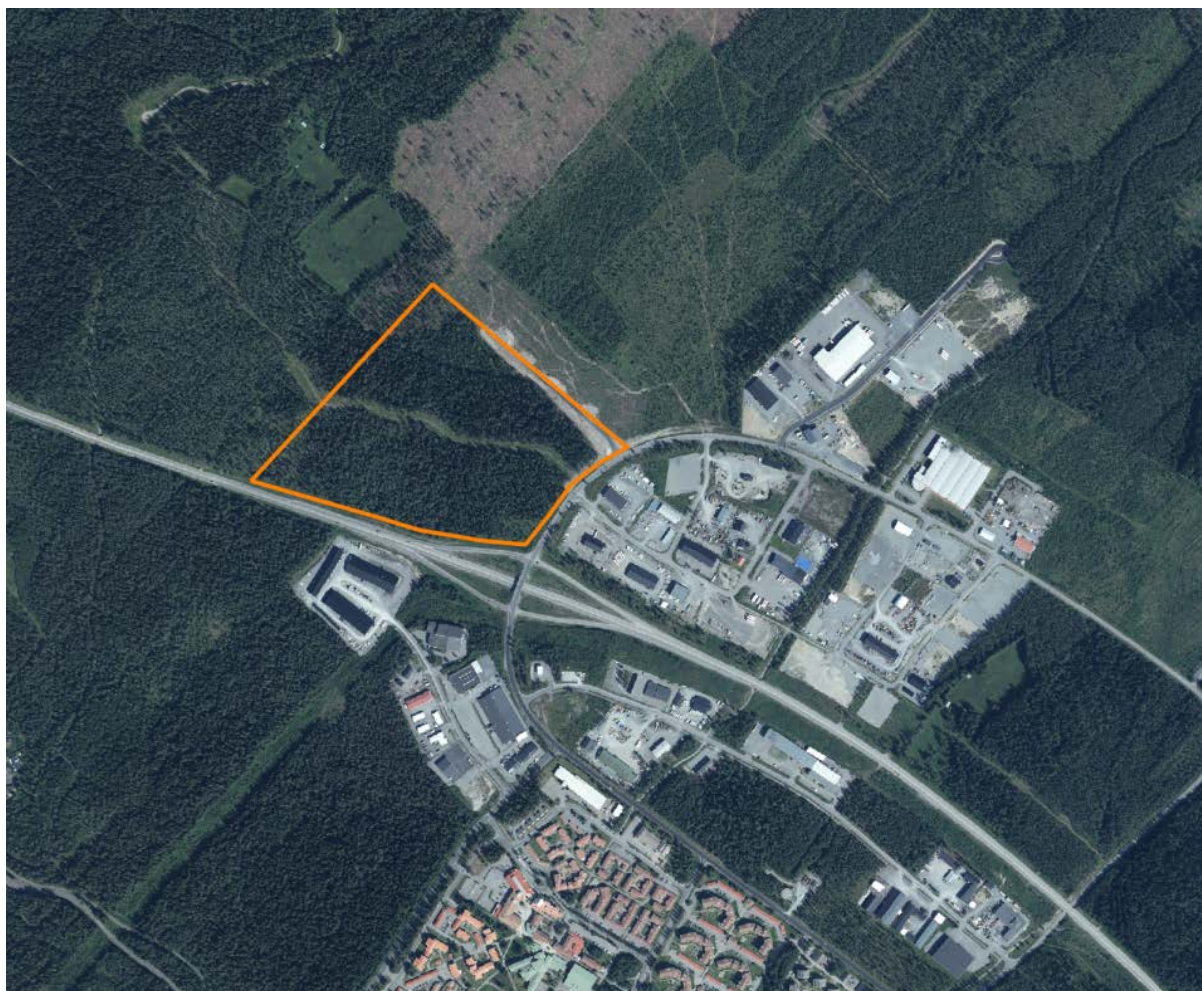


Detaljplan för del av Odensala 8:1 m.fl.
Utökning av industriområde i Verksmon
Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

GRANSKNINGSHANDLING

Granskning pågår mellan xxx-xxx

Upprättad av samhällsbyggnad den 2020-11-25

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
Illustrationskarta
Undersökning om behov av miljöbedömning
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Naturvärdesinventering
Dagvattenutredning

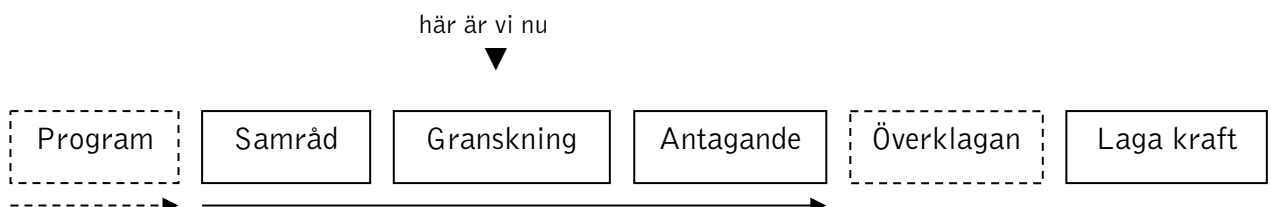
PLANPROCESSEN –STANDARDFÖRFARANDE

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

Granskning: planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Laga kraft: planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	8
Behov av strategisk miljöbedömning	10
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	12
Bebyggelse	12
Mark och vegetation	13
Gator och Trafik	16
Kulturmiljö	17
Hälsa och Säkerhet	17
Teknisk försörjning	19
Administrativa frågor	23
GENOMFÖRANDE	23
Tidsplan	23
Genomförandetid	23
Huvudmannaskap	23
Ledningar	23
Åtgärder inom allmän plats	24
Åtgärder inom kvartersmark	24
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	24
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	25

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

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för en utökning av industri/arbetsplatsområde i Verksmon i form av ändamålsenliga fastigheter för industri och verksamheter. Inom området ska även komplement till verksamheten så som kontor, fabriksförsäljning och restaurang rymmas. Planförslaget ska ta hänsyn till upplevelsen av området från E14 samt möjliggöra skyltlägen för nya verksamheter. Dagvatten ska tas omhand inom området.

Planområdet består av skog med delvis höga naturvärden, förslaget innebär att en del av skogen kommer att avverkas och nya tomter för industri/verksamheter att anläggas. Avsikten är att nya verksamheter ska ordnas och ha motsvarande byggrätter som omgivande industribebyggelse, 30 % av byggnadsarean, och byggnader med högst 10 meters byggnadshöjd tillåts. Mot E14 och Hägnvägen sparas natur som allmän plats.

Ett cirka 7 hektar skogsområde planläggs som allmän plats natur för att skydda värdefulla arter och naturvärden.

Planen handläggs med PBL 2010:900 Planarbetet är påbörjat genom att planavtal signerats den 22 november 2019. Planen handläggs med utökat planförfarande.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Hantering av skyltar för nya verksamheter
- Dagvattenhantering
- Artskydd

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i anslutning till Verksmons arbetsplatsområde norr om 14, intill trafikplats Torvalla, ca 8 km sydöst om Östersunds centrum. Planområdet omfattar ca 14 ha och utgör en utökning av industriområdet jämfört med det område som idag är planlagt.

I planområdet ingår fastigheterna del av Odensala 8:1, del av Odensala 6:1 och del av Odensala 6:3. All mark inom planområdet ägs av Östersunds kommun.



Karta över planområdets läge

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

I den kommunövergripande översiktsplanen Östersund 2040 pekas Verksmon ut som område för skrymmande verksamheter, verksamhetsområde. Också i tidigare översiktsplan från 1991 och dispositionsplanen för Torvalla från 1978, pekade ut området som arbetsområde med industri.

I Östersund 2040 anges även att elförsörjning i Verksmon ska om behov finns förstärkas med en 140 kV ledning från nordost samt tryggas genom dubbelmatning med markförlagd ledning mot sydväst.



Utdrag ur markanvändningskarta i Östersund 2040

Verksamhetsområden i översiktsplanen

I översiktsplanen finns ett flertal ställningstaganden om nya verksamheter:

- Vid planläggning och försäljning av mark i verksamhetsområden, bör verksamheter med likartad miljöpåverkan placeras nära varandra.
- Mark för skrymmande verksamhet ska man reservera nära strategisk infrastruktur.
- I staden avsätter kommunen mark för expansion av skrymmande verksamheter både i Lugnvik, Verksmon och Furulund.

I Östersunds verksamhetsområden i Verksmon, Lugnvik och Frösö Läger finns idag verksamheter som inte kan integreras i den blandade staden. Utöver befintliga områden reserveras i översiktsplanen ny mark öster om E14 vid Furulund för ytterligare verksamheter, som inte kan integreras i den blandade staden. Inom ytorna för verksamhetsområden ryms skyddsområden för vanligt förekommande industri.

Enligt översiktsplanen är förtätning av staden viktig för att kunna bygga vidare på den infrastruktur vi redan har. Det är också viktigt att näringslivet får goda möjligheter att verka, etablera sig och expandera i Östersund. Ett ställningstagande i översiktsplanen är att den fysiska planeringen ska bidra till att Östersund stärker sin roll som tillväxtmotor i regionen.

Komplettering av verksamhetsområdet behöver ske i anslutning till befintlig verksamhet och infrastruktur. I översiktsplanen anges att dessa områden i vissa fall kan expandera, och att störst expansionsmöjlighet ges i Verksmon. Planförslaget bedöms vara förenligt med dessa ställningstaganden.

Naturvärden i översiktsplanen

Planområdet består idag av skog. I översiktsplanens riktlinjer anges att

- en översiktliga naturinventeringar alltid ska göras i ett tidigt skede i planprocessen vid förändrad markanvändning där man tar i anspråk naturmiljöer för till exempel bebyggelse eller industri.
- I detaljplaner där man tar i anspråk naturmark ska inte enbart den påverkade ytan ingå, utan även i tillräcklig omfattning mark som man bevarar för att kompensera mot förlusten av naturmiljö och biologiska värden.

Planförslaget innebär att skogen inom området kommer att avverkas. En översiktlig naturvärdesinventering har genomförts i området i samband med att arbetet med detaljplanearbetet påbörjades, som visar att det inom området finns skog med höga värden. Detaljplanen innehåller inte någon utökad yta som kompensation för förlusten av naturmiljö och biologiska värden. I detta avseende strider planen mot ställningstagandena i översiktsplanen.

Frågan om ekologisk kompensation kommer att lyftas utanför detta detaljplanearbete. Planen omfattar enbart det område som är som är aktuellt för industriverksamhet där möjligheten till kompensation är begränsade tillsammans med föreslagen verksamhet.

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.

För verksamhetsområde i Verksmon anges att där får ske försäljning av varor som hänger samman med och kompletterar verksamheter och att service tillåts. Dock ingen planläggning för handelsändamål.

Inom planområdet ska det vara möjligt att uppföra handel som komplement till industri, som t.ex. fabriksförsäljning, vilket bedöms vara förenligt med handelspolicyn.

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.

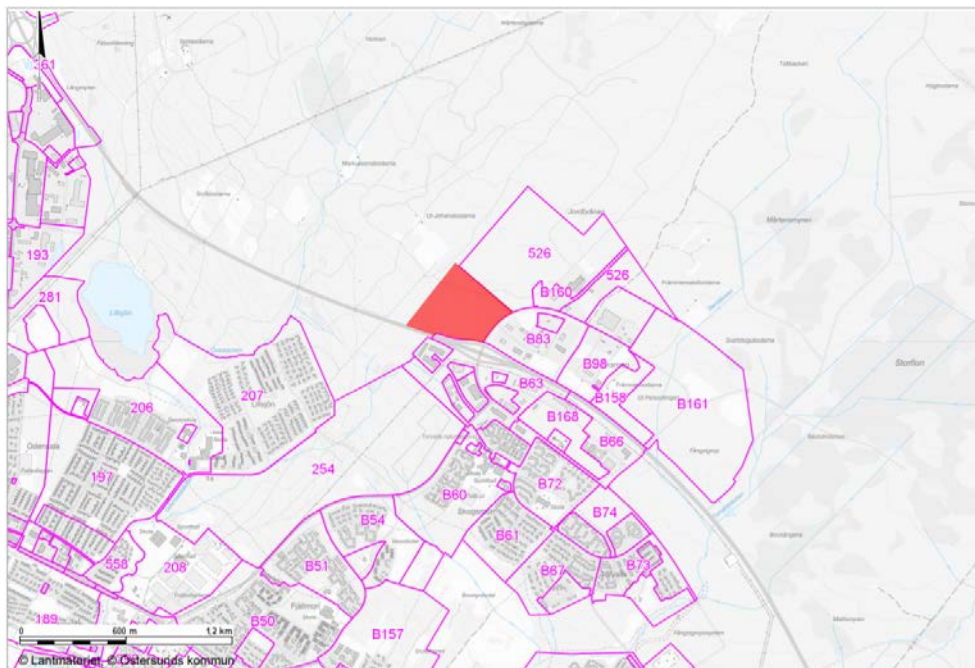
Behov av arbetsplatser inom kommunen har ökat kraftigt under senare år i samband med konjunkturuppgången. Planförslaget kan bidra till tillväxten genom att ge företag i kommunen goda förutsättningar för expansion och att erbjuda attraktiv mark i kommunen för nyetablering av företag. Detta förutsätter att det finns en planberedskap att ta fram detaljplaner som motsvarar aktuell efterfrågan.

Detaljplanen skapar möjligheter till fler arbetstillfällen i kommunen på en ur infrastruktursynpunkt strategiskt bra belägen plats. Detaljplanen bidrar därmed till en positiv samhällsutveckling ur ett tillväxtperspektiv.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas idag inte av någon detaljplan.



Planområdet i förhållande till gällande detaljplaner markerade med lila.

Planområdet angränsar till detaljplan (DP 526) för Skogsvaktaren 1 m fl, Arbetsområde i Verksmon samt ändring av detaljplan 526 och B160 (DP 546) för utökad totalhöjd och byggbar yta, som vann laga kraft den 24 mars 2015. Området är planlagt för industri, med skyddsavstånd högst 200 meter, kontor, konferenslokaler, lokaler för vuxenutbildning samt kriminalvårdsanläggning.

Strandskyddsförordnande

Inom planområdets sydvästra del finns en mindre bäck, där grundvatten strömmar ut. Bäckens omfattas av strandskyddsförordnande, inom 100 meter. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.



Planområdet är idag skogbevuxet och har delvis höga naturvärden och en betydelse för grön infrastruktur. Kommunen bedömer ändå att det finns särskilda skäl att ta området i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Industri/verksamheter inom området ska stärka en ändamålsenlig struktur för verksamheter med hänsyn till bebyggelse, grönområden och infrastruktur i enlighet med intentionerna och utpekad markanvändning i översiktsplanen. Det innebär också en långsiktigt god hushållning med mark och vattenområden och ger förutsättningar för en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens. En sådan utveckling av tätorten med verksamhetsområden i strategiska lägen bedöms utgöra ett allmänt intresse (jmf 2 kap 3 § PBL). I verksamhetsområdena finns idag verksamheter som inte kan integreras i den blandade staden.

Möjligheterna att tillgodose kommunens behov av mark för verksamheter har i översiktsplanen preciserats till komplettering av befintliga verksamheter i Lugnvik och Verksmon samt en eventuell ny etablering i Furulund. Det innebär också att en placering av verksamheter i andra lägen i nuläget inte bedöms kunna tillgodose det allmänna intresset enligt ovan.

I översiktsplanen anges att dessa områden i vissa fall kan expandera, och att störst expansionsmöjlighet ges i Verksmon, som ligger strategiskt intill E14. Inom området bedöms intresset för industrimark i strategiskt läge inom befintlig infrastruktur som starkare än att bevara strandskyddets intressen. Bedömningen är att det är svårt att tillgodose intresset på en annan plats.

Vattenskyddsområde

Del av planområdet ligger inom primär zon för Minnesgårdets vattenskyddsområde. Inom detta område gäller särskilda skyddsföreskrifter som bland annat reglerar hantering av petroleumprodukter, upplag och

dagvattenhantering. Större schaktnings- eller grävningsarbeten får inte göras utan anmälan till kommunens avdelning för miljö- och hälsa. Nyetablering eller väsentlig ändring av befintlig miljöfarlig verksamhet får inte ske utan tillstånd. Vattenskyddsområdet bedöms inte påverkas av kommande etablering så länge gällande skyddsföreskrifter följs.

För dagvattenhanteringen innebär vattenskyddsområdet att:

- Fordonstvätt med avfettningsmedel och liknande produkter endast får ske på platser som försetts med anordningar som gör att tvättvattnet inte hamnar i dagvattnet.
- Golvbrunnar får ej anslutas till dagvattensystemet.

Behov av strategisk miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 29 april 2020 § 101 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

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

Riksintressen

Planområdet ligger i direkt anslutning till E14 som är av riksintresse enligt 3 kap MB. Vägens betydelse ligger i dess funktion som bra transportled mellan regioner, god tillgänglighet och trafiksäkerhet. Planförslaget innebär inte några nya anslutningar mot E14. Planförslaget ska utformas med hänsyn till skyddsavstånd mot E14. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt. Se mer under rubriken *Hälsa och säkerhet*.

Planområdet berörs av influensområdet för riksintresset för civil luftfart med hänsyn till flyghinder. Föreslagna byggnadshöjder påverkar inte influensområdet.

Planområdet ligger inte inom eller i direkt anslutning till något område av riksintresse enligt 4 kap MB eller något Natura 2000-område.

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret med påverkansområde civil flygplats och väderradar. Inom området kan objekt över 20 meter medföra skada på verksamheten. Planförslaget medger en högsta byggnadshöjd på 10 meter, och medför inte några höga vindkraftverk eller känsliga byggnader som bedöms påverka hinderfrihet kring flygplatsen eller försvarets väderradar.

Naturresevat runt Lillsjön ligger på andra sidan E14. I Torvalla, ca en km söder om planområdet, finns också ett naturresevat. Dagvattenhantering ska utformas med hänsyn till nedströms liggande område. Planförslaget bedöms inte påverka naturresevatet negativt. Se mer under rubriken *Dagvatten*.

Planområdet berör betesmarksområden för tre samebyar Jovnevaerie, Jijnjevaerie och Ohredahke, men ligger inte inom något utpekat samrådsområde eller riksintresse för rennäring. Området bedöms vara påverkat av befintlig väg och industri och utökningen bedöms inte påverka rennäringen negativt.

Hushållningsbestämmelser i miljöbalken

Mark- och vattenområden ska användas för det ändamål för vilka de är mest lämpade. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Inom planområdet finns höga naturvärden, ändå gör kommunen den samlade bedömningen att marken utifrån ett hushållningsperspektiv är förenligt med miljöbalken. Att samla verksamheter i ett verksamhetsområde inom en avgränsad strategisk yta är god hushållning med mark, och gör att det samlade markanspråket för att tillgodose kommunens behov av industrimark kan begränsas. Det är också viktigt ur ett hushållningsperspektiv att fastigheter blir ändamålsenliga.

Kalkbarrskog är en prioriterad skogstyp i den nationella strategin för formellt skydd av skog. Artrika arealer på Gotland, Stockholm, Uppsala och Jämtland är i detta sammanhang viktiga att lyfta fram. Samtidigt prioriteras inte formellt skydd för områden mindre än 3 hektar. I Östersunds kommun finns inte ett samlat underlag med beståndet av kalkbarrskog. Det vi vet är att det är en tämligen vanligt marktyp i Storsjöbygden. Skogen inom området är kalkbarrskog men visar inte värden av en mer utpräglad kalkbarrskog. I naturvärdesinventeringen har skogen bedömts som påverkad av E14 och delvis fragmenterad i mindre delar.

Val av plats

För en verksamhet eller åtgärd som tar i anspråk ett mark- eller vattenområde ska det väljas en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön.

Vid val av lokalisering av nya verksamheter har också andra placeringar bedömts inom ramen för kommunens översiktsplanering och i samband med detaljplaneläggning.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare).

Utomhusluft

Föreslagen användning kan komma att innebära en marginell ökning av antalet bilresor. Ökande bilanvändning leder till ökade emissioner av bland annat koldioxid, kolväten, bensen, kvävedioxid och partiklar. Periodvis och

i kombination med andra faktorer, exempelvis inversion, kan det lokalt förekomma förhöjda halter luftföroreningar eller partiklar på marknivå där människor vistas. Uppmätta vinterhalvårsmedelvärden av dessa föroreningar har dock de senaste åren legat under de målvärden som anges i regionala miljökvalitetsmålet. Detta kan bland annat bero på effektivare fordonsmotorer och ökad användning av alternativa bränslen. Mot bakgrund av detta bedöms miljökvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Fisk- och musselvatten

Miljökvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Planområdet ligger inom ett avrinningsområde som mynnar ut i Storsjön. Dagvatten från planområdet ska tas omhand inom planområdet. Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms inte planförslaget medföra negativ påverkan på miljökvalitetsnormen.

Vattenförekost

Miljökvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. När det gäller kemisk status har Storsjön god status.

Slutlig recipient för planrådets dagvatten är Storsjön, som även utgör dricksvattentäkt i Östersunds kommun. Anslutning till Storsjön sker genom Odensalabäcken vilken inte är klassificerad som vattenförekost i VISS (Vatteninformation Sverige), vilket innebär att status och miljökvalitetsnorm (MKN) saknas för recipienten.

För att förhindra påverkan på Storsjöns vattenkvalitet ska dagvattnet omhändertas lokalt och avledas till befintligt kommunalt dagvattensystem. Eftersom området ligger inom primär zon för Minnesgårdets vattenskyddsområde omfattas det också av särskilda skyddsföreskrifter. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms dagvatten kunna tas omhand så att ingen försämring sker av Storsjöns ekologiska eller kemiska status.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Planförslaget innebär att nya tomter för industriändamål möjliggörs intill E14 och trafikplats Torvalla. Den nya bebyggelsen kommer liksom övriga Verksmon att utgöras av större industri, verksamhets- och lagerbyggnader. Användningen innebär en utvidgning av befintligt verksamhetsområde i omkringliggande kvarter, och att verksamheter med liknande miljöpåverkan samlokaliseras i enlighet med intentionerna i översiktsplanen. Det är också ett bra läge för skrymmande verksamheter som kan placeras strategiskt i närheten till E14.

Planförslaget medger en relativt flexibel användning med industri och verksamheter. I användningen ingår all slags produktion, lagring och annan

hantering av varor, även personalutrymmen och kontor med mera som kompletterar verksamheten. Men även olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. t.ex. serviceverksamheter lager och verkstäder.

I användningarna ingår också handel med varor som produceras inom området. Det handlar då framför allt om partihandel, men i mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Även handel med skrymmande varor ingår i användningen. Detaljhandel i större omfattning tillåts inte med anledning av att det har bedömts som olämpligt i kommunens handelspolicy.

Byggrätt och gestaltning

Planförslaget innebär att en relativt stor yta avsätts för verksamhetsområde. Då området idag består av skog innebär det en påverkan på stadsbilden lokalt i närområdet. Planförslaget medger stora tomter och byggnader. Upplevelsen av området från E14 kommer att förändras då nya verksamheter blir synliga från vägen och skog tas ned. Nya byggnader bör vara väl gestaltade och bidra till att långa fasader mot E14 får ett varierat uttryck.

Ett naturområde finns närmast E14 bl.a. för att minska den visuella påverkan och för att säkerställa skyddsavstånd till vägen.

Planförslaget medger att 30% av fastighetsarean får bebyggas med en högsta byggnadshöjd av 10 meter. Syftet med bestämmelserna är att hålla nere exploateringsgraden, bl.a. med hänsyn till upplevelsen från vägen. Det är en motsvarande byggrätt som getts omkringliggande fastigheter i Verksmon mot E14.

Skyltar

Inom planområdet kan det bli aktuellt att uppföra skyltar för att synliggöra framtida verksamheter inom området och mot E14. Kommunen har en riktlinje för skyltar. För handels- och arbetsplatsområden anges bl.a. att vid infarter till arbetsplatsområden bör en orienteringstavla anordnas med anvisning om hur besökande hittar i området. Skyltningen kan göras på en samlingsskylt där företag erbjuds att skylta inom vissa angivna ramar. I bilorienterade handelsmiljöer får det anses befogat att skyltarna tar större ytor i anspråk. Skyltar ska dock placeras i direkt anslutning till verksamheten, antingen på byggnadens fasad eller fristående vid infarten till fastigheten eller området.

Skyltar är möjliga att uppföra på prickmark (mark som inte får bebyggas) och styrs inte av byggnadshöjden. Lämplighet provas i bygglov.

Mark och vegetation

Naturvärden

Inför samrådsskedet tog en översiktlig naturvärdesinventering fram för planområdet. Resultatet av inventeringen visade att en avsevärd del av området uppvisar tämligen höga naturvärden kopplade till barrskog på

kalkrik mark eller utströmningsområden som tydligt karaktäriseras av kalkrik grundvattenutströmning.

Efter samrådet har en kompletterande naturvärdesinventering med högre detaljeringsgrad, samt en artinventering, tagits fram. I dessa påträffades Två objekt med höga naturvärden (klass 2). I området har även åtta delområden bedömts ha påtagliga värden (klass 3). Inga objekt med högsta naturvärde (klass 1) har identifierats.

I majoriteten av områden med höga naturvärden är dessa kopplade till kalkbarrskog. I kalkbarrskogspartierna och i kalkdrågen kan skogsmarken antas ha en lång trädkontinuitet vilket har stor betydelse för områdets naturvärde.

Frekvensen av naturskogsstrukturer så som naturvärdesträd, kvalitativ död ved och skiktning är inte anmärkningsvärd. Det finns inslag av naturvärdesgranar (äldre träd) framförallt i de fuktigare kalkbarrskogsmiljöerna, även spridda naturvärdesträd i form av äldre lövträd, primärt björk, men även enstaka sälgar och aspar ses också i övriga delar av planområdet.



Karta med områden med höga naturvärden markerade i grönt, Naturvärdesinventering Orangutang Skogs

Planområdet angränsar till ett större samlat naturområde ovanför E14. Området antas ha en betydelse för grön infrastruktur kopplat till att i den äldre skogen i undersökningsområdet finns delar som kan klassas som kalkbarrskog. Området ligger i en region med många biotoper som har värden kopplade till kalkrik mark och därav har den en roll i nätverket av livsmiljöer med dessa tämligen unika egenskaper.

Runt storsjöbygden är kalkpåverkad mark en tämligen vanlig marktyp, men det är en naturtyp som bara finns i Gotland och Jämtland – och som har ett nationellt skyddsvärde. De områden som har höga naturvärden inom

planområdet utgör uppskattningsvis drygt 2 hektar. De arter som påträffats är inte akut hotade utan har en tämligen god bevarandestatus.

I planområdet föreslås ett drygt 7 hektar stort område bevaras som naturmark där ingen bebyggelse får ske. Detta görs för att skydda de områden som har högst naturvärden. I den östra delen föreslås ny bebyggelse inom ett cirka 5 hektar stort område där vissa påtagliga värden har påträffats. Planförslaget innebär att skogen inom detta område kommer att avverkas och de naturvärden som finns på platsen försvinner. I avvägningen mellan att bevara natur eller att möjliggöra en utökning av industri på platsen har det vägt tungt att området är utpekad för verksamheter i översiktsplanen, och utgör en strategisk utökning av industri i skyltläge intill redan etablerat läge i Verksmon.

Inom planområdet sparas större delen av skogen, samt samtliga områden med höga naturvärden (klass 2). Inom planområdet är det omöjligt att spara all skog med naturvärden, och samtidigt möjliggöra ändamålsenliga industrifastigheter. Området är redan påverkat och områdets hydrologi kommer att förändras med nyetablering. Att spara de delar med naturvärden som ligger närmast E14 skulle göra att läget tappar delar av sina strategiska fördelar som verksamhetsområde, och skyltläget intill E14.

Natur mot E14

Ett 20 meter brett naturområde sparas mellan vägområdet vid E14 och föreslagna fastigheter. Naturområdet har flera syften, att spara träd för upplevelsen av området från E14, att säkerställa skyddsavstånd mot E14 och att rymma ett svackdike för omhändertagande av dagvatten.



Vegetation närmast vägen i planområdet sett från E14 idag.



Exempel på hur vegetation sparats på motsvarande sätt på andra sidan trafikplats Torvalla, sett från E14.

Gator och Trafik

Verksmon är utbyggt med flertalet större industrigator. Väganslutning till industriområdet sker från trafikplats Torvalla via Hägnvägen i tunnel under E14. Planförslaget innebär att befintlig infrastruktur kan nyttjas, och kompletteras med ny lokalgata från Hägnvägen.

I planområdets norra del finns Gärdsgårdsvägen som är en infartsgata till nya industrifastigheter från Hägnvägen.

Vid anslutningen till området bildas en korsning med Hägnvägen, Plankvägen och ny infart till området.

Längs Hägnvägen finns idag fler busshållplatser där lokalbussarnas linje 14 trafikerar området från bl.a. Torvalla centrum.

Kollektivtrafik

Verksmons industri och arbetsplatsområde trafikeras av lokaltrafiken i Östersund, linje 14. Linje 14 har inte god turtäthet i denna sträckning. Bussen trafikerar Hägnvägen som gränsar till planområdet, men närmaste busshållplatserna finns på Plankvägen och längre bort på Hägnvägen ca 180 meter från planområdet. Stora delar av planområdet kommer därför att ligga längre än 300 meter från busshållplats, om inte hållplatslägen ses över.

Parkering, varumottag, utfarter

Kommunens parkeringspolicy 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 gäller följande tabell:

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

Fastigheterna ger utrymme för att ordna den parkering som behövs. Att parkeringstalen klaras prövas i samband med bygglov.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Inom planområdet finns inga byggnader eller miljöer som är särskilt värdefulla ut kulturhistoriskt perspektiv.

Nordväst om planområdet finns Ol- Johansbodarna. Det är före detta fäbodvallar som är värdefulla att bevara av kulturhistoriska samt pedagogiska skäl. Planförslaget innebär en utökning av industriområdet i riktning mot fäbodvallen. Ett ca 80 meter brett skogsområde finns kvar och avgränsar planområdet från den öppna ytan vid fäbodvallen. Med anledning av avståndet och tillåten befintlig verksamhet i området bedömer Samhällsbyggnad inte att planförslaget påverkar området negativt.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar. Påträffas fornlämning vid markarbeten skall detta anmälas till Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen.

Hälsa och Säkerhet

Störningar

I verksamhetsområdet samlokaliseras verksamheter som kan vara störande för omgivning på grund av exempelvis buller, lukt, utsläpp, ökad trafikmängd eller andra olägenheter. Industrier och verksamheter bedöms inte som störningskänsliga för liknande verksamheter.

Buller

Till följd av detaljplanen kan trafikmängden komma att öka något i området. Ökningen bedöms dock inte blir så stor att ljudnivån riskerar överskrida gällande gränsvärden för befintlig bebyggelse. I Verksmon samlokaliseras verksamheter som kan vara störande för omgivningen.

I de fall detaljplanen innehåller kontor finns krav på bullernivåer inomhus, vilket prövas i samband med bygglov.

Någon fördjupad bullerutredning bedöms inte vara nödvändig i detaljplanen.

*Räddningstjänst**Brandposter*

Det finns idag brandposter i närheten av planområdet vid Plankvägen och Staketvägen. För industri ska det i normalfallet finnas tillgång till brandposter med en kapacitet på 1200 liter/ minut. Nya brandposter kommer att behövas inom planområdet. Placering av nya brandposter utreds i bygglovskedet. Behovet av brandposter styrs av vilken typ av verksamhet som ska etableras. Samråd kring detta ska ske med Jämtlands Räddningstjänstförbund och Avfall VA i bygglovskedet.

Insatstider

Industriområden klassas som Grupp 1- bebyggelse, det vill säga rekommenderad insatstid ska normalt vara under 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Planområdet ligger inom detta avstånd.

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Att klara detta bedöms inte bli något problem i planområdet eftersom området är relativt plant. Framkomligheten för räddningsfordon bedöms som god inom planområdet.

Farligt gods

Planområdet ligger i närheten av E14 som är utpekad transportled för farligt gods. Mellan närmsta byggnadsdel och väggkant på E14 kommer avståndet vara minst ca 40-45 meter, vilket motsvarar ca 30 meter från vägområdet. Avståndet motsvarar det som finns i befintliga fastigheter inom Verksmon intill E14. Skyddsavstånd säkerställs i plankartan genom att området närmast E14 planläggs som natur och mark som inte får bebyggas,

Detta avstånd är ur riskhänsynpunkt lämpligt för exempelvis industrier, handel med sällanköpsvaror samt verksamheter där ett fåtal vakna personer med möjlighet att själva sätta sig i säkerhet vistas.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning för området är gjord av K-konsult 1981. I samband med att detaljplan B143 togs fram gjordes en översiktlig geoteknisk undersökning för det dåvarande planområdet, beläget i den östra delen av nuvarande planområde. En kompletterande geoteknisk undersökning inför detaljplanläggning av den södra delen av området har tagits fram under sommaren 2017 av Sweco Civil AB.

Markförhållanden

Jordprofilen inom hela området är likartad. Området täcks av ett ca 0,1-0,2 meter tjockt organiskt ytskikt i form av mulljord. Den organiska jorden underlagras huvudsakligen av finkornig morän. Moränen innehåller varierande mängder lera och silt samt ställvis även linser med sand och grus.

Moränen övergår mot djupet i skiffermorän och krossad skiffer. Det fasta berget ligger som regel på djup understigande 2,5 meter. Berget bedöms bestå av lerskiffer och/eller kalksten som i regel är delvis uppbruten på bergytan. Lerskiffern är med stor sannolikhet av den typ som sväller, vilket sker vid kontakt med syre.

Grundläggning

Byggnader ska grundläggas med bottenplattor på naturligt lagrad morän alternativt på fast berg. Vid grundläggning direkt på bergytan måste isolation ske för skydd mot svällning av lerskiffer.

Med anledning av planförslaget bedöms det inte finnas risk för skadliga sättningar eller skred i undergrunden.

Ur geoteknisk synvinkel är marken inom undersökningsområdet lämplig för all slags byggnation. I byggskedet bör geotekniskt kunnig person bistå med besiktning och rådgivning.

Geohydrologi

Enligt geoteknisk undersökning (Sweco, 2017-08-24) bedöms grundvattenytan normalt ligga djupare än ca 2,5- 3 meter under markytan. Grundvattenflödets riktning i jordlagren antas följa topografin ner mot Storsjön sydväst om området.

Efter samrådet har en hydrologisk utredning genomförts (Sweco, 2020-07-07). Utredningen visar att en utökning av arbetsområdet väster om Verksmon inte kommer ha någon direkt påverkan på grundvattnet i området. Under förutsättning att ingen åverkan sker under grundvattennivån.

Grundvattenbildningen inom planområdet kommer att minska då större andel av den effektiva nederbörden rinner av som ytvatten på de hårdgjorda ytorna. Däremot är det en mycket liten andel av den totala grundvattenbildningen till jordlagren i området som påverkas. Ökad ytavrinning på området innebär ett ökat flöde vid diket längs E14 och slutligen i trumman under E14 till Odensalabäcken. Det finns enligt utredningen ingen anledning att tro att detta ytvattenflöde ska påverka grundvattnet på södra sidan E14.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger i direkt anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och ska därmed också anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske på de enskilda fastigheterna. Källsortering ska ske i de fraktioner som uppkommer i verksamheten och för detta ändamål ska lämpliga avfallsutrymmen/avfallsanordningar uppföras. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens lokala föreskrifter om avfall.

El och värme

Jämtkraft har ledningar och en befintlig nätstation i anslutning till Gärdsgårdsvägen. Om inga tyngre industrier tillkommer bedömer Jämtkraft att stationen ska vara tillräcklig.

Dagvatten

Området är relativt plant och har inga tydliga höjdryggar, idag sker ytavrinning främst i sydlig riktning mot E14. Diket längs med E14 utgör lågpunkt för området och skulle ha stående vatten om det inte vore för en trumma under E14 som leder flödet vidare i sydligriktning. Ytterligare en befintlig trumma finns i sydöst vilken inte bedöms belastas av dagvatten från planområdet utan avvattnar påfarten till E14.

I de östra delarna av planområdet finns det befintliga dagvattenledningar som är anslutna till verksamhetsområde.



Bedömda flödesriktningar och avrinningsområden som belastar planområdet i nuläget.

Källa: dagvattenutredning (Sigma 2020-04-09)

Utgångspunkter för dagvattenhantering

I samband med framtagandet av detaljplanen har förutsättningarna för att ta hand om dagvatten utretts i en dagvattenutredning (Sigma, 2020-04-09). Utgångspunkten är att dimensionerande 2-årsregn ska kunna fördröjas inom kvartersmark och motsvande ett 20-årsregn inom planområdet i enlighet med Svenskt vattens riktlinjer.

För att förebygga påverkan på Odensalabäcken och Lillsjön naturreservat ska dagvattenflödet dimensioneras på ett sådant sätt att flödet inte ökar från

planområdet efter exploatering. Med samma tillvägagångssätt utförs föroreningsberäkningar med reningsåtgärder så att inte föroreningshalterna ökar efter exploatering.

Vid skyfall ska inte skador uppstå inom planområdet eller nedströms planområdet.

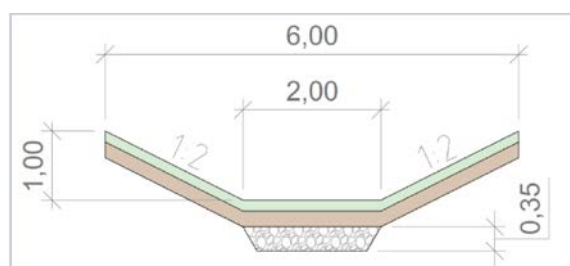
Förslag till dagvattenhantering

Dagvatten föreslås tas omhand uteslutande i öppna dagvattenlösningar, i form av olika dikestyper både på kvartersmark och på allmän plats. Underjordiska perkolationsanläggningar bör undvikas med anledning av att grundvattnet delvis ligger ca 2 meter under markytan.

Dikeslösningar ska vara gröna och underbyggs av krossmaterial för att uppnå tillräcklig rening. Dagvatten från fastighetsmark och gator leds direkt till angränsande diken vilka ansluts till ett större dike i de södra delarna av planområdet. Utredningen visar att dimensionerande regn kan fördröjas i diken och att tillräcklig rening kan klaras miljö kvalitetsnormerna. Diken ska underbyggas av minst 0,35 m krossmaterial för att ge en ökad reningseffekt.

Dagvattenhantering på allmän plats

För att ta omhand större regn (motsvarande 20-års regn) behöver dagvattenlösningar utformas på allmän plats i de södra delarna av planområdet. Planförslaget säkerställer ytor för diken i natur som angränsar till kvartersmark.



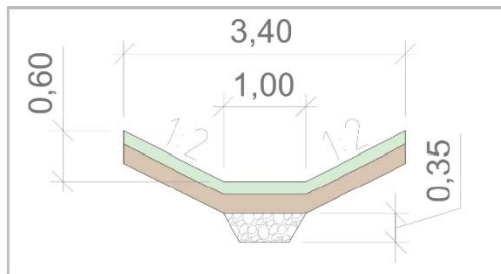
Förslag till dikesutformning inom natur.

Föreslagna svackdiken är 6 meter breda. Diken ska ha en flackare lutning än 1:1,5 och vara utförda gröna, dvs med växtlighet. För att klara rening av dagvatten ska diken också underbyggas av krossmaterial (ca 0,35 m). Diken kräver skötsel, och en underhållsplan bör upprättas.

Dagvattenhantering inom kvartersmark

Inom nya fastigheter ska mindre regn (motsvarande återkomsttid 2 år) kunna fördröjas. Även inom kvartersmark föreslås svackdiken för att fördröja och rena dagvatten. Diken placeras förslagsvis längs med den fastighetsgräns som utgör lågpunkt inom fastigheten. Takavvattning från nya byggnader föreslås ansluta till diken på fastigheten vilket kan utföras med t.ex. dagvattenrännor.

Eftersom detaljplanen inte styr indelningen i fastigheter finns inte en beräkning för vad som krävs av respektive framtida fastighet. Sammanlagt inom hela planområdet behövs ca 1000 meter dike med utformning enligt nedan.



Exempel på dikesutformning på kvartersmark,

Skyfall

Vid skyfall (motsvarande 100 års regn och mer) ska detaljplanen utformas för inte bebyggelse eller infrastruktur ska skadas. Inom naturmark i den västra delen av planområdet ska ett avskärande dike uppföras för att förhindra att dagvatten från uppströms liggande naturmark avleds in på fastigheterna. Avrinning uppströms planområdet innebär också att skyfallsvägar, som kan leda vattenflöden genom planområdet mot fördröjningslösningar och vidare under E14, bör ordnas inom fastigheterna. Dessa bör vara 5 meter breda.

Släckvatten

Statistik visar att vid 97% av fallen kan bränder i industribyggnader släckas med en vattenmängd som uppgår till ca 50 m³. En stor del av detta släckvatten förångas vid släckarbetet men resterande hamnar slutligen i dagvattensystem som ledningar, brunnar och fördröjningslösningar.

De beräkningar som gjorts i dagvattenutredningen grundar sig på samrådsförslaget med en exploatering på ca 11 hektar industrimark. Resultatet visar att fördröjning för kvartersmark uppgår till 716 m³ vilket innebär ca 45-90 m³ fördröjning per fastighet. Detta medför att ca 97% av bränderna kommer att ha en släckvattenvolym som ryms inom fördröjningslösningarna för dagvatten.

Föreslagen dagvattenhantering föreslås bestå av diken med förhöjda utlopp. Släckvattnet begränsas därför inom fastigheten i den utsträckning som diket klarar av utan att det bräddar. Föroreningar från släckvatten kan sedan grävas bort/läggas på deponi medan diket byggs upp igen på fastighetsmark.

Dagvatten under byggtiden

I byggskedet bör slamavskiljning ske, för rening av partiklar i schaktvattnet. All erforderlig länshållning samt dränerande åtgärder ingår genom hela entreprenaden och får ej avslutas innan samråd med beställare och godkännande erhållits.

Vid avledning av dagvatten ska åtgärder vidtas för effektiv avskiljning av sand, slam och ev. olja innan vatten släpps ut från planområdet. Hänsyn bör också tas till att länshållningsvatten inte överbelastar det befintliga dagvattensystemet. Oaksamhet medför skyldighet att rensa befintliga dagvattenlösningar som till exempel trummor.

Efter att asfaltsyta färdigställts kan man med fördel installera brunnfilter under den första tiden. Anledningen är att nylagd asfalt avger en stor del olja som avtar med tiden.

Administrativa frågor

I plankartan finns en administrativ bestämmelse om upphävande av strandskydd i anslutning till den bäck som finns inom området. Se mer under *Strandskydd*.

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

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Planförslaget skickas ut för granskning under december/januari 2020/2021. Antagande beräknas vintern 2021.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Inom planområdet är kommunen huvudman för allmän plats. Det vill säga gata och naturområden med diken.

Ledningar

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

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

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

Fastigheter inom planområdet ska anslutas till kommunalt VA. Anslutningsavgift för kommunalt VA enligt gällande taxa ska betalas av respektive fastighetsägare när anslutningspunkt finns.

Åtgärder inom allmän plats

Lantmäteriförrättningar bekostas av Östersunds kommun, Mark- och exploatering.

I samband med planens genomförande ansvarar och bekostar kommunen för utbyggnad av allmän plats GATA, och dagvattenåtgärder inom allmän plats NATUR. Kommunen ansvarar också för drift och skötsel av gator och naturmarken.

Teknisk förvaltning ansvarar och bekostar dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom allmän plats.

Åtgärder inom kvartersmark

Mark- och exploatering/ Östersunds kommun ansvarar för att ansöka om bildande av nya fastigheter inom planområdet.

Mark- och exploatering/ Östersunds kommun ansvarar för att förbereda mark, inom kvartersmark som ska bebyggas. Därefter övergår ansvaret till den nya fastighetsägaren vid försäljning.

Respektive exploatör bekostar åtgärder inom kvartersmark.

Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av enskilda VA- och dagvattenanläggningar inom kvartersmark från anvisad förbindelsepunkt.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

I planområdet ingår fastigheterna del av Odensala 8:1, del av Odensala 6:1 och del av Odensala 6:3.

Planförslaget innebär att mark avsedd för kvartersändamål inom planområdet överförs till exploateringsfastighet, från vilka nya fastigheter sedan kan styckas vid försäljning av mark.

Mark inom planområdet avsedd för allmän plats överförs till stamfastigheten Odensala 8:1

Konsekvenser för respektive fastighet

Ca 53 300 kvm av fastigheten Odensala 8:1 planläggs för industri och verksamheter. Genom planförslaget blir det möjligt att stycka av denna yta för att bilda nya fastigheter för industri eller verksamheter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har tagits fram av samhällsbyggnad genom Oskar Vikman och Simon Höglund, planhandläggare, samt Jenny Noven, karttekniker. I arbetet har deltagit Martin Blick, Trafik och entreprenad, Tore Johansson, Avfall VA, Matilda Segersäll, Miljö och hälsa. Handläggare på mark- och exploatering är Johan Magni.

Östersund den 25 november 2020

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Simon Höglund
Planarkitekt

Bengt Gryckdal
Mark- och Exploatering