



Detaljplan för Klyvsågen 1-4 m fl

Dnr Ädh	913/2017
Dnr ByggR:	P 2017-22

INDUSTRI OCH SERVICE

Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 29 augusti 2018
Laga kraft den 27 september 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer och program.....	4
Översiktsplan	4
Övriga planer.....	4
Parkeringspolicy.....	4
Handelspolicy.....	4
Tillväxtplan för 2014-2020	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Behov av miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.	8
Naturmiljö	8
Bebyggelse	9
Gator och Trafik.....	9
Hälsa och Säkerhet.....	11
Teknisk försörjning	11
GENOMFÖRANDE	12
Tidsplan.....	12
Genomförandetid.....	12
Ledningar	12
Åtgärder inom kvartersmark	12
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	13

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. 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

Planförslaget syftar till att ändra användningen för ett antal fastigheter i Torvalla för att möjliggöra serviceverksamheter samt en tankstation för biogas.

Ändringen innebär att den nuvarande användningen industri kompletteras med användningarna serviceverksamheter och drivmedelsförsäljning. Ändringarna innefattar även att en 10 meter bred yta som idag inte får bebyggas minskas till 4,5 meter, samt att en 20 meter bred yta som utgör parkmark övergår från allmän plats till kvartersmark

Planen handläggs med *PBL 2010:900 uppdaterad genom 2016:140*

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Torvallas industriområde, strax öster om Östersunds centrum och strax söder om avtagsvägen från E14 till Torvalla.



Översiktskarta

Planen omfattar Klyvsågen 1, 2, 3 och 4, Bågsågen 1, Stocksågen 2, Ramsågen 1 och Cirkelsågen 5. Planen omfattar även den del av Torvalla

9:9 som ligger mellan Ramsågen 1 och Cirkelsågen 5 och som utgör parkmark i gällande detaljplan.

Planområdet ligger utmed Kolarevägen och Brosslarvägen och strax nordväst om Torvalla centrum. Planområdet ligger också strax söder om E14:s avfart till Torvalla (trafikplats Torvalla).

Planområdets totala area är cirka 4,9 ha.

Alla fastigheter, utom Torvalla 9:9 som ägs av Östersunds kommun, ägs av privatpersoner alternativt privata företag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

I den kommunövergripande översiktsplanen (antagen 20 mars 2014) är hela planområdet utpekad som område för verksamheter. 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 förenlig med gällande översiktsplan.

Övriga planer

I Plan för naturvård och park antagen den 14 mars 2013 redovisas den parkmark som löper mellan fastigheterna Ramsågen 1 och Cirkelsågen 5.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering nu till skillnad från förr, i större utsträckning ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller även parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också.

Handelspolicy

Kommunfullmäktige i Östersunds kommun antog i juni 2016 en ny handelspolicy. Den prioriterar stadskärnan framför övriga handelsplatser. Sällanköpshandeln ska även fortsättningsvis koncentreras till centrum och handeln med skrymmande varor till Lillänge/Odenskog. Handel ska kunna nås enkelt och säkert av alla invånare, nya etableringar ska lokaliseras där god tillgänglighet till kollektivtrafik finns.

För stadsdelscentra som bland annat Torvalla centrum tillåts handel som främst tillgodoser stadsdelens eget behov. Planområdet ligger strax utanför Torvalla centrum och bedöms lämpligt för serviceverksamheter som en tillgång till närliggande bostadsområden.

För att inga nya köpcentra ska etableras preciseras centrubestämmelsen i planen till att endast tillåta serviceverksamheter.

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.

Planförslaget bedöms bidra till kommunens tillväxtmål eftersom marken inom planområdet planläggs för serviceverksamheter. Planen bidrar på så vis till att skapa goda förutsättningar för både utökning och nyetablering av företag vilket är själva grunden för tillväxt.

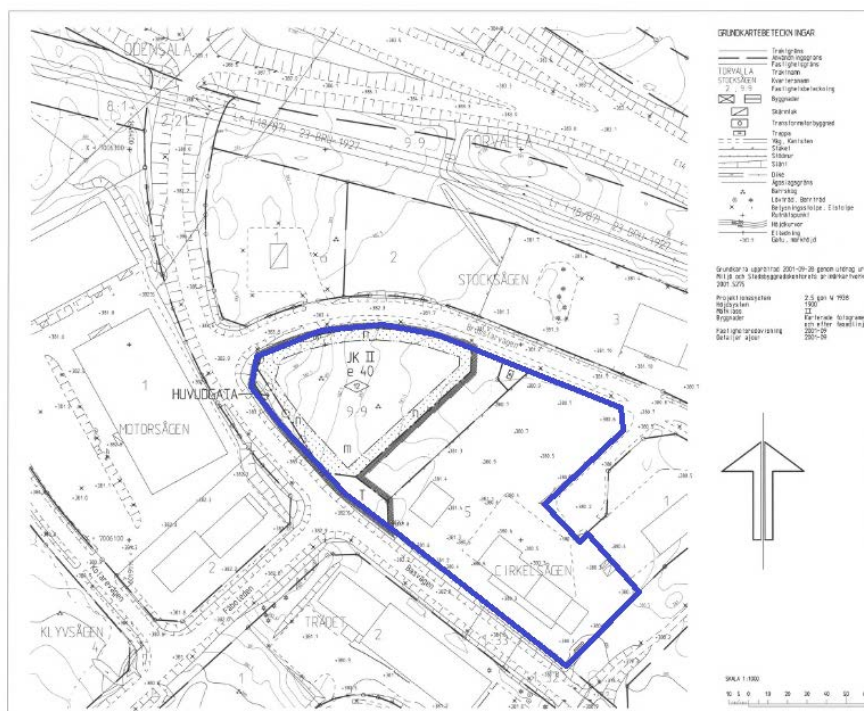
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller detaljplan B63 "Förslag till utvidgning av stadsplanen för del av Torvalla i Östersunds kommun", som vann laga kraft den 11 september 1984, samt detaljplan B124 "Detaljplan för Kv Ramsågen" som vann laga kraft den 11 januari 2001.

Större delen av området är i gällande plan planlagd för industri och småindustri. Mellan fastigheterna Ramsågen 1 och Cirkelsågen 5 ligger även ett område planlagt för park i gällande detaljplan.



Utdrag från tidigare detaljplan, B63 samt planförslagets gräns i blått



Utdrag från tidigare detaljplan B124 samt planförslagets gräns i blått

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primär zon för Minnesgårdens vattenskyddsområde. Inom detta område gäller särskilda skyddsföreskrifter som bland annat reglerar hanteringen av petroleumprodukter, upplag och dagvattenhantering. Större schaktnings- eller grävningsarbeten får inte göras utan anmälan till kommunens avdelning för miljö- och hälsa. Nyetablering eller väsentlig ändring av befintlig miljöfarlig verksamhet får inte ske utan tillstånd. Vattenskyddsområdet bedöms inte påverkas av kommande etableringar så länge gällande skyddsföreskrifter följs.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 2017-06-14 § 205 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra 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. Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Strax norr om planområdet går E14 som är av riksintresse för kommunikation. Vägens betydelse ligger i dess funktion som tillgänglig och säker transportled mellan regioner. Planförslaget innebär ingen påverkan på riksintresset.

Riksintresse för anläggning för vattenförsörjning

Minnesgårdets vattenverk är av riksintresse för vattenförsörjning. Riksintresset består av vattenverket Minnesgårdet, intagsområde med intagsledning för ytvatten ur Storsjön samt ledningsområde mellan Storsjön och vattenverket. Riksintresset bedöms inte påverkas av förslaget.

Riksintressen enligt 4 kap MB

Det här är områden med så stora natur- och kulturvärden att de i sin helhet är av nationell betydelse. Inget av dessa områden påverkas av planförslaget.

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 användning kan komma att innebära en marginell ökning av antalet bilresor. Ökande bilanvändning leder till ökade emissioner av bland annat koldioxid, kolväten, bensen, kvävedioxid och partiklar. Periodvis och i kombination med andra faktorer, exempelvis inversion, kan det lokalt förekomma förhöjda halter luftföroreningar eller partiklar på marknivå där människor vistas. Uppmätta vinterhalvårsmedelvärden av dessa föroreningar har dock de senaste åren legat under de målvärden som anges i regionala miljö kvalitetsmålet. Detta kan bland annat bero på effektivare fordonsmotorer och ökad användning av alternativa bränslen. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

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 anslutning till Storsjön och samhällsbyggnad gör därför bedömningen att detaljplanens genomförande inte påverkar miljö kvalitetsnormen.

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.

Planområdet är en del av ett delavrinningsområde till Storsjön. För att förhindra påverkan på Storsjöns vattenkvalitet ska dagvattnet omhändertas lokalt och avledas till befintligt kommunalt dagvattensystem. Eftersom området ligger inom primär zon för Minnesgårdets vattenskyddsområde omfattas det också av särskilda skyddsföreskrifter. Planens genomförande bedöms inte innebära någon risk för försämring av Storsjöns ekologiska eller kemiska status

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planen berör 9 fastigheter som ligger längs Kolarevägen och Brosslarvägen. 5 av fastigheterna är bebyggda med större ganska enkelt utformade byggnader. Resterande fastigheter är obebyggda och består av kalhygge alternativt bevuxen grusplan. Mellan Kolarevägen och Brosslarvägen finns en ca 2000 kvm stor yta som i gällande detaljplan är parkmark. Parkmarken bedöms inte fylla någon funktion i området eftersom den inte är en del av ett sammanhängande stråk och eftersom den upplevs som en överbliven yta som inte sköts. Parkmarken bedöms därför möjlig att planlägga som kvartersmark med samma användning som för intilliggande fastigheter.

Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom 100 meter från ett mindre vattendrag som omfattas av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken (MB). Vattendraget består av ett dike som går från E14 längs nordvästra fastighetsgränsen för Bågsågen 1. Området som omfattas är cirka 100 meter in från fastighetsgränsen på Bågsågen 1. I nu gällande detaljplan B63 nämns inte strandskyddet och är därför gällande. Genom planförslaget upphävs strandskyddet inom de delar som omfattas av planen.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

För att upphäva strandskyddet i en detaljplan krävs att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-e §§ MB. De särskilda skäl som avses och som uppfylls i det här området är att det redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Geotekniska förhållanden

I mitten av 1980-talet gjordes ett antal geotekniska undersökningar i området. Enligt en översiktlig geoteknisk undersökning (TO39, 5 september

1979) visar undersökningar att jordarten består av finkornig morän överlagrad med ett tunt lager silt. Berggrunden består av delvis krossar lerskiffer och/eller kalksten. I området ligger grundvattennivån nära markytan. Grunden är tjälfarligt, klass 2-3.

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

Bebyggelse

Planförslaget bidrar till ett hållbart samhälle genom att förtäta och utnyttja befintlig stadsstruktur. Det huvudsakliga syftet med planförslaget innebär enbart en mindre ökning av byggbar yta jämfört med idag.

En cirka 0,23 ha stor del av fastigheten Bågsågen 1 är inte planlagd sedan tidigare. Detta område planläggs med samma användning som övriga fastigheten. En 10 meter bred yta längs fastigheterna Klyvsågen 1, 2, 3 och 4 som idag inte får bebyggas minskas ner till 4,5 meter. Byggrätten för fastigheterna förblir i övrigt oförändrad gentemot befintlig plan. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea är 40% av fastighetsarea.

Planförslaget innebär att den befintliga användningen, industri, kompletteras med centrumverksamhet. Centrumverksamhet innebär i denna plan service som exempelvis frisör, bank, skomakare, gym och allmänt tillgängliga lokaler. Handel tillåts inte då kommunens övergripande ställningstagande är att sällanhandeln bör koncentreras i stadskärnan medan handel med skrymmande varor bör koncentreras till Lillänge/Odenskog.

För fastigheterna Ramsågen 1 och Stocksågen 2 föreslås även användning G-drivmedelsförsäljning för att möjliggöra byggnation av en tankstation för biogas.

Befintlig bebyggelse

På de totalt 9 fastigheterna längs Kolarevägen och Brosslarvägen finns idag några större ganska enkelt utformade industribyggnader med tillhörande ytor för lastning och lossning. Resterande fastigheter är obebyggda och består av kalhygge alternativt bevuxen grusplan.

Ny bebyggelse

Detaljplanen innebär en utökad användning från industri till att även innefatta serviceverksamheter och drivmedelsförsäljning. Utformning av ny bebyggelse på de idag obebyggda fastigheterna i planen bör anspela på de befintliga byggnaderna inom och i närheten av planområdet.

Gator och Trafik

Genom planområdet går basvägen från Torvalla centrum mot Ängsmöns bostadsområde. Längs Basvägen råder med några undantag utfartsförbud. Brosslarvägen med tillhörande gång- och cykelväg löper från Basvägen i väst till Skotarvägen i öst.

Strax öster om planområdet passerar gång- och cykelvägen från Torvalla centrum mot industriområdet norr om E14. Kolarevägen med tillhörande gång- och cykelväg löper genom den södra delen av området.

Tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter är god. I närheten av planområdet går också flera busslinjer med god turtäthet.

Parkering, varumottag, utfarter

Kommunens parkeringspolicy ("Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund, antagen 28 april 2016") ska användas vid planläggning och bygglovsprövning. Kommunen ska beakta att tillräckliga ytor finns för parkering och att parkeringen kan ordnas med hänsyn till stads- och landskapsbildningen och natur- och kulturvärdena på platsen. Planområdet ligger i zon 3, övriga staden. För industri samt Handel och övrig service gäller följande tabeller:

Parkeringstal Industri

Platser per 1000 m ² BTA	Cykelparkering		Bilparkering	
	För anställda	För besökare	För anställda	För besökare
Hantverk och småindustri	8	1	6	1
Övriga industrier	8	2	7	1

Parkeringstal handel och övrig service

Platser per 1000 m ² BTA	Cykelparkering		Bilparkering		Max antal mark- parkeringar
	För anställda	För besökare	För anställda	För besökare	
Zon 1	6	24	2	11	13
Zon 2	6	24	4	11	15
Zon 3	6	19	5	20	30
Zon 4	5	14	5	20	-

Parkeringstal kontor

Platser per 1000 m ² BTA	Cykelparkering		Bilparkering		Max antal mark- parkeringar
	För anställda	För besökare	För anställda	För besökare	
Zon 1	22	3	6	1	7
Zon 2	22	3	7	1	8
Zon 3	22	3	8	1	12
Zon 4	17	2	9	1	-

Parkeringstalet för bil- och cykelplatser för handel och övrig service samt kontor är något högre än det för industriändamål. En avvägning med hänsyn till kommande verksamheters karaktär ska därför göras i bygglovskedet.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Området har normalt sett en insatstid på under 10 minuter och klarar därmed Räddningstjänstens rekommendationer. Tillgången till brandposter bedöms i dagsläget vara tillräcklig för räddningstjänstens behov.

Tillgängligheten för räddningsfordon är god inom området. Det går att komma nära byggnadernas entréer.

Farligt gods

Planområdet ligger i närheten av E14 som är utpekad transportled för farligt gods. Planändringen medger inte någon utökad byggrätt mot E14. Mellan närmsta byggnadsdel och väggkant på E14 kommer avståndet vara ca 40 meter, precis som idag. Detta avstånd är ur riskhänsynpunkt lämpligt för exempelvis industrier, handel med sällanköpsvaror samt verksamheter där ett fåtal vakna personer med möjlighet att själva sätta sig i säkerhet vistas.

Störningar

Söder om planområdet finns Torvalla centrum med omgivande bostadsområden. Med hänsyn till det närliggande bostadsområdet får verksamheter inom planområdet inte verka störande för omgivningen med tanke på buller, lukt, utsläpp, kraftigt ökad trafikmängd eller andra olägenheter.

Till följd av planändringen kan trafikmängden komma att öka något i området. Ökningen bedöms dock inte blir så stor att ljudnivån riskerar överskrida gällande gränsvärden för befintlig bebyggelse. Någon fördjupad bullerutredning bedöms därför inte vara nödvändig i planskedet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och ska därmed också anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Dagvatten avleds till befintligt kommunalt dagvattensystem. Andelen hårdgjorda ytor kommer inte att förändras väsentligt och belastningen på dagvattensystemet påverkas därför inte heller i någon större utsträckning i och med planens genomförande. Fördröjning, infiltration och rening av dagvatten ska eftersträvas vid ny exploatering.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Tidsplan

Detaljplanen har handlagts med standardförfarande. Detaljplanen fortsätter att gälla tills den ändrats eller upphävs.

Genomförandetid

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

Ledningar

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar, samt eventuella servitutsansökningar för dessa ändamål.

Skanova AB är ansvarig för områdets teleledningar. Eventuell flytt eller omdragning av ledningar bekostas av exploitören.

Fastigheten Bågsågen 1 belastas av ledningsrätt för starkström. Fastigheten Klyvsågen 3 belastas av servitut för elledning. Torvalla 9:9 belastas av servitut för elledning.

Åtgärder inom kvartersmark

Respektive exploitör bekostar åtgärder inom kvartersmark. För eventuella nya, gemensamma gator inom kvartersmark ska gemensamhetsanläggning bildas. Den slutgiltiga omfattningen av gemensamhetsanläggningen/arna bestäms vid lantmäteriförrättningen. Ersättning ska utgå för de markupplåtelser som gemensamhetsanläggningarna kräver. Ersättningen och förrättningskostnaden ska betalas av de deltagande fastigheterna.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

Konsekvenser för respektive fastighet

Klyvsågen 1-4, Bågsågen 1 samt Cirkelsågen 5

Fastigheterna planläggs för industri och centrum med serviceverksamheter.

Stocksågen 2

Fastigheten planläggs för industri, serviceverksamheter och drivmedelsförsäljning.

Ramsågen 1

Mellan fastigheterna Ramsågen 1 och Cirkelsågen 5 finns en ca 20 meter bred yta (totalt ca 2000 kvm) som idag utgör parkmark. Denna yta bör överföras från fastigheten Torvalla 9:9 till Ramsågen 1 och planläggas för industri serviceverksamhet. Ansvaret att söka om lantmäteriförrättning vilar på fastighetsägaren till Ramsågen 1. Kostnaden regleras i förrättningen.

Torvalla 9:9

Cirka 2000 kvm från Torvalla 9:9 bör överföras till Ramsågen 1 och planläggas för industri, centrum med serviceverksamheter och kontor

Odensala 4:4

Del av fastigheten bör överföras till Bågsågen 1 och planläggas för industri och centrum med serviceverksamheter. Ansvaret att söka om lantmäteriförrättning vilar på fastighetsägaren till Bågsågen 1.

Odensala 8:1

Del av fastigheten bör överföras till Bågsågen 1 och planläggas för industri och centrum med serviceverksamheter. Ansvaret att söka om lantmäteriförrättning vilar på fastighetsägaren till Bågsågen 1.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Simon Höglund

Östersund den 9 augusti 2018

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Simon Höglund
Planarkitekt

