



Detaljplan för  
**STADSDEL NORR,  
HANDEL OCH  
KONTORSOMRÅDE**

Del av Norr 1:12  
Östersunds kommun

Dnr Ädh	1471/2006
Dnr planmodul:	P 06/0029



*Översikt över områdets läge i Östersund. Flygbild från Östersunds kommun.*

## **ANTAGANDEHANDLING**

Planhandlingarna består av:

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

Till planen hör även en MKB

## **ÖSTERSUNDS KOMMUN**

Upprättad av Samhällsbyggnad den 27 februari 2008, reviderad 23 april 2008

Godkänd av Miljö- och samhällsnämnden den 23 april 2008

Godkänd av kommunstyrelsen den 6 maj 2008

Antagen av kommunfullmäktige den 22 maj 2008

Laga kraft den 2008-06-19

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>3</b>
HANDLINGAR .....	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	3
PLANDATA .....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	3
Översiktliga planer .....	3
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	4
Program för planområdet .....	4
Översiktsplanens miljökonsekvensbeskrivning .....	4
Kommunala beslut i övrigt.....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken .....	5
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>5</b>
Naturmiljö .....	5
Kulturmiljö.....	6
Bebyggelse .....	7
Gator och Trafik.....	8
Hälsa och Säkerhet.....	9
Inverkan på miljön .....	11
Teknisk försörjning .....	11
Administrativa frågor.....	12
<b>BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING .....</b>	<b>12</b>
Ställningstagande .....	15
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....</b>	<b>15</b>

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

- BILAGA 1** Illustrationer över planområdet SWECO FFNS 2007-11-13
- BILAGA 2** Parkeringsredovisning SWECO FFNS 2007-11-27
- BILAGA 3** MKB för detaljplan för Handels- och kontorsområdet inom Stadsdel Norr, område C7, SWECO VIAK 2007-11-26
- MKB-Bilaga A: Simulering av trafikutveckling stadsdel Norr samt Lillänge, Vägverket Konsult, 2007-10-12.
- MKB-Bilaga B: I5 Kasernområde, markmiljöbedömning, SWECO VIAK 2007-03-05
- MKB-Bilaga C: PM Stadsdel Norr – Deponi SV om Arena Östersund, SWECO VIAK AB 2007-10-24, reviderad 2008-04-18
- MKB-Bilaga D: Försvarsmaktens rapporter angående den nedlagda deponin daterade 2005-09-27 respektive 2006-02-07
- BILAGA 4** Dagvattenutredning Stadsdel norr, Område C7, SWECO VIAK 2007-12-12.
- BILAGA 5** Illustration av handelsområde utan kontorsbyggnader. WSP Stockholm 20080227.
- BILAGA 6** Översiktlig karta som visar gång- och cykelvägnätet

Bilagor finns tillgängliga på kommunens hemsida;  
[www.ostersund.se](http://www.ostersund.se) samt hos samhällsbyggnadsförvaltningen.



# Detaljplan för **STADSDEL NORR, HANDELS- OCH KONTORSOMRÅDE**

Del av Norr 1:12  
Östersunds kommun

Dnr Ädh	1471/2006
Dnr planmodul:	P 06/0029

## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser, illustrationskartor i två skalor, samt plan- och genomförandebeskrivning samt utlåtande.

### **SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planen är att fastlägga utbredning och utnyttjandegrad av området för bland annat handels- och kontorsändamål samt hur området ska försörjas med bil-, gång- och cykelvägar.

### **PLANDATA**

#### **Lägesbestämning**

Planområdet sträcker sig från Pampasvägen i söder till Arenaområdet i norr. I väster gränsar planen till Tallbackens bostadsområde och i öster till Litsvägen.

#### **Areal**

Planområdets totala areal är 15,3 ha.

#### **Markägoförhållanden**

Marken ägs av Fältjägaren Fastigheter AB.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

En översiktplan för Stadsdel Norr antogs med undantag av område C7 den 12 december 2006. Planområdet omfattar just delområde C7 *Motorområdet med markverkstad*. Orsaken till att området undantogs var diskussioner om omfattningen och placering och andel sällanköpsvaror av handel i området. När beslut om handelspolicy togs den 28 juni antogs även område C7 i översiktsplanen av kommunfullmäktige. I beslutet står att:

*"1. Översiktsplanen för stadsdel Norr kompletteras med antagande jämväl av område C7 för handel, kontor, lättare industri m.m. i den omfattning av*

*handeln som anges i handelspolicyn beslutad av kommunfullmäktige den 28 juni 2007.*

- 2. För handel i stadsdel Norr, område C7, fastställs för singeletablering om högst 6.500 m<sup>2</sup> bruttoarea för såväl dagligvaror som specialvaror/sällanköpsvaror i en stormarknad”.*

Handelspolicyn anger att stormarknaden förutsätts placeras i planområdets norra del, vid de s.k. stolpladorna/skämtaken, för att rymma en byggnad av den storleken tillsammans med de parkeringar som krävs. (Se följande länk: [www.ostersund.se/download/18.68f2675b11466aaf11c8000820/Handelspolicy.pdf](http://www.ostersund.se/download/18.68f2675b11466aaf11c8000820/Handelspolicy.pdf))

I översiktsplanen antagen i december 2006 föreslås att området utvecklas för verksamheter och anläggningar liknande tidigare användning d.v.s. fordonsservice och lättare industriverksamhet, men även tjänsteföretag i vidare bemärkelse som ”kontor och grossisthandel m.m.”. Vidare att verksamheter inte får orsaka störningar för närliggande befintlig och nyttillkommande bostadsbebyggelse samt att verksamheternas omgivningspåverkan bör regleras i detaljplanen så att inte störningar uppkommer. Markföreningar från tidigare verksamhet som konstaterats i området ska kontrolleras med hänsyn tagen till risken för spridning till angränsande markområden. Observeras ska även den större fjärrvärmekulvert mellan kraftvärmeverket och ackumulatortanken (Arctura) som ligger under planen med skärmtak i norr samt den deponi som finns nordväst om planområdet.

Översiktsplanen kan i sin helhet läsas på Östersunds kommuns hemsida: [www.ostersund.se/kommunalservice/byggaochbo/samhallsplanering/klaraplaner/gallandeoversiktsplaner/oversiktsplanstadsdelnorr](http://www.ostersund.se/kommunalservice/byggaochbo/samhallsplanering/klaraplaner/gallandeoversiktsplaner/oversiktsplanstadsdelnorr).

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Samråd med försvarsmakten ska ske i plan- eller bygglovärenden som berör det tidigare övningsområdet. Översiktsplanen redovisar inga övriga bestämmelser eller skydd som påverkar planområdet.

### **Program för planområdet**

Översiktsplanen fungerar som program för denna detaljplan, se ovan.

### **Översiktsplanens miljökonsekvensbeskrivning**

En miljökonsekvensbeskrivning är integrerad med översiktsplanens beskrivning. Detaljplanen för C7-området nämns som en av de detaljplaner ”som kan visa sig medför betydande miljöpåverkan”. För kvarter C1-C7 beror behovet av miljökonsekvensbeskrivning på graden av förändring, förekomst av markföreningar och påverkan på kulturmiljön.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 14 december 2006 att förslag till ny detaljplan upprättas som bekostas av Fältjägaren Fastigheter AB (§ 346). Detaljplanens omfattning överensstämmer med område C7 i översiktsplanen.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 12 december 2007 (§343) att plansamråd ska genomföras.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 februari 2008 (§59) att planutställning ska genomföras.

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

### ***Grundläggande och särskilda hushållningsbestämmelser***

Detaljplaneområdet berör endast riksintresset för kulturmiljövård Z 25 Storsjöbygden (3 kap miljöbalken) där värdet är den ålderdomliga jordbruksbygden. Föreslagen markanvändning bedöms inte påtagligt skada riksintresset.

### ***Miljö kvalitetsnormer***

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

### **Utomhusluft**

Mängden luftföroreningar hänger samman med utsläpp från trafiken. Bakgrundsmätningar av luft i centrala Östersund visar att nivåerna ligger långt under gränsvärdena för miljö kvalitetsnormen för utomhusluft. Planområdet ligger utanför innerstaden och är relativt välventilerat, varför risken att gränsvärdena överskrids är mycket liten.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Naturmiljö**

#### ***Mark, vatten och vegetation***

Marken består mestadels av hårdgjorda ytor, asfalt eller grusbelagda, mellan byggnader uppförda för militär verksamhet. I sydost finns några gräsbevuxna ytor med strödda björkar och tallar. Marken är terrasserad i olika plan, högst vid Litsvägen och lägst mot Tallbackenområdet i väster. Nivåskillnaden däremellan är ca 8 m. Marken lutar norrut där de 6 skärmtaken står i norr.

Dagvattnet leds idag i huvudsak via dagvattenbrunnar och ledningar ut dels norrut mot Pibäcken, dels västerut mot Tallbackenområdet. En dagvattenutredning är utförd för planområdet, se **Bilaga 4**.

Utgångspunkterna i utredningsförslaget grundar sig på att inte öka flödena jämfört med nuvarande förhållanden och att omhänderta vattnet lokalt. Efter fördröjning och rening kommer vattnet att ledas till Pibäcken och till vägdikey i anslutning till cykelbanan vid Pampasvägen. Slutrecipient för allt dagvatten är Storsjön. Dagvattenhanteringen ska uppmärksammas vid bygglovgivning, se under Administrativa frågor nedan. Befintlig tvätthall centralt i området är försedd med oljeavskiljare.

Tallar är den trädvegetation som präglar planområdet. De står längs områdets västra och östra kant både inom plangränsen och utanför åt väster på Tallbackenområdet. En landskapsinventering utfördes för Stadsdel Norr i

samband med att översiktsplanen togs fram. Där pekas två trädgångar ut öster om markverkstaden som värdefulla ur rekreationssynpunkt. Aktuellt detaljplaneområde ingick inte i den florainventering av övningsområdet som gjordes i samband med att översiktsplanen. Fältgentiana, en rödlistad art, hittades dock strax norr om stängslet vid ytan för de sex skärmtaken. Se vidare MKB:n, **Bilaga 3**.

Befintliga tallar är viktiga för att ge karaktär åt planområdet, rama in ny och befintlig bebyggelse och för att skapa en visuell skärm mot omgivande områden och vägar. En trädgång mot Pampasvägen är betydelsefull för att ge stöd åt Pampasvägens gaturum. Därför skyddas dessa med beteckningarna **skog** samt ”prickad mark”; mark som inte får bebyggas. Befintliga dungar bör förstärkas med nyplantering av tallar så att bestånden förnygras.

Viktig är också Arenavägens utformning från Pampasvägen i söder och mot rondellen mitt i området. Mellan gång- och cykelvägen ska en rad med träd planteras med ”Östersunds-avståndet” 6 meter. Träden ska bidra till att tydliggöra gaturummet och föreslås ha en stark form som t.ex. pelarasp, klotpil eller pyramidhägg. Även träd som stödjer Arenavägens ytterkurva öster om cirkulationsplatsen är betydelsefulla. Trädplanteringar utmed LOKALGATAN (Arenavägen) betecknas **n** på plankartan.

När parkeringsytan för stormarknaden anläggs ska även träd planteras i och omkring parkeringsytan med totalt minst 40 träd (**n<sub>1</sub>** på plankartan). De ska ges sådana förutsättningar och utrymme även för rötterna att de kan växa och utvecklas till fullstora träd. Trädens placering bör bidra till att strukturera parkeringsytan och markera parkeringens ”uppsamlingsgata”.

### ***Geotekniska förhållanden***

Vid nedläggningen av regementet utfördes ett flertal miljötekniska markundersökningar av Ramböll i anslutning till misstänkta föroreningskällor i området. Resultaten från undersökningarna behandlas i den riskbedömning som utförts av SWECO VIAK AB, *15 Kasernområde, Markmiljöbedömning* (se MKB-Bilaga B). I undersökningspunkterna består de naturliga jordarterna av lermorän (moränlera) och borrhövar från området visar på fyllnadsmassor av varierande mäktighet i ytlagren. Berg förekommer relativt ytligt. Längst i norr finns ett område med en deponi med uppfyllda massor som inte bör bebyggas med tanke på risker med sättningar. Se vidare under rubriken Hälsa och Säkerhet, Förorenade områden, nedan samt MKB-Bilaga C.

Enligt kommunens kartor över radonförekomst ingår det aktuella området i ett s.k. normalriskområde. I normalriskområden för radon bör byggnader uppföras med radonskyddande byggsätt. Eftersom berget förekommer relativt ytligt kan högre radonvärden förkomma. Därför skall radonmätningar ligga till grund för det byggnadssätt som väljs för respektive byggnad.

### **Kulturmiljö**

Den före detta Miloverkstaden (byggnad 116) är utmärkt som byggnad kategori 2 i Länsmuséets planeringsunderlag från 21 december 2005. Den är en välbevarad representant för regementets byggnader från 1980-talet.

Fasaden är av blå, liggande korrugerad plåt. Kategori 2 innebär att byggnaden har ett bevarandevärde som motiverar skydd genom planläggning och att en ombyggnad bör ta hänsyn till byggnadens karaktär. Den långa byggnaden väster om f.d. Miloverksataden (byggnad 140) samt de tre byggnaderna längst i väster (byggnad 313, 314 och 315), är klassade som kategori 3. Det innebär att byggnaderna bör dokumenteras för förändring. Se vidare *Översiktsplan för stadsdel norr* på kommunens hemsida.

Detaljplanen medger att Miloverkstaden (byggnad 116) kan byggas till på östra sidan. Kompletteringar utformas så att byggnadens ursprungliga gestalt kan utläsas (betecknas **f<sub>1</sub>** på plankartan). Det bästa sättet att trygga byggnadens utformning är om motsvarande verksamhet kan fortsätta som den som verkstaden ursprungligen byggdes för. Användningen med möjlighet för lastbilar att köra in i portarna på västra sidan tryggas genom att marken inte får bebyggas där (s.k. prickmark). Samråd ska ske med läns museet vid ombyggnad.

Den långa byggnaden väster om Markverkstaden (byggnad 140) föreslås i planen att delas upp i 3 separata byggnader alternativt att ersättas med nya byggnader. Den ursprungliga byggnaden ska dokumenteras före förändring.

Av de tre byggnaderna längst i väster är de två södra (byggnad 313 och 314) numera sammanbyggda. Ingen mer byggrätt är föreslagen i detaljplanen för detta område.

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

## Bebyggelse

### *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Befintliga byggnader används för grossist-, lager-, viss kontors- samt fordonsrelaterad verksamhet (budbils- och däckfirma, drivmedelsförsäljning, tvätthall) efter försvarets nedläggning.

Genom planen utvecklas området för verksamheter och anläggningar liknande tidigare och nuvarande användning d.v.s. fordonsservice och lättare industriverksamhet men även tjänsteföretag i vidare bemärkelse som ”kontor och grossisthandel m.m.”. Dessa betecknas **J** och **KJ** på plankartan. I **KJ**- och **J**-områden tillåts även viss serviceverksamhet. Det kan vara personalrestauranger och mindre butiker knutna till verksamheten inom samma fastighet. Inom områden med beteckningen **J** får inga verksamheter förekomma som verkar störande på omgivningen, angränsande fastigheter eller som genererar ett behov av skydds-/säkerhetsavstånd.

Planen medger även undervisningslokaler (**S<sub>1</sub>** på plankartan) för vuxna i sydöstra och västra planområdet. Undervisning ska kunna vara knuten till verksamheten inom respektive kvarter.

Ett område i planens norra del avsätts för en stormarknad d.v.s. en singeletablering om högst 6 500 m<sup>2</sup> bruttoarea för såväl dagligvaror som specialvaror/sällanköpsvaror. Området betecknas **H** på plankartan. Illustrationskartan visar stormarknaden med parkeringar tillsammans med

två kontors-/industribyggnader närmast cirkulationsplatsen. Bilaga 5 illustrerar hur området kan disponeras utan de sist nämnda byggnaderna.

Området betecknat **G** på plankartan ger möjlighet att anordna trafikantservice och drivmedelsförsäljning där det idag finns en tvätthall för bussar och andra stora fordon.

**Bilaga 1** illustrerar hur bebyggelsen skulle kunna se ut när planen är genomförd. Se även illustrationskartan.

### ***Gestaltning***

Planområdet innefattar flera stora och långa byggnader med monotona grusade ytor som mellanrum. Den nya föreslagna bebyggelsen föreslås fylla i och skapa tydligare kvarter och gaturum. Stadsdelen knyts på detta sätt an till staden.

Arenavägens södra del får i planen ett gaturum som begränsas av huskroppar på ömse sidor, trädplanteringar mot väster och en grässlänt på andra sidan. I fonden av Arenavägen (söderifrån) bör rondellen och torgplatsen framför handelsbyggnaden få tydlig utformning med t.ex. belysning och plantering för att markera huvudstråket.

Byggnaderna som bildar en böjd skärm mot Litsvägen ska utformas som karaktärsbyggnader för att annonsera området.

Ny bebyggelse ska utformas modernt och gestalta vår tid. Utformningen av utemiljö och byggnader bör också ta hänsyn till och inspireras av de intilliggande sportarenorna med stora publikströmmar.

### ***Offentlig service***

Planområdets behov av offentlig service tillgodoses inom övriga delar av staden.

### ***Kommersiell service***

Etablering av stormarknaden och möjligheten att ordna personalrestauranger bör tillgodose områdets behov av kommersiell service.

### ***Tillgänglighet***

Områdets markterrassering gör det möjligt att skapa tillgänglighet till alla nya och de flesta befintliga lokaler inom planområdet.

## **Gator och Trafik**

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

Kommunen äger och har ansvaret för huvudvägen genom planområdet, Arenavägen, betecknad *Lokalgata* på plankartan. Gatan blir 7,5 meter bred och dimensioneras för bussar och övrig tung trafik. För att underlätta vid större trafikströmmar ska cirkulationsplats anordnas vid södra infarten till handelsområdet. Planen medger även att en cirkulationsplats i framtiden kan anläggas i korsningen Arenavägen-Pampasvägen. Fältjägaren Fastigheter AB ansvarar för att övriga vägar i området iordningsställs och förvaltas. För Litsvägen utanför planområdet är Östersunds kommun huvudman.



Av Bilaga 6 framgår gång- och cykelvägnätets koppling till centrum och service etc. i närområdet.

### ***Kollektivtrafik***

Den nya lokalgatan genom området skall planeras för att medge busslinjetrafik och hållplatslägen med god tillgänglighet till stormarknadens huvudentré. Idag finns närmaste busshållplatserna längs Pampasvägen.

Samhällsbyggnad har, på miljö- och samhällsnämndens initiativ, studerat förutsättningarna att skapa en ”ringlinje” för kollektivtrafiken som skulle betjäna dels Arenaområdet, dels bostadsområdet Tallbacken. Samhällsbyggnads bedömning är att en sådan länk/förbindelse lämpligast har sitt läge norr om Arenaområdet. Fastighetsägaren/FFAB som informerats om en sådan länk har inga invändningar.

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

För beräkning av antalet parkeringsplatser för respektive verksamhet gäller kommunens parkeringsnorm med 25 p-platser per 1000 kvm bruttoarea byggnadsyta (BTA) för kontor/hotell och 10 p-platser per 1000 kvm BTA för industri. Parkering för stormarknaden innebär att 390 p-platser ska anordnas. För varje påbörjat 30-tal p-platser ska en p-plats finnas för rörelsehindrade.

På illustrationerna redovisas bruttoantalet parkeringsplatser för stormarknaden. Parkeringsplatser för rörelsehindrade och plats för taxiangöring, kundvagnar mm innebär att några av de redovisade platserna kommer att försvinna.

Utifrån den verksamhet som blir aktuell för respektive plats bestäms det antalet parkeringsplatser som behövs för verksamheten. Detta görs vid respektive bygglovgivning. Detsamma gäller för cykelparkering, vilken utförs enligt kommunens parkeringsnorm.

Angående sammanställning av illustrationskartans parkeringsplatser se **Bilaga 2**.

## **Hälsa och Säkerhet**

### ***Skyddsrum***

Skyddsrumsbesked skall sökas hos miljö- och samhällsnämnden vid nybyggnad eller tillbyggnad.

### ***Räddningstjänst***

Insatstiden för räddningstjänsten är mindre än 10 minuter.

### ***Farligt gods***

Befintlig verksamhet med tvätthall för stora fordon ska kunna kompletteras med försäljning av drivmedel enligt planförslaget. Därmed kommer farligt gods i form av petroleumprodukter att fraktas till försäljningsstället mitt i planområdet. För att minska riskerna anmodas dessa transporter till den norra delen av Arenavägen eftersom det finns få byggrätter och utfarter med kontinuerlig trafik längs denna del av vägen. Tomten för försäljningen av drivmedel anordnas så att det är möjligt för långa fordon att köra in och ut i norra delen av tomten och via Arenavägen angöra Litsvägen vid den nya

cirkulationsplatsen i norr och vidare till E14. Längs denna angoringsväg passeras två byggnadsrätter närmare än 25 m, en cirkulationsplats och distributionsvägen till stormarknaden. Arenavägen dimensioneras för tunga fordon. Se vidare MKB:n, **Bilaga 3**.

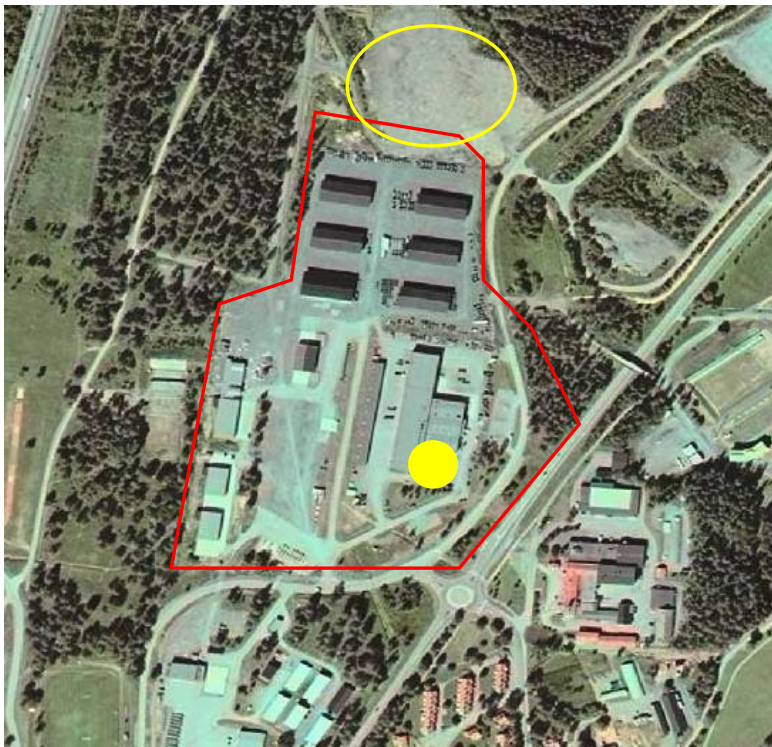
### ***Förorenade områden***

Försvarmakten har redovisat en nedlagd avfallsdeponi (sotipp/bränngröp) mellan Pibäcken och de s.k. stolpladorna. Den är undersökt i enlighet med den s.k. Östgötamodellen 2005-09-27. Där uppges att deponin i huvudsak består av hushållsavfall med verksamhet 1950-1951. Enligt senare uppgifter har i huvudsak halm (madrasshalm) bränts på platsen under tidsperioden ca 1950-1960 samt jordmassor och byggavfall deponerats under 1980-talet.

Hösten 2007 togs ytvattenprover för analys uppströms och nedströms deponin i Pi-bäcken. Under april 2008 har två grundvattenrör installerats nedströms deponin. Vattnet i rören har provtagits och analyserats i samma omfattning som ytvattenproverna. Jorden har dessutom provtagits med hjälp av skruvborring i åtta punkter inom deponiområdet till mellan 3,0 och 5,8 meters djup. Slutligen har resultaten från tidigare utförda geotekniska undersökningar (Olsson Bygg & Markkonsult, 2005-12-20) studerats. Utifrån analysresultaten görs bedömningen att deponin ej utgör någon risk för människors hälsa, deponin bedöms ej heller utgöra någon risk för skada på miljön i området. Se rapport av SWECO VIAK AB, **MKB-Bilaga C**.

Under planprocessen då deponins risker har utretts har samtal förts med olika parter däribland Generalläkaren Tillsyn och länsstyrelsen.

Se bilden nedan från MKB-rapporten, **Bilaga 3**.



Röd markering visar grovt planområdets gränser. Gul markering visar den grusade ytan där deponin tros ligga. Gul punkt anger läge för spilloljetank.

Enligt försvarsmaktens rapporter finns en spilloljetanken (objekt 14) utanför markverkstadens södra fasad (se bilden ovan). När en eventuell utbyggnad av markverkstaden görs i enlighet med planförslaget kommer området där att behöva åtgärdas. Se vidare MKB-Bilaga B.

Det framgår av köpekontrakt mellan Fortifikationsverket och Östersunds kommun att oexploderad ammunition (oxa) inte finns inom aktuellt planområde.

### ***Trygghet***

En belyst gång- och cykelväg ska anläggas intill Arenavägen genom området.

## **Inverkan på miljön**

Inverkan på miljön framgår av upprättad miljökonsekvensbeskrivning se **Bilaga 3**.

Verksamhet får inte vara störande för omgivningen (se bestämmelse under rubriken *Störningsskydd* på plankartan). Det innebär bland annat att åtgärder skall vidtas så att besvärande ljus från t.ex. drivmedelsanläggningen eller reklamskyltar inte når bostäder i angränsande områden.

### ***Trafikbuller och undervisningslokaler***

Vägverket Konsult har utfört en simulerad trafikutveckling vid etablering av stormarknaden i området. Framtagna flödesdiagram visar ett framtida trafikflöde av 5 520 fordon per dygn (Ådt; årsmedeldygnstrafik) på den blivande Arenavägen mellan Pampasvägen och handelsområdet. Vid etablering av undervisningslokaler måste trafikbullernivåerna från omgivande vägar beaktas. I enlighet med bullerberäkningar utifrån trafiksimulering vid etablering av stormarknad bör inte undervisningslokaler placeras närmare än ca 25 m intill Pampas- eller Arenavägen med tanke på de riktvärden som gäller för ekvivalentnivå utomhus för undervisningslokaler (se vidare MKB:n, Bilaga 3).

### ***Drivmedelsförsäljning***

Räddningsverket anger rekommenderade avstånd till vissa riskkällor vid bensinstationer där det längsta avståndet är satt till 25 m. Detta gäller avståndet mellan lossningsplats för bensintankfordon och A-byggnad, t.ex. bostad, kontor, servering, butik etc. Detta avstånd klaras i den föreslagna placeringen av cisternen (se illustrationskartan). Vid projektering måste även avståndet 6 meter mellan lossningsplats och närmaste parkeringsplats beaktas. Dessa skyddsavstånd är konstruerat föra att skydda omgivningen/stationen från antändning av explosiva blandningar. För människors hälsa och säkerhet anger Boverket avståndet 100 m som riktvärde för skyddsavstånd till bensinstationer. Mellan tomten för drivmedelsförsäljning och de planerade bostäderna i Tallbackenområdet är avståndet större än 150 m.

## **Teknisk försörjning**

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

Planområdet kopplas till kommunens vatten- och avloppsledningsnät. Ledningarna läggs inom så kallade u-område; mark som ska vara tillgänglig

för allmänna underjordiska ledningar. Angående dagvatten se dagvattenutredning, **Bilaga 4**, och Administrativa frågor nedan.

### **Värme och kyla**

Huvudledningarna för fjärrvärme ligger i planområdets östra och norra del. På kvarteretsmark längs alla fjärrvärmeledningar planläggs markerna som u-område och får inte bebyggas. Ledningen i området för stormarknaden flyttas till det u-område som är redovisat i plankartan utmed plangränsens norra kant.

Befintliga byggnader är anslutna och nya byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärmenätet inom planområdet.

### **El**

Idag finns två transformatorstationer i området som försörjer befintliga byggnader; en söder om markverkstaden och en drygt 100 m väster om. Placering av nätstation vid handelsplatsen bör vara i närheten av byggnadens lågspänningsställverk. För de övriga delarna i detaljplanen kommer det att krävas ett flertal nätstationer.

### **Avfall**

Insamlingsstation ska finnas vid stormarknaden för tidningar och förpackningar såsom pappkartonger, glas-, plast- och metallförpackningar.

## **Administrativa frågor**

Detaljplanens genomförandetid är femton år efter det att planen vunnit laga kraft.

Bygglov ska ges först när kompletterande undersökningar och provtagningar visat att förekomst av föroreningar, vars halter bedöms utgöra risk för människors hälsa och miljö, inte finns eller har åtgärdats.

## **BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING**

För detaljplaner ska kommunen alltid göra en *behovsbedömning*, d.v.s. ta ställning i det enskilda fallet och bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en *miljöbedömning*, enligt Miljöbalkens 6 kap 11 §, utföras. Om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för bl.a. ”köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållen bebyggelse” ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas, enligt 5 kap 18 § Plan- och bygglagen. Enligt miljöbalkens 6 kap 12 §, ska kommunen upprätta en MKB där den betydande miljöpåverkan som planens genomförande kan antas medföra identifieras, beskrivas och bedömas.

Behovsbedömningen ska göras enligt kriterier som anges i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). Samråd om behovsbedömning ska alltid ske med berörda länsstyrelser och

kommuner. Om en miljöbedömning ska göras, ska samråd även ske avseende MKB:ns avgränsning och innehåll samt om MKB-processen.

### ***Platsens betydelse och sårbarhet***

Marken inom planområdet har tidigare tillhört Försvarsmakten och använts inom försvarsverksamheten. Planområdet har huvudsakligen utgjort ”motorområde med markverkstad”, där markverkstaden är den största byggnaden i området med en yta på ca 5 700 m<sup>2</sup>. Därtill finns lokaler som använts för utbildning och förråd samt en avancerad spolhall. I den norra delen av planområdet finns en större grusad plan med sex stycken skärmtak. I den östra delen av planområdet finns en trädunge med tallar, vilken utgör det största sammanhängande vegetationen inom planområdet. Marken mellan befintliga byggnader består i nuläget av hårdgjorda ytor. I dagsläget rinner dagvatten från de hårdgjorda ytorna direkt eller via ledningar till omkringliggande diken.

Angränsande till planområdet ligger två planerade bostadsområden enligt översiktsplanen; B2 (Tallbacken) väster om samt B1 sydväst om Pampasvägen. Tallbackens småhusbebyggelse kommer att ligga med en tallskogsridå mot planområdet. Närmsta avstånd mellan bostadsbyggnad och kontors-/industribyggnad bedöms inte understiga 100 m. Ett befintligt bostadsområde i söder ligger drygt 100 m från plangränsen. Nordost om planområdet har en fotbollsarena med tillhörande parkeringsytor byggts.

Ingen del av planområdet omfattas i nuläget av något skydd avseende naturmiljön.

En del av det aktuella planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Riksintresset ska verka för att bevara jordbruks- och kulturlandskapet kring Storsjön. Enligt en genomförd inventering av planområdet utförd av Jämtlands läns museum inventerades och värderades befintliga byggnader inom planområdet. I resultatet framkom bland annat att markverkstaden har ett bevarandevärde som motiverar ett skydd vid planläggning av området.

Inom aktuellt detaljplaneområde finns fyra områden där tidigare verksamhet har bedömts kunna utgöra föroreningsrisk för mark och grundvatten, enligt resultat av ett flertal genomförda miljötekniska markundersökningar. Inom ett av områdena, där en spilloljetank funnits, bör marken saneras enligt resultaten. Vid de övriga tre områdena bedöms enligt resultaten ingen begränsning i markanvändningen vara nödvändig.

Angående den nedlagda deponin i planområdets norra del; se under rubriken *Förorenade områden* ovan.

Bakgrundsmätningar av luftföroreningar i Östersund visar att nivåerna ligger långt under miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Luftföroreningar i utomhusluften i planområdet har i översiktsplanen bedömts vara lägre än de för centrala Östersund.

### ***Påverkan från föreslagen användning***

Planområdet är totalt ca 15 ha stort. Det har tidigare betecknats som ”motorområde med markverkstad”. I planområdets norra del avses enligt

planförslaget att utvecklas till ett handels- och kontorsområde. Den största sammanlagda byggnadsarean för handel- och kontor är 6 500 m<sup>2</sup> stort. I övrigt planeras området för kontor, småindustri och undervisningslokaler för vuxna samt ett område för trafikantservice med drivmedelsförsäljning vid befintlig tvätthall för stora fordon. I planförslaget anges den östra delen av planområdet, utmed Litsvägen, som naturmark vid sidan av planerad cykelväg. Träd planeras även längs den gång- och cykelväg som enligt planförslaget går i nord-sydlig riktning genom planområdet.

Planförslaget innebär en utveckling av infrastrukturen till och inom planområdet och en ökad trafikbelastning. Planområdet har tidigare varit inhägnat och således inte tillgängligt för allmänheten. Huvudinfarten till och huvudvägen i planområdet kommer att bli den centrala vägen som i nuläget går rakt igenom området i nord-sydlig riktning och som förbinds med Pampasvägen söder om planområdet. Ökade antalet transporter till och inom planområdet både vad avser lastbilstransporter och persontransporter med personbilar samt till viss del även transport av farligt gods innebär påverkan för omgivningen genom ökade bullernivåer, ökade luftföroreningar, ökad risk samt eventuellt uppkomst av vibrationer. Påverkan har särskild betydelse för närboende och planerade närliggande bostadsområden. Dagvatten från planområdet kommer med planförslaget att öka eftersom en större andel markytta hårdgörs jämfört med nuläget. Föroreningsbelastningen i dagvattnet kommer också att öka i och med att antalet transporter ökar.

De miljöaspekter som i detta skede bedöms mest relevanta för planförslaget är:

- Transporter och dess indirekta effekter (luft, buller, vibrationer)
- Dagvattenhantering
- Kulturvärden
- Risker (transport av farligt gods)

För att avgöra dessa miljöaspekters omfattning och påverkansgrad men även möjligheten till minskad påverkansgrad bör dessa studeras mer utförligt i MKB-arbetet. Miljöeffektavgränsningen föreslås huvudsakligen följa den geografiska avgränsningen och planens genomförandetid. För transporter till och från planområdet bör miljöeffekterna redovisas i ett något vidare perspektiv.

### ***Planens betydelse för hållbar utveckling***

Industri med skyddsavstånd tillåts inte i planen. Angränsande bostäder ligger och kommer att ligga minst 100 m från befintliga och nya kontors- och industrilokaler samt minst 150 m från tomten med drivmedelsförsäljning inklusive tillfartsvägen inom planområdet.

Cykelvägar och centrala busshållplatser föreslås som knyter området till centrala staden, vilket bör hålla andelen biltrafik relativt låg.

Vid bygglovgivning ska dagvattenhanteringen redovisas. Dagvattnet från stora parkeringsytor bör renas från oljeprodukter innan det förs vidare via diken, bäckar och ledningar till Storsjön. Se under Administrativa frågor ovan.

Kulturvärdena beaktas för de byggnader som Länsmuseet har pekat ur, se under rubriken Kulturmiljö ovan.

### ***Samlad bedömning***

Den samlade bedömningen är att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen görs med hänsyn till att området är stort och kommer att ha en central funktion som handels- och arbetsplatsområde. Området kommer att nyttjas av många personer till flera funktioner bl.a. som arbetsplatsområde, för handel, genomfart etc. Bedömningen tar även hänsyn till planområdets närhet till boende och planerade bostadsområden. Bedömningen stärks av kriterierna enligt kap 5, 18 § Plan- och Bygglagen, då planläggningen omfattar ett handelsområde och parkeringsanläggning vilket medför att en MKB ska upprättas.

Föreslagen detaljplan ingår i riksintresse för kulturmiljövården. Detaljplanen bedöms dock inte ge några konsekvenser för riksintresset eftersom detta främst hänvisar till ett öppet jordbrukslandskap, medeltida kyrkor, kulturlandskapet på Frösön med bland annat gravhögar samt andra kyrkomiljöer runt om i bygderna kring Storsjön.

### **Ställningstagande**

Samhällsbyggnad anser att betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Förslag till miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas och biläggas samrådsförslaget.

*Samråd om avgränsning av MKB: har utförts via mejl med länsstyrelsen.*

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Följande tjänstemän och konsulter har tagit fram olika handlingar till planen: Krister Frykberg, Lars Tiderman och Jan Asplund Samhällsbyggnad, Johanni Wellenius Miljö- och hälsa; på SWECO i Östersund, Eva A Suneson (byggnader) Björn Gordonsson (vägar) och Kristin Barkman (MKB), Terese Billberg (behovsbedömning och MKB, SWECO VIAK, Stockholm), Helena Holm (dagvattenutredning, SWECO VIAK, Göteborg) samt Erik Solberg, (säkerhetsavstånd för drivmedelsförsäljningstomt, SWECO FFNS i Sundsvall). Illustrationer för stormarknaden är utförda av Lina Sofia Engström och Bengt Lindquist, WSP Stockholm.

Östersund den 27 februari 2008

reviderad 23 april 2008

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Eva A Suneson  
Arkitekt SAR/MSA

Ulla Rylander  
Arkitekt LAR/MSA