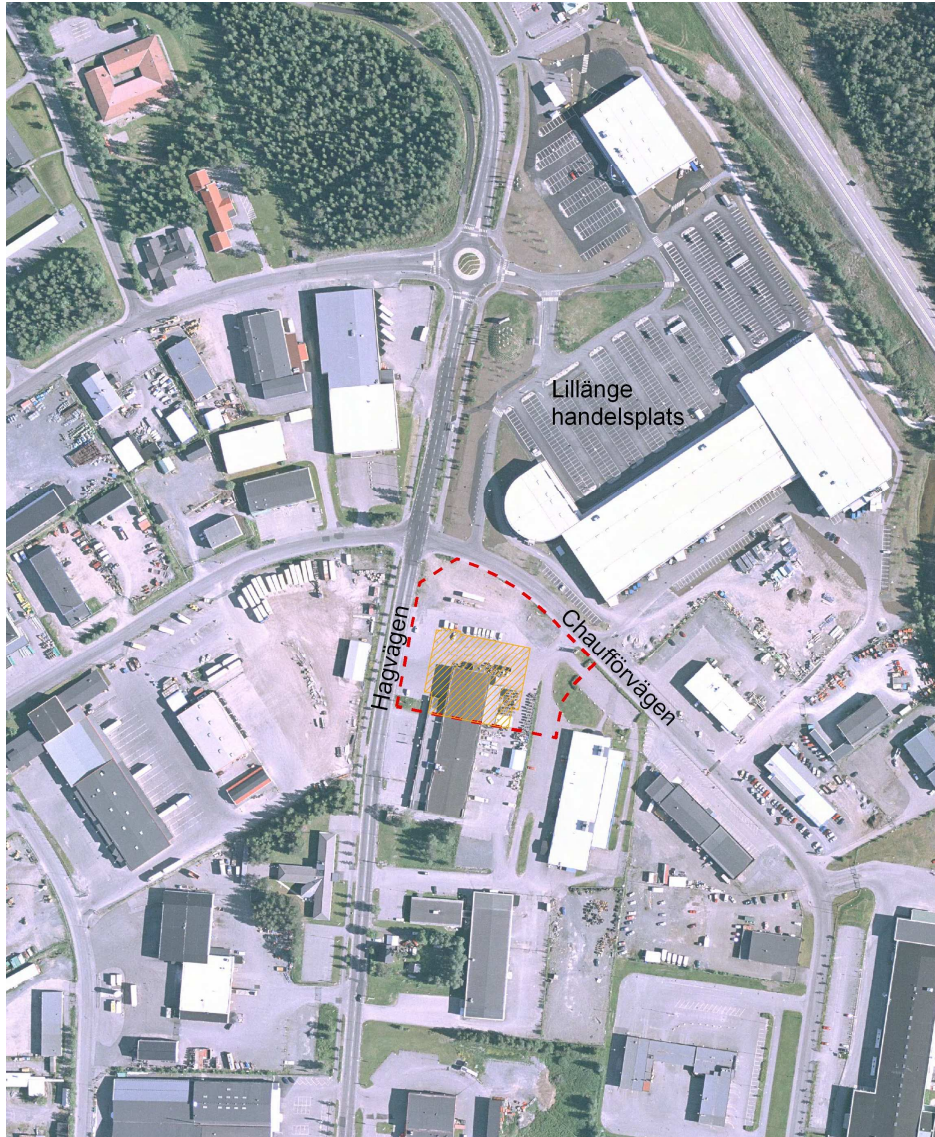




Detaljplan för  
**Handel med sällanköpsvaror**  
Del av fastigheten Släpvagnen 2  
Östersunds kommun

Dnr Ädh 618/2007  
Dnr planmodul: P 07/0020



## ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Särskilt utlåtande

## ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 23 januari 2008

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 23 april 2008

Laga kraft den 19 april 2008

## INNEHÅLL

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>3</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	3
PLANDATA .....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	3
Översiktliga planer .....	3
Handelspolicy.....	3
Program för nya detaljplaner, utökad handel i Odenskog.....	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	4
Behov av miljöbedömning .....	4
Kommunala beslut i övrigt.....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken .....	4
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>6</b>
Bebyggelse .....	6
Rekreation .....	6
Gator och Trafik.....	7
Hälsa och Säkerhet .....	8
Teknisk försörjning .....	8
Administrativa frågor .....	9
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....</b>	<b>9</b>

## PLANBESKRIVNING

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att bedriva handel, dock inte med livsmedel, på den norra delen av fastigheten Släpvagnen 2.

Detaljplanen möjliggör vidare att korsningen Hagvägen - Chaufförsvägen byggs om och utformas som en cirkulationsplats samt att en gång- och cykelväg kan ordnas längs med Hagvägen. Delar av angränsande kvartersmark måste tas i anspråk för att skapa det utrymme som behövs för dessa åtgärder.

### PLANDATA

Planområdet ligger i den norra delen av Odenskog, i korsningen Hagvägen – Chaufförsvägen, och omfattar den norra delen av fastigheten Släpvagnen 2. All kvartersmark ägs av en privat fastighetsägare. Östersunds Kommun äger gatumarken som omger fastigheten. Planområdets totala areal är ca 8840 m<sup>2</sup>.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer

I översiktsplanen för Östersund, antagen 1991, ingår Odenskog i delområde 10.8, centrala Östersund. Ett av planeringsmålen framhåller en utveckling av Lillänge för kontorsarbetsplatser och handel, i huvudsak med skrymmande varor.

#### Handelspolicy

Hösten 2004 antogs en handelspolicy för Östersund av Kommunfullmäktige. Kommunstyrelsen beslutade sedan att handelspolicyn skulle ses över och den 28 juni 2007 godkändes översynen av kommunfullmäktige.

Sällanköpshandeln har växt kraftigt på senare år och det är en utveckling som förväntas fortsätta. Den reviderade handelspolicyn förslår att nyetableringar av handel med sällanköpsvaror koncentreras huvudsakligen till två samlade handelsområden Östersunds stadskärna och Lillängeområdet. Handelspolicyn innehåller bland annat rekommendationer för Lillängehandelsplats och närliggande Odenskog. Rekommendationerna innebär att handelsområdet skall kunna utökas med fler handletableringar och att det möjliga utbudet utvidgas från nuvarande begränsning med industri till att även omfatta all slags handel med sällanköpsvaror. Lillängeområdet har således förutsättningarna att expandera genom att delar av närliggande industrimark planläggs för handel.

## **Program för nya detaljplaner, utökad handel i Odenskog**

Handelspolicyn uttrycker att ett särskilt planprogram för utvecklingen av Lillängeområdet bör upprättas som grund för detaljplaneläggning. Programmet ska behandla frågor som parkering, godstransporter, tydlig exponering, gestaltungsfrågor, miljökonsekvenser och inte minst trafiken.

Programmet följer handelspolicyn beträffande handelns inriktning i området. I huvudsak stämmer programmet också med det förslag till avgränsning av utökat handelsområde som finns i handelspolicyn.

Ett program för utökad handel i Odenskog är ute på samråd under februari och beräknas kunna godkännas i april 2008.

## **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Hela planområdet är planlagt sedan tidigare. Den gällande detaljplanen, (242) fastställd den 29 juni 1979, avser industriändamål.

## **Behov av miljöbedömning**

### *Ställningstagande*

Detaljplanen hanteras som enkelt planförfarande. Förutsättningen för att kunna använda enkelt planförfarande är att detaljplanen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Enkelt planförfarande kan inte användas om detaljplanen samtidigt innebär en betydande miljöpåverkan.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 januari 2008, § 15, att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

## **Kommunala beslut i övrigt**

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 januari 2008, § 15, att uppdra till samhällsbyggnad att genomföra samråd.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 14 november 2007, § 313, att upprätta förslag till detaljplan.

## **Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken**

### *Grundläggande hushållningsbestämmelser*

Miljöbalkens 3 kapitel omfattar grundläggande bestämmelser om hushållning av mark- och vattenområden så som riksintressen. Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt 3 kapitlet Miljöbalken.

***Särskilda hushållningsbestämmelser***

Miljöbalkens 4 kapitel innehåller särskilda hushållningsbestämmelser där vissa utpekade områden berörs. Detaljplaneområdet berörs inte av några av de utpekade områdena.

***Miljö kvalitetsnormer***

Miljöbalkens 5 kapitel inrymmer miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller och är inrättade för att skydda människors hälsa och säkerhet.

**Utomhusluft**

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormen överskrids.

**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. Planområdet ligger inte i eller i anslutning till Storsjön och samhällsbyggnad gör därför bedömning att detaljplanens genomförande inte påverkar miljö kvalitetsnormen.

**Omgivningsbuller**

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller naturen kan anses tåla. Miljö kvalitetsnormen berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare. Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna kommer att överskridas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### **Bebyggelse**

Planområdet ligger i den centrala delen av Odensskog och omges av storskalig industri- och handelsbebyggelse. Planområdet består av bebyggd industrimark med hårdgjorda körytor och få gräsytor. Området är relativt plant. Området omges av Hagvägen och Chaufförsvägen.

Planområdet föreslås i detaljplanen få en ny användning och utvecklas till en del i ett handelsområde. Den norra delen av Släpvagnen 2 är den första detaljplanen där handelspolicyns intentioner efterföljs, Lillänge och närliggande delar av Odenskogsområdet expanderar genom att industrimark planläggs för handel. Förslaget till ny detaljplan innebär att drygt 3000 kvm bruttoarea handel, dock inte livsmedel, tillåts inom den norra delen av fastigheten Släpvagnen 2, mark som tidigare används för industriändamål.

Innan Plan- och bygglagen (PBL) trädde i kraft 1987 var det vedertaget att handel med skrymmande varor, planmässigt ingick i industriändamålet. Gällande detaljplan medger industri men inom planområdet bedrivs idag handel med skrymmande varor i kombination med däckverkstad. Detaljplanen föreslår att markanvändningen industri ändras och ersätts med en bestämmelse om handel, dock inte livsmedel.

### ***Geotekniska förhållanden***

Det finns en geoteknisk undersökning gjord (2006-06-29) för den norra delen av fastigheten Släpvagnen 2. Marken inom planområdet är, ur geoteknisk hänsyn, lämplig för bebyggelse. För mer information angående de geotekniska förhållandena se den geotekniska undersökningen.

### ***Offentlig och kommersiell service***

Detaljplanens genomförande föranleder inte ett ökat behov av offentlig eller kommersiell service.

### ***Tillgänglighet***

Marken inom planområdet är relativt plan och lätt att anpassa till rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Inga avsteg från handikappkrav föreslås därför. Vid nybyggnation ska entréer kunna nås med bil. Tillgängligheten inne i lokalerna hanteras i samband med bygglov/anmälan.

### **Rekreation**

På gångavstånd från Odensskog och planområdet finns närrekreationsområdena Lillsjön och Spikbodarna med ett stort antal stigar och motionsspår.

## **Gator och Trafik**

### ***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik***

En huvudprincip som presenteras i programmet för Odenskog är att utveckla handeln kring Hagvägen som är viktig för Odenskogs trafikförsörjning.

Trafikmängderna på Hagvägen och i hela Odenskog ökar stadigt. Idag uppgår trafikmängderna på Hagvägen till 5 000-12 000 fordon/dygn (ÅDT, årsmedeldygn), med det största flödet på länken mellan E 14 och infarten till Lillänge handelsplast. Trafikmängderna avtar sedan söderut. Trafiken kan antas öka med 15-20% jämfört med nuläget om programmet genomförs.

Korsningen Hagvägen – Chafförsvägen föreslås i detaljplanen att byggas om till en cirkulationsplats. Motivet är att höja trafiksäkerheten med tanke på att korsningen kommer att få en ökad trafikbelastning genom föreslagen omvandling mot mer handel i Odenskog och Lillänge. Cirkulationsplatsen underlättar för anslutande trafik från Chaufförsvägen ut på Hagvägen, vilken är huvudgata. Anläggandet av cirkulationsplatsen kommer att kräva ett större utrymme än vad som idag finns tillgängligt på gatumark. Mindre delar av angränsande tomter kommer att behöva lösas in.

Omvandlingen mot mer handel i området gör att tillgängligheten och säkerheten för gående och cyklister behöver förbättras. Därför föreslås en separat gång- och cykelbana med en bredd av 3,5 meter med en trädplanterad skiljeremsa mot körbanan längs Hagvägens östra sida. Utrymmet för gång- och cykelbanan skapas genom att körbanans bredd minskas i bredd från drygt 10 meter till 7,5 meter, samtidigt som gatumarken utökas med en ca två meter bred remsa från intilliggande kvartersmark.

Gång- och cykelbanorna längs Chufförsvägen föreslås i programmet att höjas upp med en kantsten mot körbanan. Gatuområdets bredd medger dock ingen trädplanterad skiljeremsa.

### ***Kollektivtrafik***

Stadsbussarnas busslinje nio trafikerar Chaufförsvägen med ungefär tre turer varje timme på vardagar och två turer på lördagar och helgdagar.

### ***Parkering, varumottag, utfarter***

Den västra delen av kvarteret Släpvagnen kan utvecklas till ett sammanhängande handelsområde med samordnade parkeringar och transporter för lastning och lossning av gods. I planområdets östra del föreslås därför ett gemensamt område för en intern gata för just lastning och lossning av gods som ska kunna nyttjas av berörda fastigheter.

Under sommaren 2007 antogs *Nya parkeringstal för Östersund*. Parkerings-talen uttrycker antal parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea lokaler. Parkeringsplatserna ska ordnas på kvartersmark. För handel med sällanköpsvaror gäller 10-40 parkeringsplatser, för personbilar, beroende på typ av han-

del. Generellt sett bör det finnas utrymme för det högre talet som en beredskap för framtida ändring av handelns inriktning.

För cykelparkering anges motsvarande parkeringstal till 10-15 för handel generellt.

Parkeringsplatser bör placeras för bästa möjliga tillgänglighet till butikerna. Lättillgängliga, samutnyttjade och sammanhängande lösningar är i regel att föredra. Parkeringsplatserna bör i första hand angöras från Chaufförsvägen för att undvika utfarter mot Hagvägen med hänsyn till de stora trafikmängderna.

Detaljplanen föreslår endast en utfart mot Hagvägen samt två från Chaufförsvägen. Förutom dessa utfarter reglerar detaljplanen att inga flera körbara utfarter får ordnas.

## **Hälsa och Säkerhet**

### ***Skyddsrum***

Skyddsrumskrav skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås av Samhällsbyggnad.

### ***Räddningstjänst***

Insattiden är mindre än 10 minuter. För den typ av verksamhet som föreslås är insattiden godtagbar. Brandkrav för byggnaden redovisas i samband med bygganmälan.

### ***Trygghet***

Det föreslås en separerad gång- och cykelväg längs Hagvägens östra sida för att öka tillgängligheten och trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister. Gång- och cykelvägen separeras från körvägen med en skiljeremsa där träd kan planteras så att gång- och cykelvägen blir mer trafiksäker och trygg men även så att gatan blir smalare. Gång- och cykelvägen får belysning.

## **Teknisk försörjning**

Befintlig byggnad är ansluten till det kommunala vatten och avloppsnätet.

Dagvatten infiltreras via brunnar och dagvattnet leds sedan vidare till Lillsjön.

Fastigheten Släpvagnen 2 är anslutet till det kommunala fjärrvärmenätet.

Vid bygglov/anmälan redovisar exploitören hur sophantering ska lösas.

I korsningen Hagvägen – Chaufförsvägen finns hög- och lågspänningsledning.



### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden för detaljplanen föreslås vara fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Ingen förändring av bygglovplikten föreslås.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Christer Bitén, teknisk förvaltning/bygg och projektering har tagit fram skisser för utformning av cirkulationsplatsen. Samhällsbyggnadsförvaltningen/kart och lantmäteri har tagit fram grundkarta och fastighetsförteckning. Helen Eriksdotter har ritat detaljplanen i AutoCAD. Krister Frykberg samhällsbyggnad/plan och bygg har medverkat i frågor rörande programmet för utökade handel i Odenskog samt handelspolicyn. Fastighetsägarens konsult har tagit fram illustrationer.

Östersund den 23 januari 2008

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg  
Planeringsarkitekt