

Detaljplan för Massaveden 4 m.fl. Utökad byggbar yta i Verksmon Östersunds kommun



Bild 1. Flygfoto över planområdet.

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 28 januari 2015
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 25 mars 2015
Laga kraft den 23 april 2015

HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

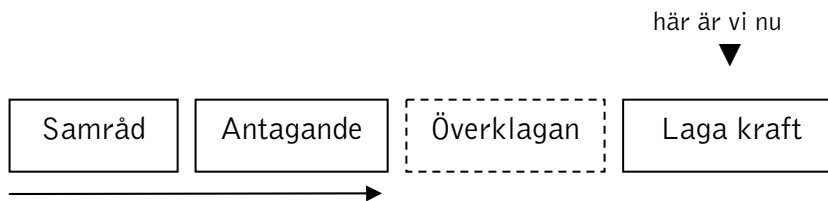
Bedömning av geotekniska föreskrifter för detaljplan (Ramböll 2014-12-09)

PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget. Planförslaget kan antas direkt efter samrådet.

Antagande: kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

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



tidsåtgång ca 6-9 månader

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal och markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program	5
Tillväxtplan för 2014-2020	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Behov av miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Naturmiljö	8
Kulturmiljö	14
Bebyggelse	15
Friytor, rekreation och Idrott	17
Gator och Trafik	17
Hälsa och Säkerhet	19
Inverkan på miljön	22
Teknisk försörjning	22
GENOMFÖRANDE	23
Tidsplan	23
Genomförandetid	23
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	23
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	24
Ekonomiska frågor och konsekvenser	24
Tekniska frågor	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	25

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande detaljplaner för området anger bland annat industri till en högsta byggnadshöjd på 16 meter där mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd på 50 meter. Största byggnadsarea är trettio procent av fastighetsarean. Planen syftar till att möjliggöra att femtio procent av fastigheten kan bebyggas för fastigheter större än 7,5 hektar. För mindre fastigheter är största byggnadsarea 30 procent av fastighetsarean. Övriga planbestämmelser, till exempel byggnadshöjd, behålls från gällande planer.

Det har tidigare planlagts för en ny dragning av Hägnvägen. Den nya dragningen av vägen ingår i planförslaget av administrativa skäl.

Delar av planområdet omfattas av strandskydd från Stenbäcken och Torvallabäcken. Planförslaget innebär att strandskyddet för dessa upphävs inom berörda delar av planområdet.

Särskilda frågor för bygglov

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

Arbetsplatser, övrig bebyggelse (*byggnadsarean styrs av storleken på fastigheten*)

Geoteknik (*grundundersökning bör utföras innan bygglov*)

Räddningstjänst (*behov av brandposter*)

Jordtippen (*det kan eventuellt bli aktuellt att ta prover om massorna schaktas bort eller återanvänds, om jordtippen sparas ska hänsyn tas till befintligt grundvattenrör*)

Torvallabäcken (*behov av åtgärder för att förhindra grumling av bäcken vid byggnationen*)

Dagvatten (*ska omhändertas lokalt*)

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Verksmon norr om E14. Trafikplats Torvalla centrum ligger cirka 800 meter väster om planområdet och Torvalla centrum cirka en kilometer sydväst om planområdet. Till Östersunds centrum är det cirka 8 kilometer.

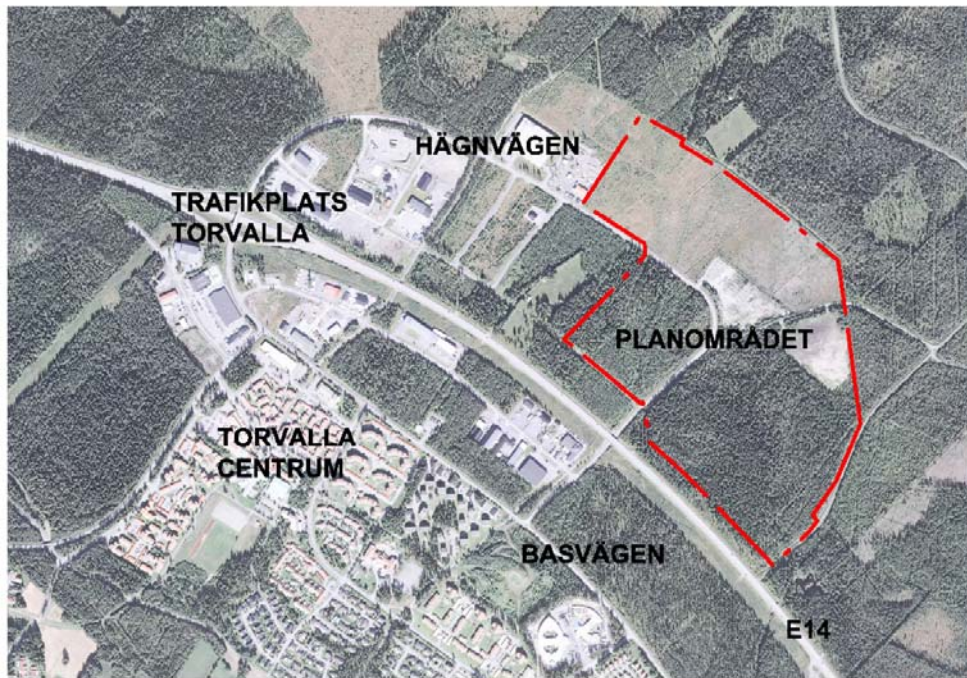


Bild 2. Flygfoto som visar planområdets läge.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 48 hektar och ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

I den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040 pekas Verksmon ut som ett område med expansionsmöjligheter för verksamheter som inte kan integreras i den blandade staden. Översiktsplanen pekar även på att områden med närhet till stabil elproduktion, tillgång till vatten och vägar ska utredas för möjlig etablering av datacenter. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Den ska samordnas med övriga planer, program och strategier. Den tar hänsyn till både ekonomiska, ekologiska och sociala aspekter. Tillväxtplanens tre huvudmål är *Mer människor*, *Mer jobb* och *Mer bostäder*. Detaljplanen stöder de övergripande målen i tillväxtplanen genom att den skapar förutsättningar för företagsetableringar.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av tre detaljplaner samt en ändring av detaljplan (tillägg) som gäller för samtliga tre detaljplaner.

Fastigheten Massaveden 4 omfattas *detaljplan för Östra Verksmon, etapp 1* (plannummer B149) laga kraftvunnen den 23 mars 2014. Fastigheten omfattas även av *ändring av detaljplan för Massaveden 4 m.fl. – tillägg till plan B14, B153 och B158 – Utökad totalhöjd för mindre byggnadsdelar*

lagakraftvunnen den 26 mars 2014. Detaljplanerna anger industri med högsta skyddsavstånd 400 meter, till en byggnadshöjd av 16 meter där mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd av 50 meter från ursprunglig marknivå. Trettio procent av fastigheten får bebyggas.

Fastigheterna Torvalla 4:17, 4:18, 6:85 och 7:44 omfattas av *detaljplan för del av Torvalla 4:17 m.fl. – Industriområde i Verksmon* (plannummer B158) laga kraftvunnen den 20 september 2014 samt *detaljplan för Östra Verksmon etapp 2 – Torvalla 6:85 m.fl.* (plannummer B153) laga kraftvunnen den 31 augusti 2011. Fastigheterna omfattas även av *ändring av detaljplan för Massaveden 4 m.fl. – tillägg till plan B14, B153 och B158 – Utökad totalhöjd för mindre byggnadsdelar* (plannummer B159) lagakraftvunnen den 26 mars 2014. Detaljplanerna anger industri med högsta skyddsavstånd 200 meter, till en byggnadshöjd av 16 meter där mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd av 50 meter från ursprunglig marknivå. 30 procent av fastigheten får bebyggas. För den nya dragningen av Hägnvägen anger planerna industrigata.

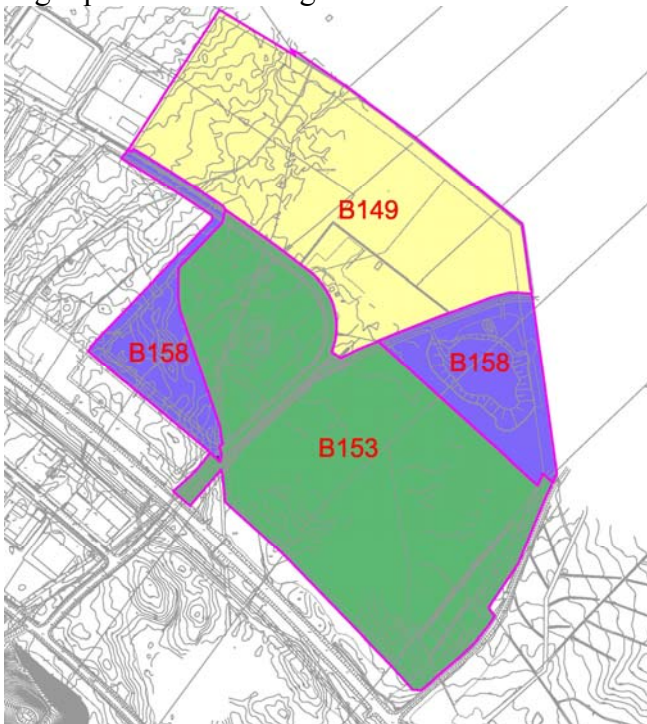


Bild 3. Kartan visar vilka detaljplaner som gäller inom vilka delar av planområdet. Kartan visar inte var tillägget (B159) till respektive detaljplan gäller. Tillägget gäller för all kvartersmark inom planområdet som inte är försedd med byggnadsförbud. Planförslaget ersätter detaljplan B149, B153 och B159 till sin helhet.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 28 januari 2015 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen 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. Kapitel 5 innehåller miljökvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet berörs av influensområdet för riksintresset för kommunikationer med hänsyn till flyghinder. Samråd har tidigare hållits med Swedavia som meddelat att föreslagna byggnadshöjder inte påverkar riksintresset. Planförslaget innebär ingen ökning av totalhöjden jämfört med gällande detaljplan och påverkar därmed inte riksintresset.

Byggnader inom sammanhållen bebyggelse som är över 45 meter kan påverka riksintresset för totalförsvaret. Samråd har tidigare hållits med Försvarsmakten som meddelat att föreslagna byggnadshöjder inte påverkar riksintresset.

I kommunen är E 14 av riksintresse för kommunikationer. Vägens betydelse ligger i dess funktion som bra transportled mellan regioner, god tillgänglighet längs med vägen, över vägen samt trafiksäkerhet. Planförslaget innebär inte att ytterligare mark planläggs för industri utan innebär endast en ökning av den byggbara ytan på mark som redan är planlagd för industri. Planförslaget innebär heller inga nya utfarter till E14. Planförslaget bedöms därför inte påverka riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

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

Utomhusluft

Planförslaget innebär att en större del av marken inom planområdet kan bebyggas jämfört med gällande detaljplan förutsatt att fastigheten är över 7,5 hektar. Det kan leda till en ökning av trafiken till och från planområdet. Ökningen bedöms dock bli marginell. Ökningen av trafiken blir något större jämfört med hur det ser ut i nuläget det vill säga att området förblir obebyggt. Ökningen bedöms bli försumbar.

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen inte så stora miljöeffekter 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.

Fisk- och musselvatten, Vattenförekomst

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. För Storsjön finns även en miljö kvalitetsnorm för vattnet. Miljö kvalitetsnormen för ekologisk status är att sjön ska ha god ekologisk status 2021. Miljö kvalitetsnormen för kemisk status innebär att sjön ska ha god kemisk status 2015. Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten i Storsjön. I samband med bygglovskedet skall dock eventuellt behov av rening av dagvatten på varje enskild fastighet studeras eftersom Torvallabäcken, som ligger ca 100 meter öster om planområdet, rinner ut i Storsjön.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet utgörs dels av ett skogsparti med barr- och lövträd. Skogen har inte bedömts ha något bevarandevärde och har därför inte skyddats. I samband med bygglovskedet bör dock möjligheterna att spara träd studeras eftersom dessa skulle kunna bli ett positivt inslag i industriområdet.

Den norra delen av planområdet utgörs av ett kalhygge. Både de delar av planområdet som består av skog och av kalhygge är relativt plana.

I planområdet finns en gammal jordtipp. Området vid jordtuppen består av ett öppet område med en mindre trädrida i tippens ytterkant. Området är till skillnad från övriga delen av planområdet, som sluttar svagt mot sydost, relativt kuperat. Detta beror på att schaktmassor mm deponerats på området.

Torvallabäcken

Torvallabäcken, som är en lekbäck för harr, går knappt 100 meter öster om planområdet. Samhällsbyggnad/Miljö och hälsa gör bedömningen att Torvallabäcken inte är en av de viktigaste lekbäckarna för harr i kommunen, detta eftersom vandringshinder i bäcken hindrar fisken från att vandra längre upp. Bedömningen stämmer överens med bedömningen som gjorts inom projektet Biologisk mångfald Storsjön. I projektet valdes de 15 viktigaste vattendragen i kommunen ut för att med ett samlat grepp restaurera de mindre tillflödena till Storsjön och på så sätt bevara den biologiska mångfalden. Torvallabäcken ingick inte i projektet.

Efter en inventering 2011 bedömdes att inga biotopvårdande åtgärder borde genomföras i bäcken. Anledningen kunde vara vandringshinder längre ned i systemet.

I fiskplanen för Östersunds kommun från 1997 anges särskilda hänsynsregler. Detta innebär att vid skogsbruksåtgärder i anslutning till bäcken är det viktigt att skydds zoner tillämpas och utformas med omsorg

eftersom busköverhäng har stor betydelse vid mindre vattendrag. Minst hälften av skyddszonen bör utgöras av skog för att vattnet inte ska bli för varmt. Eftersom många vattenlevande arter förekommer även i små vattendrag, ofta bara en halvmeter breda, är det särskilt viktigt att mindre vattendrag omges av en skyddszon om tio meter på båda sidor. Planförslaget innebär att ett område på ca 80 meter från Torvallabäcken, samt cirka 10-15 meter från några mindre bäckfåror som rinner ner i Torvallabäcken, sparas som naturmark. Detta område följs av ett område på ca 20 meter på industrifastigheterna där marken inte får hårdgöras.

Samhällsbyggnad/miljö och hälsa bedömer att grumling av vattnet under byggtiden är det som skulle kunna påverka bäcken. Åtgärder för att förhindra detta bör studeras i byggskedet. Skyddsåtgärder ska redovisas i bygghandlingarna.

Stenbäcken

Stenbäcken har tidigare runnit inom och strax utanför planområdets västra delområde, från Hägnvägen ner till E14.

I samband med detaljplan B153 gjordes en inventering av Skogsstyrelsen (den 15 januari 2008). Utlåtandet sammanfattas med att Stenbäckens lopp genom Verksmon sedan 15 år tillbaka är ändrat. Ett gränsdike, som skiljer kommunens markinnehav från den privatägda skogsmarken, leder idag bort bäcken i sydostlig riktning mot Torvallabäcken.

I samband med detaljplan B153 utfördes även en besiktning av Stenbäcken tillsammans med en landskapsarkitekt. Vid besiktningen framgick det tydligt att skyddsvärdet är lågt eftersom bäcken blivit omdragen ett flertal gånger. Bäcken behövs dock för att området skall kunna transportera undan de vattenmängder som kommer norrifrån. Bäcken har en anspråkslös utformning som ett dike.

Bäcken går ihop med Torvallabäcken öster om planområdet. Den nya dragningen går bland annat längs med planområdesgränsen i norra respektive nordöstra delen av planområdet, se karta på nästa sida. I Verksmon är bäckens ursprungliga fåra vanligtvis helt torrlagd och utgörs av ett dike. Anledningen till att bäcken är torrlagd är en jordvall norr om arbetsområdet som stoppar vattnet. Bäcken har vid dess tidigare dragning inget naturvärde.

För att skydda bäcken i största möjliga grad ska en skyddszon på ca 20 meter finnas kring diket. Ett område på 20-25 meter från bäcken har därför fått bestämmelsen *Marken får inte hårdgöras. Markytan ska möjliggöra för infiltration och rening av dagvatten. Marken ska vara planterad.* I detta område ska det vara planterat så att området kan fungera som en bufferyta och för att hindra eventuella föroreningar från närliggande verksamheter att sprida sig till diket.

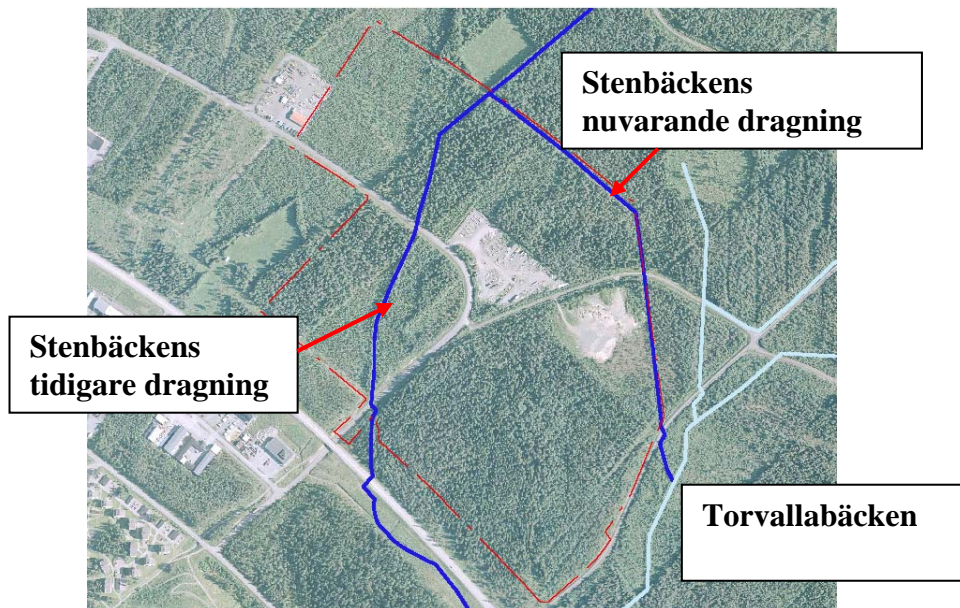


Bild 4. Stenbäckens tidigare (t.v) respektive nuvarande dragning (t.h).

Strandskydd

Eftersom att strandskyddet återinträder när det görs en ny detaljplan omfattas planområdet av strandskydd från Stenbäcken och Torvallabäcken trots att strandskyddet tidigare upphävts. Vissa delar av planområdet omfattas av strandskydd från en av bäckarna medan andra delar omfattas av strandskydd från båda bäckarna.

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. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Kommunen ska i samband med ett planarbete göra en prövning om strandskyddet ska gälla eller om det ska upphävas. Att upphäva strandskyddet förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18c-d §§ Miljöbalken. Samhällsbyggnad bedömer att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet.

Stenbäcken

Eftersom Stenbäcken är omflyttad och utformad som ett dike, ses denna som ett komplement till Torvallabäcken, utan betydande värden för växt- och djurlivet. De inventeringar som gjorts har även visat att bäcken har lågt naturvärde. Som tidigare nämnts kommer dock ett område på ca 20 meter (kring bäckens nuvarande dragning) få bestämmelsen *Marken får inte hårdgöras. Markytan ska möjliggöra för infiltration och rening av dagvatten. Marken ska vara planterad.* Detta för att skydda bäcken.

Samhällsbyggnad var i samband med att planarbetet påbörjades i kontakt med Länsstyrelsen och man enades om att strandskyddet inte behövdes upphävas för den tidigare dragningen av bäcken, se karta överst på sidan. Strandskyddet för Stenbäcken gäller däremot vid den nuvarande dragningen av Stenbäcken längs med planområdesgränsen i norra respektive nordöstra delen av planområdet.

Samhällsbyggnad menar att de särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet för Stenbäcken är dels att marken behövs för att tillgodose ett allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Marken bedöms även behövas för att utvidga en pågående verksamhet (Verksmons industriområde) och utvidgningen kan inte göras utanför området.

Att marken behövs för att tillgodose ett allmänt intresse motiveras genom att planförslaget kan förväntas innebära ett tillskott på arbetsplatser i kommunen. Att det allmänna intresset (arbetsplatser) inte kan tillgodoses utanför området motiveras genom att planförslaget medger verksamheter som kräver skyddsavstånd. Det bedöms vara svårt att hitta andra lägen för denna typ av verksamheter där de inte kommer i konflikt med till exempel närboende. Verksmon är däremot sedan tidigare ett befintligt industriområde (dvs. det finns redan idag pågående verksamhet) som även i översiktsplanen pekats ut för ändamålet.

Torvallabäcken

Torvallabäcken ligger knappt 100 meter öster om planområdet. Mellan planområdet och Torvallabäcken går det en enskild väg. Vägen passerar sedan över Torvallabäcken och vidare mot nordost. Det finns inga stigar eller vandringsleder längs den del av bäcken som ligger i anslutning till planområdet.

I samband med tidigare planläggning upphävdes strandskyddet för Torvallabäcken inom det dåvarande planområdet. De delar där strandskyddet då upphävdes ligger inom nuvarande planområde. Det särskilda skälet som då uppgavs var bland annat den väg som ligger mellan bäcken och det dåvarande planområdet. Det skälet gäller fortfarande.

Samhällsbyggnad menar att de särskilda skäl som bedömdes motivera ett upphävande av strandskyddet för Stenbäcken även kan motivera ett upphävande av strandskyddet för Torvallabäcken det vill säga att marken behövs för att tillgodose ett allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Marken bedöms även behövas för att utvidga en pågående verksamhet (Verksmons industriområde) och utvidgningen kan inte göras utanför området, se vidare rubriken Stenbäcken för motivering. Samhällsbyggnad bedömer heller inte att allmänhetens tillträde till Torvallabäcken försämras med ett genomförande av planförslaget.

För att skydda Torvallabäcken har ett område på ca 20 meter fått bestämmelsen Marken får inte hårdgöras. Markytan ska möjliggöra för infiltration och rening av dagvatten. Marken ska vara planterad.

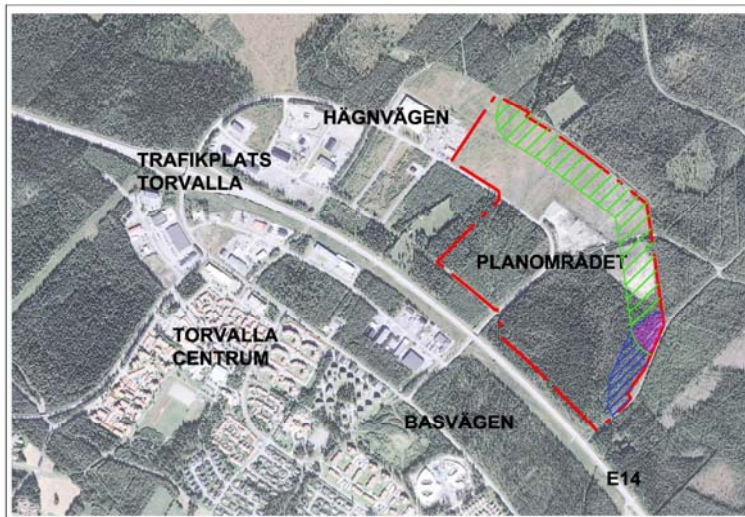


Bild 5. Område där strandskyddet föreslås upphävas. Blåskrafferat område visar strandskydd för Stenbäcken som föreslås upphävas och grönskrafferat område visar strandskydd för Torvallabäcken som föreslås upphävas. Lilaskrafferat område visar område som omfattas av strandskydd för både Stenbäcken och Torvallabäcken. Se även plankartan.

Geotekniska förhållanden

För planområdet finns ett antal geotekniska undersökningar, BRU 2, TO 1, TO 40, TO 41 samt TO 70. Enligt utlåtandet till den översiktliga geotekniska undersökningen (BRU2) för området Torvalla – Brunflo/Gärde består grunden av finkorning 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 hyggesytter. Området har goda förutsättningar för bebyggelse.

Inom huvuddelen av planområdet är bärigheten god och måttliga belastningar kan påföras marken utan risk för skred eller skadliga sättningar i undergrunden. Dessa områden är ur geoteknisk synpunkt lämpliga för all slags bebyggelse. Byggnader kan grundläggas med plattor på naturligt lagrad morän. Allt organiskt material ska avschaktas inom huslägen, vägar, anläggningar med mera före grundläggning. Grundkonstruktioner måste utformas så att jorden under grundlägningsnivån ej kan tjäla. Inom delar av området erfordras urgrävning för eventuell bebyggelse. I de yttre delarna av torvområdet begränsas urgrävningdjupet till 1,0 meter.

Det förekommer områden med organiska ytlager med mäktighet mellan 0,5 – 1,5 meter, se längre fram. I dessa områden är bärigheten dålig, vilket kan leda till sättnings- och stabiliseringsproblem. Bebyggelse bör projekteras för grundförstärkning, som till exempel urgrävning. Om grundvattennivån sänks måste tillstånd för markavvattning sökas hos miljödomstolen. Det finns även mindre områden som är ytligt försumpade. Det organiska täcket har då en mäktighet om 0,3 – 0,5 meter.

I planområdets nordöstra delar finns mäktigare organiska ytskikt av högförmultad torv, se karta på nästa sida. I den centrala delen begränsas

torvmäktigheten till 0,7 - 0,8 meter och i den nordöstra delen till ca 1,5 meter. Ytförsumpade områden med organiska ytskikt med mäktighet mellan 0,3 till 0,5 meter finns i centrala delar av området. Bergöverytan ligger på flera ställen djupare än 3 meter. Grundvattenytan bedöms normalt ligga 2 – 3 m under markytan inom huvuddelen av området. Inom nordöstra delen förekommer vatten ytligare, 1,5 – 2,0 meter under markytan. I lokala, låglänta avsnitt samt inom myrområdet kan vatten förekomma mycket nära markytan.

I området ska man vid exploatering räkna med att 0,5 – 1,0 meter organiska ytskikt måste bytas ut mot bärkraftig jord. Man har också en högre grundvattenyta inom detta terrängavsnitt. Detta kräver större dränerings- och vattenavbördningsinsats. I den östra delen, där torvdjup över 1 meter förekommer, bör ej marken nyttjas för bebyggelse. En bedömning av de geotekniska förhållandena inom det aktuella området har gjorts av Ramböll, daterad 2014-12-09. Slutsatsen är att byggande på torv innebär att sättningar uppkommer. Sättningsbegränsande åtgärder kan genomföras genom förbelastning, massutskiftning eller en kombination av de båda och innebär liggtider för eventuell överlast med upp till ett år. Byggande av hus, och liknande, går att genomföra, i blåmarkerat område på kartan nedan, med grundläggning på packad fyllning efter massutskiftning till friktionsjord eller med pålar eller plintar. Bestämmelsen från gällande detaljplan som förhindrar att mer än en meter schaktas bort bör ändras. Anledningen är att inom de delar där det organiska ytlagers mäktighet är över en meter bör allt schaktas bort. En mer detaljerad geoteknisk undersökning bör utföras innan ansökan om bygglov.

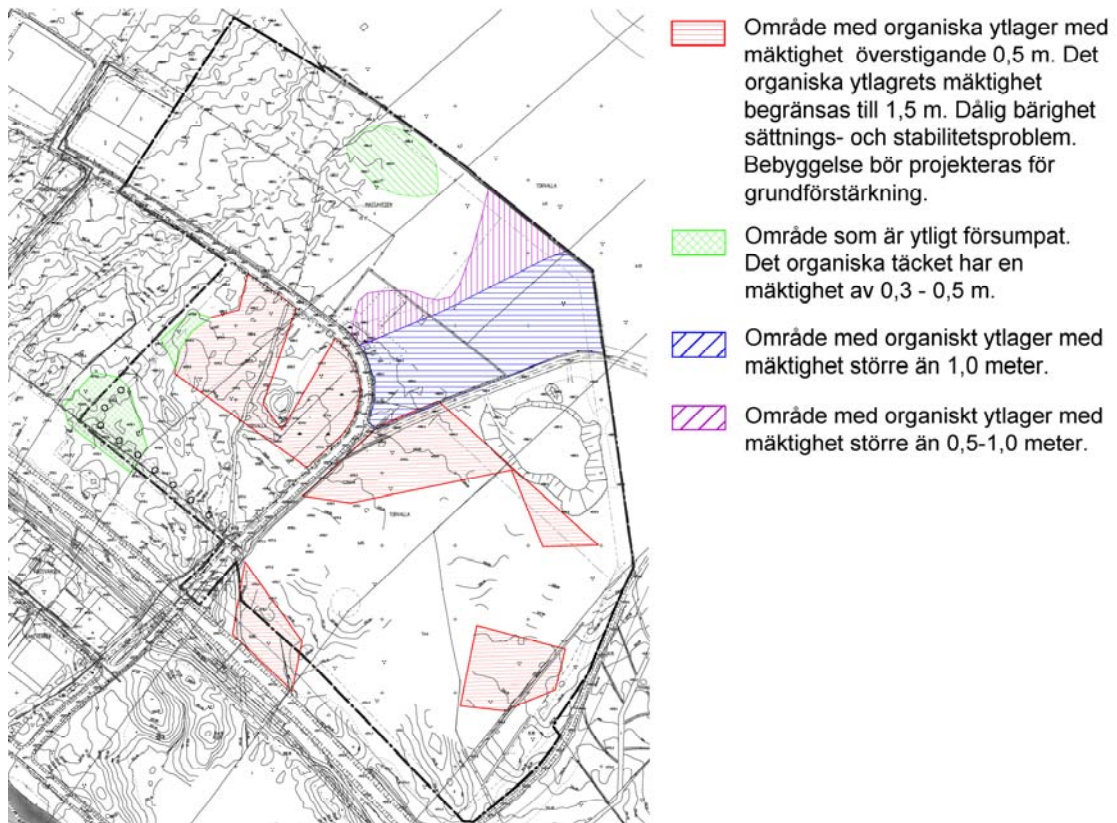


Bild 6. Tolkning av de geotekniska undersökningarna.

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet. Den förfinade geotekniska undersökningen bör göras redan innan bygglovets och inte inför startbeskedet.

Jordtippen

En del av planområdet utgörs av en gammal jordtipp där det deponerats schaktmassor, vegetationsavtäckning samt jordmassor från framför allt exploateringar i Torvalla. Deponin upptar cirka 1,7 hektar och upplagets volym är cirka 85 000 kubikmeter. Efter uppmätning av deponin beräknas ca 170 000 ton ha tillförts anläggningen.

Anläggningen var i drift från början av 1990-talet men avvecklades som deponi och stängdes den 1 juli 2008. Anläggningen sluttäcktes under 2012. Under anläggningens drifttid förekom inga driftstörningar av betydelse. Jordtippen är belägen på fast lerig morän som har mycket låg genomsläpplighet och avrinning sker som ytvatten. Den nordöstra delen av deponin är belägen i ett sumpskogsområde. Markens stabilitet bedöms vara god och det finns ingen stor sättningsbenägenhet.

Närmaste förekomst av ytvatten är diken som avvattnas till Torvallabäcken som rinner ungefär 150 meter öster om tippen. Det grundvatten som finns i anläggningens närhet nyttjas inte.

Miljö- och samhällsnämnden förelade Teknisk förvaltning i beslut 2012-12-17 § 368 att kontrollera sättningar samt att fortsätta med årlig provtagning av grundvattnet fram till 2017. Samhällsbyggnad bedömer därmed att det inte är aktuellt att ta några ytterligare prover på jordtippen i samband med planarbetet. Om det blir aktuellt att vidta åtgärder som till exempel schakta bort eller återanvända jordmassor i samband med genomförandet av detaljplanen kan det dock bli aktuellt att ta prover på jordmassorna. I så fall ska exploitören kontakta Samhällsbyggnad/Miljö- och hälsa.

Om jordtippen blir kvar när detaljplanen genomförs ska hänsyn tas till det grundvattenrör som finns söder om jordtippen. Kontakt ska i så fall tas med Renhållningen på Östersunds kommun.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

I centrala Verksmon ligger Främmerbodarna som är en tidigare fåbodvall. Fåbodarna har särskilda bevarandevärden genom att de visar på äldre tiders nyttjande av de stadsnära skogsområdena för fåboddrift. Fåbodvallen är intressant ur kulturhistorisk synpunkt bland annat eftersom att den är den mest välbevarande fåbodmiljön i stadens närhet. På vallen finns idag en fåbodstuga av timmer och två uthus (fåhus och lada) av stolpvirke och bräder. Byggnaderna är i behov av upprustning och skötsel.

I samband med att gällande detaljplan avsattes ett skyddsområde mot fåbodvallen till närmaste industrimark. Planområdet innebär inte att detta

område tas i anspråk, skyddsområdet kommer därför att finnas kvar även efter att detaljplanen genomförts.

Fornlämningar

I planområdets sydöstra del fanns det tidigare en fångstgrop. Tillstånd har erhållits från Länsstyrelsen för att ta bort fångstgropen. Fångstgropen är därför borttagen för att få större möjlighet vid exploatering. Det finns därför inget skydd enligt Kulturminneslagen kvar.

Påträffas fornlämning vid exploateringen ska det anmälas till Länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att det befintliga arbetsområdet Verksmon kan förväntas utökas.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planförslaget medger industrier med skyddsavstånd på högst 200 meter eller högst 400 meter inom kvartersmarken. Det högre skyddsavståndet medges på mark som ligger längre bort från befintliga bostäder.

Inom beteckningen industri inryms produktion, lagring och annan hantering av varor men även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar. Vidare inräknas de kontor, vaktmästarbostäder, personalutrymmen etc. som inryms i industribegreppet. Vilka industrier som ryms inom ett skyddsavstånd på 200 respektive 400 meter ska bedömas i bygglovskedet. Vid bedömningen ska utgångspunkten vara riktvärdena i Boverkets *Bättre plats för arbete*.

Planförslaget medger en högsta byggnadshöjd på 16 meter där mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd av 50 meter från ursprunglig marknivå. Ett föremål som är 45 meter eller högre över mark- och vattenytan ska markeras enligt Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd TSFS 2010:155 (ändrad genom 2013:9). Byggnadshöjden för de olika områden är samma som i de detaljplaner planförslaget ersätter.

Om en byggnad som är över 20 meter hög placeras under inflygningszon till en flygplats måste en flyghinderanalys göras av Luftfartsverket. Det är normalt byggherrarna som lämnar in en ansökan till Luftfartsverket om detta. Det bör göras i samband med bygglovansökan.

Skillnaden mot gällande detaljplaner blir att det inom kvartersmarken läggs på en bestämmelse om att *för fastigheter större än 7,5 hektar är största byggnadsarea 50 procent av fastigheten bebyggas och största bruttoarea hundra procent av fastighetsarean*. Bestämmelserna innebär att de som bygger på halva fastigheten kan bygga i två våningar. De som väljer att bygga mindre än på hälften av fastigheten kan uppföra delar av byggnaden exempelvis i tre våningar. För mindre fastigheter är största byggnadsarea fortsatt 30 procent av fastighetsarean och största bruttoarea 60 procent av fastighetsarean.

Anledningen till att största byggnadsarean ökas för större fastigheter är att det för större fastigheter visats lämpligt att bygga på femtio procent av fastigheten. Anledningen kan vara att det då ofta handlar om till exempel att antalet anställda per byggd yta ofta är relativt liten. Verksamheten har då ett mindre behov av parkeringsplatser per byggd yta.

För att bedöma hur stor fastigheten bör vara för att det ska anses lämpligt att medge att femtio procent av fastigheten får bebyggas har storleken på industrifastigheter i Verksmon, Lugnviks industriområde och Odensskog studerats. Det har erfarenhetsmässigt visat sig olämpligt att medge att mer än 30 procent av fastigheten bebyggs för småindustrier. Att öka procentsatsen för mindre fastigheter förutsätter därför att det är känt vilken verksamhet som ska etableras och att verksamhetsutövaren har kunnat visa, till exempel i en bygglovhandling, att det är lämpligt att bygga på mer än 30 procent på fastigheten. I dagsläget är det alldeles för osäkert kring vilka verksamheter som kan etableras på mindre fastigheter eftersom industribegreppet är relativt brett.

I aktuella industriområden är de största fastigheterna cirka 5 hektar. Det kan finnas verksamheter som inte är etablerade i Östersund men som inte kommer klara ytor för parkeringar och godsmottagning med mera om det byggs på mer än 30 procent av fastigheten. Det har därför bedömts att för att fastigheterna ska kunna få bygga på femtio procent av ytan bör de vara mer än enbart lite större än 5 hektar.

Gestaltning

Planförslaget innebär att en relativt stor yta, där relativt höga byggnader medges, planläggs som industrimark. Detta innebär, förutsatt att hela byggrätten utnyttjas, en viss påverkan på stadsbilden.

Eftersom E14 skiljer Verksmon från Skogsmon/Torvalla centrum och fungerar som en barriär mellan dessa blir planförslagets påverkan på stadsbilden främst från närområdet samt från förbipasserande utmed E14. Den senare är en infartsväg till staden söderifrån. Från bebyggelsen söder om E14 bedöms inte ett genomförande av planförslaget få några större konsekvenser vad gäller stadsbilden bland annat på grund av avståndet. Bebyggelsen kan möjligtvis bli synlig från de högre delarna av Annersia.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns idag i Torvalla centrum cirka en kilometer från planområdet. Detaljplanens genomförande föranleder inte ett ökat behov av offentlig eller kommersiell service.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant. Det bedöms därmed inte bli något problem att klara av tillgänglighetskraven. Tillgängligheten på marken och i byggnaderna ska studeras närmare i bygglovet.

Friytor, rekreation och Idrott

Området kring Främmerbodarna är avsett att fungera som ett centralt rekreativt område för hela Verksmon. I detta område finns ett gång- och cykelstråk som leder till Spikbodarna och till Torvalla centrum. Inom gångavstånd från planområdet finns flera stigar och motionsspåren mot stora rekreativa områden som Spikbodarna. Möjligheten för boende i Torvalla att ta sig till rekreativ områdena norr om Verksmon bedöms inte försämrats vid ett genomförande av detaljplanen.

I den södra delen av planområdet går en stig från Hägnvägen västerut mot fäboden Främmerbodarna och därifrån vidare till Störvägen. Härifrån går det att på gång- och cykelvägar och på mindre grusvägar ta sig söderut mot Torvalla centrum och norrut mot Gräfsåsen och motionsspåren strax norr om den övre delen av Hägnvägen. I och med att den nya dragningen av Hägnvägen hamnar i ungefär samma läge som stigen innebär det att möjligheten att ta sig till Främmerbodarna österifrån kommer att finnas kvar även efter att detaljplanen genomförts. Möjligheten att ta sig till Främmerbodarna västerifrån kommer även den att finnas kvar, vägen härifrån blir den samma som idag.

Gator och Trafik

Trafiken leds in i Verksmon via huvudgatan Hägnvägen dels via Basvägen och dels via Skotarvägen. Lokalgator fördelar sedan trafiken inne i området. Huvudinfarten till området är från Trafikplats Torvalla, som är en planskild korsning.

Hägnvägen övergår i Skotarvägen, som leder trafik i en tunnel under E 14 och in mot Torvalla. Höjden på tunneln medför att högre lastbilar behöver ta sig in via området från Trafikplats Torvalla, ca 800 meter från planområdet, och därifrån vidare via Basvägen.

Den befintliga vägstandarden på Hägnvägen och Skotarvägen bedöms klara av de trafikökningar och trafikrörelser som kan bli aktuella till följd av planförslaget.

Gatunät

I gällande detaljplan har det planlagts för en ny dragnings av Hägnvägen. Utbyggnaden har inte genomförts. Planförslaget innebär att Hägnvägen dras om på samma sätt som det tidigare varit tänkt det vill säga med en sväng på 90 grader strax efter den befintliga tunneln under E14. En omdragning av Hägnvägen skapar större frihet att bilda stora industrifastigheter.

Förslaget innebär en ny dragnings av Hägnvägen med en köryta på 7,5 meter. I planen planläggs 3,75 meter på respektive sida om körytan som huvudgata. Totalt blir det därmed ett område på 15 meter som planläggs som huvudgata. Det innebär att om det finns behov finns det även möjlighet att inom den nya huvudgatan förlägga till exempel en separat gång- och cykelväg.

Tidigare har det funnit en gemensamhetsanläggning för transporter för skogsfordon, Torvalla ga:8, på vägen förbi jordtippen. Sträckningen för gemensamhetsanläggningen har ändrats genom en anläggningsförrättning. Vägen kommer nu istället att gå parallellt med E14, se vidare rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*. Vägen har ännu inte anlagts men kommer att anläggas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelväg finns mot Torvalla centrum via en planskild korsning under E14 samt under Basvägen. Från Torvalla centrum är det möjligt att ta sig vidare på gång- och cykelvägar dels till övriga Torvalla och dels till Östersunds centrum.

I och med att de befintliga vägarna i området utgörs av stora breda industrigator som inte inbjuder till att nyttjas av gång- och cykeltrafikanter är det viktigt att beakta gång- och cykeltrafikanternas möjligheter att på ett trafiksäkert sätt ta sig från sin bostad till en eventuell arbetsplats i Verksmon. Möjligheterna att anlägga en gång- och cykelväg längs med den nya dragningen av Hägnvägen bör därför beaktas vid byggandet av den nya vägen.

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik till området idag men planområdet kan försörjas med de busslinjer som trafikerar Torvalla. I dagsläget ligger närmaste busshållplats i Torvalla centrum ca 800 meter sydväst om planområdet. Från hållplatsen är det möjligt att ta sig till planområdet dels på gång- och cykelvägar och dels på industrigator beroende på målpunkt.

Den nya dragningen av Hägnvägen är planerad utifrån att det ska bli smidigt att ta sig genom Verksmon vilket kan underlätta om det i framtiden blir aktuellt att dra in en busslinje in i Verksmon.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering och varumottag skall anordnas inom respektive fastighet. Antalet parkeringsplatser som ska ordnas ska utgå från kommunens parkeringstal. Planområdet ligger inom det som i parkeringstalet definieras som Zon 3 – kommunen i övrigt. För industri i zon 3 gäller att tio parkeringsplatser ska ordnas per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA).

Enligt riktlinjerna i kommunens parkeringstal ska för varje påbörjat 30-tal parkeringsplatser minst en plats ges en utformning och placering som lämpar sig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Parkeringsplatsen ska vara minst 4,2 meter bred och markeras med att den är avsedd för funktionshindrade. Gångavståndet till målpunkt/entré bör inte överstiga 25 meter. Lutningen på förflyttningssväg mellan bilplats och entré bör inte överstiga 1:50 (2 %).

Parkeringsplatser för cyklar enligt kommunens parkeringstal ska anordnas på varje enskild fastighet. För industri gäller att sex cykelparkeringsplatser ska anordnas per 1000 kvm BTA.

Behovet av parkeringsplatser för bilar och cyklar kan dock skilja sig väsentligt mellan olika objekt beroende på till exempel vilken typ av verksamhet som planeras. Exakt behov av parkeringsplatser ska därför studeras närmare i bygglovskedet.

Utfarter ska anläggas antingen mot den befintliga dragningen av Hägnvägen eller från eventuellt nyttillkommande gator inom kvartersmarken. Utfarter kan även anläggas mot delar av den nya dragningen av Hägnvägen. Inom delar av den nya dragningen av Hägnvägen är det av trafiksäkerhetsskäl utfartsförbud.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Det finns idag fyra brandposter i direkt anslutning till planområdet samt ett antal till i Verksmon. För industri ska det i normalfallet finnas tillgång till brandposter med 1200 minutliter. Behovet av nya brandposter styrs även av vilken typ av verksamhet som ska etableras. Eftersom att det har varit problem med vattenförsörjningen i området tidigare är det viktigt att frågan kring eventuellt av behov samt placering av nya brandposter utreds i bygglovskedet. Samråd kring detta ska då ske med Jämtlands Räddningstjänstförbund och Vatten Östersund.



Figur 7. Karta över brandposter i Verksmon. Planområdet ligger i den östra delen av kartan (delar av planområdet ligger utanför kartbilden).

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

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 m. Dessutom bör

gångavståndet vara högst 50 m om utrymning avses ske med bärbara stegar. Att klara detta bedöms inte bli något problem för planområdet eftersom att marken i planområdet är relativt plan.

Farligt gods

Länsstyrelserna har tagit fram dokumentet *Riskhantering i detaljplane-processen – riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods*. I dokumentet pekas på att riskhantering bör beaktas i detaljplaner som ligger inom 150 meter från en transportled för farligt gods. Planområdet ligger inom 150 meter från E14 som är en primär transportled för farligt gods.

År 2010 trafikerades E14 förbi planområdet av totalt ca 7300 fordon per årsmedeldygn och den tunga trafiken bestod av cirka 870 fordon per årsmedeldygn. Andelen tung trafik var knappt 12 procent. Andelen transporter av farligt gods är i genomsnitt över landet ca 3,6 procent av antalet godstransporter. Det motsvarar ca 31 fordon per årsmedeldygn.

Förbi planområdet är vägen trefilig. Skyltad hastighet är 100 km/h.

Zonindelning

I dokumentet *Riskhantering i detaljplane-processen – riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods* delas olika användningar in i zoner där de kan tänkas vara lämpliga att ligga från vägen, se figur nedan. Inga exakta avstånd anges för tillåten markanvändning utan zonerna är glidande och beroende på till exempel förhållandena på de aktuella platserna.

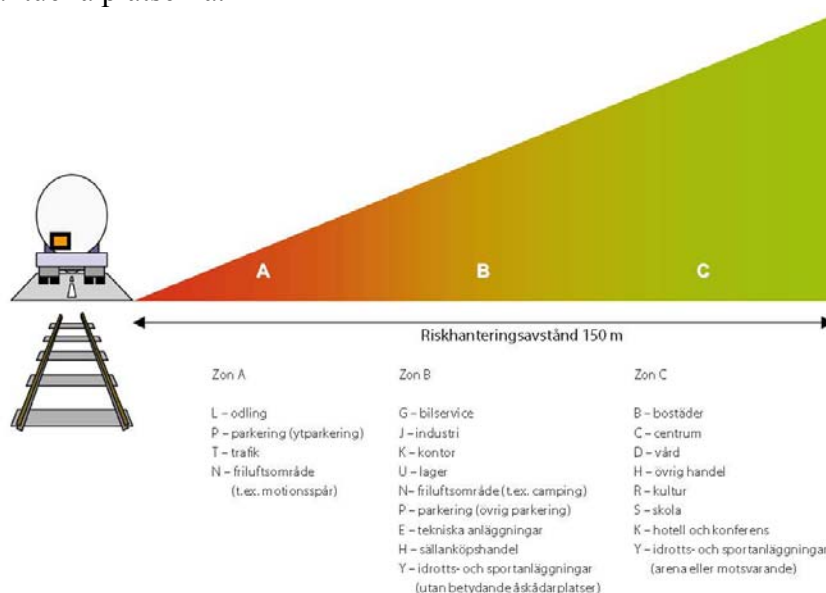


Bild 8. Zonindelning intill transportleder för farligt gods.

I zon A, närmast vägen, föreslås exempelvis trafik eller friluftsområde (natur). Zon A utgör det bebyggelsefria området från E14 (dvs. 30 meter) samt ytterligare drygt tio meter. Det här området är inte planlagt men inom området ligger Torvalla ga:8, som är en gemensamhetsanläggning för väg för transporter i skogsbruket.

Zon B kan exempelvis användas för kontor, parkeringar och industri. Det senare är det som planeras inom planområdet. I planförslaget är de första tio metrarna av industrimarken försedda med byggförbud vilket innebär att minsta avstånd mellan E14 och byggnad blir 51-52 meter. Lämpligheten kring detta har även tidigare prövats i intilliggande detaljplaner utmed E14 i Verksmon. Det har även prövats lämpligt med byggnader på närmare avstånd än 51-52 meter i intilliggande detaljplaner utmed E14 i Verksmon.

Risker och rekommendationer

Den mest troliga olycksrisken bedöms vara pölbrand. Detta innebär att en pöl som senare antänds bildas i samband med en olycka med en bensin- eller etanoltransport. Olycksrisken bedöms främst vara på kortare avstånd än 50 meter från olycksplatsen. Planen medger ingen byggrätt på närmare avstånd än 50 meter från E14:s vägområde. Med anledning av detta bedömer Samhällsbyggnad att det inte finns något behov av extra åtgärder på nytillkommande bebyggelse med tanke på risken för olyckor med farligt gods.

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.

Störningar

Inom planområdet skall Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller, SNV Råd och riktlinjer 1978:5, följas. Riktlinjerna gäller bland annat fläktar, skorstenar, panncentraler och kompressorer. En planbestämmelse reglerar att verksamheterna inte får medföra påtagliga störningar för angränsande fastigheter i form av lukt, buller, vibrationer eller ljus har lagts in.

Trygghet

Gång- och cykelstråk längs med industrigatorna i Verksmon är försedda med gatubelysning. Detsamma gäller gång- och cykelvägar till Torvalla samt till närmaste busshållplats. Detta kan bidra till en ökad trygghetskänsla.

På de större gatorna inom området separeras inte bilar och oskyddade trafikanter. Detta kan bidra till en otrygghetskänsla för de oskyddade trafikanter som befinner sig på vägarna. Möjligheterna att anlägga en gång- och cykelväg längs med den nya dragningen av Hägnvägen bör därför beaktas vid byggandet av den nya vägen.

I många fall är det område som planlagts för allmän plats gata tillräckligt stort att det i området finns plats för en separat gång- och cykelväg. Detta skulle kunna bidra till en ökad trygghetskänsla.

Inverkan på miljön

Detaljplanen innehåller bestämmelser som utgår från högsta tillåtna avstånd från industrier till bostäder för att minska den negativa påverkan från de framtida verksamheterna. Planförslaget har anpassats till den osäkerhet som finns vad gäller typer av industrietableringar.

För tillkommande verksamheter inom planområdet kan det, parallellt med bygglovprocessen, bli aktuellt med en miljöprövning. Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) behandlar frågan om vilka verksamheter som ska anmälas till miljö- och samhällsnämnden eller söka tillstånd hos Länsstyrelsen.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Kommunala vatten-, spillvatten och dagvattenledningar går från E14 vidare norrut mot Hägnvägen. Ledningar går sedan västerut mot Störvägen via Främmerbodarna vid den tänkta nya dragningen av Hägnvägen.

Kommunala vatten-, spillvatten och dagvattenledningar finns även i Hägnvägen direkt väster om planområdet.

En servisledning finns inom kvartersmark strax norr om där den nya dragningen av Hägnvägen svänger västerut. Denna ledning har inte säkerställts med u-område men ligger på mark som inte får byggas (så kallad prickmark). Huvudledningarna ligger inte inom kvartersmark i planområdet. Det bedöms därför inte bli aktuellt att flytta några ledningar till följd av planförslaget.

För att på ett bra sätt ta hand om dagvattnet ska dagvattendammar / fördröjningsmagasin ordnas. Dagvattendammar/fördröjningsmagasinen kan minska risken för höga flöden i Torvallabäcken. Andra förslag kan vara att bäckar får en meandrande lopp.

Plankartan reglerar att det inom planområdet ska anläggas dagvattendammar / fördröjningsmagasin. Dessa ska utformas så att de uppfattas som ett naturligt in slag i terrängen. Dagvattnet ska omhändertas lokalt och dagvattendammar/fördröjningsmagasin ska utföras med oljeavskiljare.

I bygglovet ska remiss skickas till Vatten Östersund och Samhällsbyggnad/Miljö- och Hälsa.

Värme och kyla

Fjärrvärme finns i närområdet. Möjlighet till anslutning avgörs av fastighetens energiförbrukning och avstånd från stamledning.

E/

Närmaste transformatorstation finns i Portvägen ca 4-500 meter från planområdet. I anslutning till Störvägen ca 250 meter väster om planområdet är det planlagt för en transformator. Byggrätten har inte utnyttjats.

El- och teleledningar ligger idag i Hägnvägen. Ledningar ligger i gällande detaljplan på kvartersmark men inte inom något u-område. Planförslaget föreslår inga ändringar kring detta. Om det vid utbyggnaden visar sig att ledningarna behöver flyttas ska detta bekostas av exploatören.

Avfall

Avfall ska hämtas på respektive fastighet. Lämpliga lägen skall studeras närmare i samband med bygglovsprövningen.

På Gräfsåsen finns återvinningscentral för företag.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

Tidsplan

Planarbetet sker med så kallat standardförfarande vilket betyder att det, beroende på vilka synpunkter som inkommer under planens samrådsprocess, kan antas på miljö- och samhällsnämndens sammanträde tidigast den 25 mars 2015.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplaner har inte gått ut. Enligt 4 kap 39§ i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) får en detaljplan inte ändra eller upphävas om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Första stycket gäller inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller för införande av fastighetsindelingsbestämmelser. Om en plan ändras under genomförandetiden ska det bedöms om det är möjligt i varje enskilt fall.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Kommunen är huvudman för allmän plats det vill säga den nya dragningen av Hägnvägen. Mark- och exploatering ansvarar för att vägen byggs. Trafik och park tar sedan över ansvaret för driften och skötseln.

Exploatören/respektive fastighetsägare ansvarar för att förbereda mark inom kvartersmark som skall bebyggas.

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

Respektive ledningsägare ansvarar för att säkerställa och bekosta möjligheten att förlägga ledningar inom kvartersmarken.

Den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för drift och underhåll av enskilda VA-anläggningar inom kvartersmark/tomt från anvisad förbindelsepunkt till egen byggnad.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Planförslaget innebär att en eller flera fastigheter för industriändamål kan bildas inom planområdet. Mark- och exploatering Östersunds kommun ansvarar för att ansöka om bildande av nya fastigheter inom planområdet.

Som följd av att en del av Torvalla ga:8, som är en gemensamhetsanläggning för väg för transporter i skogsbruket, planlades som kvartersmark i detaljplan B153 gjordes en anläggningsförrättning för att ändra sträckningen på gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen låg tidigare på skogsvägen väster om jordtippen (delvis i ett område som ingår i nuvarande planområde). Sträckningen lades och ligger nu parallellt med E14, vägen har ännu inte byggts. I samband med genomförandet av planförslaget ska vägen byggas. Kostnaderna för utförandet av den nya vägsträckningen belastar Mark- och exploatering/Östersunds kommun.

Konsekvenser för respektive fastighet

Torvalla 4:17, 4:18, 6:85 och 7:44 samt Massaveden 4

Större delen av fastigheterna planläggs som industrimark. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för en större etablering. De delar av fastigheterna som är planlagda som kvartersmark föreslås därför regleras över till samma fastighet.

De delar av fastigheterna som planläggs som huvudgata föreslås regleras över till närmaste kommunala gatufastighet. Ansvaret för att ansöka om och bekosta fastighetsreglering ligger på Mark- och exploatering/Östersunds kommun.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Kostnaderna för lantmäteriförrättningar i samband med genomförandet av detaljplanen belastar exploatören/Mark- och exploatering Östersunds kommun. Kostnaderna kommer sedan att tas ut i samband med försäljningen av tomtmarken.

Kostnader för eventuell undanflyttning av ledningar och kablar belastar exploitören/respektive fastighetsägare.

Kostnaderna för anläggandet av den nya huvudgatan ligger på Mark- och exploatering/Östersunds kommun.

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar själva de åtgärder som krävs inom kvartersmark till exempel geoteknisk- och radonundersökning, markplanering med mera.

Anläggningsavgifter (engångssumma) för kommunalt VA enligt gällande VA-taxa ska betalas av respektive fastighetsägare när anslutningspunkt finns även om inte anslutning sker. Brukningsavgifter (betalas periodvis) för kommunalt VA enligt gällande VA-taxa ska betalas av respektive fastighetsägare som ansluter sig till kommunalt VA.

Vid bygglovprövning kommer inte planavgift tas ut. Bygglovavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa.

Investeringskostnaden för nya brandposter bekostas av exploitören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploitören och Vatten Östersund. Drift och underhållskostnaden belastar Vatten Östersund.

Tekniska frågor

I samband bygglovskedet ska en förfinad grundundersökning göras för att fastställa markens beskaffenhet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Gunilla Bergström på Miljö och Hälsa har hjälpt till i frågor kring jordtippen, Kristina Tajani på Miljö och Hälsa har hjälpt till i frågor kring strandskydd, Lars-Åke Hedblom på Trafik, park- och lantmäteri har hjälpt till med genomförandefrågor, Maja Norling på Räddningstjänsten har hjälpt till i frågor kring farligt gods och brandposter, Cecilia Danebäck på Vatten Östersund har hjälpt till i frågor kring brandposter och dagvattenhantering, Jenny Sundin på Plan & Bygg har hjälpt till i bygglovfrågor.

Östersund den 28 januari 2015

Maria Boberg
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt

Lina Högberg
Mark- och exploatering