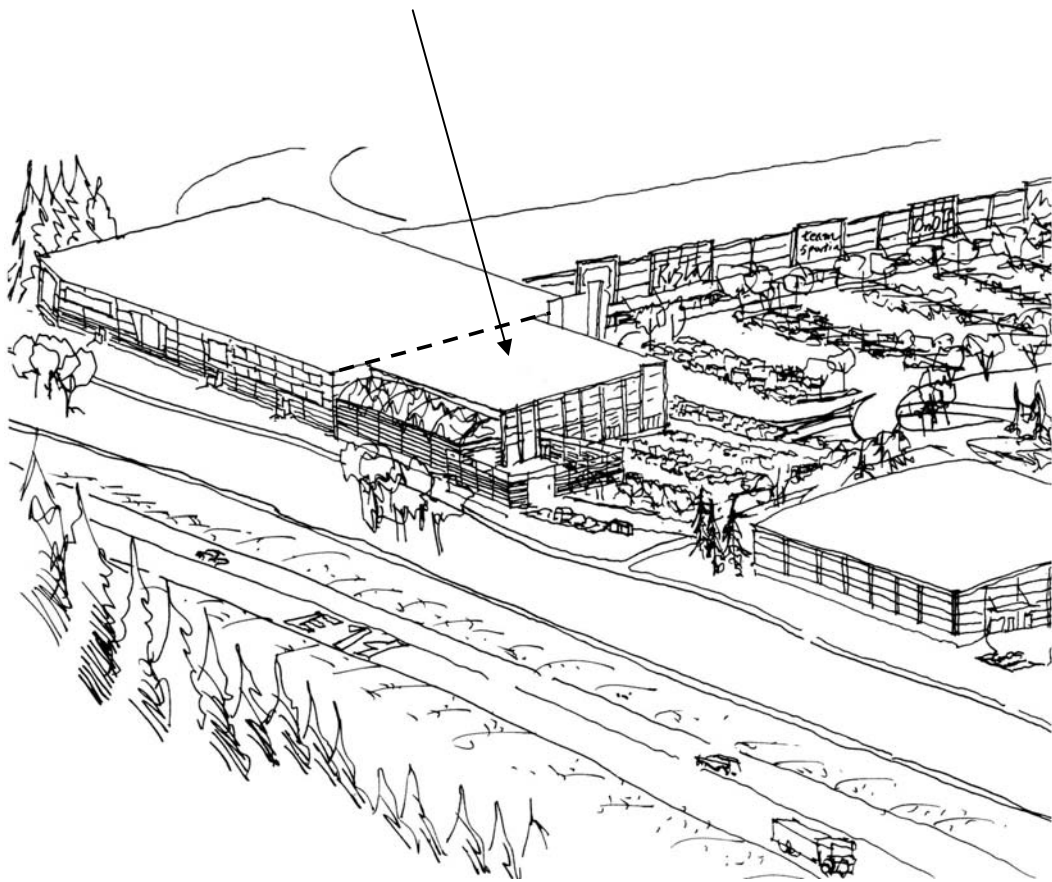


Detaljplan för
LILLÄNGE HANDELSPLATS
(Ångvälten 3)
Östersunds kommun

Tillbyggnad Coop Forum - Hus & Trädgård



Skiss SWECO FFNS / Lennart Köpsén 2004-05-14

ANTAGANDEHANDLING

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 20 oktober 2004
Antagen av Miljö- och samhällsnämnden 2004-12-20§337
Laga kraft den 10 januari 2005

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner	4
Program för planområdet	4
Kommunala beslut i övrigt.....	4
PLANENS KONSEKVENSER	5
Bedömning av trafikmiljöeffekter.....	5
Konsekvenser för befintlig handel	5
Miljökonsekvensbeskrivning	6
Motiv för att precisera handelsändamålet till dagligvaror och skrymmande varor	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	9
Mark och vegetation.....	9
Dagvatten	9
Geotekniska förhållanden	10
Bebyggelse	10
Program för arkitektur och miljö (dat. 2001-06-08)	11
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	14
Bygglovplikt.....	14
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	15
ORGANISATORISKA FRÅGOR	15
Tidplan	15
Genomförandetid	15
Planavtal.....	15
Ansvarsfördelning	15
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	16
Fastighetsbildning , gemensamhetsanläggningar.....	16
EKONOMISKA FRÅGOR.....	16
Planekonomi.....	16
TEKNISKA FRÅGOR	16

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

PROGRAM FÖR ARKITEKTUR OCH MILJÖ

UTLÅTANDE

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

HANDLINGAR

...Antagandehandlingarna består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning med illustration, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning samt "Program för arkitektur och miljö" samt utlåtande.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

...Planområdet är beläget mellan Hagvägen och E14 omedelbart söder om cirkulationsplatsen i Odensskog.

KF Fastigheter, Stockholm har begärt att gällande detaljplan ändras så att fastigheten Ångvälden 3 kan delas i flera fastigheter, att en industritomt kan avskiljas mot Speditörvägen samt att en utbyggnad av Coop Forum för trädgårdsprodukter blir möjlig.

Planförslaget innebär sammanfattningsvis följande ;

- Området ska kunna användas för handel, kontor, bilistservice och industriändamål.
- Lokaler ska kunna uppföras för detaljhandel med skrymmande varor samt i begränsad omfattning dagligvaror.
- Säljytan för dagligvaror är, liksom i gällande plan, begränsad till max 3500m²
- Planområdet ska kunna indelas i flera fastigheter
- I anslutning till Speditörvägen bildas en fastighet för industriändamål.
- I områdets centrala del utökas byggrätten med 2200m², dvs från 16000m² till 18200m².

Planförslaget överstämmer väl med syftet och intentionerna i gällande plan (dp 423) som vann laga kraft den 5 december 2002.

Sedan gällande plan upprättades har rådande förutsättningar inte nämnvärt förändrats varför samhällsbyggnad valt att använda den miljökonsekvensbeskrivning samt övrigt utredningsmaterial, analyser etc. som ingick i det förra planarbetet. Detta gäller även det "Program för arkitektur och miljö" som upprättades.

Plan- resp genomförandebeskrivning från gällande plan har bearbetats för och anpassats till planuppdragets syfte och målsättning.

PLANDATA

Planområdet omfattar;

- Ångvälden 3. Arealen är ca 7 hektar. Ångvälden 3 ägs av KF Fastigheter, Stockholm.
- del av Ångvälden 2 som tas i anspråk av Ångvälden 3 för infart från Chaufförvägen till interngata. Erforderlig hörnavskärningen 4 x 6 meter.
- del av parkmarken i Speditörgatans förlängning överförs från parkmark till gatumark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den kommunövergripande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige år 1991, ingår området i delområde Centrala Östersund och är där benämnt Lillänge, med följande beskrivning: *Vid den framtida infarten till Lillänge planeras ett område för kontorsarbetsplatser och handel (i huvudsak tyngre och skrymmande varor).*

Detaljplaner

För Ångvälden 3 (och -2) inom planområdet finns en tidigare detaljplan;

- Detaljplan (dp 423) med laga kraftdatum den 5 december 2002 (ARBETSPLATSER, BILISTSERVICE OCH HANDEL VID TRAFIKPLATS ODENSKOG . (Kv. Ångvälden m fl)), med genomförandetid t o m den 5 december 2007. Planen medger att området ska kunna användas för bilistervice och kontor, handel med skrymmande varor samt i viss omfattning handel med livsmedel. Planen gav även förutsättningar för den ombyggnad av Hagvägen som genomförts för att hantera en ökad trafik i området.

Del av parkmark i Speditörgatans förlängning överförs till gatumark berör ;

- Detaljplan (dp 361) med laga kraftdatum den 13 juni 1996. (Parklandskap och bebyggelse m m vid LILLÄNGE).

Program för planområdet

Då planförslaget inte är av principiell karaktär har samhällsbyggnad bedömt att behov av program inte föreligger.

Inför arbetet med nu gällande detaljplan (laga kraft 2002-12-05) upprättades ett program som samrådsbehandlades våren 2001. Programmet redovisade preliminärt den planerade bebyggelsens art och omfattning, disposition av området, bilagor som behandlade trafikmiljöeffekter, konsekvenser för befintlig handel samt motiv för att i detaljplanen precisera handelsändamålet.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2004-05-26§ 153 att samrådsbehandla ett förslag till ny detaljplan. I beslutet ingick följande direktiv ;

- *delning av Ångvälden 3 i flera fastigheter*
- *2200m² utbyggnad av Coop Forum, skrymmande handel (trädgårdsprodukter)*
- *avstyckning av en industritomt mot Speditörvägen*
- *att lastintag utformas med skydd mot insyn*
- *parkering separeras från lastgata*

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2004-10-20§ 275 att ställa ut planen.

PLANENS KONSEKVENSER

Bedömning av trafikmiljöeffekter

Konsultfirman Nordplan AB har gjort en bedömning av trafikeffekterna i ett regionalt perspektiv. Bedömning utgick från etablering av två livsmedelsbutiker om sammanlagt ca 5000 m² säljyta. I rapporten gjordes en jämförelse mellan de planerade lägena Odenskog och Åskorset. För läget i Odenskog bedömdes trafikarbetet i regionen komma att öka med ca 3 % för inköp av dagligvaror, vilket motsvarar 0,15 % totalt ökat bilresande. För Ås-alternativet var motsvarande bedömning 6 % resp. 0,3 %. Till dessa siffror kommer den reseökning som norska kunder står för, vilken av Nordplan bedömdes ge hela +5 % (0,25 %) i bägge alternativen. Bakgrunden till den jämförelsevis höga siffran uppges främst vara långa resvägar. Förändringen av mängden norska resor är naturligtvis svår att bedöma men att de skulle bidra med en trafikökning som motsvarar eller t.o.m. överstiger den från länets egna invånare är inte sannolikt.

Detta planförslag innebär, i likhet med nu gällande plan, att säljytan för dagligvaror begränsas till max 3500 m².

Konsekvenser för befintlig handel

AB Handelns Utredningsinstitut, HUI, har gjort två konsekvensstudier som beskriver stadens och regionens handels struktur samt bedömer hur större nyetableringar av handel med i första hand dagligvaror skulle påverka befintlig handel. Dessutom har på länsstyrelsens uppdrag FLF Service AB gjort en studie av hur externetableringar av dagligvaruhandel skulle påverka 25 st. specifika landsbygdsbutiker.

”Konsekvenser för befintlig handelsstruktur i Östersund av en handelsetablering vid trafikplats Lillänge” (upprättad 1999 på beställning av miljö- och stadsbyggnadskontoret).

Studien beskriver följderna för befintlig handel av tre st. alternativ till etablering av handel i det nu aktuella planområdet: En livsmedelsbutik med 4000 m² butiksytta, två livsmedelsbutiker med vardera 4000 m² butiksytta samt etablering av sällanköpshandel (fackhandel) i större omfattning.

Den sammanfattande bedömningen var att en ny livsmedelsbutik skulle medföra nedläggning av två butiker i staden, Lit eller Brunflo men ändå totalt sett vara positiv för livsmedelshandeln i kommunen. Alternativet med två stora nya livsmedelsbutiker skulle däremot föra med sig stora negativa effekter för befintlig handel, med ett flertal nedläggningar. Etablering av sällanköpshandel i större omfattning skulle påverka centrumhandeln negativt i relativt stor omfattning.

Sedan rapporten skrevs har dagligvarubutiken Willy´s tillkommit på Söder vilket gör att underlaget inte är aktuellt vad gäller dagligvaror. Det som däremot sägs om sällanköpshandeln och dess negativa effekter på centrum ligger till grund för planens preciseringar av handelsändamålet – att endast dagligvaror och skrymmande varor tillåts.

”Detaljhandelsanalys Östersundsregionen”, upprättad januari 2001 på beställning från länsstyrelsen, beskriver effekterna av en etablering av 9000 m² säljyta detaljhandel varav 5000 m² dagligvaror i Ås alternativt Lillänge i Odenskog.

Utdrag ur sammanfattningen:

Detaljhandeln i Östersunds kommun omsatte cirka 2 600 miljoner kronor år 1998. Från år 1990 har kommunen haft en stadigt ökande omsättning. Sällanköpsvaruhandeln är något större än dagligvaruhandeln och omsatte cirka 1 500 miljoner kronor. Dagligvaruhandeln omsatte således cirka 1 100 miljoner kronor. HUI:s prognos över detaljhandelns utveckling fram till år 2005, med hänsyn tagen till befolkningsförändringar, visar att omsättningen kommer att öka med totalt 765 miljoner kronor.

I Östersunds kommun etablerades år 1994/95 ICA Matpiraten. I samma område pågår för närvarande en etablering av Willys. Willys beräknas omsätta ungefär lika mycket som ICA Matpiraten, cirka 130-150 miljoner kronor. För närvarande finns intresse att etablera två stormarknader, ICA Maxi och Robin Hood. Två olika etableringsalternativ finns för närvarande, Ås i Krokoms kommun och Lillänge i Östersunds kommun. HUI bedömer att Willys, ICA Maxi och Robin Hood, tillsammans kommer att omsätta cirka 400 miljoner kronor på tre till fem års sikt. Totalt sett väntas dagligvaruhandeln i länet öka med 260 miljoner kronor fram till år 2005. HUI bedömer att Norgehandeln till följd av nyetableringarna kommer att öka med 20 miljoner. Detta gör att de nya etableringarna kommer att ta omsättning även från redan befintlig handel.

Oavsett etableringsalternativ kommer de butiker som ligger närmast de planerade nyetableringarna att drabbas hårdast av konkurrensen. Den ökande konkurrensen som nyetableringarna innebär medför att flera stora butiker kommer att tappa i omsättning. Ingen av dessa risker dock nedläggning. Däremot kan den ökande konkurrensen på sikt bli för stor för ett antal mindre butiker och en handfull butiker i glesbygden. En etablering i Lillänge kommer att få en något kraftigare effekt i Östersunds tätort. Sällanköpsvaruhandeln påverkas i mycket mindre utsträckning än dagligvaruhandeln.

Sammanställning av analyser från 25 butiker i Jämtlands län, upprättad av FLF Service AB/Drivkraft AB, på beställning av länsstyrelsen, mars 2001. Rapporten bygger på antagandet att ”alla tre handelsblocken” samtidigt etablerar sig i externa/halvexterna lägen i Östersund med omnejd. De bedömda konsekvenserna för de 25 studerade butikerna, belägna i Åre, Krokoms och Bergs kommuner är bl. a ett omsättningsbortfall upp till 25 %, med ett genomsnittligt bortfall på 14 %. 9 st av butikerna bedöms vara nedlagda inom 6 år. Kommentar: Bedömningarna utgår som nämnts ifrån tre nya stora etableringar. Planen för Odenskog medger en stor butik.

Miljökonsekvensbeskrivning

./.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), dat. 2001-06-26, biläggs som en särskild handling. Enligt MKB:n har planen både negativa och positiva konsekvenser vid en jämförelse med nollalternativet. Nollalternativet innebär ett genomförande av den tidigare detaljplanen. Den mest betydande negativa miljöeffekten är förstärkning av bilgynnad handel, med ökat bilresande och åtföljande störningar och tillskott av koldioxid till atmosfären. Trafikökningarna bedöms dock inte leda till något lokalt eller regionalt överskridande av riktvärden för luftföroreningar. Plangenomförandet kan vidare leda till nedläggning av butiker i Östersund och länet, vilket är negativt för hushåll som saknar bil.

Lokalt kan planen få positiva konsekvenser under förutsättning att grönstrukturen och vattenbalansen inom och runt området kan utvecklas och förbättras i samband med exploateringen. Pågående och planerade förändringar kan, med omsorgsfull gestaltning, vara positiv för stadsbilden och stadens entré vid E14.

Motiv för att precisera handelsändamålet till dagligvaror och skrymmande varor

För att detaljhandel ska få preciseras till att omfatta endast skrymmande varor och livsmedel krävs ”skäl av betydande vikt”, enligt Plan – och bygglagen. Bakgrunden och skälen bakom planens ställningstagande är följande;

Planen medger detaljhandel med dagligvaror respektive skrymmande varor. Begreppet detaljhandel innefattar utöver dessa kategorier även s.k. övriga varor, som kläder, skor, sportartiklar, böcker etc. Denna slags handel är den dominerande i Östersunds centrum. Avsikten är att sådan övrig detaljhandel inte ska finnas i planområdet. Det finns en stark och allmänt accepterad ambition från kommunen, handelsnäring, fastighetsägare m. fl. att på olika sätt ytterligare utveckla stadens levande och särpräglade centrum som mötesplats för handel, kultur, turism, utbildning och nöjesliv. En stark och diversifierad centrumhandel är grundläggande för det utvecklingsarbete som pågår. Avsikten är att den fortsatta tillväxten av övrigvaruhandeln i första hand ska ske inom centrum och som expansion av den idag koncentrerade centrumkärnan. En möjlighet är också att handeln kan expandera i lokaler som idag rymmer t ex dagligvaruhandel.

En etablering av omfattande handel med ”övriga varor” i Odenskog skulle dra ut eller försvaga handeln i centrum, vilket i sin tur skulle motverka eller i värsta fall omintetgöra en positiv utveckling för Östersunds centrum som helhet. Detta är för kommunen ett skäl av betydande vikt för att i detaljplanen bestämma att detaljhandel med övriga varor, dvs sådana varor som inte är att beteckna som dagligvaror eller skrymmande varor, inte skall finnas inom planområdet. Underlag för ställningstagandet är bl. a. rapporterna från Handelns Utredningsinstitut.

Handel med skrymmande varor tillåts i detaljplanen

I Odenskog finns sedan länge ett betydande inslag av handel med skrymmande varor - bilar, byggvaror m.m. Denna kategori av handel är redan tidigare bedömd som lämplig för planområdet, som också uttryckts i översiktsplanen. Allmänt sett passar handel med tyngre, skrymmande varor bäst i lägen som lätt kan nås med bil och där utrymmet finns för parkering och stora lokaler. Den passar helt enkelt inte i centrala lägen - av utrymmesskäl, med hänsyn till stadsbilden och den tyngre trafik som genereras av varutransporter och besökare. Skrymmande handel som idag ligger olämpligt lokaliserad kan etablera sig i planområdet vilket är till gagn för staden.

Handel med livsmedel (dagligvaror) tillåts i detaljplanen

Utvecklingen har i flera år gått emot större butiker och ökad priskonkurrens. Många mindre butiker i såväl tätorten som på landsbygden har försvunnit. Det har också blivit svårt att få butikskedjorna intresserade av att etablera mindre och medelstora butiker i nya bostadsområden. Nedläggningar av mindre butiker i staden och på landsbygden är ett uttryck för den strukturomvandling som pågår - med bilburen storhandling, ökade krav på lönsamhet i handelsföretagen och konsumentkrav på lägre priser och större sortiment än vad mindre butiker oftast kan svara mot. Lågrprisbutikerna bidrar sannolikt till att mindre butiker läggs ned och påskyndar detta. Erfarenheten är dock att nya lågrprisbutiker i första hand konkurrerar med andra lågrprisbutiker och i mindre grad med ”vanliga butiker” i bostadsområden.

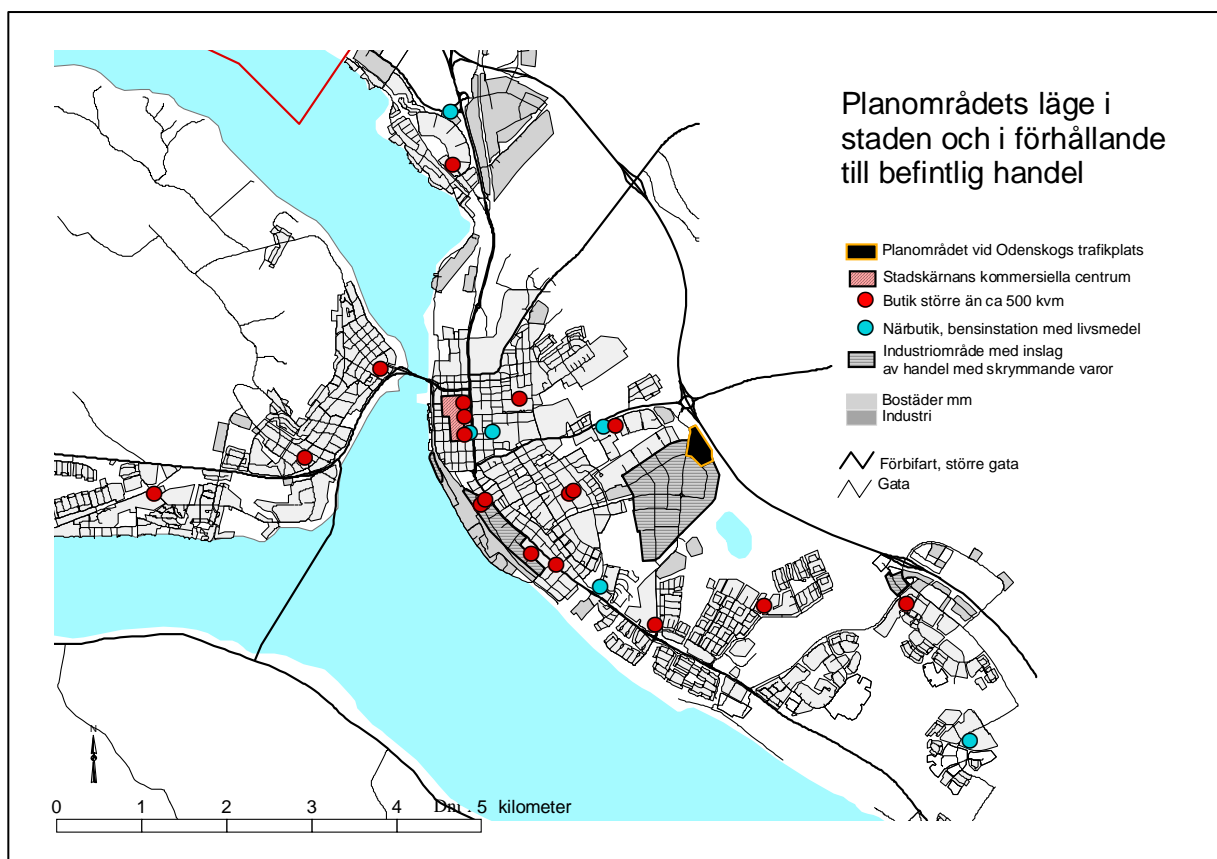
I Östersund finns idag ca 25 000 m² lokaler (bruttoarea) för dagligvaruhandel, fördelade på:

- 11 st. medelstora butiker och några mindre spridda över Frösön, Östersund och Torvalla, de flesta i stadsdelscentra. Totalt ca 10 000 m².
- I stadsdelen Söder, centralt i Östersund finns tre större butiker med sammanlagt ca 8000 m² bruttoarea. Två av dem, Matpiraten och Willy's, profilerar sig som en lågprisbutiker.
- I centrum finns tre större butiker med sammanlagt ca 5000 m².

Därutöver finns ett antal mindre närbutiker och bensinstationer som säljer livsmedel i begränsad omfattning.

Butiksyntorna är idag ganska jämnt fördelade över staden. Trots att ett tiotal mindre butiker försvunnit i Östersund under de senaste tio åren har tillgängligheten för invånarna inte försämrats på något drastiskt sätt. De allra flesta, ca 90 %, har en butik inom ett avstånd av 600 meter från bostaden. Av de övriga 10 procenten finns flertalet i bostadsområden där det från början inte funnits en vanlig livsmedelsbutik.

Översiktsplanen för Söder antogs år 1994 med syftet att ge förutsättningar för en långsiktig omvandling från industriområde till handel, arbetsplatser och bostäder. Delen utmed främst Bangårdsgatan utvecklas mot ett intensivt och expansivt arbets- och handelsområde. Läget mitt i staden innebär både för- och nackdelar. Fördelen med ett centralt läge är att det är jämförelsevis transport- och reseffektivt, men nackdelen är att vissa redan hårt trafikerade gator i centrala staden belastas ytterligare. I förhållande till invånarantalet i närområdet är utbudet av dagligvaror mycket stort på Söder, med dess fyra butiker. För att bättre kunna möta det intresse som finns för ytterligare handel med dagligvaror i Östersund är det angeläget att erbjuda ett alternativt läge. En etablering av service i Odenskog är också ett viktigt led i utvecklingen av Odenskogs företagsstad. Planområdet ligger inom Odenskogs arbetsområde med ca 5000 arbetsplatser och inom rimligt avstånd från t ex Körfältets bostadsområde med ca 3000 invånare.



I förhållande till kommunens befintliga och i översiktlig planering beskrivna handelsstruktur bedöms Odenskogs trafikplats som en acceptabel lokalisering av handel med skrymmande varor och dagligvaror;

- Det tillför service till Odenskogs expansiva arbetsområde. Med rätt inriktning blir handeln en bra komplettering av området, tillsammans med den bilistervice och de arbetsplatser som väntas tillkomma.
- När det gäller dagligvaror är det bättre om utbyggnaden av ytterligare större butiker sker här istället för på Bangårdsgatan, m.h.t. till den ansträngda trafiksituationen på Söder och för att handeln fördelas mer jämnt över staden.
- Området är lätt tillgängligt med bil, det tangeras av busslinjer och ett väl utbyggt nät av gång- och cykelbanor. Avståndet är inte heller särskilt stort till flera av stadens större bostadsområden.
- Omfattande detaljhandel med övriga varor i området skall inte förekomma eftersom det skulle påverka Östersunds centrum negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Odenskog är överlag en stadsdel med få gröna ytor. Planområdet är starkt omvandlat och saknar i stort sett naturlig mark och vegetation. Marken norr och väster om planområdet består dock till stora delar av gräsytor och skogbevuxen mark kring E14 och cirkulationsplatsen. Planområdet har ett strategiskt läge för stadens gröna struktur. Med sitt läge kan området utgöra en viktig länk mellan de stadsnära natur- och rekreationsområdena Spikbodarna och Lillsjön.

Marken inom själva planområdet är idag en byggarbetsplats och under omvandling. Området förutsätts kunna få tillbaka en välgörande växtlighet och en naturlig vattenbalans i samband med exploateringen.

Dagvatten

Dagvatten från tak och hårdgjord mark skall inte avledas till kommunala dagvattenledningar utan behandlas lokalt. Dagvattnet leds via oljeavskiljare till en sedimenteringsdamm sydöst om planområdet och därifrån via öppet dike / bäck vidare till Lillsjön. Ett exponerat läge invid E14 samt ett förväntat högt antal besökare /kunder fordrar att såväl kvarteretsmarken som det omgivande natur-/parklandskapet utformas med omsorg.

Befintlig trädvegetation ska bibehållas i största möjliga utsträckning.

Grönstråket mellan kvarteretsmarken och E14 utgör allmän plats men bör integreras utseendemässigt och vad avser dagvattenbehandlingen även funktionellt med kvarteretsmarken.

Skötselansvar sedimenteringsdamm

Sedimenteringsbassängen ligger utanför planområdet på kommunal mark som reserverats som parkmark (dp 361).

Samhällsbyggnad föreslår att Teknisk förvaltning ska ansvara för skötsel och underhåll av dammen.

Se även miljökonsekvensbeskrivningen.

Geotekniska förhållanden

Planområdet var ursprungligen en torvmyr. Direkt ovanpå torven har för ca 30 år sedan påförts en ca 2 meter mäktig fyllning av täta jordarter, som silt och lera. Det finns ett flertal geotekniska undersökningar som visar att markens bärlighet för bebyggelse är dålig i stora delar av området (Geoteknisk undersökning av Scandiaconsult 1990 samt geoteknisk utredning av K-Konsult 1994, m fl.) Utredningarna visar att bebyggelse måste grundläggas på pålar i större delen av området. För att undvika sättningar i marken måste grundvattennivån upprätthållas. Kompletterande undersökningar av eventuella föroreningar i marken från tidigare verksamheter skall göras före exploatering.

Bebyggelse

Bebyggelsen kan uppföras för flera alternativa användningar - bilistservice, kontor eller handel. Enligt kommunstyrelsens beslut skall området inte ge förutsättningar för ett stort köpcentrum. Handel är därför i planen preciserad till handel med skrymmande varor och dagligvaror.

Den totala byggrätten inom kvarteret är ca 24 800 m² varav handel med dagligvaror är begränsad till 3500 m² säljyta. Med säljyta menas den del av lokalen till vilken kunderna normalt har tillträde samt utrymmen närmast bakom manuella diskar och i skyltfönster. Av ytan på 3500 m² avses 1000 m² disponeras för en systembutik, som eventuellt kan komma att etableras i området. Övriga 2500 m² avser handel med dagligvaror i vanlig bemärkelse, alltså livsmedel etc.

Till övervägande del kommer bebyggelsen inrymma handel med skrymmande varor. Med skrymmande varor menas varor som inte kan tas med på cykel eller buss, i huvudsak sällanköpsvaror med stort ytkrav per såld enhet, t. ex. vitvaror, maskiner, järn, färg, radio/TV, bilar och byggvaror. Den sammanlagda bruttoarean för skrymmande handel kan bli max ca 22 700m², beroende på hur stor andel andra verksamheter, dvs bilistservice och kontor som tillkommer. I övrigt kan servicecentrumet komma att innehålla turistinformation, ett "Företagens hus", bankomat, restaurang m.m.

Två viktiga principer gäller för områdets utseende och innehåll,

- Området ska utgöra en attraktiv och intressant entré för besökare till Östersund och "företagsstaden Odenkog". Byggnader, mark och växtlighet ska bilda en väl sammanhållen helhet med estetiska kvalitéer.
- Exploateringen ska bidra till att utveckla grönstrukturen och vattenbalansen i området.

Illustrationen på sid. 12 visar ett exempel på disposition av området. Huvuddelen av bebyggelsen ligger samlad centralt i området, i form av flera sammanbyggda butiker med entréer orienterade mot en gemensam kundparkering. För att separera varuleveranser från besöks- och kundtrafiken har lastgårdar med varuintag samt personalparkering sidordnats / förlagts till anläggningarnas baksida.

Tillgänglighet

Området förväntas få många besökare och ska vara lätt att nå för alla. Markens nivåskillnader är obetydliga varför inga problem ska uppstå för rörelsehindrade personer. Gång- och cykelbanor samt busslinje finns i anslutning till området. Bussresenärer, gående och cyklisterna ska lätt kunna nå butiksentréer.

Skyddsrum

Planområdet ligger inte inom skyddsrumsområde. Skyddsrumskrav behöver inte sökas.

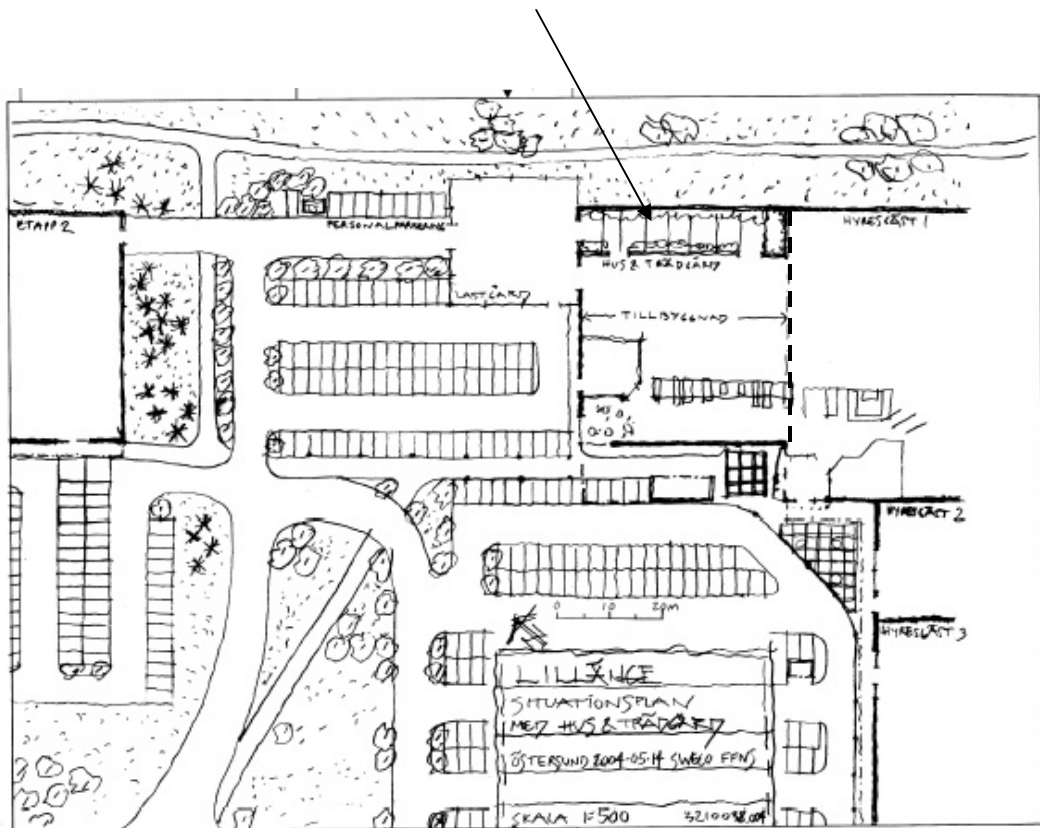
Program för arkitektur och miljö

För att definiera de kvalitéer som bebyggelsen och marken ska ha finns ett särskilt program, som ett av villkoren i det köpeavtal som upprättades dat. 2003-08-19 resp kommentarer dat. 2003-08-11 (*bilaga till exploateringsavtal mellan kommun och exploatör*). Programmet tar upp ett hundratal punkter bl. a. om tomtens och markens utformning, bebyggelsens gestaltning, teknik och byggnadsmaterial, energi, installationer och VA-försörjning m. m.

Programmet vars intentioner alltjämt bör beaktas utgör en planhandling.

Programmet finns under utställningen tillgängligt på samhällsbyggnadsförvaltningen samt utställningslokalerna.

TILLBYGGNAD Coop Forum - Hus & Trädgård



Skiss SWECO FFNS / Lennart Köpsén 2004-05-14

ILLUSTRATION



Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Hagvägen är en viktig huvudgata som leder trafik mellan E14 och Odenskog. Gatan trafikeras nu av drygt 8000 fordon per dygn och skyltad hastighet är 50 km/tim. Den nya bebyggelse som föreslås i planen bedöms generera en trafikökning på ca 15 % på Hagvägen vid planområdet. Gatan bedöms ha tillräcklig kapacitet för denna ökning samt även för den framtida utvecklingen av trafiken från verksamheter i Odenskog i stort. För att underlätta in- och utfart till planområdet och generellt sänka hastigheten på Hagvägen har en cirkulationsplats anlagts i korsningen Hagvägen – Inspektörsvägen. Ett särskilt fält för vänstersvängande trafik från Hagvägen till McDonald´s m.m. kan också behöva anläggas.

Det ska finnas en intern förbindelse mellan tomterna inom kvarteret, dvs mellan McDonald´s, den nya gemensamma kundparkeringen och Chaufförvägen. Det gör det enklare för besökarna och Hagvägen kan avlastas från onödig trafik. McDonald´s in- och utfart utformades med tanke på en gemensam anslutning och den finns redovisad på plan-illustrationen.

Området nås från staden via utbyggt gång- och cykelvägnät. Separata gång- och cykelvägar finns längs Hagvägens bägge sidor. Det finns förbindelse med Körfältets bostadsområde, via tunnel under Hagvägen.

I anslutning till cirkulationsplatsen finns övergångsställen / cykelöverfarter.

Kollektivtrafik

Hagvägen och Chaufförvägen trafikeras av stadsbusslinje nr 9 och vissa av läns- trafikens busslinjer. Möjlighet ska finnas för en busshållplats i nära anslutning till butiksentréerna.

Parkering, varumottag

Parkeringsbehovet ska tillgodoses enligt de behovstal som tillämpas i kommunen. Behovet är olika beroende på verksamhetens art. Handel med dagligvaror fordrar cirka 60 st. parkeringsplatser per 1000 m² bruttoyta lokaler. Handel med skrymmande varor kräver mellan 15 och 30 platser beroende på typen av varor. Exempelvis kräver byggvaror och bilhandel relativt få platser medan elektronik och vitvaror kräver mer. I medeltal antas behovet i planområdet uppgå till ca 30 parkeringsplatser per 1000 m² bruttoarea. Det totala behovet kan därmed uppskattas till 600 - 700 platser.

Illustrationen visar en gemensam och samlad kundparkering med huvudinfart från Hagvägen och anslutning även till Chaufförvägen och McDonald´s in- och utfart. En samlad parkering som kan nås från flera håll ger effektivt samnyttjande och minimerar körsträckorna samtidigt som det blir lättare att skapa en miljö som svarar mot det ovannämnda programmet för arkitektur och miljö.

...Varuleveranser till områdets södra anläggning skall huvudsakligen ske från en enkelriktad lastgata med infart från Chaufförvägen och utfart mot Speditörvägen. Varuleveranser till områdets norra anläggning sker via infart till Mac Donald´s. Varuleveranser till planerad utbyggnad av Coop Forum´s avd Hus & Trädgård kan inte separeras från övrig trafik. För att undvika konflikter mellan varutransporter och kunder/besökare bör av säkerhetsskäl leveranserna styras till tidpunkter före/efter öppethållande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala VAD -ledningar finns i planområdets gräns. Bebyggelsen skall anslutas till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Dagvatten skall tas omhand lokalt för vidare avledning i bäcken till Lillsjön, se vidare miljökonsekvensbeskrivning och program för arkitektur och miljö.

Brandvattenförsörjning

Brandposter med en kapacitet av minst 1200 liter / minut ska finnas i området, med rundmatning. Avståndet mellan brandpost och byggnad får vara högst 100 meter.

Värme

Området kan anslutas till fjärrvärmenätet. Eventuell annan lösning för uppvärmning ska vara i enlighet med programmet för arkitektur och miljö.

El

I planen läggs u-område för befintlig ledning. Tekniska anläggningar för områdets försörjning, t ex nätstationer, får uppföras på sk prickad mark. I slutet av Speditörvägen finns utrymme för eventuell ytterligare nätstation.

Avfall

Insamlingsstation för kartong, glas etc. ska finnas i anslutning till livsmedelsbutik.

Bygglovplikt

Bygglovplikten behålls oförändrad i planområdet, m.h.t. kraven på gestaltning och markutformning m.m.

Östersund den 20 oktober 2004

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Arkitekt

Detaljplan för
LILLÄNGE HANDELSPLATS
(Ångvälden 3)
Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagandehandling

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen har handlagts med sk normalt planförfarande. Planen samrådsbehandlades under 13 september - 11 oktober 2004. Efter samrådet beslutade miljö- och samhällsnämnden, 20 oktober 2004 §275, att ställa ut det bearbetade planförslaget. Efter fyra veckors utställning, under 3 - 30 november 2004, antogs planen av miljö- och samhällsnämnden den 15 december 2004, §337. Detaljplanen vann laga kraft den 10 januari 2005.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vann laga kraft och varar till och med den 10 januari 2005.

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan KF Fastigheter, Stockholm och samhällsbyggnad..

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för omgivande allmän plats - gator och gång/cykelvägar samt parkmark..

Kommunen ansvarar för vattenförsörjning och spillavlopp och anvisar läge för anslutning.

Dagvatten tas om hand lokalt genom exploatörens försorg. I det fall allmän plats utnyttjas för att omhänderta dagvatten från kvartersmarken ska anläggningar och åtgärder utformas i samråd med Samhällsbyggnad, avd. Trafik-Park.

Kvartersmarken är i privat ägo. Exploatören ansvarar för bebyggelse, markarbeten och övriga åtgärder i enlighet med avtal, detaljplan och Program för arkitektur och miljö, dat 2001-06-06 resp kommentarer dat 2003-08-11 (*bilaga till exploateringsavtal mellan kommun och exploatör*).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning , gemensamhetsanläggningar

Planområdet är enligt tidigare detaljplan indelat i ett kvarter med beteckningen Ångvälden.

Enligt gällande plan skall kvartersmarken utgöra en enda fastighet. Detta planförslag innebär att kvarteret kan delas in i flera fastigheter.

...Då det kan förutsättas att kvarteret kommer att delas in i flera fastigheter skall gemensamhetsanläggning inrättas för i princip all mark som inte upptas av byggnader dvs grönytor med planteringar, trafikytor som interngator samt parkering.

...Befintliga och planerade nätstationer skall kunna nås på tillfredsställande sätt. Tillfarter till nätstationer samt befintlig elkabel (u-område) skall säkerställas genom servitut eller avtal mellan exploatören och Jämtkraft AB.

Ett allmänt gång - och cykelstråk på kvartersmark genom området, betecknat med x på plankartan, skall finnas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Vid upprättandet av gällande detaljplan godkändes en exploateringsbudget av kommunstyrelsen. Budgeten omfattade bl a genomförandet cirkulationsplats Hagvägen - Inspektörsvägen samt gång- och cykelväg längs Hagvägen.

TEKNISKA FRÅGOR

Elledningar

Detaljplanen redovisar ett u-område för delar av de jordkablar som finns på kvartersmark inom planområdet. En jordkabel är dragen från Hagvägen till nätstation och vidare österut fram till befintlig luftledning vid E14. Vidare finns en jordkabel dragen fram till McDonald's i kvarterets gräns mot grönområdet och E14. Plangenomförandet bedöms inte kräva flyttning av dessa ledningar / anläggningar. Ledningarna säkras i avtal exploatör/fastighetsägare och eldistributör samt kan även säkras i fastighetsbildningen. Eventuell flyttning av ledningar etc. skall bekostas av exploatören.

För att klara områdets elförsörjning kan det bli aktuellt att anlägga ytterligare en nätstation. Efter samråd mellan Jämtkraft, Trafik-Park , Affärsverken Vatten samt Samhällsbyggnad kan ett möjlig placering vara i slutet av Speditörvägen.

Tekniska utredningar

Exploatören tar fram närmare utredningar av geotekniska förhållanden m.m., som behövs för projektering och byggande.

Östersund den 20 oktober 2004

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Arkitekt