

Detaljplan för del av Torvalla 4:15 m.fl. Ny industrigata i Verksmon Östersunds kommun



Bild 1. Foto över del av planområdet.

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 17 juni 2014
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 27 augusti 2014
Laga kraft den 23 september 2014

HANDLINGAR

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

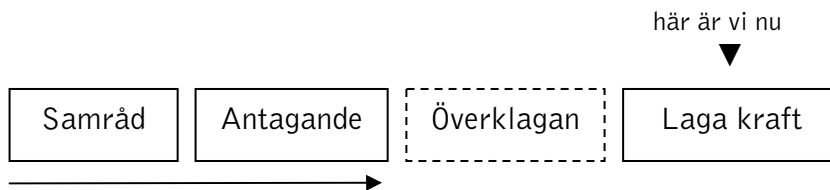
Plankarta med planbestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

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

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal & markägförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program	5
Tillväxtplan för 2014-2020	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Behov av miljöbedömning	6
Kommunala beslut i övrigt	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö	9
Bebyggelse	9
Friytor, Rekreation och Idrott	10
Gator och Trafik	11
Hälsa och Säkerhet	12
Teknisk försörjning	14
GENOMFÖRANDE	15
Tidsplan	15
Genomförandetid	15
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	15
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	16
Ekonomiska frågor och konsekvenser	16
Tekniska frågor	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	17

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.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

I samband med avstyckningar för industrifastigheter i Verksmon har det visat sig att det blir ett område intill Hägnvägen som inte blir funktionellt som industrifastighet. Planen syftar därför till att förbättra förutsättningarna att skapa en funktionell industrifastighet. Detta sker genom att ett område som tidigare planlagts som natur planläggs som kvartersmark samtidigt som ett område som tidigare planlagts som kvartersmark planläggs som naturmark. Det område som planläggs som kvartersmark får samma användning som intilliggande områden det vill säga industri med skyddsavstånd högst 200 meter, kontor och lokaler för vuxenutbildning. Hela den nya industrifastigheten ingår i planområdet, det betyder att delar av den nya fastigheten planläggs med samma bestämmelser som i gällande detaljplan.

Planen syftar även till att planlägga befintlig väg som industrigata.

Ett mindre planläggs som industri med skyddsavstånd högst 200 meter, kontor, lokaler för vuxenutbildning samt kriminalvårdsanläggning men med byggförbud. Anledningen är att anpassa området till prickmarken i detaljplan 526, som har en förgårdsmark med byggförbud mot naturmarken.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Verksmon utefter E14 cirka 300 meter norr om trafikplats Torvalla och cirka 8 km sydöst om Östersunds centrum.

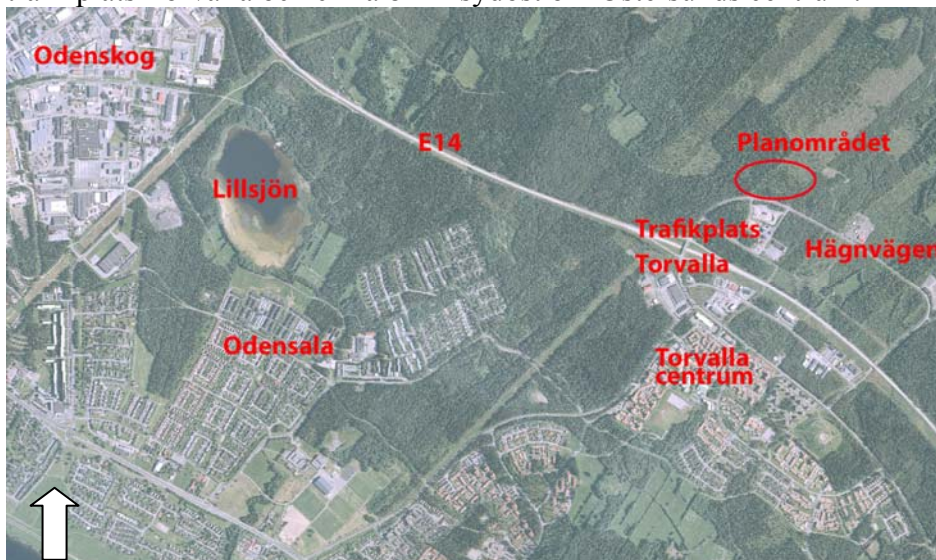


Bild 2. Flygfoto som visar planområdets läge

Areal & markägoförhållanden

Hela planområdet, som är ca tre hektar, ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Östersunds kommun har nyligen antagit en ny översiktsplan för hela kommunen, Östersund 2040. I översiktsplanen finns ett antal ställningstaganden som kan appliceras på planförslaget:

- Översiktsplanen ska stödja tillväxtprogrammet och ge förutsättningar för näringslivsutveckling.
- Kommunens fysiska planering ska bidra till att Östersund stärker sin roll som tillväxtmotor i regionen.
- Av befintliga industriområden ses Verksmon som det område med störst expansionsmöjlighet.
- Vid planläggning och försäljning av mark i verksamhetsområden bör verksamheter med likartad miljöpåverkan placeras nära varandra.

Planförslaget medger att en industrifastighet kan bildas vilket ger förutsättningar för etablering av ett företag i ett område som lämpar sig för industri. Planen medger industrier med motsvarande skyddsavstånd som intilliggande fastigheter. Planförslaget bedöms därmed vara 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 når de övergripande målen genom att möjlighet till en bättre industrifastighet skapas. Det kan bidra till en företagsetablering vilken bidrar till tillväxt.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Hela planområdet omfattas av detaljplan 526 lagakraft vunen 15 april 2013. En del av planområdet är planlagt som industri med högsta skyddsavstånd 200 meter, kontor (ej hotell och konferenslokaler) samt vuxenutbildning. Byggnader får uppföras i två våningar till en högsta byggnadshöjd på 10 meter, utöver detta får mindre byggnadsdelar uppföras i 30 meter. Största byggnadsarea är trettio procent av fastigheterna. En del av planområdet är planlagd som natur. En mindre del av planområdet är planlagd som industri med högsta skyddsavstånd 200 meter, kontor och vuxenutbildning samt kriminalvårdanläggning.

Närmaste Natura 2000-område ligger i Torvalla, ca 1 km söder om planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka Natura 2000-området negativt.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 17 juni 2014 § 201 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2013-11-26 § 290 att ge igångsättningstillstånd för projektering och utbyggnad av industrigatan i planområdet. I samma beslut godkändes exploateringskalkylen för vägen.

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 inte inom eller i direkt anslutning till något riksintresse enligt 3 eller 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 längs med vägen, över vägen samt trafiksäkerhet. Planförslaget medger inga nya utfarter på E14 och bedöms därför inte påverka riksintresset negativt.

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

Miljö kvalitetsnormer

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

Utomhusluft

Planförslaget innebär en marginell ökning av biltrafiken till/från området jämfört med att området inte är utbyggt. Planförslaget innebär inte att andelen industrimark ökar jämfört med gällande detaljplan. Planförslaget innebär därför ingen ökning av biltrafiken jämfört om gällande detaljplan genomförs. Gällande detaljplan bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen negativt. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte heller överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Fisk- och musselvatten

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds

kommun berörs Storsjön. Gällande detaljplan bedömdes inte påverka miljökvalitetsnormen negativt. Planförslaget innebär ingen ökning av andelen industrimark jämfört med gällande detaljplan och bedöms därmed inte påverka miljökvalitetsnormen negativt. I samband med bygglovskedet skall dock eventuellt behov av rening av dagvatten på industrifastigheten studeras.

Vattenförekomst

Miljökvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. När det gäller kemisk status har Storsjön god status. Gällande detaljplan bedömdes inte påverka miljökvalitetsnormen negativt. Planförslaget innebär ingen ökning av andelen industrimark jämfört med gällande detaljplan och bedöms därmed inte påverka miljökvalitetsnormen negativt. I samband med bygglovskedet skall dock eventuellt behov av rening av dagvatten på industrifastigheten studeras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet består idag av två avskilda områden som idag är kalhygge. Båda dessa områden är i gällande detaljplan planlagda som kvartersmark. Det ena området planläggs nu som naturmark medan det andra området även i fortsättningen kommer att vara kvartersmark.

Den del av planområdet som nu blir natur har varit kalhygge en längre tid, på området har det därför hunnit växa upp en del lägre lövträd. När nu området planläggs som naturmark uppstår ett behov av att återplantera området för att det på sikt ska bli skog igen. Det finns därför en bestämmelse om detta.

I området finns en släpstig från Hägnvägen som ansluter till en stig i skogsområdet. Från stigen är det möjligt att ta sig till motionsspåren norr om planområdet.

Det område som planlagts som natur består av ett skogsområde med främst barrträd med inslag av lövträd. Eftersom att träd tar tid på sig att växa sparas en del av skogsområdet som naturmark.

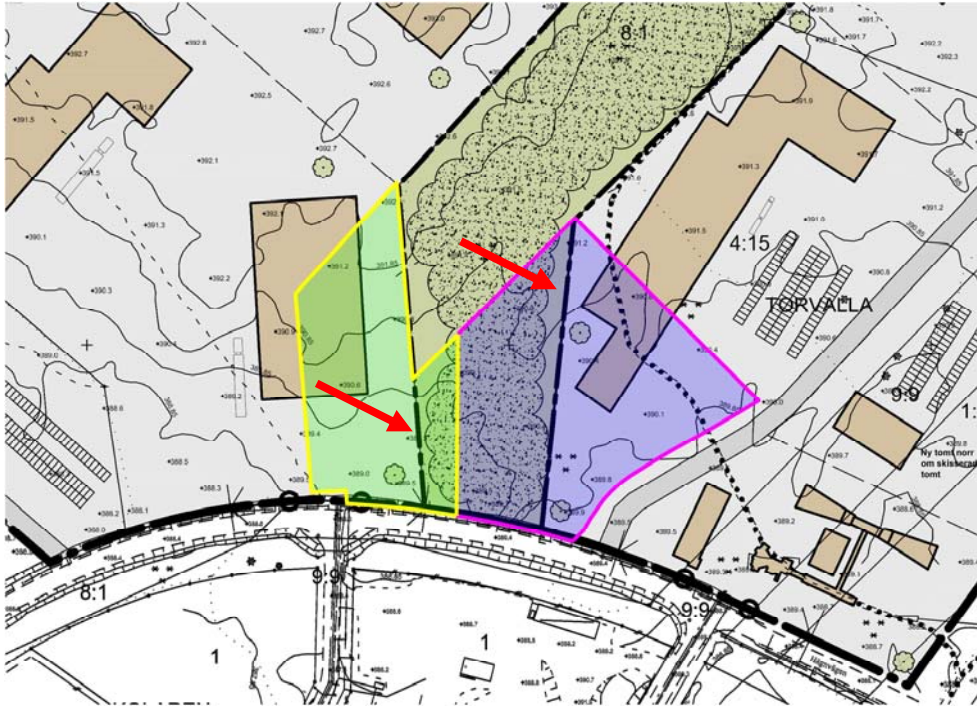


Bild 3. Utdrag ur illustrationskartan från gällande detaljplan 526. Det vänstra området visar mark som nu planläggs som naturmark. Det högra området visar mark som nu planläggs som industrimark. De röda pilarna pekar på användningsgränserna i gällande plan. Området i mitten är i gällande plan naturmark medan övriga områden är kvartersmark. Se även illustrationskartan.

Geotekniska förhållanden

Undersökningsresultat

En översiktlig geoteknisk undersökning, TO8, är gjord av K-konsult 1981. Ungefär halva kvartersmarken inom planområdet ingår i undersökningen.

Undersökningen visar att grunden består av finkornig morän, som ställvis överlagras av ett tunt finsedimentlager. Vegetations- och myllalagret är som regel 0,1-0,2 m mäktigt. Grunden är som regel fast lagrad från ca 0,5 meter under markytan. Överliggande lager är lösare på grund av klimatisk påverkan. Moränen övergår mot djupet (i övergångszonen mot berget) i skiffermorän och krossad skiffer.

Grundvattenytan ligger normalt djupare än cirka 2 meter under markytan.

Rekommendationer

Den finkorninga moränens bärighet är god och måttliga belastningar kan påföras marken utan risk för stabilitetsproblem eller skadliga sättningar i undergrunden. Området är ur geoteknisk synpunkt lämpat för all slags bebyggelse.

Byggnader kan grundläggas med bottenplattor på naturligt lagrad jord (morän, moränlera silt) och/eller packad jordfyllning. Allt organiskt material (vegetationstätke, mylla, dy, rotsystem mm) skall avschaktas inom huslägena före grundläggning eller utfyllning.

Grundläggning får ej utföras på tjälad eller stark störd jord.

Varje fastighetsägare ansvarar för att i bygglovskedet ta fram och bekosta en förfinad geoteknisk undersökning.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Närmaste kulturhistoriskt värdefulla byggnader är Främmersvedbodarna, som är före detta fäbodvallar. Gällande detaljplan, som tillåter industri på närmare avstånd från fäbodvallarna, bedömdes inte påverka fäbodvallarna negativt. Det gör inte heller planförslaget.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Närmaste registrerade fornlämning är belägen ca 700 meter öster om planområdet och utgörs av en fäbod. Påträffas fornlämning vid markarbeten skall detta anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att en ny industrifastighet kan bildas i ett befintligt arbetsplatområde som kan förväntas utökas än mer i framtiden.

Planförslaget innebär att befintlig infrastruktur kan användas.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planförslaget medger att en fastighet kan bildas där det tillåts industri, kontor samt lokaler för vuxenutbildning. Egenskapsbestämmelserna från gällande detaljplan behålls i planförslaget. Det innebär att byggnader får uppföras i två våningar till en högsta byggnadshöjd av 10 meter, utöver detta får mindre byggnadsdelar uppföras till en högsta totalhöjd av 30 meter från ursprunglig marknivå. Största byggnadsarea är trettio procent av fastigheten.

J – Industri med högsta skyddsavstånd 200 meter

Till industri räknas 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. Industribegreppet begränsas till industrier med högsta skyddsavstånd 200 meter. För högsta skyddsavstånd hänvisas till Boverkets riktvärden i Bättre plats för arbete.

S₁ - Lokaler för vuxenutbildning

Till beteckning S, skola, ryms vanligtvis alla slag av skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. Beteckningen har preciserats för att endast tillåta vuxenutbildning. Anledningen är att det är olämpligt med utbildningslokaler avsedda för yngre åldrar bland annat på grund av trafikstrukturen med stora, breda industrigator utan trottoarer som inbjuder till höga hastigheter. Redan idag kör tunga transporter i Verksmon och en fortsatt utbyggnad bidrar till en ökning av de tunga transporterna.

K₁ – Kontor

Till kontor räknas kontorsverksamhet, hotell och konferenslokaler. Beteckningen har preciserats för att inte tillåta hotell och konferenslokaler eftersom att dessa verksamheter bedömts som olämpliga att ha i planområdet på grund av eventuella störningar från övriga Verksmon.

Gestaltning

Planförslaget innebär att en fastighet där det medges relativt höga byggnader kan utökas vilket innebär, förutsatt att hela byggrätten utnyttjas, en viss påverkan på stadsbilden jämfört med nuläget. Eftersom planen inte innebär att den totala andelen industrimark ökar innebär planen ingen skillnad på stadsbilden jämfört med om gällande detaljplan genomförs.

På grund av Verksmons läge bedöms en högre byggnadsdel på fastigheten främst påverka på stadsbilden i närområdet.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns i Torvalla, ca 800 meter söder om planområdet. Här finns service som matvarubutik, grundskola, fritidsgård, vårdcentral, externhandel mm.

Ytterligare service finns i Lillänge/Odenskog ca tre km väster om planområdet samt i Östersunds centrum ca 8 km nordväst om planområdet.

Planförslaget skapar inget behov av ytterligare offentlig eller kommersiell service.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är relativt plan. Inget behov av avsteg från handikappkraven bedöms därmed finnas. Tillgängligheten på marken och i byggnaderna ska studeras närmare i bygglovet.

Friytor, Rekreation och Idrott

I närheten av planområdet finns goda möjligheter till rekreation i form av skogsområden med stigar, grusvägar och motionsspår med mera. 15 km-spåret med start från Spikbodarna går cirka 200 meter norr om planområdet. I samband med att gällande detaljplan togs fram avsattes ett område som natur för att göra det möjligt att ta sig från Hägnvägen upp till bland annat motionsspåret. Denna möjlighet finns kvar även efter att planförslaget genomförts.

Inom planområdet finns även en skoterled. Delar av leden ligger redan inom planlagd mark för industritomter medan andra delar ligger inom naturområde. På industrimarken är det redan idag möjligt att skapa industritomter och därmed bygga över skoterleden. Inga ändringar av detaljplanen föreslås inom de redan planlagda områdena där skoterlederna ligger. Ett genomförande av planförslaget, samt även gällande detaljplan, innebär därför att det blir aktuellt att hitta nya dragningar för skoterleden.

Från planområdet är det även möjligt att ta sig upp bland annat till en skoterbana på en mindre grusväg. För den del av grusvägen som är planlagd har möjligheten att nyttja vägen för allmänheten säkerställts i detaljplanen.

Gator och Trafik

Gatunät

Vägnätet är väl utbyggt till/från planområdet. Planområdet nås via Torvalla trafikplats (E14) och därifrån vidare via Hägnvägen. Gatunätet i området består av stora, breda asfalterade industrigator. Utformningen av vägarna kan bidra till högre hastigheter än tillåtna.

Planförslaget innebär att delvis utbyggd väg planläggs som industrigata vilket innebär att det blir en kommunal väg. Vägen, som på en sträcka kommer att gå under en planerad kraftledning, kommer att byggas ut i etapper. Det är därför inte säkert om kraftledningen eller den del av vägen som hamnar under kraftledningen kommer att byggas först. Vid byggnationen är det därför viktigt att vägen för sträckan under byggda eller planerade kraftledningsgatan placeras på en nivå så att kraftledningsgatan klarar frihöjd över väg (8 meter). I samband med projekteringen av vägen ska därför samråd hållas med Jämtkraft AB.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

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

I och med att de befintliga vägarna i området utgörs av stora, breda industrigator som inte inbjuder till att de 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 arbetsplats i Verksmon. Detta gäller framför allt för de områden i Verksmon som ligger norr om Hägnvägen eftersom gång- och cykelväg idag endast finns fram till Hägnvägen. Det utrymme som satts av för väg i gällande detaljplaner medger att gång- och cykelnätet kan byggas ut i Verksmon. Det samma gäller för det utrymme som satts av för industrigatan i planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet kan försörjas med de trafiklinjer som trafikerar Torvalla. Närmaste busshållplats finns idag i Torvalla centrum ca 800 meter söder om planområdet. Från hållplatsen är det möjligt att ta sig till planområdet dels på gång- och cykelvägar och dels på industrigator beroende på målpunkt i planområdet. Turtätheten från Torvalla centrum är bra men avståndet till busshållplatsen gör att kollektivtrafikförsörjning till området är mindre bra.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering och varumottag ska anordnas inom respektive fastighet. Antalet parkeringsplatser som ska ordnas ska utgå från kommunens parkeringstal. Verksmon ligger i det som i parkeringstalet definieras som ytterstaden, i ytterstaden ska det för kontor ordnas 25 bilplatser per 1000 kvm BTA

kontor och för industri 10 bilplatser per 1000 kvm BTA. För lokaler för vuxenutbildning finns inget specifikt parkeringstal. Parkeringsbehovet ska då bedömas i bygglovet.

Per påbörjat 30-tal parkeringsplatser ska en angöringsplats för bilar och en parkeringsplats för rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri.

Kommunens parkeringstal har riktlinjer för cykelparkeringar. För kontor i ytterstaden ska det per 1000 kvm BTA ordnas elva cykelparkeringar och för industri ska sex cykelparkeringar per 1000 kvm BTA ordnas. För lokaler för vuxenutbildning finns inget specifikt parkeringstal. För lokaler för vuxenutbildning ska därför antalet parkeringsbehovet bedömas i bygglovet.

Både behovet av parkeringsplatser för bilar och cyklar kan 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.

Av trafiksäkerhetsskäl är det ett utfartsförbud på 10 meter från korsningen mellan Hägnvägen och den nya industrigatan.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap har inte några krav på flera skyddsrum i dagsläget.

Räddningstjänst

Om det finns behov av nya brandposter inom området ska dessa utföras av exploitören efter samråd med Vatten Östersund och Räddningstjänsten.

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 den tänkta industrifastigheten.

Farligt gods

Planområdet ligger längre än 150 meter från transportled med farligt gods. Det ligger därmed med god marginal utanför riskområdet för 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.

I planen finns en planbestämmelse om att verksamheterna inte får medföra påtagliga störningar för närboende i form av lukt, buller, vibrationer eller ljus.

Elsäkerhet/Strålning

I norra delen av planområdet planeras för två parallella 145 kv-luftledningar, vars byggrätt säkerställdes i detaljplan 526, mellan Verksmons arbetsområde och befintlig luftledning ca 1 km väster om planområdet. Den övre delen av industrigatan hamnar under kraftledningarna.

Kring kraftledningar uppstår elektriska och magnetiska fält. Storleken på det elektriska fältet beror på ledningens driftspänning (Volt) och avståndet till ledningen. Storleken på det magnetiska fältet beror på den ström (Ampere) som går i ledningen och avståndet till ledningen. Det magnetiska fältet mäts i μT (micro Tesla). Enligt elsäkerhetsverket skall det minsta horisontella säkerhetsavståndet från ledning till närmaste byggnad vara minst 10 meter för ledning med en driftspänning över 55 kV inom detaljplanelagt område. Samma avstånd gäller även för parkeringar. Dessa avstånd gäller för att människor, byggnader och ledningar inte skall skadas. Samhällsbyggnad/Miljö- och Hälsa samt Jämtkraft AB har bedömt att det är lämpligt att placera en industrigata under kraftledningen. Mellan vägen och kraftledningen ska dock fri höjd (8 meter) mellan väg och kraftledning klaras.

Trygghet

Gång- och cykelstråk längs med industrigatorna i Verksmon samt till Torvalla är försedda med gatubelysning, det kan bidra till en ökad trygghetskänsla.

På de större gatorna inom området separeras inte bilar och oskyddade trafikanter, det kan bidra till en otrygghetskänsla för de oskyddade trafikanter som befinner sig på vägarna. De områden som planlagts för väg är tillräckligt breda att det finns plats för en separat gång- och cykelväg. Det skulle kunna bidra till en ökad trygghetskänsla.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Teknisk förvaltning/Vatten Östersund har va-, spillvatten och dagvattenledningar framdragna i Stängselvägen, Staketvägen samt i den nybyggda industrigatan.

Tillkommande fastigheter kommer att läggas in i verksamhetsområdet för kommunalt VA. För en normal verksamhet i industriområdet kommer vattenbehovet att räcka, specifika industrier som kräver stora vattenmängder eller höga vattentrycka 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 ett utjämningsmagasin installeras för varje 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.

Värme och kyla

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

E/

I Verksmon finns en befintlig transformatorstation på Portvägen. En ny transformatorstation kommer att byggas på andra sidan den nya industrigatan.

Elledningar finns i Hägnvägen samt i den nybyggda industrigatan.

Det planeras för två parallella 145 kv-ledningar norr om planområdet västerut bort mot befintlig kraftledning. Ansvar för att ansöka om koncession för kraftledningsgatan ligger på Jämtkraft AB.

Avfall

Avfall ska hämtas på respektive fastighet. Lämpliga lägen skall studeras närmare i bygglovet.

På Gräfsåsen, fågelvägen ca 2,5 km norr om planområdet, 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

Planen handläggs med så kallat enkelt planförfarande vilket innebär att den, beroende på vilka synpunkter som kommer in under planens samråd, kan antas på miljö- och samhällsnämndens sammanträde 2014-08-27. Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft ca en månad senare.

Genomförandetid

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

Kommunen är huvudman för allmän plats dvs. naturmarken och industrigatan inom planområdet. Mark- och exploatering ansvarar för drift och skötsel av skogsmarken. Trafik & Park ansvarar för drift och skötsel av industrigatan.

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.

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

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

Respektive ledningsägare ansvarar för att möjligheten att förlägga VA-, dagvatten-, el- och teleledning säkerställs.

Ansvaret för att återplantera den del av naturmarken som idag är kalhygge ligger på Mark- och exploatering på Östersunds kommun.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Konsekvenser för respektive fastighet

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

Skogvaktaren 1 och Odensala 8:1

Mark från fastigheten Skogvaktaren 1 ska överföras till fastigheten Odensala 8:1. Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning ligger på Mark- och exploatering Östersunds kommun.

Torvalla 4:15 och Odensala 8:1

De delar av Odensala 8:1 och Torvalla 4:15, som ingår i planområdet och planläggs som kvartersmark, ska överföras till en ny industrifastighet. Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning ligger på Mark- och exploatering Östersunds kommun. Kostnaden kommer sedan att tas ut i samband med försäljningen av tomtmarken.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Kostnader 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 exploatören.

Kostnader för återplantering av naturområdet 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 mm.

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.

Anläggandet av industrigatan ska bekostas av Mark- och exploatering Östersunds kommun. I samband med att kommunstyrelsen medgav igångsättningstillstånd för vägen togs det även fram en exploateringskalkyl som godkändes i samma beslut.

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

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

Tekniska frågor

I samband med byggskedet behöver varje fastighetsägare själv göra en kompletterande grundundersökning för att fastställa markens beskaffenhet mer i detalj.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jan Asplund på Trafik, park & lantmäteri har hjälpt till i frågor kring trafik.
Tom Brantheim på Trafik, park & lantmäteri har hjälpt till vid framtagandet av genomförandedelen.

Östersund den 17 juni 2014

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt

Lina Högberg
Mark- och Exploatering