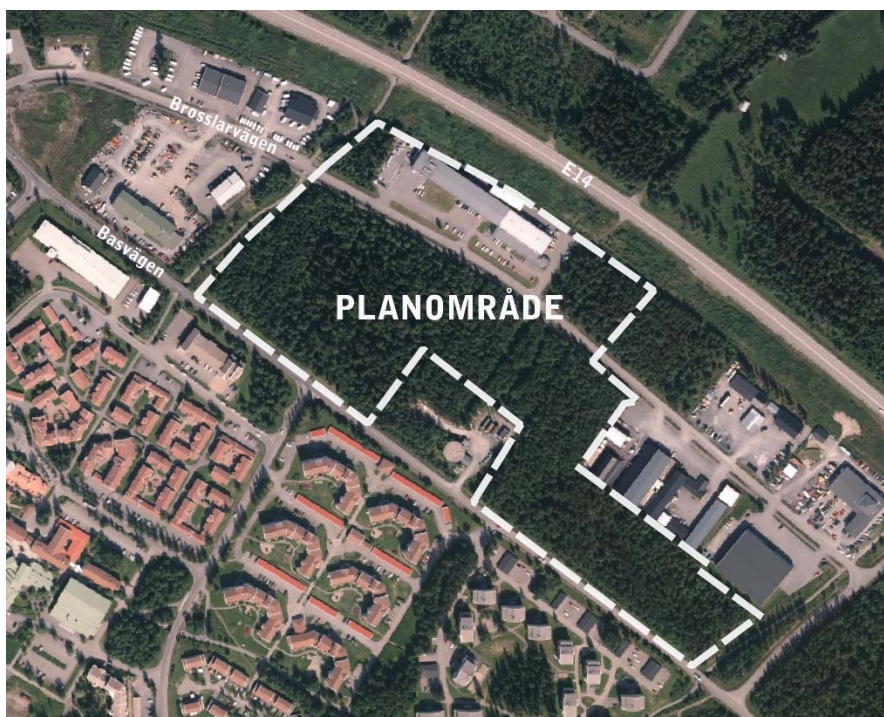


Detaljplan för Kapsågen 2, Torvalla 2:145,
1:134 med flera
**SMÅINDUSTRI, KONTOR OCH
RESTAURANG**

Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 30 augusti 2017
Laga kraft den 25 september 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Parkeringspolicy.....	5
Tillväxtplan för 2014-2020	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
Behov av miljöbedömning.....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ..	8
Naturmiljö	8
Bebyggelse	9
Rekreation och Idrott	10
Gator och Trafik.....	10
Teknisk försörjning.....	12
GENOMFÖRANDE	14
Tidsplan.....	14
Genomförandetid	14
Huvudmannaskap	14
Ledningar.....	14
Åtgärder inom kvartersmark	15
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägarna till Kapsågen 2 samt kommunens mark- och exploateringskontor har ansökt om att ändra planen för fastigheterna Kapsågen 2 respektive Torvalla 2:145, 1:34 mfl. Det aktuella planområdet är beläget i centrala Torvalla, mellan Basvägen och E14.

Ansökningarna behandlas i en gemensam planprocess men har två olika syften: dels att utöka byggrätten något på fastigheten Kapsågen 2 (norr om Brosslarvägen) och dels att ändra användningsbestämmelserna för ett antal fastigheter mellan Brosslarvägen och Basvägen.

På fastigheten Kapsågen 2 norr om Brosslarvägen utökas byggrätten något mot norr samtidigt som andelen prickad mark minskas. Genom dessa åtgärder blir det möjligt att ersätta den befintliga tältbyggnaden med en mer permanent lagerlokal på samma plats. Byggrätten utökas även något mot öster för att möjliggöra en framtida utökning av verksamheten.

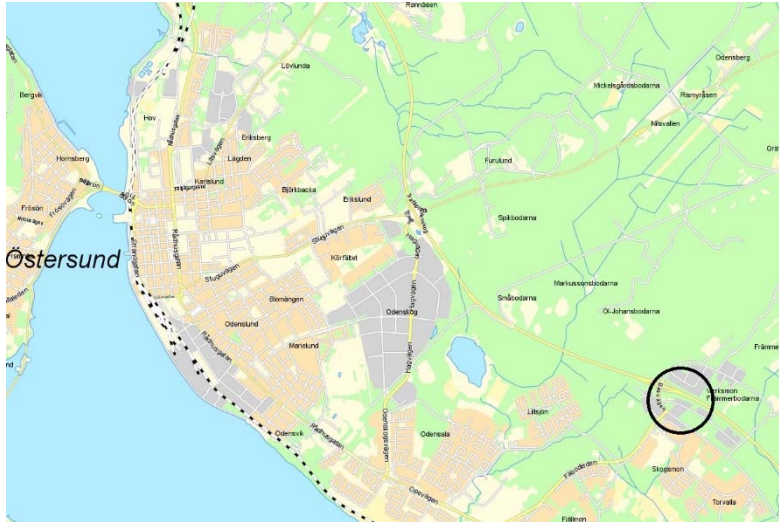
Söder om Brosslarvägen finns ett antal fastigheter i kommunal ägo. Några av dessa fastigheter är sedan tidigare planlagda för allmänt ändamål, då området var tänkt som reservtomt för gymnasieskola. Fastigheterna planläggs nu istället för ej störande småindustri och centrumändamål (kontor, restaurang, gym och föreningslokaler) med liknande karaktär som omgivande område/omgivningen. Syftet med planen är också att bevara möjligheterna att omhänderta dagvatten genom lokala lösningar.

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

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Torvalla, strax öster om Östersunds centrum och sträcker sig från Basvägen i söder, över Brosslarvägen och mot kraftledningarna vid E14.



Översiktskarta

Planområdet avgränsas i öster av Skotarvägen och i väster av gång- och cykelvägen från Torvalla centrum mot industriområdet norr om E14. Planområdet mellan Brosslarvägen och Basvägen består idag av uppvuxen barrskog, men är planlagt för allmänt ändamål respektive småindustri i befintlig detaljplan. Området mellan Brosslarvägen och E14 är idag bebyggt med en större industribyggnad med tillhörande hårdgjorda ytor. Genom planområdet löper ett grönstråk med barrskog som idag är planlagt för allmänt plats, natur.

Söder om Brosslarvägen äger kommunen ett antal fastigheter. Norr om Brosslarvägen är en av fastigheterna i privat ägo och öster om denna finns två fastigheter i kommunal ägo. I mitten av planområdet, söder om Brosslarvägen, finns en fastighet som ägs av Jämtkraft.

Planområdet är ca nio hektar stort. Inom planområdet finns inga vattendrag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

I den kommunövergripande översiktsplanen (antagen 20 mars 2014) är hela planområdet utpekade som område för verksamheter. I översiktsplanen står även att:

- Kommunens fysiska planering ska bidra till att Östersund stärker sin roll som tillväxtmotor i regionen
- Icke störande verksamheter ska i möjligaste mån integreras med bostadsbebyggelse
- Vid planläggning och försäljning av mark i verksamhetsområde bör verksamheter med likartad miljöpåverkan placeras nära varandra
- Mark för skrymmande verksamhet ska reserveras nära strategisk infrastruktur
- Översiktliga naturinventeringar ska alltid göras i ett tidigt skede i planprocessen vid förändrad markanvändning där man tar i anspråk naturmiljöer för till exempel bebyggelse eller industri
- I detaljplaner där man tar i anspråk naturmark ska inte enbart den påverkade ytan ingå, utan även i tillräcklig omfattning mark som man bevarar för att kompensera för förlusten av naturmiljö och biologiska värden.

Detaljplanen överensstämmer i stort med översiktsplanens riktlinjer.

Övriga planer

I Plan för naturvård och park antagen den 14 mars 2013 redovisas det gröna stråk som löper genom planområdet.

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.

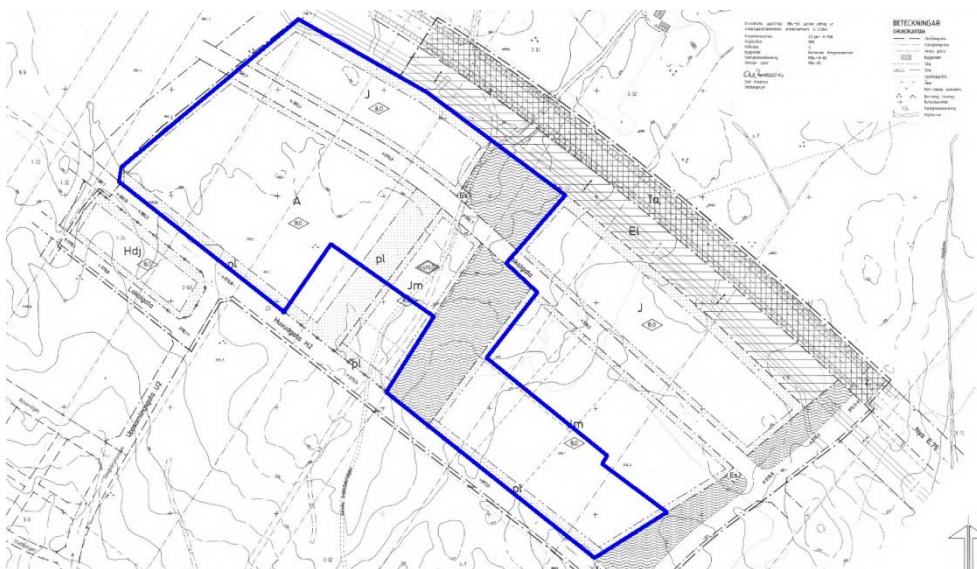
Tillväxtplan för 2014-2020

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.

Detaljplanen bedöms bidra till kommunens tillväxtmål eftersom marken inom planområdet planläggs för småindustri och centrumverksamhet. Planen bidrar på så vis till att skapa goda förutsättningar för både utökning och nyetablering av företag.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller detaljplan B66, "Förslag till utvidgning av stadsplanen för del av Torvalla i Östersunds kommun", som vann laga kraft den 23 september 1985. I gällande plan är Kapsågen 2 planlagd för industri. På motsatt sida om Broslarvägen finns ett antal fastigheter som planlagts för allmänt ändamål. Öster om dessa fastigheter finns en fjärrvärmecentral och i anslutning till den mark planlagd för småindustri. Ytterligare en sträcka österut längs Basvägen finns ett antal tomter planlagda för småindustri. I mitten av planområdet, från Basvägen till E14 finns ett område med allmän plats, naturmark. Längs Basvägen är det i gällande plan utfartsförbud. Maximalt 40 procent av tomterna för småindustri får bebyggas.



Utdrag från tidigare detaljplan, B66 samt planområdet gräns i blått

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primär zon för Minnesgårdets vattenskyddsområde. Inom detta område gäller särskilda skyddsföreskrifter som bland annat reglerar hantering 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 etablering så länge gällande skyddsföreskrifter följs.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 21 februari 2017 § 54 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogades 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. Planområdet ligger ca 40 meter från E14 och planen berör således ett riksintresse för kommunikation.

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 utanför planområdet går E14 som är av riksintresse för kommunikation. Vägens betydelse ligger i deras funktion som tillgänglig och säker transportled mellan regioner. Riksintresset påverkas inte av detaljplanen.

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.

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 hanteras lokalt. I planen finns en bestämmelse om maximal andel hårdgjord yta på respektive fastighet för att möjliggöra detta. 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

Området mellan Brosslarvägen och E14 är idag bebyggt med en större industribyggnad med tillhörande hårdgjorda ytor. Söder om Brosslarvägen är marken planlagd för allmänt ändamål, men är ännu inte bebyggd. Området består idag mestadels av uppvuxen och glest gallrad barrskog.

Genom planområdet går ett grönstråk planlagt som allmän plats natur. Stråket består mestadels av planterad, numera uppvuxen barrskog och fungerar som spridningskorridor och grön kil mellan skogen norr om E14 och Torvalla centrum. Området har även betydelse för möjligheterna till arbetsplatsnära rekreation och är särskilt viktig för att variera områdets industrikaraktär. En mindre remsa av detta naturområde (ca 10x60 m) närmast fastigheten Kapsågen 2 kommer dock enligt detaljplanen att övergå i privat ägo och planläggas för industriändamål. Den aktuella delen av grönstråket omfattar dels en gräsbevuxen slänt och dels ett område med barrträd. Området ligger kant i kant med en transformatorstation och bedöms kunna avvaras utan att grönstråkets biologiska eller rekreativa värden går förlorade.

Längs Basvägen och södra sidan av Brosslarvägen sparas ett vegetationsstråk på kvartersmark.

I angränsande detaljplan B 150, ”Detaljplan för vattentorn vid Brosslarvägen i Torvalla”, laga kraft den 2011-05-1, finns mark reserverad för ett eventuellt framtida vattentorn. För att bibehålla skyddsavstånd ska ett bredare skogsområde som ej får bebyggas sparas mot plangränsen.

Geotekniska förhållanden

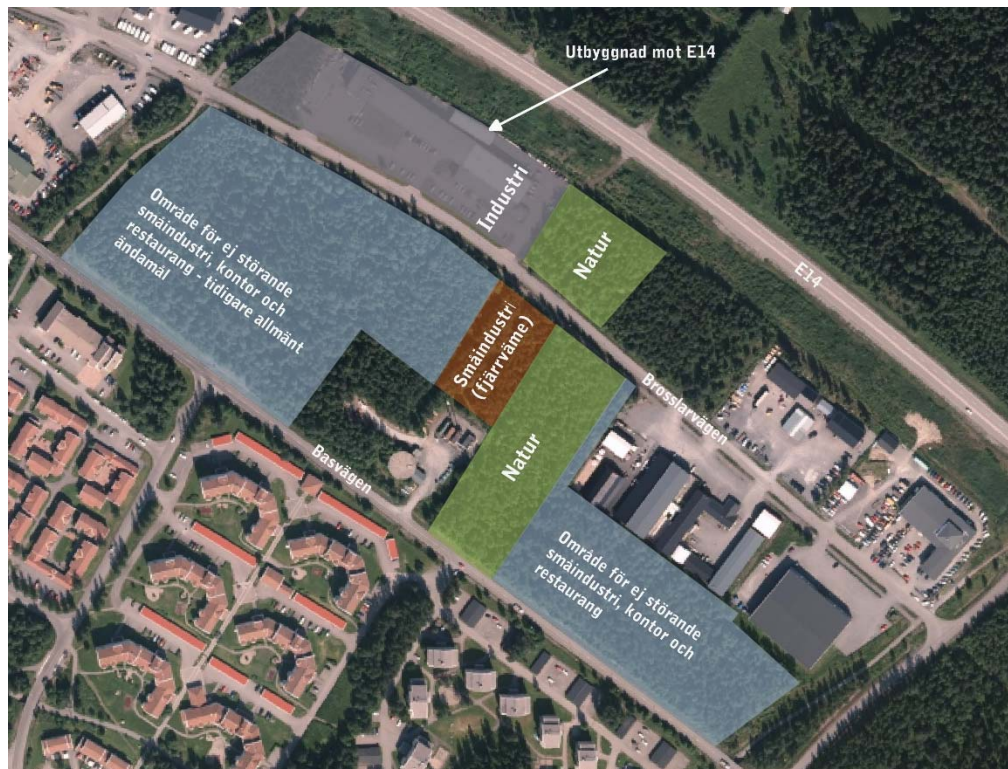
I mitten av 1980-talet gjordes ett antal geotekniska undersökningar i området. Enligt en översiktlig geoteknisk undersökning (TO39, 5 september 1979) visar undersökningar att jordarten består av finkornig morän överlagrad med ett tunt lager silt. Berggrunden består av delvis krossar lerskiffer och/eller 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

Planområdet ligger i närheten av Torvalla centrum med matvarubutik och annan service. Detaljplanen innebär en förtätning av ett område för småindustri och verksamheter där redan befintlig infrastruktur kan nyttjas.

Inom planområdet är fastigheten Kapsågen 2 norr om Brosslarvägen bebyggd med en större industribyggnad. Söder om Brosslarvägen är marken planlagd sedan tidigare, men inte bebyggd. Detaljplanen innebär att ett område mellan Basvägen och Brosslarvägen får ändrad användning från allmänt ändamål till småindustri, i enlighet med omgivande tomter.



Användning enligt ny detaljplan

På fastigheten Kapsågen 2, norr om Brosslarvägen, finns idag en större industribyggnad med tillhörande ytor för lastning och lossning. I industribyggnaden tillverkas reservkraftverk och verksamheten sysselsätter i dagsläget ca 70 personer. Detaljplanen innebär att en mer permanent lagerlokal för verksamheten kan byggas mot E14. Utbyggnaden ska vara väl gestaltad och bidra till att den långa fasaden mot E14 får ett mer varierat uttryck.

Inom området får det finnas restaurang samt centrumverksamhet i form av kontor, gym, föreningslokaler och dylikt. Maximalt 40 procent av respektive tomt för småindustri får byggas.

I mitten av planområdet äger Jämtkraft en fastighet planlagd för småindustri som idag är bebyggd med en fjärrvärmecentral som ligger strax utanför planområdet. Resterande del av fastigheten är obebyggd.

Inom fastigheten Kapsågen 2 finns en upplysning om att fastigheten kan inrymma potentiellt förorenade områden. Trots efterforskningar har inga indikationer på något faktiskt utsläpp kunnat återfinnas vare sig hos exploatören, kommunen eller länsstyrelsen. Sedan 1986 har samma slags tillverkningsindustri funnit på platsen. I verksamheten förekommer viss hantering av glykol och olja.

Men hänsyn till de ämnen som berörs och omfattningen av dem bedöms riskerna för att en väsentlig förorening skulle förekomma inom området vara liten. I det fall en förorening trots allt upptäcks gäller som alltid miljöbalkens bestämmelser, där den som äger, brukar eller utför entreprenörsarbete på en fastighet är skyldig att underrätta tillsynsmyndigheten om detta snarast. Åtgärder som innebär väsentlig schaktning eller bearbetning av marken ska alltid anmälas till tillsynsmyndigheten eftersom området ligger inom primär zon för Minnesgårdets vattenskyddsområde.

Rekreation och Idrott

Genom planområdet finns ett område planlagt för naturmark som i allt väsentligt ska bevaras. Enligt detaljplanen tas en mindre remsa av detta område i anspråk för industriändamål. Den aktuella delen av naturområdet bedöms dock inte ha något större natur- eller rekreativvärde.

Öster och väster om planområdet finns möjlighet att ta sig under E14 via tunnel och nå den stadsnära skogen norr om planområdet.

Gator och Trafik

Söder om planområdet går Basvägen från Torvalla centrum mot Ängsmons bostadsområde. Basvägen planerades tidigare för ett relativt stort trafikflöde och längs vägen råder med några undantag utfartsförbud.

För att förenkla användningen av tomterna mellan Brosslarvägen och Basvägen upphävs det generella utfartsförbudet inom planområdet. Det kan efter särskild prövning vara möjligt att anordna maximalt två gemensamma utfarter mot Basvägen, en väster respektive öster om fjärrvärmecentralen. Innan en ny utfart anordnas ska tillstånd sökas hos kommunens avdelning för trafik, park och lantmäteri. Det är också möjligt att anordna infarter från Brosslarvägen.

Genom planområdet löper Brosslarvägen med tillhörande gång- och cykelväg, från Basvägen i väst till Skotarvägen i öst. Strax väster om planområdet passerar gång- och cykelvägen från Torvalla centrum mot industriområdet norr om E14. Det är möjligt att nå planområdet till fots utan att korsa Basvägen genom att nyttja någon av de båda undergångarna väster respektive öster om planområdet. Tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter är god. I närheten av planområdet går också flera busslinjer med god turtäthet.

Inom planområdet finns utrymme för gemensamma uppställningsplatser för sopkärl och brevlådor.

Parkering, varumottag, utfarter

Kommunens parkeringspolicy ("Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund, antagen 28 april 2016") ska användas vid planläggning och bygglovprövning. Kommunen ska beakta att tillräckliga ytor finns för parkering och att parkeringen kan ordnas med hänsyn till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen. Planområdet ligger i zon 3, övriga staden. För industriändamål och kontor 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 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 antalet bil- och cykelplatser för kontor är något högre än det för industriändamål. En avvägning med hänsyn till kommande verksamheters karaktär ska därför göras i bygglovsskedet.

Räddningstjänst**Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete**

Insatstiden 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.

Farligt gods

Planområdet ligger i närheten av E14 som är utpekad transportled för farligt gods. Planändringen syftar till att utöka byggrätten med ett par meter mot E14 jämfört med gällande detaljplan för att göra det möjligt att ersätta dagens tillfälliga lagerbyggnad med en permanent lösning.

Mellan närmsta byggnadsdel och väggkanten på E14 kommer avståndet vara cirka 40 meter, precis som idag. Eftersom få personer beräknas uppehålla sig i området bedöms utbyggnaden kunna göras utan att särskilda skyddsåtgärder regleras i detaljplanen.

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.

Elsäkerhet/Strålning

Enligt elsäkerhetsverket skall det minsta horisontella säkerhetsavståndet från ledning till närmaste byggnad vara minst fem meter för ledning med en driftspänning under 55 kV. Över 55 kV ska avståndet vara minst tio meter inom detaljplanelagt område. Dessa avstånd gäller för att människor, byggnader och ledningar inte skall skadas. Hänsyn tas inte till eventuella risker med elektriska eller magnetiska fält. Planområdesgränsen är placerad tio meter från närmsta ledning. Mellan plangränsen och den planerade byggnaden finns också en remsa prickmark där marken inte får bebyggas.

Eventuell ny nätstation kan placeras inom område för kvartermark söder om Brosslarvägen. Brännbar byggnad eller brännbart upplag får inte uppföras närmre än 5 meter från en nätstation.

Störningar

Söder om planområdet finns Torvalla centrum med omgivande bostadsområden. Med hänsyn till det närliggande bostadsområdet får de verksamheter som etableras inom planområdet inte verka störande för omgivningen med tanke på buller, lukt, utsläpp, kraftigt ökad trafikmängd eller andra olägenheter. Det är inte heller lämpligt med verksamheter som innebär upplag mot Basvägen.

Till följd av planändringen kan trafikmängden komma att öka något på Basvägen. 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 ska i första hand omhändertas lokalt genom infiltration och/eller fördröjning. Förutsättningar för fullständigt omhändertagande inom planområdet bedöms svåra, eftersom infiltrationsförmågan är liten och planerade grönytor små. Inom området är det därför i första hand aktuellt med lösningar som fördröjer dagvattnet innan det når det kommunala dagvattennätet. Det västra delområdet uppskattas behöva fördröja 415 m³ och det östra 150 m³ dagvatten. Fördröjningslösningen för det västra delområdet kan vara av sluten typ eller anläggas som ett öppet, gräsbeklätt svackdike. För det östra delområdet kan fördröjningslösningen istället vara

av perkolationstyp, vilket möjliggör hårdgörning ovan magasinet. Jämfört med dagens obebyggda skogsmark kommer föroreningsbelastningen i området att öka efter en eventuell exploatering, beroende på vilka verksamheter som är aktuella. Det är därför lämpligt att som kompletterande åtgärd anlägga regnbäddar inom parkeringsytorna för att rena vägvatten och förse eventuella brunnar med filter. Gröna tak kan också vara en del av lösningen.

I detaljplanen har ytor längs Basvägen reserverats för omhändertagande av de beräknade mängderna dagvatten. Inom dessa ytor är det alltså möjligt att genomföra en rad olika lösningar för att både rena och fördröja dagvatten, bland annat gräsbevuxna svackdiken.

I detaljplanen regleras också att högst 80 procent av fastigheten Kapsågen 2 (inklusive takyta) får hårdgöras. I den södra delen av planområdet får högst 60 procent av respektive fastighets yta hårdgöras.

Inom planområdet finns inga större höjdskillnader, men marken sluttar svagt mot Basvägen. Vid detaljprojektering är det viktigt att marken utformas och höjdsätts så att planerad bebyggelse inte riskerar att utsättas för översvämning, särskilt för byggnader närmast Basvägen. Detta säkerställs genom att hålla avstånd mellan lägsta golvnivå i byggnaderna och marknivån i respektive förbindelsepunkt.

Beroende på verksamhetens utformning, omfattning och innehåll kommer det att finnas olika möjliga lösningar för att fördröja och rena dagvattnet inom och utom kvartersmark. Ytor dimensionerade för en gemensam dagvattenanläggning på kommunal mark finns reserverade på plankartan. I bygglovsskedet ska en fördjupad redovisning av planerad dagvattenhantering begäras in innan startbesked ges. Dagvattenanläggningar inom detaljplan omfattas också av bestämmelserna kring miljöfarlig verksamhet och anmälan ska ske till miljö- och samhällsnämnden.

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

Efter samrådet bedöms detaljplanen kunna skickas ut på granskning under våren 2017. Som tidigast kan planen komma att antas på miljö- och samhällsnämndens sammanträde den 30 augusti 2017.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Inom planområdet är kommunen huvudman för allmän plats.

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. De fjärrvärmeledningar som korsar planområdet skyddas i plan med ett u-område i den västra delen.

Fastigheter som tillkommer till följd av detaljplanen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet i samband med att ny bebyggelse tillkommer på fastigheten. Anslutningsavgift för kommunalt VA enligt gällande taxa ska betalas av respektive fastighetsägare när anslutningspunkt finns.

Fastigheterna Torvalla 2:21 och Torvalla 3:31 belastas av ledningsrätt för el. Fastigheten Torvalla 3:31 belastas också av ledningsrätt för gasledning. Två mindre områden från respektive fastigheter ska övergå till Kapsågen 2. Fastighetsägaren till Kapsågen 2 bekostar lantmäteriförrättningen för att ompröva ledningsrätten för gas- respektive kraftledning och bekostar även eventuell flytt eller borttagning av gasledning.

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

Åtgärder inom kvartersmark

Respektive exploatör bekostar åtgärder inom kvartersmark. Tillgången till eventuella nya, gemensamma gator inom kvartersmark kan säkras genom gemensamhetsanläggning eller servitut. Ersättning ska utgå för de markupplåtelser som eventuella gemensamhetsanläggningar 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

Kapsågen 2

Fastigheten Kapsågen 2 är idag i privat ägo. Norr om fastigheten Kapsågen 2 ligger fastigheterna Torvalla 2:21 och Torvalla 3:31, som är i kommunal ägo. En cirka tre meter bred remsa (totalt ca 250 kvm) från fastigheten Torvalla 2:21 och totalt cirka 750 kvm av fastigheten Torvalla 3:31 ska regleras över till den intilliggande fastigheten Kapsågen 2. Ansvaret att söka om lantmäteriförrättning vilar på fastighetsägaren till Kapsågen 2. Kostnaden regleras i förrättningen. Torvalla 2:21 och 3:31 belastas idag av ledningsrätt för kraftledning, vilken kommer att föras över så att den istället belastar delar av Kapsågen 2.

Torvalla 2:21

Cirka 250 kvm från fastigheten Torvalla 2:21 ska genom lantmäteriförrättning övergå till Kapsågen. I samband med detta omprövas även ledningsrätten.

Torvalla 3:31

Cirka 750 kvm från fastigheten Torvalla 3:31 kommer att överföras till Kapsågen 2. I samband med detta omprövas även ledningsrätten.

Fastigheterna Torvalla 1:34, 2:145, 2:21, 3:31, 3:32, 4:17 och 4:18 kan styckas av och säljas. Lämpligheten för avstyckning prövas vid en lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Detaljplanen ger ett ekonomiskt värde i ökad byggrätt på Kapsågen 2 samt ändrad användning som ökar markens värde och gör det möjligt för kommunen att stycka av och sälja tomter till privata aktörer.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader, anläggningar och vägar inom kvartersmarken.

Exploatören bekostar anläggandet av de dagvattensystem som krävs för att omhänderta dagvattnet inom planområdet, i enlighet med dagvattenutredningens rekommendationer. De initiala kostnaderna i form av projektering och anläggande av den gemensamma dagvattenanläggningen

på allmän platsmark ska bekostas av exploatören. VA-huvudmannen ansvarar och bekostar sedan den framtida driften och underhållet av anläggningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Nicole Lindsjö, stadsträdgårdsmästare, David Engström, planarkitekt, Olof Bergstedt, lantmätare och Stina Bolö, bygglovsamordnare.

Östersund den 1 juni 2017

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Johanna Westgard
Planarkitekt

Johan Magni
Mark- och Exploatering