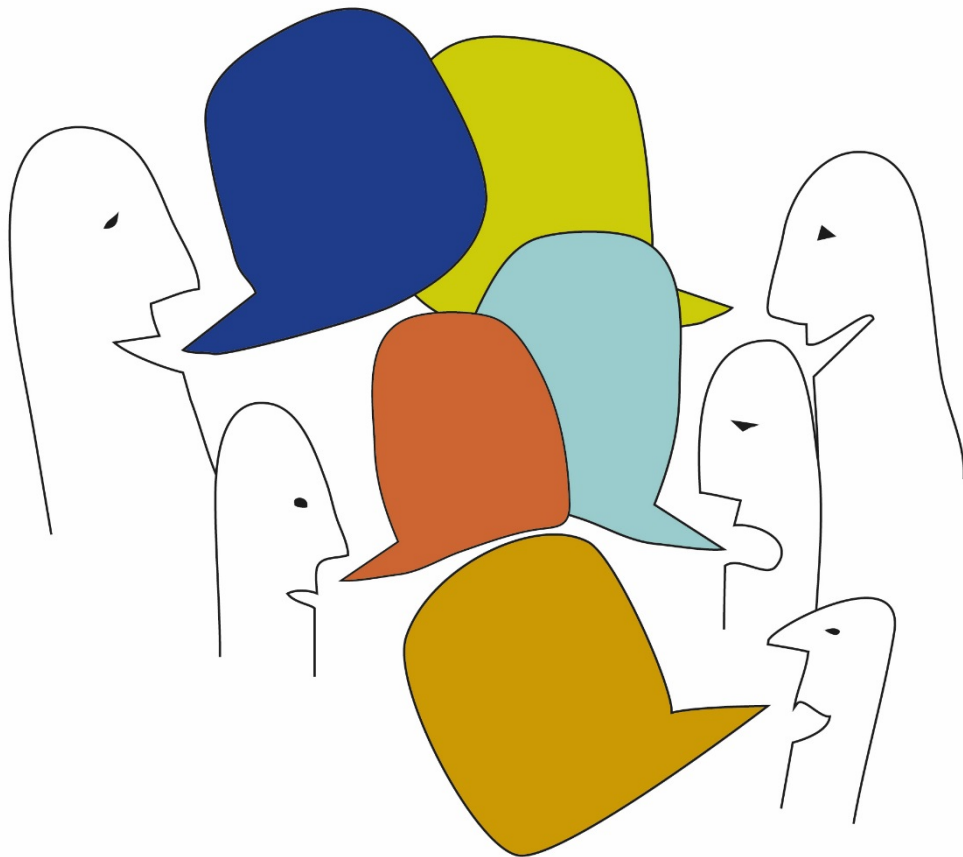


Detaljplan för del av Odensala 8:1 m.fl.
Utökning av industriområde i Verksmon
Östersunds kommun



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Granskning pågick mellan 18 december 2020 och 22 januari 2021

GRANSKNINGSUTLÅTANDE	3
RESULTAT AV GRANSKNING	3
Ändringar i planförslaget efter granskningen.....	3
Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda	3
SÅ HAR GRANSKNINGEN GÅTT TILL	4
SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN	4
Statliga och regionala myndigheter och organisationer	4
Kommunala förvaltningar och bolag	11
Övriga organisationer, företag och privatpersoner	12
SAMMANFATTNING FÖRSLAG TILL BESLUT	13
UNDERRÄTTELSE.....	13

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

I granskningsutlåtandet redovisar kommunen de synpunkter som har kommit in under granskningen av detaljplanen och kommunens ställningstaganden till dessa. Kommunen redovisar också en sammanställning av de synpunkter som har kommit in under hela detaljplaneprocessen och som inte har blivit tillgodosedda. Synpunkterna är sammanfattade för att göra redogörelsen tydlig. Alla yttranden från granskningen återfinns sin helhet längst bak i granskningsutlåtandet.

Ställningstagandena utgår i huvudsak från detaljplanens syfte som är att skapa möjligheter för en utökning av industri/arbetsplatsområde i Verksmon i form av ändamålsenliga fastigheter för industri och verksamheter.

RESULTAT AV GRANSKNING

Ändringar i planförslaget efter granskningen

Med anledning av de synpunkter som har kommit in under granskningen har kommunen valt att göra följande ändringar i planförslaget:

- Planbeskrivningen förtydligas gällande Odensalabäckens klassning i VISS och kompletteras med beskrivning av påverkan på bäckens ekologiska och kemiska status, förväntad föroreningsbelastning och områdets hydrologiska förutsättningar.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande lokalisering och motivering till upphävande av strandskyddet. Strandskyddet upphävs även inom områden för dagvattenhantering.
- Planbeskrivningen kompletteras med rubrik gällande artskydd.
- Plankartan justeras närmast vattendraget i väster för att tillgodose kravet på fri passage för djur- och växtliv.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av ekosystemtjänster, tillgång till gång- och cykelvägar och miljö kvalitetsmålet för utomhusluft.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande dagvatten och hårdgjorda ytor.
- Planförslaget kompletteras med allmän plats (GATA) med anslutning till Gärdsgårdsvägen.
- Från ny gata inom området kompletteras plankartan med ett dagvattendike som ansluter till naturmarken längs E14.

Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Inkomna under granskning

- Planen bör reglera högsta fastighetsstorlek, och inte begränsa handelns omfattning.

Inkomna under samrådet

Samtliga synpunkter under samrådet har blivit tillgodosedda.

SÅ HAR GRANSKNINGEN GÅTT TILL

Detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under tiden 18 december 2020 till 22 januari 2021. Information om granskningen skickades via brev eller e-post till berörda sakägare, myndigheter, organisationer, kommunala förvaltningar och hyresgäster och andra boende/verksamma.

Detaljplaneförslaget har också funnits på kommunens hemsida.

Granskningshandlingarna bestod av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

8 skriftliga yttranden har kommit in till miljö- och samhällsnämnden under granskningstiden. De huvudsakliga synpunkterna i yttrandena handlade om naturvärden och strandskydd. I texten nedanför följer en ämnesvis sammanfattning av synpunkterna och samhällsbyggnads ställningstaganden till dem. Fullständiga yttranden finns som en bilaga längst bak i granskningsutlåtandet.

Statliga och regionala myndigheter och organisationer

Länsstyrelsen (2021-01-27):

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljö kvalitetsnormer, strandskydd samt hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till de andra ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Miljö kvalitetsnormer

En av sidogrenar till Odensalabäcken, som saknar namn men som ofta benämns ”Torvallagrenen”, har sina källområden inom planområdet. Av planbeskrivningen framgår att Odensalabäcken inte är klassificerad som vattenförekomst i VISS (Vatteninformation Sverige), vilket innebär att status och miljö kvalitetsnorm (MKN) saknas för recipienten (s.12).

Länsstyrelsen upplyser, i linje med sitt samrådsyttrande, att Odensalabäcken är klassificerad som vattenförekomst i VISS och att den omfattas av miljö kvalitetsnormer för ytvatten enligt 5 kap. miljöbalken (1998:808) (MB). Planbeskrivningen behöver korrigeras.

Det är Länsstyrelsens uppfattning, utifrån den genomförda dagvattenutredningen (Sigma, 2020) att 2-årsregn kommer att fördröjas inom kvartersmark medan 20-årsregn kommer att omhändertas inom planområdet och avledas till befintligt kommunalt dagvattensystem genom svackdike. För att ta omhand större regn och vid skyfall (motsvarande 100-års regn), är det Länsstyrelsens uppfattning att dagvatten kommer att fördröjas och renas i svackdiket som planeras i de södra delarna av planområdet innan dagvattnet genom förhöjt utlopp leds vidare under E14 till ”Torvallagrenen”.

Länsstyrelsen har svårt att av planhandlingarna utläsa hur svackdiket kommer att ansluta till källområdena och dess utflödet till ”Torvallagrenen”. Enligt utformningen i plankartan korsar dessa varandra då svackdiket fortsätter norrut längs med E14 där det är planlagt för naturmark. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga hur de nämnda dagvattenlösningarna kommer att utformas och hur avledningen kommer att ske till befintligt kommunalt dagvattensystem samt genom förhöjt utlopp vidare till källområdets utflöden och ”Torvallagrenen”.

Länsstyrelsen ställer sig tveksam i frågan om MKN för Odensalabäcken kommer att kunna följas till följd av planförslaget och anser att kommunen behöver utreda aspekten vidare.

Kommunen behöver i första hand förtydliga hur dagvattenlösningarna kommer att påverka källområdena och utflödet till Torvallagrenen och i sin tur vilka konsekvenser de tänkta dagvattenlösningarna kan ha för MKN för Odensalabäcken. Detta med hänsyn till Länsstyrelsen tidigare synpunkter vid samråd om att förlust av vatten från ”Torvallagrenen” skulle negativt påverka den nedkylande effekten på Odensalabäcken och i sin tur medföra en försämring av dess ekologiska status.

I dagvattenutredningen framgår att föroreningsbelastningen för planområdet inte redovisas för PFOS på grund av att ämnet inte finns med i programvaran (s.26). Under 2020 har Länsstyrelsen tagit flera vattenprover på PFAS-ämnen i utloppet av Odensalabäcken, men även utloppet av Lillsjön och några tillflöden. Halterna är förhöjda av PFOS och statusklassningen av ämnet inom kemisk status för Odensalabäcken kommer ändras till ”ej god” då det vid samtliga tillfällen överskrider MKN för PFOS på 0,65 ng/l. Halterna vid utloppet varierar mellan 8-14 ng/l. Länsstyrelsens senaste provtagning av PFAS skedde i slutet av december 2020 och det finns ännu ingen sammanställning för dessa provtagningar. Länsstyrelsen anser att planförslaget inte får leda till en ökad tillförsel av PFOS till Odensalabäcken och att en redovisning av ämnets förväntade föroreningsbelastning till följd av planförslaget behöver presenteras.

Länsstyrelsen upplyser om att Odensalabäcken i denna cykel har klassats med måttlig status för näringsämnen och bedöms inte uppnå god status med avseende på kvicksilver. Dagvattenutredningen visar att det blir ökade utsläpp av kvicksilver, fosfor och kväve från planområdet även om föreslagna dagvattenåtgärder följs. Ökningen anses i utredningen ligga inom

felmarginalen. Länsstyrelsen anser att planförslaget inte får leda till en ökad tillförsel av kvicksilver, fosfor och kväve för att MKN för vatten ska följas. Länsstyrelsen konstaterar dock att dagvattenutredningen utgår från ett tidigare planförslag. Enligt det nuvarande planförslaget har området för kvartersmark minskats markant och detta kan påverka föroreningsbelastningen. Dagvattenutredningen behöver uppdateras för att utreda aspekten vidare.

Strandskydd

Av planbeskrivningen framgår att den kommuntäckande översiktsplanen har utpekat Verksmon som lämpligt område för att tillgodose kommunens behov av mark för verksamheter i strategiskt läge. Kommunen bedömer att en placering av verksamheter i andra lägen i nuläget inte bedöms kunna tillgodose det angelägna allmänna intresset.

Länsstyrelsen anser att den kommuntäckande översiktsplanen kan användas för att identifiera den geografiska omfattningen av det område där alternativa lokaliseringar ska prövas. Kommunen borde redovisa att det inte är möjligt eller att det inte är rimligt att genomföra åtgärden på annan plats i Verksmon där strandskydd inte gäller. Om en lokalisering utanför strandskydd inte är möjlig borde kommunen undersöka om åtgärden kan lokaliseras till ett område inom strandskydd där den får mindre påverkan på strandskyddets syften eller om planen kan utformas så att åtgärden genomförs samtidigt som strandskyddsintresset tillgodoses. Länsstyrelsen anser att den utredning som har presenterats inte ger stöd för att upphäva strandskyddet i detaljplanen i linje med lagstiftningens intentioner och gällande praxis.

För att strandskyddet ska få upphävas krävs det även att kommunen visar att behovet av att ta området i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse väger tyngre än strandskyddsintresset i linje med 4 kap. 17 § PBL och 7 kap. 18 § andra stycket MB. Kommunen bedömer att intresset för industrimark i strategiskt läge inom befintlig infrastruktur är starkare än att bevara strandskyddets intressen.

I vissa situationer kan det vara rimligt att ge företräde åt ett angeläget allmänt intresse även om strandskyddsintresset kan skadas mer än obetydligt. Avvägningen mot området skyddsvärden kan dock i vissa fall innebära att det saknas förutsättningar för ett upphävande trots att de angivna skälen finns (prop. 2008/09:119 s. 54). För att bedöma vad som är godtagbart behöver det aktuella området värderas med hänsyn till strandskyddets syfte.

Länsstyrelsen anser att det finns en risk att anläggandet av det avskärande diket som planeras mellan allmän platsmark natur och kvartersmark industri kan strida mot strandskyddets syften eftersom det kan ta bort goda förutsättningarna för växt- och djurlivet att finnas i ett område med höga naturvärde vid källområden. Kommunen behöver förtydliga vilka konsekvenser planförslaget kan innebära för växt- och djurlivet i förhållande till källområdena. Länsstyrelsen finner att det är oklart vilken fri passage för djur- och växtliv enligt 7 kap 18 f § MB som avses lämnas med hänsyn till

det avskärande diket och att kommunen behöver säkerställa den. Kommunen behöver redovisa hur kravet av fri passage kommer att tillgodoses. Länsstyrelsen konstaterar avslutningsvis att strandskyddet inte upphävs inom naturmark där dagvattenlösningarna planeras. Genomförandet av dagvattenåtgärder kan kräva strandskyddsdispens om strandskyddet inte upphävs i detaljplanen. Kommunen borde förtydliga hur aspekten kommer att hanteras.

Hälsa och säkerhet

Dagvattenutredning (Sigma, 2020) utgår från att markanvändningen för fastighetsmark inom det planerade industriområdet fördelas med en procentandel enligt Tabell 3 (s.13.). Av tabellen framgår att 50% av fastighetsmark inom industriområdet kommer att bestå av hårdgjorda ytor (tak 40% och asfalt 10%). Resten av marken avses bestå av grus- och gräsmark. Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget reglera fastighetens utförande med stöd av egenskapsbestämmelse b1 ”*Endast 90% av hela fastighetsarean kan hårdgöras*”. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga i planbeskrivningen hur den tänkta regleringen stämmer överens med dagvattenutredningen. Länsstyrelsen upplyser även om att bestämmelsen inte längre bör användas med hänsyn till Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan. Följande bestämmelse borde användas istället ” *Minst [procent:decimaltal] % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig*”.

Dagvattenutredningen visar att norr om planområdet leder ett avrinningsområde in i de centrala delarna av planområde. Utredningen föreslår höjdsättning av kvartersmarksgräns med en minsta höjd på +388,4 för att säkerställa att inte en sekundär avrinningsväg uppstår genom planerad kvartersmark vid skyfall. Länsstyrelsen konstaterar att åtgärden inte har säkerställts på plankartan och beskrivs inte i planbeskrivningen. Kommunen behöver motivera och förtydliga varför åtgärder inte har säkerställts. Om åtgärden är en förutsättning för att planförslaget inte blir olämplig med hänsyn till risken för översvämning behöver åtgärden säkerställas.

Artskyddsförordningen

De genomförda naturvärdesinventeringarna visar att det finns ett antal fridlysta arter i området. Länsstyrelsen betonar i linje med sitt samrådsyttrande om att ändrad markanvändning kan medföra en påverkan på fridlysta arter och att artskyddsfrågor borde utredas inom ramen för detaljplaneprocessen. Bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt 8 kap. MB och artskyddsförordningen (2007:845) gäller fullt ut parallellt med PBL. Artskyddsförordningen innebär förbud mot att genomföra vissa fysiska åtgärder som kan skada fridlysta arter. En lagkraftvunnen detaljplan innebär inte att en åtgärd som är förbjuden i § 4 i artskyddsförordningen får ske utan en dispens enligt 14 § artskyddsförordningen. Det kan i sin tur komma att drabba de företag som vill etablera sig i området eller de entreprenörer som tar på sig exploateringen. För att inte lägga en orimlig arbetsbörda på enskilda företag som vill etablera sig i området bör artskyddsfrågor hanteras av kommunen.

Av rättspraxis framgår att frågan om skyddade arter ska komma in tidigt i planeringen för att säkra att det finns möjlighet att bedöma lokaliseringsfrågan, om utformningen av planen är lämplig samt om det är möjligt att vidta tillräckliga skyddsåtgärder och försiktighetsmått. En plan bör inte drivas vidare om den inte väntas kunna genomföras utan att ett artskyddsförbud bryts och om dispensmöjlighet saknas. Dispens från artskyddsförordningen kan enbart ges av Länsstyrelsen om vissa kriterier är uppfyllda.

Länsstyrelsen anser att lokaliseringsfrågan fortfarande inte har utretts tillräckligt inom ramen för planprocessen. Utredningen om andra lokaliseringar är ett viktigt underlag som behövs för dispensprövning.

Däremot ser Länsstyrelsen positivt på att planförslaget har ändrats efter samrådet genom att minska det bebyggda och hårdgjorda området för att spara områdena med högst naturvärden. Samtidigt saknas konkreta åtgärder för att skyddet ska vara långsiktigt och funktionellt. Om tanken är att naturområdet ska förbli helt orört bör detta beskrivas tydligare i planbeskrivningen och säkerställas på plankartan med stöd av lämpliga planbestämmelser.

Av planbeskrivningen framgår även att områdets hydrologi kommer att påverkas (s.15). Hur förändringar i de hydrologiska förutsättningarna kommer att påverka den sparade skogen framgår inte och hänsyn har heller inte tagits. Som framgår av den senaste naturvärdesinventeringen, är de gamla gransumpskogsmiljöerna i området i princip omöjliga att nyskapa då de är beroende av hydrologiska faktorer (Orangutang, 2019). Hydrologin är en viktig faktor för att naturvärdena ska bevaras långsiktigt och en fråga som enligt Länsstyrelsen borde utredas vidare.

I Väg & Miljös naturvärdesinventering framgår att talltita kan komma att påverkas negativt av planförslaget. Talltita är skyddad enligt §4 i artskyddsförordningen och det är förbjudet att skada eller förstöra deras fortplantningsområden eller viloplats. För att ta reda på om och i så fall vilka anpassningar som kan göras behöver man utreda om den häckar i området och i så fall var.

I båda naturvärdesinventeringar framgår även att det finns ett antal fridlysta kärlväxter som omfattas av §§ 8 och 9 i artskyddsförordningen. Dessa är relativt vanliga men omfattas ändå av dispenskravet. För att kunna bedöma skadan i ett dispensförfarande behöver man redovisa hur populationerna av fridlysta arter påverkas.

Länsstyrelsen konstaterar sammanfattningsvis att kommunens underlag i artskyddsfrågor inte möjliggör för en samlad bedömning av de planerade åtgärdernas inverkan på fridlysta arter och deras fortplantnings- och viloområden inför en dispensansökan. Aspekten borde ha hanterats inom ramen för en strategisk miljöbedömning med stöd av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Markavvattning

Länsstyrelsen uppger om att eftersom marken som avses att tas i anspråk är blöt eller fuktig kommer markavvattning krävas för att säkerställa byggnadernas och infrastrukturens säkerhet. Markavvattning definieras i 11 kap 2 § MB och kräver tillstånd från Länsstyrelsen enligt 11 kap 13 § MB. Länsstyrelsen påpekade i sitt samrådsyttrande att det är viktigt att frågor som gäller markavvattning utreds tidigt i planprocessen, men konstaterar att kommunen inte har tagit hänsyn till aspekten.

Som framgår av Naturvårdsverkets handbok om markavvattning (2009:5), enligt 2 kap. 6 § MB får tillstånd eller dispens enligt miljöbalken inte ges i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser som vunnit laga kraft. Det innebär att ett tillstånd till markavvattning inte kan lämnas om detaljplanen fastställer att det våta området ska vara kvar och exempelvis utgöra naturmark. Om en våtmark eller delar av en våtmark enligt ett förslag till detaljplan är tänkt att tas i anspråk för exploatering är en förutsättning för att planen ska kunna antas att det är möjligt att ge dispens och tillstånd till markavvattning. PBL föreskriver nämligen att en detaljplan måste gå att förverkliga för att kunna antas. Om det inte finns några särskilda skäl för att ge tillstånd för markavvattning kan planen inte förverkligas och ska därmed inte antas.

Länsstyrelsen uppger vidare om att det beslutsunderlag som har tagits fram under planprocessen inte är tillräckligt för att kunna avgöra om ett tillstånd kan ges och med vilka anpassningar samt restriktioner som i så fall kan komma i fråga. Länsstyrelsen anser att inför tillståndsansökan borde en MKB tas fram, med tanke på att området rymmer arter och biotoper med höga naturvärden som kan förväntas påverkas negativt av ändrade hydrologiska förutsättningar.

Samhällsbyggnad kommentar:

Miljökvalitetsnormer och strandskydd

Planbeskrivningen korrigeras gällande Odensalabäckens klassning i VISS. Planbeskrivningen kompletteras även med beskrivning av påverkan på bäckens ekologiska och kemiska status. Området för dike justeras något i plankartans södra del, och avsnittet dagvatten förtydligas med beskrivning av dikets anslutning till ”Torvallagrenen” och Odensalabäcken. Det är kommunens bedömning att med föreslagen dagvattenhantering kommer ingen försämring av miljökvalitetsnormer för Odensalabäcken att ske.

Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av områdets hydrologi och utflödet till Odensalabäcken. Det är kommunens bedömning att flödet från ”Torvallagrenen” inte kommer att påverkas av förslaget.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av förväntad föroreningsbelastning av PFOS, kvicksilver, fosfor och kväve till Odensalabäcken.

Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare redovisning av lokalisering och motivering till upphävande av strandskyddet, samt redovisning av konsekvenser för växt- och djurlivet. Plankartan justeras något i området närmast vattendraget för att tillgodose kravet på fri passage för djur- och växtliv. Strandskyddet upphävs även inom områden utpekade för dagvattenhantering.

Hälsa och säkerhet

Egenskapsbestämmelsen b₁ ändras i enlighet med Boverkets allmänna råd, och planbeskrivningen förtydligas angående regleringen av hårdgjorda ytor.

Planbeskrivningen kompletteras med en förklaring till andelen hårdgjord yta. Endast 50 procent hårdgjord yta är orimligt för industrimark. All kvartersmark är omgiven av öppna diken som är dimensionerade för 20-årsregn. Inom kvartersmark ska mindre regn motsvarande 2-årsregn kunna fördröjas.

Plankartan revideras med en ny allmän plats GATA från Gärdsgårdsvägen i planområdets norra del. Från den nya gatan i området planläggs ett 6 meter brett område för dike som ska leda dagvatten från vägen till naturmarken mot E14. Vid skyfall leds därmed vattnet längs gatan ned till fördröjningsdiken och vidare under E14.

Artskydd

Planbeskrivningen har förtydligats gällande lokaliseringen av området. Kommunen bedömer att användningen allmän plats NATUR ger ett långsiktigt och funktionellt skydd för områdena med höga värden.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av de hydrologiska förutsättningarna i området. Det är kommunens bedömning utifrån de utredningar som har gjorts att hydrologin för det område som sparas som naturmark inte kommer att påverkas i och med planförslaget.

Efter granskningen har en inventering av Talltita gjorts. Inventeringen kommer att ligga till grund i ansökan om artskyddsdispens.

Planbeskrivningen kompletteras med en rubrik gällande artskydd.

Markavvattning

Det är fortsatt kommunens ställningstagande att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka hydrologin i området på ett sådant sätt att markavvattningstillstånd kommer att krävas. Föreslagna diken syftar endast till att omhänderta dagvatten och kommer inte att påverka grundvattenflöden i området.

Planbeskrivningen kompletteras med att om det blir aktuellt att påverka/leda om bäckformation där grundvatten flödar upp i områdets nedre del krävs tillstånd för markavvattning.

Kommunala förvaltningar och bolag

Teknisk förvaltning, Avfall/VA (2021-01-22):

Synpunkter dagvatten sida 20

Utgångspunkten är att dimensionerande 2-årsregn ska kunna fördröjas inom kvartersmark och motsvande ett 20-årsregn inom planområdet i enlighet med Svenskt vattens riktlinjer.

Föreslås ändra med:

Inom varje fastighet ska minst ett 2-årsregn renas och fördröjas enligt Östersund kommuns riktlinjer för dagvattenhantering. Inom planområdet ska rekommendationer enligt Svenskt vatten P110 och Östersund kommuns riktlinjer för dagvattenhantering gälla för fördröjning av dagvatten. Detta innebär att dagvattnet ska fördröjas motsvarande ett 20-årsregn inom planområdet.

Synpunkter dagvatten sida 21

Med samma tillvägagångssätt utförs föroreningsberäkningar med reningsåtgärder så att inte föroreningshalterna ökar efter exploatering.

Föreslås ändras med:

Med samma tillvägagångssätt utförs föroreningsberäkningar med reningsåtgärder så att inte föroreningshalterna ökar efter exploatering.

Synpunkter dagvatten sida 21

Inom nya fastigheter ska mindre regn (motsvarande återkomsttid 2 år) kunna fördröjas.

Föreslås ändras med:

Inom nya fastigheter ska mindre regn (motsvarande återkomsttid minst ett 2 år) kunna renas och fördröjas.

Samhällsbyggnad kommentar:

Planbeskrivningen ändras enligt synpunkterna.

Teknisk förvaltning, Gata&fritid (2021-01-20):

Sektor Gata & Fritid har inget att invända mot planen.

Det finns däremot en del frågor vill vi har klarlagda gällande diken på allmän plats Natur. På plankartan är det inritat diken på allmän plats Natur syftar man där på befintliga diken i vägområdet? Är det meningen att dessa ska byggas om med föreslagen utformning?

Från planbeskrivningen sid.21

Dagvattenhantering på allmän plats För att ta omhand större regn (motsvarande 20-års regn) behöver dagvattenlösningar utformas på allmän plats i de södra delarna av planområdet. Planförslaget säkerställer ytor för diken i natur som angränsar till kvartersmark.

Enligt samrådsremissen hävdar TRV att ” Enligt 47 § Väglagen, gäller generellt ett byggnadsfritt avstånd på 12 meter från vägområdet men för E14/E45 har Länsstyrelsen beslutat om ett utökat byggnadsfritt avstånd om 30 meter.” Påverkar det vårt rådighet gällande omhändertagande av dagvatten i naturmarken intill vägen?

På sidan 22 står det om att ”inom Naturmark i västra delen av planområdet ska ett avskärande dike uppföras för att förhindra att dagvatten från uppströms liggande naturmark avleds in på fastigheterna.” Hur är tanken här, vi vill få klarlagt att det menas i så fall mellan Naturområdet i väster och kvartersmarken för att detta inte ska motverka syftet med att spara skyddsvärd Naturmark i väster. (På den omarbetade planen finns inte diket inritat men det är kvar på illustrationen och i texten.)

Samhällsbyggnad kommentar:

De föreslagna dagvattenlösningarna på allmän plats avses byggas enligt dagvattenutredningen. Mot E14 innebär det att ett större dike anläggs i den södra delen av planområdet, separat från befintligt vägdike. Det avses inte uppföras några byggnader inom 30 meter från vägkant. Beslutet om byggnadsfritt avstånd påverkar inte kommunens rådighet över diket eller omhändertagande av dagvatten.

Det avskärande skyfallsdiket placeras mellan kvartersmarken och naturmarken i västra delen av planområdet. Planhandlingarna har uppdaterats med korrekt placering av diket.

Planen kompletteras även med en ny allmän plats GATA från Gärdsgårdsvägen i områdets norra del. Från den nya gatan planeras även ett ytterligare dike från vägen ned till naturområdet längs E14.

Jämkraft AB (2021-01-20):

Inga synpunkter.

Övriga organisationer, företag och privatpersoner

Grandlake (2020-12-30):

Hej, det ser ut i illustrationen som att det är planerat en stor fastighet närmast E14/E45, samt mindre fastigheter bakom den mot skogen. Det är ingen bra idé då det förmodligen stora företaget (Ullfrotté?) totalt dominerar vyn från vägen. Det blir en repris på fiaskot i Åskorset när Hallströms har dödat all marknadsföringsmöjlighet för övriga fastighetsägare/företagare. Nu är det bara en illustration men det bör skrivas in i planen att max storlek på fastigheterna mot vägen skall vara ca 3000kvm. Borde kunna bli 5-6 tomter med bra skyltläge och skapa ett mer levande intryck.

Den stora fastigheten kan läggas i bakkant, och de små i framkant. Det är också begränsat i planen att endast handel av typ lagerförsäljning får finnas. Det vore mycket lämpligare om begränsningen av handelns omfattning (om det måste finnas nån sån dum begränsning) styrs indirekt av fastigheternas storlek.

Samhällsbyggnads kommentar:

Illustrationen visar som sagt bara en möjlig fastighetsindelning, och detaljplanen reglerar inte antal fastigheter eller fastigheternas storlek. Det bedöms inte lämpligt att låsa fastighetsindelningen i detta skede.

Kommunens handelspolicy från 2016 reglerar vart vissa typer av handel får bedrivas. För verksamhetsområdet i Verksmon får endast försäljning av varor som hänger samman med och kompletterar verksamheter tillåtas.

Räddningstjänsten Jämtland (2021-01-13):

Ingen erinran.

Trafikverket (2021-01-15):

Trafikverket anser att dagvattenhantering ska tas om hand inom planområdet och inte påverka E14/E45. Bra att dagvattenutredningen har kompletterats. Plankartan borde i den västra delen av natur markeras med dike enligt föreslagen åtgärd för skyfall (dvs så att plankartan stämmer enligt utformning i illustrationen).

Samhällsbyggnads kommentar:

Planhandlingarna uppdateras med korrekt placering av skyfallsdiket.

SAMMANFATTNING FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnad föreslår att Miljö- och samhällsnämnden antar den nya detaljplanen för Odensala 8:1 m.fl. upprättad den 8 juni 2021. Antagandehandlingarna består av plankarta, illustrationskarta, planbeskrivning och detta granskningsutlåtande.

UNDERRÄTTELSE

När protokollet har justerats ska meddelande om antagandebeslutet, tillsammans med protokollsutdrag, skickas till:

Lantmäterimyndigheten
Samhällsbyggnad
Länsstyrelsen
Sökanden
Övriga som yttrat sig under planprocessen

Östersund den 8 juni 2021

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Simon Höglund
Planarkitekt

