



ÖSTERSUND

Detaljplan för Arbetsområde i Verksmon, område B

Torvalla 4:15 m.fl.
Östersunds kommun

Dnr Ädh 2055/2007
Dnr planmodul: P 08/0001



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

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

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 28 maj 2008

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 27 augusti 2008

Laga kraft den 22 september 2008

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
Översiktliga planer	3
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	3
Program för planområdet.....	4
Behov av miljöbedömning	4
Kommunala beslut i övrigt.....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken.....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Naturmiljö.....	5
Kulturmiljö.....	6
Bebyggelse	6
Rekreation	7
Gator och Trafik.....	8
Hälsa och säkerhet.....	9
Inverkan på miljön	10
Teknisk försörjning	10
Administrativa frågor.....	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	11



Detaljplan för Arbetsområde i Verksmon, område B

Torvalla 4:15 m.fl.
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att använda planområdet för industriändamål. Vidare syftar planen till att föreslå en typ av industri som är lämplig så att markanvändningen inte medför negativa störningar för omgivningen. Detaljplanen avser också att reglera exploateringsgraden.

Planområdet består av skogsmark och omfattar en del av arbetsområdet Verksmon som inte är detaljplanelagt sedan tidigare.

PLANDATA

Planområdet ligger i den nordvästra delen av Verksmon i Torvalla mellan den planerade kriminalvårdsanstalten och några mindre industrifastigheter som är planlagda sedan tidigare. Verksmon ligger ca sju km från centrala Östersund. Planområdets totala areal är ca 6,5 ha. Östersunds Kommun äger marken inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

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

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

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet finns ingen detaljplan. Söder och öster om planområdet fick dock detaljplaner (B98 och B 99) som medger industri, dessa vann laga kraft 1990. Väster om planområdet upprättades 2006 en detaljplan (445) för kriminalvårdsanstalt.

Program för planområdet

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

Behov av miljöbedömning

En behovsbedömning har upprättats för planområdet samt de delar av Verksmon som inte är planlagda, se bilaga. För arbetsområde B har samhällsbyggnad bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen bifogas.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 januari 2008, § 15, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för arbetsområde i Verksmon, område B, Torvalla 4:15 m.fl.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 februari 2008, § 60, att planförslaget för arbetsområde i Verksmon, område B, Torvalla 4:15 m.fl. skall samrådsbehandlas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 februari 2008, § 60, att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 28 maj 2008, § 184, att planförslaget för arbetsområde i Verksmon, område B, Torvalla 4:15 skall ställas ut.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 augusti 2008, § 267, att planförslaget för arbetsområde i Verksmon, område B, Torvalla 4:15 skall antas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet berörs av influensområdet för riksintresset för civil luftfart med hänsyn till flyghinder. Föreslagna byggnadshöjder påverkar dock inte influensområdets höjd. I övrigt berörs inte planområdet berörs 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.

Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. 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 bedömning att detaljplanens genomförande inte påverkar miljö kvalitetsnormen.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller naturen kan anses tåla. Miljö kvalitetsnormen berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare. Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna kommer att överskridas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark, vatten och vegetation

Planområdet ligger i en svag sydostsluttning och består av blandbarrskog med dominerande inslag av tall. Planområdet har avverkats och glesats ut under olika perioder och skogen har därför olika ålder.



Foto: Planområdet från korsningen Hägnvägen - Staketvägen

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning (BRU 2) har genomförts för planområdet. Slutsatserna av den är att marken utgörs till stor del av morän med vegetation av blåbärsgranskogstyp.

Delar av planområdet omfattas av en mer djupgående geoteknisk undersökning (TO 8). Slutsatserna sammanfattas kortfattat nedan. Enligt utlåtandet består jordlagret av finkornig morän som bitvis av silt, med ca 0,5 meter mäktighet. Grunden är som regel fast lagrad från ca 0,5 meter under markytan. Moränen övergår mot djupet i skiffermorän och krossad skiffer. Grundvattenytan ligger normalt djupare än ca två meter under markytan. Gammastrålningen i marken överstiger inte 30 µR/h. Området är ur geoteknisk synpunkt lämpat för all slags bebyggelse. De geotekniska undersökningarna finns som helhet hos samhällsbyggnad/plan och bygg.

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

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

I Verksmons centrala delar ligger Främmerbodarna. Fäbodarna har särskilda bevarandevärden genom att de visar på äldre tiders nyttjande av de stadsnära skogsområdena för fäboddrift. Samhällsbyggnad anser inte att Främmerbodarna påverkas negativt av detaljplaneförslaget.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar skall detta anmälas till länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen.

Bebyggelse

Bostäder

Det finns inga bostäder inom planområdet och planföreslaget innehåller inte några bostäder. Kriminalvårdsanstalten klassas dock som bostäder vad gäller skyddsavstånd till industriverksamhet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet ligger i ett etablerat arbetsområde och utgör en komplettering av pågående industriverksamhet. Verksmon har goda kommunikationsmöjligheter och ligger 200 – 750 meter från bostäder.

Planområdet avses för industriändamål och verksamheter som har behov av större arealer. Planbestämmelsen industri (J) tillåter att det inom planområdet uppförs lokaler för industri, produktion, lagring men också annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och teniska anläggningar ryms inom industribegreppet.

Detaljplanen reglerar industriverksamhet med skyddsavstånd högst 200 meter och planområdet får således en karaktär av småindustriområde. Detaljplanens planbestämmelse om industri med skyddsavstånd högst 200 meter är valt med hänsyn till kriminalvårdsanstalten. Det skall vara möjligt att bo och vistas intill en farlig eller störande verksamhet samtidigt som verksamheten skall kunna fungera även på sikt på den aktuella platsen med hänsyn tagen till de speciella förhållandena som råder i form av terräng, vegetation osv. 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.

Planutformningen ger vissa valmöjligheter när det gäller tomtstorlekar. Planområdet är drygt 7 ha och kan delas in i ett antal mindre tomter om behovet finns. Planområdet ska dock matas med en anslutning från Hägnvägen, gator inom planområdet ordnas när behoven uppkommer.

Byggnadernas höjd begränsas till 10 meter. Mindre byggnadsdelar får dock byggas högre än högsta medgivna byggandshöjd, dock inte högre än 30 meter.

Offentlig och kommersiell service

Detaljplanens genomförande föranleder inte ett ökat behov av offentlig eller kommersiell service.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är relativt plan och lätt att anpassa till rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Inga avsteg från handikappkrav föreslås därför. Vid nybyggnation ska entréer kunna nås med bil. Tillgängligheten inne i lokalerna hanteras i samband med bygglov/anmälan.

Rekreation

Öster om planområdet finns ett naturstråk som är avsett för gång- och cykeltrafik samtidigt som naturstråket delar upp arbetsområdet.

Inom gångavstånd från planområdet finns fler stigar och motionsspåren från Spikbodarna samt fäbodvallen Främmerbodarna. Området kring Främmerbodarna är avsett att fungera som ett centralt rekreativt område för hela arbetsområdet. Möjligheten för boende i Torvalla att ta sig till naturområdena 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 huvudgatan Hägnvägen som gränsar till planområdet i söder.

En separerad gång- och cykelväg är projekterad längs Hägnvägens sydöstra sida. Planerna på en gång- och cykelväg har funnit med sedan programmet för detaljplaner i Torvalla togs fram 1978. I vägområdet för Hägnvägen finns utrymme för en körbana, skiljeremsa samt gång- och cykelväg. Skiljeremsan kan vara gräsbevuxen, användas som snöupplag, dike, ledningsområde och/eller trädplanteras mm. Det finns idag belysning längs Hägnvägen, 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.

Från Hägnvägen föreslås endast en väg in i planområdet, infartens placering regleras i detaljplanen. För att bättre kunna möta framtida behov avser planen att vara flexibel i tomtutformningen. Detta leder till att eventuella gator inom planområdet planeras och anläggs när behovet av marken är aktuellt och tomtutformningen är klarlagd. När gator anläggas ska dessa utformas så att god framkomligheten tillgodoses för tunga fordon. Vägområdet bör inte understiga 14 meter så att det också finnas utrymme för diken, snö mm.

Gatorna inom planområdet föreslås bli gemensamhetsanläggningar som ägs av berörda fastighetsägare. Kommunen är därför inte huvudman för eventuella gator inom planområdet.

Ett gång- och cykelstråk finns längs naturområdet som angränsar till planområdet i öster. Gång- och cykelstråket sträcker sig från Torvalla centrum, under E14, genom arbetsområdet och sedan vidare mot Spikbodarna och Gräfsåsen.

Den befintliga vägstandarden på Hägnvägen bedöms klara av de trafikökningar och trafikrörelser som kan bli aktuella.



Foto: Hägnvägen

Kollektivtrafik

Arbetsområdet skall enligt de översiktliga planintentionerna försörjas med busstrafik. Bussen kommer i så fall att gå längs Hägnvägen genom arbetsområdet. Hållplatser bör ordnas i anslutning till industrigatorna.

Parkering, varumottag, utfarter

Industritomterna disponeras med tillfart via industrigatorna. Anslutningsmöjligheterna till Hägnvägen regleras i detaljplanen. På varje fastighet skall det finnas utrymme för det parkeringsbehov fastigheten alstrar.

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

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

Parkeringsplatser bör placeras för bästa möjliga tillgänglighet till arbetsplatserna. Lättillgängliga, samutnyttjade och sammanhängande lösningar är i regel att föredra.

Hälsa och säkerhet***Skyddsrum***

Skyddsrumsbeked skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad.

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.

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

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

Farligt gods

Planområdet ligger utanför skyddsavståndet för farligt god på E14. transporter av farligt gods kan komma att ske inom Verksmon.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar.

Trygghet

Program för stadsplaner i Torvalla föreslår en separerad gång- och cykelväg längs Hägnvägens sydvästra sida för att öka tillgängligheten och trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister. Gång- och cykelvägen separeras från körvägen med en skiljeremsa där träd kan planteras så att gång- och cykelvägen blir mer trafiksäker och trygg men även så att gatumiljön blir mer tilltalande. Gång- och cykelvägen får belysning.

Inverkan på miljön

Detaljplanen innehåller bestämmelser som utgår från det högsta tillåtna avstånd till bostäder för att minska den negativa påverkan från de framtida verksamheterna inom planområdet. Planförslaget har försökt att anpassats till den osäkerhet som gäller vad avser typ av industri. Det är likväl viktigt att planförslaget utformas med hänsyn till miljö- och hälsoaspekter.

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***

Nyttillkomna byggnader skall anslutas till det kommunala vatten och avloppsnätet. En utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet kommer att ske i samband med att de nya tomterna bebyggs. Närmaste anslutningspunkt ligger i korsningen Hägnvägen – Stängselvägen. Där finns anslutning till dagvatten, spillvatten och dricksvatten.

Värme och kyla

Fjärrvärmen kan byggas ut i Verksmon genom en förlängning av befintligt fjärrvärmenätet i Torvalla. Den planerade kriminalvårdsanstalten skall anslutas till fjärrvärmenät och en utbyggnad är på gång.

El

Elnät finns för de tomter som ligger omkringliggande planområdet. Elnätet inom planområdet byggs ut i takt med att tomterna säljs och bebyggs. Transformatorstationer får uppföras på mark för industriändamål och fastighet får styckas av för det ändamålet. I Hägnvägen går en högspänningskabel.

Avfall

Vid bygglov/anmälan redovisar exploatören hur sophanteringen ska lösas.

Administrativa frågor

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

Ingen förändring av bygglovplikten föreslås.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Helen Eriksdotter har ritat detaljplanen i AutoCAD. Gunilla Bergström och Ann-Charlotte Johanson har medverkat i frågor rörande miljöpåverkan och industrietableringar.

Östersund den 28 maj 2008

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt