



Detaljplan för  
**Utökning Industriområde  
 i Lugnvik**  
 Norr 1:6 m fl, Östersunds kommun

Dnr Ädh 1338/2007  
 Dnr planmodul: P 07/0016



## ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Utlåtande

## ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 23 april 2008 och  
 reviderad den 18 juni 2008

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 18 juni 2008.

Laga kraft den 16 juli 2008.....

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, plan- och genomförandebeskrivningar och samrådsredogörelse. Till förslaget hör under utställningsskedet även fastighetsförteckning daterad den 11 april 2008 och grundkarta.

## SYFTE OCH HUVUDDRAG.

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för utökning av industriområdet, i Lugnviks södra delar, med ca 16 hektar utan behov av nya gator eller andra kommunala investeringar. Marken ska kunna användas som expansionsyta för i första hand de angränsande och redan etablerade verksamheterna – Jämtkrafts kraftvärmeverk, JF Miljö:s återvinningsgård samt också för den industriella verksamhet som kommer in efter det att militärförråden nedanför nämnda fastigheter eventuellt avvecklats.

## PLANDATA

Planområdet består av delar av I5's gamla närövningsområde söder om Jämtkrafts kraftvärmeverk. Området gränsar mot det i översiktsplanen utlagda området, *Stadsnära skog*.

Planområdet är till ytan ca 17,0 ha.

Kommunen har förvärvat området från Fortifikationsverket.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Program för planområdet

Något program har inte upprättats för området. Förslag till fördjupad översiktsplan för Stadsdel Norr antagen av kommunfullmäktige den 12 december 2006 ersätter program för detaljplanen.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området har tidigare inte varit detaljplanelagt.

Planen bedöms inte påverka några naturvårdsförordnanden som strandskydd, vattenskydd etc.

## Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § ska kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med planskedet. För att undersöka om det finns risk för att detaljplanens genomförande medför betydande miljöpåverkan ska en behovsbedömning göras. Behovsbedömning återfinns i slutet av planbeskrivningen.

### Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2007-10-17 att en detaljplan ska upprättas för utökning av industriområdet i Lugnvik. Beslut om att skicka ut detaljplanen på samråd togs 2007-01-23.

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

#### *Grundläggande hushållningsbestämmelser*

Planområdet omfattas inte av något Riksintresse enligt 3 kap.

#### *Särskilda hushållningsbestämmelser*

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

#### *Miljö kvalitetsnormer*

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Detaljplanens genomförande kommer inte att medföra att någon miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas och är därmed förenlig med 5 Kap Miljöbalken.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

#### *Mark och vegetation*

Som bilagor till översiktsplanen finns dels: *Översiktlig inventering av florán* och dels en *Landskapsinventering*.

Planområdet sluttar svagt mot väster respektive norr. En höjdrygg delar området. Större delen är glest planterad tallungskog med rikligt inslag av lövsly. I den nordöstra delen finns glántor av ängskaraktär. Området genomkorsas av ett flertal grävda diken.

För att få en mer ändamålsenlig industrimark och bättre avrinning i området flyttas diket till tomtgränsen i sydväst och ansluts till befintligt dike i planområdets sydvästra del.

Ett omfattande och långsiktigt restaureringsarbete har pågått och pågår för att minimera miljöpåverkan och skydda samt stärka vattensystemet så långt som möjligt.

Det är därför viktigt att förebyggande åtgärder vidtas för att förhindra uppkomst och spridning av grumlande markytvatten, exempelvis via diken, från området till närliggande vattensystem. Eventuell avledning av markytvatten ska översilas och infiltreras i angränsande opåverkad skogsmark.

Det förekommer en del skyttevärn och grävda hål. Spår efter tunga fordon typ bandvagnar finns utspridda i hela planområdet.

I planområdets nordöstra del längs den befintliga vägen står ett flertal ståtliga tallar och större björkar som ur estetisk synpunkt bör sparas.

Landskapsinventeringen beskriver vegetationstyper och en bedömning av rekreativvärdena. Här framgår att i området finns 14 vegetationstyper listade tillsammans med fyra andra kategorier.

Överlägset vanligast är blandskog av ris-grästyp då marken har använts inte bara till militärövningar utan också för skogsproduktion. Produktionsskogen är i de flesta fall talldominerad. Inslag av lövträd förekommer i olika ålder och omfattning.

Områdenas rekreativvärde är uppskattat enligt en 5-gradig skala som sträcker sig från 0 (Kräver åtgärder) till 4 (Stort upplevelsevärde).

Det finns ett visst samband mellan skogstyp och rekreativvärde. Inom planområdet är huvuddelen av området av sådan karaktär att det kräver vissa åtgärder för att uppfattas ha ett stort upplevelsevärde.

Den återstående, *Stadsnära skogen*, söder om planområdet innehåller stora områden som redan har upplevelsevärde och stort upplevelsevärde.

### ***Geotekniska förhållanden***

En geoteknisk undersökning gjordes i området under hösten 2005. Den visar att undergrunden består av fast lermorän som är halvfast på ytan och fast eller mycket fast lagrad längre ner. Inom vissa områden täcks moränen av vanlig mylla för att inom andra täckas av högförmultnad torv eller så kallad svartjord. Men under torven och svartjorden består undergrunden av fast lermorän. Där torv eller svartjord förekommer kan markvatten vara ett problem, men eftersom hela området lutar mot Storsjön finns möjligheter till avrinning genom dikning. Berg i dagen förekommer på flera ställen inom området.

Samtliga byggnader kan grundläggas utan grundförstärkningar som t ex på hela plattor eller långsgående sulor. Vattnet samt den i ytan löst lagrade moränen måste först tas bort.

Moränen kan enligt AnläggningsAMA hänföras till materialtyp 4A och tjärfarlighetsklass 3.

### ***Radon***

Radonmätning bör göras av exploatören. Enligt en översiktlig kartering av radonavgivning från mark tillhör området s.k. normalriskområde. Behov av skyddsåtgärder bestäms vid bygglovprövning.

### **Kulturmiljö**

Planområdet saknar bebyggelse och det förekommer inga andra värdefulla kulturhistoriska miljöer

### ***Fornlämningar***

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### **Bebyggelse**

Marken ska kunna användas som expansionsyta för i första hand de angränsande och redan etablerade verksamheterna – Jämtkrafts kraftvärmeverk, JF Miljö:s återvinningsgård samt också för den industriella verksamhet som kommer in efter det att militärförråden nedanför nämnda fastighet avvecklats.

**Jämtkrafts verksamhet**, Lugnviksverket 1, är väl befäst i området sedan 1980-talet genom lokaliseringen av Lugnviks Värmeverk och sedan utbyggnaden till biobränsleeldat Kraftvärmeverk. En 125 MW kraftvärmeanläggning och två 25 MW fjärrvärmepannor, alla eldade med biobränslen finns på fastigheten. För verksamheten finns tillstånd enligt miljöskyddslagen (länsstyrelsen 1999-06-01).

Jämtkraft har nu framfört önskemål om att de behöver mer mark för att strategiskt säkerställa sitt framtida industriella behov. Redan idag har bolaget platsbrist då kraftvärmeproduktionen kräver stora lagringsutrymmen för de biobränslen som används som råvara. Det är framför allt under sommaren som stora delar av bränslet kommer in i samband med avverkning o.d. Syftet är att få till stånd en rationellare, snabbare och säkrare hantering av skogsråvaran inom bolagets egen fastighet.

För att klara den målsättningen föreslås, i planförslaget, som en *första etapp*, att mark om ca 8.0 ha tillförs Lugnviksverket omedelbart söder därom.

Det är inte i nuläget aktuellt att detaljplanera, för en *andra etapp* ca 20 ha som redovisas i översiktsplanen som utredningsområde, som reserverats för en ev framtida biobränslekombinat till Lugnviksverket.

**JF Miljö AB** bedriver, på sin fastighet Lugnviksverket 2, en anläggning för återvinning av skrot eller avfall genom fragmentering eller annan bearbetning. Innehållet från kommunens återvinningsstationer sorteras, mellanlagras för att sedan återvinnas. Inom fastigheten finns en sorteringsplatta där bygg- och rivningsavfall sorteras. Farligt avfall, som elektronikskrot och batterier mellanlagras också inom fastigheten. Delar av fastigheten är upplåten till Jämtkraft för att lagra skogsråvara som bark, spån o dyl.

JF Miljö:s verksamhet är godkänd genom anmälan till Miljö- och samhällsbyggnad.

Detaljplaneförslaget medför nu möjligheten att få tillgång till mer mark ca 3 ha omedelbart söder därom. För närvarande lagrar Jämtkraft en del bränsle på tomten i öster. Denna lagring planeras upphöra då nya området blir tillgängligt.

**Södra Norrlands Försörjningsenhet** har verksamhet inom fastigheten Norr 2:1. Fastigheten är bebyggd med ett tiotal förrådsanläggningar. Förrådsbebyggelsen är i huvudsak koncentrerad till fastighetens inre, sydöstra delen.

Med anledning av förbandsnedläggelsen, i Östersund, är det troligt att något ytterligare marktillskott i direkt anslutning till befintlig fastighet inte behövs. Detaljplaneförslaget möjliggör dock en utökning av själva industriområdet på ca 5,0 ha med en inriktning av icke störande verksamhet.

## **Friytor - Rekreation**

Planområdet angränsar i söder till den *Stadsnära skogen* som utgör den ”gröna kil” in i staden och som används till friluftsliv och idrott. Avståndet till närmaste bostadsområde är ca 400 m.

## **Gator och Trafik**

Planområdet har god anslutning till E14-s trafikplats i norra Lugnvik via Trådvägen och Wikanders Väg. Planområdet kan även nå från väster via Trondheimsvägen, Storlienvägen och Wikanders Väg. Det är inte aktuellt att angöra industriområdet söder ifrån via den Stadsnära skogen. Generellt utfartsförbud längs hela fastighetsgränsen mot söder.

Inom fastigheten Lugnviksverket 1 finns i gällande detaljplan ett spårreservat som ansluter till befintligt spår norr om Wikanders Väg. Den möjligheten blir kvar för framtiden. Ändrade fraktpriser, miljöhänsyn och andra omständigheter kan göra att bränslet måste fraktas med tåg. Möjligheter finns att förlänga spårreservatet in på det utvidgade industriområdet i öster. Om då behov föreligger får den spårsträckningen, i särskild ordning, fastställas av berörda fastighetsägare.

För att säkerställa angöring, för ev. olika fastigheter inom industriområdet i sydöst, föreslås en intern angöringsmöjlighet, utformad som gemensamhetsanläggning/ servitut i fastighetsgränsen mellan fastigheterna Norr 2:1 och Lugnviksverkets 2.

### ***Kollektivtrafik***

Idag finns kollektivtrafik/Industritrafik från Östersunds centrum till Lugnvik måndag-fredag med bl a angöring vid Nifsåsvägen och Trådvägen omedelbart norr om planområdet.

### ***Parkering, varumottagning, utfarter***

Behov av parkeringsplatser liksom all varuhantering, lastning/lossning ska tillgodoses inom kvartersmarken.

## **Hälsa och Säkerhet**

### ***Skyddsrum***

Skyddsrumsbeked skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad.

## **Teknisk försörjning**

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

Området ligger inom verksamhetsområdet för Va där kommunens ledningsnät finns i Wikanders Väg.

### ***Värme***

Diagonalt, i sydvästlig riktning, i planområdets västra del, ligger huvudledningen för fjärrvärmens från Lugnviksverket in mot staden. Ledningen säkerställs genom särskild planbestämmelse för underjordiska ledningar, *u-område*, 10 meter brett.

### ***El***

För områdets elförsörjning har Jämtkraft Elnät AB ansvaret.

## **Administrativa frågor**

Planens genomförandetid föreslås vara fem år från laga kraft datum. Någon ändring av bygglovsplikts omfattning är inte aktuell p g a verksamhetens inriktning och omfattning.

## **BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING**

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Då skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet.

Först skall en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om programmet eller detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

### ***Platsen***

#### ***Nuvarande markanvändning***

Planens omfattning rör ett område som till större delen utgöres av skogsmark och som har använts för militär verksamhet i form av vägar, stigar, körspår, diken och grävda värn. Rekreationsintressena i området är inte särskilt etablerade. Det tillkommande industriområdet känns därför naturligt som en komplementyta till den redan angränsande etablerade industriverksamheten.

Samhällsbyggnad gör den bedömningen att den föreslagna utvidgningen av industriområdet kan genomföras och är förenligt med den angränsande pågående markanvändningen.

#### ***Påverkan*** (påverkan från föreslagen användning)

Av det markområde som nyskapas för industriändamål ca 16.0 ha, kommer Jämtkrafts behov att utgöra ca 8 ha. Användningen av det området har direkt bäring till den befintliga verksamheten inom fastigheten Lugnviksverket 1. Området kommer att användas för bränslelagring dvs skogsråvara i olika former. Genom utökningen av markytan uppnås bättre bränslelogistik,

kortare transportavstånd och därmed mindre traktorkörning inom anläggningen. Bränslesortimenten går att separera bättre än vad som sker för närvarande. Mindre högar av bränsle medför snabbare omsättning av högarerna. Totala bränslelagret kan komma att ökas under vissa delar av året.

Den omgivningspåverkan som idag finns med bl a *stoftspridning och lukt*, från bränslelagren, kräver ett skyddsavstånd till bostadsbebyggelse, 700 m enligt Boverkets rekommendationer, respekteras. Det nya bostadsområdet Tallbacken sydväst planområdet, som är under detaljplanering med byggstart 2008, klarar avståndet 700 m mellan närmaste bostadshus och industriområdet betecknat med E.

Delar av Lugnviks bostadsområde, där lukt från biobränslen förekommer, ligger närmare än så men genom tillgång till större markytor, en medveten disponering av området och en hantering mot mindre/lägre bränslehögar (barkhögar) mm förbättras situationen.

*Buller* regleras av krav i Jämtkrafts tillstånd.

*Bottenaskan* som består av grus och sand används för närvarande som ersättning för naturgrus vid utbyggnad av bränsleplanen mot öster, Lugnviksverket 1.

*Flygaskan* befuktas och körs till deponi vid Gräfsåsen. Tillstånd finns även för mellanlagring av flygaska. I avrinningsdiken väster och öster om anläggningen finns provtagningsstation för vattenprovtagning. Ytterligare provtagningsstation kan behöva ordnas inom det nya området.

*Avrinning* från det nya området kommer att ske genom att befintligt dike väster om anläggningen förlängs.

Inga *hälsorisker* finns identifierade.

Den markyta ca 3,0 ha som kan tillföras Lugnviksverket 2, där JF Miljö AB har sin verksamhet, är väl avskilt och har ett gynnsamt läge. De problem som har funnits och delvis finns i form av *nedskräpning*, av papper och plast, i samband med sortering från återvinningsstationerna, kan enkelt avhjälpas med striktare städrutiner såväl inom området som utanför anläggningen, uppsättande av staket med nät mm. Sammantaget skall egenkontrollen enligt miljöbalken följas.

*Förvaring av elektronikavfall* vid återvinningsplattan, inom Lugnviksverket 2, har vid inspektion 2007-09-20 ej visat sig vara tillfredsställande. Den täckning som fanns var bristfällig.

Samhällsbyggnad gör den bedömningen att den föreslagna utvidgningen av industriområdet söderut, kan genomföras och är förenligt med den angränsande pågående markanvändningen.

Det föreslagna industriområdet sydöst om Södra Norrlands Försörjningsenhet får inte alstra externt industribuller som överskrider riktvärde för



närmaste bostadshus. Tillkommande industriverksamhet skall inte vara störande. Då skyddsavståndet till den planerade villabebyggelsen inom Tallbacken enligt Områdesplanen, är ca 400 m bedöms eventuellt buller klaras och skyddsavståndet klargör även industrins utvecklingsmöjligheter.

Ett ca 15 meter brett område längs hela fastighetsgränsen i söder och väster föreslås att vegetation skall vara kvar. Tillsammans med befintlig vegetation inom naturmarksområdet förstärks skyddsavståndets positiva betydelse i vid mening.

### **Planen**

Planområdet utgör den del i Översiktsplanen för Stadsdel norr som föreslås utgöra industriområde. Ett genomförande av planen påverkar inte möjligheterna till att genomföra övriga utbyggnadsetapper i Översiktsplanen som t ex bostadsbebyggelsen vid Tallbacken, fotboll/evenemangsarena, arbetsplatser och handel.

### **Ställningstagande efter behovsbedömning**

Detaljplanens genomförande bedöms medföra en viss påverkan främst genom att naturmark, tidigare övningsmark för militären, tas i anspråk. Detta har stöd i Översiktsplanen. Inga risker för människors hälsa eller miljö bedöms uppstå i och med ett genomförande av detaljplanen. Den samlade bedömningen är därför att ett genomförande av detaljplanen inte har någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Detaljplanen hanteras som normalt planförfarande.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 januari 2008 att *ingen* betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte upprättas.

Östersund den 23 april 2008

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Berth Gillberg  
Planingenjör

### **REVIDERING**

I köpekontraktet, som avser överlåtelse av en rad fastigheter b la nu delar av aktuella Norr 2:1, från Fortifikationsverket till Östersunds kommun, undertecknat av kommunen den 13 juni 2006, finns en avtalspunkt 13 som handlar om miljö:

”Här framkommer att det inte kan uteslutas att det kan förekomma oexploderad ammunition, OXA, inom delar av nu aktuellt planområde. Innan

köparen därför kan nyttja marken fullt ut skall detta område ytletas genom försvarsmaktens försorg.

*Ytletningen* skall ha verkställts inom **fem år** efter det att köparen tillträtt området. Köparen är informerad om handhavandet av eventuella fynd av oxa. Köparen är medveten om och godkänner att efterbehandling i förekommande fall vidtas enligt särskild tidplan, som innebär att staten genom Försvarsmakten avgör när efterbehandlingen genomförs.

*Genomförandeplanen* skall fastställas 2006-09-30 i dialog med köparen.”

Tyvär har ovanstående villkor/synpunkter, inte varit kända för samhällsbyggnad, varken vid upprättande av Översiktsplanen för Stadsdel Norr eller vid nu aktuell detaljplanering.

Vid efterforskning hos Försvarsmaktens avvecklingsenhet i Boden har det visat sig att ytletning ej påbörjats/verkställts efter köpedatumet.

För att kommunen skall kunna fortsätta handlägga detaljplanen för ett antagande fordras en revidering av planbestämmelserna. Revideringen innebär ett införande av en administrativ planbestämmelse **a<sub>1</sub>** med lydelsen:

*Bygg- och marklov får inte ges för ändrad användning förrän ytletning och eventuellt efterföljande efterbehandling är genomförd och skriftligen godkänd av ansvarig myndighet/verk.*

Östersund den 18 juni 2008

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Berth Gillberg  
Planingenjör