

Detaljplan för Valhall 1 mfl.  
**KONTOR, CENTRUM OCH  
SMÅINDUSTRI**  
Östersunds kommun



*Marielund med Valhall 1 i vänster hörn. Flygfoto 2014.*

## PLANBESKRIVNING

### ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 15 augusti 2017

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 28 februari 2018

Laga kraft den 26 mars 2018

## 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  
Illustrationskarta  
Granskningsutlåtande

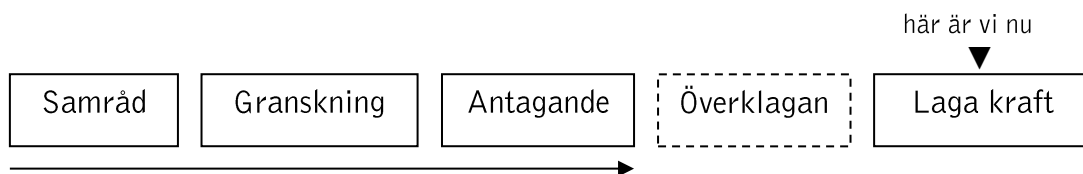
## PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

*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.



tidsåtgång ca 9–12 månader

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>4</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
Särskilda frågor för bygglovet.....	4
PLANDATA .....	4
Lägesbestämning .....	4
Areal .....	4
Markägoförhållanden .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktliga planer och program.....	5
Översiktsplan Östersund 2040 .....	5
Parkeringspolicy.....	5
Tillväxtplan för 2014–2020.....	5
Gällande detaljplan.....	6
Vattenskyddsområde.....	6
Behov av miljöbedömning.....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ..	7
Naturmiljö .....	7
Kulturmiljö.....	7
Bebyggelse .....	7
Gator och Trafik.....	9
Hälsa och Säkerhet.....	10
Teknisk försörjning.....	11
GENOMFÖRANDE .....	12
Tidsplan.....	12
Genomförandetid .....	12
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....	12
Ekonomiska frågor och konsekvenser.....	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

Planområdet består av fastigheten Valhall 1 samt en mindre del av Odensala 13:1. Syftet med planen är att möjliggöra en påbyggnad med en våning på den norra delen av byggnaden på Valhall 1. Påbyggnaden ämnar skapa mer utrymme för kontorsverksamhet. Syftet är även att minska andelen mark som inte får bebyggas så att det blir möjligt att bygga ett garage alternativt en carport. Planen ska också komplettera gällande användningsbestämmelse så att det förutom småindustri också omfattar kontor samt centrumverksamhet.

Detaljplanen syftar till att genom planbestämmelser reglera våningsantal, utformning, parkeringsytor samt markanvändning.

Planen handläggs med plan- och bygglagen 2010:900 uppdaterad genom 2016:537

### Särskilda frågor för bygglov

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovsprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

- Buller
- Parkering

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Marielund i Östersund. Planområdet begränsas av Fagerbacken i norr, Krondikesvägen i öster samt bostadsområdet Valhall i söder och väster.

### Areal

Planområdet är cirka 1,2 hektar stort varav 0,13 hektar består av en mindre parkmark. Vattenområde ingår ej.

### Markägoförhållanden

Östersunds kommun, Teknisk förvaltning, äger fastigheten Valhall 1. Östersunds kommun äger fastigheten Odensala 13:1 som delvis inkluderas i planområdet.



Bild 1. Kartan visar var planområdet ligger

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och program

#### Översiktsplan Östersund 2040

Ett ställningstagande i översiktsplanen är att 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. Den fysiska planeringen ska bidra till att Östersund stärker sin roll som tillväxtmotor i regionen. Samhällsbyggnad bedömer att detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan.

#### 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 parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika typer av 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 bidrar till de övergripande målen genom att skapa goda förutsättningar för en attraktiv, tillgänglig och intressant arbetsplats och mötesplats i ett centralt läge. Att vi har företag och arbetsplatser är grunden för tillväxt.

## Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan nr 289 – ”Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Odenslund i Östersund (Valhall 1, teknikcentrum)”, lagakraftvunnen den 6 april 1986, vilken medger småindustriändamål. Körytorna inom planområdet ingår i detaljplan nr 439 ”Miljöombyggnad av Fagerbacken”, laga kraft 12 maj 2015 samt detaljplan nr 139 ”Förslag till utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Odenslund i Östersund (Nordväst Travbanan)”, lagakraftvunnen den 21 juli 2011.

## Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgårdets ytvattentäkt. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringsämnen, dagvatten, miljöfarlig verksamhet, upplag och deponier, täkter, andra schaktarbeten och markarbeten, skogsbruk, djurhållning, vattenbruk, transporter av farligt gods, kalkning eller annan behandling av sjöar och vattendrag.

## Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 25 januari 2017, § 21 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB

### *Grundläggande hushållningsbestämmelser*

Miljöbalkens 3 kapitel omfattar grundläggande bestämmelser angående hushållning av mark- och vattenområden såsom riksintressen. Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården (Z25 Storsjöbygden). Planområdet ligger inom en tät ny bebyggelse och bedöms inte beröra riksintressen 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 dess områden.

### *Miljökvalitetsnormer*

Miljöbalkens 5 kapitel inrymmer miljökvalitetsnormer för utomhusluft, vattenkvalitet på fisk- och musselvatten och omgivningsbuller. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Naturmiljö

#### *Mark och vegetation*

Planområdet innefattar idag en byggnad avsedd för småindustri med tillhörande hårdgjorda ytor för parkering. Söder om byggnaden är planområdet planlagt för allmän plats, park. Inom planområdet finns även en del av Krondikesvägen samt Fagerbacken. Planområdet är plant.

Vegetationen i planområdet finns till största delen inom parkmarken.

Mindre områden mot Fagerbacken och Krondikesvägen består av gräs och buskar. Den största delen av marken inom området är redan ianspråktagen av byggnad och asfalterade parkeringsplatser.

Detaljplanen innebär att det blir möjligt att bygga komplementbebyggelse på en yta som redan idag är nästan helt hårdgjord. Den största förändringen kommer utgöras av byggnation på höjden. De gröna ytorna som finns kvar bör sparas och eventuellt utökas för att kunna ta hand om dagvatten, främst från parkeringsytorna. Parkmarken i områdets södra delar ska sparas.

#### *Geotekniska förhållanden*

Ingen grundundersökning är gjord för fastigheten i samband med planläggning. Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse då marken i och runt planområdet redan är bebyggd.

### Kulturmiljö

#### *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer*

Inom området finnas inte några kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer.

### Bebyggelse

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

Detaljplanen innebär att den befintliga användningen, småindustri, kompletteras med kontor samt centrumverksamhet. Centrumverksamhet innebär i denna detaljplan övrig service som exempelvis gym, hälsocentral 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. Centrumverksamheten får maximalt uppta hälften av den befintliga bruttoarean. Detta för att den befintliga fastigheten inte kan tillgodose minikraven för markparkeringar om hela byggnaden skulle vara centrumverksamhet.



Bild 2. Översikt över planområdet.

### ***Befintlig bebyggelse***

Innan gällande detaljplan antogs 1986 tillhörde fastigheterna Marielundsskolan. Därefter har huvudbyggnaden byggts om och till i omgångar. Byggnaden är idag ett lågt enplanshus med en liten påbyggnad på den södra delen. Byggnaden har en vit fasad i tegel och trä. De senaste åren har kontor och småindustri bedrivits i husen. Den före detta gymnastiksalen överfördes 2010 till Valhall 2. Bostadsområdena runt planområdet byggdes under 1950- och 1960-talet och består mestadels av två till fyra våningshus.

### ***Ny bebyggelse***

Detaljplanen innebär att befintlig byggnad kan kompletteras med en våning på den norra delen mot Fagerbacken. För att ge plats åt ett nytt bjälklag och därmed undvika att riva den befintliga konstruktionen får byggnaden uppföras till en totalhöjd av 10 meter över marknivå. Hela byggnaden kan därmed rymma två våningar. Taklutningen får maximalt uppgå till 18 grader. För att möjliggöra en byggnation av garage alternativt carport samt förråd ges bestämmelsen att kompletterande byggnader får uppföras på korsprickad mark med en maximal byggnadsarea av 240 kvadratmeter och med en högsta byggnadshöjd av 4 meter.

### ***Gestaltning***

Den föreslagna påbyggnaden bedöms inte ha någon omfattande påverkan på stadsbilden då närområdet innehåller flertalet byggnader med två eller fler våningar. Även den befintliga byggnaden består delvis av två våningar. Den föreslagna påbyggnaden och ombyggnationen bör harmonisera med befintlig bebyggelse inom och i närheten av planområdet vad gäller utformning, materialval och kulör för att bibehålla områdets karaktär. Även komplementbyggnaderna bör anspela på liknande byggnader i närheten av planområdet.



### *Tillgänglighet*

Planområdet är plant. Det är därför inte aktuellt med några avsteg från tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler, BBR.

Tillgänglighetskraven i samband med bygglov ska därmed följas.

### **Rekreation och Idrott**

Inom planområdet är möjligheterna till rekreation begränsande. I närheten finns dock Lillsjöns naturområde och andra grönområden samt idrottsplatser som är lättillgängliga via gång- och cykelvägar från planområdet.

### **Gator och Trafik**

#### *Gatunät*

Genom planområdet går Fagerbacken och Krondikesvägen vilka i trafiknätet är klassade som huvudgator med en hastighet på 40km/h. Fagerbackens västra del är stängd för tung trafik eftersom den ligger i anslutning till Fagervallskolan. Inga nya utfarter föreslås mot Fagerbacken eller Krondikesvägen då de befintliga bedöms räcka. Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan att trafikmiljön på Fagerbacken och Krondikesvägen försämras.

#### *Gång-, cykel- och mopedtrafik*

Gång- och cykelvägar finns på båda sidorna av Fagerbacken och Krondikesvägen. Många människor rör sig på dessa vägar för att ta sig mellan Östersunds centrum, Lillänge köpcentrum och bostadsområdena i närheten. Detaljplanen bedöms inte leda till ett behov av att förbättra gång- och cykelvägarna i området.

#### *Kollektivtrafik*

Planområdet ligger i direkt anslutning till ett kollektivtrafikstråk med god turtäthet. Inom och runt planområdet finns ett flertal busshållplatser för stadsbussarna. Linjerna har hög turtäthet både på vardagar, under helger samt nattrafik.

#### *Parkering och utfarter*

Kommunens gällande parkeringspolicy ska användas som ett styrmedel för att uppnå ett hållbart resande och därmed en hållbar samhällsutveckling inom kommunen. Vid beräkningar av antalet parkeringar för verksamheter inom planområdet ska parkeringspolicyn användas. En bedömning med hänsyn till verksamhetens särskilda karaktär ska göras i bygglovsskedet.

Tre procent, dock minst en av bilplatserna ska vara utformade och placerade så att de är lämpliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Gångavståndet till en användbar och tillgänglig entré får inte överstiga 25 meter. Boverkets byggregler och kommunens parkeringspolicy ska användas för bedömning av att tillgängligheten uppfylls.

Cykelparkering bör anordnas nära entréerna till byggnaden, helst med skärmtak samt plats för cykelkärror. I bygglovsskedet ska kommunens parkeringspolicy användas för att redovisa hur cykelparkeringen kommer att ordnas.

Planområdet ligger i zon 2. I tabellen nedan redovisas antalet parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea för cykel och bil.

Platser per 1000 m <sup>2</sup> BTA	Cykel		Bil		Max antal markparkeringar
	Anställda	Besökare	Anställda	Besökare	
Verksamhet					
Kontor	22	3	7	1	8
Småindustri	8	1	6	1	-
Övrig service	6	24	4	11	15

Byggnaden planeras att efter påbyggnaden blir cirka 3800 kvadratmeter bruttoarea. Om hela byggnaden skulle innehålla centrumverksamhet bedöms ytorna för parkering att inte räckta till, därför är centrumverksamheten begränsad till att uppta endast hälften av byggnaden, dvs. 1900 kvadratmeter. Därmed kan antalet markparkeringar inom fastigheten maximalt uppgå till 44 stycken samt 105 stycken cykelparkeringar. Samhällsbyggnad bedömer att detta bör rymmas inom fastigheten.

Utfart från fastigheten sker via de befintliga utfarterna. Förutom de befintliga utfarterna föreslås utfartförbud mot de båda vägarna.

## Hälsa och Säkerhet

### *Räddningstjänst*

På Krondikesvägen i närheten av Valhall 1 finns två brandposter med bedömda flöden på cirka 20 liter i sekunden. Detta faller inom Jämtlands räddningstjänstförbunds rekommenderade flöden för släckvatten. Inga ytterligare brandposter bedöms krävas till följd av ett genomförande av detaljplanen.

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Insatstiden för planområdet är mindre än 10 minuter, vilket uppfyller kraven för föreslagen användning.

Tillgängligheten för räddningsfordon är god på de befintliga gatorna som finns i området. Uppställningsplats för räddningsfordon kan ordnas mindre än 50 meter från byggnadernas entréer vilket innebär att man inte behöver dra slang och transportera material mer än 50 meter. Om utrymning ska ske med bärbara stegar är gångavståndet från räddningsfordonet mindre än 50 meter.

### *Störningar*

Inom planområdet tillåts kontor, småindustri och centrumverksamhet. Användningen J (industri) har liksom tidigare specificerats till att endast omfatta ej störande småindustri. Verksamheten på platsen får alltså inte verka störande för omgivningen, särskilt med hänsyn till buller. Samhällsbyggnad gör bedömningen att ett genomförande av planen inte innebär någon ökad risk för störande buller jämfört med tidigare plan. En

bullerutredning är inte nödvändig enligt samhällsbyggnad då tilläggen i användning inte bedöms medföra en ökad trafikmängd.

### ***Buller***

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för buller gällande arbetslokaler. Riktlinjerna anger att ljudnivån i arbetslokaler med tyst verksamhet inte ska överstiga ekvivalent ljudnivå 40 dBA inomhus under dagtid, 06–18. Bullernivåerna från Krondikesvägen och Fagerbacken ska beaktas i bygglovet för att uppnå ekvivalent ljudnivå för arbetslokaler med tyst verksamhet.

### **Teknisk försörjning**

#### ***Vatten och avlopp***

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Vatten Östersund.

#### ***Dagvatten***

Dagvatten avleds till befintligt kommunalt dagvattensystem. Andelen hårdgjorda ytor kommer inte att förändras och belastningen på dagvattensystemet påverkas därför inte heller.

#### ***Värme och kyla***

Den befintliga byggnaden inom planområdet är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet.

#### ***El, tele och IT-struktur***

De befintliga elledningarna och teleledningarna kommer fortsatt att användas.

#### ***Avfall***

Upphämtning av avfall kan ske på fastigheten.

## 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

Om ingen överklagar vinner detaljplanen laga kraft cirka en månad efter antagandebeslutet. När detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov beviljas för på- och nybyggnationen. Detaljplanen fortsätter gälla tills den ändras eller upphävs.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för de åtgärder som sker på den egna fastigheten, Valhall 1. Fastighetsägaren ansvarar för att söka bygglov i enlighet med detaljplanen. Eventuella utredningar i samband med bygglov bekostas av fastighetsägaren.

Östersunds kommun är huvudman och ansvarar för de allmänna platserna inom planområdet.

Teknisk förvaltning/Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten och avloppsledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningsförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Skanova ansvarar för kabel- och teleledningar.

### Ekonomiska frågor och konsekvenser

Fastighetsägaren bekostar detaljplanen, bygglov samt alla eventuella utredningar i samband med bygglov.

I de fall ledningar inom området måste flyttas för att ge möjlighet att bygga bekostas flytten av fastighetsägaren.

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

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Planområdet omfattar fastigheten Valhall 1 samt en del av Odensala 13:1. Den nya detaljplanen innebär ingen ändring i fastighetsbilden.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Emma Ödeen, Samhällsbyggnad / Plan och bygg, har medverkat i frågor som rör byggrätter och bygglov.

Johan Persson, Samhällsbyggnad / Miljö och hälsa, har medverkat i frågor om buller.

Olof Bergstedt, Samhällsbyggnad / Kart och lantmäteri, har medverkat i genomförandefrågor.

Östersund den 15 augusti 2017

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Stina Sahlén  
Planarkitekt