



Dnr Ädh	97/2016
Dnr ByggR:	P 2016-01

# Detaljplan för Nyckelpigan 3 och 4

## UTBYGGNAD AV DJURSJUKHUSET

### Östersunds kommun



## PLANBESKRIVNING

### ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 14 juni 2016  
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 24 augusti 2016  
Laga kraft den 20 september 2016

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>3</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	3
Särskilda frågor för bygglovet.....	3
PLANDATA .....	3
Lägesbestämning .....	3
Areal .....	3
Markägförhållanden .....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	4
Översiktliga planer och program.....	4
Tillväxtplan för 2014-2020 .....	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	4
Behov av miljöbedömning.....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
Naturmiljö .....	5
Kulturmiljö.....	5
Bebyggelse .....	6
Rekreation och Idrott.....	7
Gator och Trafik.....	7
Hälsa och Säkerhet.....	8
Teknisk försörjning.....	8
Administrativa frågor .....	9
GENOMFÖRANDE .....	9
Tidsplan.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Genomförandetid .....	9
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....	9
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	9
Ekonomiska frågor och konsekvenser.....	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	10

## PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av detaljplanen. Det är en beskrivning av nuläget, förändringarna som föreslås samt konsekvenserna av dessa. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att komplettera gällande användningsbestämmelser så att de förutom småindustri, hantverk och kontor också omfattar djurhållning (veterinär). Syftet med detaljplanen är också att minska andelen prickad mark så att det blir möjligt att göra en kompletterande utbyggnad mot Inspektörsvägen. Byggrätten ändras också så att det blir möjligt att bygga ytterligare en våning på höjden. Byggnadsarean utökas till maximalt 30% av respektive fastighetsarea istället för dagens 20%.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte leda till några väsentliga störningar för de omgivande fastigheterna och inte heller ha en negativ inverkan på trafiksituationen i området.

Planen handläggs med PBL 2010:900 uppdaterad genom 2015:235.

### Särskilda frågor för bygglovet

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

Bebyggelse, sidan 7

Gator och trafik, sidan 8

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger strax öster om Körfältets bostadsområde, vid korsningen mellan Inspektörsvägen och Körfältsvägen. Planområdet omfattar fastigheterna Nyckelpigan 3 och 4, där Östersunds Djursjukhus bedriver sin verksamhet. Norr om fastigheterna ligger Mosippans förskola och i öster gränsar planen mot ett mindre skogsområde. Planområdet ligger mellan Lillänges handelsområde och Odenskogs industriområde.

### Areal

Planområdet är ca 0,75 hektar stort. Inget vatten finns inom området.

### Markägoförhållanden

Nyckelpigan 4 ägs av Bromee fastighetsförvaltning AB. Nyckelpigan 3 ägs av Östersunds kommun och Bromee fastighetsförvaltning AB är tomträttsinnehavare.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och program

För området gäller den kommunövergripande översiktsplanen Östersund 2040. Enligt översiktsplanen är förtätning av staden viktig för att kunna bygga vidare på den infrastruktur vi redan har. Det är också viktigt att näringslivet får goda möjligheter att verka, etablera sig och expandera i Östersund. Ett ställningstagande i översiktsplanen är att den fysiska planeringen ska bidra till att Östersund stärker sin roll som tillväxtmotor i regionen. Samhällsbyggnad bedömer att detaljplanen är förenligt med gällande översiktsplan.

#### Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. Planändringen gör det möjligt för ett växande företag att fortsätta expandera och utveckla sin verksamhet. Samhällsbyggnad gör bedömningen att detaljplanen bidrar till att uppnå målet om *Mer företagsamhet*.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller detaljplan nummer 279, ”*Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Östersund (Trafikplats Lillänge m. fl.)*”. Gällande detaljplan vann laga kraft den 4 april 1985. Detaljplanen anger att fastigheterna får användas för kontor, hantverkslokaler och ej störande småindustri i en våning. Idag får högst 20 % av respektive fastighet bebyggas.

### Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en bedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 14 juni 2016 § 190 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

### Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Detaljplanen berörs inte av något riksintresse. Planområdet ligger inte heller i närheten av något naturreservat eller Natura 2000-område.

Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

### ***Miljö kvalitetsnormer***

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare).

#### Utomhusluft

Föreslagen planändring bedöms inte bidra till att bilanvändningen ökar.

#### 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 det direkta avrinningsområdet till Storsjön.

#### Vattenförekomst

Miljö kvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. När det gäller kemisk status har Storsjön god status. Planens genomförande bedöms inte leda till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Naturmiljö**

#### ***Mark och vegetation***

Inom planområdet finns asfalterade ytor för parkering, grusade ytor och en del mindre områden med gräs. Marken inom planområdet är företrädevis plan med undantag av en mindre slänt öster om Körfältsvägen. En mindre skogsridå finns sparad mot förskolan i norr. Den största delen av marken inom området är redan ianspråktagen av byggnader, parkeringsplatser eller som rastgård för hundar.

Detaljplanen innebär att det blir möjligt att bebygga en yta som redan idag är nästan helt hårdgjord. De gröna ytor som finns kvar bör sparas för att kunna ta hand om dagvatten, främst från parkeringsytorna.

#### ***Geotekniska förhållanden***

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

### **Kulturmiljö**

#### ***Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer***

Inom området bedöms det inte finnas några kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer.

#### ***Fornlämningar***

Inom området har inga fornlämningar hittats.

## Bebyggelse

På platsen fanns det tidigare en huvudbyggnad på respektive fastighet som byggts om och till i omgångar. Huvudbyggnaden på Nyckelpigan 3 rymde tidigare ett tryckeri. År 2014 tog Östersunds Djursjukhus över lokalerna och de två huvudbyggnaderna har nu byggts samman till en.

Detaljplanen innebär att befintlig utbyggnad kan kompletteras med en ny, anslutande utbyggnad som görs mot Inspektörsvägen. Planen gör det också möjligt att bygga till en våning på höjden. Den föreslagna utbyggnaden sker på en redan ianspråktagen tomt i ett stadsnära läge och utgör en förtätning av befintlig bebyggelse. För att möjliggöra en utökning av verksamheten minskas andelen prickad mark (mark som inte får bebyggas) mot Inspektörsvägen och Körfältsvägen. En remsa prickad mark sparas dock mot respektive väg samt mot fastighetsgränserna i öster och norr. En bestämmelse om att parkering ej får anordnas i anslutning till Inspektörsvägen införs. Enligt detaljplanen får byggnadsarean vara maximalt 30% av respektive fastighets area. Högsta byggnadshöjd är två våningar.

### *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Planområdet får användas för djurhållning (veterinär), kontor samt ej störande industri och hantverk. Eftersom planområdet ligger i direkt anslutning till ett bostadsområde får den verksamhet som bedrivs på platsen inte verka störande för de närboende, särskilt med hänsyn till buller och förekomsten av tunga transporter.

Inom planområdet finns idag ett väl etablerat djursjukhus med dygnet runt-bemannning. Verksamheten sysselsätter i dagsläget ungefär 50 personer. Planändringen innebär en vidareutveckling av verksamheten med utökade möjligheter till operation och rehabilitering. Utbyggnaden gör det också möjligt att ordna större och mer ändamålsenliga lokaler för tandvård och röntgen. De personalutrymmen som behövs för verksamheten ingår som en del av respektive användning. En mindre övernattningslägenhet för personalen får också ordnas om verksamheten kräver det.

### *Gestaltning*

Den föreslagna utbyggnaden bedöms inte ha någon avsevärd påverkan på stadsbilden. Planområdet ligger i anslutning till ett större handels- och industriområde med befintlig bebyggelse i stor skala. Planområdets huvudbyggnad bedöms kunna kompletteras med ännu en våning utan att platsens nuvarande kvalitéer försämras. Den föreslagna utbyggnaden ska harmoniera med befintlig bebyggelse vad gäller utformning, materialval och kulör.

### *Tillgänglighet*

Planområdet är relativt plant och föreslagen planändring innebär inte att förutsättningarna förändras. Tillgänglighetskraven i samband med bygglov ska därför följas.

## Rekreation och Idrott

Inom planområdet är möjligheterna till rekreation begränsade. I anslutning till planområdet finns dock ett mindre skogsparti som korsas av en gång- och cykelväg. Väster om planområdet finns också Körfältets bostadsområde med relativt stora, öppna grönytor i närheten.

## Gator och Trafik

Detaljplanen innebär att en kompletterande utbyggnad mot Inspektörsvägen blir möjlig. Marken har tidigare använts för parkeringsplatser men de har redan idag flyttats in på gården norr om huvudbyggnaden. Den yta som blir kvar mellan den planerade utbyggnaden och Inspektörsvägen får i fortsättningen inte användas för parkering eftersom det innebär en risk för trafikfarliga backningsrörelser ut mot gatan.

Den planerade utbyggnaden bedöms kunna genomföras utan att trafikmiljön på Inspektörsvägen och Körfältsvägen försämras i övrigt.

### *Gatunät*

Planområdet ligger i anslutning till Körfältsvägen och Inspektörsvägen i Odenskog. Det finns goda möjligheter att ta sig till planområdet med olika slags transportmedel. Inspektörsvägen används som anslutningsväg till de östra delarna av bostadsområdet Körfältet samt delar av Odenskogs industriområde. Detaljplanen innebär inga förändringar i det befintliga gatunätet.

### *Gång-, cykel- och mopedtrafik*

Strax norr om planområdet finns en gång- och cykelväg från Körfältets bostadsområde till Lillänges köpcentrum och vidare längs Hagvägen. Många människor rör sig också längs Körfältsvägen och vidare längs Inspektörsvägen, där det idag inte finns någon tydligt avgränsad gång- och cykelväg. Föreslagen planändring bedöms i sig inte leda till ett behov av att förbättra gång- och cykelvägarna i området. Frågan kan dock bli aktuell att beakta om ytterligare utveckling sker i området.

### *Kollektivtrafik*

Planområdet ligger i direkt anslutning till ett kollektivtrafikstråk med god turtäthet. Busshållplatser finns vid Mosippans förskola på Körfältsvägen och på Hagvägen.

### *Parkering, varumottag, utfarter*

Kommunens gällande parkeringspolicy ska verka vägledande för behovet av bil- och cykelparkeringar inom planområdet. En bedömning med hänsyn till verksamhetens särskilda karaktär ska göras i bygglovskedet.

Tidigare användes marken mellan huvudbyggnaden och Inspektörsvägen för parkering. Idag har besöksparkeringarna flyttats norr om huvudbyggnaden och en ny infart från Körfältsvägen anordnats. Parkeringsplatser för personalen finns på östra sidan av huvudbyggnaden. Varumottagning sker

idag i den östra delen av huvudbyggnaden. Varumottag och personalparkering nås via en gemensam infart från Inspektörsvägen.

## Hälsa och Säkerhet

### *Räddningstjänst*

Inga ytterligare brandposter bedöms krävas till följd av planändringen.

### Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Insatstiden för planområdet är mindre än 10 minuter, vilket uppfyller kraven för föreslagen användning.

### *Radonförekomst*

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

### *Störningar*

Inom planområdet tillåts djurhållning (veterinär), småindustri och hantverk samt kontor. Användningen J (industri) har liksom tidigare specificerats till att endast omfatta ej störande småindustri. Verksamheten på platsen får alltså inte verka störande för omgivningen, särskilt med hänsyn till buller och förekomsten av tunga transporter. Den ändrade detaljplanen bedöms inte innebära någon ökad risk för störande buller jämfört med gällande plan. De närmsta lägenheterna på Körfältet ligger mer än 40 meter från planområdet, på motsatt sida om Körfältsvägen. Eftersom den nuvarande användningen fortsätter att gälla som idag och ingen ytterligare användning införs bedömer samhällsbyggnad att en bullerutredning inte är nödvändig i detta skede.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Vatten Östersund.

### *Dagvatten*

Dagvattnet avleds till befintligt kommunalt dagvattensystem. Andelen hårdgjorda ytor kommer inte att förändras och belastningen på dagvattensystemet påverkas därför inte heller.

### *Värme och kyla*

Fjärrvärmeledningar finns i närheten av planområdet. Befintlig huvudbyggnad värms upp via el.

### *El*

Ändringen av detaljplanen innebär inget ytterligare behov av elförsörjning.



### *IT-struktur*

Fiberkabel finns i området för anslutning till bredband.

### *Avfall*

Avfallshantering sker idag i den östra delen av huvudbyggnaden. Mängden avfall bedöms inte öka till följd av detaljplanen.

## Administrativa frågor

## GENOMFÖRANDE

### Genomförandetid

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

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren till Nyckelpigan 3 och 4 ansvarar för de åtgärder som sker på den egna fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för att söka bygglov i enlighet med detaljplanen. Eventuella utredningar i samband med bygglovet bekostas av fastighetsägaren.

Teknisk förvaltning/Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar samt anordnar vid behov brandposten i samråd med Norra Jämtlands Räddningsförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Planområdet omfattar fastigheterna Nyckelpigan 3 och 4. Ändringen av detaljplanen innebär ingen ändring i fastighetsbilden, utan bara av vilken mark som får bebyggas. Detaljplanen får dock ändras under pågående genomförandetid för att ändra fastighetsindelingsbestämmelser.

### Rättigheter

Inom planområdet finns ett servitut för att bevara en vegetationsridå mot förskoletomten. Servitutet belastar ett område i den norra delen av fastigheten Nyckelpigan 4 till förmån för Nyckelpigan 1 (Östersunds kommun). Detaljplanens genomförande innebär inte någon förändring av förutsättningarna för servitutet.

### Ekonomiska frågor och konsekvenser

Fastighetsägaren bekostar detaljplanen och alla eventuella utredningar i samband med bygglov.

I de fall ledningar måste flyttas för att ge möjlighet att bygga bekostas flytten av exploitören.

Investeringskostnaden för nya brandposter bekostas av exploatören.  
Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Vatten Östersund.  
Drift och underhållskostnaden belastar Vatten Östersund.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jenny Sundin, samhällsbyggnad/plan- och bygg har medverkat i frågor rörande bygglov. Janne Asplund, samhällsbyggnad/trafik- och park, har medverkat i frågor rörande trafik.

Östersund den 14 juni 2016

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Johanna Westgard  
Planingenjör