiktsplanen anger för platsen och om planförslaget är förenligt med den.
- **Konsekvenser.** Här finns beskrivet vilka konsekvenser som detaljplanen får på platsen och för den omgivande miljön. Ekonomiska konsekvenser finns under rubriken Genomförandefrågor.
- **Planeringsunderlag.** I det här avsnittet finns referenser till de planeringsunderlag som har legat till grund för detaljplaneförslaget.

Planprocessen

Planprogram: För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen välja att upprätta ett särskilt program där planens utgångspunkter och mål framgår.

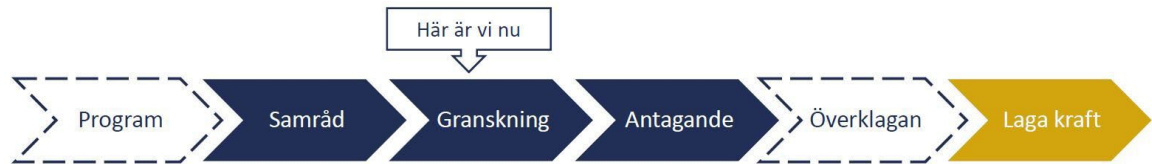
Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Granskning: Planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande: Miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Överklagan: Efter att planen har antagits finns möjlighet att överklaga antagandebeslutet. Information om hur det går till skickas ut i samband med antagandet.

Laga kraft: Planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



Figur 1: Planprocessen

Planhandlingar

Till förslaget hör:

- Komplettering till planbeskrivning (detta dokument), 2024-03-12
- Planbeskrivning för ursprunglig detaljplan, plannummer 192, laga kraft 1971-10-20
- Plankarta med planbestämmelser, 2024-03-12
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-01-23
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning, 2024-01-08, uppdaterad 2024-03-08
- Grundkarta, 2024-01-09, uppdaterad 2024-03-22

Ärendeinformation

- Ändring av detaljplan för Upplaget 1 m.fl. Utökad byggrätt för industri
- Östersunds kommun
- Diarienummer: P 2023-28, MSN 387-2023
- Planförfarande: Standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 2023-10-24
- Handling upprättad: 2024-03-12
- Antagen av Miljö- och samhällsnämnden 202X-XX-XX § XXX
- Laga kraft: datum månad 202X

Beskrivning av detaljplanen

Hela ändringen av detaljplanen

Planförslaget

Denna ändring av detaljplan syftar till att pröva lämpligheten av att ändra den bestämmelse som reglerar högsta byggnadshöjd för fastigheterna Upplaget 1, Upplaget 2 samt del av Upplaget 3. Avsikten med ändringen är att möjliggöra för en utveckling inom fastigheten Upplaget 1 med en ny kontorsbyggnad i tre våningar och en kontorsbyggnad som blir en förlängning av en befintlig kontorsbyggnad som ska vara kvar. Även en ny verkstadslokal planeras inom fastigheten. Inom fastigheterna Upplaget 2 och del av Upplaget 3 syftar planändringen även till att möjliggöra för en utveckling av återvinningsverksamheten inom dessa fastigheter. I gällande detaljplan är högsta tillåtna byggnadshöjd 8 meter. I planändringen föreslås en byggnadshöjd på 13,5 meter inom del av fastigheten Upplaget 1, Upplaget 2 samt Upplaget 3. Byggnadshöjden ändras inte närmast järnvägen.

Ändringen syftar även till att möjliggöra skärmtak för cykelparkering på prickmark, dvs. mark som inte får bebyggas, inom fastigheten Upplaget 1. Höjden för skärmtak begränsas till 2,5 meter i totalhöjd.

Fastigheterna ligger väl synliga från Trondheimsvägen i Lugnvik och Upplaget 1 är den första bebyggelse man nås av efter avfarten från E14 mot Trondheimsvägen. Utvecklingen av fastigheten Upplaget 1 och de nya byggnadernas gestaltning kan bidra till att skapa en bättre entré in mot Östersund.

Information om ändringen

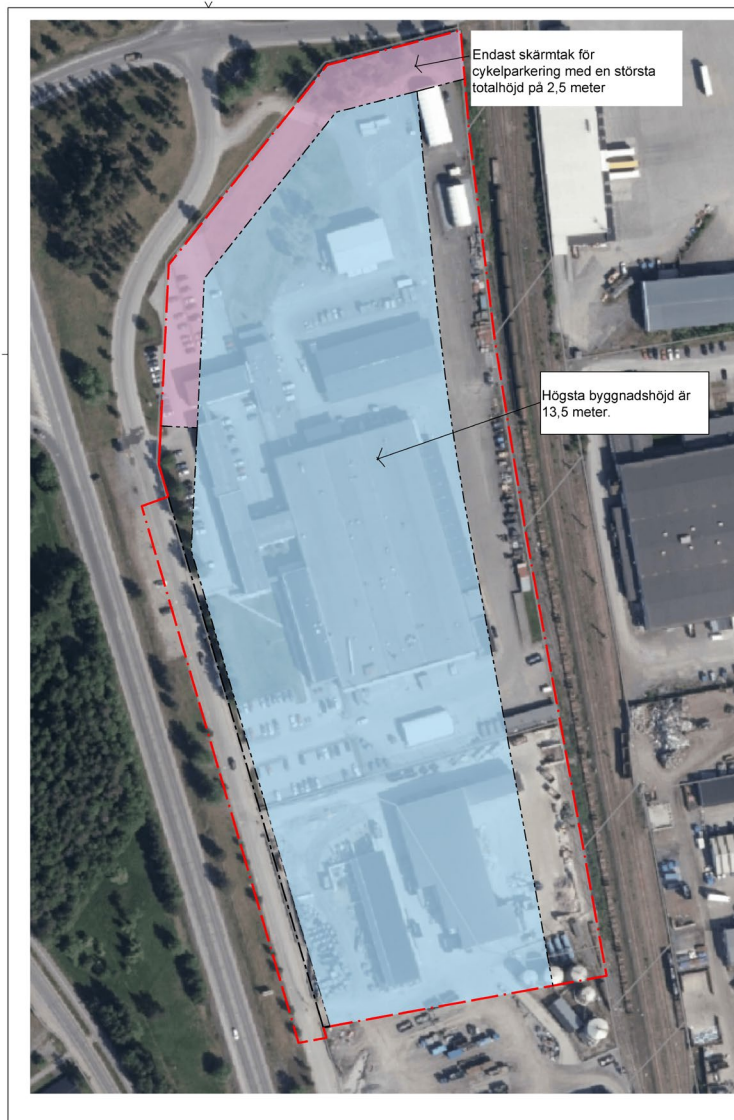
Bestämmelse om byggnadshöjd är ett äldre begrepp som inte längre rekommenderas att reglera höjd på byggnader med. Enligt Boverket kan en sådan reglering endast göras i undantagsfall eftersom en sådan bestämmelse inte blir digitalt sökbar. I detta planförslag har kommunen valt att reglera byggnaderna med byggnadshöjd eftersom det är en ändring av en befintlig detaljplan där del av planområdet fortsatt kommer regleras med en byggnadshöjd utifrån ursprunglig detaljplan.

Ändringen av detaljplanen innebär att ändringar görs i den ursprungliga detaljplanens (192) plankarta. För området som omfattas av ändringen gäller alltså både de ändrade bestämmelserna och övriga bestämmelser i den ursprungliga detaljplanen.

Denna planbeskrivning beskriver de ändringar som gjorts och är en komplettering till planbeskrivningen för den ursprungliga detaljplanen (192). När ändringen har vunnit laga kraft så är det detaljplanen i sin ändrade form som gäller.

Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen omfattar endast de planbestämmelser som lagts

till. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt.

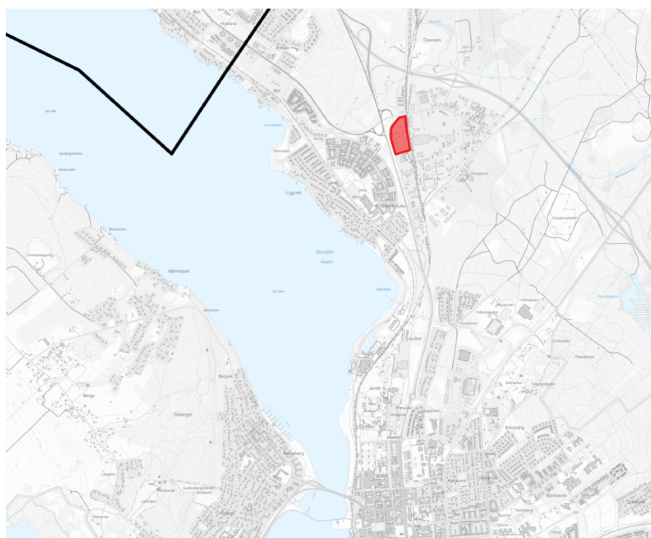


Figur 2: Planområdet med de områden i detaljplanen där ändringarna föreslås.

Läge och areal

Planområdet ligger i Lugnviks industriområde, vid Storlienvägen. Inlandsbanan angränsar i öster. Området har en areal på cirka 5,6 hektar.

Planändringen avser fastigheterna Upplaget 1, Upplaget 2 och del av Upplaget 3 samt Östersem 1:187. Fastigheten Östersem 1:187 utgörs av Storlienvägen och ingår i planförslaget eftersom den är en del av gällande detaljplan. Ingen förändring sker inom denna fastighet.



Figur 3: Översiktskarta över planområdet

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

Varför ändring av detaljplan valts

Kommunen har valt att göra en ändring av detaljplanen istället för att upprätta en ny detaljplan. Planen bedöms kunna handläggas som en ändring av detaljplan då syftet med ändringen är att möjliggöra en utveckling av verksamheten inom den användning marken redan utnyttjas för. Ändringen är av begränsad omfattning.

Befintligt

Hela planområdet består av kontorsbyggnader, verkstadslokaler med tillhörande komplementbyggnader samt byggnader för återvinning. Större delen av marken är asfalterad med flertalet parkeringar och körytor.

Denna ändring av detaljplan berör endast den bestämmelse som reglerar bebyggelsens höjd samt inom del av prickmarken även tillåta skärmtak för cykelparkering.

Allmän plats

Allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. I denna detaljplan ingår del av Storlienvägen som i ursprunglig detaljplan regleras med allmän plats gata.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål. Underliggande detaljplan för området medger kvartersmark för industri. Markanvändningen förändras inte vid planens genomförande och kommer fortsatt medge industri.

Byggnader

Bestämmelsen om högsta byggnadshöjd på 8 meter upphävs inom det nya egenskapsområdet. Denna bestämmelse har varit gällande inom hela planområdet men kommer fortsatt att gälla inom övriga planområdet.

En ändring av byggnadshöjden innebär att byggnadens fasad kan öka i storlek. En högre höjd kräver större omsorg kring gestaltning.

Parkering

Behovet av cykelparkeringar och bilparkeringar ökar i samband med utvecklingen av verksamheten inom fastigheten Upplaget 1. Parkeringsfrågan hanteras i bygglovet i enlighet med gällande parkeringspolicy.

Räddningstjänst

Brandvatten

I anslutning till planområdet, vid Storlienvägen, finns en vattenkiosk med brandvattenuttag på cirka 30 l/s samt en brandpost som ger minst 20 l/s.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

Planbestämmelse	Motiv
h ₁ - Högsta byggnadshöjd är 13,5 meter	Motivet är att begränsa den tillkommande bebyggelsen i höjd mot Storlienvägen.
h ₂ - Högsta byggnadshöjd är 8 meter	Motivet är att begränsa höjden utifrån ursprunglig detaljplan inom det område i planen där inga förändringar sker genom denna planändring.
h ₃ - Högsta totalhöjd är 2,5 meter.	Motivet är att begränsa höjden för skärmtak för att inte skymma sikten från Storlienvägen.
ö ₁ - Marken får endast förses med skärmtak för cykelparkering.	Motivet är att inga byggnader får uppföras men med undantag för skärmtak till cykelparkeringar.

Genomförandefrågor

Genomförandefrågor

Under avsnittet Genomförandefrågor i planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till framgår även vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Upplysningar inför bygglovet

Befintlig byggrätt i gällande detaljplan är inte fullt utnyttjad och en utveckling av verksamheten kan medföra att mer hårdgjord yta tillkommer. Då planändringen endast avser en högre tillåten höjd, och ingen utökad byggrätt på marken, med undantag för skärmtak till cykelparkeringar, ska dagvattenfrågan istället lösas i bygglovsprocessen. En dagvattenutredning kan behöva tas fram.

Jämtkraft har större fjärrvärmeledningar inom planområdet. Ledningarnas läge måste beaktas om nya byggnader ska uppföras.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Ett genomförande av denna ändring av detaljplan innebär inte några ekonomiska konsekvenser för kommunen eller berörda fastighetsägare. Planarbetet bekostas av ägaren till fastigheten Upplaget 1.

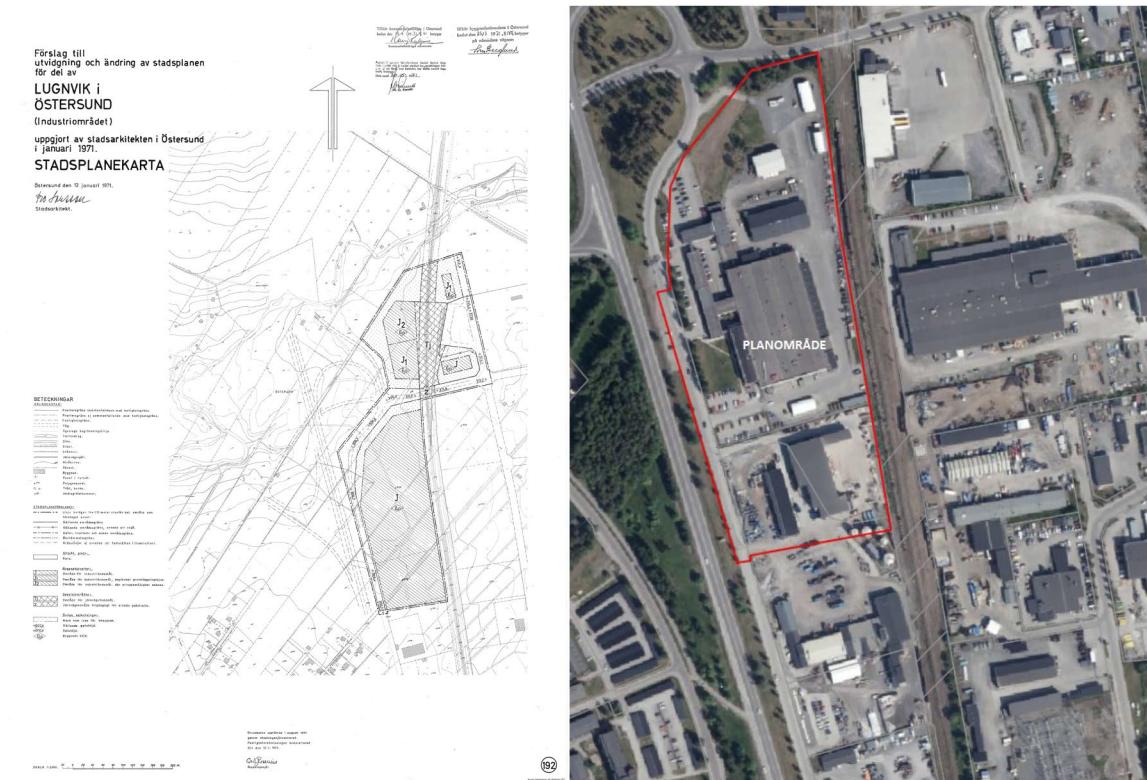
Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplan

Planområdet omfattas av en detaljplan:

- Förslag till ändring av stadsplanen för del av Lugnvik i Östersund (industriområdet), laga kraft 1971-10-20 (192), anger industriändamål för huvuddelen av området. Del av planområdet i väster består av allmän plats gata. I detaljplanen finns bestämmelser om att varje tomt får högst hälften bebyggas, högsta byggnadshöjd är 8 meter men för mindre byggnadsdel tillåts en högre höjd om det bedöms lämpligt. I planområdets norra del finns prickmark (mark som inte får bebyggas) mot Storlienvägen.
- Delar av gällande detaljplan är ersatt med detaljplan för E14 förbifart i Lugnvik, laga kraft 1993-01-27 (335).



Figur 4: Gällande detaljplan och nuvarande planområdets utbredning

Planbesked

Kommunen lämnade ett positivt planbesked för fastigheten Upplaget 1 den 27 november 2023 § 158.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Översiktsplan 2040. En utveckling av befintliga verksamheter på fastigheterna är förenlig med översiktsplanen, som anger att området ska fortsätta gälla för verksamheter och industri som inte kan integreras med bostadsbebyggelse.

Riksintressen

Ett riksintresse är ett geografiskt område som har pekats ut för att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Ett område kan vara av riksintresse för att det är viktigt att bevara, exploatera eller för att det är viktigt att en viss verksamhet ska kunna fortsätta bedrivas.

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar, vilket utgör riksintresse för totalförsvarets militära del. Inom området riskerar vindkraft och andra höga objekt skada väderstationen, varför Försvarmakten alltid ska remitteras för bedömning av påtaglig skada på riksintresset. Påverkansområdet utgörs av ett cirkulärt område med 50 kilometers radie i förhållande till väderradarstationen.

Ett genomförande av detaljplanen medför ingen påverkan på riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormerna följas.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planförslaget då planförslaget endast utgörs av en ändring.

Skyddade områden

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgårdets ytvattentäkt. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

Miljö

Dagvatten

Planförslaget innebär en ändring av detaljplanen avseende höjd på byggnader som kan byggas inom området. Ingen utökad byggrätt på marken tillkommer och ett genomförande av detaljplanen medför ingen större förändring mot nuläget/nuvarande detaljplan. Befintlig byggrätt är inte fullt utnyttjad och ett fullt utnyttjande kan göra att mer hårdgjord yta tillkommer. Frågan kommer utredas i bygglovsskedet.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Närheten till banvallen kan medföra risk för föroreningar. Planområdet är sedan länge planlagt med pågående verksamheter och förändringen avseende ökad tillåten höjd för byggnader inom ett begränsat område förändrar inte några tidigare ställningstaganden. Men vid en utveckling av verksamheterna kan detta vara bra att beakta.

Risk för olyckor

En järnväg är en farligt gods-led. I planförslaget har hänsyn tagits till järnvägen intill planområdet genom att ändringen av högsta tillåten byggnadshöjd inte förändras inom det rekommenderade säkerhetsavståndet på 30 meter från spårmit för industri. Här kvarstår gällande detaljplans reglering om en högsta byggnadshöjd på 8 meter.

Planområdet ligger nära Trondheimsvägen som är primärled för farligt gods. Förslag till ändring av detaljplanen leder inte till någon ökad risk vad gäller närheten till farligt gods. Planförslaget medger ingen ytterligare byggrätt på marken närmare Trondheimsvägen än ursprunglig detaljplan.

Fysisk miljö

Utemiljö

Området tillhör Lugnviks industriområde. Närmaste bostadsbebyggelse ligger över 200 meter från planområdet.

Inom fastigheten Upplaget 1 är den största delen av marken hårdgjord. Gräsytor finns mot entrén samt längs Storlienvägen intill fastigheten, som även består av träd. Omkring ett par komplementbyggnader finns också gräsytor.

Fastigheterna Upplaget 2 och del av Upplaget 3 består av hårdgjord mark.



Figur 5: Befintlig utemiljö vid entrén på fastigheten Upplaget 1

Byggnader

Fastigheten Upplaget 1 består av en stor verkstadslokal som är sammankopplad med kontorsbyggnader. Flera komplementbyggnader finns även inom fastigheten. Fastigheterna Upplaget 2 och del av Upplaget 3 består av byggnader för återvinning.



Figur 6: Flygfoto över byggnaderna inom planområdet

Skyddsrum

En byggnad inom Upplaget 1 innehåller ett skyddsrum. Byggnaden kommer att behållas som den är idag och skyddsrummet kommer därmed inte påverkas.

Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastigheten Upplaget 2 belastas med ett avtalsservitut för elledning till förmån för fastigheten Elkraften 2 (Jämtkraft Elnät AB). Servitutet påverkas inte vid planändringens genomförande.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt Plan- och bygglagen ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvens-beskrivning behöver upprättas.

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 30 januari 2024 § 13 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömning bifogas.

Bedömningen grundas i huvudsak på att ändringen som görs inryms i syftet för gällande detaljplan. Ändringen syftar till att möjliggöra en utveckling av verksamheten inom den användning marken redan utnyttjas för.

Lämplighetsprövningen i gällande plan gäller därför även för ändringarna.

Allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. plan- och bygglagen

En lämplighetsbedömning enligt 2 kap. plan- och bygglagen har gjorts för planändringen.

Planförslaget bedöms inte ge någon negativ påverkan på allmänna och enskilda intressen. Planförslaget medger högre bebyggelse i en begränsad del av planområdet vilket inte bedöms innebära någon risk för människors hälsa- och säkerhet.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Namn: Förslag till utvidgning och ändring av stadsplanen för del av Lugnvik i Östersund (industriområdet).

Plannummer: 192

Aktummer: 23-ÖSJ-483

Laga kraft: 1971-10-20

Genomförandetid: Inget angivet.

Grundkarta

Upprättad: 2024-01-09

Uppdaterad: 2024 -

Lagringsplats:

Översiktsplan

Namn: Östersund 2040 (reviderad version)

Diarienummer: 00380-2020

Antagen: 2022-06-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808)

Upprättad: 2024-01-23

Diarienummer: P 2023-28

Samråd: 9 januari till 26 januari 2024

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslutsinstans: Miljö- och samhällsnämnden

Protokoll: MSN 2024-01-30 § 13

Beslut: Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.