

Detaljplan för Hejaren 6 och 7

Utökad byggrätt för industri och handel

Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 4 juni 2019
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 19 juni 2019
Laga kraft den 15 juli 2019

HANDLINGAR

De handlingar som ni fått visar ett förslag till de förändringar som föreslås för området. Till förslaget hör:

Planbeskrivning (detta dokument)
Plankarta med planbestämmelser
Granskningsutlåtande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer och program.....	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	5
Behov av strategisk miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ..	7
Naturmiljö	7
Bebyggelse	7
Gator och Trafik.....	8
Hälsa och Säkerhet.....	9
Teknisk försörjning.....	9
Dagvatten.....	9
GENOMFÖRANDE	10
Tidsplan.....	10
Genomförandetid	10
Huvudmannaskap	10
Ledningar.....	10
Åtgärder inom kvartersmark	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	11

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringarna som föreslås samt konsekvenserna av dessa. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att utöka byggrätten för fastigheten Hejaren 6, för att möjliggöra byggnation av en ytterligare byggnad för industri, kontor och handel med skrymmande varor på fastigheten. En byggrätt på cirka 2000 kvadratmeter tillskapas på en plats som idag är planlagd för parkering.

Planen handläggs med *PBL 2010:900*. Planarbetet är påbörjat genom att påskrivet planavtal kommit in till kommunen den 14 november 2018.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger längs Hagvägen och Odenskogsvägen i Odenskogs handels- och industriområde, ca 3 kilometer från Östersunds centrum. Området gränsar till Voltvägen i norr och skärs igenom av Skiftesvägen.

Planområdet omfattas av Hejaren 6 och 7, Fräsen 5, Odensala 11:20 samt Odensala 12:9

Planområdets totala areal är 70 cirka 7,3 hektar.

Fastigheterna Hejaren 6 och Hejaren 7 ägs av Brogården företagshuset AB, fräsen 5 av Curt Sillström Fastighets & Entreprenad AB och Odensala 11:20 samt 12:9 av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan och fördjupande översiktsplaner

I Östersunds kommun översiktsplan, *Östersund 2040*, antagen av kommunfullmäktige i den 20 mars 2014, finns följande ställningstaganden som kan kopplas till planförslaget:

- Kommunens fysiska planering ska bidra till att Östersund stärker sin roll som tillväxtmotor i regionen.
- Sällanköpsvaruhandeln ska huvudsakligen utvecklas i centrum och vid Lillängeområdet.
- Kommunens handelspolicy kvarstår för kontinuitet och tydlighet.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen Östersund 2040.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller även parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också.

Handelspolicy

Kommunfullmäktige i Östersunds kommun antog i juni 2016 en ny handelspolicy. Den prioriterar stadskärnan framför övriga handelsplatser. Sällanköpshandeln ska även fortsättningsvis koncentreras till centrum och handeln med skrymmande varor till Lillänge/Odenskog. Handel ska kunna nås enkelt och säkert av alla invånare, nya etableringar ska lokaliseras där god tillgänglighet till kollektivtrafik finns.

Tillväxtplan 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. Planförslaget når de övergripande målen genom att planen möjliggör att stadsdelen Odenskog kan fortsätta att utvecklas med handel och tillhörande service, och bidra till nya jobb.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas idag av ”*Detaljplan för utökad markanvändning, handel*” som vann laga kraft den 11 januari 2010, ”*Ändring av detaljplan, tillägg till detaljplan 486 och 427*” som vann laga kraft den 17 maj 2010 och ”*Detaljplan för Hejaren 7, Odenskogs industriområde*” som vann laga kraft den 11 januari 2006.

Detaljplanen för Hejaren 6 medger industri, handel med skrymmande varor inklusive bygglager, kontor och djursjukhus för smådjur. Detaljplanen för Hejaren 7 medger industri och kontor.

Vattenskyddsområde Minnesgården

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgården ytvattentäkt. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringsämnen, dagvatten, miljöfarlig verksamhet, upplag och deponier, täkter, andra schaktarbeten och markarbeten, skogsbruk, djurhållning, vattenbruk, transporter av farligt gods, kalkning eller annan behandling av sjöar, och vattendrag.

Behov av strategisk miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 30 januari 2019 § 31 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas under samrådet.

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

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Planområdet ligger inte inom eller i direkt anslutning till något riksintresse.

Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster.

Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljö kvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljö kvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersunds kommun eller Jämtland finns inte några åtgärdsprogram för utomhusluft.

Utökad byggrätt för handelsändamål inom fastigheten förväntas medföra ökad trafik till och från fastigheten. I sammanhanget bedöms dock denna ökning vara marginell. Miljö kvalitetsnormen för utomhusluft bedöms inte överskridas vid ett genomförande av planen.

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen inte så stora miljö effekter eftersom utsläppen av kväveoxider och partiklar beräknas minska under de kommande åren. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så minskar uppmätta bakgrundshalter av olika luftföroreningar. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre

rening samt ökad användning av alternativa bränslen. Även utbyggnaden av fjärrvärmesystemet inom kommunen har betydelse eftersom det medför att befolkningen till exempel inte behöver elda med olja. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster.

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. Planområdet ligger inom avrinningsområde till vattenförekomsten Storsjön. Storsjön har idag måttlig ekologisk status, med målet att nå god ekologisk status innan tidsfristen 2021. Storsjön har god kemisk status (exklusive kvicksilver). Planförslaget medför utökad användning inom en fastighet som idag används för industri, handel med skrymmande varor och kontor. Planområdet är idag till stor del hårdgjort. Dagvattenavrinningen förväntas öka något genom planens genomförande då en ny byggrätt på 2000 kvadratmeter tillskapas. Då krav ställs på fördröjning och infiltration av dagvatten inom fastigheten bedöms inte miljö kvalitetsnormen påverkas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Marken är i huvudsak bebyggd eller asfalterad, och andelen grönyta är låg. Högre träd och planteringar saknas. Längs Hagvägen och Odenskogsvägen finns gräsytor mellan bebyggelsen och vägen. I planområdets ytterkanter finns även trädalléer som omfattas av biotopskydd. Om alléerna påverkas av kommande exploatering krävs dispens från biotopskyddet.

Geotekniska förhållanden

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

Bebyggelse

Planområdet ligger i den centrala delen av Odenskog och omges av storskalig industri- och handelsbebyggelse. Planområdet består av bebyggd industrimark med hårdgjorda ytor och få gräsytor. Området är plant och omges av vägar.

Byggnaderna på fastigheterna Hejaren 6 och 7 har idag en sammanlagd byggnadsarea på cirka 32.000 m² och är uppförda i en till två våningar.

Idag ryms bland annat byggvaruhandel, kontor, restaurang och second hand-butik inom området.

Planförslaget innebär en utökning av byggbar yta med cirka 2000 m² jämfört med idag. Inom en del av fastigheterna Hejaren 6 och 7 får 10% av byggnadernas area uppgå till en totalhöjd av 10 meter. För övriga delar av fastigheterna får byggnader uppföras till en högsta byggnadshöjd av 8 meter.

Den del av fastigheten Fräsen 5 som omfattas av detaljplanen medger ingen förändring i byggrätt från idag och planläggs för samma användning som i tidigare detaljplan.

Gator och Trafik

Detaljplanen angränsar mot Hagvägen, Odenskogsvägen, Voltvägen och Skiftesvägen. Hagvägen och Odenskogsvägen fungerar som transportsträckor för trafiken i Odenskog och mot dessa ska inga nya utfarter från fastigheter skapas. Längs med dessa finns separerade gång- och cykelvägar. Voltvägen och Skiftesvägen går norr respektive söder om bebyggelsen på Hejaren 6. Voltvägen är en kommunal gata medan Skiftesvägen ingår i fastigheten Hejaren 6 från Odensalagatan som område som ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik med stadsbussar. Flera hållplatser med god turtäthet ligger i direkt anslutning till planområdet längs Odensalavägen och Hagvägen.

Parkering, varumottag, utfarter

Kommunens parkeringspolicy ("Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund, antagen 28 april 2016") ska användas vid planläggning och bygglovsprövning. Kommunen ska beakta att tillräckliga ytor finns för parkering och att parkeringen kan ordnas med hänsyn till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen. Planområdet ligger i zon 3, övriga staden. För industri samt Handel och övrig service gäller följande tabeller:

Parkeringstal Industri

Platser per 1000 m ² BTA	Cykelparkering		Bilparkering	
	För anställda	För besökare	För anställda	För besökare
Hantverk och småindustri	8	1	6	1
Övriga industrier	8	2	7	1

1000 m ² BTA	Cykelparkering		Bilparkering		Max antal mark-parkeringar
	För anställda	För besökare	För anställda	För besökare	
Zon 1	6	24	2	11	13
Zon 2	6	24	4	11	15
Zon 3	6	19	5	20	30
Zon 4	5	14	5	20	-

Parkeringsstalet för bil- och cykelplatser för handel och övrig service samt kontor är något högre än det för industriändamål. En avvägning med hänsyn till kommande verksamheters karaktär ska därför göras i bygglovsskedet.

Parkeringsstal kontor

Platser per 1000 m ² BTA	Cykelparkering		Bilparkering		Max antal mark- parkeringar
	För anställda	För besökare	För anställda	För besökare	
Zon 1	22	3	6	1	7
Zon 2	22	3	7	1	8
Zon 3	22	3	8	1	12
Zon 4	17	2	9	1	-

Vid anläggning av fler än 50 parkeringsplatser krävs oljeavskiljare.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Området har normalt sett en insatstid på under 10 minuter och klarar därmed Räddningstjänstens rekommendationer. Tillgången till brandposter bedöms i dagsläget vara tillräcklig för räddningstjänstens behov.

Tillgängligheten för räddningsfordon är god inom området. Det går att komma nära byggnadernas entréer.

Förorenad mark

Inom fastigheten Hejaren 1 har det bedrivits flera olika verksamheter, bland annat ytbehandling av metaller med elektrolytiska/kemiska processer. Även klorerade lösningsmedel har använts inom fastigheten. En inventering med avseende på förorenad mark utfördes 2010. Enligt inventeringen har riskklassen bedömts till 3, vilket innebär måttlig risk för påverkan på människors hälsa och miljö.

Om man vid grävarbeten misstänker föroreningar i marken ska detta omedelbart anmälas till tillsynsmyndigheten.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga byggnader är anslutna till kommunalt vatten och avlopp samt kommunalt fjärrvärmenät. Nyttillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Dagvatten såsom takvatten, dräneringsvatten, vatten från hårdgjorda ytor ska i första hand infiltreras inom fastigheten. Geoteknisk undersökning ska genomföras om det behövs för bedömning av markens infiltrationsförmåga. Om marken inte tillåter infiltration ska dagvattnet fördröjas och renas lokalt innan det förs vidare till recipienten. De fördröjningslösningar som föreslås

ska innebära att avrinningen från planområdet inte ökar vid ett 20-årsregn, jämfört med 0-alternativ. Lösningar som innebär förbättring jämfört med 0-alternativ är att föredra. Fördröjningsmagasin ska vid behov strypas och vara tömda inom 12 timmar för att kunna ta emot mer regn.

Bebyggelse ska placeras så det inte blir skador vid höga flöden. För att undvika skador på bottenplanen vid höga dagvattenflöden bör entréernas lägsta nivåer vara satta för att klara ett 100-års regn.

Dagvattenavledningen via Lillsjön är endast aktiv sommartid. Övrig tid avleds dagvattnet via det ordinarie systemet.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Tidsplan

Planförslaget beräknas skickas ut på samråd i februari, granskning mars-april och tas upp för antagande i maj 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

Huvudmannaskap

Inom planområdet är kommunen huvudman för allmän plats.

Ledningar

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Skanova AB ansvarar för områdets teleledningar. Eventuell flytt eller omdragning av ledningar bekostas av exploatören.

Investeringskostnaden för nya brandposter bekostas av exploatören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Teknisk förvaltning. Drift och underhållskostnaden belastar Teknisk förvaltning.

Åtgärder inom kvartersmark

Respektive exploatör bekostar åtgärder inom kvartersmark. Tillgången till eventuella nya, gemensamma gator inom kvartersmark kan säkras genom

gemensamhetsanläggning eller servitut. Ersättning ska utgå för de markupplåtelser som eventuella gemensamhetsanläggningar kräver. Ersättningen och förrättningskostnaden ska betalas av de deltagande fastigheterna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Simon Höglund

Östersund den 4 juni 2019

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Simon Höglund
Planarkitekt