

Datum  
2011-08-09

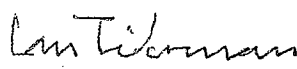
Dnr Ädh 2200/2009  
Dnr planmodul: P 10/0010

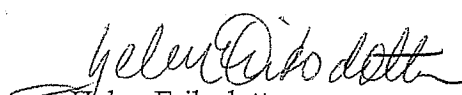
Detaljplan för  
Söder 1:14, Långan 6 m fl.  
Kontor, Handel och Småindustri i kv Långan, södra delen  
Östersunds kommun

### LAGA KRAFTBEVIS

Miljö- och samhällsnämnden i Östersunds kommun har den 2011-06-21, § 193, antagit detaljplan för Söder 1:14, Långan 6 m fl., Kontor, Handel och Småindustri i kv Långan, södra delen i Östersunds kommun.

Då miljö- och samhällsnämndens beslut om antagande inte har överklagats enligt 12 kap 2§ och 13 kap 2§ PBL har beslutet vunnit **laga kraft den 19 juli 2011**

  
Lars Tideman  
Planarkitekt

  
Helen Eriksdotter  
Registrator

Kopia till:

Kommunala lantmäterimyndigheten i Östersunds kommun  
Länsstyrelsen/kansliet, Samhällsplanering & Boende, 831 86 Östersund  
Skattemyndigheten i Östersund, 831 87 Östersund  
Teknisk förvaltning, Mark- och exploateringskontoret, Lena Näslund  
Jernhusen Fastigheter AB, Box 422, 101 28 Stockholm  
Aberdeen Asset Management, Box 3407, 103 68 Stockholm

Aktbeteckning: 2380K-2011/14

Detaljplanenr: 500



Detaljplan för  
Söder 1:14, Långan 6 m fl.  
Kontor, Handel och Småindustri i kv Långan, södra delen  
Östersunds kommun



## ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

### ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 2011-04-12

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 2011-06-21, §193

Laga kraft den 2011-07-19

Akt. 2380K-P2011/14

Dp 500

Detaljplan för  
Söder 1:14, Långan 6 m fl.  
Kontor, Handel och Småindustri i kv. Långan, södra delen  
Östersunds kommun

## PLANBESKRIVNING

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Jernhusen AB har begärt att ny detaljplan upprättas för del av Söder 1:14. Markområdet är beläget vid Bangårdsgatan i stadsdelen Söder, mellan Långan 6/ f.d. G & Ps virkeslager och järnvägen.

I gällande detaljplan är markområdet reserverat för en planskild förbindelse/ tunnel mellan Tjalmargatan och Storsjöstråket. Då det istället ska byggas en viadukt i Vattugatans förlängning kan tunnelreservatet tas bort och området planeras för annan markanvändning. Genom planändringen överförs del av Söder 1:14 till Långan 6.

Den nya detaljplanen föreslås tillåta handel i begränsad omfattning, kontor, samt icke störande småindustri/hantverk inom den del som omfattar Långan 6 och Söder 1:14. Området mellan Långan 6 och Tjalmargatan reserveras som park.

#### ***Begränsning av markanvändningen för Handel***

Planen medger endast s.k. Handel med "skrymmande varor" vilket i huvudsak avser sällanköpsvaror med stort ytkrav per försold enhet, t ex bilar, båtar, möbler, maskiner, byggvaror, järn, vitvaror, färg, radio/TV (definition enl. Boverkets rapport Handeln i planeringen).

Planen medger inte s.k. handel med dagligvaror (livsmedel). Motivet till detta ställningstagande är att utbudet av dagligvaror inom stadsdelen Söder redan är mycket stort. Inom stadsdelen Söder finns redan idag två större livsmedelsbutiker. Det är därför angeläget att kommande etableringar sker i alternativa lägen för att uppnå en geografisk spridning och ökad tillgänglighet. Planen medger inte heller s.k. detaljhandel med övriga varor (sällanköpsvaror), dvs. sådana varor som inte är att betrakta som dagligvaror eller skrymmande varor. Se vidare "HANDELSPOLICY FÖR ÖSTERSUND", godkänd av kommunfullmäktige 2007-06-28.

### PLANDATA

Den nya planen omfattar och ersätter i sin helhet gällande detaljplan 397. Planområdet har en areal på ca 1,2 ha.

Planen omfattar delar av Långan 6, Söder 1:6, Söder 1:14 samt Staden 3:1.

- *Söder 1:14 (TJ/ järnvägsområde) ägs av Jernhusen Stockholm K AB, Box 520, 101 30 Stockholm*
- *Långan 6 (Kontor, Handel; Industri) ägs av Nesron 19 i Östersund AB, c/o Aberdeen property investor AB, Box 3039, 103 63 Stockholm*
- *Staden 3:1 (TJ/ järnvägsområde) ägs av Trafikverket, Box 388, 831 25 Östersund*
- *Söder 1:6 (gatumark, parkmark/vägreservat) ägs av Östersunds kommun, 831 82 Östersund*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Planområdet omfattas av översiktsplan för Söder, antagen av kf mars 1994 resp. översiktsplan för Storsjö Strand, antagen av kf december 2009. Planändringen överensstämmer väl med översiktsplanernas förslag till ändrad markanvändning.

### Detaljplaner

Den nya planen omfattar och ersätter i sin helhet detaljplan 397, Långan 2, 3 m fl. (parkmark och vägreservat). Detaljplan 397 vann laga kraft 21 april 2000.

### Program för planområdet

Program har inte ansetts nödvändigt då planens syfte väl sammanfaller med intentionerna i översiktsplanen för Söder.

### Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2010-09-2§286 att låta sända ut planförslaget för samråd-/underrättelse.

### Miljökonsekvensbeskrivning/Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en behovsbedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. De verksamheter som tidigare bedrivits bedöms i övrigt inte föranleda något behov av omfattande marksanering då föreslagna verksamheter kontor, handel och småindustri bedöms som mindre känslig markanvändning (MKM).

Den samlade bedömningen är att ett genomförande av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Se bilaga

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 2010-09 § 286 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

### Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

#### *Grundläggande hushållningsbestämmelser*

#### ***Riksintressen***

Järnvägen/Mittbanan utgör riksintresse för kommunikationsanläggningar enligt 3 kap. 8§ miljöbalken. Riksintresset ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten av eller utnyttjandet av anläggningarna.

Samhällsbyggnads bedömning är att ett genomförande av planen inte kommer att påverka riksintresset.

#### ***Särskilda hushållningsbestämmelser***

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken.

#### ***Miljökvalitetsnormer***

5 kapitlet miljöbalken inrymmer miljökvalitetsnormerna för utomhusluft, vattenkvalitet på fisk- och musselvatten och omgivningsbuller. En ändrad markanvändning kan komma att innebära viss trafikökning men inte i sådan omfattning att det medför någon väsentlig ökning av buller och luftföroreningar.

Samhällsbyggnads bedömning är att detaljplanens genomförande inte berör eller innebär att miljökvalitetsnormerna överskrids.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### **Mark och vegetation**

Terrängen sluttar från Bangårdsgatan ned mot järnvägen. Nivåskillnaden mellan Bangårdsgatan (+307,2) och järnvägen (+301,4) är ca 5,8 meter. Nivåskillnaden tas delvis upp av en befintlig stödmur i gränsen mellan Lången 6 och Söder 1:14.

Inom Lången 6 resp. del av Söder 1:14 är marken i huvudsak hårdgjord och delvis asfalterad, högre vegetation saknas. Markytan inom Söder 1:6 är gräsbevuxen med trädplanteringar utmed Bangårdsgatan och Tjalmargatan.

#### **Geotekniska förhållanden**

Någon särskild geoteknisk undersökning har inte gjorts i samband med planläggningen. Erfarenheterna från äldre bebyggelse resp. nyligen genomförda byggprojekt i kvarteret visar att markens byggbarhet är god. Geoteknisk undersökning med radonmätning samt markmiljöundersökning ska redovisas i bygglovskedet.

#### **Begränsad markanvändning**

##### *Förorenad mark - Marksanering.*

Från början på 60-talet fram till 1997 har skilda företag bedrivit skrothantering inom den del som idag utgör "parkmark" (tidigare Lången 3 och del av Staden 3:1). Efter avslutad verksamhet genomfördes under hösten 1996 en kartläggning av ev. markföroreningar. Resultatet av undersökningen visade på höga eller mycket höga föroreningshalter av olja och metaller i jordlagren inom delar av området. Ett saneringsarbete inleddes sommaren 1997 genom att ett övre ytskikt, 10 cm, schaktades bort. Inom vissa områden genomfördes även djupare schaktning. Totalt har ca 1450m<sup>3</sup> schaktats ur och deponerats på Gräfsåsen. Ytterligare saneringsinsatser bedöms inte nödvändiga. Eftersom det inte kan utslutas att området efter saneringen fortfarande innehåller viss markförorening, metallfragment etc. påfördes ett skyddande jordlager när "parkområdet" färdigställdes.

##### *Miljöbalken – ansvar resp. upplysningsskyldighet*

Enligt miljöbalkens 10 kapitel är den som vid anläggningsarbeten påträffar en förorening i mark, grundvatten eller byggnader skyldig att genast underrätta tillsynsmyndigheten/samhällsbyggnad. Tidpunkten för när föroreningen uppstod har ingen betydelse vid tillämpning av bestämmelserna, ansvaret preskriberas inte. Ansvarig för undersökning och efterbehandling är i första hand den som bedriver eller har bedrivit den verksamhet som orsakat föroreningen. Här ingår även den som gör så att en förorening kan spridas, t ex den som schaktar eller gräver i ett förorenat område. *Se Miljöbalken 10 kap., 2§ resp. 11§*

##### *Förslag:*

- *Markkvaliteten inom planområdet begränsar valet av verksamhet till s.k. mindre känslig markanvändning (MKM). Detta uttrycks i detaljplanen genom att tillåten markanvändning begränsas till kontor, handel (- inte livsmedel) och småindustri.*
- *Vid schaktning och grundläggning ska entreprenören vara observant på och anmäla eventuell förekomst av markföroreningar till tillsynsmyndigheten.*

### Kulturmiljö

#### **Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer - Fornlämningar**

Inom planområdet återfinns inga kulturhistoriska värden eller kända fornlämningar.

## Bebyggelse, verksamheter

### *Arbetsplatser, verksamheter*

Inom planområdet förekommer idag ingen verksamhet. Tidigare bedrev Gärdin & Persson AB handel med virke och annat byggmaterial.

### *Befintlig bebyggelse*

Inom del av Långan 6 (tidigare Långan 2) finns två större lagerbyggnader. Utrymmet mellan byggnaderna som använts som lastgård är överbyggt med ett skärmtak. Byggnadsarean, inkl. skärmtak, är ca 2 150 m<sup>2</sup>. Byggnadshöjden är ca 9 meter.

### *Ny plan*

Den nya planen innebär en utökad markanvändning som utöver småindustri medger kontor och skrymmande handel (inte livsmedel). Planen ger en sammanlagd bygggrätt på 2 300 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA). Max byggnadshöjd 9 meter och högst två våningar.

Ett genomförande av planens intentioner innebär att verksamheternas behov av lastgator, lastgård kan behöva samordnas

### *Störningsskydd*

Inom Långan 6 får inga verksamheter förekomma som är störande eller innebär risker för omgivningen. Ekvivalentnivån för buller vid fastighetsgräns får inte överstiga naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller.

### *Säkerhet*

Järnvägens influensområde kan innebära både miljö- och säkerhetsrisker, framförallt buller- och vibrationsstörningar, trafiksäkerhet och elsäkerhet. För hög säkerhet ska exploatören i tidigt skede kontakta Trafikverket. *Se även: [www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se)*

### *Tillgänglighet*

Bebyggelse och mark ska utformas så att god tillgänglighet skapas för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Inga avsteg medges från hisskrav vid nybyggnad i flera plan.

### *Skyddsrum*

Byggherren ska kontakta Räddningsverket för skyddsrumsbesked, dvs. om behov av skyddsrum föreligger.

### *Bygglovplikt*

Någon ändring av bygglovplikten är inte aktuell.

### *Skyddszon - Bostäder*

Söder om Tjalmargatan ligger bostadskvarteret Vildgåsen. I planen har en 50 meter bred skyddszon reserverats mellan verksamhetsområdet i Långan och bostäderna i kv.

Vildgåsen. Av denna zon utgör parkmarken ca 30 meter.

### *Gestaltning*

Fastighetens exponerade läge ställer stora krav på fastighetens disposition, byggnadernas gestaltning, markplanering och skötsel. Långan 6 utgör en del av Bangårdsgatans "entré" till Söder och järnvägen utgör en viktig entré till staden. Från bostäderna i kv. Vildgåsen har man utblick över kvarteret. I planen föreslås därför insynsskydd mot upplagsytor, lastkajer etc. Insynsskyddet mot parkområdet bör i första hand ordnas genom att en byggnad placeras mot gränsen, i andra hand med plank och/eller plantering av träd och buskar. Avbärräckle/skyddsreckle ska ordnas i gräns mot järnvägen.

## Friytor

### **Utemiljö**

Angränsande park samt framförallt närheten till grönområdet och stranden vid Minnesgårde erbjuder goda möjligheter till avkoppling i samband med raster för personal verksamma inom området.

Vid nyplantering av parkträd och större buskar intill järnvägen ska alltid hänsyn tas till växtens storlek och utbredning som fullt utvecklad individ.

*Se vidare anvisningar under: [www.Trafikverket.se](http://www.Trafikverket.se), Järnvägen i samhällsplaneringen*

## Gator och Trafik

### **Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

Angränsande gator dvs. Bangårdsgatan och Nedre Vattugatan utgör fortsättningsvis lokalgator. De förändringar som på sikt kan komma att genomföras är dels en fortsatt ombyggnad av Bangårdsgatan som omfattar en ny korsningslösning, cirkulationsplats i Nedre Vattugatan - Bangårdsgatan. Vidare har en detaljplan tagits fram för en planskild förbindelse/viadukt över järnvägen från korsningen Nedre Vattugatan/Bangårdsgatan till Storsjöstråket.

Den senaste trafikmätningen, utförd 2009, visar att Bangårdsgatan har en trafikbelastning på ca 4700 fordon/ ådt. och Tjalmargatan ca 1400 fordon/ådt.

En separerad gång- och cykelbana finns anlagd utmed Bangårdsgatans västra sida.

Fastighetens anslutningar ska planeras med hänsyn till gc-trafiken.

### **Kollektivtrafik**

Stadsbussarna, linje 9, passerar genom Söder via Grängsgatan - Ringvägen - Bangårdsgatan - Tjalmargatan. Närmaste hållplats ligger i direkt anslutning till planområdet.

### **Parkering, varumottagning**

Bilplatsbehovet för pågående och planerade verksamheter ska kunna tillgodoses inom resp. fastighet och/eller genom del i gemensamhetsanläggning.

Bilplatsantalet skall dimensioneras enligt de behovstal som gäller vid bygglovprövning. *Se vidare "Parkeringstal för Östersunds Kommun", antagen av kommunfullmäktige 2007-06-28.* Verksamheternas bilplatsbehov kommer att beräknas enl. ovanstående riktlinjer och slutgiltigt avgöras i samband med bygglovprövningen.

Lossning - lastning av gods ska ske inom kvartersmark på planerad lastgård.

Gemensamhetsanläggningar (g) kan bildas för ev. lastgator, lastgård och parkering.

### **Ex. Beräkning bilplatsbehov**

En översiktlig beräkning av bilplatsbehovet utifrån den exploateringsplanen ger, innebär för "skrymmande handel" 2300m<sup>2</sup> och ett dimensionerande parkeringstal på t ex 20platser/1000m<sup>2</sup> BTA ett bilplatsbehov på ca 58 bilplatser. Utöver detta föreligger enligt tidigare planbeslut att ett behov på 28 platser för Sarven 28 resp. Norsen 19 ska tillgodoses inom Långan. En omständighet som kan komma att ändras/ beroende på utvecklingen inom Sarven 28 och Norsen 19. D.v.s. nyttjas Långan 6 för handelsändamål måste 74 platser (46+28) ordnas. Idag finns det 34 anlagda p-platser inom området.

*Se vidare Parkeringstal, antagna av Kf 2007-06-28*

## Hälsa och Säkerhet

### **Skyddsrum**

Skyddsrumsbesked skall sökas hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mer information finns hos Samhällsbyggnad.

### **Räddningstjänst**

Brandposter finns dels vid infarten till Norsen 19 från Tjalmargatan och dels vid Granngården.

### **Riskhantering m.h.t. farligt-godstransporter**

Transporter av järnvägstransporter av farligt gods till Östersund förekommer men i relativt begränsad omfattning. Konsultföretaget Tyréns AB utförde i samband med översiktsplanen för Storsjöstrand en detaljerad riskanalys med utgångspunkt från översiktsplanens förutsättningar för ny bebyggelse, ifråga om avstånd, användning, gruppering och höjder. Analysen utgår också från en antagen ökad mängd transporter av farligt gods i framtiden, t ex. genom fler transporter på Mittbanan till och från Norge. Sammanfattningsvis visar analysen att kraven på tillräckligt låg risknivå kan tillgodoses i det förslag som redovisas i översiktsplanen.

För att inte individrisken ska överstigas krävs att bebyggelse för användningarna industri, handel och kontor i ett plan inte placeras närmare spårmiten än 25 meter. Ifall skydd uppförs i form av en minst 2 meter hög vall kan avståndet reduceras till 10 meter. I analysen ges rekommendationen att t ex hotell ska förses med avstängningsbar ventilation.

Samhällsbyggnad anser att detta även bör gälla för de verksamheter som föreslås i detaljplaneutförslaget för Långan. I detaljplaneutförslaget är det byggnadsfria avståndet från järnvägsspår/spårmiten 30 meter.

Samhällsrisken bedöms generellt ligga under de krav som anges i RIKTSAM (av länsstyrelsen antagna rekommendationer). Se "Riskhänsyn i fördjupad öpl. Storsjö strand."

### **Skadeförebyggande åtgärder**

För att begränsa konsekvenserna vid en ev. olycka ska möjligheterna till skadeförebyggande åtgärder beaktas. Vid nybyggnad ska luftbehandlingsinstallationer utformas så att de kan stängas i händelse av en olycka med spridning av rök och/eller gas. Byggnaders utrymningsvägar ska planeras noga. Långan 6 ligger något högre än järnvägen vilket torde bidra till att begränsa konsekvenserna vid en ev. olycka.

### **Förslag:**

- Avbärarräcke/stängsel ska utföras i gräns mot järnvägsområde.
- I planen reserveras en byggnadsfri zon inom 30 meter från spårmiten.
- Skärmtak får uppföras på ett avstånd  $\geq 20$  meter från spårmiten.
- Parkeringsplatser får ordnas på ett avstånd  $\geq 20$  meter från spårmiten.
- Lastgata får ordnas på ett avstånd  $> 15$  meter från spårmiten.
- Ventilation - friskluftsintag placeras på oexponerad sida. Ventilationssystem bör kunna stängas av per automatik/manuellt från central plats.
- Byggnad bör förses med utrymningslarm.

### **Råd och skyddsanvisningar**

Exploatören ska, m h t de risker som är förenade med närheten till järnvägen, el-anläggningar etc., i tidigt skede kontakta Trafikverket för samråd kring de skyddsåtgärder som krävs i samband med de bygg-/anläggningsarbeten som planeras. För arbete inom Trafikverkets spårområde se vidare Trafikverkets information "Råd och skyddsanvisningar": [www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se)



### Elektromagnetisk strålning

Vid projektering av byggnader bör den elektromagnetiska strålningen från järnvägen beaktas vid projektering av elektriska installationer och anläggningar.

- Se vidare Elsäkerhetsverkets och Trafikverkets anvisningar.

### Störningar

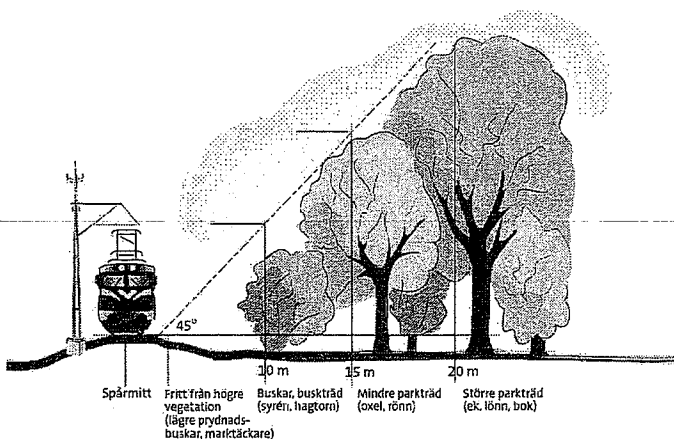
I skriften "Buller och vibrationer från spårburen linjetrafik – Riktlinjer och tillämpning". (Dnr S02-4235/SA60), utarbetad av Banverket \* (idag Trafikverket), Naturvårdsverket och Boverket, redovisas verkens tillämpning vad avser buller och vibrationsstörningar kring järnväg. De riktvärden som redovisas är långsiktiga mål som bör vara vägledande vid planens genomförande. Riktvärdet för maximal ljudnivå arbetslokaler med tyst verksamhet (kontor) är 60 dB. Boverkets Byggregler (BBR) samt svensk standard för ljudklassning (SS25268:2007) tillämpas i samband med bygglov och ska beaktas vid ny- och ombyggnad av verksamhetslokaler.

I detaljplanen är en byggnadsfri zon utlagd 30m från spårmittpunkt. Samhällsbyggnadsbedömning är att närheten till järnvägen inte utgör något problem vid planerad markanvändning; kontor, handel småindustri.

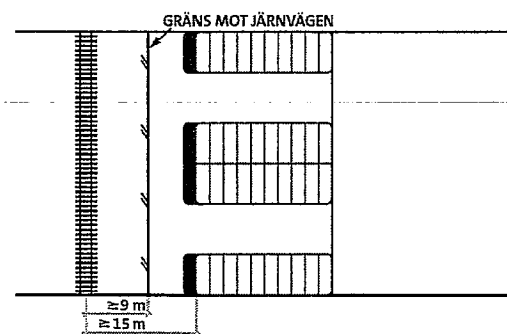
Byggherren/ fastighetsägaren ansvarar och bekostar insynsskydd, riskreducerande åtgärder samt ev. skyddsåtgärder mot buller och vibrationer från järnvägen.

### Säkerhet kring spår och kontaktledning

I Trafikverkets (fd Banverkets planeringsunderlag, juni 2009), "Järnvägen i samhällsplaneringen. Underlag för tillämpning av miljöbalken och plan- och bygglagen" redovisas råd och riktlinjer som ska följas vid bl a planering och annan markanvändning i järnvägens närhet. Se vidare [www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se)



Figur 48. Principfigur för träd och buskar intill spår.



Figur 44. Avstånd mellan järnväg och bilparkering. Källa: Väg- och gatans utformning (VGLU).

- Se Trafikverkets planeringsunderlag : "Järnvägen i samhällsplaneringen" [www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se)

\* Banverket avvecklades 1 april 2010 och ersattes av Trafikverket ([www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se))

Detaljplan för  
Söder 1:14, Långan 6 m fl.  
Kontor, Handel och Småindustri i kv. Långan, södra delen  
Östersunds kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Handläggning

Handläggningen av förslaget sker med s.k. enkelt planförfarande.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden bestäms till fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

#### Ansvarsfördelning

Jernhusen Fastigheter AB ansvarar för ev. nödvändiga saneringsåtgärder inom den del av planområdet som utgör Söder 1:14. Beträffande saneringsansvaret gäller dock generellt att det i första hand är i verksamhetsutövaren/förorenaren, och i andra hand fastighetsägaren, som är skyldig att sanera till s.k. mindre känslig markanvändning, detta oberoende av om en exploatering/ett genomförande är förestående eller inte.

Ägaren av Långan 6/byggherren ansvarar för alla nödvändiga tekniska utredningar, byggnationer, anläggningar samt andra åtgärder inom Långan 6. Byggherren svarar även för kostnader för insynsskydd, ev. skyddsåtgärder mot buller, vibrationer etc. från järnvägen.

### EKONOMISKA FRÅGOR

#### Planavtal

Planavtal som reglerar kostnaderna för upprättandet av den nya detaljplanen har tecknats med Aberdeen Asset Management och Jernhusen Fastigheter.

#### Plangenomförandeavtal

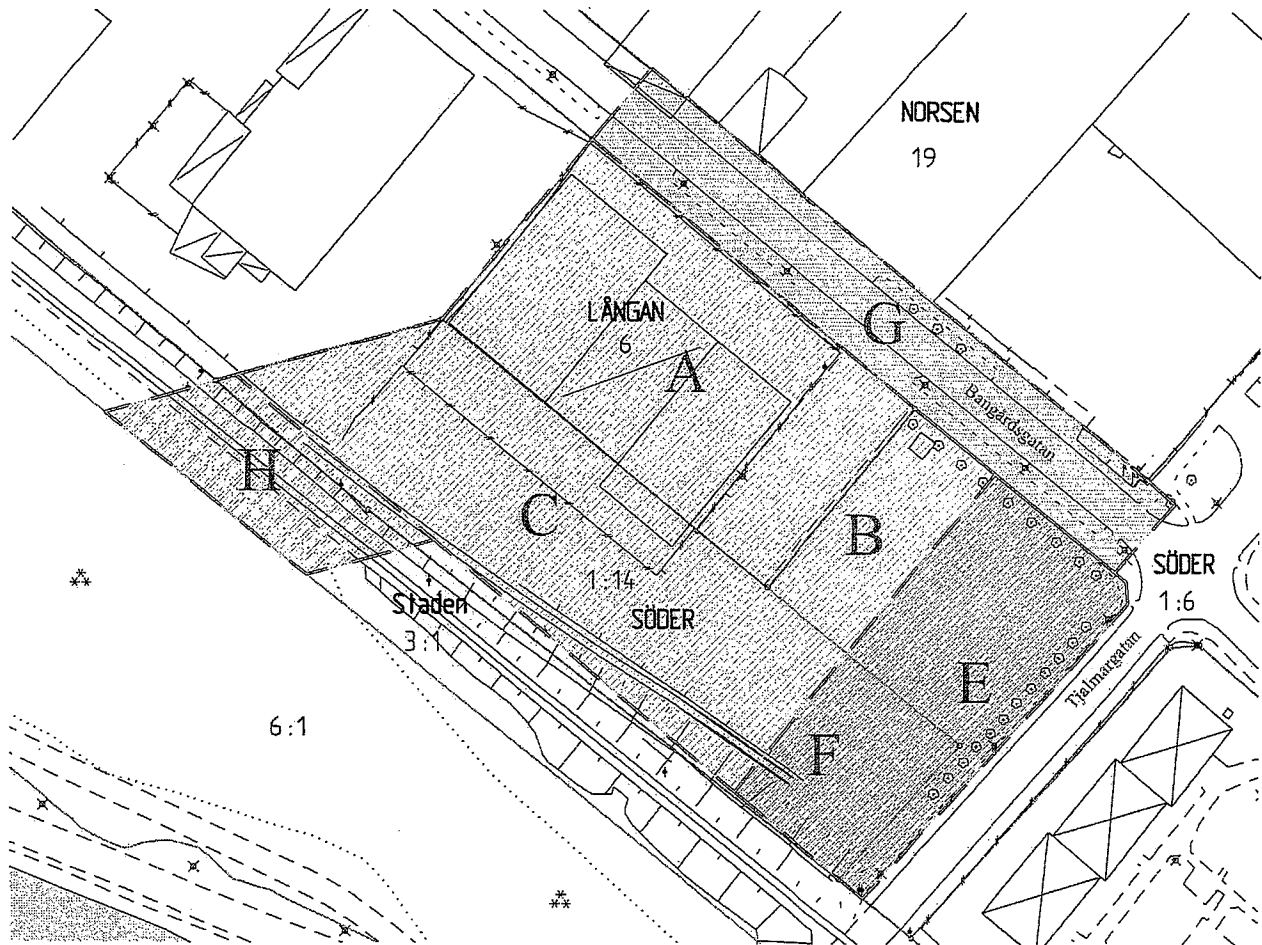
Plangenomförandeavtal har upprättats mellan Östersunds kommun/avd Mark och Exploatering och exploatören/fastighetsägaren Aberdeen Asset Management. Avtalet upprättas med anledning av den ändrade markanvändningen. Avtalet fastställer fördelning av kostnader för allmänna platser som delvis skall betalas av exploatören samt reglerar de överföringar av mark som skall göras. Fördelningsprinciperna för uttag av detta exploateringsbidrag redogörs i översiktsplanen för Söder antagen av kommunfullmäktige 1994-03-04.

#### Inlösen

Östersunds kommun förvärvar av Jernhusen AB den del av Söder 1:14, ca 900m<sup>2</sup>, som i planen utlagts som parkmark.

Dp Långan 6, Söder 1:14 m fl.

## FASTIGHETSREGLERINGAR

**LÅNGAN 6, del av**

Figur	Area m <sup>2</sup>	Markanvändning - nuvarande	Markanvändning - ny	Från	Till
A	3722	Småindustri	Handel, Kontor, Småindustri	Långan 6	Långan 6
B	900	Parkmark	Handel, Kontor, Småindustri	Söder 1:6	Långan 6
C	4243	Trafik - Tunnelreservat	Handel, Kontor, Småindustri	Söder 1:14	Långan 6
	<b>8865</b>				

**SÖDER 1:6, del av**

Figur	Area m <sup>2</sup>	Markanvändning - nuvarande	Markanvändning - ny	Från	Till
E	1775	Trafik - Tunnelreservat o Park	Parkmark	Söder 1:6	Söder 1:6
F	900	Tunnelreservat	Parkmark	Söder 1:14	Söder 1:6
G	2393	Gatumark	Gatumark	Söder 1:6	Söder 1:6

**STADEN 3:1, del av**

Figur	Area m <sup>2</sup>	Markanvändning - nuvarande	Markanvändning - ny	Från	Till
H	1060	Trafik - Järnväg o Tunnelreservat	Järnvägsområde	Staden 3:1	Staden 3:1

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

#### *Fastighetsregleringar*

Långan 6 utökas genom att ca 4200m<sup>2</sup> överförs från Söder 1:14 och ca: 900 m<sup>2</sup> överförs från Söder 1:6.

Söder 1:6 utökas genom att ca 900m<sup>2</sup> överförs från Söder 1:14.

Staden 3:1 – angränsande område för järnvägsändamål

Den del av Staden 3:1 som utgör järnvägsområde befästs (T<sub>1</sub> på plankartan).

#### *Gemensamhetsanläggningar för lastgata*

En intern lastgata kan anläggas som försörjer verksamheterna inom kv. Långan.

Lastgatan kan inrättas som gemensamhetsanläggning (g<sub>1</sub> på plankartan) och föreslås utgöra del av Långan 6.

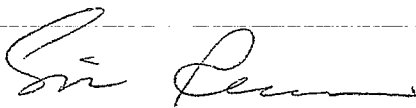
Andelstalen i ev. gemensamhetsanläggning kan fastställas av lantmäterimyndigheten vid anläggningsförrättning för bildand av gemensamhetsanläggning.

#### *Gemensamhetsanläggning för parkering*

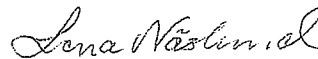
En del av parkeringsbehovet för Sarven 28 (tidigare Sarven 16) resp. Norsen 19 ska enligt tidigare planbeslut till viss del tillgodoses genom att en parkeringsanläggning med 28 p-platser ordnas inom Långan 6 (tidigare Långan 2).

Avsikten vid tidigare planläggning har varit att parkeringsanläggningen för Sarven 28 resp. Norsen 19 ska inrättas som gemensamhetsanläggning (betecknad g). Planerade förändringar inom Sarven 16 kan dock innebära att bilplatsbehovet för Sarven resp. Norsen kan komma att lösas på annat sätt.

Östersund 2011-06-21



Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

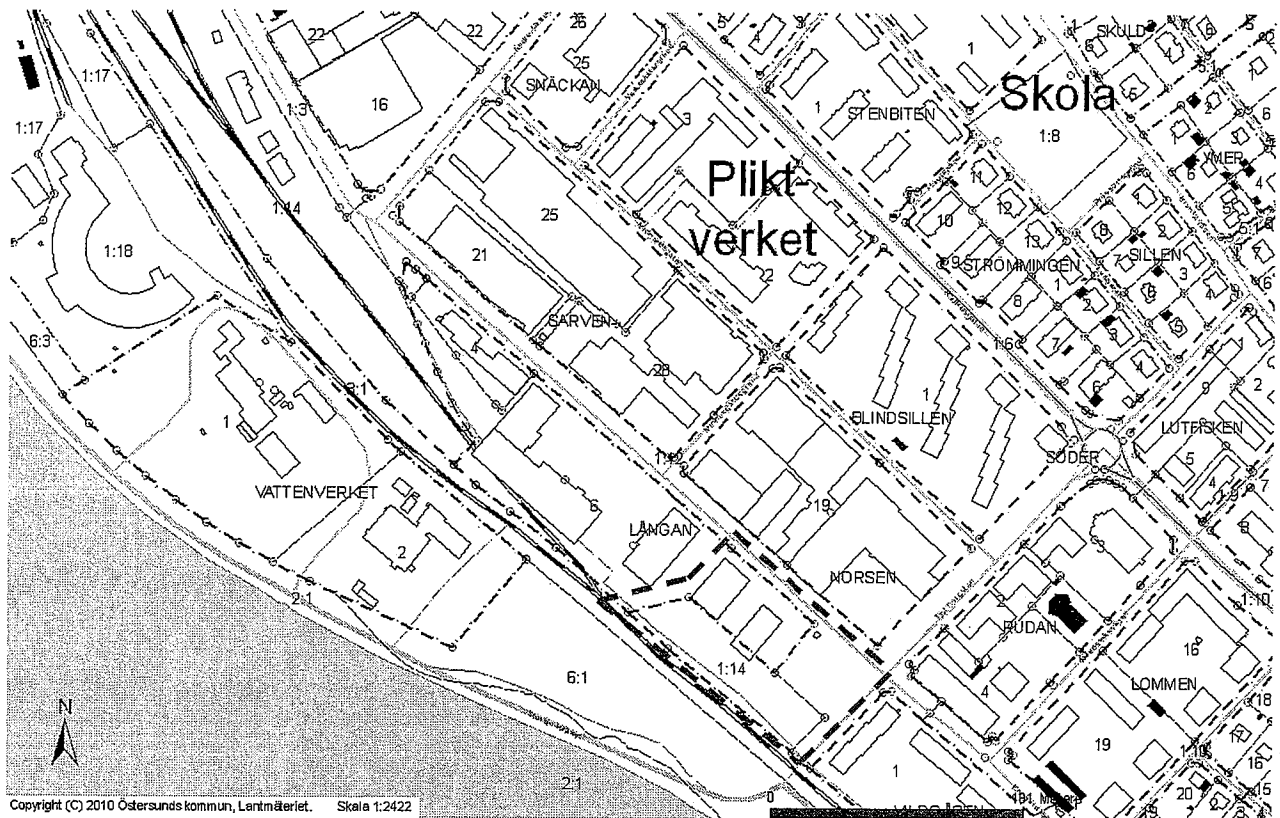


Lena Näslund  
Utredningsingenjör



Lars Tiderman  
Planarkitekt

## Detaljplan för Långan 6, Söder 1:14 m fl



## Planområdets läge

## SAMMANFATTNING

- Tunnelreservatet mellan Tjalmargatan och Storsjöstråket tas bort.
- Parkmark säkerställs som buffert mellan verksamheter i Långan och bostäder i kv. Vildgåsen
- Långan 6 utökas och möjlighet till ändrad markanvändning skapas
- Planen medger Småindustri, Kontor samt Handel med s.k. skrymmande varor som möbler, vitvaror etc.
- Planen medger inte handel med dagligvaror (livsmedel) eller detaljhandel med övriga varor.
- Gemensamhetsanläggningar kan bildas för lastgata, lastgård och parkering.
- Byggnadsfri zon mot järnväg, >30 meter från spårmit
- Skyddsräcke samt plantering, insynsskydd ordnas mot järnvägen
- Insynsskydd ska ordnas mot upplagsytor, lastkajer etc.

Detaljplan för  
Söder 1:14, Långan 6 m fl.  
Kontor, Handel och Småindustri i kv Långan, södra delen  
Östersunds kommun

## SÄRSKILT UTLÅTANDE

Planärendet har handlagts som enkelt planförfarande

Detaljplanen har varit utsänd för samråd/underrättelse under tiden 6 maj – 30 maj 2011. Samråds-/underrättelsehandlingarna utgjordes av plankarta med bestämmelser och illustration, plan- och genomförandebeskrivning samt miljöbedömning. Under samrådet ingick även grundkarta som redovisar befintliga förhållanden och gällande bestämmelser. Till förslaget hörde även fastighetsförteckning.

Planhandlingarna har sänts till berörda sakägare, myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar.

Sex yttranden har kommit in till miljö- och samhällsnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet.

## YTTRANDEN

### Statliga och regionala myndigheter och organisationer

#### *Länsstyrelsen (2011-05-16):*

##### Riksintressen

*Järnvägen/Mittbanan utgör riksintresse för kommunikationsanläggningar enl. 3 kap.8§ miljöbalken. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte kommer att påverka riksintresset.*

##### Miljökonsekvensbeskrivning

*Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.*

##### Hälsa och säkerhet

*Järnvägstransporter av farligt gods till Östersund förekommer men i relativt begränsad omfattning. I samband med att översiktsplanen för Storsjöstrand utfördes en detaljerad riskanalys. Analysen visar att tillräckligt låg risknivå kan tillgodoses i det förslag som redovisas i översiktsplanen.*

##### Prövning enl. 12 kap plan- och bygglagen, PBL 1987:10).

*Länsstyrelsen ser ingen anledning till att varsla om prövning av detaljplanen enligt 12 kap 1 § PBL.*

**Trafikverket (2011-05-30):**

Trafikverket anser att frågorna kring sanering av fastigheten Söder 1:14 bör förtydligas innan utställning/antagande av planen. Finns föreningar – i så fall vilka, ev. behov av sanering, ansvar och kostnader för sanering.

Av planbestämmelserna måste framgå att all byggnation inom prickmark måste föregås av samråd med och godkännande av Trafikverket.

Stängsel/avbärarräcke får inte placeras närmare 5 meter från närmast spänningsförande del i järnvägsanläggningen. Underhåll av stängsel/avbärarräcke ska kunna ske helt inom berörd fastighet, dvs. utanför järnvägsområdet.

Byggnation i anslutning till järnvägen får inte påverka trafik på Mittbanan.

Elsäkerhetsverkets föreskrifter och Trafikverkets regler samt nödvändiga skydds- och säkerhetsåtgärder ska vidtas i samband med arbete i järnvägens närhet. Se: [www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se)

För att begränsa konsekvenserna vid olycka med farligt gods ska planbestämmelserna kompletteras ang. ventilationsåtgärder.

Parkmark bör kompletteras med planbestämmelse som hindrar plantering av stora buskar och träd i anslutning till järnvägen. Se skriften "Järnvägen i samhällsplaneringen".

Trafikverket anser med anledning av föreslagna ändringar att handläggningen av planen övergår från enkelt till normalt planförfarande.

**Kommentar:**

Generellt gäller att en detaljplan inte får göras mer detaljerad än vad som är nödvändigt med hänsyn till syftet med planen, 5 kap. 7 § 3 st. PBL.

De frågor/synpunkter avseende säkerhet som Trafikverket lyfter fram i sitt yttrande är dock angelägna. Dessa aspekter bl a avseende saneringsansvar, säkerhets-/skyddsåtgärder har i viss utsträckning behandlats i planen men kan naturligtvis förtydligas och kompletteras.

Samhällsbyggnad vill mot bakgrund av ovanstående föreslå att plankarta/-bestämmelser resp. beskrivning kompletteras enl. följande.

**Sanering**

Planbeskrivningen kompletteras avseende ansvar vid behov av sanering.

**Mark som inte får bebyggas**

Ny lydelse antagande: Marken får inte bebyggas. Utmed Bangårdsgatan får dock skyltanordning uppföras.

**Stängsel/avbärarräcke**

Skyddsräcket är placerat > 2 meter innanför släntkrönet mot järnvägen. Avståndet från skyddsräcke till kontaktledning är >6,5 meter och till spårmitte >9 meter. Ny lydelse: Stängsel/avbärarräcke ska finnas och placeras minst 5 m från närmast spänningsförande del i järnvägsanläggningen. Underhåll ska kunna utföras helt utanför järnvägsområdet.

**Övriga kompletteringar:**Bestämmelser med hänvisning till annat dokument

För att en planbestämmelse inte ska behöva bli alltför omfattande kan hänvisning ske till ett angivet, avgränsat stycke i planbeskrivningen (och i vissa fall till annan angiven handling).

Angående Ventilation, Plantering/parkmark:

Under rubriken Hälsa och Säkerhet kompletteras planbestämmelserna resp. beskrivningstext med hänvisning till resp. avsnitt i planbeskrivningen och med hänvisning till Trafikverkets hemsida och publikationer, [www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se)

## Kommunala förvaltningar och bolag

### ***Räddningstjänsten (2011-05-06):***

*Räddningstjänsten har inget att erinra*

### ***Samhällsbyggnad, Trafik och park***

*Trafik och park anser att det område, i planbeskrivningen betecknat F, Och som kommunen ska överta städas av och iordningställs till gräsmatta då område B som är parkmark överläts. Marken bör då luckras med grävmaskin eftersom den är väldigt packad efter att ha varit en upplagsplats och trafikerad med tunga fordon.*

#### **Kommentar:**

Östersunds kommun/Mark- och Exploateringskontoret köper "område F" som den ser ut idag och inte som "iordningställd parkmark". Mark- och Exploateringskontoret kommer vid ett antagande av detaljplanen att ut en exploateringsavgift av exploatörerna i området för de kostnader som kommunen har inom allmän plats.

### ***Jämtkraft Elnät AB (2011-05-30):***

*Jämtkraft Elnät AB har en transformatorstation på Lågan 6. Ingen byggnad får placeras närmare stationen än 5 meter. Längs Bangårdsgatan finns hög- och lågspänningskablar förlagda vilka ev. behöver flyttas eller skyddas för tillkommande infarter, staket etc. För effektutökning tas kontakt med "Kundteknik" för offert.*

#### **Kommentar:**

Plankartan ändras. I enlighet med Jämtkrafts yttrande ändras det E-område som utlagts i planen så att en >5 meter bred byggnadsfri zon skapas som omger befintlig nätstation.

Fastighetsägare resp. avd Trafik och Park informeras avseende befintligt kabelstråk.

## Övriga organisationer, företag och enskilda

### ***TeliaSonera Skanova Access AB (2011-05-25):***

*Inget att erinra*

## STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnads bedömning är att de synpunkter som framförts under utställningen inte föranleder ändringar av sådan omfattning att planen måste ställas revideras. Trafikverkets synpunkter, främst avseende säkerhet, är behandlade i planen men dessa avsnitt kan förtydligas och i viss utsträckning kompletteras. Samhällsbyggnad anser att detaljplanen, med föreslagna kompletteringar, kan antas.



## Kompletteringar och Förtydliganden inför antagande

Med anledning av bl a Trafikverkets synpunkter föreslår samhällsbyggnad att detaljplanen innan antagande kompletteras och förtydligas enl. följande:

### **Planbeskrivning under avsnittet Natur, Begränsad markanvändning**

- Sanering: Ansvarsfrågan vid behov av sanering förtydligas

### **Planbeskrivning under avsnittet Hälsa och Säkerhet**

Planbeskrivningen kompletteras med aktuella hänvisningar till Trafikverkets hemsida, publikationer etc. [www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se)

- Arbeten i järnvägens närhet: Vid arbeten i järnvägens närhet ska Elsäkerhetsverkets föreskrifter och Trafikverkets regler följas samt nödvändiga skydds- och säkerhetsåtgärder vidtas.
- Ventilation: Friskluftsintag ska placeras och utformas så att konsekvenserna minimeras vid olycka med järnvägstransport av farligt gods. Ventilationen riktas från järnvägen och bör utformas så att den stängs av automatiskt alt. manuellt från central plats. Byggnader bör förses med utrymningslarm.
- Plantering, parkmark: Planteringar av träd och buskar inom 20 meter från spårmiten ska följa Trafikverkets anvisningar.

### **Plankarta/- bestämmelser**

- Mark som inte får bebyggas: Marken får inte bebyggas. Utmed Bangårdsgatan får dock skyltanordning uppföras.
- Stängsel/avbärarräcke: Stängsel/avbärarräcke ska finnas och placeras minst 5 m från närmast spänningsförande del i järnvägsanläggningen. Underhåll ska kunna utföras helt utanför järnvägsområdet.
- E-område som omger befintlig nätstation utökas med 5 meter "prickmark".

Berörda parter dvs. Trafikverket, Aberdeen Asset Management, Jernhusen samt Jämtkraft har informerats om samhällsbyggnads förslag till kompletteringar.

## SAMMANFATTNING

Miljö- och samhällsnämnden föreslås anta den nya detaljplanen för Söder 1:14, Lången 6 m fl., Kontor, Handel och Småindustri i kv. Lången, södra delen upprättad den 2011-04-12. Antagandehandlingarna består av plankarta med bestämmelser och illustration, plan- och genomförandebeskrivning samt detta utlåtande.

## UNDERRÄTTELSE

För kännedom bör information om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till:

*Samhällsbyggnad*

*Länsstyrelsen/kansliet, Samhällsplanering o Boende, 831 86 Östersund*

*Trafikverket, Box 417, 801 05 Gävle*

*Jernhusen Fastigheter AB, Box 422, 101 28 Stockholm*

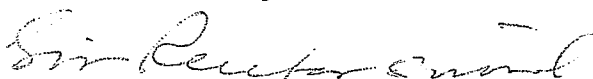
*Aberdeen Asset Management, Box 3407, 103 68 Stockholm*

*Jämtlands Räddningstjänstförbund, Box 71, 831 21 Östersund*

*TeliaSonera Access AB, 851 87 Sundsvall*

*Jämtkraft Elnät AB, Box 394, 831 25 Östersund*

Östersund den 10 juni 2011



Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt



Lars Tideman  
Planarkitekt