

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom planområdet finns tre underliggande detaljplaner (B149, B153 och B158) som medger industri med högsta skyddsavstånd 200 respektive 400 meter. I detaljplanerna medges en högsta byggnadshöjd på 16 meter där mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd av 30 meter från ursprunglig marknivå. Efter att planerna vunnit laga kraft har det framkommit önskan om att uppföra byggnader där mindre byggnadsdelar uppförs till en högre totalhöjd än 30 meter.

Syftet med planen är att ändra planbestämelsen för totalhöjd för mindre byggnadsdelar för att medge att mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd av 50 meter från ursprunglig marknivå.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Verksmon ca 700 meter norr om Torvalla centrum. Planområdet är cirka 42 hektar stort och ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer, program och detaljplaner

Området omfattas av den kommunomfattande Översiktsplanen från 1991. Översiktsplanen pekar ut Verksmon som ett arbetsområde med industri. Planområdet omfattas av tre detaljplaner:

- B149 Detaljplan för Östra Verksmon etapp 1, Torvalla 4:17 och 4:18 m.fl. laga kraftvunnen 23 mars 2011.
- B153 Detaljplan för Östra Verksmon etapp 2, Torvalla 6:85 m.fl. laga kraftvunnen 31 augusti 2011.
- B158 Detaljplan för del av Torvalla 4:17 m.fl. Industriområde i Verksmon laga kraftvunnen 20 september 2013.

Detaljplanerna medger industri med skyddsavstånd på högst 200 eller 400 meter. Högsta byggnadshöjd är 16 meter, mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd på 30 meter från ursprunglig marknivå.

Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en bedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att det inte finns någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken, MB

Planområdet berörs av influensområdet för riksintresset för kommunikationer med hänsyn till flyghinder. Samråd har därför hållits med Swedavia. Föreslagna byggnadshöjder påverkar inte riksintresset.

Byggnader inom sammanhållen bebyggelse som blir över 45 meter kan påverka riksintresset för totalförsvaret. Samråd har därför hållits med Försvarsmakten. Föreslagna byggnadshöjder påverkar inte riksintresset. Om det blir aktuellt att byggnadsdelar uppförs till en högre höjd än 45 meter ska samråd ske med Försvarsmakten i bygglovet.

Inga miljökvälletsnormer bedöms överskridas till följd av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget innebär att byggnadshöjden inom planområdet ändras. Nuvarande bestämmelse som medger en byggnadshöjd på 16 meter där mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd på 30 meter från ursprunglig marknivå ändras. Istället medges en byggnadshöjd på 16 meter där mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd på 50 meter från ursprunglig marknivå. Ett förenat som är 45 meter eller högre över mark- eller vattenytan ska markeras enligt Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd TSFS 2013:9.

En bestämmelse om utryffandegrad saknas för ett område i detaljplan B149. Bestämmelsen läggs därför till i planförslaget.

Strandskydd

I samband med detaljplan B158 och B153 upphävs strandskyddet för Stensbäcken och Torvallabäcken inom respektive planområde. En ändring av detaljplanen innebär inte att strandskyddet återinrättas.

Gestaltning

Planförslaget innebär att högre byggnader medges inom ett relativt stort område. Detta innebär en viss påverkan på stadsbilden. Planområdet är redan planlagt för industri där mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd på 30 meter från ursprunglig marknivå. Den utökade totalhöjden innebär därför endast en marginell ökning av påverkan på stadsbilden jämfört med om gällande detaljplaner genomförs.

GENOMFÖRANDE

Tidsplan och genomförandetid

Planen drivs med så kallat enkelt planförfarande vilket innebär att den beroende på vilka synpunkter som kommer in kan antas tidigast på miljö- och samhällsämndens sammanträde 2014-03-26.

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

Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

Ekonomiska frågor

Vid bygglovsprövning ska inte planavgift tas ut. Bygglövsavgift utgår enligt gällande taxa.

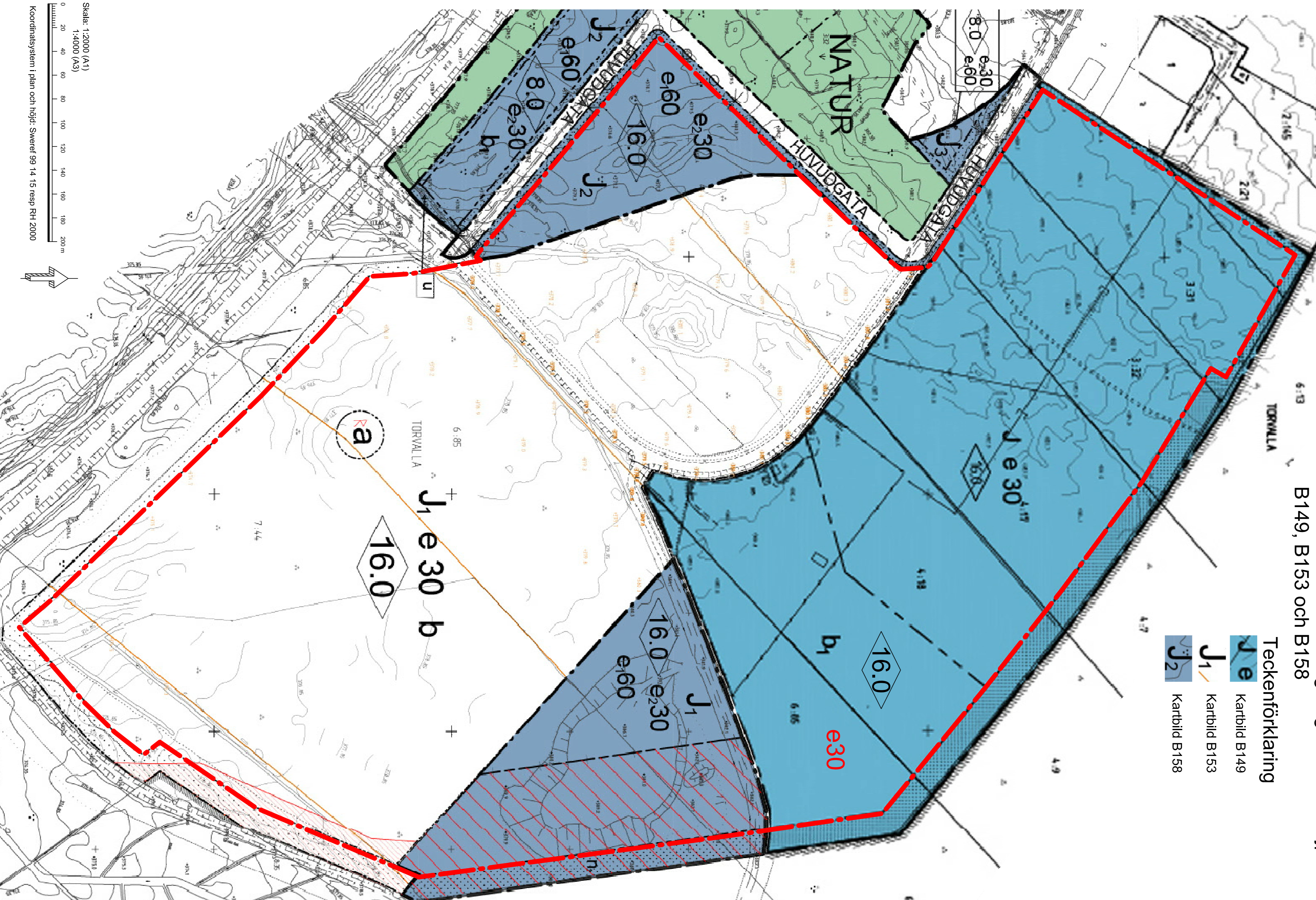
Ett planavtal som reglerar kostnaderna i samband med planarbetet har tecknats mellan Samhällsbyggnad/Östersunds kommun och Mark- och exploatering/Östersunds kommun.

TILLÄGG TILL PLANKARTA

Kartbilden är ett utdrag ur gällande detaljplaner B149, B153 och B158

Teckenförklaring

- J e** Kartbild B149
- J 1** Kartbild B153
- J 2** Kartbild B158



TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom det markerade området, tillagda bestämmelser är markerade med röd text i vänsterkanten.

Underliggande detaljplaner B149, B153 och B158 förstår att gälla och ska läsas tillsammans med det markerade området. Nedan visas enhärt tillagda samt utgående planbestämmelser. För övriga bestämmelser hänvisas till respektive detaljplan.

GRÄNSER

- Område där tillägget till detaljplanen ska gälla
- Användningsgräns (från gällande detaljplaner)
- Egenskapsgräns (från gällande detaljplaner)

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e30

Största byggnadsareal i procent av fastighetsareal.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

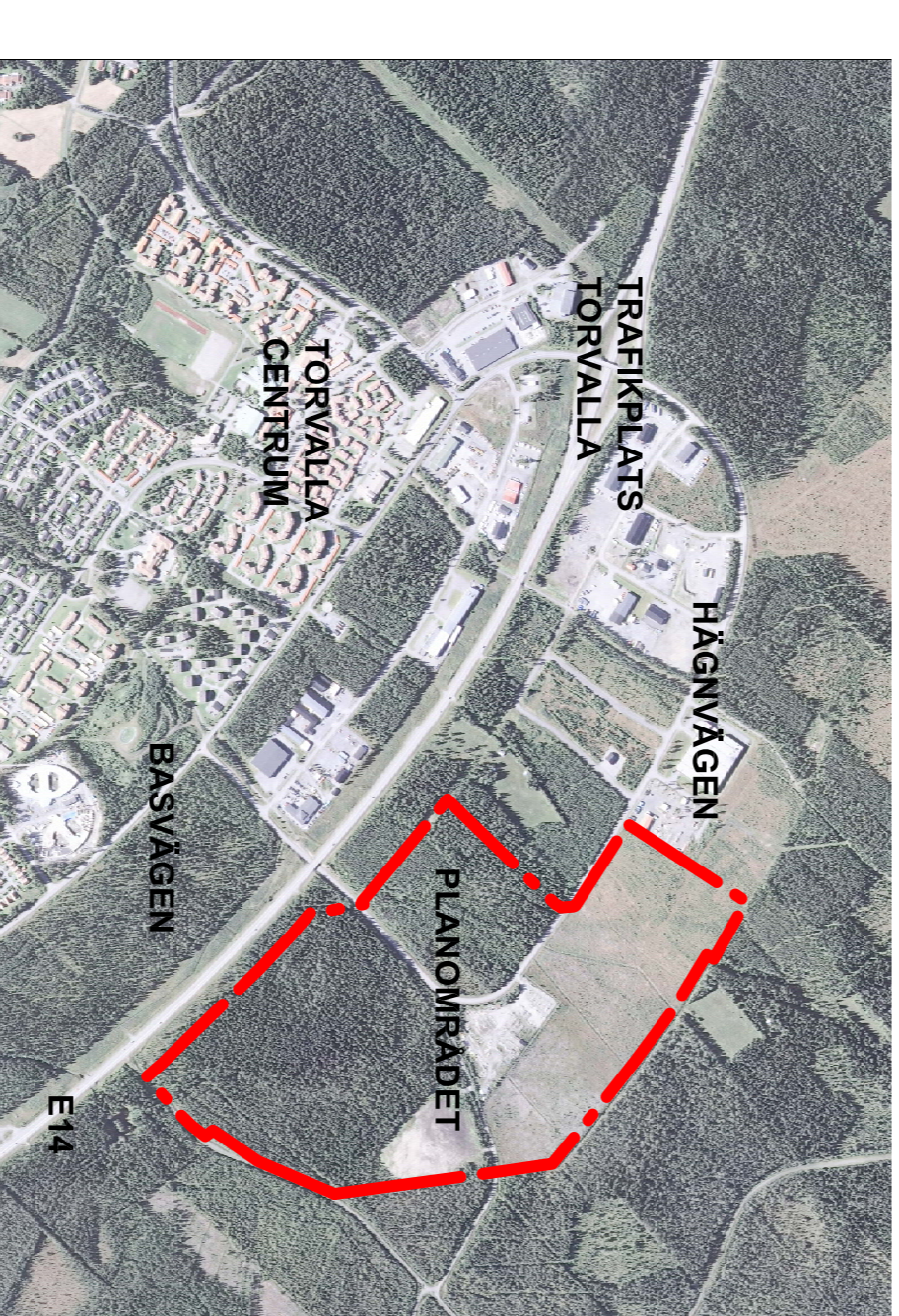
Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter. Mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd av 50 meter från ursprunglig marknivå.
- Högsta byggnadshöjd i meter. Mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd av 30 meter från ursprunglig marknivå.
- Högsta byggnadshöjd i meter inom området där högsta byggnadshöjd är 16 meter för mindre byggnadsdelar uppförs till en högsta totalhöjd av 30 meter från ursprunglig marknivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för denna ändring är 5 år från den dag tillägget vunnit laga kraft.

ORTOFOTO - planområdet markerat



Tillhör miljö- och samhällsämndens i Östersund beslut den 2014-03-26 §84 inlyggar.

Agneta Uthmansson
Miljö- och samhällsämndens sekreterare

ANTAGANDEHANDLING

Till handlingen hör:	Dnr./År	Dnr./Beslutsdatum
Planarkivet	2358/2013	P14/0001
Planeringsutskottet		
Genomförandebeskrivning		
Gränskontrollhandling		

Ändring av detaljplan för Massaveden 4 m.fl.

Tillägg till plan B149, B153 och B158

Utökad totalhöjd för mindre byggnadsdelar

Östersunds kommun

Upprättad den 29 januari 2014

Beställartidpunkt	Instans
Antagande 2014-03-26	MSN
Laga veck 2014-04-22	
Antagandebeskrivning 2358OK-F2014/6	
Plannummer	B159

Skala: 1:2000 (A1)
1:4000 (A3)

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 m

Koordinatsystem i plan och höjd: Sverref 99 14 15 resp. RH 2000