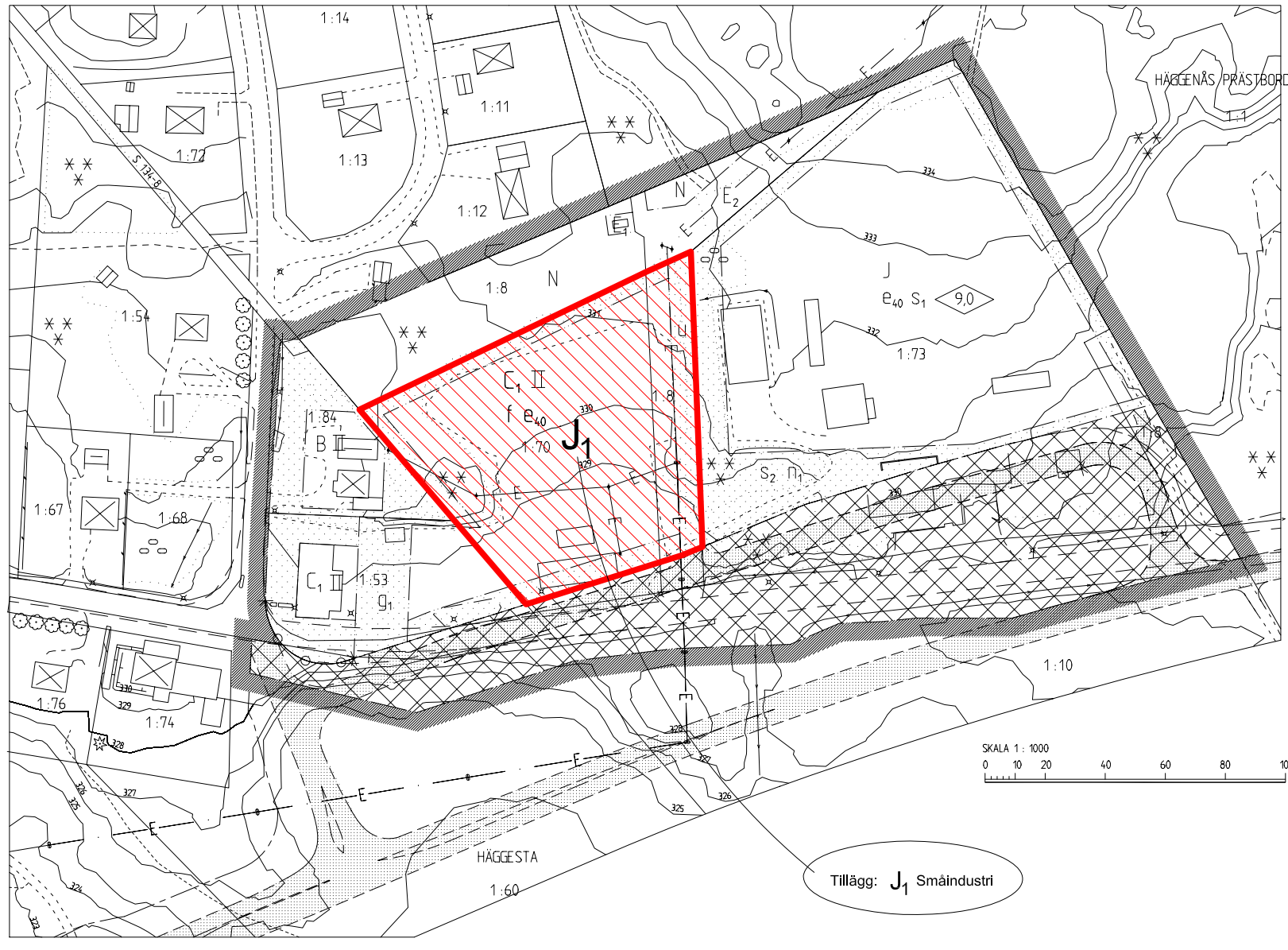


# Gällande detaljplan nr L32. Det skrafferade området omfattas av ändringen.



Tillägg: J<sub>1</sub> Småindustri

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angivna användning och utformning är tillåtna.

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Planområdets gräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Illustration rv 45 med vägstopp mm. Pågående/planerad vägbyggnad enligt befintlig resp kommande arbetsplan.
  - Befintlig/ny gräns för vägområde enligt arbetsplan

- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- Natur
  - Bostäder
  - Centrum-/Serviceanläggning. Kontor, restaurang, handel med dagligvaror, hantverk.
  - Industri
  - Näststation
  - Högsämningsledning

- BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Marken får inte bebyggas med undantag för skyltpelare / informationsskyltar etc. Utformning och placering ska ske i samråd med miljö- och stadsbyggnadskontoret.
  - Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
  - Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering samt in- och utfart

- UTNYTTJANDEGRAD**
- E<sub>40</sub> Största bruttoarea i % inom det i planen angivna användningsområdet

- MARKENS ANORDNANDE**
- Området disponeras samt träd och buskar planteras i princip enligt planillustrationen
  - Körbar förbindelse får inte anordnas.

- UTFORMNING OCH UTFÖRANDE**
- F Fasadmaterial ska i huvudsak utgöras av trä
  - 9.0 Högsta byggnadshöjd i meter. Högre byggnadshöjd kan medges för mindre byggnadsdel
  - II Högsta antal våningar

- STÖRNINGSKYDD**
- S<sub>1</sub> Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Naturvårdsverkets riktlinjer RR 78:5 för externt Industribuller ska följas
  - S<sub>2</sub> Till skydd mot Insyn ska befintlig skogsridå bevaras och vid behov kompletteras

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Del av gällande detaljplan, L16, som upphävs  
Området ingår i kompletterande vägområde för Rv 45 med funktionen vägstopp, parkering, rastplats, pumpö etc.

## TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom det särskilt avgränsade området. Underliggande detaljplan (nr L32) gäller jämsides. Utöver tillåten markanvändning, C<sub>1</sub>, gäller även J<sub>1</sub>.

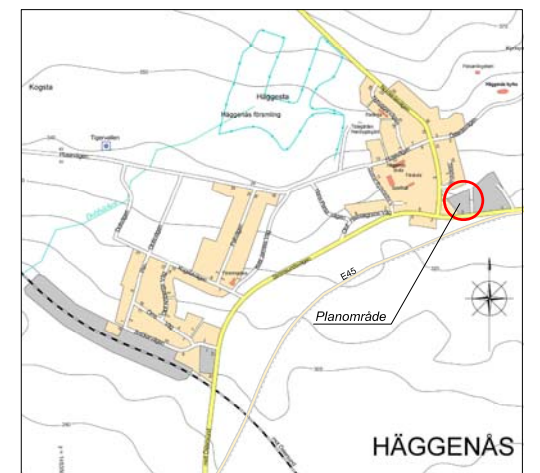
Område där tillägg till planbestämmelser skall gälla.

### Kvartersmark

Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Naturvårdsverkets riktlinjer för externt Industribuller får inte överskridas.

J<sub>1</sub> Småindustri

**Administrativa bestämmelser**  
Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 5 (FEM) år.



**DETALJPLANEN**  
Antagen av MSN 2009-03-25 §96  
Laga kraft 2009-04-21  
Aktbeteckning 2380K-P2009/7

Tillhör miljö- och samhälls nämndens i Östersund beslut den 2009-03-25 §96 betygar:

Agneta Johansson  
Miljö- och samhälls nämndens sekreterare

### ANTAGANDEHANDLING

- Planhandlingen består av:
- Gällande detaljplan L32
  - Tillägg till plankarta
  - Planbeskrivning
  - Genomförandebeskrivning
  - Översiktskarta
  - Särskilt utlåtande

### Tillägg till detaljplan för Service-/Centrumanläggning i Häggenås Östersunds kommun

Östersund den 27 januari 2009

## PLANBESKRIVNING

**SYFTE OCH HUVUDDRAG**  
Kvarmon AB har begärt att detaljplanen för Häggesta 1:70 m fl ändras så att Häggesta 1:70 kan nyttjas för småskalig industriverksamhet/hantverk.

Enligt gällande detaljplan (L32) är Häggesta 1:70 reserverad för Centrum-/Serviceanläggning med Kontor, Restaurang, Handel med dagligvaror samt Hantverk. Samhällsbyggnads bedömning är att en småskalig industriverksamhet bör, liksom tidigare, kunna bedrivas inom fastigheten i avvaktan på ev framtida etablering av en Centrum-/Serviceanläggning.

**Förslag**  
Samhällsbyggnad föreslår att gällande detaljplan (L32) kompletteras med ett tillägg som medger småskalig "icke störande industriverksamhet" (J<sub>1</sub>). Vidare att verksamheten inte får vara störande för omgivningen, Naturvårdsverkets riktlinjer för externt Industribuller får inte överskridas. Tillägget omfattar del av fastigheten Häggesta 1:70 samt del av Häggenås Prästbord 1:8.

**Översiktliga planer - Områdesplan för Häggenås**  
Översiktsplanen för Östersund, område 4.7, redovisar bl a följande planeringsmål ..... " En fortsatt god sysselsättning inom ortens näringsliv och service har stor betydelse även för omgivande landsbygd. " I områdesplan för Häggenås redovisas riktlinje "13 / Industriområde".

**Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**  
För planområdet gäller detaljplan L32, fastställd 2002-07-30. Enligt detaljplanen är del av fastigheterna Häggesta 1:70 (fd. Graningeverkens AB) resp. Häggenås Prästbord 1:8 är reserverad för Centrum-/Serviceanläggning med bl a livsmedelsbutik, bensinstation, restaurang samt viss offentlig service. I den detaljplan (L16) som ersattes av detaljplan L32 var Häggesta 1:70 reserverad för industrändamål ( J ).

**Vattenskyddsområde**  
Fastigheten Häggesta 1:70 gränsar mot vattenskyddsområdet för Häggenås grundvattentäkt. Gällande skyddsföreskrifter, fastställda 1980-04-24, för grundvattentäkten skall följas.

**Naturmiljö, Verksamheter**  
Häggesta 1:70 består i huvudsak av en öppen grusad upplagsyta med en enklare Industribyggnad i trä. I norr gränsar Häggesta 1:70 mot en skogbeväxten korridor som leder vidare till större naturmarksområden. "Korridoren" utgör samtidigt en buffert mot en grupp villor norr om fastigheten. I söder gränsar fastigheten mot rest av gamla landsvägen och söder om den ett markområde reserverat för "Rastplats/Vägstopp" med anslutning mot E45. I öst ligger Häggesta 1:73 och i väst mot Häggesta 1:53 resp. Häggesta 1:84.  
Inom Häggesta 1:73 har tidigare legat ett sågverk. Idag nyttjas byggnaderna i huvudsak som förråd och delar av fastigheten i övrigt för upplag. Inom Häggesta 1:53 har Häggenås Taxi AB sin verksamhet. Häggesta 1:84 är bebyggd med ett äldre enbostadshus.

## Gällande detaljplan - Förutsättningar och Förändringar

Detaljplanen för Häggesta 1:70 m fl fastigheter upprättades på begäran av och i samarbete med Häggenås Intresseförening i samband med byggandet av förbifart E45. Detaljplanens syfte var att skapa förutsättningar för en serviceanläggning med bl a livsmedelsbutik, bensinstation och restaurang samt viss offentlig service. Projektet var tänkt att stärka och komplettera byns serviceutbud men lades dock ned då finansiering inte kunde ordnas. Häggesta 1:70 har ett exponerat läge vid infarten till samhället och det kan därför inte uteslutas att planerna på sikt kan komma att genomföras. Häggesta 1:70 användes tidigare för Graningeverkens energidistribution och anläggningsverksamhet och därefter av Stigs Maskin för demontering av entreprenadmaskiner. Idag består fastigheten av en stor öppen grusplan med en äldre mindre industribyggnad i trä. Häggesta 1:70 har ett exponerat läge vid infarten till samhället och det kan därför inte uteslutas att planerna för en Centrum-/Serviceanläggning på sikt kan komma att genomföras.

**Planerad verksamhet**  
Häggesta 1:70 har en areal på 6896m<sup>2</sup> och är bebyggd med en enklare industribyggnad, total BYA ca 200m<sup>2</sup>. Exploatören/Fastighetsägaren avser att inom fastigheten etablera en "vedfabrik" för tillverkning, förpackning och försäljning av ved till braskaminer etc. Verksamheten omfattar även flisning av träavvara som ej är lämpat för brasved eller pannved. Träavvara levereras med timmerbilar/tractorslåg från lokala skogsägare. Lossning och lagring av träavvara ordnas på hårdgjord upplagsyta som beräknas uppta ca 1/3 av fastigheten. Huvuddelen av bearbetningen kommer att ske inom befintlig byggnad eller i nyuppförda byggnader. En ca 300-500 m<sup>2</sup> stor torklada för ved planeras. Vedtillverkning, sågning, klyvning beräknas ske under maj-juni, torkning juni-august och försäljning framför allt under höst och vinter. Produktion beräknas omfattas ca 1000m<sup>3</sup> fast mätvär.

**Miljöbedömning**  
Detaljplanens genomförande bedöms medföra viss påverkan främst genom att leveranserna av träavvara innebär en ökning av tung trafik i området. Även processen, sågning och klyvning av ved, kan orsaka viss störning. Inga risker för människors hälsa eller miljö bedöms dock uppstå. Den samlade bedömningen är därför att ett genomförande av planen inte har någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Se bilaga, Behov av miljöbedömning

**Sanering markförening**  
Inom fastigheterna Häggesta 1:53 resp 1:70 har bedrivits verksamheter, bl a bensinstation, underhåll av skogsmaskiner samt upplag av maskindelar som förorsakat viss markförening, främst bestående av oljerester. Häggesta 1:53 är genom Spimfabs försorg sanerad 2002. Generellt gäller att verksamhetsutövaren är ansvarig för ev. sanering. ( Spimfab/SPI Miljösaneringsfond - bildades av oljebolagen i Sverige för att vid behov sanera gamla bensinstationstomter ). Inom Häggesta 1:70 har viss sanering redan utförts som bekostats av Stigs Maskin AB. Den slutliga markanvändningen dispositionen av området, byggnadernas placering etc. avgör graden/omfattningen av vilka saneringsåtgärder som kommer att krävas (d.v.s. vid etablering av en Centrum-/Serviceanläggning).

## Saneringsbehov

I den detaljplan (L16) som ersattes av nu gällande detaljplan (L32) var Häggesta 1:70 reserverad för industrändamål (J). Detaljplan (L32) har dock inte i någon del genomförts, inte heller har några andra förändringar skett inom Häggesta 1:70. Den verksamhet "vedtillverkning" som nu planeras innebär i princip oförändrad markanvändning i f h t tidigare verksamhet och detaljplan (L16). Samhällsbyggnads bedömning, i detta skede, är därför att något behov av ytterligare saneringsåtgärder inte föreligger. Se bilaga; Miljöbedömning

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Genomförandetid - Administrativa frågor**  
Genomförandetiden för detta tillägg, ändring av gällande detaljplan L32, bestäms till fem år räknat från den dag ändringen vinner laga kraft. Ändringen innebär ingen ändring av bygglovspliktens omfattning.

**Teknisk Försörjning - Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**  
För åtgärder inom planområdet ansvarar fastighetsägarna. Östersunds kommun/Vatten Östersund ansvarar för VA-försörjningen. Häggesta 1:70 saknar va-anläggning. Anslutning till kommunalt vatten och avlopp kan ske till befintligt ledningstråk i väg 753. Elleverantören Jämtkraft Elnät AB ansvarar för elförsörjningen i området.

**Planekonomi**  
Planändringen bekostas av exploatören/ Kvarmon AB. Planavtal har tecknats.

**Fastighetsbildning**  
I enlighet med gällande detaljplan föreslås att del av Häggenås Prästbord 1:8 överförs till Häggesta 1:70. Markområdet är beläget direkt öst Häggesta 1:70 och har en areal på ca 1487 m<sup>2</sup>.

**Gemensamhetsanläggning/Servitut**  
För väglansutning till Norderåsvägen bör gemensamhetsanläggning eller servitut bildas.