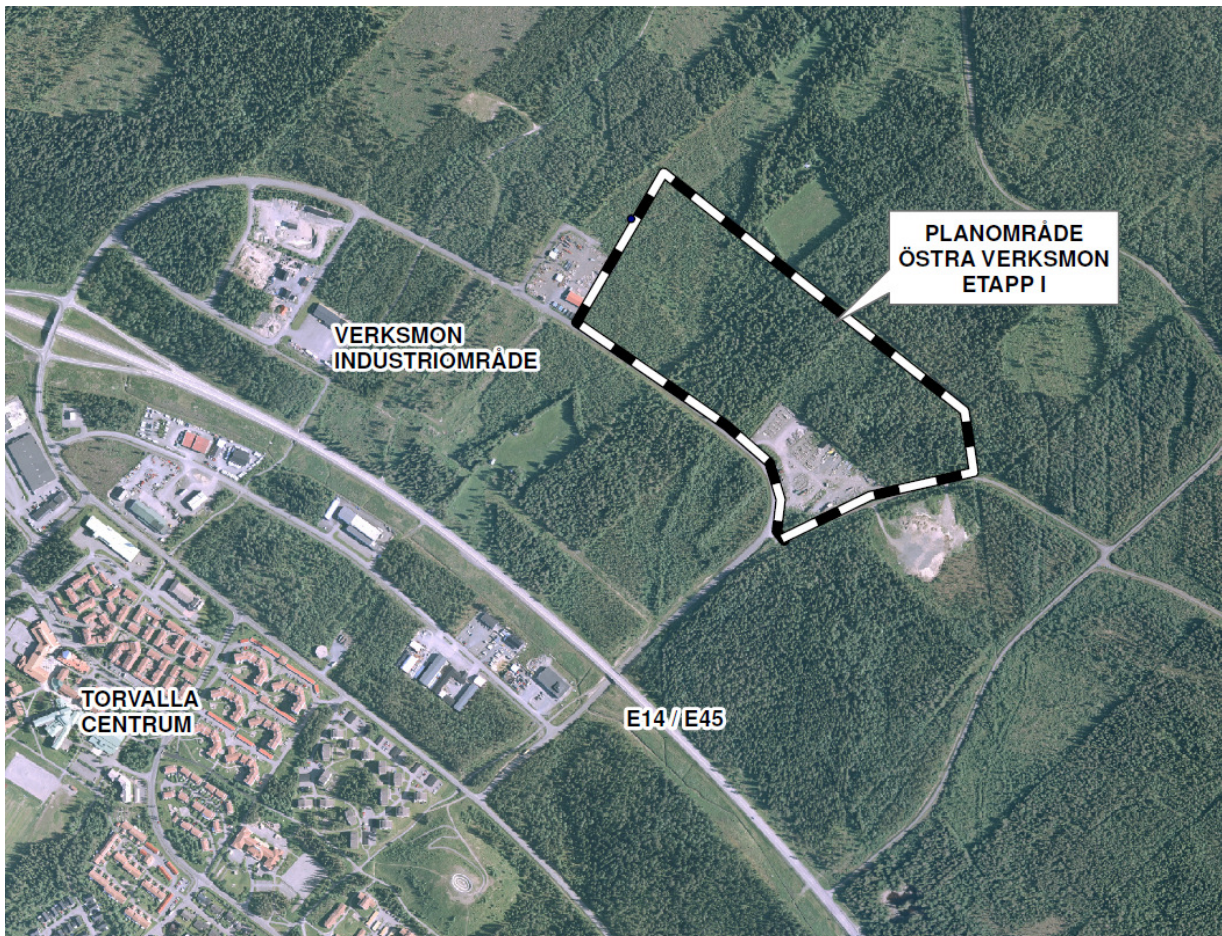


Detaljplan för
Östra Verksmon, etapp I
Torvalla 4:17 och 4:18 m.fl.
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Miljökonsekvensbeskrivning dat 2008-06-18
- Särskilt utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 26 januari 2011

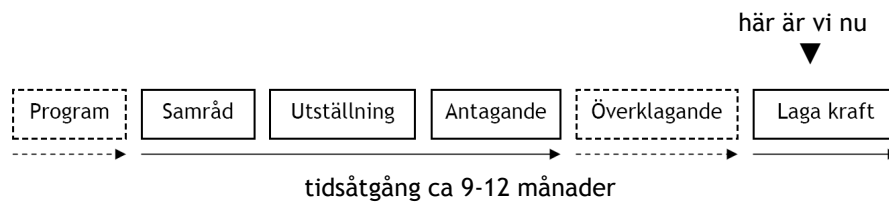
Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 23 februari 2011

Laga kraft den 23 mars 2011

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslagets betydelse. Planbeskrivningen ska också redovisa de syften och förutsättningar som planen har. Planbeskrivningen ska redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller planprogram. I beskrivningen ska skälen till förslagets utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Planprocessen



Program, start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms.

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

Utställning, planförslaget ställs ut. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande, kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsnämnden 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
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning.....	5
Kommunala beslut i övrigt.....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Naturmiljö.....	7
Kulturmiljö	10
Bebyggelse.....	10
Rekreation.....	11
Gator och Trafik.....	11
Hälsa och Säkerhet.....	12
Jämställdhet	13
Inverkan på miljön	13
Teknisk försörjning	14
Administrativa frågor	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	15
ORGANISATORISKA FRÅGOR	15
Tidplan.....	15
Genomförandetid	15
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	15
Avtal	16
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	16
Fastighetsbildning mm	16
EKONOMISKA FRÅGOR.....	16
Planekonomi	16
TEKNISKA FRÅGOR.....	16

Detaljplan för
Östra Verksmon, etapp I
Torvalla 4:17 och 4:18 m.fl.
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Östersunds kommun/Mark- och exploateringskontoret har anhållit om ändring av detaljplanerna B99 och B144 för fastigheterna Torvalla 4:17, 4:18 m.fl. Markanvändningen industri med skyddsavstånd högst 400 meter kvarstår. I gällande detaljplan tillåts byggnation om 30 % byggnadsarea av tomt. Maximal byggnadshöjd är 8 samt 10 meter i gällande detaljplaner men höjs till genomgående 16 meter. I gällande detaljplaner har Portvägen sin sträckning genom området som allmänplatsmark, denna bestämmelse tas bort. Därigenom möjliggörs flexiblare fastighetsindelning.

Planområdet upptas för närvarande av ett stort skogsområde, en mindre del av området är inhägnat och används av kommunen som förråd och upplagsplats. Den hänsyn som främst måste tas inom området är till den geotekniska undersökningen som tidigare utförts. Undersökningen visar på att delar av området ej är rekommenderbart för bebyggelse. Dessa kan dock användas som upplag.

Särskilda frågor för bygglovet

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

Den hänsyn som främst måste tas inom området är till den geotekniska undersökningen som tidigare utförts. Undersökningen visar på att delar av området ej är rekommenderbart för bebyggelse. Dessa kan dock användas som upplag.

PLANDATA

Planområdet ligger i östra Verksmon, i den norra delen av Torvalla. Området är beläget nordöst om E14. Planområdets totala areal uppgår till ca 17,2 ha.

Östersunds kommun äger all mark inom området; Torvalla 2:21, 3:31, 3:32, 4:17, 4:18, samt 6:85.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

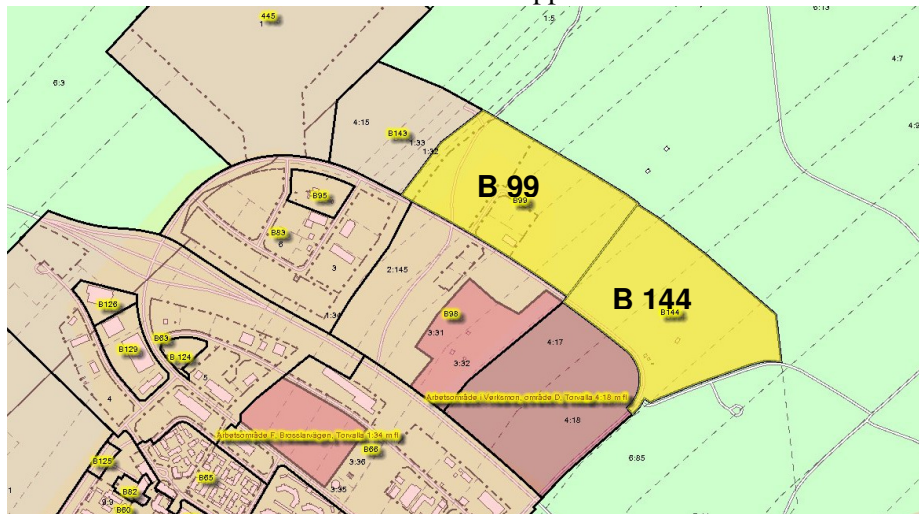
Översiktliga planer och program

I översiktsplanen för Östersund, antagen 1991, framhålls en utveckling av Verksmon som arbetsområde för industri.

Planområdet ingår i *Dispositionsplan för Torvalla* antagen av kommunfullmäktige den 26 oktober 1978. Till dispositionsplanen hör ett kompletterande *Program för stadsplaner i Torvalla* godkänt av kommunstyrelsen den 7 december 1983. Denna dispositionsplan med kompletterande program pekar ut hela Verksmon som lämpligt arbetsplatsområde.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Inom området gäller detaljplanerna B99 som vann laga kraft april 1991 och B144 som vann laga kraft oktober 2008. I detaljplanerna är gällande markanvändning industri liksom resterande delar av Verksmoområdet. En ny detaljplan (dp 445) för västra delen av Verksmon upprättades 2006 då det bestämdes att en kriminalvårdsanstalt skulle uppföras inom området.



Befintliga detaljplaner i Verksmoområdet.

Stenbäcken rinner längs med den norra detaljplanegränsen. Dennes sträckning var tidigare längs med fastighetsgränsen mellan Torvalla 4:17 och 3:32 samt genom den södra delen av Torvalla 4:17. Då bäcken är urdikad och flyttad ett flertal gånger saknar den naturvärde och strandskydd, men skall skyddas från föroreningar från de verksamheter som etablerar sig i området.

Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en behovsbedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Då detaljplanen innebär en mindre ändring i förhållande till befintliga detaljplaner är slutsats att den nya detaljplanen inte bidrar till betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen bifogas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 26 januari 2011 § 17 att en miljökonsekvensbeskrivning inte måste upprättas. Eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

I gällande detaljplan B144 har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats för området för den underliggande detaljplanen samt de delar av Verksmon som tidigare inte är planlagda. För området har samhällsbyggnad bedömt att ett genomförande av detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan. Motivet för bedömningen är att en totaleffekt av flera mindre faktorer kan innebära en betydande miljöpåverkan för Verksmoområdet. I miljökonsekvensbeskrivningen skall följande frågeställningar eller effekter på området utredas närmare:

- Markförhållanden
- Störningar (lukt och buller)
- Föroreningar (utsläpp i mark, vatten och luft)

En framtagen miljökonsekvensbeskrivning tillhörande detaljplan B144 finns som bilaga till planhandlingarna.

Då den nya detaljplanen inte bidrar till ändring i den betydande miljöpåverkan gör samhällsbyggnad bedömningen att miljökonsekvensbeskrivningen ej behöver ändras. Den tidigare upprättade miljökonsekvensbeskrivningen medföljer dock den nya detaljplanen för området.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 26 januari 2011, § 17, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Östra Verksmon, etapp I, Torvalla 4:17 & 4:18 m.fl.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 26 januari 2011, § 17, att planförslaget för Östra Verksmon, etapp I, Torvalla 4:17 & 4:18 m.fl. skall samskärmsbehandlas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Ett riksintresse är till exempel områden som i miljöbalken är omnämnda som värdefulla ur ett nationellt perspektiv. Detaljplaneområdet omfattas inte av något riksintresse 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 dessa områden.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark, vatten och vegetation

Planområdet består till stor del av skogsmark, främst barrskog, i svag sydostsluttning. Kommunen använder idag den sydöstra delen av planområdet, en tredjedel av Torvalla 4:18 samt hälften av 6:85, som förråd och upplagsplats vilket de eventuellt även har intresse av att behålla samt att eventuellt utöka på sikt.



Foto: Planområdet med Hägnvägen i förgrunden

Då marken består av stora mängder av organiska material och med hög grundvattennivå har området blivit ett utströmningsområde. På grund av den urdikning som skett i området tros marken runtomkring ha tappat del av sin hydrologiska förmåga.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning utfördes 1976 av K-Konsult för den nordöstra delen av Verksmon. Planområdet berörs av den geotekniska undersökningen Främmerbodarna (TO1). För planområdet har även en mer ingående geoteknisk utredning gjorts 1989 av Torvalla område A5 och A6 (TO40-41). Det är den nordöstra delen av Torvalla område A5 och A6 som berör detaljplaneområdet. Fastigheten Torvalla 6:85 undersöktes i utredningen Torvalla område A7 (TO70) från 1991 och det är den nordvästra delen som berörs i detaljplansområdet. Tolkning av de geotekniska undersökningarna redovisas på plankartan.

Grundförhållanden:

Inom huvuddelen av planområdet är bärigheten god och måttliga belastningar kan påföras marken utan risk för skred eller skadliga sättningar i undergrunden. Inom området med torv är bärigheten dålig i den ytliga organiska jorden. Belastningar ovanpå den medför stora och ojämna sättningar.

Inom planområdets östra delar finns mäktigare organiska ytskikt av högförmultad torv. I den centrala delen begränsas torvmäktigheten till 0,7 à 0,8 m och i den nordöstra delen till ca 1,5 m. Ytförsumpade områden med orga-

niska ytskikt med mäktighet mellan 0,3 och 0,5 m finns i centrala delar av området. Bergövertytan ligger flerstädes djupare än 3 m.

Grundvattenytan bedöms normalt ligga 2 – 3 m under markytan inom huvuddelen av området. Inom nordöstra delen förekommer vatten ytligare, 1,5 – 2,0 m under markytan. I lokala, låglänta avsnitt samt inom myrområdet kan vatten förekomma mycket nära markytan.

Inom stora delar av området klassas marken som normalradonmark. Byggnader skall utföras radonskyddade. Undersökningen för område A7 visar på ojämna värden vid radonmätningarna. Där är föreslaget att kompletterande mätningar framledes görs för de enskilda objekten.

Byggnader kan grundläggas med plattor på naturligt lagrad morän. Allt organiskt material (torv, humustäcke, rotsystem mm) skall avschaktas inom huslägen, vägar, anläggningar m.m. före grundläggning. Grundkonstruktioner måste utformas så att jorden under grundläggningsnivån ej kan tjäla. Inom områdets östra del erfordras urgrävning för eventuell bebyggelse. I de yttre delarna av torvområdet begränsas dock urgrävningens djupet till ca 1,0 m.

Förekommande finkorniga morän är tät och dränering erfordras därför under och intill byggnader. Dräneringsrör måste omges av filter som skydd mot erosion och igensättning. Ytvatten från högre liggande terräng bör tas hand om hand i avskärande diken och ledas utanför exploateringsområdena.

Inom planområdets östra del skall man vid exploatering räkna med att 0,5 – 1,0 m organiska ytskikt måste skiftas ut mot bärkraftig jord. Man har därtill en högre grundvattenyta inom detta terrängavsnitt. Detta kräver större dränerings- och vattenavbördningsinsats. I den östra delen, där torvdjup över 1 m förekommer, bör ej marken nyttjas för bebyggelse. Marken kan här efter påfyllnad nyttjas som upplagsplatser eller dylikt.

För utförligare beskrivning se K-Konsults utlåtande 1989-11-20 som är tillgängligt på samhällsbyggnad.

Kompletterande geotekniskundersökning kan behöva utföras i samband med bygganmälan. Byggherren ansvarar då för att erforderlig grundundersökning med markradon utförs.

Stenbäcken

Stenbäckens tidigare dragning var längs med fastighetsgränsen mellan 4:17 och 3:32 för att sedan vika av genom den sydvästra delen av planområdet. En jordvall norr om området gör att bäcken är torrlagd genom, samt söder om, planområdet. Vattnet har dämats upp för att istället transporteras via gränsdikedet som har sin sträckning i den nordöstra detaljplanegränsen.

En inventering har utförts, den 15 januari 2008 av skogsstyrelsen. Utlåtandet sammanfattas med att Stenbäckens lopp genom Verksmon är sedan ca 15 år tillbaka ändrat. Ett gränsdike som skiljer kommunens markinnehav från den privatägda skogsmarken leder idag bort bäcken i sydöstlig riktning

mot Torvallabäcken. Inom Verksmoområdet är bäckens ursprungliga fåra vanligtvis helt torrlagd, och utgörs idag av ett dike.



Karta: Stenbäckens dragning inom planområdet

Strandskydd

En besiktning av Stenbäcken har utförts tillsammans med en landskapsarkitekt och det framgick tydligt att skyddsvärdet är lågt då den blivit omdragen ett flertal gånger men behövs för att området skall kunna transportera undan de vattenmängder som kommer norrifrån.

För att skydda bäcken i största möjliga utsträckning skall ett skyddsavstånd omfattande 20 meter åt varje riktning finnas kring gränsdikedet. Inom detta skyddsområde skall det vara planterat och därmed även fungera som en bufferyta för att kunna hindra föroreningar från närliggande verksamheter att sprida sig till diket.

Då bäcken idag har en anspråkslös utformning som ett dike med endast en jordvall som angränsar till planområdet kan diket med all fördel utformas

för att ge ett trevligare utseende med hjälp av vegetation och eventuell förändring i jordvallens utförande. Bäckens har med tiden då den blivit omdragen ett flertal gånger tappat sina naturvärden men behövs för att området skall kunna transportera undan de vattenmängder som kommer norrifrån.

Stenbäcken omfattas dock av strandskydd. Stenbäcken löper samman med Torvallabäcken öster om planområdet. Torvallabäcken har strandskydd och naturvärdet är stort. Då Stenbäcken är omflyttad och utformad som ett dike, ses denna som ett komplement till Torvallabäcken, utan betydande värden för natur och djur.

Samhällsbyggnad har varit i kontakt med länsstyrelsen angående Stenbäckens och det har bekräftats att upphävande för strandskyddet ej behöver över ses.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

De fäbodrar som ligger inom Verksmoområdets centrala delar har särskilda bevarandevärden genom att de visar på äldre tiders nyttjande av de stadsnära skogsområdena för fäboddrift. De har därigenom också en viktig pedagogisk funktion. Den väl hävdade vällen och bevarade, välskötta byggnaderna vid Främmerbodarna med sin informationstavla förstärker fäbodens kulturhistoriska värde ur denna synpunkt. Dessa byggnader berörs ej av detaljplanen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Påträffas fornlämningar skall detta anmälas till länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen.

Bebyggelse

Bostäder

Det finns inga bostäder inom planområdet och planföreslaget innehåller inte några bostäder. Kriminalvårdsanstalten klassas dock som vård vad gäller skyddsavstånd till industriverksamhet.

Arbetsplatser

Inom arbetsområdet Verksmon finns idag flera verksamheter inom t.ex. tryckeri och transportföretag. Inom några år skall även en ny kriminalvårdsanstalt uppföras inom området. Detaljplanearbetet innebär att industriområdet blir utökat, idag finns baracker inom en inhägnad som används av Östersunds kommun som förråd, Torvalla stenlager.

Planområdet är enligt *Program för stadsplaner i Torvalla 1983* avsett för industribebyggelse och andra verksamheter som har behov av större arealer. Anläggningar som är för störande för att kunna placeras inom arbetsområdena sydväst om E14 skall kunna lokaliseras hit. Enligt *Program för stads-*

planer i Torvalla 1983 är tomter med större areal (>3 ha) prioriterade inom planområdet.

Området ligger ca 750 meter från bostäder och det bedöms att området kan inrymma något tyngre industri, dock inte industri som kräver ett större skyddsavstånd än 400 meter. Miljökonsekvensbeskrivningen går närmare in på anledningen till varför skyddsavståndet begränsas inom planområdet. Detaljplanen medger en byggrätt om 30 % av fastighetens area. På resterande ytor kan körytor, upplag, parkering mm ordnas.

Planutformningen måste anpassas till de befintliga markförhållandena och det lämpar sig därför bättre med större tomter inom detaljplanområdet. Dessa tomtuppdelningar är endast illustrerade med ett förslag i detaljplanen. Fastighetsindelningen bestäms i ett senare skede för att anpassas till de verksamheter som skall lokaliseras på platsen. De verksamheter som etablerar sig i området bör därför vara inriktade på en verksamhet som kan dra nytta av de upplagsplatser som framtvings genom grundläggningssvårigheter.

Byggnadernas höjd begränsas till 16 meter. Mindre byggnadsdelar får byggas högre än högsta medgivna byggnadshöjd, dock ej högre än 30 meter.

Offentlig och kommersiell service

Detaljplanens genomförande föranleder inte ett ökat behov av offentlig eller kommersiell service.

Tillgänglighet

Hela planområdet har en svag lutning åt sydöst. Inga onormala höjdskillnader finns inom arbetsområdet varför avsteg från gällande normer beträffande tillgänglighetskraven ej blir aktuellt. Vid nybyggnation skall entréer kunna nås med bil. Tillgängligheten inne i lokalerna hanteras i samband med bygglov/anmälan.

Rekreation

Ett naturparksområde har avsatts kring Främmerbodarna inom detaljplanområdet B98 sydväst om Hägnvägen. Området är ca 100 m brett och sträcker sig från E14 upp till Hägnvägen. Naturparken är avsedd att fungera som ett centralt rekreativområde för hela arbetsområdet nordost om E14. Planområdet ligger även med närhet till motionsspåren i Spikbodarna.

Gator och Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vägnätet är väl utbyggt inom området och nås via Torvalla trafikplats (E14). Trafiken till planområdet leds in via Hägnvägen längs planområdets sydvästra sida. En alternativ omdragning av Hägnvägen ses över i ett parallellt planuppdrag för Östra Verksmon, etapp II. Tillfart mot Hägnvägen skall fortfarande vara möjlig.

En separerad gång- och cykelväg är projekterad längs Hägnvägens sydöstra sida. Planerna på en gång- och cykelväg har funnits med sedan programmet för detaljplaner i Torvalla togs fram 1978. I vägområdet för Hägnvägen finns utrymme för en körbana, skiljeremsa samt gång- och cykelväg. Skiljeremsa kan vara gräsbevuxen, användas som snöupplag, dike, ledningsområde och/eller trädplanteras mm. Det finns idag belysning längs Hägnvägen, på samma sida som den planerade gång- och cykelvägen. Belysning och anläggningen av gång- och cykelväg är ett steg mot ett tryggare och säkrare område.

GC-trafik mot Torvalla centrum och mot Östersund är möjliggjord genom att Hägnvägen är utbyggd via planskildkorsning under E14.

Den befintliga vägstandarden på Hägnvägen bedöms klara av de trafikökningar och trafikrörelser som kan bli aktuella.

Kollektivtrafik

I Verksmon finns ingen hållplats för kollektivtrafiken. En omläggning av busslinjerna från Torvalla skulle vara motiverad eftersom hela Verksmon nu planläggs. Arbetsområdet skall enligt de översiktliga planintentionerna försörjas med busstrafik. Bussen kommer i så fall att gå längs Hägnvägen genom arbetsområdet. Hållplatser bör ordnas i anslutning till industrigatorna.

Parkering, varumottag, utfarter

Industritomterna disponeras med tillfart via Hägnvägen. På varje fastighet skall utrymme finnas för det parkeringsbehov den alstrar.

Under sommaren 2007 antogs *Nya parkeringstal för Östersund*. Parkerings-talen uttrycker antal parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea. Bilplatsbehovet kan skilja sig väsentligt mellan olika objekt, beroende på läget och verksamhetens art. För industriändamål anges ett riktvärde om 10 bilplatser per 1000 kvm bruttoarea. Antalet parkeringsplatser utreds dock och bestäms i varje enskilt fall.

För cykelparkering anges motsvarande parkeringstal till sex cykelplatser per 1000 kvm bruttoarea.

Parkeringsplatser bör placeras för bästa möjliga tillgänglighet till arbetsplatserna. Lättillgängliga, samutnyttjade och sammanhängande lösningar är i regel att föredra.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Planområdet omfattas inte av skyddsrumsområde varför något skyddsrum inte behöver uppföras.

Buller

Inom planområdet skall Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller följas, som för närvarande är SNV Råd och riktlinjer 1978:5. Riktlinjerna

gäller bland annat fläktar, skorstenar, panncentraler, kompressorer. Riktvärdena är angivna som ekvivalent ljudnivå i dBA, utom momentana ljud nattetid. För vissa verksamheter kan särskilda villkor gälla.

Lukt

Industrier kan i vissa fall ge upphov till störningar i form av lukt. Detta är viktigt att beakta då det kan innebära olägenheter för exempelvis kontor som etablerar sig inom området .

Räddningstjänst

Insattiden till området är mindre än femton minuter. Brandkrav för byggnaden redovisas i samband med bygganmälan.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar.

Farligt gods

Planområdets skyddsavstånd överstiger det utredningsavstånd som är avseende till E14 så inga problem torde föreligga avseende transporter av farligt gods.

Trygghet

Ljussättning finns längs med Hägnvägen. Längs med Hägnvägen föreslås en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen separeras från körvägen med en skiljeremsa där träd kan planteras så att gång- och cykelvägen blir mer trafiksäker och trygg men även så att gatumiljön blir mer tilltalande.

Jämställdhet

Planeringen skall allmänt sett bidra till jämställda villkor för kvinnor och män. Resvanestudier visar att kvinnor i större utsträckning än män använder kollektivtrafik samt går och cyklar. I planområdet finns möjlighet att ordna gång- och cykelvägar. Det är också möjligt att förlänga en busslinje från Torvalla in i Verksmon. Dessa åtgärder skulle förbättra förutsättningarna för kvinnor att ta sig till och från området. Arbetsområdet ligger förhållandevis nära bostäder men även kommersiell och offentlig service.

Inverkan på miljön

Detaljplanen innehåller bestämmelser om högsta tillåtna avstånd till bostäder för att minska den negativa påverkan från de framtida verksamheterna inom planområdet. Planförslaget har försökt att anpassats till den osäkerhet som gäller vad avser typ av industri. Det är likväl viktigt att planförslaget utformas med hänsyn till miljö- och hälsoaspekter.

Parallellt med bygglovprocessen sker en miljöprövning. *Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd* (1998:899) behandlar frågan om vilka av dessa verksamheter som skall anmälas till miljö och samhällsnämnden eller söka tillstånd hos Länsstyrelsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet skall anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Vatten och avloppsledningar finns inte inom detaljplaneområdet för närvarande. Delar av Hägnvägen har VA-ledningar, i resterande delar är VA-ledningar planerade. Från sydöst når VA-ledningarnas sträckning strax norr om E14. Det är den anslutningspunkt till dagvatten, spillvatten och dricksvatten som är aktuell för planområdet, även vid uppdelning av fastigheten i flera fastigheter

Värme och kyla

Det finns ingen fjärrvärme i området. Jämtkraft är intresserad av exploatering av området Verksmon när det gäller fjärrvärme, fiber och elinstallationer. Jämtkraft understryker att en förutsättning för exploatering är att det är ekonomiskt och teknisk möjligt. Det är beroende på hur hög ”värmetätheten” (behovet) är.

Vid en etablering av kriminalvårdsanstalten skall denna anslutas till Jämtkrafts fjärrvärmenät. Detta är möjligt genom utbyggnad av kulvertnät från Torvalla genom E14:s vall längs med GC-vägen, in centralt i Verksmoområdet.

El

Elnätet är utbyggt i delar av Verksmon. En elledning är dragen in i området i förlängningen på den norra gränsen på fastigheterna Massaveden 1 och 3. I nordvästra hörnet på Massaveden 1 är en transformatorstation belägen. Längs södra sidan om Hägnvägen går en högspänningskabel.

Avfall

Vid bygglov/anmälan redovisar exploitören hur sophanteringens skall lösas.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen föreslås vara fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Ingen förändring av bygglovplikten föreslås.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jan Robert Fresk har ritat detaljplanen i AutoCAD. Gunilla Bergström och Ann-Charlotte Johanson har medverkat i frågor rörande miljöpåverkan och industrietableringar. Per-Olov Ringné, skogsstyrelsen, har utfört en utredning av Stenbäckens dragning.

Östersund den 26 januari 2011

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Emma Ödeen
Planingenjör

Detaljplan för
Östra Verksmon, etapp I
Torvalla 4:17 och 4:18 m.fl.
Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande.

Målsättningen är att planprocessen skall vara genomförd under vårvintern 2011. Om inga synpunkter framförts som påverkar planen negativt beräknas detaljplanen kunna antas av miljö- och samhällsnämnden i februari 2011. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet om ingen överklagar.

Ett genomförande av planen sker därefter i takt med att tomterna säljs och bebyggs.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Vatten Östersund ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar i området. Vatten Östersund anordnar behov av brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för utbyggnad av elnätet samt eventuell utbyggnad av fjärrvärme i området.

Framtida fastighetsägare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom kvarteretsmark. Varje enskild fastighetsägare ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning och kompletterande grundundersökning utförs. De enskilda fastighetsägarna ansvarar även för eventuellt behov av schaktning. Grundläggning redovisas i bygganmälan.

Avtal

Östersunds kommun/samhällsbyggnad har upprättat planavtal med Östersunds kommun/Mark- och exploateringskontoret. Samhällsbyggnads åtagande avser framtagandet av grundkarta, kompletta planhandlingar, genomförande av samråd, upprättande av särskilt utlåtande, eventuell revidering och framtagande av antagande handlingar samt arkivering.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning mm

Östersunds kommun äger all mark inom planområdet. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar avstyckning av fastigheter för industriändamål i enlighet med detaljplanen. Eventuella ledningar säkerställs med ledningsrätt eller servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Östersunds kommun/Mark- och exploateringskontoret bekostar detaljplanens upprättande, fastighetsbildning samt är ansvariga för försäljningen av industritomter.

Framtida fastighetsägare bekostar och ansvar för tekniska undersökningar som behövs för nybyggnation och påbyggnader samt anslutningar till det kommunala vatten- och avlopps nätet, elnätet m.m.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Blivande fastighetsägare ansvarar för erforderliga åtaganden inom sina respektive tomter, det vill säga geotekniska undersökningar, radonundersökningar, markplanering, anslutningar till vatten och avlopp mm.

Östersund den 26 januari 2011

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Emma Ödeen
Planingenjör

Lena Näslund
Mark- & exploatering