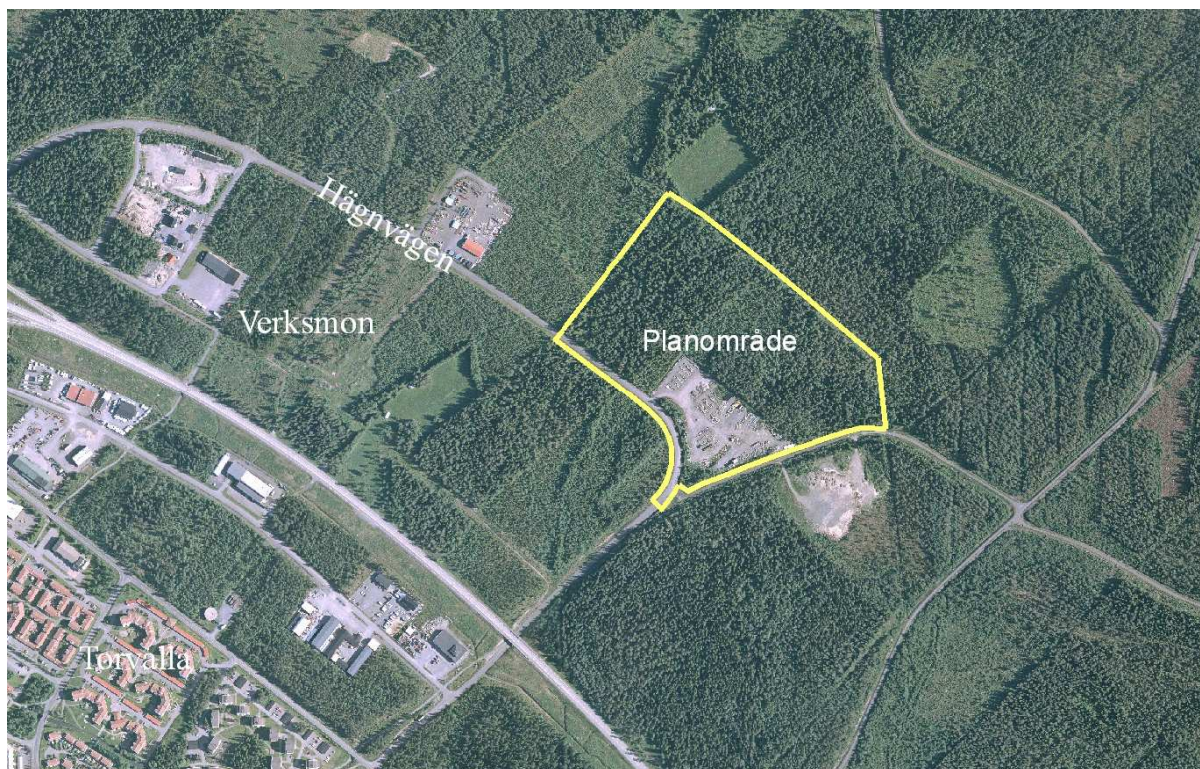


Detaljplan för
Arbetsområde i Verksmon, område C
Torvalla 4:17 m.fl.
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

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

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 18 juni 2008

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 24 september 2008

Laga kraft den 22 oktober 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
Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning	4
Kommunala beslut i övrigt	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
Naturmiljö	5
Kulturmiljö	8
Bebyggelse	9
Rekreation	10
Gator och Trafik	10
Hälsa och Säkerhet	11
Inverkan på miljön	12
Teknisk försörjning	12
Administrativa frågor	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	13



Detaljplan för
Arbetsområde i Verksmon, område C
Torvalla 4:17 m.fl.
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Östersunds kommun/Mark- och exploateringskontoret har anhållit om detaljplanläggning av fastigheterna Torvalla 4:17, 4:18 samt del av 3:32 och 6:85 för industrimark. Enligt *Dispositionsplan för Torvalla* från 1978 med den kompletterande *Program för stadsplaner i Torvalla 1983* är området utpekade för industriändamål.

Planområdet upptas för närvarande av ett stort skogsområde, en mindre del av området är inhägnat och används av kommunen som förråd och upplagsplats. Den hänsyn som främst måste tas inom området är till den geotekniska undersökningen som tidigare utförts. Undersökningen visar på att delar av området ej är rekommenderbart för bebyggelse. Dessa kan dock användas som upplag.

PLANDATA

Planområdet ligger i Verksmon, i den norra delen av Torvalla. Området är beläget nordöst om E14. Detaljplaneområdet ligger öst om detaljplanerna B98 och B99. Planområdets totala areal uppgår till ca 13,2 ha. Östersunds kommun äger all mark inom området; Torvalla 4:17, 4:18, 3:32 samt 6:85.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

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

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Detaljplan saknas för området. I sydväst och väst gränsar planområdet till detaljplaner fastställda 1990 som huvudsakligen omfattar industrimark. En

ny detaljplan (dp 445) för västra delen av Verksmon upprättades 2006 då det bestämdes att en kriminalvårdsanstalt skulle uppföras inom området.

Stenbäcken rinner längs med den norra detaljplanegränsen. Dennes sträckning var tidigare längs med fastighetsgränsen mellan Torvalla 4:17 och 3:32 samt genom den södra delen av Torvalla 4:17. Då bäcken är urdikad och flyttad ett flertal gånger saknar den naturvärde och strandskydd, men skall skyddas från föroreningar från de verksamheter som etablerar sig i området.

Program för planområdet

Planområdet ingår i *Dispositionsplan för Torvalla* antagen av kommunfullmäktige den 26 oktober 1978. Till dispositionsplanen hör ett kompletterande *Program för stadsplaner i Torvalla* godkänt av kommunstyrelsen den 7 december 1983. Denna dispositionsplan med kompletterande program utgör programmet för detaljplanen, se bilaga (utdrag ur programmet).

Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning

En behovsbedömning, se bilaga har upprättats för området samt de delar av Verksmon som inte är planlagda. För arbetsområde C har samhällsbyggnad bedömt att ett genomförande av detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan. Motivet för bedömningen är att en totaleffekt av flera mindre faktorer kan innebära en betydande miljöpåverkan för Verksmoområdet. I miljökonsekvensbeskrivningen skall följande frågeställningar eller effekter på området utredas närmare:

- Markförhållanden
- Störningar (lukt och buller)
- Föroreningar (utsläpp i mark, vatten och luft)

En framtagen MKB finns som bilaga till planhandlingarna.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 januari 2008, § 17, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för arbetsområde i Verksmon, område C, Torvalla 4:17 m.fl.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 april 2008, § 141, att planförslaget för arbetsområde i Verksmon, område C, Torvalla 4:17 m.fl. skall samrådsbehandlas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 april 2008, § 141, att betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma för Verksmoområdet vid ett genomförande av detaljplanen. Ett förslag till miljökonsekvensbeskrivning skall därför upprättas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 18 juni 2008, § 222, att planförslaget för arbetsområde i Verksmon, område C, Torvalla 4:17 skall ställas ut.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 24 september 2008, § 315, att planförslaget för arbetsområde i Verksmon, område C, Torvalla 4:17 skall antas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet omfattas inte av något riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Miljöbalkens 4 kapitel innehåller särskilda hushållningsbestämmelser där vissa utpekade områden berörs, i Östersunds kommun är det Långan och Härkan. Detaljplaneområdet berör inte dessa områden.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark, vatten och vegetation

Planområdet består till stor del av skogsmark, främst barrskog, i svag sydostsluttning. Kommunen använder idag den sydöstra delen av planområdet, en tredjedel av Torvalla 4:18 samt hälften av 6:85, som förråd och upplagsplats vilket de även har intresse av att behålla samt att eventuellt utöka på sikt.



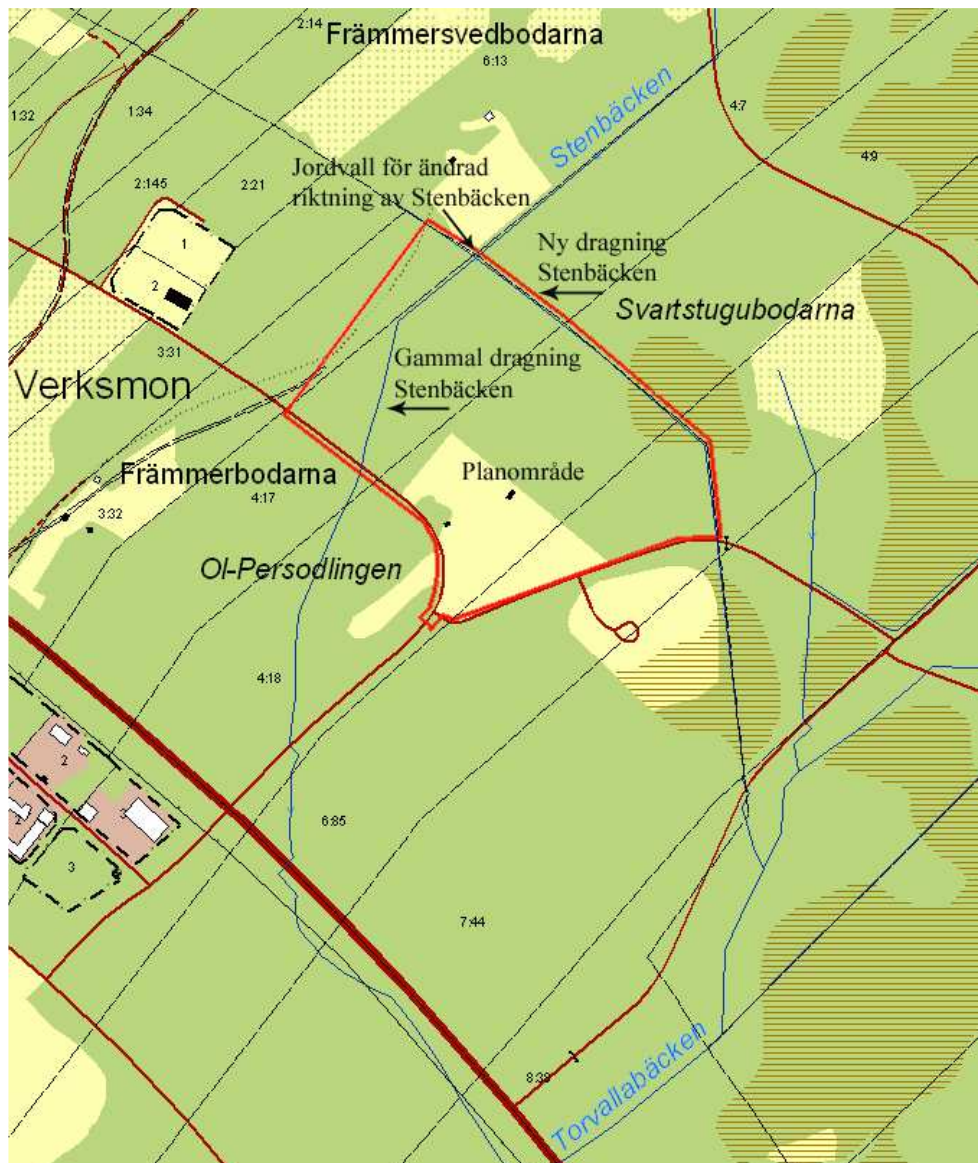
Foto: Planområdet med Hägnvägen i förgrunden

Då marken består av stora mängder av organiska material och med hög grundvattennivå har området blivit utformat som ett utströmningsområde. På grund av den urdikning som skett i området tros marken runtomkring ha tappat del av sin hydrologiska förmåga.

Stenbäcken

Stenbäckens tidigare dragning var längs med fastighetsgränsen mellan 4:17 och 3:32 för att sedan vika av genom den sydvästra delen av planområdet. En jordvall norr om området gör att bäcken är torrlagd genom, samt söder om, planområdet. Vattnet har dämats upp för att istället transporteras via gränsdiket som har sin sträckning i den nordöstra detaljplansgränsen.

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, idag ett dike.



Karta: Stenbäckens dragning inom planområdet

Strandskydd

En besiktning av Stenbäcken har utförts tillsammans med en landskapsarkitekt och det framgick tydligt att skyddsvärdet är lågt då den blivit omdragen ett flertal gånger men behövs för att området skall kunna transportera undan de vattenmängder som kommer norrifrån.

För att skydda bäcken i största möjliga utsträckning skall ett skyddsavstånd omfattande 20 meter åt varje riktning finnas kring gränsdiket. Inom detta skyddsområde skall det vara planterat och därmed även fungera som en bufferyta för att kunna hindra föroreningar från närliggande verksamheter att sprida sig till diket.

Då bäcken idag har en anspråkslös utformning med endast en jordvall som angränsar till planområdet kan diket med all fördel utformas för att ge ett trevligare utseende med hjälp av vegetation och eventuell förändring i jordvallens utförande. Bäcken har med tiden då den blivit omdragen ett flertal gånger tappat sina naturvärden men behövs för att området skall kunna transportera undan de vattenmängder som kommer norrifrån.

Stenbäcken omfattas dock av ett strandskydd. Stenbäcken löper samman med Torvallabäcken öster om planområdet. Torvallabäcken har strandskydd och naturvärdet är stort. Då Stenbäcken är omflyttad och utformad som ett dike ses denna som ett komplement till Torvallabäcken utan betydande värden för natur och djur.

Samhällsbyggnad har varit i kontakt med länsstyrelsen angående Stenbäcken och det har bekräftats att upphävande för strandskyddet ej behöver över ses.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning utfördes 1976 av K-Konsult för den nordöstra delen av Verksmon. Planområdet berörs av den geotekniska undersökningen Främmerbodarna (TO1). För planområdet har även en mer ingående geoteknisk utredning gjorts 1989 av Torvalla område A5 och A6 (TO40). Det är den östra delen av Torvalla område A6 som berör detaljplanelområdet. Fastigheten Torvalla 6:85 undersöks i utredningen Torvalla område A7 (TO70) från 1991 och det är den nordvästra delen som berörs i detaljplansområdet.

Grundförhållanden:

Inom huvuddelen av planområdet är bärigheten god och måttliga belastningar kan påföras marken utan risk för skred eller skadliga sättningar i undergrunden. Inom området med torv är bärigheten dålig i den ytliga organiska jorden. Belastningar ovanpå den medför stora och ojämna sättningar.

Inom planområdets centrala och östra delar finns mäktigare organiska ytskikt av högförmultad torv. I den centrala delen begränsas torvmäktigheten till 0,7 à 0,8 m och i den nordöstra delen till ca 1,5 m. Ytförsumpade områden med organiska ytskikt med mäktighet mellan 0,3 och 0,5 m finns i nordvästra delen av området. Bergöverytan ligger flerstädes djupare än 3 m.

Grundvattenytan bedöms normalt ligga 2 – 3 m under markytan inom huvuddelen av området. Inom nordöstra delen förekommer vatten ytligare, 1,5 – 2,0 m under markytan. I lokala, låglänta avsnitt samt inom myrområdet kan vatten förekomma mycket nära markytan.

Inom stora delar av området klassas marken som normalradonmark. Byggnader skall utföras radonskyddade. Undersökningen för område A7 visar på ojämna värden vid radonmätningarna. Där är föreslaget att kompletterande mätningar framledes görs för enskilda objekten.

Byggnader kan grundläggas med plattor på naturligt lagrad morän. Allt organiskt material (torv, humustäcke, rotsystem mm) skall avschaktas inom husläget före grundläggning. Grundkonstruktioner måste utformas så att jorden under grundläggningsnivån ej kan tjäla. Inom områdets östra del erfordras urgrävning för eventuell bebyggelse. I de yttre delarna av torvområdet begränsas dock urgrävningsdjupet till ca 1,0 m.

Förekommande finkorniga morän är tät och dränering erfordras därför under och intill byggnader. Dräneringsrör måste omges av filter som skydd mot erosion och igensättning. Ytvatten från högre liggande terräng bör tas hand om hand i avskärande diken och ledas utanför exploateringsområdena.

Inom planområdets östra del skall man vid exploatering räkna med att 0,5 – 1,0 m organiska ytskikt måste skiftas ut mot bärkraftig jord. Man har därtill en högre grundvattenyta inom detta terrängavsnitt. Detta kräver större dränerings- och vattenavbördningsinsats. I den östra delen, där torvdjup över 1 m förekommer, bör ej marken nyttjas för bebyggelse. Marken kan här efter tidig påfyllnad nyttjas som upplagsplatser eller dylikt.

För utförligare beskrivning se K-Konsults utlåtande 1989-11-20 som är tillgängligt på samhällsbyggnad.

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

De fäbodrar som ligger inom Verksmoområdets centrala delar har särskilda bevarandevärden genom att de visar på äldre tiders nyttjande av de stadsnära skogsområdena för fäboddrift. De har därigenom också en viktig pedagogisk funktion. Den väl hävdade vällen och bevarade, välskötta byggnaderna vid Främmerbodarna med sin informationstavla förstärker fäbodens kulturhistoriska värde ur denna synpunkt. Dessa byggnader berör ej detaljplaneområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns 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 vård vad gäller skyddsavstånd till industriverksamhet.

Arbetsplatser

Inom arbetsområdet Verksmon finns idag flera verksamheter inom t.ex. tryckeri och transportföretag. Inom några år skall även en ny kriminalvårdsanstalt uppföras inom området. Detaljplanearbetet innebär att industriområdet blir utökat, idag finns baracker inom en inhägnad som används av Östersunds kommun som förråd, Torvalla stenlager.



Foto: Torvalla stenlager

Planområdet är enligt programmet avsett för industribebyggelse och andra verksamheter som har behov av större arealer. Anläggningar som är för störande för att kunna placeras inom arbetsområdena sydväst om E14 skall kunna lokaliseras hit. Inom detta planområde är tomter med större areal (>3 ha.) prioriterat enligt *Program för stadsplaner i Torvalla 1983*.

Området ligger ca 750 meter från bostäder och det bedöms att området kan inrymma något tyngre industri, dock inte industri som kräver ett större skyddsavstånd än 400 meter. Miljökonsekvensbeskrivningen går närmare in på anledningen till varför skyddsavståndet begränsas inom planområdet. Detaljplanen medger en byggrätt om 30 % av fastighetens area. På resterande ytor kan körytor, upplag, parkering mm ordnas.

Planutformningen måste anpassas till den geotekniska undersökningen och det lämpar sig därför bättre med större tomter inom detaljplanområdet. Des-

sa tomtuppdelningar är relativt fria på detaljplanen utan kan bestämmas i ett senare skede för att anpassas till de verksamheter som skall lokaliseras på platsen. De verksamheter som etablerar sig i området bör därför vara inriktade på en verksamhet som kan dra nytta av de upplagsplatser som framtvings genom grundläggningssvårigheter.

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

Offentlig och kommersiell service

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

Tillgänglighet

Hela planområdet har en svag lutning åt sydöst. Inga onormala höjdskillnader finns inom arbetsområdet varför avsteg från gällande normer beträffande tillgänglighetskraven ej blir aktuellt. Vid nybyggnation skall entréer kunna nås med bil. Tillgängligheten inne i lokalerna hanteras i samband med bygglov/anmälan.

Rekreation

Ett naturparksområde har avsatts kring Främmerbodarna inom detaljplanområdet B98 sydväst om Hägnvägen. Området är ca 100 m brett och sträcker sig från E14 upp till Hägnvägen. Naturparken är avsedd att fungera som ett centralt rekreativområde för hela arbetsområdet nordost om E14. Planområdet ligger även nära motionsspåren i Spikbodarna.

Gator och Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopeditrafik

Vägnätet är väl utbyggt inom området och nås via Torvalla trafikplats (E14). Trafiken till planområdet leds in via Hägnvägen längs planområdets sydvästra sida. Från Hägnvägen leds trafiken in till de enskilda tomtarna. Längs Hägnvägen föreslås utfartsförbud från angränsande tomtmark.

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. Skiljeremsa 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.

Portvägen är projekterad och utbyggt kring den västra sidan av den verksamhet som finns på närliggande detaljplan B99. Vägen är planerad fram till detaljplansgränsen. Portvägen får genom förlängning sin återkoppling med Hägnvägen på område C. Gatuområdet för industrigatan är 17 meter brett.

Där skall det rymmas gång- och cykelbanan längs ena sidan med skiljeremsa mot körbanan i princip enligt typsektion för lokalgata från *Program för stadsplaner i Torvalla 1983*. Portvägen ger möjligheter för mindre verksamheter att ligga längre in på planområdet.

Huvudgatan har i samråd med Tekniska avdelningen redovisats med 17 m brett vägområde. Gatan är utförd med en gångbana planerad längs ena sidan med skiljeremsa mot körbanan, i princip som "huvudgata" enligt bilagan utdrag ur *Program för stadsplaner i Torvalla 1983*. Kommunen är huvudman för industrigator och huvudgatan.

GC-trafik mot Torvalla centrum och mot Östersund är möjliggjord genom att Hägnvägen är utbyggd via planskildkorsning under E14.

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

Kollektivtrafik

I Verksmon finns ingen hållplats för kollektivtrafiken. En omläggning av busslinjerna från Torvalla skulle vara motiverad eftersom hela Verksmon nu planläggs. 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. På varje fastighet skall utrymme finnas för det parkeringsbehov den 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

Planområdet omfattas inte av skyddsrumsområde varför något skyddsrum inte behöver uppföras.

Buller

Inom planområdet skall Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller följas, som för närvarande är 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 störningar i form av lukt. Detta är viktigt att beakta då det kan innebära olägenheter för exempelvis kontor som etablerar sig inom området .

Räddningstjänst

Insattstiden till området är mindre än femton minuter. Brandkrav för byggnaden redovisas i samband med bygganmälan.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar.

Farligt gods

Planrådets skyddsavstånd överstiger det utredningsavstånd som är avseende till E14 så inga problem torde föreligga avseende transporter av farligt gods.

Trygghet

Ljussättning finns längs med Hägnvägen. Längs med Hägnvägen föreslås en gång- och cykelväg. 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.

Inverkan på miljön

Detaljplanen innehåller bestämmelser om 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 av dessa verksamheter som skall anmälas till miljö och samhällsnämnden eller söka tillstånd hos Länsstyrelsen.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Planområdet skall anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Vatten och avloppsledningar finns inte vid detaljplaneområdet för närvarande. Delar av Hägnvägen har VA-ledningar, i resterande delar är VA-ledningar planerade. Från sydöst når VA-ledningarnas sträckning strax

norr om E14, det är den anslutningspunkt till dagvatten, spillvatten och dricksvatten som är aktuell för planområdet.

Värme och kyla

Det finns ingen fjärrvärme i området. Jämtkraft är intresserad av exploatering av området Verksmon när det gäller fjärrvärme, fiber och elinstallationer. Jämtkraft understryker att en förutsättning för exploatering är att det är ekonomiskt och teknisk möjligt. Det är beroende på hur hög "värmeförbrukningen" (behovet) är.

Kriminalvårdsanstalten skall anslutas till Jämtkrafts fjärrvärmenät. Detta är möjligt genom utbyggnad av kulvertnät från Torvalla genom E14:s vall längs med GC-vägen, in centralt i Verksmoområdet.

El

Elnätet är utbyggt i delar av Verksmon. En elledning är dragen in i området längs med Portvägen från angränsande detaljplan. Där Portvägen svänger inne på detaljplan B99 är en transformatorstation belägen. Längs södra sidan om Hägnvägen går en högspänningskabel.

Avfall

Vid bygglov/anmälan redovisar exploitören hur sophanteringens skall 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 Eriksson har ritat detaljplanen i AutoCAD. Gunilla Bergström och Ann-Charlotte Johanson har medverkat i frågor rörande miljöpåverkan och industrietableringar. Per-Olov Ringnér, skogsstyrelsen, har utfört en utredning av Stenbäckens dragning.

Östersund den 18 juni 2008

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Emma Ödeen
Planingenjör