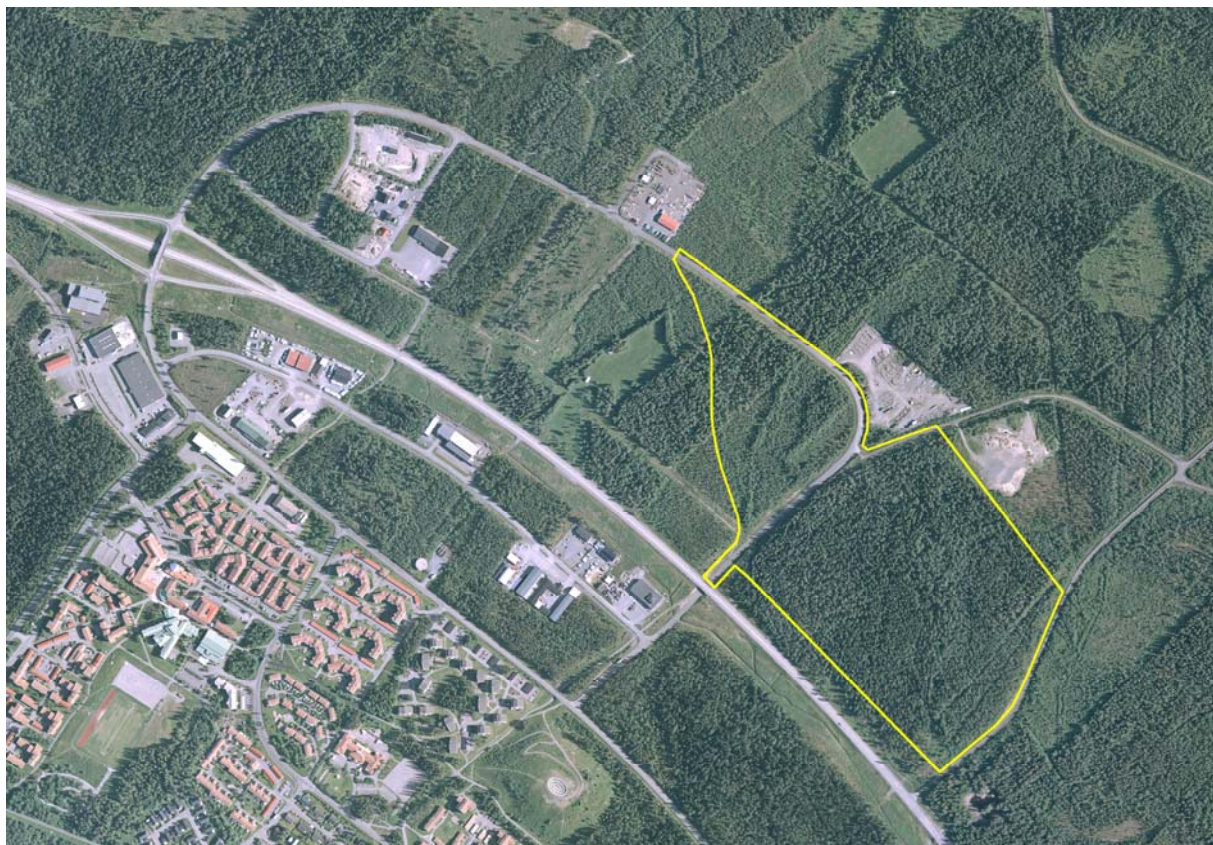


Detaljplan för Torvalla 6:85 med flera
Östra Verksmon, etapp 2
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 23 februari 2011

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 10 augusti 2011

Laga kraft den 31 augusti 2011

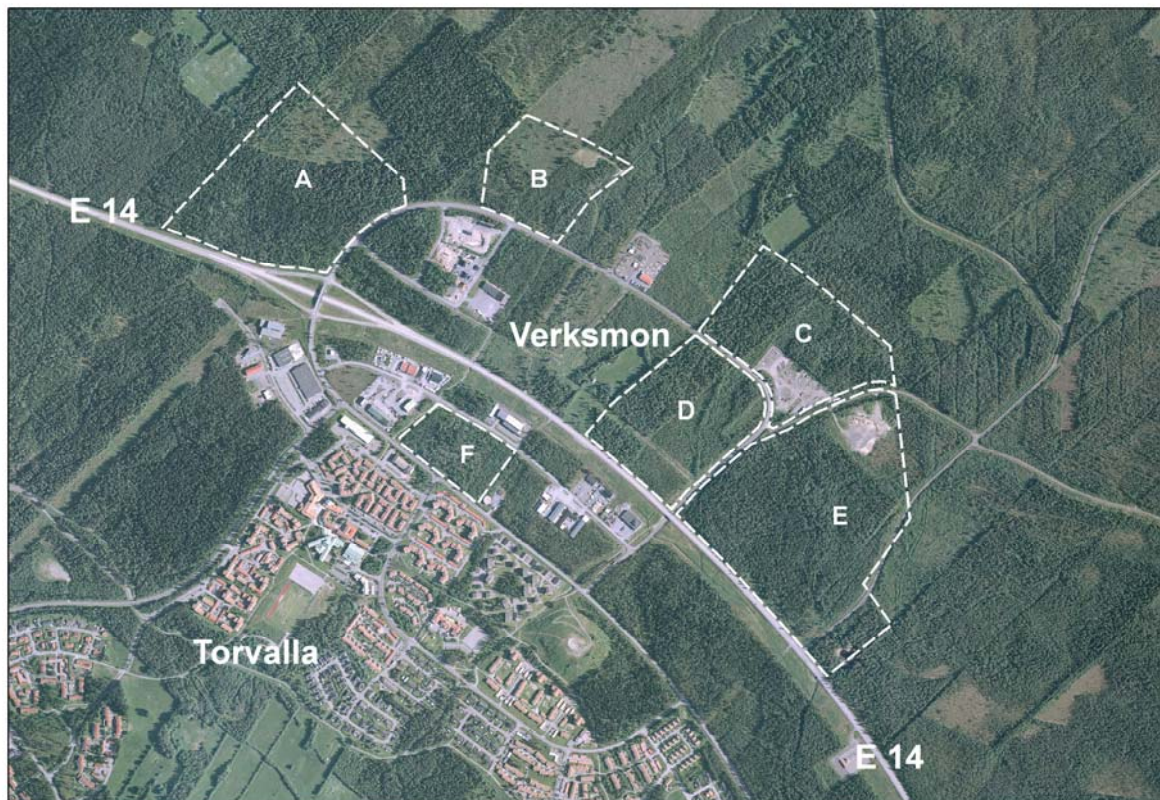
INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
Särskilda frågor för bygglovet	5
PLANDATA	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Program för planområdet	6
Behov av miljöbedömning	6
Kommunala beslut i övrigt	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö.....	13
Bebyggelse	14
Rekreation	15
Gator och Trafik.....	15
Hälsa och Säkerhet.....	17
Jämställdhet.....	18
Inverkan på miljön.....	18
Teknisk försörjning	18
Administrativa frågor	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	19

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslagets betydelse. Planbeskrivningen ska också redovisa de syften och förutsättningar som planen har. Planbeskrivningen ska redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller planprogram. I beskrivningen ska skälen till förslagets utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Under 2008 lämnade mark- och exploateringskontoret in ansökningar om planläggning för de delar av Verksmon som inte var planlagda sedan tidigare. Av de ansökningar som kom in gjordes två detaljplaner färdiga (område B och C) och en tredje påbörjades (område D). Detaljplanen för område D skickades ut på samråd under oktober/november 2009. De synpunkter som kom in finns kommenterade i samrådsredogörelsen. Planarbetet stannade av på grund av minskad efterfrågan. Under vintern 2010 blev området åter aktuellt för planläggning. Även ett område sydöst om Skotarvägen (område E) blev aktuellt. Samhällsbyggnad föreslog därför att området för detaljplanen utökades med område E och att ett nytt samråd skulle genomföras.



SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att använda marken för industriändamål. Vidare syftar planen till att föreslå en typ av verksamhet som inte medför negativ påverkan på omgivningen. Detaljplanen avser också att reglera exploateringsgraden. En ny dragnings för Hägnvägen/Skotarvägen föreslås. Det finns en fast fornlämning i planområdet. I vissa delar av planområdet finns organiska ytlager. I anslutning till planområdet finns en jordtipp samt Torvallabäcken. Planområdet består av skogsmark. Planområdet är inte planlagt sedan tidigare.

Särskilda frågor för bygglov

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

Geotekniska förhållanden
Fornlämning
Jordtipp
Strandskydd

PLANDATA

Planområdet ligger i den sydöstra delen av Verksmon, norr om Torvalla och E 14. Gatorna Skotarvägen och Hägnvägen går genom planområdet. Verksmon ligger ca sju km från centrala Östersund. Planområdets totala areal är ungefär 25 ha. Östersunds kommun äger marken inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Östersund, antagen 1991, visar att Verksmon kan utvecklas till ett arbetsområde med industri.

Enligt *Dispositionsplan för Torvalla*, antagen 1978, med kompletterande *Program för stadsplaner i Torvalla*, antaget 1983, är planområdet utpekat för industriändamål.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är inte detaljplanelagt.

Runt planområdet finns detaljplaner. Väster om planområdet är det planlagt för natur med en fåbodemiljö som ska bevaras. Ytterligare väster om naturområdet är marken planlagt för industri.

Den detaljplanen (B98) vann laga kraft 1990. Norr om planområdet finns också en detaljplan för industriändamål, planen vann laga kraft i september 2008 (B 144). Kartan nedan visar de område som är detaljplanerade och vilket nummer detaljplanen har.



En mindre del av planområdet omfattas av det generella strandskyddet (100m).

Program för planområdet

Torvalla, förslag till program för stadsplaner från 1983 utgör programmet som planförslaget grundar sig på. För planområdet föreskriver programmet industrimark med flexibla tomtstorlekar och andra variationer i tomtutbudet. Utdrag från programmet bifogas.

Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en behovsbedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsats är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Eftersom planområdet har utökats har en kompletterande behovsbedömning tagits fram för det område som lagts till. Behovsbedömningen bifogas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 26 januari 2011 § 18 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 augusti 2008, § 270, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för arbetsområde i Verksmon, område D, Torvalla 4:18 m.fl. Miljö- och samhällsnämnden beslutade samtidigt att förslag till detaljplan ska samrådsbehandlas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 26 januari 2011, § 18, att utöka planområdet och samrådsbehandla planförslaget på nytt.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 februari 2011, § 50, att planförslaget ska ställas ut.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet berör influensområdet till riksintresset för civil luftfart. Föreslagna byggnadshöjder påverkar inte influensområdet. I övrigt berörs inte planområdet av några riksintressen.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljöbalkens 5 kapitel inrymmer miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller och är inrättade för att skydda människors hälsa och säkerhet.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark, vatten och vegetation

Planområdet ligger i en svag sydostsluttning och består av blandbarrskog med dominerande inslag av tall. I de centrala delarna av planområdet är skogen något yngre än i övriga delar.

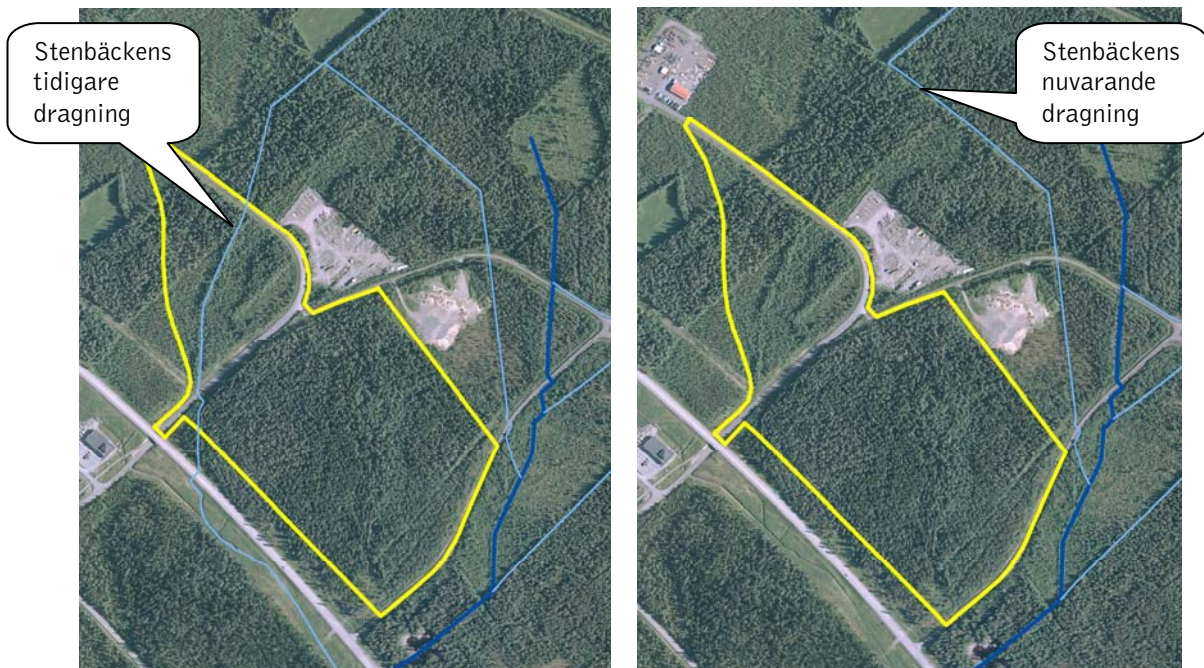
Väster om planområdet finns en tidigare fäbodvall, Främmerbodarna (även benämnd Viksbodarna). Fäbodvallen omges till större delen av barrskog med fina skogsbyn.

Stenbäcken

Stenbäcken har tidigare runnit genom planområdet, från Hägnvägen ner till E 14. Bäcken har emellertid dragits om och rinner ut i Torvallabäcken öster

om planområdet. Idag finns bara en torr fåra kvar i planområdet. En jordvall norr om arbetsområdet gör att bäcken är torrlagd genom planområdet. Vattnet går istället via gränsdiket som har sin sträckning i den nordöstra detaljplanegränsen.

En inventering har utförts, den 15 januari 2008 av skogsstyrelsen. Utlåtandet sammanfattas med att Stenbäckens lopp genom Verksmon är sedan ca 15 år tillbaka ändrat. Ett gränsdike som skiljer kommunens markinnehav från den privatägda skogsmarken leder idag bort bäcken i sydöstlig riktning mot Torvallabäcken. Inom Verksmoområdet är bäckens ursprungliga fåra vanligtvis helt torrlagd, och utgörs idag av ett dike. Bäckens har inget naturvärde.



Torvallabäcken

Torvallabäcken går parallellt med plangränsen öster om planområdet. Torvallabäcken är lekbäck för harr. Samhällsbyggnad/miljö och hälsa gör dock bedömningen att Torvallabäcken inte är en av de viktigaste lekbäckarna för harr i kommunen. Vandringshinder i bäcken hindrar fisken från att vandra längre upp. Den bedömningen stämmer överens med bedömningen som gjorts inom projektet Biologisk mångfald Storsjön. I projektet Biologisk mångfald Storsjön 2000-2003 valdes de 15 viktigaste vattendragen i kommunen ut för att med ett samlat grepp restaurera de mindre tillflödena till Storsjön och på så sätt bevara den biologiska mångfalden. Torvallabäcken ingick inte i projektet. Efter en inventering bedömdes att inga biotopvårdande åtgärder borde genomföras i bäcken. Anledningen kunde vara vandringshinder längre ned i systemet. Torvallabäcken har rensats från skräp.

I fiskplanen för Östersunds kommun från 1997 anges att särskilda hänsynsregler. Vid skogsbruksåtgärder i anslutning till bäcken är det viktigt att skyddszoner tillämpas och utformas med omsorg. Vid mindre vattendrag

har busköverhäng stor betydelse. Minst hälften av skyddszonen bör utgöras av skog för att vattnet inte ska bli för varmt. Eftersom många vattenlevande arter förekommer även i små vattendrag, ofta bara en halvmeter breda, är det särskilt viktigt att mindre vattendrag omges av en skyddszon om 10 meter på båda sidor. Planförslaget innebär att ett område mellan 50-100 meter från bäcken sparas som naturmark.

Samhällsbyggnad/miljö och hälsa bedömer att grumling av vattnet under byggtiden är det som skulle kunna påverka bäcken.

Torvallabäcken omfattas av det generella strandskyddet om 100 meter.

Strandskydd

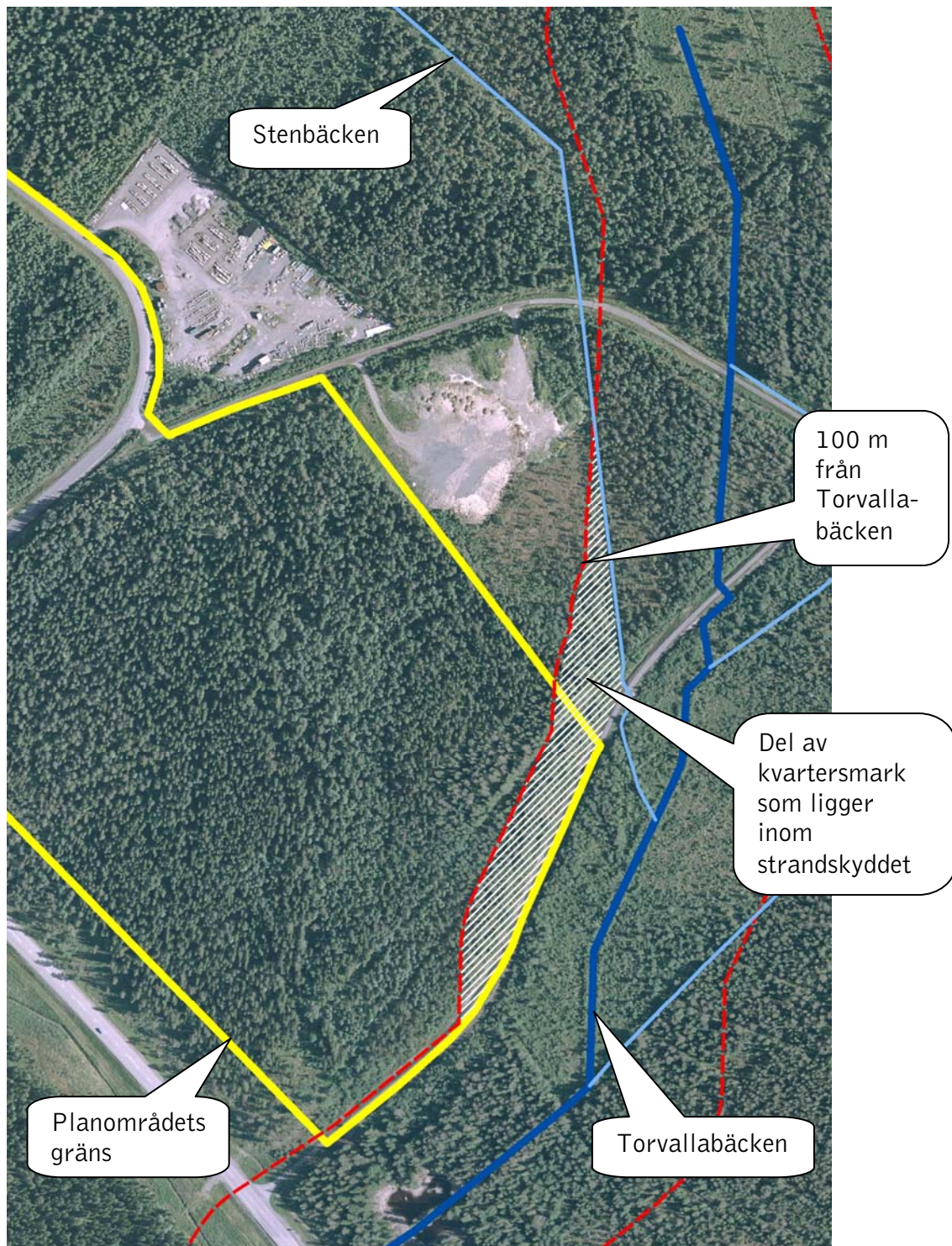
Strandskyddslagstiftningen ändrades den 1 juli 2009. Kommunen ska nu i samband med ett planarbete göra en prövning om strandskyddet ska gälla eller om det ska upphävas. Att upphäva strandskyddet förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18c-d §§ Miljöbalken.

Torvallabäcken omfattas av det generella strandskyddet om 100 meter. Bäcken går parallellt med den östra plangränsen. En mindre del av planområdet ligger inom strandskyddsområdet. Avståndet mellan planområdet och bäcken varierar mellan 50 – 100 meter. Det går en enskild väg mellan planområdet och Torvallabäcken.

Torvallabäcken är lekbäck för harr. Den del av bäcken som ligger i närheten av planområdet är den övre delen av bäcken. Samhällsbyggnad/miljö och hälsa gör därför bedömningen att Torvallabäcken inte är någon av de viktigaste lekbäckarna eftersom att det finns vandringshinder nedströms. En skyddszon om 10-20 meter på båda sidor om bäcken bör dock sparas eftersom att busköverhäng har stor betydelse för djurlivet. I planförslaget sparas som minst 50 meter om bäcken. Samhällsbyggnad/miljö och hälsa gör bedömningen att grumling under byggnationstiden är den största påverkan planen kan medföra.

Det finns inga stigar eller vandringsleder längs den del av bäcken som ligger i anslutning till planområdet. Det går en enskild väg väster om bäcken, avståndet mellan vägen och bäcken är mellan 50 -100 meter vilket utgör fri passage. Samhällsbyggnad menar att planförslaget inte försvårar allmänhetens tillgänglighet till strandområdet.

Samhällsbyggnad menar att de särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet inom en mindre del av kvartersmark för industri är den väg som går mellan planområdet och bäcken.



En besiktning av Stenbäcken har utförts tillsammans med en landskapsarkitekt. Vid besiktningen framgick det tydligt att skyddsvärdet är lågt eftersom bäcken blivit omdragen ett flertal gånger. Bäcken behövs för att området skall kunna transportera undan de vattenmängder som kommer norrifrån. Stenbäcken går ihop med Torvallabäcken öster om planområdet. Bäcken har en anspråkslös utformning som ett dike. Diket kan med fördel utformas för att ge ett trevligare utseende med hjälp av vegetation och eventuell förändring i jordvallens utförande.

För att skydda bäcken i största möjliga utsträckning ska en skyddszon om 20 meter finnas kring gränsdiket. Detta område ska det vara planterat så att området kan fungera som en bufferyta och för att hindra eventuella föroreningar från närliggande verksamheter att sprida sig till diket.

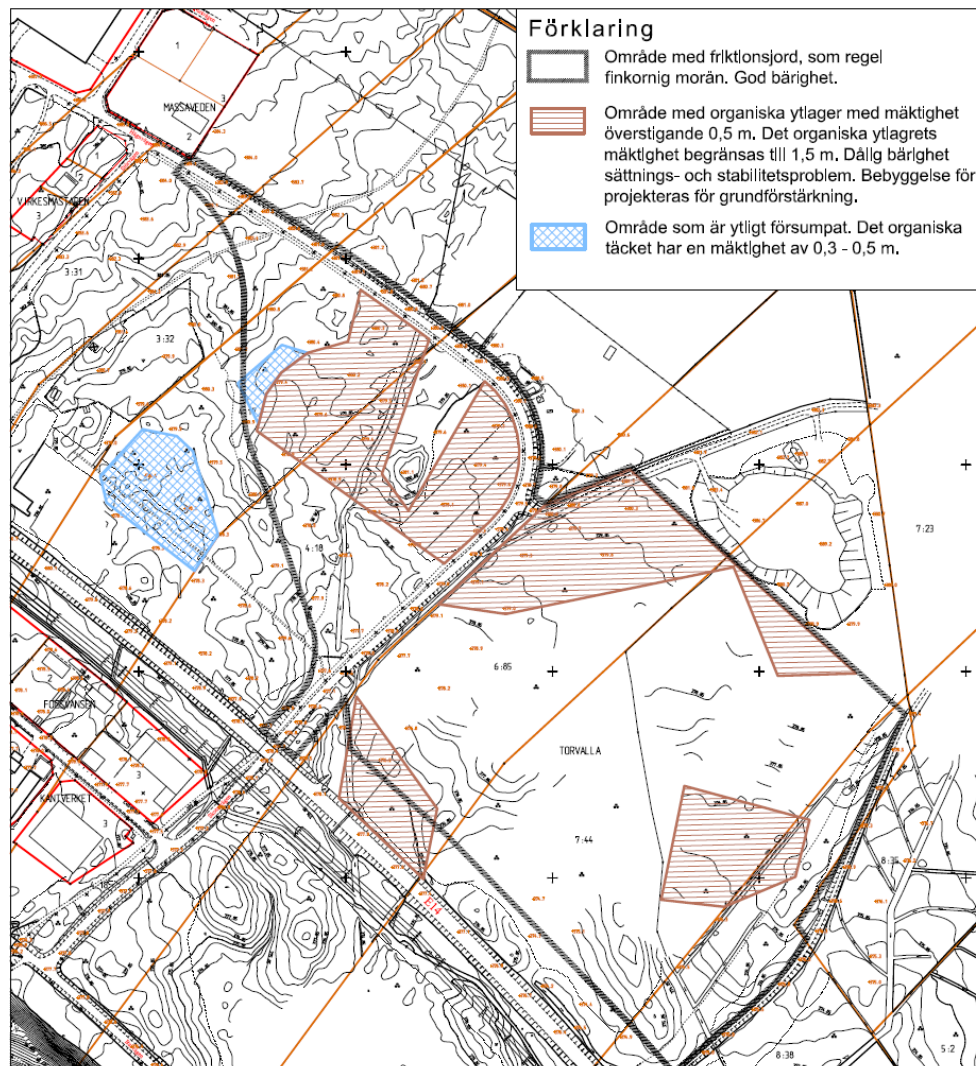
Stenbäcken omfattas formellt av strandskydd. Eftersom Stenbäcken är omflyttad och utformad som ett dike, ses denna som ett komplement till Torvallabäcken, utan betydande värden för växt- och djurlivet. Samhällsbyggnad har varit i kontakt med länsstyrelsen angående Stenbäcken och man har enats om att ett upphävande av strandskyddet inte behövs.

Geotekniska förhållanden

För planområdet finns ett antal geotekniska undersökningar, BRU 2, TO 1, TO 40, TO 41 samt TO 70. Enligt utlåtandet till den översiktliga geotekniska undersökningen (BRU2) för området Torvalla – Brunflo/Gärde består grunden av finkornig morän. För de delar av planområdet som ligger närmast europaväg 14 är blockförekomsten något större än vad som är normalt för området i övrigt. Marken bedöms ha god bärighet. Av den geotekniska undersökningen TO 1 framgår att området har blåbärsgranskog med mindre hyggesytter. Vissa delar av skogsområdena har rekreativa värden. Området har goda förutsättningar för bebyggelse.

Enligt de geotekniska undersökningarna TO 40, TO 41 och TO 70 förekommer områden med organiska ytlager med mäktighet mellan 0,5 – 1,5 meter. I dessa områden är bärighet dålig, vilket kan leda till sättnings- och stabiliseringsproblem. Bebyggelse bör projekteras för grundförstärkning, som till exempel urgrävning. Om grundvattennivån sänks måste tillstånd för markavvattning sökas hos miljödomstolen. Det finns även mindre områden som är ytligt försumpade. Det organiska täcket har då en mäktighet om 0,3 – 0,5 meter. Övrig mark i området består av friktionsjordar som regler finkornig morän. Bärigheten är god där. Stora delar av planområdet är, ur geoteknisk synpunkt, lämpat för all slags bebyggelse.

De geotekniska undersökningarna finns som helhet hos samhällsbyggnad/plan och bygg.



Kompletterande geoteknisk undersökning kan behöva utföras i samband med bygganmälan. Byggherren ansvarar då för att erforderlig grundundersökning med markradon utförs.

Markavvattning och dagvatten

Delar av planområdet består av fuktig och blöt mark. När planområdet exploateras kommer dagvattenavrinningen att öka. Planområdet avvattnas idag ut i Torvallabäcken och det föreslås även göra så i förslaget. Det finns idag ingen dagvattenledning men Vatten Östersund planerar att anlägga en dagvattenledning och anvisa en anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Dagvattenledningen skulle gå ut i Torvallabäcken. För att på ett bra sätt ta hand om dagvattnet ska dagvattendammar/fördröjningsmagasin ordnas. Dagvattendammar/fördröjningsmagasinen kan också bidra till att risken för höga flöden i Torvallabäcken minskar.

Plankartan reglerar att det inom planområdet ska anläggas dagvattendammar/fördröjningsmagasin. Dessa ska utformas så att de uppfattas som ett naturligt inslag i terrängen. Dagvattnet ska omhändertas lokalt och dagvattendammar/fördröjningsmagasin ska utföras med oljeavskiljare.

Om avvattning av ett fuktigt eller blött område är en förutsättning för att överhuvudtaget kunna genomföra en planerad byggnation eller annan exploatering är det frågan om tillståndspliktig markavvattning. Detta gäller även om en allmän VA-anläggning finns eller planeras för området. Markavvattning är tillståndspliktig. Tillstånd söks hos länsstyrelsen.

Antalet transporter och därmed föroreningsbelastningen kommer att öka men samhällsbyggnad bedömer att fördröjningsmagasin med oljeavskiljare kan fungera som åtgärd för att minska den påverkan. Samhällsbyggnad/miljö och hälsa bedömer att den största påverkan planförslaget kan ha på Torvallabäcken är grumling under byggnationstiden.

Jordtipp

I direkt anslutning till planområdets nordöstra del finns en jordtipp. Där har det deponerats schaktmassor, vegetationsavtäckning samt jordmassor från exploateringar i Torvalla. Anläggningen har varit i drift sedan 1990-talet. Inga driftstörningar av betydelse har inträffat. Närmaste förekomst av ytvatten är diken som avvattnas till Torvallabäcken som rinner ungefär 200 meter öst om tippet. Anläggningen är belägen på fast lerig morän som har mycket låg genomsläpplighet och avrinning sker som ytvatten. Den nordöstra delen av deponin är belägen i ett sumpskogsområde.

Jordtippet avvecklades som deponi och stängdes den 1 juli 2008. Efterbehandlingen kommer att bestå av att jämna till överytan för att få till släntlutningar och anpassa området till omgivningen. Deponin ska täckas med 0,5 meter inert material och lerig morän. Det krävs ungefär 27 000 m³ jordmassor för efterbehandlingen. Under efterbehandlingsfasen kommer årlig besiktning av deponin att ske. Om det behövs kan också kompletterande täckning krävas. Tippet beräknas vara sluttäckt 2013 och slutbesiktigad 2015.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

I Verksmons centrala del ligger Främmerbodarna, (även benämnd Viksbodarna) en tidigare fäbodvall. Fäbodarna har särskilda bevarandevärden genom att de visar på äldre tiders nyttjande av de stadsnära skogsområdena för fäboddrift. Fäbodvallen är intressant ur kulturhistorisk synpunkt bland annat eftersom att den är den mest välbevarade fäbodmiljön i stadens närhet. På vällen finns idag en fäbodstuga av timmer och två uthus (fähus och lada) av stolpvirke och bräder. Byggnaderna är i behov av upprustning och skötsel. Fäbodvallen är bevarad som en del i naturområdet. I gällande detaljplan bevaras fäbodvallen som en del i naturområdet. Fäbodvallen ligger utanför planområdet. Den nya vägen med vägområde ligger som närmast 40 meter från fäboden. Marken mellan vägen och fäbodvallen är skogbevuxen. På så sätt bevaras fäbodmiljön och brynen som är en viktig del av upplevelsen.

Fornlämningar

I planområdets sydöstra del (7003238 / 488156 i Sweref 99 TM) finns en fångstgrop (RAÄ 289:1). Fångstgropen är ungefär tre meter i diameter och en meter djup. Fångstgropen är en fast fornlämning som är skyddad enligt Kulturminneslagen. Det innebär att det är förbjudet att ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt skada fornlämningen.

Ambitionen är att spara fångstgropen men i fall det inte är möjligt så finns möjligheten att söka om borttagande. Förslaget utformas därför så att det möter upp/motsvarar det. Ett område runt om fornlämningen markeras på plankartan och ges planbestämmelsen *a*. Det innebär att för att kunna bevilja bygglov inom *a*-området så måste ett tillstånd från länsstyrelsen om borttagande av fornlämningen finnas. Den som vill ändra eller ta bort en fast fornlämning kan ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen kan lämna tillstånd om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningen betydelse. Om tillstånd för borttagning ges får länsstyrelsen ställa krav på särskild undersökning för att dokumentera fornlämningen. De som är ansvariga för planläggningen svarar för kostnaderna av den särskilda undersökningen. Kommunen har ansökt om borttagande av fornlämningen.

Bevaras fångstgropen bör den skyltas med information.

Bebyggelse

Under början av 1990-talet gjordes de första detaljplanerna i Verksmon. Verksmon är idag ett arbetsområde men stora delar är fortfarande skogsmark. Hägnvägen och Skotarvägen är huvudgator genom området men det finns även mindre lokalgator.

Planläggningen innebär komplettering av ett befintligt arbetsområde som har bra kommunikationer och ligger tillräckligt långa från bostäder. Det är ungefär en kilometer till Torvalla centrum. Det finns möjligheter att förlänga busslinjer så att bussen går via Verksmon.

Bostäder

Närmaste bostäder finns i Torvalla, bostäderna ligger drygt 400 meter bort.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet utgör en komplettering i befintligt arbetsområde. Planområdet avses för industriändamål och verksamheter som har behov av större arealer. Planbestämmelsen industri (J₁) tillåter att det får byggas lokaler för industri, produktion, lagring men också annan hantering av varor. Verksamheter som laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar ryms också inom industribegreppet.

Detaljplanen reglerar industriverksamhet så att den inte ska vara störande för närboende. Detaljplanens planbestämmelse om etablering av industri med ett högsta skyddsavstånd om 200 meter är valt med hänsyn till

närboende. Det ska vara möjligt att bo och vistas intill en farlig eller störande verksamhet samtidigt som verksamheten ska kunna fungera även på sikt. Skyddsavstånd räknas normalt från bostadsbebyggelse till närmaste riskfyllda eller störande verksamhet.

Detaljplanen medger en byggrätt om 30 % av fastighetens area. På resterande ytor kan körytor, upplag, parkering mm ordnas. Nya byggnader får ha en högsta byggandshöjd av 16,0 meter. Mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd av 30 meter från nuvarande marknivå. Mindre byggnadsdelar kan vara skorstenar, master och liknande.

Planförslaget ger stor flexibilitet när det gäller storlekar och utformning av fastigheter. Planområdet är ungefär 25 ha och möjlighet finns att stycka av önskat antal fastigheter.

Offentlig och kommersiell service

Detaljplanens genomförande föranleder inte ett ökat behov av offentlig eller kommersiell service. Det är ungefär en km till Torvalla centrum.

Rekreation

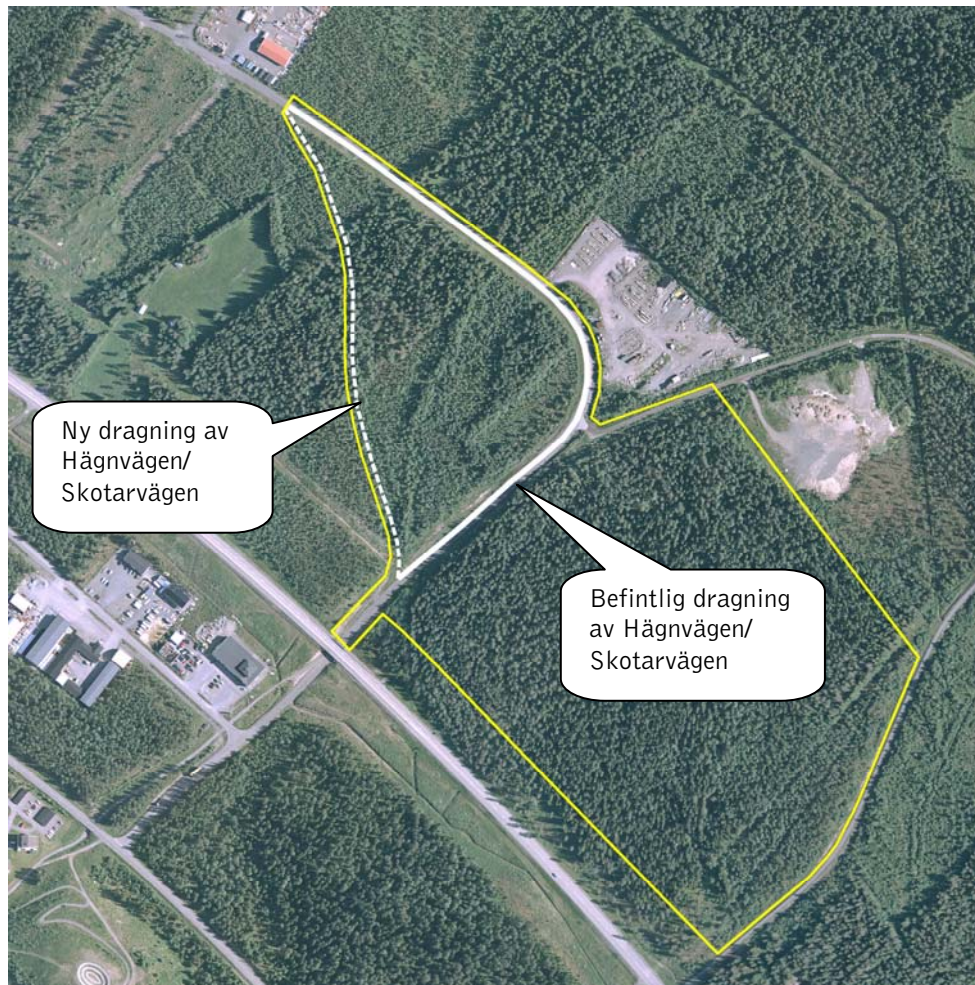
Området kring Främmerbodarna är avsett att fungera som ett centralt rekreativt område för hela arbetsområdet. I detta område finns ett gång- och cykelstråk som leder till Spikbodarna och till Torvalla centrum. Inom gångavstånd från planområdet finns fler stigar och motionsspåren mot stora rekreativt områden som Spikbodarna. Möjligheten för boende i Torvalla att ta sig till rekreativt områdena norr om E 14 bedöms inte försämrats vid ett genomförande av detaljplanen.

Gator och Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Trafiken leds in i Verksmon via huvudgatorna Hägnvägen och Skotarvägen. Lokalgator fördelar sedan trafiken inne i området. Hägnvägen övergår till Skotarvägen i den skarpa svängen i områdets mellersta del. Skotarvägen leder trafiken i tunnel under E 14 och in mot Torvalla. Kommunen är huvudman för allmänna gator. Den befintliga vägstandarderna på Hägnvägen och Skotarvägen bedöms klara av de trafikökningar och trafikrörelser som kan bli aktuella.

Förslaget innebär att Hägnvägen och Skotarvägen dras om vilket skulle ge större frihet att bilda stora fastigheter.



Nya gator ska utformas med god framkomligheten för tunga fordon. Vägområdet för huvudgata är 17 meter brett så att det också finns utrymme för diken, snö separerad gång- och cykelväg mm. Beläggningen ska vara asfalt.

En separerad gång- och cykelväg med skiljeremsa mot körbanan är projekterad längs Hägnvägen och Skotarvägen. Skiljeremsan kan vara gräsbevuxen, användas som snöupplag, dike, ledningsområde och/eller trädplanteras mm. Planerna på en gång- och cykelväg har funnit med sedan programmet för detaljplaner i Torvalla togs fram 1978. Gång- och cykelvägen anläggs allt eftersom Verksmon planläggs och bebyggs.

Det finns belysning längs Hägnvägen och Skotarvägen, på samma sida som den planerade gång- och cykelvägen. Belysning och anläggningen av gång- och cykelväg är ett steg mot ett tryggare och säkrare område.

I och i anslutning till planområdet finns en gemensamhetsanläggning för väg (Torvalla ga: 8). Gemensamhetsanläggningen består av ett nät av skogsbilvägar. Förslaget innebär att Hägnvägen och Skotarvägen dras om vilket påverkar en delsträcka av det nätet. Östersunds kommun för diskussioner med delägarna i gemensamhetsanläggningen för att hitta alternativa dragningar och en lösning på frågan.

Kollektivtrafik

Arbetsområdet kan försörjas med busstrafik. Bussen föreslås gå längs Hägnvägen och Skotarvägen genom arbetsområdet med hållplatser i anslutning till lokalgatorna. Idag finns ingen kollektivtrafik i Verksmon. Närmaste busshållplats finns längs Basvägen.

Parkering, varumottag, utfarter

Industrifastigheterna ska anslutas till Hägnvägen eller Skotarvägen. På varje fastighet ska det finnas utrymme för det parkeringsbehov fastigheten alstrar.

Under sommaren 2007 antogs *Nya parkeringstal för Östersund*. Parkeringstalen uttrycker de antal parkeringsplatser som behövs per 1000 kvm bruttoarea. Bilplatsbehovet kan skilja sig väsentligt mellan olika verksamheter, beroende på läget och verksamhetens art. För industriändamål anges ett riktvärde om 10 bilplatser per 1000 kvm bruttoarea. Antalet parkeringsplatser utreds närmare och bestäms i varje enskilt fall.

För cykelparkering anges motsvarande parkeringstal till sex cykelplatser per 1000 kvm bruttoarea.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad.

Buller

Inom planområdet ska gällande riktlinjer för externt industribuller följas, vid planens upprättande gäller Naturvårdsverkets riktlinjer (SNV Råd och riktlinjer 1978:5). Riktlinjerna gäller bland annat fläktar, skorstenar, panncentraler, kompressorer. Riktvärdena är angivna som ekvivalent ljudnivå i dBA, utom momentana ljud nattetid. För vissa verksamheter kan särskilda villkor gälla.

Lukt

Industrier kan i vissa fall ge upphov till hälsomässiga störningar i form av lukt. Detta är viktigt att beakta då det kan innebära olägenheter för exempelvis kontorsetableringar i området.

Räddningstjänst

Insattiden är 15 minuter. Brandkrav för byggnaden redovisas i samband med bygganmälan.

Det finns två brandposter i och i anslutning till planområdet. En där gångstråket som går parallellt med E 14 korsar Skotarvägen samt en ca 200 meter in på samma gångstråk. En komplettering av brandposter behövs, nya brandposter placeras lämpligast i de vägar som anläggs i planområdet.

Farligt gods

På europaväg 14 transporteras farligt gods. Planområdet ligger ungefär 50 meter från vägen och bebyggelse föreslås ungefär 60 meter in från vägen. Transporter av farligt gods också kan ske inom Verksmon.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar.

Trygghet

En separerad gång- och cykelväg anläggs längs Hägnvägen och Skotarvägen för att öka tillgängligheten och trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister. Gång- och cykelvägen separeras från körvägen med en skiljeremsa där träd kan planteras. På så sätt kan gång- och cykelvägen blir mer trafiksäker och trygg men även så att gatumiljön blir mer tilltalande. Gång- och cykelvägen har belysning.

Jämställdhet

Planeringen ska allmänt sett bidra till jämställda villkor för kvinnor och män. Resvanestudier visar att kvinnor i större utsträckning än män använder kollektivtrafik samt går och cyklar. I planområdet finns möjlighet att ordna gång- och cykelvägar. Det är också möjligt att förlänga en busslinje från Torvalla in i Verksmon. Dessa åtgärder skulle förbättra förutsättningarna för kvinnor att ta sig till och från området. Arbetsområdet ligger förhållandevis nära bostäder och kommersiell och offentlig service.

Inverkan på miljön

Planen har en bestämmelse som medger industriverksamheter med ett högsta skyddsavstånd av 200 meter gentemot bostäder. Olika verksamheters skyddsavstånd finns angivna i Boverkets allmänna råd 1995:5 *Bättre plats för arbete*. Genom denna begränsning ska inte planens genomförande innebära negativa konsekvenser för närboende.

Parallellt med bygglovprocessen sker en miljöprövning. *Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd* (1998:899) behandlar frågan om vilka verksamheter som ska anmälas till miljö- och samhällsnämnden eller söka tillstånd hos Länsstyrelsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nya byggnader ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. En utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet kommer att ske i samband med att mark styckas av och bebyggs. Det finns idag ingen dagvattenledning i planområdet. Vatten Östersund planerar att anlägga en dagvattenledning och anvisa en anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Dagvattenledningen går ut i Torvallabäcken.

Det finns två brandposter i planområdet, en där gång- och cykelstråket som går parallellt med E 14 korsar Hägnvägen samt ungefär 200 meter in på samma gång- och cykelstråk. En komplettering av brandposter behövs, nya brandposter placeras lämpligast i de vägar som anläggs i planområdet.

Värme och kyla

Fjärrvärmen kan byggas ut i Verksmon genom en förlängning av befintligt fjärrvärmenätet i Torvalla.

E/

Elnät finns till den mark som ligger väster om planområdet. Elnätet inom planområdet byggs ut i takt med att marken säljs och bebyggs. Transformatorstationer får uppföras på mark för industriändamål och fastighet får styckas av för det ändamålet. I Hägnvägen och Skotarvägen går en högspänningskabel.

Avfall

Vid bygglov/anmälan redovisar exploitören hur sophanteringen ska lösas.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Helen Eriksdotter plan och bygg har ritat detaljplanen i AutoCAD. Gunilla Bergström och Hans Lewholt vid avdelningen miljö och hälsa har medverkat i miljöfrågor. Nicole Lindsjö vid trafik och park samt Per-Olof Ringnér på skogsstyrelsen har medverkat i frågor rörande vegetation och det grönas betydelse.

Östersund den 23 februari 2011

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt