



Detaljplan för Torvalla 3:35 m.fl.
Vattentorn vid Brosslarvägen i Torvalla
Östersunds kommun



Fotomontaget visar ett sätt att utforma vattentornet. Utformningen är inte bestämd.
Fotomontage är gjort av Grontmij AB

ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Ulåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 23 februari 2011

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 20 april 2011

Laga kraft den 18 maj 2011

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	14
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	15
ORGANISATORISKA FRÅGOR	15
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	16
EKONOMISKA FRÅGOR.....	16
TEKNISKA FRÅGOR	16

PLANBESKRIVNING

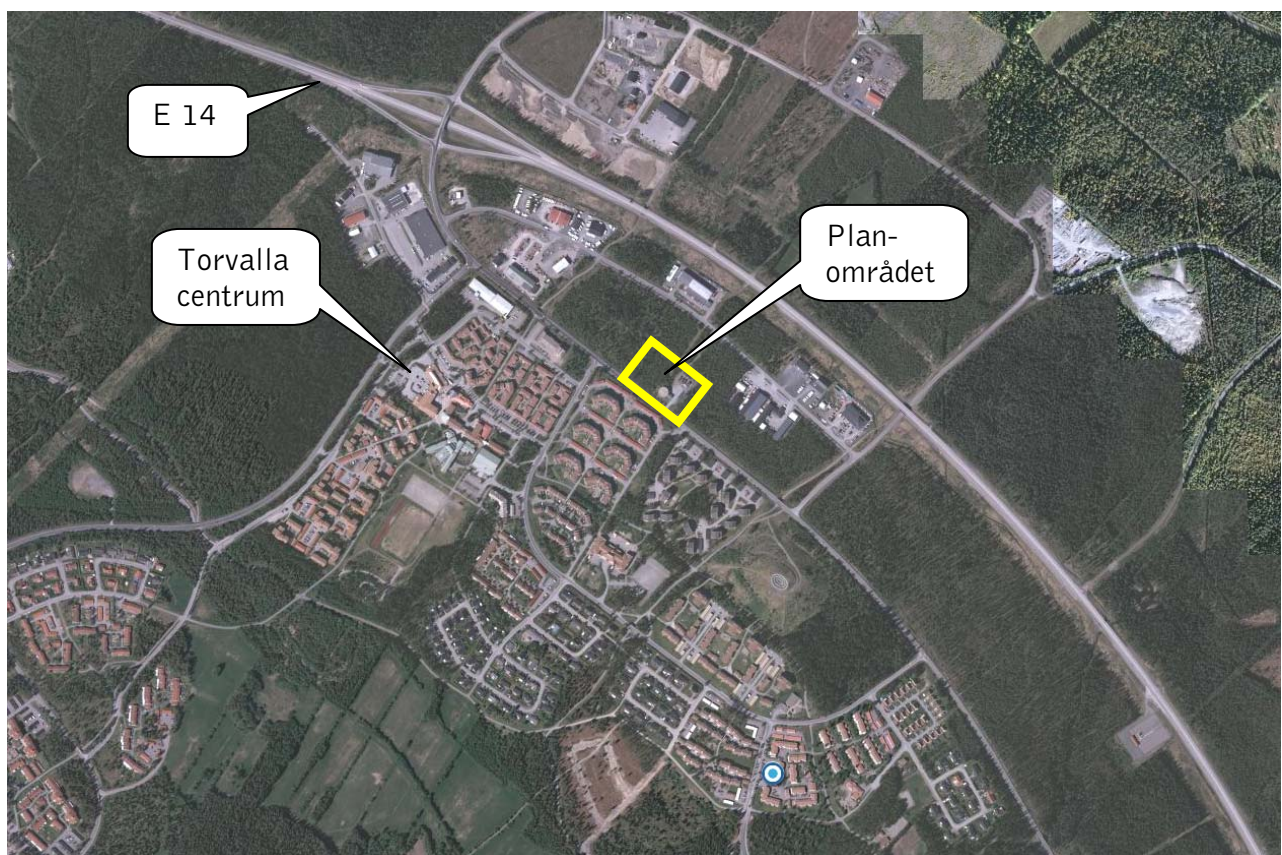
SYFTE OCH HUVUDDRAG

För att förbättra vattenförsörjningen för ett större antal boende och arbetande i Torvalla vill Vatten Östersund bygga ett vattentorn i närheten av E 14, i Torvallas norra del. Vattentornet föreslås bli ungefär 45 meter högt. En så hög byggnad syns från ett stort område och kommer att bli ett landmärke som annonserar Torvalla mot E 14. Utformningen av tornet är viktig. Detaljplanen ska säkerställa att vattentornet utformas på ett tilltalande sätt samt anpassas till stadsbilden.

Detaljplanen syftar också till att genom planbestämmelser reglera bland annat höjder på byggnader, hur mycket som får att byggas, utfarter och vilken vegetation som ska bevaras.

PLANDATA

Planområdet är beläget i den centrala delen av arbetsområdet i Torvalla, mellan Torvalla centrum och E14. Brosslarvägen och Basvägen går på varsin sida av planområdet. Marken är relativt plan. Halva området består av skogsmark. På den övriga marken finns en vattenreservoar, en tryckstegringsstation och värmeanläggningen med tillhörande körytor. Planområdets area är 9500 kvm. Marken inom planområdet ägs av Östersunds kommun och Jämtkraft AB.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

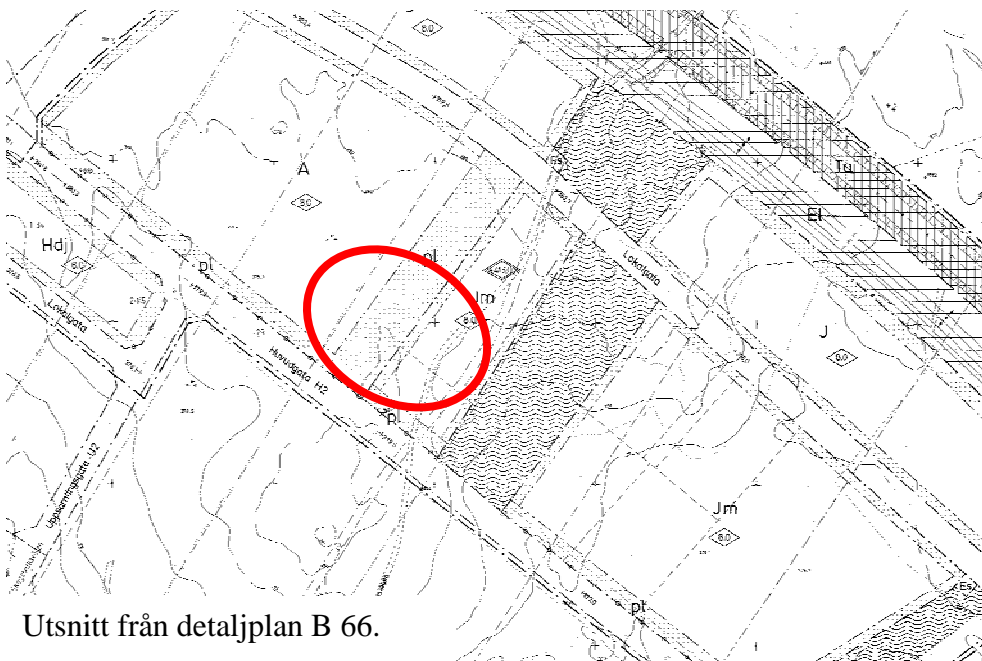
I översiktsplanen för Östersund, antagen 1991, framhålls en utveckling av planområdet som arbetsområde.

Enligt *Dispositionsplan för Torvalla* (antagen 1978) med kompletterande *Program för stadsplaner i Torvalla*, (antagen 1983) är delar av planområdet utpekade som reservmark för en framtida gymnasieskola. Övriga delar av planområdet ingår i det som i dispositionsplanen och programmet pekas ut som arbetsområde. För arbetsområdet mellan E 14 och Torvalla centrum anges en indelning av området där verksamheter och tomtstorlekar bygger på mer arbetsintensiva verksamheter, det vill säga mindre tomter och lättare industri.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet utgör en del av detaljplan B 66, vilken fastställdes 23 september 1985. Halva planområdet reserveras i detaljplanen för en framtida gymnasieskola. Den andra halvan är reserverad för småindustri med en högsta byggnadshöjd av 8,0 meter. Mindre byggnadsdelar får vara ungefär 35 meter höga. På den delen som var tänkt som tomt för gymnasieskola finns ett område utlagt mot småindustriområdet som ska fungera som planterat skyddsområde. Det innebär att området inte ska bebyggas och att vegetationen ska sparas. Redan när detaljplanen för hela arbetsområdet togs fram diskuterades byggandet av ett vattentorn.

Det finns inga förordnanden som berör planområdet.



Utsnitt från detaljplan B 66.

Program för planområdet

Ett program har upprättats och samrådsbehandlades under juli/augusti 2008. Med anledning av de synpunkter som kom in under programmet beslutade miljö- och samhällsnämnden den 18 juni 2008, § 224, att godkänna programmet som underlag för det fortsatta planarbetet. Programmet ingår som en bilaga. I programmet var utgångspunkten att även ta med hela området som var reservområde för gymnasieskola. På grund av det akuta behovet av ett vattentorn har samhällsbyggnad valt att begränsa planförslaget till vattentornet med närmaste omgivningar. Tankarna på för omvandling av reservtomten för gymnasieskola till arbetsområdet kvarstår dock. Frågorna kring den omvandlingen kommer att arbetas vidare med i andra detaljplaner.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 18 juni 2008, § 224, att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 april 2008, § 142, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för arbetsområde vid Brosslarvägen i Torvalla, område F, Torvalla 1:34 m.fl.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 18 juni 2008, § 224, att programförslag för arbetsområde vid Brosslarvägen, område B, Torvalla 1:34 m.fl. skall samrådsbehandlas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 20 oktober 2010, § 323, att planförslaget för vattentorn vid Brosslarvägen i Torvalla, område F, Torvalla 1:34 m.fl. skall samrådsbehandlas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 februari 2011, § 51, att planförslaget för vattentorn vid Brosslarvägen i Torvalla, Torvalla 3:35 m.fl. skall ställas ut.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet berörs inte av några riksintressen. Planområdet berörs dock av influensområdet för riksintresset för civil luftfart. Samhällsbyggnad gör bedömningen att tillkommande byggnader inte får sådana höjder att det påverkar influensområdet negativt.

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. Samhällsbyggnad gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär att miljö kvalitetsnormen överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

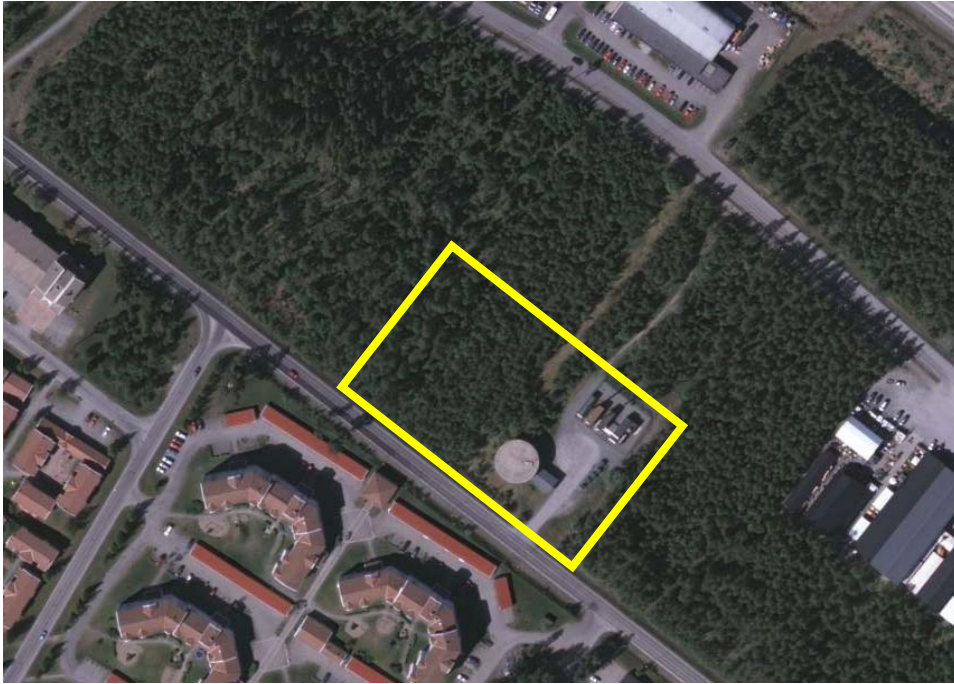
Mark, vatten och vegetation

Planområdet består av skogsmark i svag sluttning mot sydost. En blandbarrskog täcker området. Det finns flera vackra resliga tallar. Sydöst om planområdet finns ett 50-80 meter brett parkstråk. Parkstråket delar upp hela arbetsområdet så det inte upplevs så stort men fungerar också som ett vindskydd.

Längs Basvägen finns i gällande detaljplan ett område på ungefär 10 meters bred där det föreskrivs att det ska finnas vegetation. Det finns också ett sådant område mot reservoaren och tryckstegringsstationen. Motivet till denna bestämmelse är att träden skapar trivsel, speciellt i ett arbetsområde.

Befintliga vegetationen på kvartersmark ska sparas i så stor utsträckning som möjligt när marken tas i anspråk. De resliga tallarna kan bidra till att skapa trivsel i området. Det är också viktigt att spara tallarna för att de kan få vattentornet att inte upplevas lika högt. Vattentornet ska ligga ungefär 35 meter in från Basvägen. På så sätt kan vegetationen närmast vägen sparas och gatumiljön upplevas mer trivsam/attraktiv. I område som är markerat med *n* ska tallarna sparas, marklov krävs för fällning av tallar. Sly får röjas.

Det finns inga kända naturvärden.



Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts för planområdet. En kort sammanfattning är att undergrunden består till största delen av finkornig morän, i regel fast lagrad på 0,5 meters djup. Under moränlagret finns lerskifferberg som i de övre lagren är uppbrutet och vittrat. Fast berg bedöms ligga djupare än tre meter under markytan. Bärigheten är god för bebyggelse, gator och liknande.

Mer detaljerade geotekniska undersökningar måste göras för grundläggning av vattentornet.

Stadsbild

Östersunds är en stad med en måttfull skala. Det finns ett mindre antal byggnader som är landmärken. Arctura, Nya kyrkan, kraftvärmeverket, Rådhuset och kanslihuset vid Campus är några av dessa landmärken. Vattentornet kommer att bli ett nytt inslag i stadsbilden och kommer att ses från Torvalla, längs E 14 men även från andra sidan Brunflovisen. Det är därför viktigt att det får en vacker utformning.

Konsultföretagen Grontmij AB och Sweco har gjort fotomontage för att visa hur ett vattentorn påverkar stadsbilden. De vattentorn som visas är endast principförslag. De illustrerar höjden på tornet.







Bebyggelse

Vattentorn

För att förbättra vattenförsörjningen för ett större antal boende och arbetande i Torvalla vill Vatten Östersund bygga ett vattentorn. Genom att bygga vattentornet kan trycket i vattenledningarna behållas även när det blir strömavbrott. Vattentornets placering är vald med hänsyn till distributionen av vatten men även till höjdläget. Vattentornet ska försörja ett område som upptar ungefär 65 % av Torvallas yta. Ungefär 2/3 av det området är bebyggt idag. När området är fullt utbyggt beräknas att det bor ungefär 5500 personer inom det området. År 2008 bodde det 3835 personer.

Vattentornet placeras i den nordvästra delen av planområdet. Höjden på tornet utgår från kapaciteten, det vill säga hur många hushåll tornet ska försörja. Vattentornets höjd begränsas till + 425 meter över havet (RH 2000), vilket innebär att tornet får vara 45 meter räknat från dagens marknivå. Med en bestämmelse om plushöjd begränsas vattentornets höjd till en fast punkt så att tornet inte kan bli högre än en bestämd nivå över nollplanet (i detta fall havet) även om marknivån ändras.

Bostäder

Det aktuella området är obebyggt. På södra sidan av Basvägen ligger flerbostadshus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Söder om Basvägen finns kontor och i Torvalla centrum finns ett antal mindre butiker men även kommersiell och offentlig service. Området norr om Basvägen är ett småindustriområde med lättare industrier.

Gestaltning/utformning

Hur vattentornet utformas är en väsentlig del av hur det upplevs, vackert och spännande eller motsatsen. Vid utformningen av tornet är det viktigt att tänka på hur det upplevs från närområdet men samtidigt hur det upplevs på

avstånd. Vattentornet ska även vara vackert för dem som rör sig till fots eller på cykel samtidigt som resande på E 14 ska attraheras av tornet. Det finns möjligheter att bygga ett funktionellt vattentorn och sedan "klä in" det för att på så sätt skapa en mer spännande byggnad. Möjligheterna är många.

Det är en spännande uppgift att formge vattentornet. I detaljplanens bestämmelser är utformningen relativt fri för att på så sätt ge utrymme för kreativitet. För att tornet inte ska bli ett i mängden finns dock en bestämmelse som i ett vidare perspektiv ska säkerställa att vattentornet får en spännande och tilltalande utformning. Utformningen ska ske i samråd med miljö- och samhällsnämnden med avstämning rörande färg, form, material och färgsättning.

Vattentornet skulle också kunna belysas under den mörka tiden av året för att på så sätt skapa en spännande byggnad.





Ovan visas bilder på befintliga vattentorn men även bilder som kan inspirera till utformningen av det kommande vattentornet.

Solstudie

En solstudie har gjorts för att se hur vattentornets skuggor kommer att påverka omgivande bebyggelse. Solstudien redovisar skuggans utbredning varje månad, under dygnets alla heltimmar. Bostadsbebyggelsen söder om Basvägen påverkas bara mellan maj och augusti på morgontimmarna av skugga från vattentornet. Det är bara under de timmarna och månaderna som visas nedan som vattentornets skugga påverkar bostäderna. Övrig tid påverkar inte skuggan bostäderna.

Ett vattentorn kommer att innebära ökad skuggverkan på omgivningen men samhällsbyggnad gör bedömningen att skuggan blir begränsad, under både dygnet och året. Bakgrunden till den bedömningen är att skuggan påverkar bostäderna endast under månaderna maj till och med augusti, vilket är en

relativt kort tid. Skuggan från vattentornet passerar bostäderna under tiderna morgontimmarna 03:00 till 06:00.

- April kl 5:00 ger vattentornet en lång skugga på ungefär 590 meter mot Torvalla centrum och fastigheten Degträget
kl 6:00 har skuggan minskat och skuggar ett hus på fastigheten Degträget.
- Maj kl 4:00 skuggas delas av Torvalla centrum
kl 5:00 skuggas ett hus på fastigheten Brödkaveln.
- Juni kl 3:00 vattentornet skuggar delar av fastigheten Ryamattan
Kl. 4:00 skuggas bara ett hus i östra delen av kvarteret Degträget.
- Juli kl 4:00 vattentornet skuggar delar av Torvalla centrum.
kl 5:00 ett hus på fastigheten Brödkaveln skuggas.
- Augusti kl 5:00 ger vattentornet en lång skugga på ungefär 590 meter mot Torvalla centrum och fastigheten Degträget.
kl 6:00 har skuggan minskat och skuggar ett hus på fastigheten Degträget.

Gator och Trafik

Basvägen och Brosslarvägen går söder respektive norr om planområdet. Basvägen är en huvudled och högst tillåtna hastighet är 70 km/h. Inga ytterligare utfarter föreslås mot Basvägen av trafiksäkerhetsskäl Vägarna är inte en del av detaljplanen.

Det behov av parkeringsplatser som vattentornet och värmeanläggningen kräver ska ordnas på den egna fastigheten.

När arbetsområdet byggdes ut skulle fastigheterna ha sina ut/infarter via Brosslarvägen. För att ordna utfarter till Brosslarvägen bildades ett servitut för kommunens fastighet Torvalla 3:35. På så sätt kunde Vatten Östersund skulle få möjligheten att köra över Jämtkrafts fastighet Torvalla 3:36 och nå Brosslarvägen. Basvägen byggdes dock före Brosslarvägen. Tanken var att Basvägen bara skulle användas som ut/infart tills Brosslarvägen var färdigbyggd. Basvägen används fortfarande idag som ut/infart.

Hälsa och Säkerhet

Buller

Inom planområdet skall gällande riktlinjer för externt industribuller följas, vid planens upprättande gällde 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.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar.

Hinderfrihet för flyg

Enligt Luftfartsverkets föreskrifter måste byggnader som är högre än 45 meter över marknivån markeras med lågintensivt hinderljus. Kommer det under byggtiden att användas fast byggkran som är över 45 meter måste även den markeras med lågintensivt hinderljus.

Teknisk försörjning

Det finns en återvinningsstation i planområdet. Infarten sker via Basvägen. Avfallsstationen har inte ett bra läge. Det är problem med nedskräpning vilket kan bero på det undanskymda läget. Enligt renhållningen skulle en lämpligare plats vara Ängsmon. Renhållningen rekommenderas kontakta Östersunds kommun/mark- och exploatering för att hitta en ny plats för återvinningsstationen.

Administrativa frågor

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

Utökad lovplikt gäller områden markerad med n. Marklov krävs för fällning av tallar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Conny Simonsson och Rickard Johnson, båda Vatten Östersund, har medverkat i frågor rörande vattentornet. Sweco har tagit fram fotomontage och gjort beräkningar på vattentornet. Grontmij AB har tagit fram fotomontage av vattentornet. Helene Eriksson samhällsbyggnad/plan och bygg har ritat detaljplanen i AutoCAD.

Östersund den 23 februari 2011

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt

Detaljplan för område F, Torvalla 1:34 m. fl. Vattentorn vid Brosslarvägen i Torvalla Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att planprocessen skall vara genomförd under vintern/våren 2011. Om inga synpunkter framförts som påverkar planen negativt beräknas detaljplanen kunna antas av miljö- och samhällsnämnden i maj 2011. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet om ingen överklagar. Efter att planen vinner laga kraft kan bygglov/anmälan ges så att byggandet av vattentornet kan börja. Parallellt med planprocessen sker en projektering av vattentornet så att tiden mellan färdig detaljplan och färdigt vattentorn blir så kort som möjlig

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år. Tiden räknas från det att beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetiden får planen ändras, ersättas eller upphävas utan att de rättigheter som planen ger behöver beaktas. Om planen inte ändras eller upphävs fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Östersunds kommun/samhällsbyggnad ansvarar för att genomföra en planprocess. Vatten Östersund ansvarar för att genomförandet av projektet med projektering, uppförande och underhåll/drift av vattentornet.

Planen innehåller inte allmän plats.

Avtal

Östersunds kommun/samhällsbyggnad har upprättat ett avtal med Östersunds kommun/mark- och exploateringskontoret. Avtalet reglerar kostnaderna för att genomföra ett planarbete. Planen hanteras som normalt planförfarande.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Servitutet som ordnades för att Östersunds kommun skulle få köra över fastigheten Torvalla 3:36 fyller inte sitt ändamål. Servitutet skulle därför behöva tas bort. Ett nytt servitut skulle istället behöva utformas så att det ger Jämtkraft AB rätt att köra över kommuns mark för att nå sin anläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Östersunds Kommun/Mark- och exploateringskontoret bekostar detaljplanen.

Vatten Östersund bekostar detaljplanens genomförande, det vill säga de bekostar och ansvarar för tekniska undersökningar samt nybyggnationen.

TEKNISKA FRÅGOR

Respektive fastighetsägare avser att ansvara för erforderliga åtgärder inom sina respektive fastigheter, det vill säga geoteknisk undersökning, markplanering och liknande.

Östersund den 23 februari 2011

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt

Lena Näslund
Teknisk förvaltning, Mark-och exploateringskontoret