

Detaljplan för Kallkällan 1 UTÖKAD ANVÄNDNING FÖR INDUSTRIFASTIGHET PÅ FRÖSÖN Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 28 mars 2012
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 19 juni 2012
Laga kraft den 16 juli 2012

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Särskilda frågor för bygglovet.....	3
PLANDATA	3
Lägesbestämning	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer.....	4
Handelspolicy	4
Tillväxtprogram för Östersund.....	4
Gällande detaljplan.....	4
Behov av miljöbedömning.....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken, MB	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Naturmiljö	6
Bebyggelse	6
Rekreation och Idrott	8
Gator och Trafik.....	8
Hälsa och Säkerhet.....	9
Jämställdhet.....	10
Teknisk försörjning	10
GENOMFÖRANDE	10
Tidplan	10
Genomförandetid	11
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Ekonomiska frågor	11
Tekniska frågor	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	11

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt för fler olika typer av användningar/verksamheter på fastigheten. Det som är viktigt är att de användningar/verksamheter inte innebär störningar för omgivningen. I detaljplanen regleras också hur mycket som får byggas samt utformningen.

Särskilda frågor för bygglovet

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

Bebyggelse
Parkering, varumottag, utfarter
Störningar

PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheten Kallkällan 1 utgör planområdet. Det ligger på Lövsta på Frösön längs vägarna Fröjavägen, Vandravägen och Trefaldighetsvägen. Fastigheten är 10 588 kvm och är i privat ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av Översiktsplan för centrala Frösön (1998). Rekommendationerna är att behålla blandkaraktären det vill säga blandningen av verksamheter, handel och olika typer av bostäder. En av översiktsplanens målsättningar är att prioritera blandstaden. Vissa möjligheter till verksamheter blandat med boende bör finnas även fortsättningsvis, om det inte är störande eller på annat sätt olämpligt.

Översiktsplanen pekar också på Källparkens betydelse som grönstråk mellan Trefaldighetsparken och Krönet.

Planförslaget har stöd i översiktsplanen.

Handelspolicy

Kommunen antog 2007 en handelspolicy som grundar sig på handelsutredningar. Handelspolicyn presenterar olika inriktningar för olika områden i kommunen. För området där planområdet ligger säger handelspolicyn att handel med dagligvaror med fördel etableras som närservice i bostadsområden. Även handel med sällanköpsvaror kan finnas i begränsad omfattning och som lokal service i stadsdelscentra. Övrig slags handel prövas från fall till fall med hänsyn till bland annat trafik, miljö och effekter på befintlig handel.

Planförslaget innebär att all slags handel med undantag från livsmedel tillåts. Samhällsbyggnad menar att effekterna på trafik/parkering är orsaken till att livsmedel undantas.

Tillväxtprogram för Östersund

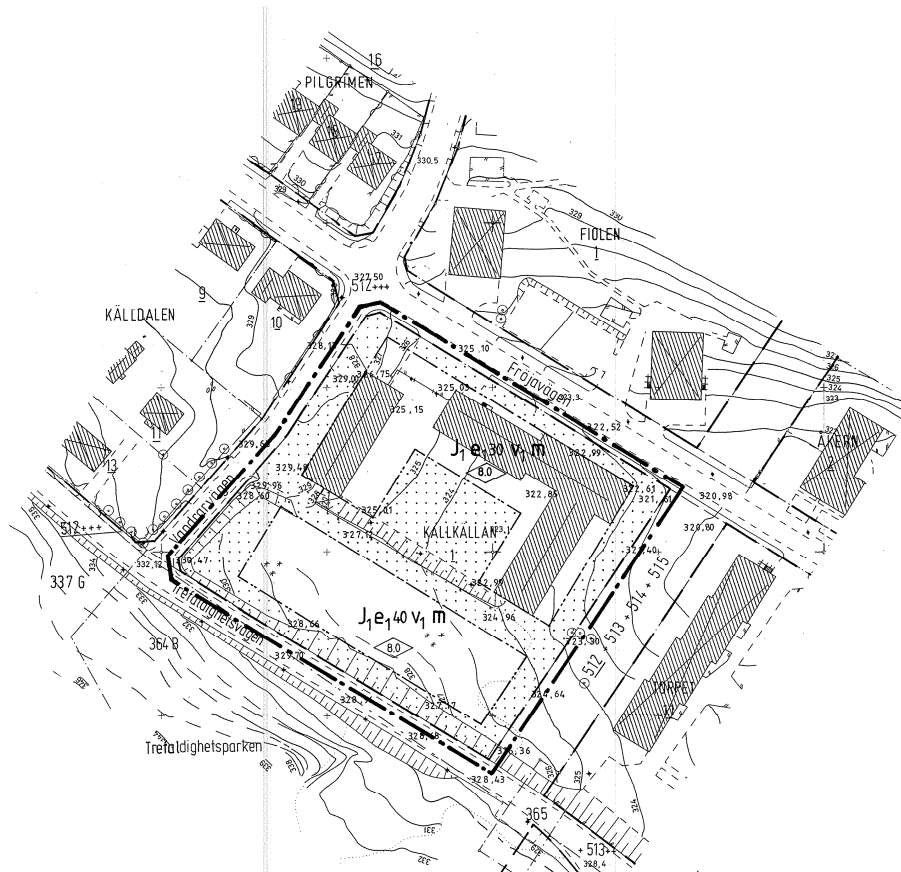
Östersunds kommun har ett tillväxtprogram för perioden 2009-2013. Programmet pekar ut utvecklingsområden som ska skapa tillväxt de närmaste åren. Ett av dessa kan ha bäring på planförslaget. Det är:

- Antalet arbetstillfällen ska öka.

Planförslaget innebär att fler typer av verksamheter kan etablera sig på fastigheten vilket är positivt ur ett tillväxtperspektiv.

Gällande detaljplan

I gällande detaljplan (laga kraft 1988) får lokalerna bara användas för småindustri och hantverk. I planen betonas att de verksamheter som finns i lokalerna inte får vara störande för omgivningen. Det finns en outnyttjad byggrätt längs Trefaldighetsvägen. I samband med att detaljplanen gjordes upphävdes tomtindelningen för fastigheten. Det innebär att fastigheten kan delas.



Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en bedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen bifogas. Slutsatsen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Miljö- och samhällsnämnden beslutade därför den 25 april 2012, § 135 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

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 och handlar om kvaliteten på utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Detaljplanen ligger inom område som berörs av följande riksintressen:

Riksintresset för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Vården består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslagen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdet ligger i ett stadslandskap och bedöms därför inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresset för kommunikation, (Åre-Östersunds flygplats). Riksintresset består av den mark som direkt används eller kommer att användas för luftfartens behov. För att säkerställa att flygplatsen inte påverkas negativt från markanvändningar utanför själva flygplatsen finns även influensområden bland annat för flygbuller. Flygplatsen och influensområdena utgör de områden som Trafikverket gör anspråk på för riksintresset för kommunikation.

Planområdet ligger inom influensområdet för flygbuller, det område där den maximala ljudnivån vid ett högscenariö överskrider 70 dB (A). Bland annat med anledning av influensområdet för flygbuller föreslås inte bostäder i planen. De användningar som föreslås i detaljplanen bedöms samhällsbyggnad inte påverkar riksintresset negativt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare. Detaljplanens genomförande påverkar inte någon av dessa negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet består av tomtmark med byggnader men också kör- och parkeringsytor samt mindre grönytor.

Geotekniska förhållanden

Det finns en geoteknisk undersökning (F 40) gjord för de byggnader som finns idag. Utifrån slutsatserna i den undersökningen bedöms samhällsbyggnad att det inte behövs någon översiktlig geoteknisk undersökning för de delar som inte är bebyggda. I samband med bygglov för ny- och tillbyggnad ansvarar dock varje fastighetsägare/byggherre för en att ta fram en detaljerad grundundersökning med radonmätning för att fastställa markens beskaffenhet.

Bebyggelse

Planförslaget innebär en förtätning i befintlig stadsstruktur vilket bland annat innebär att befintlig infrastruktur kan användas. Förslaget innebär också att befintliga byggnader kan användas till fler olika verksamheter än de gör idag. Dessa är några av planförslagets positiva konsekvenser.

Bostäder

Det finns inga bostäder i planområdet men bostäder av olika typer omger planområdet. Planförslaget innebär inte att det blir möjligt att bygga

bostäder. Anledning till det är främst flygbuller men även bland annat skuggförhållanden.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Byggnaderna i planområdet byggdes under 1960- och 70-talen. Fastigheten är 10 588 kvm och de befintliga byggnaderna har en byggnadsarea på 1800 kvm. På fastigheten bedrivs olika typer av småindustri och hantverk, främst bilverksamhet. För närvarande finns ungefär 40 företagare inom fastigheten.

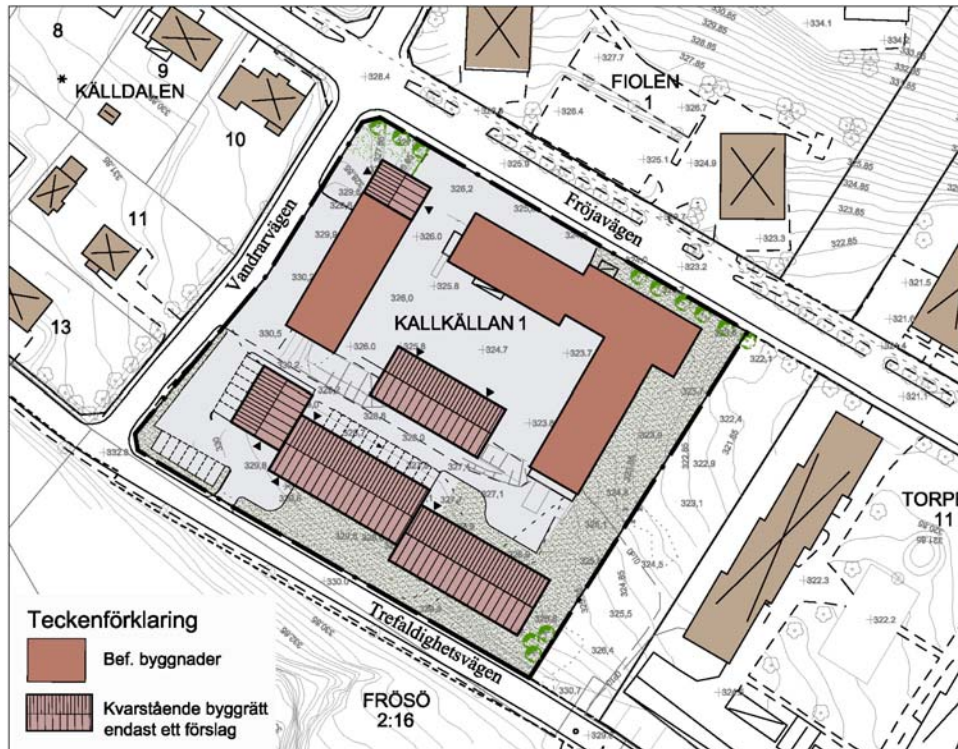


Fastighetsägaren vill utveckla fastigheten. Planförslaget innebär att möjligheterna för fler olika verksamheter ökar men att byggrätten och utformningen motsvarar gällande detaljplan.

De användningar som planförslaget innehåller är:

- Småindustri, hantverk. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.
- Djursjukhus. Det som ska vara kännetecknande för verksamheten är den karaktäriseras som arbetsplats och inte långvarig vistelse.
- Handel, inte livsmedel, max 1200 kvm bruttoarea (den totala arean för alla våningsplan begränsat av omslutande ytterväggars utsida).
- Förenings- och samlingslokal, områdesservice (typ frisörer och fotvårdsanläggning), gym, kontor, vaccinationscentral, tandläkare och liknande. Planbestämmelsen omfattar inte bostäder.

Fastigheten kan bebyggas med ytterligare ungefär 1900 kvm byggnadsarea. Det är ungefär den omfattning dagens byggnader har. Byggnaderna får högst vara i två våningar (slutningsvåning får inte ordnas utöver högst antal våningar) och ha en högsta byggnadshöjd (avståndet mellan markens medelnivå invid byggnaden och punkten där taket möter fasaden) om 8,0 meter. Eventuell vind får inte inredas.



Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i ett område med blandad bebyggelse. Bostäder av olika typer blandas med butiker, småindustri och hantverk, förskolor, skolor, idrottsplatser, restauranger och grönområden. Planförslaget kan innebära att den kommersiella servicen kan öka i området. Förslaget leder dock inte till att behovet av offentlig service ökar.

Tillgänglighet

Marken i planområdet sluttar mot Fröjavägen. Marken har även schaktats för att anpassa bebyggelse och körytor till lutningen. Entréer till byggnader är i marknivå.

Service och kollektivtrafik finns i närområdet vilket är positivt ur tillgänglighetssynpunkt

Rekreation och Idrott

Trefaldighetsparken, Källparken, Lövsta friluftsområde och idrottsplats och Ändsjön ligger inom gångavstånd från planområdet. Dessa stora möjligheter till rekreation och idrott inom ett nära avstånd från den aktuella platsen är mycket positivt.

Gator och Trafik

Gatunät och gång- och cykeltrafik

Inga nya gator föreslås, befintlig infrastruktur används. Planområdet omges av tre vägar, Fröjavägen, Vandravägen och Trefaldighetsvägen. Alla

vägarna är lokalgator för vilket kommunen är huvudman. Fröjavägen är huvudled. Längs Fröjavägen finns både separerad gång- och cykelväg samt trottoar. Inga förändringar i gatunätet föreslås till följd av planförslaget.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållsplatser ligger ungefär 300 – 400 meter öster och väster om planområdet. Turtätheten är god och flera av stadsbussarnas linjer trafikerar dessa busshållsplatser.

Parkering, varumottag, utfarter

De parkeringsplatser som behövs ska lösas inom den egna fastigheten. För olika typer av verksamheter ser parkeringsbehovet olika ut. Vid bygglovprövning för eventuell ändrad användning prövas parkeringsbehovet enligt kommunens riktlinjer för parkering. I dagsläget finns det drygt 100 parkeringsplatser. Den del av planområdet som gränsar till Källparken får inte användas som parkering. Anledningen till det är att området gränsar till ett parkområde. Planområdet angörs från omkringliggande gator. Ut- och infart får inte ordnas mot Fröjavägen mellan byggnad och Källparken. Motiven till det är att Fröjavägen är huvudled samt att det finns möjligheter från Vandravägen och Trefaldighetsvägen att ansluta de norra delarna av fastigheten.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas hos Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap vid ombyggnad eller tillbyggnad där det finns skyddsrum. Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap har inte några krav på flera skyddsrum i dagsläget.

Räddningstjänst

Brandposter finns i korsningen Fröjavägen/Vandravägen. Vatten Östersund och Räddningstjänsten bedömer att det inte behövs fler brandposter som en följd av planförslaget.

Insatstiden, från larm tills räddningstjänsten är på den aktuella platsen, är mindre än 10 minuter. Insatstiden är godtagbar för de typer av verksamheter som föreslås.

Förorenad mark

De markanvändningar som föreslås föranleder inga åtgärder som markundersökningar. Samhällsbyggnad vill ändå uppmärksamma att det eventuellt kan behövas markundersökningar vid ny- och tillbyggnad eftersom att så kallad miljöfarlig verksamhet har identifierats. All områden som misstänks vara förorenade av tidigare industriella verksamheter ska kartläggas. Att en fastighet/verksamhet har identifierats behöver inte betyda att den är förorenad.

Störningar

Användningen småindustri och hantverk har valts för till att minimera eventuella störningar till omgivningen. I planen regleras att de/den verksamhet som bedrivs inte får vara störande för omgivningen.

Angående flygbuller läs mer under rubriken *Riksintressen enligt 3 kap Miljöbalken*, sida 6.

Trygghet

Planförslaget innebär att fler människor kan röra sig i området på olika tider av dygnet eftersom att möjligheterna till fler olika typer av verksamheter tillåts. Det är positivt ur trygghetssynpunkt.

Jämställdhet

Planförslaget innebär större möjligheter för verksamheter att etablera sig. Det kan medföra att servicen ökar i området. Gång- och cykelförbindelserna samt tillgången till en kollektivtrafik med bra turtäthet är god. Dessa aspekter är positiva ur ett jämställdhetsperspektiv.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Utnyttjas den kvarvarande byggrätten ska ny- och tillbyggnader anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Fjärrvärmenätet är utbyggt på de centrala delarna av Frösön. Befintliga byggnader är anslutna till fjärrvärmenätet. Eventuella nya byggnaderna ska också ansluta.

Vid nybyggnad redovisar exploatören hur sophanteringen ska lösas.

GENOMFÖRANDE

Nedan redovisas 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.

Tidplan

Planen antogs den 19 juni 2012. Efter det vann den laga kraft den 16 juli 2012. En eventuell ny- eller tillbyggnad samt ändring av verksamheten i fastigheten sker i den takt önskemål kommer.

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

Fastighetsägaren är ansvarig för om-, till- och nybyggnader.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Under slutet av 1980-talet upphävdes den tomtindelning som fanns på fastigheten. Det innebär att det är möjligt att dela fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning om och när en delning blir aktuell. Vid en delning av fler fastigheter kan gemensamhetsanläggning för angöring och parkering bli nödvändig.

Ekonomiska frågor

Det är byggherren/fastighetsägaren som bekostar och ansöker om ny- och tillbyggnad. Fastighetsägaren bekostar en eventuell fastighetsbildning om delning av fastigheten blir aktuell.

Tekniska frågor

Vid ny- och tillbyggnad ansvarar och bekostar fastighetsägaren/byggherren för att nödvändiga undersökningar i samband med bygglovansökan. Det kan vara till exempel grundundersökning med radonmätning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jan-Robert Fresk Samhällsbyggnad/Plan och bygg har ritat detaljplanen
Johan Persson Samhällsbyggnad/Miljö och hälsa har medverkat i frågor som rör flygbuller. Jessica Näsström Samhällsbyggnad/kart och lantmäteri har medverkat i frågor rörande genomförande.

Östersund den 11 maj 2012

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt