



Detaljplan för
**Handelsetablering i
fd Triconors lokaler**
Strumpan 4, Odenskog
Östersunds kommun

Dnr Ädh	2040/2004
Dnr planmodul:	P 04/0010



ANTAGANDEHANDLING

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 22 juni 2005

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 24 augusti 2005



Detaljplan för
**Handelsetablering i
fd Triconors lokaler**
Strumpan 4, Odenskog
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av detaljplanekarta med planbestämmelser och illustrationskarta, plan- och genomförandebeskrivningar samt utlåtande.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

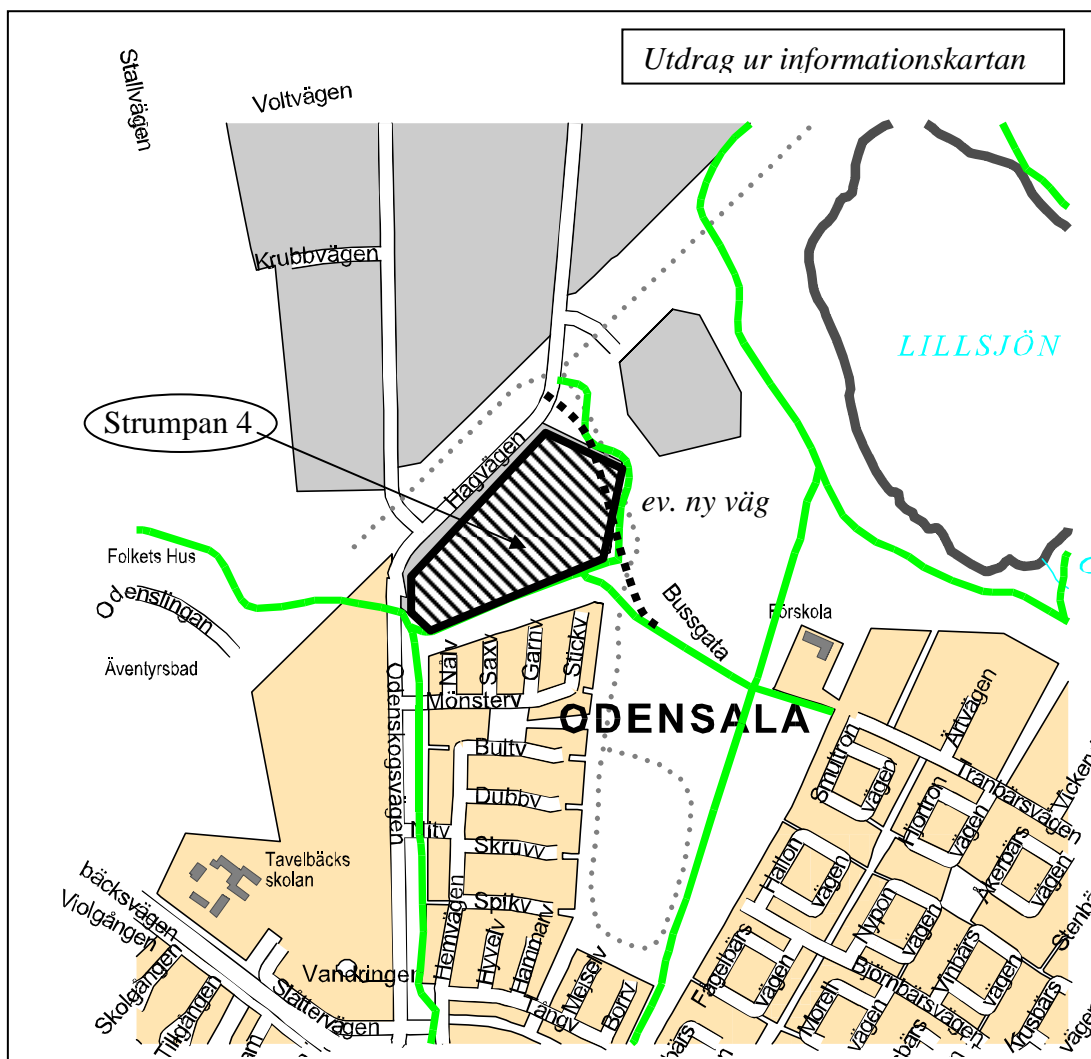
Ägarna till fastigheten Strumpan 4 har begärt att detaljplanen ändras så att handel kan tillåtas på fastigheten. Gällande detaljplan medger industri.

Den nya detaljplanen kommer att tillåta handel med skrymmande varor. Handel med ej skrymmande varor (ej livsmedel) och restaurang tillåts till en begränsad del för att nuvarande verksamheter Triconorbutiken och Pepes Bistro skall få fortsätta sin verksamhet inom fastigheten.

Den nya detaljplanen kommer även att tillåta kontor och hantverk. Gällande användning industri bibehålls och får inte vara störande för omgivningen.

PLANDATA

Planområdet ligger beläget i södra delen av Odenskogs industriområde, längs Hagvägen, och innehåller fd Triconors fabrikslokaler. Endast den berörda fastigheten Strumpan 4 ingår i detaljplanen och en liten bit av naturområdet. Fastigheten ägs av Strumpan 4 AB och naturområdet ägs av Östersunds kommun. Planområdets totala areal uppgår till ca 6 ha.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Den 28 oktober 2004 antog kommunfullmäktige "Handelspolicy för Östersund". I handelspolicyen utpekas Strumpan 4 som ett alternativområde för etablering av handel med skrymmande varor. Totalt kan handelslokaler om 10 000 – 15 000 kvm tillkomma.

Detaljplaner och förordnanden

Gällande detaljplan, nr 214, fastställd den 17 december 1974, medger att fastigheten får användas för industriändamål som ej vållar olägenheter för närboende. Skogsområdet i söder är reserverat som industripark för att bevaras och därmed utgöra ett skydd mot området. Högsta byggnadshöjd som tillåts är 9,0 meter.

Området angränsar till natur- och rekreationsområdet vid Lillsjön som föreslås bli naturreservat.

Program för planområdet

Ett program för planområdet har varit ute på samråd under tiden 4-29 mars 2005. I programmet redogjordes för huvuddragen i detaljplanen:

- Området får inrymma handel med skrymmande varor. En tillbyggnad om maximalt ca 3000 kvm tillåts. Befintlig restaurang, kontor och fabriksanknuten butik befästs i detaljplanen. Pågående användning industri som inte vållar olägenheter för de närboende bibehålles.
- Befintlig in- och utfart snett mitt emot Odenskogsvägen stängs. En ny in- och utfart mot Hagvägen planeras längre österut.
- Huvuddelen av all parkering får ske på norra sidan om byggnaden.
- Ett område i nordöstra hörnet av fastigheten reserveras för eventuell framtida förlängning av Tranbärsvägen.

Samrådet föranledde ingen ändring av programmets innehåll utan detaljplanen grundar sig i sin helhet på innehållet i programmet.

Miljökonsekvensbeskrivning

Samhällsbyggnad har i programskedet gjort bedömningen att en separat MKB, miljökonsekvensbeskrivning, eller miljöbedömning inte behöver upprättas. Samhällsbyggnad anser att ändringen av detaljplanen inte medför någon betydande påverkan på omgivningen.

Inga andra synpunkter har inkommit under samråden kring programmet och detaljplanen som föranleder att en MKB eller miljöbedömning behöver upprättas.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 17 november 2004 att ge Samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Strumpan 4. Detaljplanen får innehålla handel med skrymmande varor, ej övrig sällanköpshandel eller dagligvaruhandel.

För att handelsändamålet i detaljplanen skall få preciseras till att endast omfatta skrymmande varor krävs ”skäl av betydande vikt”, enligt plan- och bygglagen. Kommunen måste kunna styrka att det finns skäl av betydande vikt för att en specificering skall kunna göras.

Handel är ett begrepp som omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten (detaljhandel). Handeln kan indelas i dagligvaror (huvudsakligen livsmedel) och sällanköpsvaror. Sällanköpsvarorna kan därefter indelas i skrymmande respektive ej skrymmande varor.

Exempel på sällanköpsvaror. Utdrag ur handelspolicyn:

Skrymmande varor Förekommer både centralt och i arbetsområden mm.		Ej skrymmande varor Huvudsakligen i Östersunds Centrum.
<p>”tyngre” Huvudsakligen lager, service och försäljning till andra företag. Även försäljning till privatkunder. Kan planmässigt ingå i industriändamål.</p> <p><i>Bilar</i> <i>Maskiner, motorer</i> <i>Båtar</i> <i>Husvagnar</i> <i>Tyngre byggvaror (ex brädgård)</i> <i>Däck</i> <i>Motorcyklar</i> <i>Snöskotrar</i> <i>Växter (typ plantskola)</i></p>	<p>”lättare” Huvudsakligen försäljning direkt till privatkunder</p> <p><i>Tv, Radio</i> <i>Data</i> <i>El</i> <i>Vitvaror, dammsugare etc</i> <i>Möbler, inredning</i> <i>Järn och färg</i> <i>Byggvaror (byggvaruhus)</i> <i>Trädgårdsutrustning</i> <i>Cyklar</i> <i>Kontorsvaror</i></p>	<p><i>Kläder</i> <i>Skor</i> <i>Sport och fritid</i> <i>Guld, juveler</i> <i>Ur</i> <i>Böcker, papper</i> <i>Leksaker, barnartiklar</i> <i>Lampor</i> <i>Djur</i> <i>Foto</i> <i>Konst</i> <i>Ramar</i> <i>Hemtextil</i> <i>Jakt och fiske</i> <i>Musik Mattor</i> <i>Kosmetika</i> <i>Optik</i> <i>Blommor</i> <i>Presenter</i></p>

Handelns utredningsinstitut, HUI, har gjort konsekvensstudier som beskriver stadens och regionens handelsstruktur och bedömt hur större nyetableringar av handel skulle påverka befintlig handel. Resultatet av utredningen är en av anledningarna till varför handelsändamålet i detaljplanen preciserats till att i huvudsak omfatta skrymmande varor:

- En etablering av handel med ej skrymmande sällanköpshandel i större omfattning utanför stadskärnan skulle påverka centrumhandeln negativt i relativt stor omfattning eftersom det är den dominerande handeln i Östersunds centrum.

Avsikten är därför att sådan handel inte skall få finnas inom planområdet utöver den butik som finns där idag, Triconorbutiken.

Övergripande målsättning i kommunen som ligger till grund för att handeln preciserats i handelspolicyn och lokaliserats till vissa områden:

- Värna om en livskraftig stadskärna. Centrum skall vara den huvudsakliga platsen för ej skrymmande sällanköpshandel.

Befintliga lov för verksamheter inom fastigheten

1997-01-23, § 57: Om- och tillbyggnad - utökning av butiksytan.

Triconorbutiken. Butiken skall i huvudsak nyttjas för fabriksförsäljning av varor producerade av den i byggnaden anknutna fabriken.

2004-10-20, § 287: Ändrad användning till handel – tidsbegränsat lov.

Tillfälligt lov som upphör att gälla 2010-06-30. Den tillfälliga användningen skall därefter upphöra. Handeln omfattar försäljning av leksaker och barnartiklar. Dessa varor anses inte som skrymmande enligt handelspolicyn.

2004-11-02, A 0425/04: Ändrad användning till frisersalong.

2005-01-19, A 0012/05: Uppställning av kontorsmoduler – tillfällig åtgärd.

Lokalerna kompletterar befintlig verksamhet i den intilliggande byggnaden. Lovet upphör att gälla efter 2006-12-31.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Fastigheten är i stort sett helt plan vilket underlättar vid planeringen av parkeringsanläggningen. Ytan där parkeringsanläggningen föreslås är idag helt fri från växtlighet. För att den skall bli grönare och trevligare skall parkeringsytorna delas upp med trädrader i princip enligt illustrationskartan.

Hagvägens gaturum skulle också kunna förstärkas genom att en trädrad planteras längs Hagvägens södra sida så att en allé skapas med trädraden på motstående sida.

Skogsområdet på södra delen av fastigheten får inte avverkas utan skall bevaras som skyddsområde mot bostadsbebyggelsen. Det föreslås skötas regelbundet så att det inte växer igen så att trevnaden på fastigheten består.

En del av fastighetens nordöstra hörn föreslås överföras till allmän plats (natur) för att skapa möjlighet att i framtiden eventuellt kunna förlänga Tranbärsvägen från Östra Odensala om det skulle bli aktuellt.

En geologisk undersökning är utförd på fastigheten den 15 januari 1969 (Östersund nr 189) av Östersunds Stadsbyggnadskontor. Ett tiotal provgropar har undersökts för bestämning av jordlagrets bärighet och observation av grundvattennivå. Marken består i huvudsak av lerig morän på vittrad skiffer. Provgroparnas djup varierar mellan 3-4 meter. Grundvatten har inte påträffats.

Bebyggelse

Befintliga ytor ovan mark, exklusive tillfällig kontorsbarack, uppgår till 11 130 m² (totala arean begränsat av omslutande ytterväggars utsida). Härutöver tillkommer källare med tekniska utrymmen, (räknas inte in i den totala ytan). Om källarytan skall användas för lager/förråd krävs bygglov och då kommer den ytan att räknas in i den totala bruttoarean som föreslås. Detsamma gäller även källaren under Triconorbutiken som bl a inrymmer garage och skyddsrum.

Befintliga verksamheter inom fastigheten vars användning avses permanentas i detaljplanen är Triconorbutiken (försäljning av ej skrymmande varor) och Pepes Bistro (restaurang) samt kontor. I övrigt får fastigheten användas för handel med skrymmande varor, hantverk och industri som inte vållar olägenhet för närboende.

Den totala byggrätt som tillåts inom fastigheten uppgår till 14200 m² BTA. Den medger en utbyggnad av befintliga ytor på ca 3000 m². Därutöver får garage anordnas och räknas inte in i den totala bruttoarean. Högsta byggnadshöjd föreslås fortsätta vara 9,0 meter. Därutöver får mast/skorten uppföras till en största höjd av 25,0 m.

Av den totala byggrätten får max 800 m² användas för handel med ej skrymmande varor, dock ej livsmedel, (motsvarar Triconorbutikens yta). Restaurang får anordnas till en maximal yta om 400 m² (motsvarar Pepes Bistro och ca 100 m² för en ny liten restaurang/café i västra delen av byggnaden för att serva fastighetens behov).

Tillgänglighet

Området skall vara lätt att nå för alla. Handikappaspekter skall beaktas i bygglovskedet såväl ute som inomhus:

- Inga skyltar bör placeras i ögonhöjd eftersom synskadade kan slå huvudet i dessa.
- För att underlätta för hörselskadade önskar kommunala handikapprådet att en hörslina installeras i byggnaden.

Eftersom nivåkillnaderna i området är obetydliga bör inga problem uppstå för rörelsehindrade personer att ta sig runt i området.

Området angörs av busslinje och kan även nås via gång- och cykelnätet som omger området.

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas hos miljö- och samhällsnämnden vid nybyggnad eller tillbyggnad.

Gator och trafik

Gatunät, utfarter och varumottag

På illustrationskartan redovisas ett förslag till nytt läge för en eventuell förlängning av Tranbärsvägen. Den dag det eventuellt blir aktuellt att dra ut Tranbärsvägen mot Hagvägen kommer ett separat detaljplaneförslag att upprättas. Endast ett reservat för vägen säkerställs i denna detaljplan.

För att öka trafiksäkerheten längs Hagvägen föreslås befintlig in- och utfart snett mitt emot Odenskogsvägen att stängas. Utfartsförbud föreslås gälla upp till 30 meter öster om korsningen. Ny in- och utfart föreslås istället mitt för fastigheten. Utfarten längst österut flyttas eventuellt något längre österut. Om det blir aktuellt att förlänga Tranbärsvägen är tanken att den östra utfarten skall stängas och utfart får ske mot Tranbärsvägen istället.

Befintligt varumottag på fastighetens västra sida föreslås behållas och ytterligare två varumottag planeras på fastighetens södra sida för ett gemensamt varumottag för hyresgäster i fastigheten (se illustrationskartan).

Parkeringsbehov

Kommunfullmäktige har antagit ett förslag till riktlinjer som skall gälla för beräkning av bilplatsbehovet för olika lokaltyper:

Lokaltyp	Bilplatser / 1000 m ² BTA
Kontor	30
Butiker	40 *
Restauranger	120

(För industriändamål skall särskild utredning göras för att bestämma bilplatsbehovet).

* Bilplatsbehovet för butiker kan variera bl a beroende på typ av anläggning och på butikernas sortiment. Butiker med skrymmande varor har nämligen lägre besöksfrekvens än en butik med dagligvaror.

Handel med dagligvaror fordrar cirka 60 st parkeringsplatser / 1000 m² BTA medan handel med skrymmande varor kräver mellan 15-30 platser beroende på typen av varor. Exempelvis kräver byggvaror och bilhandel relativt få parkeringsplatser medan elektronik och vitvaror kräver mer.

I medeltal beräknas parkeringsbehovet för handel inom planområdet uppgå till ca 25 platser / 1000 m². Jämför Lillänge: 30 platser / 1000 m², där finns även dagligvaror.

Lokaltyp	Bruttoarea, BTA	Bilplatsbehov
Kontor (exkl barack)	900 m ²	27
Restaurang (befintlig + ny)	300 m ² + 100 m ²	48
Handel	12900 ²	322
Summa	14200 m²	397 bilplatser

Det totala parkeringsbehovet inom området beräknas således till 397 platser.

För varje påbörjat 30-tal platser skall minst en plats ges sådan utformning och placering att den är lämpad för personer med nedsatt rörelseförmåga och reserveras för detta ändamål. För fastigheten ger det ett krav på minst 13 handikapplatser. Parkeringsplatser för handikappfordon skall ges ett breddmått på 3,6 meter. Förbindelsevägen från uppställningsplats till entré skall vara fri från hinder som trappa, höga kanter etcetera.

Illustrationskartan visar exempel på hur parkeringsanläggningen kan anordnas. Förslag till lämpliga placeringar av handikapplatser redovisas också. Exemplet bygger på att området nås med lastbilar utan påhångs- eller släpvagn, dvs maximalt 12 meter långa fordon. Utrymme för större parkeringsplatser som kan inrymma bilar med släpvagn eller mindre lastbilar och bussar redovisas på kartan och föreslås beaktas vid planeringen av parkeringsanläggningen.

Idag finns 7-8 garageplatser under Triconorbutiken. Förslag till lämpligt läge för ytterligare garageplatser redovisas norr om kontorslängan.

Teknisk försörjning

Dagvattnet från fastigheten avleds mot Storsjön.

Två brandposter finns i och omkring området som beräknas kunna leverera 1200 liter/minut enligt Räddningstjänstens krav. En brandpost finns på fabriksbyggnadens södra hörn (se illustrationskartan). I Nålvägens förlängning finns den andra brandposten.

Det är möjligt att anordna någon fler brandpost i eller omkring fastigheten om det behövs för att kunna klara av en släckningsinsats vid en eventuell brand. Det får studeras närmare i bygglovskedet med anledning av vad det är för typ av verksamheter som skall finnas i byggnaden.

El

Fastigheten är ansluten till det lokala fjärrvärmenätet.

Avfall

En samordnad sophantering för alla hyresgäster rekommenderas för att området skall se snyggare ut och hanteringen förenklas för sophämtningen. Kan t ex skötas invändigt om det är möjligt, med hämtning på södra sidan.

Östersund den 22 juni 2005

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Carina Andersson
Planingenjör