

Detaljplan för Valla Centrum 11 m fl UTBYGGNAD AV ICA SUPERMARKET I VALLA Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 15 maj 2019
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 29 maj 2019
Laga kraft den 26 juni 2019

HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (detta dokument)
Plankarta med planbestämmelser
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning
Grundkarta

PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

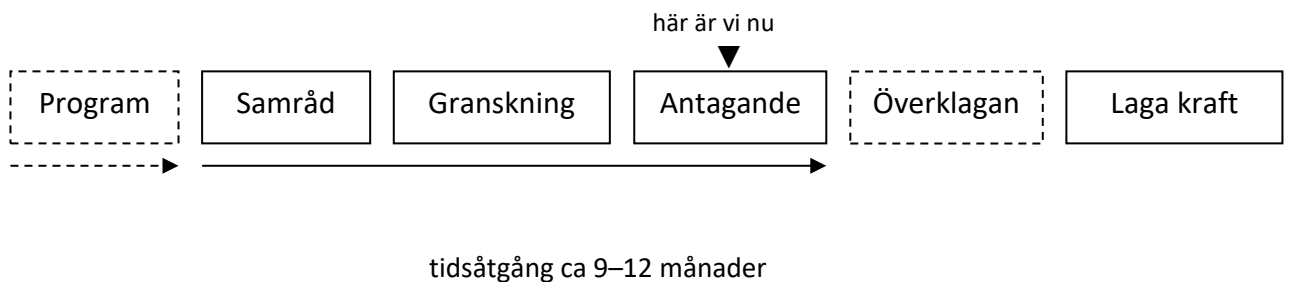
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Behov av miljöbedömning	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	8
Naturmiljö	8
Kulturmiljö.....	9
Bebyggelse	10
Friytor.....	12
Gator och Trafik.....	13
Hälsa och Säkerhet.....	15
Teknisk försörjning.....	17
Administrativa frågor	18
GENOMFÖRANDE.....	19
Tidsplan	19
Exploateringsavtal.....	19
Genomförandetid.....	19
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	19
Huvudmannaskap	20
Ledningar.....	20
Åtgärder inom allmän plats.....	20
Åtgärder inom kvartersmark.....	20
Avgifter.....	20
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	20
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	22

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet ligger i Valla på Frösön, Östersund. Inom planområdet finns idag en matbutik, en byggnad för centrumverksamhet, parkeringar samt en torgyta tillhörande Vallaskolan.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av handelsbyggnaden i Valla centrum. Utbyggnader föreslås åt öst och väst. I och med utbyggnaderna kommer delar av parkeringen och torgytan att ianspråkta.

Utbyggnadernas utformning ska komplettera de befintliga byggnaderna i Valla centrum med hjälp av takvinklar och delar av materialvalen. Ändringar ska utföras med varsamhet i enligt PBL. Utbyggnaderna ska bidra till en god bebyggd miljö och utöka förståelsen av Valla centrum som ett stadsdelscentra.

Syftet är även att skapa en ny gång- och cykelväg genom planområdet som kan ersätta den väg som idag går över torgytan. Gång- och cykelvägen föreslås gå över fastigheten Valla Centrum 11. Torgytan ingår i Vallaskolans friyta, när den minskar ska standarden höjas och utvecklas för att bli en uppskattad och naturlig del av skolgården. Det är viktigt att beakta tryggheten på torget så att det fungerar dag- och nattid.

Ett exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen tas fram parallellt med detaljplanen. I avtalet ingår frågor om markförvärv, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Den största delen av parkeringsplatserna ingår i gemensamhetsanläggningar som behöver omprövas i och med ett genomförande av detaljplanen. Dessa frågor ingår i avtalet. Avtalet ska vara påskrivet innan detaljplanen kan antas.

Planen handläggs med PBL 2010:900 uppdaterad genom till och med 2017–181. Planarbetet är påbörjat genom uppdragsbeslut den 26 april 2017.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Gestaltning på sidan 12
- Parkering på sidan 14
- Räddningsväg på sidan 16

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet, som är cirka 1 hektar stort, ligger i stadsdelen Valla på Frösön, Östersund. Området ligger cirka fem kilometer väster om centrala Östersund. Planområdet gränsar till Vallsundsvägen i norr samt Önevägen i öster. Väster och söder om planområdet ligger Vallaskolan åk F-9 samt förskolan Önegården.

Fastigheterna Valla Centrum 11 och 12 är i privat ägo medan Valla Centrum 1 och Valla 10:5 ägs av Östersunds kommun.



Karta med planområdet markerat med röd streckad linje.

Valla Centrum 12 och delarna av Valla Centrum 1 och Valla 10:5 inkluderas i planområdet dels av plantekniska skäl.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Östersiktsplan Östersund 2040

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040. Översiktsplanen har ett antal riktlinjer som kan appliceras på planförslaget:

- Planering och byggande ska skapa ett attraktivt Östersund med en god bebyggd miljö och hög arkitektonisk kvalitet.
- För att vardagslivet ska fungera så smidigt som möjligt är det viktigt att det finns service och handel i stadsdelarna. I den hållbara staden är det särskilt viktigt att dagligvarubutiker och annan samhällsservice finns i stadsdelarna.
- Personal- och besöksintensiva verksamheter ska man prioritera i lägen med god kollektivtrafik.

- Näringslivet ska få goda möjligheter att verka, etablera sig och expandera i Östersund. Kommunens fysiska planering ska bidra till att Östersund stärker sin roll som tillväxtmotor i regionen.

Planförslaget innebär en utbyggnad av en dagligvarubutik i ett läge med god tillgång till gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik. Läget möjliggör att befintlig infrastruktur fortsatt kan användas. Utbyggnaden möjliggör för ett större utbud av service för medborgarna och boende i ett område med många befintliga bostäder.

Planförslaget är förenligt med målen i översiktsplanen.

Handelspolicyn

Handelspolicyns syfte är att verka för en fungerande och bred handel i hela kommunen. Kommunen ska stötta stadsdelcentra så att servicen där kan bevaras och utvecklas. Planförslaget innebär en utökad byggrätt för handel i ett stadsdelscentrum med ett växande kundunderlag. Samhällsbyggnad bedömer därför att planförslaget är förenligt med handelspolicyn.

Tillväxtplan för 2014–2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. Planförslaget bidrar till att nå de övergripande målen genom en utveckling av ett stadsdelcentrum med ett stort upptagningsområde.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en ny parkeringspolicy. Den innebär att parkering nu till skillnad från förr, i större utsträckning ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Fastigheterna Valla Centrum 11 och 12 omfattas av *Detaljplan för ny förskola m.m. Valla centrum*. Detaljplanen har plannummer F158 och vann lagakraft den 22 december 2010. Detaljplanen medger markanvändningarna handel för Valla Centrum 11 och centrumverksamhet för Valla centrum 12. Byggnaderna får ha en högsta byggnadshöjd på 5 meter vardera. Detaljplanen anger att ytorna som är parkering idag samt en passage mellan handelsbyggnaden och skolbyggnaderna ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggningar.

Fastigheten Valla Centrum 1 omfattas av *stadsplanen för del av Frösön i Östersunds kommun (kv Valla centrum mm)*. Detaljplanen har plannummer F89 och vann laga kraft den 12 februari 1987. För ytorna som ingår i detta planförslag medger planen markanvändningen Allmänt ändamål som inte får bebyggas, prickmark.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgårdets ytvattentäkt. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 29 augusti 2018 § 204 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 kap MB

Riksintresse för kulturmiljövården och för det rörliga friluftslivet

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värde består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida äldre gårdar och kyrkoruiner.

Planområdet ligger även inom riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ 8 Storsjöbygden). Värde består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt till kalvfäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar.

Planförslaget innebär en utbyggnad inom stadsdelscentrat Valla, en tät och relativt ny bebyggelse som idag saknar värde för båda riksintressena. Planförslaget påverkar därför inte riksintressena negativt.

Riksintresse för Åre-Östersund Airport

Planområdet berörs av influensområde för riksintresset för Åre-Östersund flygplats. Flygplatsen tillhör det nationella utbudet av flygplatser. Därmed är flygplatsen enligt riksdagens beslut en del av stommen i ett effektivt och långsiktigt hållbart flygtransportsystem som säkerställer en grundläggande interregional tillgänglighet i hela landet. Influensområdet är den yta utanför riksintresseområdet inom vilket bebyggelse eller andra anläggning påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av flygplatsen. Samhällsbyggnad bedömer att tillbyggnadernas höjd inte påverkar riksintresset.

Riksintresse för totalförsvaret Väderradar Östersund

Planområdet ligger inom Område med särskilt behov av hindersfrihet för riksintresse för totalförsvaret Väderradar Östersund. Inom området kan objekt högre än 20 meter medföra påtaglig skada på verksamheten. Planförslaget innebär inte att byggnaden kommer att överstiga gränsvärdet på 20 meter. Samhällsbyggnad bedömer att riksintresset inte påverkas av planförslaget.

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 kan bidra till en marginell ökning av trafiken till och från området. Ökande bilanvändning leder till ökade emissioner. Periodvis och i kombination med andra faktorer, exempelvis inversion, kan det lokalt förekomma förhöjda halter luftföroreningar eller partiklar på marknivå där människor vistas. Uppmätta vinterhalvårsmedelvärden av dessa föroreningar har dock de senaste åren legat under de målvärden som anges i regionala miljö kvalitetsmålet. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas i och med planförslaget.

Fisk- och musselvatten

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Miljö kvalitetsnormen bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Vattenförekomst

Miljö kvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. När det gäller kemisk status har Storsjön god status. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag av två byggnader med tillhörande ytor för parkering. Inkluderat i området finns även en torgyta tillhörande Vallaskolan. Planområdet är plant. Till största delen består planområdet av byggnader, hårdgjorda ytor och en liten gräsmatta. På parkeringen finns ett antal björkar och utmed Vallsundsvägen finns en häck. Utmed Önevägen finns ett antal tallar och björkar som föreslås bevaras. De skyddas därför med en bestämmelse som anger att marken är avsedd för trädplanteringar samt att marklov krävs för fällning av träd.

Torgytan utanför Vallaskolan består idag av hårdgjorda ytor och planteringar. Vid en utbyggnad av handelsbyggnaden åt väst kommer en del av torget ianspråkta och torgytan bör planeras och byggas om. Torgytan bör fortsättningsvis innehålla gröna element.



Vy över handelsbyggnadens entré från torgytan på Valla Centrum 1.

Geotekniska förhållanden

Idag finns bebyggelse inom planområdet, marken kan därför anses lämplig för ny bebyggelse. En geoteknisk undersökning gjorde 1974, innan den befintliga bebyggelsen uppfördes. Undersökningen visade att grunden består av moränlera. Byggnader med mera kan grundläggas med sulor eller plattor på fast moränlera. Undersökningen är översiktlig och byggherren ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs i samband med bygglov.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Östersunds kommun arbetar med att ta fram ett kulturmiljöprogram för de yttre stadsdelarna. Byggnaderna inom planområdet är inte utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. Däremot är villaområdet söder om planområdet utpekade som en kulturhistorisk värdefull miljö och Änge gård söder om planområdet utpekade som kulturhistoriskt värdefull. Planförslaget innebär inte att upplevelsen av villaområdet eller gården påverkas negativt.

Byggnaderna i Valla centrum uppfördes under mitten av 1970-talet. Sedan dess har Valla centrum till stor del behållit sin karaktär och användning. Handelsbyggnaden och skolbyggnaderna har en enhetlig utformning i materialval, takvinklar och volymer. Ändringar ska utföras med varsamhet i enlighet med PBL.



Vy över torgytan och Vallaskolan på Valla Centrum 1.

Bebyggelse

Planförslaget innebär en förtätning genom utbyggnader på det befintliga handelshuset.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består idag av två byggnader, uppförda under 1970-talet. Handelsbyggnaden, en byggnad i en våning med platt tak, har byggts ut i omgångar sedan den uppfördes. Byggnaden har en markerad entré med glas- och aluminiumpartier och ett något upphöjt tak. Byggnaden för centrumverksamhet består av en våning samt suterrängvåning. Med våningsantalet och sitt sadeltak är centrumbyggnaden högre än handelsbyggnaden.

De två byggnaderna har tillsammans med resterande byggnader i Valla centrum ett gemensamt uttryck. Byggnaderna är uppförda med gult tegel och stående grön träpanel. Handelsbyggnaden och de stora skolbyggnaderna har en till största delen platta tak men uppstickande delar med en brant takvinkel förekommer på framförallt den södra skolbyggnaden. Byggnaden för centrumverksamhet och förskolan har valmat sadeltak.

Ny bebyggelse

Valla Centrum 11

Planförslaget innebär att den befintliga handelsbyggnaden kan byggas ut och byggas på. Utbyggnaden åt väster, mot Vallaskolan, kan bli cirka 400 kvadratmeter i ett plan med en nockhöjd på 333,0 meter över nollplan. Detta skulle innebära att utbyggnaden kan bli sex meter hög. Tidigare detaljplan möjliggjorde en 170 kvadratmeter utbyggnad åt väster som ännu inte använts, utökningen i planförslaget blir därmed cirka 230 kvadratmeter. Marken för utbyggnaden åt väst ska köpas av exploatören från Östersunds kommun.

För utbyggnaden mot Önevägen är byggrätten sammanlagt cirka 1450 kvadratmeter uppdelat i två plan med en nockhöjd på 336,0 meter över nollplan. Initialt kommer exploitören att börja bygga ut cirka 1000 kvadratmeter uppdelat på två plan. I och med att marken vid den östra utbyggnaden sluttar något samt att planförslaget tillåter utbyggnad av ytterligare en våning kan byggnaden bli cirka 10 meter hög mot Önevägen.

För den befintliga handelsbyggnaden och utbyggnaden åt väst har nockhöjden satts något högre än tidigare detaljplan. Syftet är att skapa en svag lutning på taken för att ta hand om snömassor. Platta tak på stora byggnader kan skapa stora problem vid mycket snö. Taken ska fortsättningsvis upplevas som platta för att bibehålla husets karaktär.



Ett exempel på hur tillbyggnaderna kan utformas (Illustration av Krook och Tjäder).

Inom planområdet finns en transformatorstation. Befintliga och nya väggar som vetter mot transformatorstationen ska byggas i betong alternativt uppfylla brandklass EI60 ända upp till tak.

Möjlighet till att uppföra skärmtak för cykelparkering, kundvagnsgarage och carport finns inom Valla Centrum 11. Den sammanlagda byggnadsarean för byggnaderna begränsas till sammanlagt 200 kvadratmeter. Byggnadsarean för enskild byggnad får dock inte överskrida 50 kvadratmeter.

Längs delar av den norra fasaden på handelsbyggnaden får skärmtak uppföras som väderskydd för besökare

Valla Centrum 12

Centrumbyggnaden på Valla Centrum 12 har idag sin entré på den västra sidan. För att få ett mer samlat uttryck av centrumet kan entrén flyttas till den östra sidan, mot handelsbyggnadens entré och parkeringarna. I marken på den östra sidan finns allmännyttiga ledningar med ledningsrätter. Vid planering av en ny entré ska samråd ske med ledningsägarna samt bygglovsavdelningen.

Valla Centrum 1

På torget får skärmtak uppföras för att exempelvis användas som cykelparkering eller som väder- eller solskydd för eleverna.

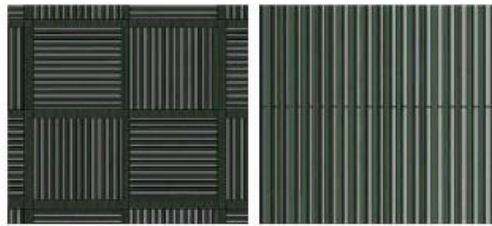
Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns ett antal arbetsplatser. Antalet sysselsatta i handelsbyggnaden kan öka i och med utbyggnaderna. Det är även gångavstånd till arbetsplatser som Vallaskolan och förskolan Önegården som ligger i direkt anslutning till detaljplanen.

Gestaltning

Den nya bebyggelsen ska komplettera befintlig bebyggelse i Valla centrum. Utbyggnaderna behöver inte exakt efterlikna befintlig bebyggelse utan nya inslag kan bidra till att visa områdets ”årsringar”. Takvinklar och delar av materialvalen bör harmonisera med befintlig bebyggelse i stadsdelscentrat. Genom att använda exempelvis den gröna träpanelen, som återkommer inom området, på utbyggnaderna kan de anspela på befintlig bebyggelse.

Utbyggnadernas utformning kan bidra till att skapa en god bebyggd miljö inom Valla centrum samt medverka till att öka förståelsen av Valla centrum som ett stadsdelscentrum.



Exempel på träpanel för fasaden på tillbyggnaderna (Krook och Tjäder)

Tillgänglighet

Planområdets plana mark är lätt att anpassa till rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Det finns därför ingen anledning att göra avsteg från tillgängligheten enligt Boverkets byggregler, BBR. Byggnaderna ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och byggnaderna ska utformas så att de kan användas av dessa personer. Tillgänglighetskraven i samband med bygglov ska därmed följas. Inga bestämmelser behövs därmed i detaljplanen.

Gång- och cykelnätet samt busshållplatser finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. En planskild passage för gång och cykel finns under Vallsundsvägen. Passagen underlättar tillgängligheten mellan bostäder, service och grönområden som finns på bägge sidor om Vallsundsvägen.

Friytor

Lek och utemiljö

Planförslaget innebär att en del av Vallaskolans torgyta, ianspråkats av utbyggnaden, cirka 350 kvadratmeter av utbyggnaden ligger på del av fastigheten som Vallaskolan brukar idag. I och med detta minskar

Vallaskolans friyta. Boverkets rekommenderar att friytan bör vara 30 kvadratmeter per grundskoleelev. Idag går det ungefär 635 elever på Vallaskolan men man prognostiserar att elevantalet kommer att öka inom några år. Vallaskolan har en, i förhållande till andra skolor, stor skolgård och minskningen som sker i och med planförslaget påverkar inte den totala friytan avsevärt.

Torget ligger dock centralt mellan de båda skolbyggnaderna samt handelsbyggnaden och fungerar som en passage för eleverna mellan skolbyggnaderna. Ytan har idag inga höga värden i form av utformning eller upplevelse. Ett genomförande av planen innebär en minskad yta som istället bör upprustas och utvecklas. Ytans centrala plats på skolgården och i stadsdelscentrumet skapar förutsättningar för en attraktiv plats för barn och ungdomar både dag- och kvällstid. Med till exempel grönska, belysning och sittplatser kan man skapa tilltalande rumsindelningar där skoleleverna kan vistas tryggt.

Gator och Trafik

Gatunät

Norr om planområdet ligger Vallsundsvägen som österut ansluter till Rödövägen/Vallaleden. Vägen har en hastighetsgräns på 60 kilometer i timmen. Öster om planområdet ligger Önevägen som har en hastighetsgräns på 30 kilometer i timmen. Önevägen har en beräknad medeldygnstrafik på cirka 1500 fordon och Vallsundsvägen en beräknad medeldygnstrafik på 3900 fordon. Befintlig infrastruktur kan nyttjas även efter ett genomförande av detaljplanen. Inga förändringar föreslås av gatunätet.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Flera gång- och cykelvägar ansluter till planområdet och Valla centrum. Från Valla centrum är det möjligt att ta sig på gång- och cykelvägar till närliggande bostadsområden, mot Frösö kyrka och mot Östersunds centrum. Befintliga gång- och cykelvägar inom Valla centrum ligger idag på kvartersmark genom rättigheter och gemensamhetsanläggningar. Goda gång- och cykelförbindelser finns till och från planområdet.

I den nya detaljplanen föreslås att en ny gång- och cykelväg skapas för att anpassas till befintliga rörelsemönster. Befintligt gång- och cykelstråk går över torget på Valla Centrum 1 och därmed över skolgården. Den befintliga gång- och cykelvägen är idag inte planmässig. Rörelsemönstret för gång- och cykeltrafikanter har observerats över Valla centrum 11 och dess parkering. Den nya gång- och cykelvägen föreslås därför att spegla allmänhetens rörelsemönster och gå från Önevägen, över parkeringsytan på Valla centrum 11 för att sedan ansluta till tunneln under Vallsundsvägen. Gång- och cykelvägen föreslås bli allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Den nya gång- och cykelvägen kan anslutas till den befintliga på andra sidan Önevägen genom befintlig övergång.

Infrastrukturen för gång- och cykeltrafik vid Valla centrum kan på vissa platser vara otydlig och det kan vara svårt att orientera sig. En översyn av

gång- och cykellederna i hela Valla centrum bör göras för att öka orienterbarheten och tillgängligheten.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i anslutning till ett kollektivtrafikstråk med god turtäthet. Närmaste hållplats för bussar med god turtäthet ligger på Önevägen cirka 110 meter från handelsbyggnadens entré. Busshållplatser finns även på Vallsundsvägen och Snorres väg. För att ta sig till busshållplatserna finns tillgängliga och säkra gång- och cykelvägar.

Parkering

Kommunens gällande parkeringspolicy ska användas som ett styrmedel för att uppnå ett hållbart resande och därmed en hållbar samhällsutveckling inom kommunen. Vid beräkningar av antalet parkeringar för verksamheterna inom planområdet ska parkeringspolicyn användas. Planområdet ligger i zon 3 i kommunens parkeringspolicy. Parkeringsbehovet ska lösas inom den enskilda fastigheten om inte detta kan anses vara omöjligt.

Cykelparkeringar

Parkeringspolicyn anger riktlinjer för antalet cykelparkeringsplatser. För de verksamheter som medges inom planområdet ska de finnas sex cykelparkeringar för anställda samt 19 cykelparkeringar för besökare per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Detta ger totalt 92 cykelparkeringar för verksamheterna inom planområdet.

Cykelparkeringens placering och utformning är avgörande för hur väl de kommer att användas. Cykelparkeringar ska vara trygga, säkra och utformande så att de både är tillgängliga och ser inbjudande ut. Trygga och säkra parkeringar innebär att det dels finns möjlighet att låsa fast cykelns ram och dels att det finns belysning och naturlig övervakning med god insyn från omgivningen. Cykelparkering för anställda bör även finnas inomhus. För cykelparkering gäller att de ska placeras så nära entrén som möjligt, i normalfallet inte mer än 25 meter från entrén. Möjligheten till att bygga skärmtak för cykelparkering är säkrad i planförslaget.

Bilparkeringar

Parkeringspolicyn anger riktlinjer för antalet bilparkeringar. I dag finns två gemensamhetsanläggningar, GA:5 och GA:6, för bilparkeringar inom planområdet till förmån för Valla Centrum 1, 2, 11 och 12. Anläggningarna kommer i och med planförslaget att omprövas. Då dessa gemensamhetsanläggningar inte är avgörande för ett genomförande av planförslaget kommer ingen planbestämmelse om gemensamhetsanläggningar finnas. Uträkningen för antalet bilparkeringar utgår från de verksamheter som medges inom planområdet. För dessa verksamheter ska det finnas fem bilparkeringar för anställda samt 20 bilparkeringar för besökare per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA).

Bruttoarean för handelsbyggnaden med utbyggnader på fastigheten Valla Centrum 11 uppgår till cirka 3150 kvadratmeter om hela byggrätten

utnyttjas. Detta skulle ge sammanlagt 78 bilparkeringar. Maxantalet markparkeringar är 94 stycken. Fastigheten Valla Centrum 12 är för liten för att kunna tillgodose sitt eget behov av bilparkeringar på cirka 14 bilparkeringar, dessa kan istället anordnas på Valla Centrum 11. Efter de idag kända förhållandena finns det fortsättningsvis utrymme att, inom Valla Centrum 11, tillgodose kravet på parkeringar för verksamheterna inom planområdet. Erforderliga parkeringsplatser ska redovisas i bygglovet.

Inom gemensamhetsanläggningen GA:6 finns ett stort antal besöksparkeringar. Dessa används idag av handelsbyggnadens besökare, Vallaskolans besökare och för att hämta och lämna elever. Detta upplägg är inte säkert för eleverna och en anpassad hämta/lämnazon för eleverna bör skapas i närheten av Vallaskolans entré på Valla Centrum 1 eller 2.

Fastigheten Valla Centrum 11 har sedan den gällande detaljplanen genom avtal med Östersunds kommun anordnat ytterligare parkeringsplatser på en del av fastigheten Valla 10:5. Marken för parkeringarna planlades som kvartersmark för handel men har sedan dess inte köpts in av fastighetsägaren. Köpet av marken ingår i exploateringsavtalet.

Handikapparkering

Av samtliga bilplatser ska tre procent, dock minst en plats, vara utformade och placerade så att de är lämpliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Bilplatsen ska vara minst fem meter bred och markeras med att den är avsedd för rörelsehindrade. Gångavståndet till målpunkten/entrén ska inte överstiga 25 meter. Lutningen på förflyttningvägen mellan bilplatsen och entrén bör inte överstiga 1:50 (två procent). Markbeläggningen på sådana angoringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri. På fastigheterna inom planområdet går det att skapa handikapparkeringar för verksamheterna.

Varumottagning och utfarter

Varumottag för handelsbyggnaden sker i det sydöstra hörnet av byggnaden. Zonen runt varumottaget bör vara avskilt från besökare och skolans elever med hänsyn till trafiksäkerheten.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Insatstiden för planområdet är mindre än 10 minuter, vilket uppfyller kraven för verksamheterna inom planområdet.

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar.

Räddningsväg

Direkt söder om planområdet finns en räddningsväg för räddningstjänsten som krävs för skolpaviljongen på fastigheten Valla Centrum 2. Ur ett säkerhetsperspektiv får ingenting äventyra dess funktion. Även under byggnadstiden ska räddningsvägen vara framkomlig för räddningstjänstens fordon. För ytterligare information om angreppsvägen kan kontakt tas med Jämtlands räddningstjänstförbund.

Brandposter

Jämtlands räddningstjänstförbund har rekommendationer kring avstånd och kapacitet på brandposter. För de verksamheter som finns inom planområdet rekommenderas ett avstånd på högst 200 meter och en kapacitet på minst 20 liter per sekund. Brandposter med en kapacitet på cirka 20–25 liter per sekund finns inom planområdet vid Vallsundsvägen samt utanför planområdet vid Önevägen cirka 70 meter bort. Flödet och avstånden uppfyller räddningstjänstens krav.

Störningar

Planområdet ligger inom ett område med relativt begränsad biltrafik. Hastighetsbegränsningarna runt området är låga, 60 km/h respektive 30 km/h. Biltrafiken till och från planområdet bedöms inte öka nämnvärt i och med ett genomförande av detaljplanen. Inom planområdet finns ingen störande verksamhet. Samhällsbyggnad bedömer därför att det inte behöver göras en bullerutredning i planarbetet.

Handelsbyggnadens varumottag finns idag vid det sydöstra hörnet av byggnaden. Det finns idag inga klagomål på varumottaget. Varumottaget föreslås placeras på samma ställe för att separera varutransporterna och besökarna. Varutransporterna till byggnaden förväntas inte öka och bör inte alstra ytterligare störningar för omgivningen.

Farligt gods

Planområdet ligger cirka 300 meter från Rödövägen som är en transportled för farligt gods. Planområdet bedöms inte utsättas för risker från farligt gods eftersom det ligger mer än de rekommenderade 150 meter från Rödövägen.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen. Behov av skyddsåtgärder bestäms vid tekniskt samråd.

Trygghet

Det är viktigt att alla människor kan känna sig trygga i sin närmiljö. Rätt utformning av området bidrar i allra högsta grad till ökad trygghet. Exempel på aspekter att tänka på kan vara god belysning, tydlig skyltning, lokalisering och utformning av gång- och cykelvägar, vegetationens form och placering.

Gång- och cykelvägarna inom och i direkt anslutning till planområdet är trafikseparerade men kan upplevas som otydliga och svåra att orientera. I planförslaget dras den nya gång- och cykelvägen över en upplyst parkering. Gång- och cykelvägens placering på parkeringen bör läggas så att den i största möjliga mån undviker att korsa in- och utfarter samt körbanor för biltrafik. Gång- och cykelvägen ska även utformas med belysning och tydliga skyltar.

Inom planområdet finns två öppna ytor som skulle kunna upplevas som mindre trygga utanför dagligvarubutikens och skolans öppettider. Trädplanteringarna på parkeringsplatsen består idag av smala björkar med relativt höga kronor vilket skapar en bra översikt över parkeringsytan. Parkeringen är även upplyst vilket ökar sikten även på kvälls- och nattetid. Vallaskolans torgyta kommer i och med planförslaget att minska och det är viktigt att vid utformningen av det nya torget tänka på hur torget upplevs dag- och nattetid.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. De befintliga byggnaderna inom planområdet brukar idag de kommunala anläggningarna för vatten och spillvatten. Allmännyttiga VA-ledningar är skyddade genom u-områden inom planområdet.

Det finns en spillvattenledning längs handelsbyggnadens västra vägg som behöver flyttas till följd av planförslaget. Nytt läge föreslås utmed utbyggnadens västra vägg. Ett nytt läge för en fjärrvärmeledning behöver även skapas inom samma område. Servitut för spillvattenledningen och ledningsrätt för fjärrvärmen ska om möjligt överlappa varandra för att minska u-området.

Dagvatten

Dagvatten avleds idag till befintligt kommunalt dagvattensystem. Andelen hårdgjorda ytor kommer inte att förändras och belastningen på dagvattensystemet bör ej påverkas.

Väderskyddade cykelparkeringar och annan komplementbebyggelse bör ha gröna tak för att öka fördröjningen inom planområdet och därmed avlasta det kommunala dagvattensystemet.

Utefter Önevägen finns ett antal tallar och andra träd. Dessa skyddas med en bestämmelse som anger att marken är avsedd för trädplantering samt att marklov krävs för fällning av träd. Björkarna på parkeringen skyddas inte av någon bestämmelse men bör ändå bevaras. Trädens värde är dels estetisk men de är även gynnsamma för hantering av föroreningar och dagvatten. Träd tar upp vatten genom rötterna och fördröjer vattenedkomsten med hjälp av trädskronorna.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet och befintliga byggnader är anslutna till fjärrvärmenätet. En fjärrvärmeledning finns där utbyggnaden planeras åt väster. Fjärrvärmeledningen kan flyttas till ett nytt läge längs den nya väggen. Se rubriken Vatten och avlopp. Allmännyttiga fjärrvärmeledningarna säkerställs med u-område inom kvartersmark.

El

Inom planområdet finns en transformatorstation. Transformatorstationen behålls i befintligt läge och utbyggnaderna ska ha brandklassad fasad mot transformatorstationen. Se rubrik Ny bebyggelse.

Avfall

För företagsavfall finns återvinningscentral på Gräfsåsen cirka en mil öster om planområdet.

Inom planområdet finns en återvinningsstation för exempelvis tidningar, glas- och metallförpackningar som sköts av FTI AB. Stationen bör finnas kvar för allmänhetens nytta. Återvinningsstationens läge i närheten av en dagligvarubutik och dess parkering ökar incitamentet till källsortering.

Administrativa frågor

Utökad lovplikt gäller inom a1 markerat område, marklov krävs för fällning av träd.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planförslaget beräknas kunna hanteras enligt följande tidsplan:

Granskning	Vintern 2019
Antagande	Våren 2019

Exploateringsavtal

Parallellt med detaljplanens framtagande så ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Österunds kommun, exploatören och de fem berörda gemensamhetsanläggningarna i Valla Centrum (GA:2-GA:6), för detta ansvarar Östersunds kommun/Mark och exploatering. Inför granskningsskedet ska huvuddragen vara fastställda och avtalsvillkoren redovisas. Exploateringsavtalet ska vara underskrivet av dessa sju parter innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet ska reglera respektive parts ansvar för de genomförandefrågor som är av betydelse för planens genomförande, bland annat priset för nödvändiga marköverföringar, ansvar för flytt av ledningar och utbyggnad av allmän plats, ansvar för att ansöka om lantmäteriförrättningar och bekosta desamma. Innan bygglov kan ges för utbyggnaden åt väster ska köpeskilling för marken vara erlagd och ansökan om fastighetsreglering ska vara inlämnad.

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 ekonomiska frågor

Östersunds kommun/Mark- och exploatering ansvarar för att ansöka om och bekostar lantmäteriförrättning för inlösen av tillkommande allmän platsmark.

Exploatören och kommunen ansvarar i enlighet med exploateringsavtalet för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningar, förutom nya ledningsrätter, inom kvartersmark.

Kostnader för omprövning av gemensamhetsanläggningar inom planområdet står exploatören för i den mån omprövningen beror på dennes utbyggnad. Östersunds kommun bekostar omprövning som beror på nytillkommande allmän platsmark samt för de markområden som kommunen säljer till exploatören.

Huvudmannaskap

Östersunds kommun är huvudman för allmän plats. Det betyder att Östersunds kommun/Teknisk förvaltning bygger och förvaltar gång- och cykelvägen inom planområdet. Planförslaget innebär därmed en ökad driftkostnad för Östersunds kommun i och med att gång- och cykelvägen är allmän platsmark. Den befintliga gång- och cykelvägen går över torgytan, på Valla Centrum 1, inom mark som ingår i den befintliga gemensamhetsanläggningen Valla Centrum GA:4 där både exploatören och Östersunds kommunen har andelstal, med hälften vardera.

Ledningar

Östersunds kommun/Teknisk förvaltning 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.

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för ledningar från anvisad förbindelsepunkt fram till egen byggnad.

Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om möjligheten att förlägga allmänna ledningar och bekostar eventuella förrättningskostnader för nya ledningsrätter/servitut.

Kostnaderna för flytt av ledningar som beror på exploatörens utbyggnader bekostas av exploatören. Det betyder till exempel att exploatören bekostar flytten av spillvattenledning och fjärrvärmeledning som behöver flyttas till följd av planförslaget. Exploatören eller kommunen bekostar eventuella förrättningskostnader för flytt av befintliga ledningsrätter/servitut i enlighet med exploateringsavtalet.

Åtgärder inom allmän plats

Östersunds kommun svarar för iordningsställande av allmän platsmark i form av gång- och cykelvägen.

Åtgärder inom kvartersmark

Exploatören, respektive fastighetsägare eller gemensamhetsanläggning ansvarar för åtgärder inom kvartersmark som till exempel markplanering och bygglov.

Avgifter

Vid bygglov ska inte planavgift betalas. Bygglovsavgift ska betalas i enlighet med taxa vid ansökan.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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

gemensamhetsanläggning. Det innebär inget ställningstagande från Lantmäterimyndighetens sida.

Konsekvenser för respektive fastighet

Fastighetsreglering från Valla Centrum 1 till Valla Centrum 11 för att möjliggöra utbyggnad

För att möjliggöra en utbyggnad enligt planförslaget behöver mark från Valla Centrum 1 regleras över till Valla Centrum 11. Officialservitut, 2380K-2000/46.1, för takutsprång på fastigheten Valla Centrum 1 bör i samma förrättning upphävas. I samband med detta bör även gemensamhetsanläggningen Valla Centrum GA:4 omprövas. Ansvaret för att ansöka om lantmäteriförrättning ligger på Östersunds kommun/Mark- och exploatering. Kostnaden för marken fastställs i exploateringsavtalet mellan exploitören och Östersunds kommun. Kostnaderna för samtliga lantmäteriförrättningar i denna del bekostas av kommunen, med undantag för officialservitutet för takutsprånget, vilket bekostas av exploitören.

Ledningar inom Valla Centrum 1 som måste flyttas pga fastighetsregleringen/utbyggnaden

Fastigheten Valla Centrum 12 har officialservitut, 2380K-2000/46.5, för avloppsledning på fastigheten Valla Centrum 1. Ledningen ska flyttas på bekostnad av exploitören. Ändring av officialservitut ansöks hos Lantmäterimyndigheten. Ansvaret för att ansöka om lantmäteriförrättning ligger på kommunen som också bekostar förrättningen.

Jämkraft AB har en allmän fjärrvärmeledning på Valla Centrum 1. Ledningen ska flyttas på exploitörens bekostnad. Planen säkerställer ledningens nya läge. Ledningsrätt ska bildas för ledningens nya läge. Ansvaret för att säkerställa att detta blir gjort ligger på ledningsägaren.

Förändringar av allmän platsmark som berör Valla Centrum 11, 12 och Valla 10:5

Den del av fastigheterna Valla Centrum 11 och 12 som planläggs som allmän plats ska regleras över till närmaste kommunala gatufastighet Valla 10:5. I samband med detta behöver gemensamhetsanläggningarna Valla Centrum GA:5 och GA:6 omprövas. Fastigheten Valla Centrum 1 har officialservitut, 2380K-2000/46.4, för gång- och cykelväg på fastigheten Valla Centrum 12. Eftersom delar av området för servitutet planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap bör servitutet upphävas då det inte längre behövs.

Ändring av officialservitut och omprövning av gemensamhetsanläggningar ansöks hos Lantmäterimyndigheten. Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningen för ovanstående delar ligger på Östersunds kommun/Mark- och exploatering.

Den del av Valla 10:5 som Valla Centrum GA:6 fram till nu nyttjat för parkering genom avtal med Östersunds kommun ska i och med planförslaget regleras över till Valla Centrum 11, vilket även föranleder att

även Valla Centrum GA:6 behöver omprövas. Ansvaret för att ansöka om lantmäteriförrättning ligger på Östersunds kommun/Mark- och exploatering, men exploatören svarar för 75% av samtliga kostnader med anledning av dessa åtgärder, och gemensamhetsanläggningen bekostar resterande del.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggningar för avloppsledning, vattenledning (GA:3), torg och passage (GA:4) samt för parkering (GA:5 och GA:6). Anläggningarna ska omprövas i och med planförslaget.

Ändringar av gemensamhetsanläggningarna görs på ansökan hos Lantmäterimyndigheten. Östersunds kommun/Mark- och exploatering ansvarar för att ansöka om förrättning. Kostnaderna för förrättningarna regleras närmare i exploateringsavtalet mellan Östersunds kommun och exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Martin Blick, Trafikplanerare

Gång och cykelvägen

Östersund den 15 maj 2019

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Stina Sahlén
Planarkitekt

Bengt Nilsson
Mark- och Exploatering