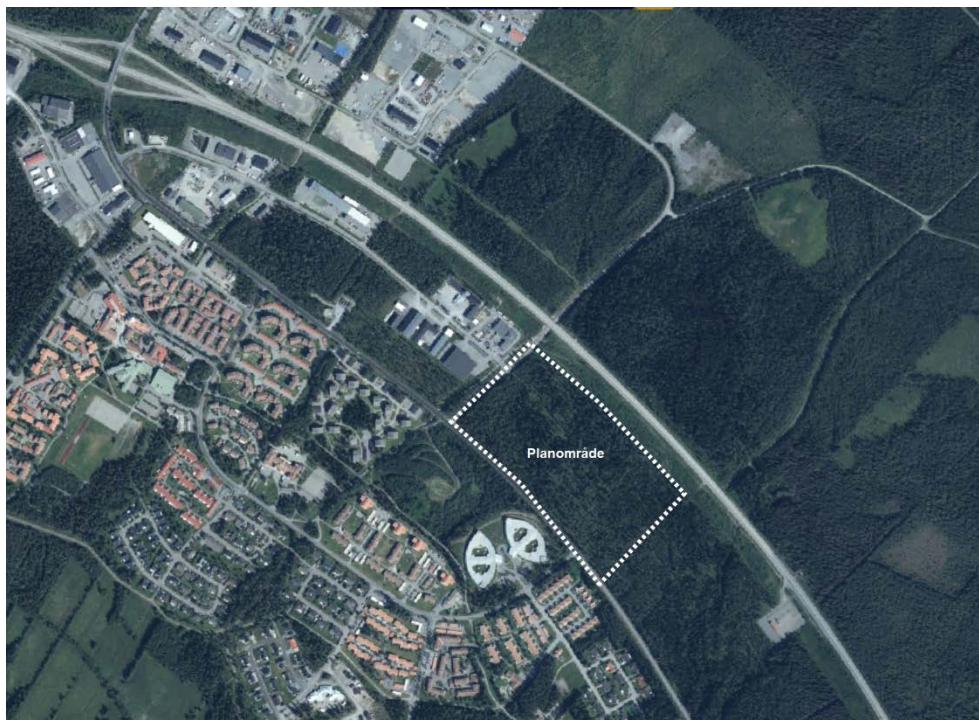




Dnr MSN	153-2020
Dnr ByggR:	P 2020-27

Detaljplan för Torvalla 4:18 m.fl. Industri i Brosslarvägens förlängning Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Samråd pågår mellan 23 juli – 27 augusti 2021

Upprättad av samhällsbyggnad den 8 juni 2021

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 betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

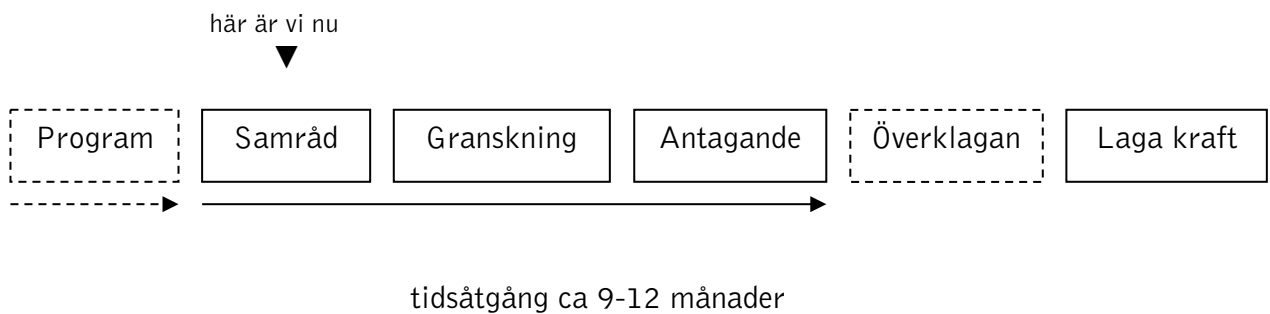
PLANPROCESSEN STANDARDFÖRFARANDE

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
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer och program	4
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ..	9
Naturmiljö	9
Bebyggelse.....	10
Gator och Trafik	11
Hälsa och Säkerhet	12
Teknisk försörjning	13
GENOMFÖRANDE	14
Tidsplan	14
Genomförandetid	14
Huvudmannaskap	14
Tekniska anläggningar och ledningar	14
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15

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

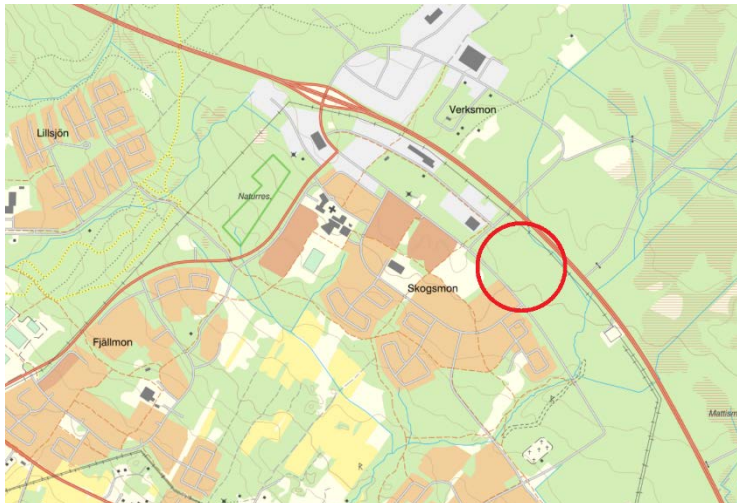
Detaljplanen syftar till att möjliggöra industri och lättare verksamheter på del av fastigheterna Torvalla 4:18 ,7:44 och 6:85. Området blir en förlängning av verksamhetsområdet som sträcker sig från avfarten från E14 till Skotarvägen.

Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom planavtal den 27 april 2021.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Området är beläget i norra Torvalla, mellan Basvägen och E14. Området blir en förlängning av verksamhetsområdet som sträcker sig från avfarten från E14 till Skotarvägen. Området är cirka 12,4 hektar stort, ungefär hälften så stort som befintligt verksamhetsområde mellan Basvägen och E14.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

I den kommunövergripande översiktsplanen (antagen 20 mars 2014) är hela planområdet utpekade som område för verksamheter.

I översiktsplanen står även att:

- Kommunens fysiska planering ska bidra till att Östersund stärker sin roll som tillväxtmotor i regionen
- Icke störande verksamheter ska i möjligaste mån integreras med bostadsbebyggelse
- Vid planläggning och försäljning av mark i verksamhetsområde bör verksamheter med likartad miljöpåverkan placeras nära varandra
- Mark för skrymmande verksamhet ska reserveras nära strategisk infrastruktur
- Översiktliga naturinventeringar ska alltid göras i ett tidigt skede i planprocessen vid förändrad markanvändning där man tar i anspråk naturmiljöer för till exempel bebyggelse eller industri

Detaljplanen överensstämmer med huvuddragen i översiktsplanen och dess riktlinjer.

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. Enligt parkeringspolicyn räknas antalet parkeringsplatser fram utifrån bruttoarean (BTA) för användningen. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovsprövning och planläggning.

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 infrastrukturens synpunkt strategiskt bra belägen plats. Detaljplanen bidrar därmed till en positiv samhällsutveckling ur ett tillväxtperspektiv.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas idag inte av någon detaljplan.

Vattenskyddsområde Minnesgården

Del av planområdet ligger inom primär zon för Minnesgårdens vattenskyddsområde. Inom detta område gäller särskilda skyddsföreskrifter som bland annat reglerar hantering av petroleumprodukter, upplag och dagvattenhantering. Större schaktnings- eller grävningssarbeten 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.

Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas

Ställningstaganden och skälen till bedömningen

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den xxx § xxx att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

Den negativa påverkan som planförslaget innebär är framför allt kopplad till att ett naturområde tas i anspråk för verksamheter och att det innebär en lokal påverkan naturvärden. En naturvärdesinventering visar att det förekommer signalarter och rödlistade arter inom området. Parallellt

med planarbetet kommer frågan om ekologisk kompensation att lyftas. En dagvattenutredning tas fram tillsammans med detaljplanen för att ge stöd för hur dagvatten kan tas om hand i området.

Placeringen utgår från att området är utpekad specifikt för verksamheter i kommunens översiktsplan, och ligger i anslutning till befintliga industritomter samt planlagd yta för industri, och i närhet av nödvändig infrastruktur. Där det bedöms verksamheter som annars kan vara störande för omgivningen kunna samlokaliseras.

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.

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.

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.

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, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en

miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas.

I Östersund har gränsvärdena överskridits ett flertal gånger under 2020 vid mätningar i gatumiljö och kommunen kommer att upprätta en åtgärdsplan med förslag på insatser för att minska halterna av partiklar. Höga partikelhalter kan ofta kopplas samman med trafiken, där partiklar kommer från dubbdäck, uppslitna vägpartiklar, sandning och från förbränningsmotorer.

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen dock inte så stora miljöeffekter. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så har partikelhalten varit oförändrad de senaste 20 åren och halten kväveoxid minskat något under samma tid. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt en ökad användning av alternativa bränslen.

Mot bakgrund av detta bedöms miljökvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. Storsjön är slutlig recipient för planområdets dagvatten, och utgör även dricksvattentäkt i Östersunds kommun

Storsjöns ekologiska status är bedömd som måttlig. Detta beror på att fiskpopulationen i viss mån bedömts vara skadad samt att det finns tecken på försurningsproblem. Vidare finns brister i form av att spridningsförutsättningarna för växter och djur längs med vattenförekomsten är begränsade, att vattenståndet varierar till följd av reglering, samt att närområdet runt vattenförekomsten och förekommande svämplan påverkats av mänsklig aktivitet så att dess naturliga funktioner begränsats.

Storsjön uppnår ej god kemisk status. Halter av bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) överskrids i alla yt- och kustvatten i Sverige. Dessa ämnen omfattas av ett undantag då det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att ta hand om dem. Utöver dessa ämnen överskrids gränsvärdet för tributyltenn (TBT) i vatten och sediment. Tributyltenn har länge använts i båtbottnfärger men är inte ett ämne som normalt förekommer i dagvatten.

Anslutning till Storsjön sker genom Torvallabäcken som är klassificerad som vattenförekomst i VISS (Vatteninformation Sverige). Miljökvalitetsnormen för Torvallabäcken gäller att den ska ha god ekologisk status 2021. Bäcken klassas idag med måttlig ekoekologisk status för näringsämnen och uppnår ej god kemisk status med anledning av överskridande halter av bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver.

Förorenat dagvatten kan försämra statusen på Odensalabäcken och den slutliga recipienten vilket i sin tur kan förhindra uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna. Dagvatten innehåller bland annat kväve, fosfor, metaller, partiklar och oljeföreningar som kan försämra kvaliteten på vattnet och livsbetingelser för vattenlevande växter och organismer.

För att förhindra påverkan på Torvallabäckens och Storsjöns vattenkvalitet och att inte försvåra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna ska dagvattnet omhändertas lokalt och avledas till befintligt kommunalt dagvattensystem. Förslag på lämpliga dagvattenlösningar kommer att utredas i en dagvattenutredning, och planhandlingarna kompletteras med dessa i granskningsskedet.

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

Eftersom området ligger inom primär zon för Minnesgårdets vattenskyddsområde omfattas det också av särskilda skyddsföreskrifter. För dagvattenhanteringen innebär det att fordonstvätt med avfettningsmedel och liknande produkter endast får ske på platser som försetts med anordningar som gör att tvättvattnet inte hamnar i dagvattnet, samt att golvbrunnar ej får anslutas till dagvattensystemet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Befintliga mark och vegetation

Detaljplanen berör tre fastigheter som ligger mellan Basvägen och E14 i Torvalla. Fastigheterna är inte detaljplanerade sedan tidigare och är ej bebyggda. Fastigheterna domineras av högvuxen barrblandskog med ett lägre skikt som innehåller sparsamt med lövträd i form av björk och rönn. Skogens ålder varierar från ung till relativt gammal. Trots förekomsten av gamla träd, framför allt högvuxna grova tallar, är naturvärdena generellt låga i området

Påverkan på mark och vegetation

Inför samrådsskedet har en naturvärdesinventering tagits fram för området. Den negativa påverkan som planförslaget innebär är framför allt kopplad till att ett naturområde tas i anspråk för verksamheter och att det innebär en lokal påverkan naturvärden. Naturvärdesinventeringen visar att det förekommer signalarter och rödlistade arter inom området. Parallellt med planarbetet kommer frågan om ekologisk kompensation att lyftas. En dagvattenutredning ska tas fram inför granskningen för att ge stöd till hur dagvatten kan tas om hand i området.

Ekosystemtjänster

Planområdet består idag av ett skogsområde. Planförslaget medför att detta kommer att ianspråkta för ny bebyggelse. Detta innebär att dessa tjänster kommer att begränsas eller att helt att försvinna. Som skogsfastigheter har området möjlighet att försörja befolkningen med t.ex. syre, och material i form av skog/trä vid skogsavverkning.

Området har stödjande tjänster som att upprätthålla en biologisk mångfald och biodiversitet, tillhandahålla livsmiljöer och skyddsvärda arter, upprätthållande av markens bördighet såsom näringscykeln, vattencykeln och jordbildning. Skogen har också estetiska värden, och ger en möjlighet till rekreation, och rörelse i skog- och mark.

Strandskydd

Stenbäcken har tidigare runnit strax norr om planområdet längs E14. I samband med detaljplan B153 gjordes en inventering av Skogsstyrelsen (2008), som sammanfattar att Stenbäckens lopp genom Verksmon sedan 15 år är tillbaka är ändrat. Bäckens ursprungliga fåra är vanligtvis helt torrlagd då en jordvall norr om E14 stoppar vattnet. Bäckens ursprungliga fåra anses inte omfattas av strandskyddet.

Cirka 150 meter öster om planområdet går Torvallabäcken som omfattas av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

För planområdet finns ett antal geotekniska undersökningar, BRU 2, TO 1, samt TO 36. Enligt utlåtandet till den översiktliga geotekniska undersökningen (BRU2) för området Torvalla – Brunflo/Gärde består grunden av finkornig morän. För de delar av planområdet som ligger närmast E14 är blockförekomsten något större än vad som är normalt för området i övrigt. Marken bedöms ha god bärighet. Av den geotekniska undersökningen TO 1 framgår att området har blåbärsgranskog med mindre hyggesytor. Området har goda förutsättningar för bebyggelse.

Utifrån ovanstående bedömer Samhällsbyggnad att marken är lämplig för bebyggelse, inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

Bebyggelse

Planområdet ligger i närheten av Torvalla centrum med matvarubutik och annan service. Detaljplanen innebär en förtätning av ett område för småindustri och verksamheter där redan befintlig infrastruktur kan nyttjas. Området består idag av uppvuxen skogsmark och är ej bebyggd sedan tidigare.

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att nya tomter för industriändamål möjliggörs intill E14 och Basvägen. Den nya bebyggelsen kommer liksom övriga Verksmon att utgöras av större industri, verksamhets- och lagerbyggnader. Användningen innebär en utvidgning av befintligt verksamhetsområde längs Brosslarvägen, 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.

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. 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. Detta säkerställs med utformningsbestämmelse i plankartan.

Ett naturområde finns närmast Basvägen bland annat för att minska den visuella påverkan och för att säkerställa skyddsavstånd till närliggande bostadsbebyggelse.

Planförslaget medger att 40 respektive 50 procent av fastighetsarean får bebyggas med en högsta byggnadshöjd av 10 meter. Det är en motsvarande byggrätt som getts omkringliggande fastigheter i Verksmon mot E14.

Gator och Trafik

Söder om planområdet går Basvägen från Torvalla centrum mot Ängsmons bostadsområde. Basvägen planerades tidigare för ett relativt stort trafikflöde och längs vägen råder med några undantag utfartsförbud.

Genom planområdet kommer Brosslarvägen med tillhörande gång- och Cykelväg att förlängas, från Skotarvägen i nordväst till Basvägen i syd. Cirka 600 meter väster om planområdet passerar gång- och cykelvägen från

Torvalla centrum mot industriområdet norr om E14. Det är möjligt att nå planområdet till fots utan att korsa Basvägen genom att nyttja undergången väster om planområdet. Tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter är god. I närheten av planområdet går också flera busslinjer med god turtäthet.

Parkering, varumottag och 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:

Parkeringsstal 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

Parkeringsstal handel och övrig service

Platser per 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	-

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	-

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.

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.

Buller

Söder om planområdet finns Torvalla centrum med omgivande bostadsområden. Med hänsyn till det närliggande bostadsområdet får verksamheter inom planområdet inte verka störande för omgivningen med tanke på buller, lukt, utsläpp, kraftigt ökad trafikmängd eller andra olägenheter.

Till följd av planändringen kan trafikmängden komma att öka något i området. Ökningen bedöms dock inte blir så stor att ljudnivån riskerar överskrida gällande gränsvärden för befintlig bebyggelse. Någon fördjupad bullerutredning bedöms därför inte vara nödvändig i planskedet.

Farligt gods

Planområdet ligger i närheten av E14 som är utpekad transportled för farligt gods. Planändringen medger inte någon utökad byggrätt mot E14 jämfört med intilliggande verksamheter. Mellan närmsta byggnadsdel och väggkant på E14 kommer avståndet vara ca 40 meter. 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.

Risk för skred

Utifrån de geotekniska undersökningar som gjorts bedöms marken ha god bärighet och bedöms lämplig för bebyggelse. Inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger delvis inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten och kommer anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Dagvatten

Inför granskningsskedet ska en dagvattenutredning tas fram som ska redovisa bland annat förutsättningarna för bebyggelsen och påverkan av planförslaget samt förslag på lösningar för dagvattenhantering.

Utgångsläget är att 2-årsregn ska fördröjas för respektive och 20-årsregn. Vid flödesberäkningar ska klimatfaktor 1,25 användas. I möjligaste mån ska öppna/infiltrerbara dagvattenlösningar användas då dagvatten ska renas.

Dagvattenutredningen ska föreslå dagvattenåtgärder som är både fördröjande och renande.

Avfall

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. Avfallshantering ska ske i enlighet med kommunens lokala föreskrifter om avfall.

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

Efter samrådet bedöms detaljplanen kunna skickas ut på granskning under hösten 2021. Planen beräknas kunna antas under vintern 2021/2022.

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.

Tekniska anläggningar och 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.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

I planområdet ingår delar av fastigheterna Torvalla 4:18, 6:85 och 7:44. Planförslaget innebär att mark avsedd för kvartersändamål inom planområdet överförs till exploateringsfastighet, från vilka nya fastigheter sedan kan styckas vid försäljning av mark.

Konsekvenser för respektive fastighet

Cirka 10,7 hektar av fastigheterna Torvalla 4:18, 6:85 och 7:44 planläggs för verksamheter. Genom planförslaget blir det möjligt att stycka av dessa ytor för att bilda nya fastigheter för verksamheter.

Delar av fastigheterna Torvalla 4:18, 6:85 och 7:44 planläggs som allmän plats natur och allmän plats gata.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har tagits fram av samhällsbyggnad genom Simon Höglund, planhandläggare, samt Jenny Novén, karttekniker.

Östersund den 8 juni 2021

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Simon Höglund
Planarkitekt