

Ändring av detaljplan
Tillägg till detaljplan 526 och B160
Utökad totalhöjd och byggbar yta
Skogvaktaren 1 m.fl.
Östersunds kommun



Figur 1. Foto över del av planområdet.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 17 december 2014

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 25 februari 2015

Laga kraft den 24 mars 2015

HANDLINGAR

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

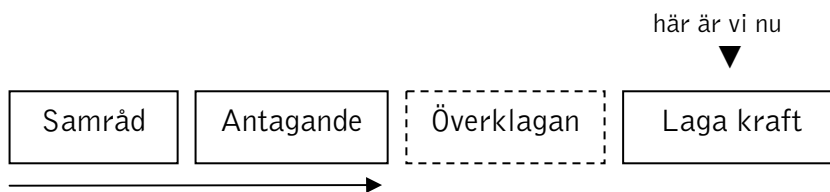
Tillägg till plankarta med tillägg till planbestämmelser
Tillägg till planbeskrivning
Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN – ENKELT PLANFÖRFARANDE

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

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden	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	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö.....	7
Bebyggelse	7
Gator och Trafik.....	9
Teknisk försörjning	10
GENOMFÖRANDE	11
Tidsplan.....	11
Genomförandetid	11
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	11
Ekonomiska frågor och konsekvenser	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	12

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringarna som föreslås samt konsekvenserna. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram. Planen görs som ett tillägg till gällande detaljplan 526 som fortsätter att gälla och ska läsas ihop med planförslaget.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande detaljplan för planområdet medger industri, kontor (ej hotell och konferenslokaler) samt lokaler för vuxenutbildningar. Inom en del av planområdet får utöver detta kriminalvårdanläggning uppföras. Byggnader får uppföras i två våningar till en högsta byggnadshöjd på 10 respektive 16 meter där mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd på 30 meter från ursprunglig marknivå. Största byggnadsarea är 30 procent per fastighet.

Syftet med planen är att möjliggöra att mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd på 50 meter från ursprunglig marknivå. Planen syftar även till att möjliggöra att 50 procent av fastigheten kan bebyggas för fastigheter större än 7,5 hektar. För mindre fastigheter är största byggnadsarea 30 procent av fastighetsarean. Gällande detaljplaner anger att byggnader får uppföras bland annat i högst två våningar. I och med att planförslaget görs som ett tillägg till gällande detaljplaner kommer bestämmelserna i dessa detaljplaner vara kvar.

Baserat på erfarenhet av behov av ytor för godsmottagning, parkering med mera har det inte bedömts lämpligt att medge att mer än 30 procent av fastigheten får bebyggas för övriga verksamheter som planförslaget medger. För övriga verksamheter medges därför att maximalt 30 procent av fastigheter får bebyggas.

Planförslaget innebär att ett område på 45 meter intill en planerad kraftledning får byggförbud i form av så kallad prickmark.

Särskilda frågor för bygglovet

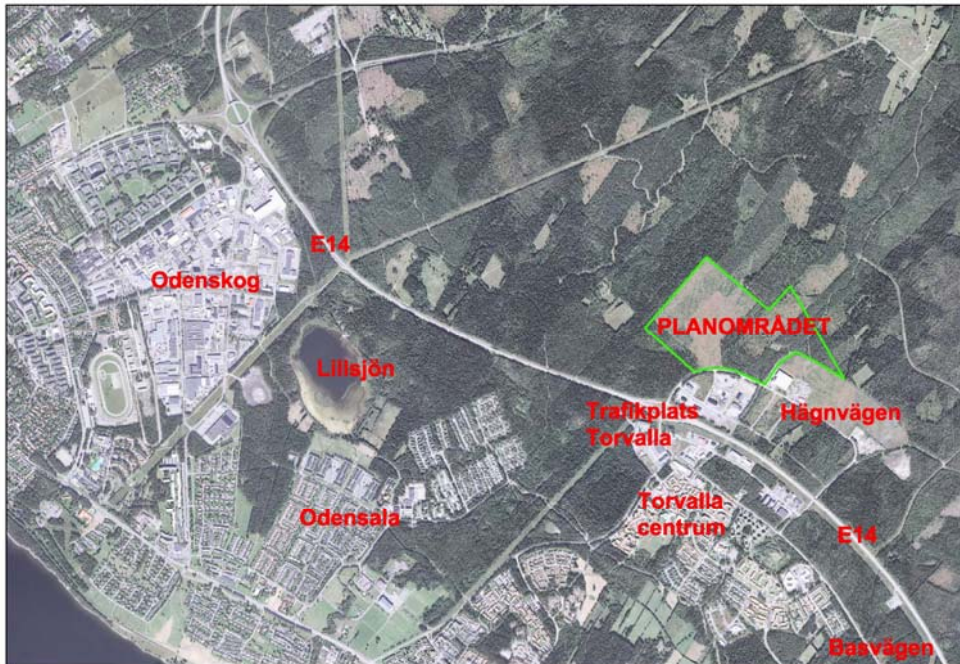
Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

- Arbetsplatser, övrig bebyggelse (*största byggnadsarea i procent av fastighetsarean styrs av hur stor fastigheten är*)
- Räddningstjänst (*behov av brandposter*)

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet, som är ca 50 hektar och ägs av Östersunds kommun, är beläget i Verksmon. Planområdet ligger cirka 300 meter norr om trafikplats Torvalla.



Figur 2. Flygfoto som visar planområdets läge.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040. Översiktsplanen pekar ut Verksmon 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

Största delen av planområdet omfattas av *detaljplan för Skogvaktaren 1 m.fl. – Arbetsområde i Verksmon – Utökad användning i Verksmon industriområde* (plannummer 526) laga kraftvunnen 15 april 2014. Största

delen av fastigheten Skogvaktaren 1 samt en del av Odensala 8:1 är planlagda för industri med skyddsavstånd 200 meter, kontor (ej hotell och konferenslokaler), lokaler för vuxenutbildning samt kriminalvårdanläggning. Byggnader får uppföras i två våningar till en högsta byggnadshöjd av 16 meter där mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd på 30 meter. Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean är 30 procent.

En del av fastigheten Odensala 8:1 är i samma detaljplan planlagd som naturmark. En mindre del av fastigheten är även planlagd som naturmark i *detaljplan för ny industrigata i Verksmon – del a Torvalla 4:15 m.fl.* (plannummer B160) laga kraftvunnen den 23 september 2014. En del av fastigheten Skogvaktaren 1 är i samma detaljplan planlagd som naturmark.

En del av fastigheterna Torvalla 4:15 och 9:9 samt fastigheterna Torvalla 1:33 och 1:32 omfattas av *detaljplan för Skogvaktaren 1 m.fl. – Arbetsområde i Verksmon – Utökad användning i Verksmon* (plannummer 526) laga kraftvunnen den 15 april 2014. Fastigheterna är planlagda för industri med skyddsavstånd 200 meter, kontor (ej hotell och konferenslokaler) och lokaler för vuxenutbildning. Byggnader får uppföras i två våningar till en högsta byggnadshöjd av 16 meter där mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd på 30 meter. Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean är 30 procent.

En del av fastigheterna Torvalla 4:15 och 9:9 omfattas av *detaljplan för ny industrigata i Verksmon – del a Torvalla 4:15 m.fl.* (plannummer B160) laga kraftvunnen den 23 september 2014. Fastigheten Torvalla 4:15 är dels planlagd för samma ändamål som i detaljplan 526 och dels planlagd som industrigata. Fastigheten Torvalla 9:9 är planlagd som industrigata.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 17 december 2014 § 345 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 miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet ligger i närheten av 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 bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Planområdet berörs av influensområdet för riksintresset för kommunikationer med hänsyn till flyghinder. Samråd har hållits med Swedavia. De har ingen erinran mot att mindre byggnadsdelar uppförs till en totalhöjd på 50 meter från ursprunglig marknivå. Föreslagen totalhöjd påverkar därför inte riksintresset.

Byggnader inom sammanhållen bebyggelse som är över 45 meter kan påverka riksintresset för totalförsvaret. Samråd har hållits med Försvarmakten. De har ingen erinran mot att mindre byggnadsdelar uppförs till en högsta totalhöjd på 50 meter från ursprunglig marknivå. Föreslagna byggnadshöjder påverkar inte riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

Samhällsbyggnad bedömer att inga miljökvalitetsnormer överskrids till följd av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Kvartersmarken inom planområdet består av ett kalhygge. Lutningen är relativt plan. Inom den del av kvartersmarken i den tidigare detaljplanen har en industrigata byggts och en tomt är på väg att bebyggas. Naturområdena består av skogsmark. Hela planområdet sluttar svagt mot norr.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Planområdet angränsar till Främmersvedbodarna. Det är före detta fåbodvallar som gällande översiktsplanen pekat ut som värdefulla att bevara av kulturhistoriska samt pedagogiska skäl. Samhällsbyggnad bedömer inte att planförslaget påverkar området negativt.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Påträffas fornlämning vid markarbeten skall detta anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Bebyggelse

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Gällande detaljplaner medger industri med skyddsavstånd högst 200 meter, kontor (ej hotell- och konferenslokaler), lokaler för utbildning (endast vuxenutbildning) för planområdet. För en del av kvartersmarken medges förutom tidigare nämnda användningar även kriminalvårdanläggning.

En skillnad mot gällande detaljplan blir att det inom kvartersmarken läggs på en bestämmelse om att *för fastigheter större än 7,5 hektar får 50 procent av fastigheten bebyggas*. För mindre fastigheter är största byggnadsarea fortsatt 30 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 Odenskog 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.

För det aktuella området medger gällande detaljplan en högsta byggnadshöjd på 10 respektive 16 meter där mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd på 30 meter från ursprunglig marknivå. Denna bestämmelse ändras så att det blir möjligt att uppföra mindre byggnadsdelar till en högsta totalhöjd på 50 meter från ursprunglig marknivå. Den mindre byggnadsdelen kan dels uppföras fristående och dels hopbyggd med resterande byggnad.

Ett föremål som är 45 meter eller högre över mark- och vattenytan ska markeras enligt Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd TSFS 2013:9. Byggnadshöjden för de olika områden är samma som tidigare.

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.

Gestaltning

Planförslaget innebär att högre byggnader medges inom ett relativt stort område. Detta innebär en viss påverkan på stadsbilden. Gällande detaljplan medger att mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd på 30 meter från ursprunglig marknivå. Den utökade totalhöjden innebär därför endast en marginell ökning av påverkan på stadsbilden jämfört med om gällande detaljplaner genomförs.

Gator och Trafik

Verksmon är utbyggt med flertalet större industrigator. Matningen av området sker dels från trafikplats Torvalla och dels via en tunnel under E14. Planförslaget innebär att befintlig infrastruktur kan nyttjas. Beroende på hur stora fastigheter som blir aktuella inom planområdet kan det bli aktuellt att dra in en eller flera vägar i planområdet.

Räddningstjänst

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



Figur 3. Karta över brandposter i Verksmon. Planområdet ligger i den nordvästra delen av kartan (stora delar av planområdet ligger utanför kartbilden)

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.

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.

Elsäkerhet/Strålning

I gällande detaljplan har det planlagts för en kraftledning ner mot Verksmon. Skyddsavståndet till de planerade ledningarna är 45 meter. Gällande detaljplan anger en planbestämmelser om att minsta tillåtna avstånd mellan byggnad och ledning ovan mark är 45 meter. Denna bestämmelse byts ut mot ett område med så kallad prickmark, där byggnader inte får uppföras på 45 meter.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Teknisk förvaltning/Vatten Östersund har va-, spillvatten och dagvattenledningar framdragna dels i Stängselvägen och dels i Staketvägen. Inom planområdet kan det även bli aktuellt att förlägga nya allmänna ledningar t.ex. i nytillkommande gator i planområdet.

Tillkommande fastigheter kommer att ingå i verksamhetsområdet för kommunalt VA. För en normal verksamhet i industriområdet kommer vattenbehovet att räcka, specifika industrier som kräver stora vattenmängder eller högt vattentryck får utföra åtgärder på sin fastighet.

De befintliga kommunala ledningarna kan ta emot spillavloppet utifrån normal verksamhet.

För verksamheter som hanterar bensin/olja kan oljeavskilningar behövas före anslutning mot spilledningarna respektive dagvattenledningarna. Vatten Östersund har bedömt att dagvattnet inte kan lösas genom LOD. Istället ska lämpliga installationer för utjämning av flödet utföras för vardera fastighet, innan anslutning till dagvattennätet. Krav på dagvattenrening kan komma beroende på vilken verksamhet som kommer att bedrivas på respektive fastighet.

Samråd kring vatten-, avlopps och dagvattenfrågor ska ske med Teknisk förvaltning/Vatten Östersund i bygglovskedet.

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

Planförslaget hanteras med så kallat enkelt planförfarande vilket betyder att det kan, beroende på vilka synpunkter som kommer in under planens samrådsprocess, antas på miljö- och samhällsnämndens sammanträde tidigast den 25 februari 2015. Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft cirka en månad senare.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplaner har inte gått ut. Enligt 4 kap 39§ i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) får en detaljplan inte ändras 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 fastighetsindelningsbestämmelser. Om en plan ändras under genomförandetiden ska det bedöms om det är möjligt i varje enskilt fall.

Genomförandetiden för tillägget är fem år från det att tillägget vinner laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Det uppstår inga nya fastighetsrättsliga frågor till följd av planförslaget jämfört med gällande detaljplan. Eftersom planändringen görs genom ett tillägg fortsätter den gällande detaljplanen att gälla och ska läsas ihop med planförslaget.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Vid bygglovprövning ska inte planavgift tas ut. Bygglovavgift utgår enligt gällande taxa.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lars-Åke Hedblom på Trafik, park och lantmäteri har hjälpt till med genomförandedelen.

Östersund den 17 december 2014

Maria Boberg
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt

Lina Högberg
Mark- och exploatering