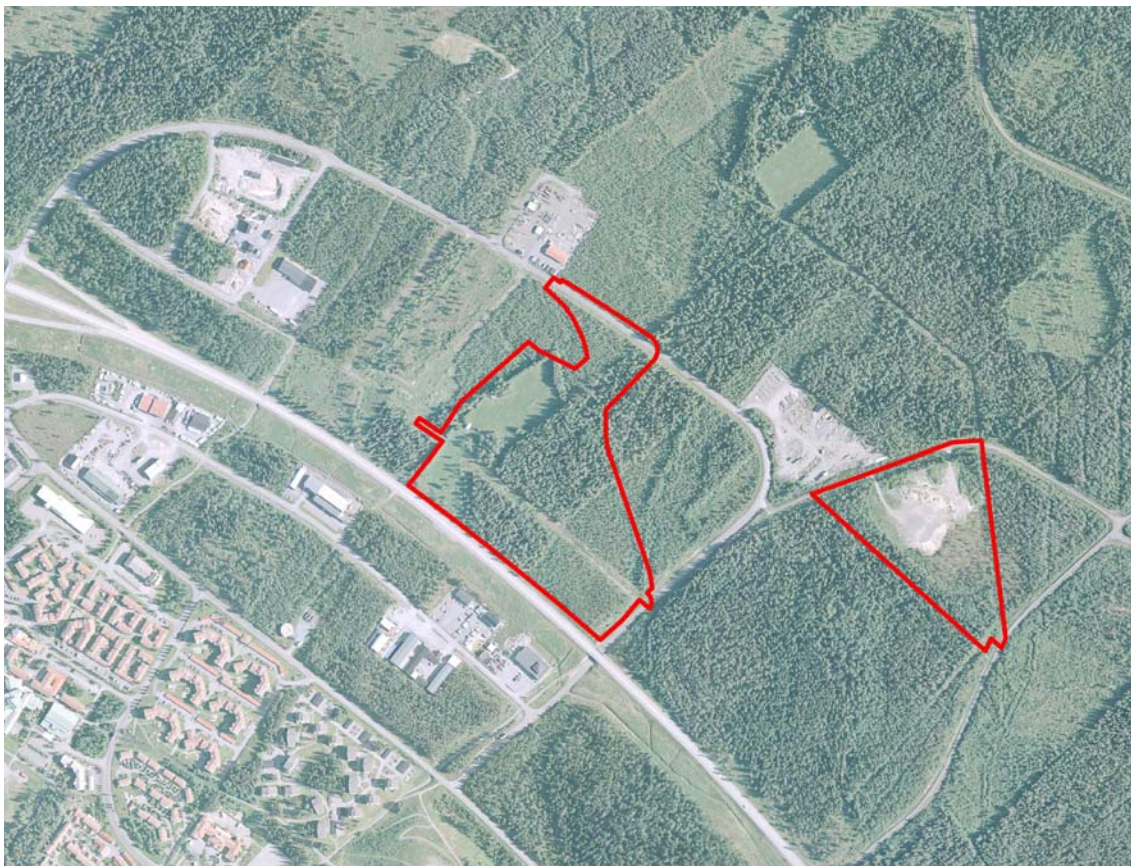


Detaljplan för del av Torvalla 4:17 m.fl. Industriområde i Verksmon Östersunds kommun



Figur 1. Ortofoto som visar planområdets utbredning.

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 29 maj 2013
Antagen av Miljö- och samhällsnämnden 27 augusti 2013
Laga kraft den 20 september 2013

HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser
Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN – NORMALT PLANFÖRFARANDE

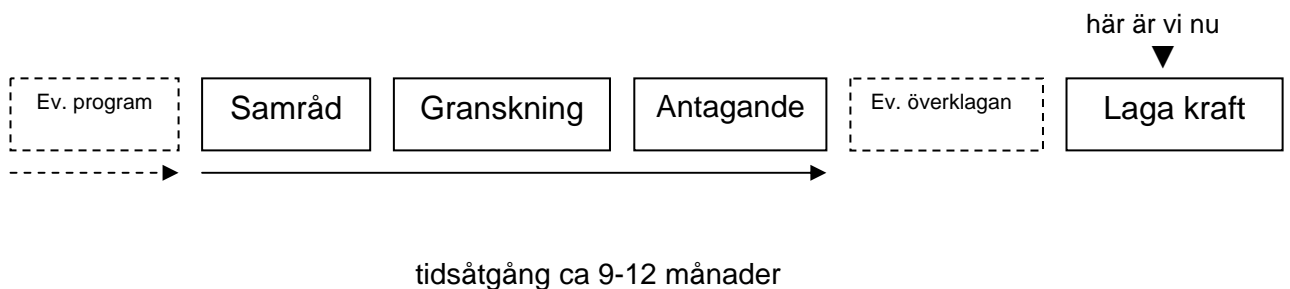
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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

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

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning.....	4
Areal & markägoförhållanden	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer och program.....	4
Tillväxtprogram för Östersund.....	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Program för planområdet	6
Behov av miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Naturmiljö	8
Kulturmiljö.....	14
Fornlämningar	14
Bebyggelse	14
Friytor, rekreation och Idrott.....	16
Gator och Trafik.....	16
Hälsa och Säkerhet.....	18
Inverkan på miljön	21
Teknisk försörjning	21
GENOMFÖRANDE	22
Tidplan	22
Genomförandetid	22
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	22
Avtal.....	23
Fastighetsrättsliga frågor.....	23
Ekonomiska frågor.....	23
Tekniska frågor	24
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	24

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

Mark- och exploatering/Östersunds kommun har ansökt om planändring för att möjliggöra för ytterligare industrimark i Verksmon på ett område som i huvudsak inte är planlagt sedan tidigare.

Planen syftar till att skapa möjlighet för industrier med skyddsavstånd högst 200 respektive 400 meter. Planen medger även en ny dragning av Hägnvägen. Delar av planområdet omfattas av strandskydd från Stenbäcken och Torvallabäcken. Planförslaget innebär att strandskyddet för dessa upphävs inom planområdet.

Planen syftar även till att utöka naturområdet kring fåbodvallen Främmerbodarna.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Verksmon utefter E14 ca 800 meter öster om trafikplats Torvalla och ca 8 km sydöst om Östersunds centrum.

Areal & markägoförhållanden

Hela planområdet, som är ca 42 hektar stort, ägs av Östersunds kommun.

Särskilda frågor för bygglovet

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

Strandskydd

Jordtipp

Farligt gods

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Området omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen från 1991. Översiktsplanen pekar ut Verksmon som ett arbetsområde med industri. Även dispositionsplanen för Torvalla, som antogs 1978, pekar ut området för arbetsplatser.

Tillväxtprogram för Östersund

Östersunds kommun har ett tillväxtprogram för perioden 2009-2013.

Programmet pekar ut några utvecklingsområden som ska skapa tillväxt de

närmaste åren. *Befolkningen ska öka. Antalet arbetstillfällen ska öka. Vi ska få Fler besökare.* Detaljplanen skapar möjligheter till fler arbetstillfällen i kommunen på en ur infrastrukturens synpunkt strategiskt bra belägen plats. Detaljplanen bidrar därmed till en positiv samhällsutveckling ur ett tillväxtperspektiv.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

En stor del av planområdet är sedan tidigare inte planlagd. Detta gäller större delen av området vid jordtippen samt en stor del av området närmast E14. En mindre del av området vid jordtippen omfattas av detaljplan B153, lagakraftvunnen 31 augusti 2011. Den här delen är planlagd som industri med skyddsavstånd 200 meter men får inte bebyggas (så kallad prickmark) eftersom den när planen gjordes angränsade till mark som då inte var planlagd.

Även en mindre del av Hägnvägen är sedan tidigare inte planlagd. Området planläggs i nuvarande planförslag som huvudgata.

En del av planområdet planlades i detaljplan B153 för huvudgata samt kvartersmark med industri med skyddsavstånd 200 meter. En stor del av kvartersmarken som omfattas av detaljplan B153 får ej bebyggas eftersom den är belägen intill den då tänkta dragningen av Hägnvägen.

En mindre del (norr om den nuvarande dragningen av Hägnvägen) av planområdet omfattas av detaljplan B149, laga kraftvunnen 23 mars 2011. Området är i gällande detaljplan planlagt som industri med skyddsavstånd högst 400 meter utan så kallad prickmark.

En del av planområdet (väster om fåbodvallen) är planlagt som industri i detaljplan B98, laga kraftvunnen 9 april 1991.

Vid fåbodvallen finns ett område som är planlagt som natur samt natur där fåbodemiljön skall bevaras. Av administrativa skäl tas detta område med i nuvarande planförslag.

Områden i gällande detaljplaner som föreslås ändras

I gällande detaljplaner har områden där byggnader inte får uppföras (så kallad prickmark) avsatts intill jordtippen som tidigare inte är planlagd samt intill den då tänkta dragningen av Hägnvägen. Nuvarande planförslag möjliggör att fastigheter bildas som omfattas av mer än en detaljplan. Det innebär att det inte finns samma behov av byggförbud på det här området. I nuvarande planförslag tas prickmarken därför bort och ersätts med en bestämmelse om att *Minsta avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns är 4,5 meter i fall där byggrätten inte avgränsas av prickmark.*

Nuvarande planförslag innebär en ny dragning av Hägnvägen. Den föreslagna dragningen ligger intill kvartersmark som inte omfattas av prickmark enligt gällande detaljplaner (B149 och B153). Anledningen till detta är att då dessa planer togs fram anpassades de efter en annan dragning av vägen. I nuvarande planförslag planläggs därför ett område på sex meter

intill den nya dragningen av Hägnvägen som kvartersmark där byggnader inte får uppföras. Användningen är den samma som i gällande detaljplaner. Den del av planområdet som i detaljplan B98 planlades som industrimark planläggs i nuvarande planförslag som naturmark.



*Figur 2. Områden där planförslaget ersätter delar av befintliga detaljplaner. Grönt visar mark som i nuvarande planförslag planläggs som naturmark, blått mark som planläggs som industri och brunt mark som planläggs som huvudgata. **OBS!** Kartan visar enbart områden gällande detaljplaner ersätts med en annan bestämmelse dvs. området runt fäbodvallen som i gällande detaljplan redan är natur visas inte.*

Program för planområdet

Programmet har i det här fallet ersatts av en aktuell översiktsplan.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 april § 143 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogades 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 inte inom något riksintresse enligt 3 eller 4 kap. MB eller Natura 2000-område.

Planområdet ligger dock i direkt anslutning till E14 som är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap MB. Vägens betydelse ligger i dess

funktion som bra transportled mellan regioner, god tillgänglighet och trafiksäkerhet. Från E14 råder 30 meters byggförbud enligt Väglagen.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt. Detta motiveras dels genom att ett naturområde på 30 meter avsätts närmast E14. Efter detta följer industrimark varav de första 4,5 metrarna är försedda med byggförbud. Närmaste industrifastigheter hamnar därmed 30 meter från E14 och närmaste byggrätt 34,5 meter från E14. Denna lösning har även prövats lämpligt i intilliggande detaljplaner utmed E14 i Verksmon. Att planförslaget inte bedöms påverka riksintresset negativt motiveras även genom att planförslaget inte medger några nya utfarter på vägen.

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

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 ökning av biltrafiken till/från området och dess närområde. Detta eftersom ett relativt stort område planläggs för industri. 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, Vatten

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 gäller att sjön ska ha god kemisk status 2015. Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten i Storsjön. I samband med bygglovskedet skall dock ev. 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 till stor del av ett skogsparti med både barr- och lövträd. Skogen i sig har inte bedömts ha något bevarandevärde. I samband med bygglovskedet bör dock möjligheterna att spara träd studeras eftersom dessa skulle kunna bli ett positivt inslag i industriområdet.

Området vid jordtippen består av ett mer öppet område med en mindre trädridå i områdets 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.

I den södra delen av planområdet går en stig från Hägnvägen västerut mot fäboden Främmerbodarna och därifrån vidare till Störvägen. Härifrån går det att delvis på gång- och cykelvägar eller mindre grusvägar ta sig antingen söderut mot Torvalla centrum eller 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.

Torvallabäcken

Torvallabäcken, som är lekbäck för harr, går knappt 100 meter öster om den gamla jordtippen. 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 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. Vid skogsbruksåtgärder i anslutning till bäcken är det viktigt att skyddszoner 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 10 meter på båda sidor. Planförslaget innebär att ett område på ca 80 meter från bäcken sparas som naturmark. Detta område följs av ett område på ca 20-25 meter 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.

Stenbäcken

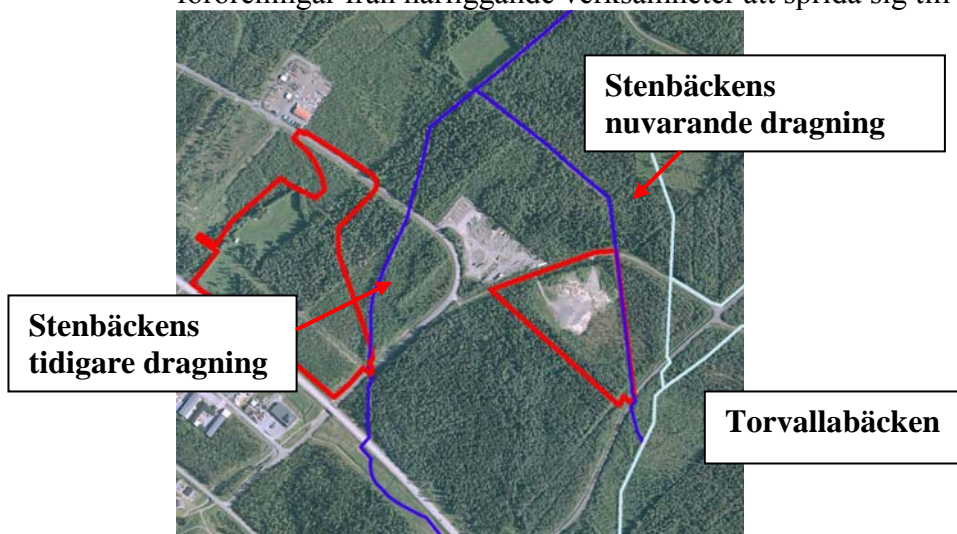
Stenbäcken har tidigare runnit delvis inom och delvis strax utanför planområdets västra delområde, från Hägnvägen ner till E14.

I samband med att detaljplan B153 togs fram 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. Bäcken går ihop med Torvallabäcken sydöst om planområdet.

Den nya dragningen går numera bland annat vid jordtippen, se karta längre ner i avsnittet. 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. Bäcken har vid dess tidigare dragning inget naturvärde.

I samband med att detaljplan B153 togs fram 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.

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*. 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.



Figur 3. Stenbäckens tidigare (t.v) respektive nuvarande dragning (t.h).

Strandskydd

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).

Strandskyddslagstiftningen ändrades den 1 juli 2009. Kommunen ska nu 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.

Särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken som får beaktas är om området som avses:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från område närmast strandlinjen,
- behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Stenbäcken

Stenbäcken omfattas formellt av strandskydd. Eftersom Stenbäcken är omflyttad och utformad som ett dike, ses denna som ett komplement till Torvallabäcken, utan betydande värden för växt- och djurlivet.

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 på föregående sida. Strandskyddet för Stenbäcken gäller däremot vid den nuvarande dragningen strax öster om jordtippen.

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 t.ex.

närboende. Verksmon är däremot sedan tidigare ett befintligt industriområde (dvs. det finns redan idag pågående verksamhet) som även i översiktsplanen pekats ut för ändamålet.

I sammanhanget bör det även nämnas att de inventeringar som gjorts visar 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* för att skydda bäcken.

Torvallabäcken

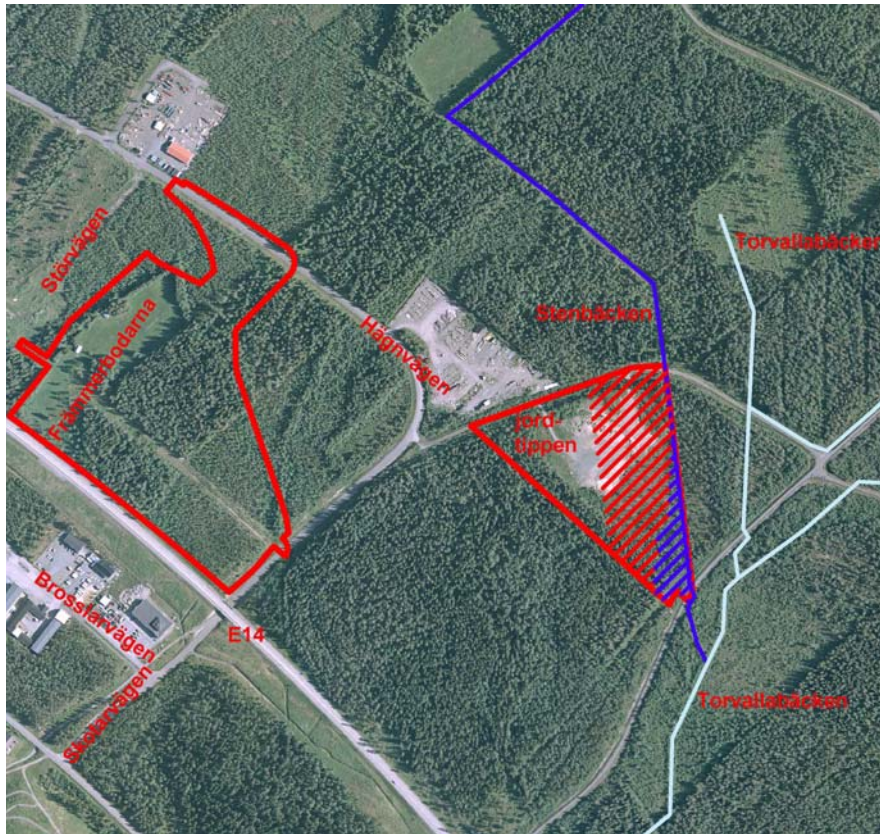
Torvallabäcken, som går knappt 100 meter öster om området vid jordtippen, omfattas av det generella strandskyddet om 100 meter. En del av planområdet ligger därför inom strandskyddsområdet, se bild på nästa sida.

Det går en enskild väg mellan en mindre del av planområdet och Torvallabäcken. 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 detaljplan B153 upphävdes strandskyddet för Torvallabäcken inom det dåvarande planområdet. Det särskilda skälet som då uppgavs var den väg som ligger mellan bäcken och det dåvarande planområdet. I och med att en ny detaljplan görs återinträder dock strandskyddet. Strandskyddet för Torvallabäcken återinträder därför för den del av planområdet som ligger inom planområdet för detaljplan B153.

En mindre del av kvartersmarken i planen omfattas även av strandskydd från Torvallabäcken som inte tidigare upphävts. Samhällsbyggnad bedömer att samma särskilda skäl fortfarande kan motivera ett upphävande av strandskyddet dvs. att det går en väg mellan bäcken och planområdet. Samhällsbyggnad menar att de särskilda skäl som bedömdes motivera ett upphävande av strandskyddet för Stenbäcken även kan motivera ett upphävande av strandskyddet för Torvallabäcken dvs. 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 Stenbäcken har ett område på ca 20 meter fått bestämmelsen *Marken får inte hårdgöras. Markytan ska möjliggöra för infiltration och rening av dagvatten*. I delar av detta område gäller både strandskydd för Torvallabäcken och strandskydd för Stenbäcken.



Figur 4. Område där strandskyddet föreslås upphävas. Rödskratterat område visar strandskydd för Stenbäckens som föreslås upphävas och blåskratterat område visar strandskydd för Torvallabäcken som föreslås upphävas.

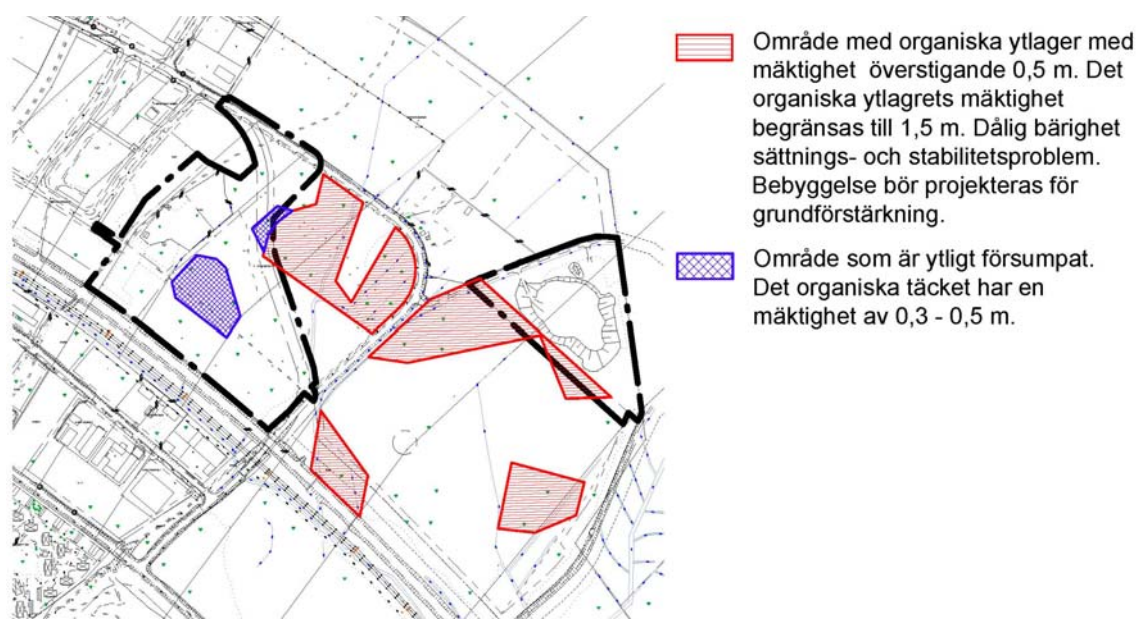
Geotekniska förhållanden

Inom planområdet har det gjorts ett antal geotekniska undersökningar. 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 TO1 framgår att området har blåbärsgranskog med mindre hyggesytter. Området har goda förutsättningar för bebyggelse.

Enligt de geotekniska undersökningarna (T040-41) förekommer områden med organiska ytlager med mäktighet mellan 0,5 – 1,5 meter. 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. En del av dessa områden ligger inom planområdet, se bild på nästa sida.

Det finns även mindre områden som är ytligt försumpade. Det organiska täcket har då en mäktighet om 0,3 – 0,5 meter. Övrig mark i området består av friktionsjordar, som regel finkornig morän. Bärigheten är god där.

Stora delar av planområdet är, ur geoteknisk synpunkt, lämpat för all slags bebyggelse.



Figur 5. Tolkning av geotekniska undersökningar i området. Ej färglagda områden är, ur geoteknisk synpunkt, lämpat för all slags bebyggelse.

Inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att fastställa markens beskaffenhet. Exploatören/respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar den förfinade grundundersökningen.

Jordtippen

En del av planområdet utgörs av en gammal jordtipp där det deponerats schaktmassor, vegetationsavtäckning samt jordmassor från framför allt exploateringar i Torvalla. Den ianspråktaga ytan för deponin är ca 1,7 hektar och upplagets volym ca 85 000 m³. 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 t.ex. att 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 kontakt tas med Samhällsbyggnad/Miljö- och hälsa.

Om jordtippen blir kvar i samband med genomförandet av detaljplan 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 fäbodvall. Fäbodarna har särskilda bevarandevärden genom att de visar på äldre tiders nyttjande av de stadsnära skogsområdena för fäboddrift. Fäbodvallen är intressant ur kulturhistorisk synpunkt bl.a. eftersom att den är den mest välbevarande fäbodmiljön i stadens närhet. På vallen finns idag en fäbodstuga av timmer och två uthus (fähus och lada) av stolpvirke och bräder. Byggnaderna är i behov av upprustning och skötsel.

I gällande detaljplan bevaras fäbodvallen genom att den planlagts som naturområde samt att fäbodmiljön ska bevaras. Samhällsbyggnad bedömer dock att för att bevara de kulturhistoriska värdena kring fäbodvallen behöver naturmarken kring vallen utökas. Anledningen till detta är att det som idag är planlagt som natur i huvudsak är den öppna marken kring fäbodarna. Värdet kring fäbodarna består dock även av skogsområdena omkring. I planförslaget har därför ett naturområde på mellan 20 och 30 meter avsatts öster om fäbodvallen. Även ett område för natur, som tidigare planlagts som industrimark, har avsatts väster om fäbodvallsområdet. Av administrativa skäl tas det område vid fäbodvallen som i detaljplan B98 pekades ut som natur även med i nuvarande planförslag. För området behålls bestämmelserna som i gällande detaljplan.

I planförslaget avsätts även ett område norr om fäbodvallsområdet för natur vilket möjliggör för allmänheten att ta sig till fäbodvallsområdet från Hägnvägen. Planen innebär därmed att det bildas ett sammanhängande naturområde från E14 fram till Hägnvägen. Om det blir aktuellt med planändring för området norr om Hägnvägen bör det övervägas om det här ska planläggas för naturmark för att på så sätt möjliggöra för ett sammanhängande naturområde mellan fäbodarna Främmerbodarna och Främmervedbodarna.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Påträffas fornlämning skall detta anmälas till Länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen.

Bebyggelse

Planförslaget innebär ny industrimark i anslutning till ett befintligt arbetsplatsområde som kan förväntas utökas i framtiden.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planförslaget medger antingen industrier med skyddsavstånd på högst 200 meter eller industrier med skyddsavstånd på högst 400 meter inom större delen av kvartersmarken.

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 för industrikvarteren norr respektive öster om den nya dragningen av Hägnvägen en högsta byggnadshöjd på 16 meter där mindre byggnadsdelar får uppföras till en högsta totalhöjd av 30 meter från ursprunglig marknivå. Byggnadshöjden är densamma likt i intilliggande detaljplaner B149 respektive B153. För områdena finns en bestämmelse om en största byggnadsarea på 30 procent samt en största bruttoarea på 60 procent av fastighetsarean. Anledningen till att de två bestämmelserna kombineras är för att hålla nere exploateringsgraden och därmed inte generera allt för stor trafikstring till planområdet.

Inom en del av planområdet medges Företagsservice och matservering. Detta område planlades för ändamålet i detaljplan B98. Området planlades sedan som huvudgata i detaljplan B153 i och med att en ny dragning av Hägnvägen planerades. I och med att detta område inte längre avses användas som huvudgata föreslås området återigen planläggas som Företagsservice och matservering.

För området medger planförslaget en högsta byggnadshöjd på 8,0 meter vilket är det samma som i detaljplan B98. Bestämmelserna angående exploateringsgrad är samma som i övriga planområdet dvs. största byggnadsarea är 30 procent och högsta bruttoarea är 60 procent av fastighetsarean.

För området söder om den nya dragningen av Hägnvägen medger planförslaget en byggnadshöjd på 8,0 meter. Detta för att inte medge allt för stora byggnader intill Hägnvägen samt anpassa bebyggelsen till övriga fastigheter närmast E14 som har samma byggnadshöjdsbestämmelse. Bestämmelserna angående exploateringsgrad är samma som i övriga planområdet dvs. största byggnadsarea är 30 procent av fastighetsarean och högsta bruttoarea är 60 procent av fastighetsarean.

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 av Verksmon från Skogsmon/Torvalla centrum och fungerar som en barriär mellan dessa blir planförslagets påverkan på stadsbilden främst från närområdet samt eventuellt från förbipasserande utmed E14. Från bebyggelsen söder om E14 bedöms inte ett genomförande av planförslaget få några större konsekvenser vad gäller stadsbilden bland annat på grund av avståndet.

Offentlig och kommersiell service

Ett genomförande av detaljplanen föranleder inte ett utökat behov av offentlig eller kommersiell service.

Tillgänglighet

Vid nybyggnation ska entréer kunna nås med bil. Tillgängligheten inne i byggnaderna ska studeras i samband med bygglovskedet.

Friytor, rekreation och Idrott

Området kring Främmerbodarna är avsett att fungera som ett centralt rekreativområde för hela arbetsområdet. Planförslaget föreslår att andelen naturmark utökas kring området, se vidare rubriken *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer* tidigare i planbeskrivningen.

Mitt i Verksmon finns ett gång- och cykelstråk som leder till Torvalla centrum. Inom gångavstånd från planområdet finns flera stigar och motionsspår. Dessa går t.ex. till rekreativområdet vid Spikbodarna.

Möjligheten för boende i Torvalla att ta sig till rekreativområdena norr om E 14 bedöms inte försämrats vid ett genomförande av detaljplanen. Inte heller möjligheten för boende i Torvalla att ta sig till området kring Främmerbodarna bedöms påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

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.

Hägnvägen övergår i Skotarvägen, som leder trafik i en tunnel under E 14 och in mot Torvalla. Höjden på tunnel 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.

Gatunät

Förslaget innebär att Hägnvägen dras om vilket skulle ge större frihet att bilda stora fastigheter. Förslaget innebär en ny dragning 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 t.ex. 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 dels under E14 och dels 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. Därifrån är det sedan möjligt att ta sig vidare till Frösön eller Lugnvik.

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

Planområdet kan försörjas med de busslinjer som trafikerar Torvalla. Närmaste busshållplats finns idag 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 i planområdet.

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. Verksmon ligger i det som i parkeringstalet definieras som ytterstaden. För industri i detta området gäller att 10 bilplatser skall anordnas per 1000 kvm bruttoarea (BTA).

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

Både behovet av parkeringsplatser för bilar och cyklar kan dock skilja sig väsentligt mellan olika objekt beroende på t.ex. 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. Från där den nya dragningen av Hägnvägen svänger är det utfartsförbud på ett område på 90 meter åt båda håll det vill säga mot norr och öster. Från korsningen i öster mellan nuvarande Hägnvägen och den framtida dragningen av vägen är det utfartsförbud 10 meter.

Området som planläggs som Företagsservice och matservering kan regleras över till ett område som i detaljplan B98 planlagts med samma ändamål. Det innebär att för den fastigheten kan utfart anläggas antingen mot Hägnvägen eller Störvägen. För att undvika fyrvägskorsningar är dock en del av kvartersmarken (som planläggs som Företagsservice och matservering) mot Hägnvägen försedd med utfartsförbud. Utfartsförbudet gäller 50 meter från vägmitt på Störvägen. Utfartsförbudet har även försökts anpassats till en eventuell ny utfart från Hägnvägen norrut öster om fastigheten Massaveden 2.

För området söder om Hägnvägen råder utfartsförbud mot den befintliga delen av Hägnvägen öster om kvartersmarken. Utfartsförbud från fastigheter finns 10 meter från korsningspunkter i västra respektive östra delen av den nya dragningen av Hägnvägen.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked ska sökas hos Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap vid ombyggnad eller tillbyggnad där det finns skyddsrum.

Räddningstjänst

Insatstiden till området beräknas normalt under 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats.

För industri ska det i normalfallet finnas tillgång till brandposter med 1200 minutlitter. 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.

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 god. Planområdet ligger inom 150 meter från E14 som är en primär transportled för farligt gods.

E14 är primär transportled för farligt gods. Skillnaden mellan en primär och en sekundär transportled för farligt gods är bl.a. att primära transportleder används för genomfartstrafik medan sekundära transportleder är avsedda för

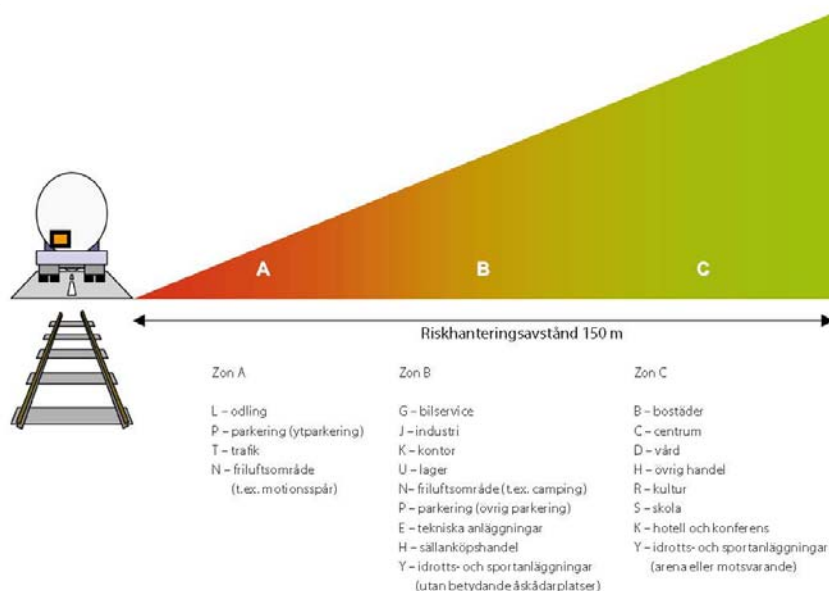
lokala transporter till och från de primära transportvägarna. Dessa bör inte användas för genomfartstrafik.

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 detaljplaneprocessen – 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 t.ex. förhållandena på de aktuella platserna.



Figur 6. 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). Det här området har avsatts som naturmark.

Zon B kan exempelvis användas för kontor, parkeringar och industri. Det senare är det som planeras inom planområdet. I planförslaget är de första 4,5 metrarna av industrimarken försedda med byggförbud vilket innebär att minsta avstånd mellan E14 och byggnad blir 34,5 meter. Lämpligheten kring detta har även tidigare prövats 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 en byggrätt inom 50 meter från E14.

Samhällsbyggnad bedömer att för att minimera risken vid olyckor med farligt gods ska följande beaktas i bygglovskedet:

- Nya byggnaders fasader och takbeläggning som vetter mot E14, på kortare avstånd än 50 meter ifrån vägen (de 20 metrarna som ligger närmast E14), ska kläs i obrännbart material. Syftet med detta är främst att förlänga tiden för människor att utrymma byggnaderna vid en olycka.
- Friskluftsintag på byggnader som vetter mot E14, på kortare avstånd än 50 meter ifrån vägen, placeras på den sida av byggnaden som ligger längst bort från vägen. Detta föreslås för att minimera giftigt utsläpp från transporter med farligt gods.
- Entréer till nya byggnader bör ej veta mot E14.

Radonförekomst

Där radonvärdet i marken är 10-50 kgBq/m³ skall byggnader uppföras med radonskyddad konstruktion. Där radonvärdet i marken överstiger 50 kgBq/m³ skall byggnader uppföras med radonsäker konstruktion. Varje fastighetsägare skall 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 av denna anledning bör beaktas vid byggandet av den nya vägen.

I många fall är dock det område som planlagts för allmän plats gata tillräckligt stort att det i området, om behov finns, finns plats för en separat gång- och cykelväg. Detta gäller även för den tänkta nya dragningen av Hägnvägen. 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 inom planområdet. 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-, spillvatten och dagvatten

Kommunala vatten-, spillvatten och dagvattenledningar går från E14 vidare norrut mot Hägnvägen. Ledningar går sedan västerut mot Störvägen via Främmerbodarna strax norr om den befintliga stigen.

I den östra delen av kvartersmarken söder om den nya dragningen av Hägnvägen finns kommunala VA-, avlopps- och dagvattenledningar. Ledningarna har säkerställts med ett u-område inom kvartersmarken på plankartan. En servis 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 (s k prickmark). Det ligger även ledningar i allmän plats mark dvs. natur eller huvudgata.

Fördröjning av dagvatten ska ske på varje fastighet. Samråd ska ske med Vatten Östersund i bygglovskedet.

Värme och kyla

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

El

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 dock inte utnyttjats.

El- och teleledningar ligger idag i Hägnvägen. Ledningar ligger ca 150-200 meter från området vid jordtippen. Ledningar ligger i direkt anslutning till övrig kvartersmark inom planområdet. Inga ledningar ligger inom kvartersmark.

Avfall

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

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.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna hanteras enligt följande tidplan:

Antagande Augusti 2013

Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft ca en månad efter antagadebeslutet.

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 huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän plats dvs. naturmarken samt de allmänna gatorna inom planområdet (den nya dragningen av Hägnvägen). Mark- och exploatering ansvarar för drift och skötsel av naturmarken, Trafik och Park ansvarar för drift och skötsel av de allmänna gatorna.

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.

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.

Avtal

Ett planavtal som reglerar kostnaderna i samband med planarbetet har tecknats mellan Samhällsbyggnad Östersunds kommun och initiativtagaren till detaljplanen, Mark- och exploatering/Östersunds kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget medger att mark inom planområdet kan överföras till intilliggande fastigheter utanför planområdet (som också är planlagda för industri alternativt Företagsservice och matservering). Om detta blir aktuellt ligger ansvaret för att ansöka om lantmäteriförrättning på Mark- och exploatering/Östersunds kommun.

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 om för att istället ligga parallellt med E14, anläggandet av vägen har ännu inte genomförts. I samband med genomförandet av nuvarande planförslag skall dock anläggandet av vägen ske. Kostnaderna för utförandet av den nya vägsträckningen belastar Mark- och exploatering/Östersunds kommun.

Ekonomiska frågor

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 exploatören/respektive fastighetsägare.

Infrastrukturkostnader bekostas av Mark- och exploatering/Östersunds kommun.

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar själva de åtgärder som krävs inom kvartersmark t.ex. geoteknisk och radonundersökning, markplanering.

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.

Tekniska frågor

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Elenor Edblad på Kart och Lantmäteri har hjälpt till med genomförandedelen av planbeskrivningen. Gunilla Bergström, Albin Månsson och Johan Persson på Miljö och hälsa har medverkat i miljöfrågor. Kerstin Blomkvist på Trafik & Park har hjälpt till i frågor angående Stenbäcken och Torvallabäcken. Jan Asplund och Bertil Danielsson på Trafik & Park har hjälpt till i frågor angående trafik. Martin Johansson på Bygg & Projektering har ritat på ny dragning av Hägnvägen.

Östersund den 29 maj 2013

Lars Andersson
Förvaltningschef

David Engström
Planarkitekt

Anne-Katrin Ångnell
Mark- och exploateringschef