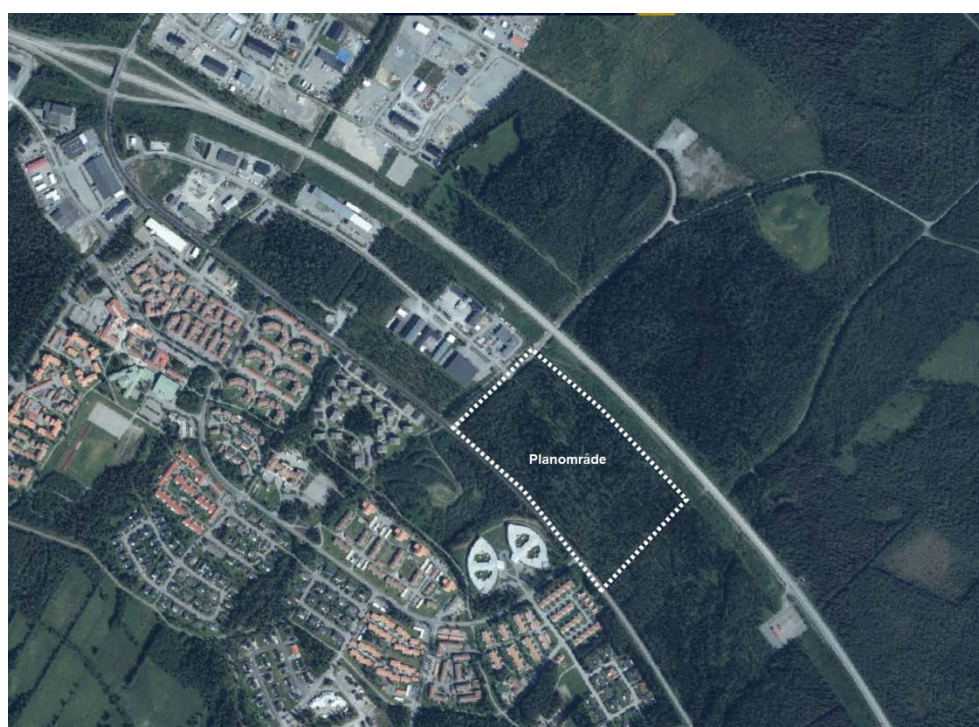




Dnr MSN	153-2020
Dnr ByggR:	P 2020-27

Detaljplan för Torvalla 4:18 m.fl. Industri i Brosslarvägens förlängning Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 16 mars 2022
Laga kraft den 26 april 2022

HANDLINGAR

De handlingar som ni fått visar ett förslag till de förändringar som föreslås för området. Till förslaget hör:

Planbeskrivning (detta dokument)
Plankarta med planbestämmelser
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning
Grundkarta

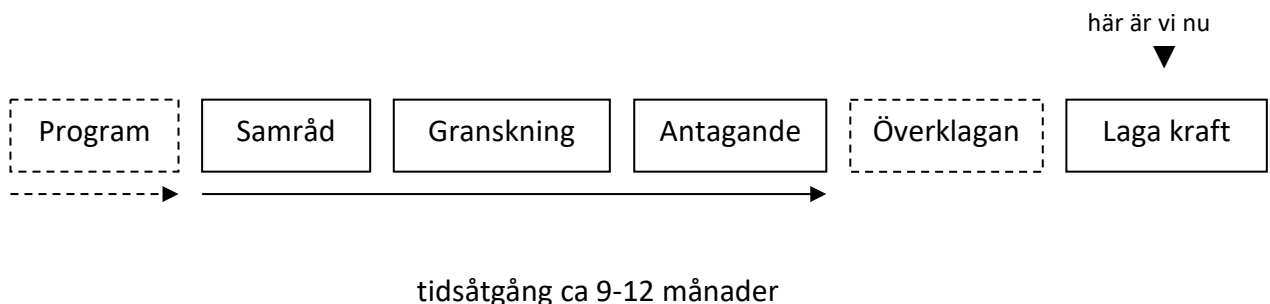
PLANPROCESSEN STANDARDFÖRFARANDE

Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Granskning: planförslaget hålls tillgängligt för granskning Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Laga kraft: planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer och program	4
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
Naturmiljö	9
Bebyggelse	11
Gator och Trafik	12
Hälsa och Säkerhet	13
Teknisk försörjning	15
GENOMFÖRANDE	19
Genomförandetid	19
Huvudmannaskap	19
Tekniska anläggningar och ledningar	19
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	20
Konsekvenser för respektive fastighet	20
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	20

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

Detaljplanen syftar till att möjliggöra verksamheter på del av fastigheterna Torvalla 4:18 ,7:44 och 6:85. Området blir en förlängning av verksamhetsområdet som sträcker sig från avfarten från E14 till Skotarvägen.

Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom planavtal den 27 april 2021.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Området är beläget i norra Torvalla, mellan Basvägen och E14. Området blir en förlängning av verksamhetsområdet som sträcker sig från avfarten från E14 till Skotarvägen. Området är cirka 12,4 hektar stort, ungefär hälften så stort som befintligt verksamhetsområde mellan Basvägen och E14.



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

Detaljplanen överensstämmer med huvuddragen i översiktsplanen och dess riktlinjer.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering 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 och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också. Enligt parkeringspolicyn räknas antalet parkeringsplatser fram utifrån bruttoarean (BTA) för användningen. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovsprövning och planläggning.

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 verksamhetsområde i Verksmon anges att där får ske försäljning av varor som hänger samman med och kompletterar verksamheter och att service tillåts. Dock ingen planläggning för handelsändamål. Inom planområdet ska det vara möjligt att uppföra handel som komplement till industri, som t.ex. fabriksförsäljning, vilket bedöms vara förenligt med handelspolicyn.

Tillväxtplan 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.

Behov av arbetsplatser inom kommunen har ökat kraftigt under senare år i samband med konjunkturuppgången. Planförslaget kan bidra till tillväxten genom att ge företag i kommunen goda förutsättningar för expansion och att

erbjuda attraktiv mark i kommunen för nyetablering av företag. Detta förutsätter att det finns en planberedskap att ta fram detaljplaner som motsvarar aktuell efterfrågan.

Detaljplanen skapar möjligheter till fler arbetstillfällen i kommunen på en ur infrastrukturens synpunkt strategiskt bra belägen plats. Detaljplanen bidrar därmed till en positiv samhällsutveckling ur ett tillväxtperspektiv.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas idag inte av någon detaljplan.

Vattenskyddsområde Minnesgården

Del av planområdet ligger inom primär zon för Minnesgårdens 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.

För dagvattenhanteringen innebär vattenskyddsområdet att:

- Fordonstvätt med avfettningssmedel och liknande produkter endast får ske på platser som försetts med anordningar som gör att tvättvattnet inte hamnar i dagvattnet.
- Golvbrunnar får ej anslutas till dagvattensystemet.

Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas

Ställningstaganden och skälen till bedömningen

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den xxx § xxx att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

Den negativa påverkan som planförslaget innebär är framför allt kopplad till att ett naturområde tas i anspråk för verksamheter och att det innebär en lokal påverkan naturvärden. En naturvärdesinventering visar att det förekommer signalarter och rödlistade arter inom området.

Parallellt med planarbetet kommer frågan om ekologisk kompensation att lyftas. En dagvattenutredning tas fram tillsammans med detaljplanen för att ge stöd för hur dagvatten kan tas om hand i området.

Placeringen utgår från att området är utpekade specifikt för verksamheter i kommunens översiktsplan, och ligger i anslutning till befintliga industritomter samt planlagd yta för industri, och i närhet av nödvändig infrastruktur. Där det bedöms verksamheter som annars kan vara störande för omgivningen kunna samlokaliseras.

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.

Riksintressen

Planområdet ligger i direkt anslutning till E14 som är av riksintresse enligt 3 kap MB. Vägens betydelse ligger i dess funktion som bra transportled mellan regioner, god tillgänglighet och trafiksäkerhet. Planförslaget innebär inte några nya anslutningar mot E14. Planförslaget ska utformas med hänsyn till skyddsavstånd mot E14. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Planområdet berörs av influensområdet för riksintresset för civil luftfart med hänsyn till flyghinder. Föreslagna byggnadshöjder påverkar inte influensområdet.

Planområdet ligger inte inom eller i direkt anslutning till något område av riksintresse enligt 4 kap MB eller något Natura 2000-område.

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret med påverkansområde civil flygplats och väderradar. Inom området kan objekt över 20 meter medföra skada på verksamheten. Planförslaget medger en högsta byggnadshöjd på 10 meter, och medför inte några höga vindkraftverk eller känsliga byggnader som bedöms påverka hinderfrihet kring flygplatsen eller försvarets väderradar.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster.

Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljö kvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljö kvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas.

I Östersund har gränsvärdena överskridits ett flertal gånger under 2020 vid mätningar i gatumiljö och kommunen kommer att upprätta en åtgärdsplan med förslag på insatser för att minska halterna av partiklar. Höga partikelhalter kan ofta kopplas samman med trafiken, där partiklar kommer från dubbdäck, uppslitna vägpartiklar, sandning och från förbränningsmotorer.

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen dock inte så stora miljöeffekter. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så har partikelhalten varit oförändrad de senaste 20 åren och halten kväveoxid minskat något under samma tid. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt en ökad användning av alternativa bränslen.

Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Vatten

Miljö kvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. Storsjön är slutlig recipient för planområdets dagvatten, och utgör även dricksvattentäkt i Östersunds kommun

Storsjöns ekologiska status är bedömd som måttlig. Detta beror på att fiskpopulationen i viss mån bedömts vara skadad samt att det finns tecken på försurningsproblem. Vidare finns brister i form av att spridningsförutsättningarna för växter och djur längs med vattenförekomsten är begränsade, att vattenståndet varierar till följd av reglering, samt att närområdet runt vattenförekomsten och förekommande svämplan påverkats av mänsklig aktivitet så att dess naturliga funktioner begränsats.

Storsjön uppnår ej god kemisk status. Halter av bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) överskrids i alla yt- och kustvatten i Sverige. Dessa ämnen omfattas av ett undantag då det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att ta hand om dem. Utöver dessa ämnen överskrids gränsvärdet för tributyltenn (TBT) i vatten och sediment. Tributyltenn har länge använts i båtbottnfärger men är inte ett ämne som normalt förekommer i dagvatten.

Anslutning till Storsjön sker genom Torvallabäcken som är klassificerad som vattenförekomst i VISS (Vatteninformation Sverige). Miljö kvalitetsnormen för Torvallabäcken gäller att den ska ha god ekologisk status 2021. Bäcken klassas idag med måttlig ekoekologisk status för näringsämnen och uppnår ej god kemisk status med anledning av överskridande halter av bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver.

Förorenat dagvatten kan försämra statusen på Torvallabäcken och den slutliga recipienten vilket i sin tur kan förhindra uppfyllandet av

miljökvalitetsnormerna. Dagvatten innehåller bland annat kväve, fosfor, metaller, partiklar och oljeföroreningar som kan försämra kvaliteten på vattnet och livsbetingelser för vattenlevande växter och organismer.

För att förebygga påverkan på Torvallabäcken föreslås dagvattenflödet dimensioneras på ett sådant sätt att flödet inte ökar från planområdet efter exploatering. Med samma tillvägagångssätt utförs föroreningsberäkningar med reningsåtgärder så att inte de teoretiska föroreningshalterna ökar efter exploatering.

Vid skyfall ska inte skador uppstå inom planområdet eller nedströms planområdet.

Eftersom området ligger inom primär zon för Minnesgårdets vattenskyddsområde omfattas det också av särskilda skyddsföreskrifter. För dagvattenhanteringen innebär det att fordonstvätt med avfettningsmedel och liknande produkter endast får ske på platser som försetts med anordningar som gör att tvättvattnet inte hamnar i dagvattnet, samt att golvbrunnar ej får anslutas till dagvattensystemet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Befintliga mark och vegetation

Detaljplanen berör tre fastigheter som ligger mellan Basvägen och E14 i Torvalla. Fastigheterna är inte detaljplanerade sedan tidigare och är ej bebyggda. Fastigheterna domineras av högvuxen barrblandskog med ett lägre skikt som innehåller sparsamt med lövträd i form av björk och rönn. Skogens ålder varierar från ung till relativt gammal. Trots förekomsten av gamla träd, framför allt högvuxna grova tallar, är naturvärdena generellt låga i området

Påverkan på mark och vegetation

Inför samrådsskedet har en naturvärdesinventering tagits fram för området. Den negativa påverkan som planförslaget innebär är framför allt kopplad till att ett naturområde tas i anspråk för verksamheter och att det innebär en lokal påverkan naturvärden. Naturvärdesinventeringen visar att det förekommer signalarter och rödlistade arter inom området. Parallellt med planarbetet kommer frågan om ekologisk kompensation att lyftas. En dagvattenutredning ska tas fram inför granskningen för att ge stöd till hur dagvatten kan tas om hand i området.

Artskydd

Inom den planerade kvartersmarken i området finns fridlysta arter som kräver dispens från artskyddsförordningen. Dessa är:

- Mattlumner
- Revlumner
- Blåsippa



Samtliga arter bedöms som livskraftiga. En ansökan från artskyddsförordningen avses sökas inför detaljplanens antagande.

Inför utbyggnad av området kommer marken behöva beredas för att tillskapa ändamålsenliga fastigheter, och organiska jordar grävas ur och ersättas med friktionsjord. Inga anpassningar har därför kunnat göras för att skydda dessa arter.

Ekosystemtjänster

Planområdet består idag av ett skogsområde. Planförslaget medför att detta kommer att ianspråkta för ny bebyggelse. Detta innebär att dessa tjänster kommer att begränsas eller helt att försvinna. Som skogsfastigheter har området möjlighet att försörja befolkningen med t.ex. syre, och material i form av skog/trä vid skogsavverkning.

Området har stödande tjänster som att upprätthålla en biologisk mångfald och biodiversitet, tillhandahålla livsmiljöer och skyddsvärda arter, upprätthållande av markens bördighet såsom näringscykeln, vattencykeln och jordbildning. Skogen har också estetiska värden, och ger en möjlighet till rekreation, och rörelse i skog- och mark.

Strandskydd

Stenbäcken har tidigare runnit strax norr om planområdet längs E14. I samband med detaljplan B153 gjordes en inventering av Skogsstyrelsen (2008), som sammanfattar att Stenbäckens lopp genom Verksmon sedan 15 år är tillbaka är ändrat. Bäckens ursprungliga fåra är vanligtvis helt torrlagd då en jordvall norr om E14 stoppar vattnet. Bäckens ursprungliga fåra anses inte omfattas av strandskyddet.

Cirka 150 meter öster om planområdet går Torvallabäcken som omfattas av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

För planområdet finns ett antal geotekniska undersökningar, BRU 2, TO 1, samt TO 36. Enligt utlåtandet till den översiktliga geotekniska undersökningen (BRU2) för området Torvalla – Brunflo/Gärde består grunden av finkornig morän. För de delar av planområdet som ligger närmast E14 är blockförekomsten något större än vad som är normalt för området i övrigt. Marken bedöms ha god bärighet. Av den geotekniska undersökningen TO 1 framgår att området har blåbärsgranskog med mindre hyggesytor. Området har goda förutsättningar för bebyggelse.

Utifrån ovanstående bedömer Samhällsbyggnad att marken är lämplig för bebyggelse, inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

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. Området består idag av uppvuxen skogsmark och är ej bebyggd sedan tidigare.

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att nya tomter för industriändamål möjliggörs intill E14 och Basvägen. Den nya bebyggelsen kommer liksom övriga Verksmon att utgöras av större industri, verksamhets- och lagerbyggnader. Användningen innebär en utvidgning av befintligt verksamhetsområde längs Brosslarvägen, och att verksamheter med liknande miljöpåverkan samlokaliseras i enlighet med intentionerna i översiktsplanen. Det är också ett bra läge för skrymmande verksamheter som kan placeras strategiskt i närheten till E14.

Planförslaget medger en relativt flexibel användning med industri och verksamheter. I användningen ingår all slags produktion, lagring och annan hantering av varor, även personalutrymmen och kontor med mera som kompletterar verksamheten. Men även olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. t.ex. serviceverksamheter, lager och verkstäder.

I användningarna ingår också handel med varor som produceras inom området. Det handlar då framför allt om partihandel, men i mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Även handel med skrymmande varor ingår i användningen. Detaljhandel i större omfattning tillåts inte med anledning av att det har bedömts som olämpligt i kommunens handelspolicy.

Gestaltning

Planförslaget innebär att en relativt stor yta avsätts för verksamhetsområde. Då området idag består av skog innebär det en påverkan på stadsbilden lokalt i närområdet. Upplevelsen av området från E14 kommer att förändras

då nya verksamheter blir synliga från vägen och skog tas ned. Nya byggnader bör vara väl gestaltade och bidra till att långa fasader mot E14 får ett varierat uttryck. Detta säkerställs med utformningsbestämmelse i plankartan.

Ett naturområde finns närmast Basvägen bland annat för att minska den visuella påverkan och för att säkerställa skyddsavstånd till närliggande bostadsbebyggelse.

Planförslaget medger att 40 respektive 50 procent av fastighetsarean får bebyggas med en högsta byggnadshöjd av 10 meter. Det är en motsvarande byggrätt som getts omkringliggande fastigheter i Verksmon mot E14.

Skyltar

Inom planområdet kan det bli aktuellt att uppföra skyltar för att synliggöra framtida verksamheter inom området och mot E14. Kommunen har en riktlinje för skyltar. För handels- och arbetsplatsområden anges bland annat att vid infarter till arbetsplatsområden bör en orienteringstavla anordnas med anvisning om hur besökande hittar i området. Skyltningen kan göras på en samlings skylt där företag erbjuds att skylta inom vissa angivna ramar. I bilorienterade handelsmiljöer får det anses befogat att skyltarna tar större ytor i anspråk. Skyltar ska dock placeras i direkt anslutning till verksamheten, antingen på byggnadens fasad eller fristående vid infarten till fastigheten eller området.

Skyltar är möjliga att uppföra på prickmark (mark som inte får bebyggas) och styrs inte av byggnadshöjden. Lämplighet prövas i bygglov.

Det är viktigt att eventuell belysning av skylt inte blir bländande för trafikanter på E14/E45. Skyltar som riktas mot E14/E45 bör samrådas med väghållaren i bygglovsskedet.

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.

Genom planområdet kommer Brosslarvägen med tillhörande gång- och Cykelväg att förlängas, från Skotarvägen i nordväst till Basvägen i syd. Cirka 600 meter 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 undergången väster om planområdet. Tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter är god. I närheten av planområdet går också flera busslinjer med god turtäthet.

Parkering, varumottag och 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

landskapsbilden 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 bygglovsskedet.

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.

Nya brandposter kommer att behövas inom planområdet. Placering av nya brandposter utreds i bygglovsskedet. Behovet av brandposter styrs av vilken typ av verksamhet som ska etableras. Samråd kring detta ska ske med Jämtlands Räddningstjänstförbund och Avfall VA i bygglovsskedet.

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

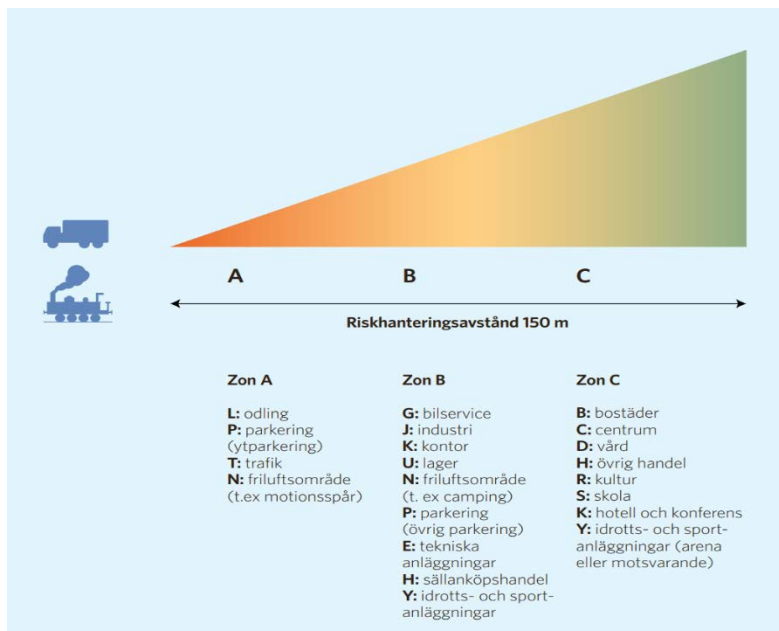
Buller

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. Vid utformningen av planen har hänsyn tagits till särskilt sårbara individer i angränsande bostadsområde (vårdboende). Ingen bebyggelse tillåts närmare än 70 meter från vårdboendet och området skiljs av 22,5 meter uppvuxen skogsmark som skyddas i detaljplanen.

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.

Farligt gods

Planområdet ligger i närheten av E14 som är utpekad transportled för farligt gods. Planändringen medger inte någon utökad byggrätt mot E14 jämfört med intilliggande verksamheter. Mellan närmsta byggnadsdel och väggkant på E14 kommer avståndet vara ca 60 meter.



Riskhanteringsavstånd i förhållande till transportled för farligt gods. Källa: SKL, 2012

I figuren ovan hamnar föreslagen bebyggelse inom zon B som ur riskhänsynpunkt är lämpligt för exempelvis industrier, handel med sällanköpsvaror samt verksamheter där ett fåtal vakna personer med möjlighet att själva sätta sig i säkerhet vistas. Inom området tillåts endast verksamheter och sällanköpshandel och bebyggelsen skärmas även av mot E14 med ett område med allmän plats som idag består av uppväxta träd.

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.

Risk för skred

Utifrån de geotekniska undersökningar som gjorts bedöms marken ha god bärighet och bedöms lämplig för bebyggelse. Inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger delvis inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten och kommer anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

Dagvatten

I samband med framtagandet av detaljplanen har förutsättningarna för att ta hand om dagvatten utretts i en dagvattenutredning (Sigma, 2022-03-21). Inom varje fastighet ska minst ett 2-årsregn renas och fördröjas enligt Östersund kommuns riktlinjer för dagvattenhantering. Vid flödesberäkningar ska klimatkoefficienten 1,25 användas. I möjligaste mån ska öppna/infiltrerbara dagvattenlösningar användas då dagvatten ska renas. Inom planområdet ska rekommendationer enligt Svenskt vatten P110 och Östersund kommuns riktlinjer för dagvattenhantering gälla för fördröjning av dagvatten. Detta innebär att dagvattenet ska på ett säkert sätt avleda motsvarande ett 20-årsregn inom planområdet.

Förslag till dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen föreslås bestå uteslutande av olika dikestyper. Föreslagna diken är gröna och behöver skötas för att upprätthålla kapaciteten. Detta utförs förslagsvis med samma underhållsplan som för en grönyta. För att uppnå tillräcklig rening behöver också föreslagna diken underbyggas av krossmaterial (0,35 m) vilket också nyttjas som fördröjning.

För att åstadkomma tillräcklig fördröjningsvolym behöver diken kunna utföras dämnda. Detta kan åstadkommas med ett förhöjt upplopp eller med dämning.

Dagvattenhantering på allmän plats

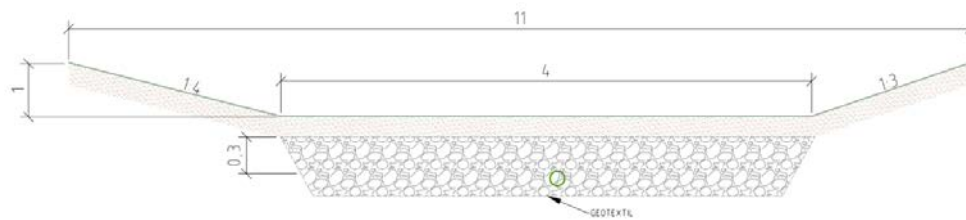
Planerade vägar och GC-vägar anläggs utan kantsten med ytavrinning direkt till dike. Förslagsvis nyttjas ytan mellan väg och GC-väg i så stor utsträckning som möjligt, se Figur 18 för principskiss. Är vägen bomberad kan dikessektionen minska genom att kompenseras med ett dike på andra sidan vägen.

Föreslagna diken behöver underbyggas av ett 0,5 m lager krossmaterial för att planområdet ska uppnå tillräcklig rening och fördröjning. Detta lager inkluderas som fördröjningsvolym och har då en beräknad porvolym på 25%.



Förslag på sektion för väg och GC-väg.

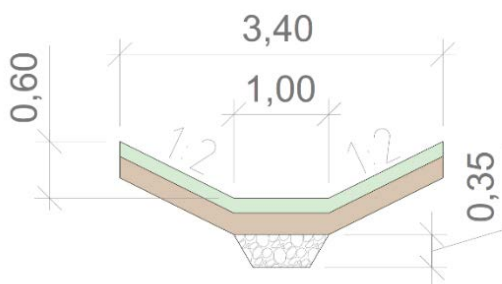
För att omhänderta dagvatten för ett 20-årsregn ytligt för hela planområdet behöver två större torrdammar anläggas i de södra delarna av planområdet, se Figur 19. Vid större regn än dimensionerande 20-årsregn översvämmar torrdammarna till naturmark för en trög avrinning mot vägdike Basvägen. Torrdammarna utformas förslagsvis enligt sektion nedan.



Förslag till sektion för torrdammar för omhändertagande av 20-årsregn.

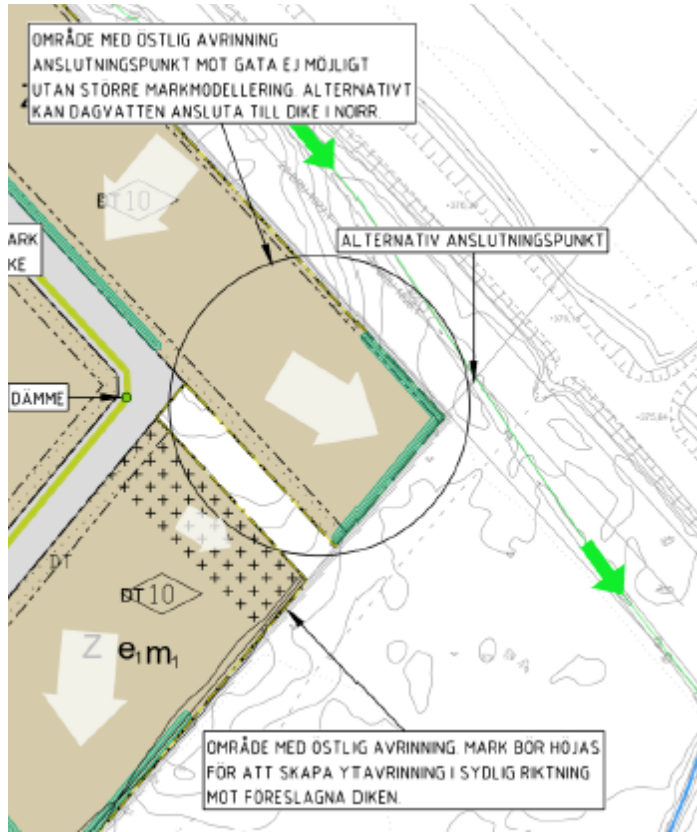
Dagvattenhantering på kvartersmark

Utformningen av fastighetsindelning på kvartersmark är ännu inte upprättad men föreslagen dagvattenhantering kan tillämpas oavsett storlek på fastigheten. Som dagvattenlösning föreslås diken placeras längs med den fastighetsgräns som utgör lågpunkt inom fastigheten. För att åstadkomma en fördröjning och tillräcklig rening behöver eventuella utlopp placeras förhöjt och dikesbotten underbyggas av krossmaterial. På detta sätt skapas en stående vattenyta i föreslagna diken. Generellt behövs det ca 90 m dike per hektar kvartersmark (90 m/ha) med föreslagen sektion.



Förslag till dikessektion för kvartersmark

I öst finns det kuperade områden med östlig avrinning där det krävs större markmodellering för att uppnå avrinning i västlig riktning för anslutning till planerad gata. Alternativa lösningar för ett av områdena är att ansluta dagvatten till befintligt dike i norr. För det andra området bör mark höjas så att ytavrinning sker i sydlig riktning mot föreslagna diken istället för östlig.



Områden med östlig ytavrinning där anslutning till gata ej är möjlig utan större markmodellering

Skyfall

Vid skyfall riskerar diken och trummor att gå fulla och sekundära avrinningsvägar kan uppstå. Vid korta häftiga regn avrinner dagvatten i högre grad på markytan och vid längre regn mätts marken, vilket i båda fallen ger upphov till en högre avrinningsfaktor.

Enligt dagvattenutredningen föreslås planerad gata utformas för att förhindra instängda områden och oönskade flödesriktningar vid skyfall. Om detta utförs bedöms skyfallsvatten ledas längs med föreslagna diken till torrdammarna som bräddas vidare till vägdiket längs med Basvägen. Det flöde som belastar vägdiket nedströms planområdet vid 100-årsregn uppgår till ca 3,5 m³/s. Detta medför att vägdiket längs med Basvägen bör ha en sektion som klarar detta flöde för att inte dagvatten ska stiga upp till vägbanan vid 100-årsregn.

Släckvatten

Statistik visar att vid 97 % av fallen kan industribyggnader släckas med en vattenmängd som uppgår till ca 50 m³. En stor del av detta släckvatten förångas vid släckarbetet men resterande hamnar slutligen i

dagvattensystem som ledningar, brunnar och fördröjningslösningar. Erforderlig fördröjning för kvartersmark uppgår till 65 m³/ha vilket innebär att släckvatten bör kunna omhändertas inom fastigheten beroende på fastighetens storlek. Detta medför att ca 97% av bränderna kommer att ha en släckvattenvolym som ryms i dagvattenfördröjning. Föreslagen dagvattenhantering föreslås bestå av diken med förhöjda utlopp. Släckvattnet begränsas därför inom fastigheten i den utsträckning som diket klarar av utan att det bräddar. Föroreningar från släckvatten kan sedan grävas bort/läggas på deponi samtidigt som diket byggs upp igen på fastighetsmark.

Hantering av dagvatten under byggtiden

I byggskedet bör slamavskiljning ske, för rening av partiklar i schaktvattnet. All erforderlig länshållning samt dränerande åtgärder ingår genom hela entreprenaden och får ej avslutas innan samråd med beställare och godkännande erhållits. Vid avledning av dagvatten ska åtgärder vidtas för effektiv avskiljning av sand, slam och ev. olja innan vatten släpps ut från planområdet. Hänsyn bör också tas till att länshållningsvatten inte överbelastar det befintliga dagvattensystemet. Oaktsamhet medför skyldighet att rensa befintliga dagvattenlösningar som till exempel trummor.

Efter att asfaltsyta färdigställts kan man med fördel installera brunnsfilter under den första tiden. Anledningen är att nylagd asfalt avger en stor del olja som avtar med tiden.

Påverkan miljö kvalitetsnormer

Genom att föreslagna dagvattenlösningar dimensioneras för att begränsas till naturmarksavrinning bör inte den ekologiska statusen påverkas negativt då dagvattenflödet ut från planområdet kan anses vara oförändrat för dimensionerande regn. Vidare så är anslutningspunkter för dagvatten också i princip oförändrade till lokalisering och typ (ytliga infiltrationsmagasin). Detta är fördelaktigt bl.a. för hydromorfologi och grundvattentillförseln.

För den kemiska ytvattenstatusen visar föroreningsberäkningarna på att de flesta kontrollerade ämnena minskar i föroreningshalter förutom fosfor, kvicksilver, BaP och TBT. Att halterna av dessa ämnen ökar något är acceptabelt då området idag består av orörd skogsmark som knappt släpper ut något alls, och inga reningsåtgärder kan nå samma utsläppshalter som innan vid exploatering av orörd natur. Ytterligare reningsanläggningar skulle ta ännu mer naturmark i anspråk och kan inte anses rimliga i förhållande till kostnader, eller de ingrepp som skulle krävas med ytterligare trädfällningar och så vidare.

Reningsgraden ut från planområdet är dock hög (60-90%). Dagvattnet renas och fördröjs genom ett antal öppna lösningar, varav det sista reningssteget är två 10 meter breda torrdammar längs Basvägen. Genom att planområdet inte ansluter till det kommunala dagvattenledningssystemet sker dessutom ytterligare rening utanför planområdet även vid större regn. Då bräddas dagvattnet och renas i diket längs med Basvägen cirka 340 meter innan det når Torvallabäcken.

På detta sätt sker rening även vid skyfall och snösmältning då bräddbrunnar anslutna till det kommunala dagvattensystemet annars skulle ha forslat föroreningar direkt till recipienten Storsjön.

Resultatet visar på att det inte går att garantera att exploateringen delvis försvårar det fortsatta arbetet att nå MKN med avseende på föroreningsbelastning för några ämnen. Dock sker det en stor reningsgrad med föreslagna dagvattenlösningar samt minskar de flesta ämnena i föroreningsbelastning samtidigt som ytterligare rening kan ske utanför planområdet innan primär recipient Torvallabäcken nås.

Avfall

Avfallshantering ska ske på de enskilda fastigheterna. Källsortering ska ske i de fraktioner som uppkommer i verksamheten och för detta ändamål ska lämpliga avfallsutrymmen/avfallsanordningar uppföras. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens lokala föreskrifter om avfall.

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.

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. Det vill säga gata och naturområden.

Tekniska anläggningar och ledningar

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

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

Fastigheter inom planområdet ska anslutas till kommunalt VA. Anslutningsavgift för kommunalt VA enligt gällande taxa ska betalas av respektive fastighetsägare när anslutningspunkt finns.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

I planområdet ingår delar av fastigheterna Torvalla 4:18, 6:85 och 7:44. Planförslaget medger att nya fastigheter för ändamålet verksamheter kan bildas inom planområdet. Lämplig fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning.

Åtgärder inom allmän plats

Lantmäteriförrättningar bekostas av Östersunds kommun, Mark- och exploatering.

I samband med planens genomförande ansvarar och bekostar kommunen för utbyggnad av allmän plats GATA, och dagvattenåtgärder inom allmän plats NATUR. Kommunen ansvarar också för ansvarar för drift och skötsel av gator och naturmarken.

Åtgärder inom kvartersmark

Mark- och exploatering/ Östersunds kommun ansvarar för att ansöka om bildande av nya fastigheter inom planområdet.

Mark- och exploatering/ Östersunds kommun ansvarar för att förbereda mark, inom kvartersmark som ska bebyggas. Därefter övergår ansvaret till den nya fastighetsägaren vid försäljning. Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av enskilda VA- och dagvattenanläggningar inom kvartersmark från anvisad förbindelsepunkt.

Konsekvenser för respektive fastighet

Cirka 10,7 hektar av fastigheterna Torvalla 4:18, 6:85 och 7:44 planläggs för verksamheter. Genom planförslaget blir det möjligt att stycka av dessa ytor för att bilda nya fastigheter för verksamheter.

Delar av fastigheterna Torvalla 4:18, 6:85 och 7:44 planläggs som allmän plats natur och allmän plats gata.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har tagits fram av samhällsbyggnad genom Simon Höglund, planhandläggare, samt Jenny Novén, karttekniker.

Östersund den 16 mars 2022

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Simon Höglund
Planarkitekt