

Detaljplan för Skogvaktaren 1 m.fl. Arbetsområde i Verksmon Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 23 januari 2013

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 19 mars 2013

Laga kraft den 15 april 2013

HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN – NORMALT PLANFÖRFARANDE

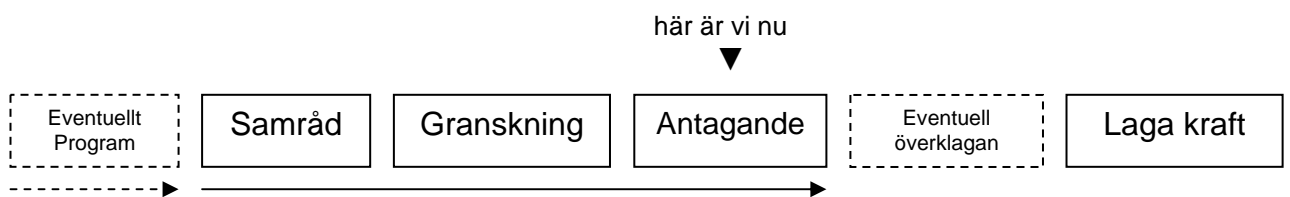
Program, start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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.



tidsåtgång ca 9-12 månader

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning.....	4
Areal & markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Tillväxtprogram för Östersund.....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Program för planområdet	5
Behov av Miljöbedömning.....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken, MB	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö.....	8
Bebyggelse	8
Friytor, rekreation och Idrott.....	10
Gator och Trafik.....	11
Hälsa och Säkerhet.....	12
Jämställdhet.....	14
Inverkan på miljön	14
Teknisk försörjning	14
Administrativa frågor	15
GENOMFÖRANDE	15
Tidplan	16
Genomförandetid	16
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	16
Avtal.....	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Ekonomiska frågor	18
Tekniska frågor	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	18

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

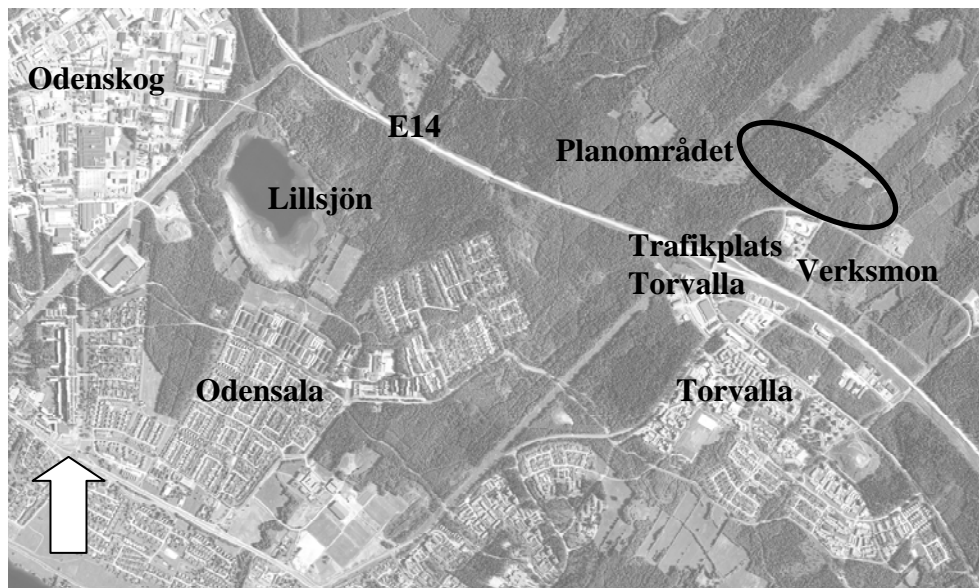
Syftet med planen är att skapa möjligheter för ett arbetsplatsområde i form av industri, kontor samt lokaler för utbildning, dock endast vuxenutbildning, på en för ändamålet strategiskt belägen plats i anslutning till E14. Nuvarande bestämmelse kriminalvårdanläggning kommer att kvarstå för fastigheten Skogvaktaren 1.

Planen syftar även till att medge en dragnings av två parallella 145 kv-ledningar, samt tillhörande transformatorstation, som skall anslutas på befintliga ledningar ca 1 km väster om planområdet. Området för den tilltänkta ledningsdragningen ligger delvis inom planområdet och delvis utanför.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Verksmon utefter E14 ca 300 meter norr om trafikplats Torvalla och ca 8 km sydöst om Östersunds centrum.



Figur 1. Karta över planområdets läge i kommunen.

Areal & markägoförhållanden

Hela planområdet, som är ca 50 hektar stort, ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen från 1991. Översiktsplanen pekar ut Verksmon som ett arbetsområde med industri.

Även dispositionsplanen för Torvalla, som antogs 1978, pekade ut området för arbetsplatser. En del av området har tidigare varit markreservat för nytt länslasarett.

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

Fastigheten Skogvaktaren 1 omfattas av detaljplan 445 för Odensala 8:1 m.fl. laga kraftvunnen 2006-03-21 som medger att en kriminalvårdsanläggning uppförs på fastigheten med en byggnadshöjd på 16 meter. I detaljplan 445 avsattes även områden för natur sydväst respektive öster om fastigheter. Naturområdena avsattes bl.a. för att säkerställa möjligheten för allmänheten att vandra och åka skidor.

En del av planområdet, öster om fastigheten Skogvaktaren 1, omfattas av detaljplan B143 för Torvalla 4:15 m.fl. laga kraftvunnen 2008-09-22 som medger industri med skyddsavstånd högst 200 meter till en byggnadshöjd av 10 meter, där mindre byggnadsdelar får uppföras till en höjd av högst 30 meter.

Den norra delen av planområdet är inte tidigare planlagt.

Program för planområdet

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

Behov av Miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 26 september 2012 § 289 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i beslut 2012-09-14 skriftligen meddelat att de 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 miljökvalitetsnormer och handlar om kvaliteten på utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Planområdet ligger i direkt anslutning till E14 som är av riksintresse enligt 3 kap MB. Vägens betydelse ligger i dess funktion som bra transportled mellan regioner, god tillgänglighet och trafiksäkerhet. Planförslaget innebär inte några nya anslutningar mot E14. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

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

Riksintressen och Natura 2000 enligt 4 kap MB

Planområdet ligger inte inom eller i direkt anslutning till något område av riksintresse enligt 4 kap MB eller något Natura 2000-område.

I Torvalla, ca en km söder om planområdet, finns ett naturreservat. Planförslaget bedöms inte påverka området negativt.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla. Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare.

Utomhusluft

Planförslaget innebär en marginell ökning av biltrafiken till/från området och dess närområde. Detta eftersom ett relativt stort område planläggs för arbetsplatser i form av industri, kontor, kriminalvårdsanläggning samt lokaler för utbildning. Den största delen av planområdet är dock redan idag planlagd för någon form av arbetsplats. Ändringen av användningen inom dessa områden samt det nytillkommande ej tidigare planlagda området bedöms sammantaget endast innebära en marginell ökning av biltrafiken mot vad gällande detaljplaner innebär. Ett genomförande av planförslaget innebär något större ökning av trafiken mot att planområdet förblir obebyggt. Detaljplanens genomförande bedöms dock inte innebära att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Fisk- och musselvatten

Miljökvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Planförslaget bedöms ej påverka vattenkvaliteten i Storsjön.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett skogsparti med både barr- och lövträd. Inom en stor del av planområdet har skogen huggits ned och detta område består därför av kalhygge. Detta gäller bl.a. hela fastigheten Skogvaktaren 1, som utgör knappt halva planområdet.

Den skog som finns inom det område som inte är planlagt har inte bedömts ha något bevarandevärde i sig. Det finns enstaka högre tallar som sparats på kalhyggerna som bedömts som värda att spara. För dessa tallar gäller därför utökad lovplikt i form av att marklov krävs för fällning. Tallarna skulle kunna bli ett positivt inslag i industriområdet, om det visar sig att det inte är lämpligt att behålla träden pga. t.ex. vägdragning eller andra nödvändiga åtgärder bör dock marklov ges.

Planområdet har en svag sluttning mot sydost. Lutningen är störst på den del av planområdet som ligger närmast Hägnvägen.

Planförslaget innebär att kalhygget ianspråkats för tomtmark för nytillkommande fastigheter. Även en stor del av skogspartiet kommer att ianspråkats för tomtmark.

En del av skogspartiet inom planområdet kommer att behållas som naturmark för att säkerställa möjligheten för allmänheten att bl.a. vandra och åka skidor. Dessa intentioner fanns även i samband med att gällande detaljplan 445 för fastigheten Skogvaktaren 1 togs fram. Ett område öster om fastigheten kvarstår helt i nuvarande planförslag. Inom detta område är det idag möjligt att ta sig från bostadsområdena i norra Torvalla till motionsspåren norr om fastigheten. Ett område för natur avsattes även sydväst om fastigheten Skogvaktaren 1. Detta område har inte bedömts ha samma värde som naturmark eftersom det inte är möjligt att från Hägnvägen ta sig på stigar genom området fram till motionsspåren. Detta är istället möjligt en bit längre söderut på ett område som inte omfattas av någon detaljplan. Om det blir aktuellt att planlägga detta område är det därför viktigt att beakta allmänhetens möjlighet att ta sig från Hägnvägen genom området och vidare till motionsspåren väster om området.

Strandskydd

Planområdet berörs ej av något strandskydd.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning är gjord av K-konsult 1981. Undersökningen omfattar i huvudsak de södra delarna av fastigheten Skogvaktaren 1. 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. Moränen övergår mot djupet i skiffermorän och krossad skiffer. Det fasta berget ligger som regel på djup understigande 2,5 meter. Berget utgörs av lerskiffer och/eller

kalksten. Markytan är blockfattig. Moränen är normalblockig. Grundvattenytan bedömdes normalt ligga djupare än ca 2,5 meter. Grunden är tjälfarlig. Radioaktiviteten i jordlagret och berget bedömdes inte innebära risk för att skadlig radonavgång skulle uppkomma. Byggnaderna bedömdes kunna grundläggas med bottenplattor på naturligt lagrad morän eller fasta sediment.

I samband med att detaljplan B143 togs fram gjordes en översiktlig geoteknisk undersökning för det dåvarande planområdet, beläget i den östra delen av nuvarande planområde. Undersökningen konstaterade att marken till stor del utgörs av morän med vegetation av blåbärsgranskogstyp.

Delar av det dåvarande planområdet omfattas av en mer djupgående geoteknisk undersökning. Jordlagret består av finkornig morän bitvis av silt med ca 0,5 meter mäktighet. Grunden är som regel fast lagrad från ca 0,5 meter under markytan. Moränen övergår mot djupet i skiffermorän och krossad skiffer. Grundvattenytan ligger normalt djupare än ca två meter under markytan. Gammastrålningen i marken överstiger inte 30 $\mu\text{r/h}$. Området är ur geoteknisk synpunkt lämpat för all slags bebyggelse.

I samband med bygglovskedet behövs en kompletterande geoteknisk undersökning utföras.

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. Närmaste registrerade fornlämning är belägen ca 700 meter öster om planområdet och utgörs av en fåbod. Påträffas fornlämning vid markarbeten skall detta anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att ett nytt arbetsplatsområde placeras inom ett befintligt arbetsplatsområde som kan förväntas utökas än mer i framtiden. Planförslaget innebär att befintlig infrastruktur till stor del kan användas. Nya vägar från Hägnvägen genom planområdet kommer dock att behövas.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planförslaget medger att det inom större delen av kvartersmarken inom planområdet uppförs industri, kontor, kriminalvårdsanläggning samt lokaler för utbildning. I och med att planförslaget medger industri men också kontor samt lokaler för utbildning tillåts endast industri med ett högsta skyddsavstånd på 200 m.

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. För högsta skyddsavstånd hänvisas till Boverkets riktvärden i Bättre plats för arbete.

Inom beteckningen kontor ryms 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 pga. eventuellt buller från planområdet och övriga Verksmon.

Inom beteckning S, skola, ryms vanligtvis alla slag av skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. Beteckningen har preciserats för att endast tillåta vuxenutbildning. Anledningen till detta är att det har bedömts som olämpligt med utbildningslokaler avsedda för yngre åldrar bl.a. pga. trafikstrukturen med stora, breda industrigator utan trottoarer som inbjuder till höga hastigheter. Redan idag kör tunga transporter inom området och en utbyggnad av nuvarande planförslag samt övriga planlagda, men inte exploaterade, områden i Verksmon bidrar till en ökning av de tunga transporterna.

Beteckningen kriminalvårdanläggning behålls från den gällande planen.

Beteckningen handel har bedömts som olämpligt eftersom handel i området strider mot kommunens handelspolicy.

Inom fastigheten Skogvaktaren 1, samt utökningen av detta område, kvarstår byggnadshöjden på 16 meter. Utöver detta får mindre byggnadsdelar uppföras till en höjd av maximalt 30 meter. En bestämmelse om en största byggnadsarea på 30 procent av fastighetsarean har lagts in. Dessutom har ett högsta våningsantal på två våningar lagts in. Anledningen till att de två bestämmelserna kombineras är för att hålla nere exploateringsgraden, och inte medföra en alltför hög trafikallsträng till planområdet.

Inom resterande del av planområdet tillåts en byggnadshöjd på 10 meter där det utöver det får uppföras mindre byggnadsdelar till en höjd av maximalt 30 meter. Samma bestämmelser finns vad gäller byggnadsarea och våningsantal dvs. största byggnadsarea är 30 procent av fastighetsarean och högsta våningsantal är två våningar.

Gestaltning

Planförslaget innebär att en stor yta avsätts för arbetsplatsområde vilket i sig innebär en stor ändring i stadsbilden i närområdet. Planförslaget medger även relativt höga byggnader vilket också påverkar stadsbilden i närområdet. Den större delen av planområdet är dock redan planlagd för arbetsplatser. Jämfört med en utbyggnad enligt gällande detaljplaner är därmed förändringen relativt liten. Jämfört med att planområdet förblir obebyggt innebär dock en relativt stor förändringen i landskapsbilden.

Eftersom planområdet är beläget norr om E14, som fungerar som en barriär mellan Verksmon och Torvalla, blir planförslagets påverkan på stadsbilden främst från närområdet samt möjligtvis för förbipasserande på E14. Från bebyggelsen söder om E14 bedöms inte ett genomförande av planförslaget få några större konsekvenser vad gäller påverkan på stadsbilden bl.a. pga. avstånd.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns i Torvalla, ca 500 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.

Detaljplanens genomförande innebär inte att det uppstår ett ökat behov av offentlig eller kommersiell service.

Planförslaget medger att det inom planområdet bildas service i form av lokaler för utbildning.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är relativt plan. Inget behov av avsteg från handikappkraven bedöms därmed finnas. Vid nybyggnation ska entréer kunna nås med bil. Tillgängligheten inne i lokalerna hanteras i samband med bygglovskedet.

Friytor, rekreation och Idrott

I och närheten av planområdet finns goda möjligheter till rekreation i form av skogsområden och stigar, motionsspår mm.

Motionsspår finns väster respektive norr om planområdet. I planförslaget säkerställs möjligheten att ta sig till spårområdet från Hägnvägen. Planförslaget innebär inte att någon flytt av motionsspåren blir nödvändig. Föreslagen kraftledningsgata kommer dock att passera över spåren på några ställen.

Från planområdet är det även möjligt att ta sig upp bl.a. 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.

Inom och i anslutning till planområdet finns även en skoterled. Delar av leden ligger redan inom planlagd mark för industritomter medan andra delar ligger inom naturområde. På den för industri redan planlagda marken 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. Ansvar för att dra om

skoterleden ligger på Östersunds kommun, ny dragning av skoterleden ska studeras i samråd med Östersunds snöskoterklubb.

Gator och Trafik

Vägnätet är väl utbyggt till/från planområdet. Planområdet nås via Torvalla trafikplats (E14) och därifrån vidare via Hägnvägen.

Gatunät

Gatunätet i området består av stora, breda asfalterade industrigator. Utformningen av vägarna kan bidra till högre hastigheter än tillåtna.

Planförslaget pekar inte ut exakt dragning av tillkommande industrigator inom området. Lokalisering av vägar kommer att studeras närmare i ett senare skede då kunskapen om eventuella intressenters behov av tomtstorlek med mera är större. Gatorna ska kunna förlängas för att nå området norr om planområdet. Efter att vägarna byggts ut kan det bli aktuellt med en planändring för att göra om de till kommunala vägar. Åtgärdens lämplighet får i så fall bedömas i samband med att en eventuell ansökan om planändring behandlas.

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 eventuell arbetsplats i Verksmon. Detta gäller framför allt för de områden i Verksmon som ligger norr om Hägnvägen eftersom gång- och cykelväg idag endast går fram till denna.

Kollektivtrafik

Planområdet kan försörjas med de trafiklinjer som trafikerar Torvalla. Närmaste busshållplats finns idag i Torvalla centrum ca 500 meter söder om planområdet vilket innebär att det inte är bra kollektivtrafikförsörjning till området. Från hållplatsen är det möjligt att ta sig till planområdet dels på gång- och cykelvägar och dels på industrigator beroende på målpunkt i planområdet.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering och varumottag skall anordnas inom respektive fastighet. Antalet parkeringsplatser skall som skall ordnas skall utgå från kommunens parkeringstal. Verksmon ligger i det som definieras som ytterstaden, för denna gäller att det för kontor ska ordnas 25 bilplatser per 1000 kvm BTA och för industri 10 bilplatser per 1000 kvm BTA.

I kommunens parkeringstal finns riktlinjer för cykelparkeringar. För kontor i ytterstaden gäller att det per 1000 kvm BTA skall anordnas elva cykelparkeringar, för industri skall sex cykelparkeringar ordnas 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.

Utfart skall anordnas antingen mot Hägnvägen eller mot eventuellt nytillkommande gata inom kvartersmarken.

För en del av planområdet finns ett utfartförbud mot Hägnvägen. Utfartsförbudet gäller 50 meter på vardera sidan från vägmitt. Anledningen till detta är för att undvika en fyrvägs korsning mellan Hägnvägen, Stängselvägen och en nytillkommande väg. Detsamma gäller vid den nuvarande t-korsningen mellan Hägnvägen och Staketvägen.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

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

Räddningstjänst

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

Eventuellt behov av, samt placering av, nya brandposter inom området får utredas i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund i samband med detaljprojekteringen.

Farligt gods

Planområdet ligger ca 300 meter från E14 som är transportled för farligt gods. Transporter av farligt gods kan även förväntas ske inom Verksmon. Avståndet till E14 bedöms dock vara så pass långt att inget behov av begränsningar i form av planbestämmelser bedöms behövas.

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.

Elsäkerhet/Strålning

Planförslaget medger dragning av två parallella 145 kv-luftledningar mellan Verksmons arbetsområde och befintlig luftledning ca 1 km väster om planområdet.

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. Över 55 kV ska avståndet vara minst 10 meter inom detaljplanlagt område. Dessa avstånd gäller för att människor, byggnader och ledningar inte skall skadas. Hänsyn tas inte till eventuella risker med elektriska eller magnetiska fält. Samma avstånd gäller även för parkeringar.

För kraftledningar på 145 kv är skyddsavståndet till ett riskområde med brandfarlig vara med hänsyn till risken för elektrostatisk uppladdning 30 meter (ELSÄK-FS 2004:1). Skyddsavståndet till ett förråd med explosiv vara är 100 meter. Skyddsavstånd från kraftledningen regleras genom en bestämmelse om att minsta tillåtna avstånd mellan kraftledning ovan mark och byggnad är 45 meter. Vid förvaring av explosiva varor skall tillstånd sökas hos Räddningstjänsten, i samband med detta kommer närheten till kraftledningen att beaktas.

Det finns för närvarande inga gränsvärden eller avståndsrekommendationer för magnetiska fält. Det är fortfarande osäkert vilken påverkan magnetiska fält har för påskyndande av cancer. Enligt Socialstyrelsen visar flera forskningsrapporter på möjlig ökad risk vid värden som överstiger $0,4 \mu\text{T}$. Strålsäkerhetsmyndigheten rekommenderar ett avstånd på minst 25 meter från en ledning med 70 kV driftspänning. Från en ledning med 130 kV driftspänning rekommenderas ett minsta avstånd på ca 40 meter och från en ledning med 220 kV driftspänning är avståndet ca 60 meter. Magnetfältet avtar mycket snabbt med avståndet från ledningen och därmed riskerna. Planerade ledningar har en driftspänning på 145 kV. I Strålsäkerhetsmyndighetens skrift *Magnetfält och hälsorisker* finns inga rekommendationer vad gäller skyddsavstånd för kraftledningar med en driftspänning på 145 kV. Andra detaljplaner har dock räknat med ett skyddsavstånd på 45 meter till en kraftledning med driftspänning på 145 kV. Avståndet bedöms relevant då ökning i meter kan från 40 meter till 45 meter kan anses stå i paritet med en ökning i kV från 130 kV till 145 kV.

Ingen byggrätt finns inom 45 meter från det avsatta området för kraftledningen inom planområdet eller intilliggande planlagd mark. I dagsläget är det inte bestämt hur långt kraftledningen kommer att gå. Detta innebär att den kan komma att hamna inom 30 meter från byggrätten för fastigheterna Torvalla 2:145 och 2:21 samt Massaveden 4. Samtliga dessa fastigheter ägs för närvarande av Östersunds kommun. I och med att en större transformatoranläggning planeras i anslutning till kraftledningen, se vidare under rubriken El, kommer dock ingen byggrätt i praktiken att ligga inom 45 meter från kraftledningen.

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 om att verksamheterna inte får medföra påtagliga störningar för närboende i form av lukt, buller, vibrationer eller ljus har lagts in.

Trygghet

Gång- och cykelstråk längs med industrigatorna i området är försedda med gatubelysning. Detsamma gäller gång- och cykelvägar till Torvalla samt 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 använder vägarna för att transportera sig inom området.

Jämställdhet

En målsättning är att planeringen skall bidra till jämställda villkor för kvinnor och män. Resvanestudier visar att kvinnor i större utsträckning än män använder kollektivtrafik samt går och cyklar. I områdets närhet finns vissa gång- och cykelvägar. I dagsläget finns ingen busslinje till planområdet eller dess närområde, möjligheterna att förlänga en busslinje från Torvalla in i Verksmon bör därför studeras. Dessa åtgärder skulle förbättra förutsättningar att ta sig till och från området.

Inverkan på miljön

Detaljplanen innehåller bestämmelser som utgår från högsta tillåtna avstånd till bostäder för att minska den negativa påverkan från de framtida verksamheterna inom planområdet. Planförslaget har försökts anpassats till den osäkerhet som gäller vad avser typ av industri.

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

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

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 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 samband med bygglovskedet.

Värme och kyla

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

EI

I Verksmon finns en befintlig transformatorstation på Portvägen.

En ny större transformatorstationsanläggning på ca 100x100 meter planeras inom planområdet. Anläggningen kommer att behöva stänglas in pga. regler för skyddsavstånd, det är dock möjligt att placera tomtmark invid stängslet. Eftersom det idagsläget inte är klart med exakt placering av anläggningen är det möjligt att efter särskild prövning placera anläggningen inom planområdets kvartersmark.

Från transformatoranläggningen planeras två stycken parallella 145 kv-ledningar bort mot befintlig ledning ca 1 km väster om planområdet.

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.

Administrativa frågor

Utökad lovplikt gäller inom med n1 markerat område i form av att marklov krävs för fällning av träd.

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 samt ev. konsekvenser för berörda fastigheter. 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 mars 2013

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

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats dvs. naturmarken inom planområdet. Mark- och exploatering ansvarar för drift och skötsel av skogsmarken. Kultur- och fritid ansvar för drift- och skötsel av motionsspåren inom naturmarken.

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

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar inklusive tillhörande anläggningar.

För anläggning av eventuella gator inom planområdet ansvarar Östersunds kommun. För gator kan gemensamhetsanläggningar bildas vilka övertar drift och skötsel.

Exploatören/Mark- och exploatering Östersunds kommun ansvarar för att förbereda mark, inom kvartersmark, som skall bebyggas. Därefter övergår ansvaret till den nya fastighetsägaren.

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

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

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 på Östersunds kommun och initiativtagaren till detaljplanen, Mark- och exploatering Östersunds kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

I planområdet finns en gasledning som det bildats en ledningsrätt för. Gasledningen har i detaljplanen säkerställts med ett u-område.

I detaljplanen redovisade l-områden ska vara tillgängliga för allmänna luftledningar. Det kan även bli aktuellt att inom det redovisade l-området gräva ner kraftledningen. Sträckan har därför även säkerställts även med ett u-område. Rätten att anlägga luftledningar alternativt markförlagda elledningar säkerställs genom ledningsrätt eller servitut. Ansvaret för att ansöka om ledningsrätt eller servitut ligger på Jämtkraft AB. Om det blir aktuellt att inom redovisade u-områden förlägga andra ledningar som t.ex. VA-, och teleledningar ligger ansvaret på respektive ledningsinnehavare.

Om det blir aktuellt att förlägga t.ex. allmänna VA, el- och teleledningar inom kvartersmarken, där plankartan inte pekat ut u- respektive l-område, kan det bli aktuellt att säkerställa dessa genom avtalsrättighet. Ansvaret för att säkerställa att detta bildas ligger på respektive ledningshavare.

För dragning av ny kraftledning mellan Verksmons arbetsområde och befintlig luftledning krävs servitut mellan respektive fastighetsägare och Jämtkraft AB. Dragningen av ledningen är delvis inom planområdet och delvis utanför. Ansvaret för att bilda servitut för sträckningen ligger på Jämtkraft AB.

För eventuella gator inom kvartersmarken kan gemensamhetsanläggningar bildas. Delägarna i gemensamhetsanläggningarna föreslås bli de tillkommande fastigheterna inom planområdet. Den slutliga omfattningen av gemensamhetsanläggningarna, ingående delägare mm bestäms dock först vid lantmäteriförrättningen. Efter att vägarna byggts ut kan det bli aktuellt med en planändring för att göra dem till kommunala gator. Åtgärdens lämplighet får i så fall bedömas i samband med att ansökan om planändring behandlas.

Planförslaget medger att mark inom planområdet kan överföras till fastigheter utanför planområdet (nuvarande Timmerlasset 1, Torvalla 2:145 och 2:21 samt Massaveden 4). Om detta blir aktuellt ligger ansvaret för att ansöka om lantmäteriförrättning på respektive fastighetsägare.

Från Hägnvägen upp mot Gräfsåsen går en mindre grusväg, en mindre del av vägen ligger inom planområdet. För den del av vägen som ligger norr om planområdet är vägen samfälld, Torvalla s:1. Vägen har tidigare varit samfälld även inom planområdet. Nyligen har dock en lantmäteriförrättning avslutats som innebär att vägen inte längre är samfälld inom planområdet. Att vägen inte längre är samfälld inom planområdet innebär att ansvaret för

vägen på denna sträcka övergått till Östersunds kommun. Norr om planområdet är vägen fortfarande samfärd och för den här delen ändras inte ansvaret vad gäller t.ex. drift och skötsel av vägen.

Ekonomiska frågor

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.

Infrastrukturkostnader bekostas av Mark- och exploatering Östersunds kommun. Kostnaderna kommer sedan att tas ut i samband med försäljningen av tomtmarken.

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

Geotekniska åtgärder som krävs för byggnader och anläggningar inom tomtmark bekostas av respektive fastighetsägare.

Tekniska frågor

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

JUSTERINGAR EFTER GRANSKNING

Planbeskrivningen har förtydligats med text om att ansvaret för att dra om skoterleden ligger på Östersunds kommun.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Elenor Edblad på Kart och Lantmäteri har hjälpt till med genomförandebeskrivningen.

Östersund den 23 januari 2013

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt

Anne-Katrin Ångnell
Mark- och Exploateringschef