



Detaljplan för
SARVEN 25, fd MÄSTERBAGARNA på Söder
Handel, kontor och småindustri
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad 2012-01-20
Antagen av miljö- och samhällsnämnden 2012 03 28, § 99
Laga kraft 2012-04-23.

Aktbeteckning: 2380K-P 2012/8

Detaljplanenr: **513**

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

- *Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta*
- *Planbeskrivning*
- *Behov av miljöbedömning*
- *Fastighetsförteckning och Grundkarta*

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen innebär att det f.d.bageriet inom Sarven 25 kan tas i anspråk för ny verksamhet som omfattar handel (**inte** livsmedel), kontor samt småindustri/hantverk som inte kräver skyddsavstånd till bostäder. Pågående kontorsverksamhet i fastighetens kontorsbyggnad befästs. Planen omfattar även den interngata som är gemensam för Sarven 21, 25 och 28.

PLANDATA

Läge, Areal, Ägare

Sarven 25 är belägen i stadsdelen Söder och gränsar i väst mot Nedre Vattugatan och i norr Midgårdsgatan. Planområdet omfattar Sarven 25 samt del av Sarven 21.

Planområdet har en areal på ca 12370m² varav Sarven 25 utgör 12241 m². Den interngata (g1) som är för Sarven 21, 25 o 28 omfattar totalt 1515m² varav/del av Sarven 21 utgör ca 131 m².

- *Sarven 25 ägs av Frallan i Östersund AB*
- *Sarven 21 ägs av Norrvidden Norrland AB.*
- *Sarven 28 ägs av Nesron 19 i Östersund AB (utom planområdet).*

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Söder, antagen av Kommunfullmäktige 1994, har en utveckling med inriktning mot handel, kontor och småindustri bedömts lämplig inom kv. Sarven. Vid ev. avveckling av störande verksamheter bör mindre störande verksamheter eftersträvas.

Tillväxtprogram 2009 - 2013

Tillväxtprogrammet är ett övergripande strategiskt dokument vägledande för kommunens arbete för utveckling och tillväxt. Programmet pekar ut några utvecklingsområden som ska skapa tillväxt de närmaste åren. Ett genomförande av planen sammanfaller med programmets vision om fler arbetstillfällen.

Gällande detaljplan

I gällande detaljplan (dp 94) fastställd 1954, är området reserverat för industri (J).

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2011-09-28, § 263,§ att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för Sarven 25 m fl. och att handläggningen kan ske med enkelt förfarande. Miljö- och samhällsnämnden beslutade vidare att godkänna det redovisade underlaget och att samråd/underrättelse får genomföras.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Riksintressen 3 kap. Planområdet berör inte några riksintressen.

Planområdet ligger utanför område av riksintresse för kulturmiljövården, Östersunds stad (Z27).

Särskilda hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljöbalkens 5 kapitel inrymmer miljö kvalitetsnormer bl a för utomhusluft, samt omgivningsbuller och är inrättade för att skydda människors hälsa och säkerhet. Samhällsbyggnads bedömning är att detaljplanens genomförande inte berör eller innebär att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Utomhusluft

Bageriets verksamhet innebar en betydande gods- och distributionstrafik. De nya verksamheterna bedöms inte alstra trafik i samma omfattning varför en minskad påverkan avseende buller och luftföroreningar kan förväntas.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Ställningstagande

Ändringen av gällande detaljplan innebär dels att pågående kontorsverksamhet i fastighetens kontorsanläggningar konfirmeras, vidare att den f d bagerianläggningen kan tas i anspråk för ny verksamhet som bl a omfattar handel i begränsad omfattning (dock inte livsmedel). Fastigheten är högt utnyttjad med en exploateringsgrad på ~0,7. Någon ytterligare bebyggelse är därför inte planerad.

Samhällsbyggnad har bedömt att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöverkan. MKB behöver därför inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Terrängen sluttar åt sydväst. Nivåskillnaden mellan Midgårdsgatan och interngatan ovanför Sarven 21 är ca fem meter. Marken är i huvudsak asfalterad, andelen grönyta är mycket låg. Högre träd och planteringar saknas.

Nedre Vattugatan kommer att utgöra en ur trafik- och stadsbildssynpunkt viktig länk vid en exploatering av Storsjöstrand. För att skapa en trevligare stadsbild föreskriver därför planen krav på planteringsåtgärder mot Midgårdsgatan resp. Nedre Vattugatan.

Geoteknik

För Sarven 25 finns två geotekniska undersökningar registrerade, dels för hela kvarteret akt. Osd 121 dat 1973-08-17 resp. för kontorsanläggningen akt. Osd 261 dat. 1994-05-04. Då den ändrade markanvändningen inte innebär att några nya anläggningar ska uppföras föreligger inget behov av ytterligare geotekniska undersökningar. Då tidigare verksamhet inte hanterade kemikalier eller andra skadliga ämnen föreligger inte heller behov av markundersökning eller behov av sanering.

Bebyggelse

Befintliga anläggningar

Befintlig anläggning uppfördes som bageri och består i huvudsak av en kontorsdel och en produktionsdel sammanbyggda till en enhet. Byggnadens fasad är av tegel och takbeklädnad av plåt. Del av kontorsanläggningen är uppförd i två våningar och industridelen i ett plan med suterräng. Hela anläggningen har en byggnadsarea på ca 6540m² och omfattar ca 8400 m² BTA inklusive suterrängplan och tekniska utrymmen.

Planförslag

Detaljplanen för Sarven 25 ändras från att utöver industri/hantverk även tillåta kontor samt i begränsad omfattning handel.

Planen medger inte handel med livsmedel. Motivet till detta ställningstagande är dels att utbudet av livsmedelsaffärer inom stadsdelen Söder redan är tillgodosett, dels att bilplatsbehovet vid handel med livsmedel inte kan lösas. Inom stadsdelen Söder finns redan två större livsmedelsbutiker varav en utmed Bangårdsgatan. Det är därför angeläget att kommande etableringar sker i alternativa lägen för att uppnå en geografisk spridning och ökad tillgänglighet. *Se Handelspolicy för Östersund, godkänd av kommunfullmäktige 2007-06-28.*

I princip befäster planen befintliga volymer och byggnadshöjder men ger visst utrymme för mindre förändringar/tillbyggnader t ex i form av inbyggnad av lastkaj, nya entrépartier, burspråk etc. Inga fler våningar tillåts.

Detaljplanen medger en maximal exploatering på **6600** m² BYA. Av den tillåtna exploateringen inom Sarven 25 får handel (**inte livsmedel**) utgöra max. **1500** m²BTA. Den interngata som är gemensam för Sarven 21, 25 resp. 28 befästs i planen (**g₁**).

Verksamheter

Kontorsanläggningen mot Nedre Vattugatan omfattar två våningsplan som idag hyrs av två företag inom it resp. redovisningsbranschen.

Industridelen nyttjas av ett 10-tal företag för i huvudsak lager. I den del som ligger mot Vattugatan planeras två butikslokaler inom totalt ca 1500m².

- *Ingen verksamhet får etableras som kräver skyddsavstånd till bostäder*

Offentlig och Kommersiell service

Fastighetens centrala läge innebär närhet till såväl kommersiell som offentlig service samt busshållplatser.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är en grundläggande förutsättning för människors delaktighet i samhället. Lokaler och utemiljö ska utformas så att kravet på god tillgänglighet uppfylls. Avsteg från gällande handikappkrav godtas inte.

Friytor - Rekreation

Utemiljö

Stadsdelen är hårt exploaterad, attraktiva grönområden saknas och inslaget av träd och planteringar är begränsat. Grönområdet vid Minnesgårde som ligger inom 10 minuters promenad från Sarven erbjuder möjlighet till rekreation och avkoppling.

Möjligheterna att skapa en bra utemiljö med friytor för rast och utevistelse inom fastigheten är begränsade. En takterrass med inglasat uterum har ordnats ovanpå terminalbyggnaden.

Gator och Trafik

Trafik

Trafikbelastningen på Rådhusgatan var enligt senaste mätningen, 2005, ca 15000 fordon/veckomedeldygn och på Nedre Vattugatan (2005 ca 1600 resp.) 2009 ca 2600 fordon/veckomedeldygn.

Cirkulationsplatsen i korsningen Nedre Vattugatan - Rådhusgatan som togs i bruk under juli 2008 innebar en förbättrad trafikföring i området, bl a underlättas infart på Rådhusgatan från Nedre Vattugatan.

I samband med byggandet av en viadukt över järnvägen mot Storsjöstråket kommer utformningen av korsningen Nedre Vattugatan – Bangårdsgatan att studeras närmare.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Enligt kommunens gatuklassificering utgör Rådhusgatan huvudgata och Nedre Vattugatan lokalgata.

Gång- och cykelbana är anlagd utmed Rådhusgatans västra sida och Nedre Vattugatans östra sida samt Bangårdsgatans västra sida. Projektering pågår för fortsatt gatutbyggnad mot Storsjöstråket via planerad bro över järnvägen.

Kollektivtrafik

Fastighetens närhet till Rådhusgatan och Bangårdsgatan ger tillgång till kollektivtrafik med hög turtäthet och lättillgängliga hållplatser. Idag trafikeras Rådhusgatan av busslinjerna 2 och 6, med hållplatsläge vid Verkmästargränd. Linje 9 trafikerar Bangårdsgatan med hållplatsläge vid Nedre Vattugatan.

Parkering,

Platsbehovet för bilar respektive cyklar för verksamheterna inom fastigheten beräknas enl. de riktlinjer som anges i "Parkeringstal för Östersunds kommun", antagen av kommunfullmäktige 2007-06-28. Enl. riktlinjerna är behovstalet inom inre staden/zon 2;

- *Kontor ~15 platser/1000 m² BTA*
- *Handel ~ 10-40 platser /1000 m² BTA.*
- *Industri~ 10 platser /1000 m²BTA.*

De verksamheter som planeras, kontor ca 1000 m², handel ca 1500 m², småindustri ca 500 m² samt lager ca 5000 m² beräknas generera ett bilplatsbehov på ca 80-90 bilplatser. Platsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten.

Inom fastigheten finns/finns möjlighet att ordna markparkering för närmare 90 bilplatser I suterrängplanet finns även möjlighet att vid behov ordna garageplatser.

Verksamheternas bilplatsbehov kommer att beräknas enl. ovanstående riktlinjer och slutgiltigt avgöras i samband med bygglovprövningen.

Varumottagning, utfarter

All varuhantering ska ske inom kvartersmark

Fastighetens har idag körbara anslutningar mot Midgårdsgatan, Nedre Vattugatan resp. Bangårdsgatan. Anslutningarna befästs i planen.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Vid ny- eller tillbyggnad ska skyddsrumsbesked sökas hos Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap. Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap har i dagsläget (2011-11-23) inte några krav på flera skyddsrum. Mera information lämnas av samhällsbyggnad.

Förorenad mark

Varken tidigare eller nu aktuell verksamhet bedöms vara av sådan karaktär att risk för markförorening föreligger.

Störningar

Planerad/pågående verksamhet bedöms inte påverka omgivningen i sådan omfattning att de ger upphov till störningar. Verksamheten bedrivs huvudsakligen inomhus och är inte bullrande eller förenat med störande utsläpp. För verksamheten skall naturvårdsverkets råd och riktlinjer för externt industribuller tillämpas.

Inverkan på miljön

Föreslagen markanvändning/pågående verksamhet bedöms inte medföra risk för utsläpp som kan orsaka någon betydande miljöpåverkan. Behov av skyddsanordningar eller skyddszoner föreligger inte.

Trygghet

Kv. Sarven har ett centralt läge i stadsdelen Söder. Rådhusgatan och Bangårdsgatan erbjuder närhet till kollektivtrafik och separerade och upplysta gång- och cykelvägar som ökar tillgängligheten och trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister vilket bidrar till att området upplevs som tryggt att passera eller vistas i.

Detaljplanen medger utökad markanvändning, dvs. skilda verksamheter, och ett genomförande av planen innebär att lokaler som idag har liten eller ingen verksamhet kan tas i anspråk för handel etc. vilket skapar mer rörlighet i området under olika tider på dygnet vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv. För ökad trygghetskänsla är det viktigt att anläggningens utemiljö, entréer etc. får en väl anpassad belysning.

Jämställdhet

I stadsdelen finns ett stort utbud av kommersiell och offentlig service. Området har bra kollektivtrafikförsörjning. Närhet till kollektivtrafik och väl upplysta gång- och cykelvägar är positivt och främjar målsättningen att öka jämställdheten.

Ett genomförande av planen bedöms i övrigt inte innebära någon större förändring ur ett jämställdhetsperspektiv.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.

El, Fjärrvärme

Jämtkraft Elnät ansvarar för elförsörjning till planområdet.

Avfall

Fastighetens avfallshantering, system och transportvägar ska ordnas i samråd med renhållningen resp. förpackningsinsamlingen/materialbolagen.

Administrativa frågor

Mot bakgrund av fastighetens centrala och exponerade läge anser samhällsbyggnad att bygglovpliktens omfattning ska vara oförändrad.

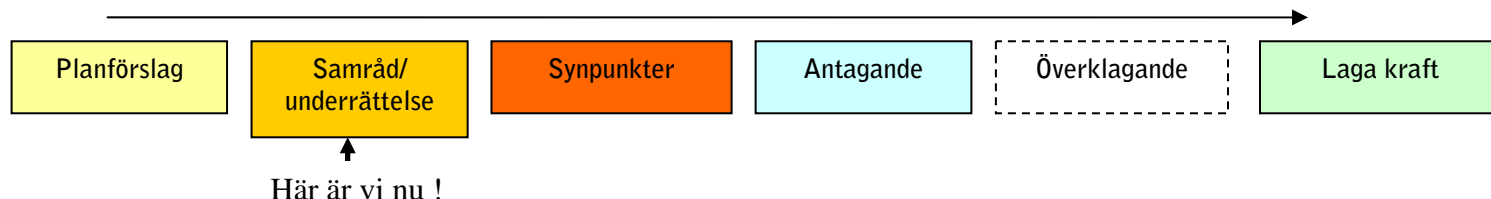
GENOMFÖRANDE

Tidplan - Genomförandetid

Detaljplanen för Sarven 25 handläggs med s.k. ”enkelt planförfarande”. Det enkla förfarandet kan användas när förslaget inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt saknar intresse för allmänheten. Samråd/underrättelse genomförs under vårvintern 2012.

Detaljplanen beräknas kunna antas av miljö- och samhällsnämnden under våren 2012. Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Planprocessen - enkelt planförfarande



Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ägaren till Sarven 25 ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmarken.

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet. Vatten Östersund ansvarar för fastighetens VA-försörjning samt brandvatten och brandpostsystem.

Jämtkraft Elnät AB ansvarar för fastighetens el-försörjning.

Östersunds kommun är huvudman för allmän platsmark som gränsar till planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut/Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning (**g1**) bör bildas för den interngata som betjänar Sarven 21 och 25 så att den även omfattar Sarven 28. Servitutsavtal upprättades 1997-05-28 mellan Sarven 21 och 25 för gemensam fordonstrafik (interngata).

Gemensamhetsanläggning/servitut (**g2**) bör bildas för anslutning som betjänar Sarven 25 och 28 .

Tomtindelning

Gällande tomtindelningar för Sarven 25, akt 2380K-1/1974, resp. för Sarven 21, akt 2380K-5/1959, ska upphävas.

Avtal – Ekonomiska frågor

Planavtal har upprättats mellan exploatören och Östersunds kommun, samhällsbyggnad.

Plangenomförandavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och Östersunds kommun, mark- och exploateringskontoret. Avtalet upprättas med anledning av ändrad markanvändningen. Avtalet grundar sig på den fördelningsprincip som redovisas i översiktsplanen för stadsdelen Söder (antagen av Kf 940304). Avtalet reglerar bl. a. kostnader för ombyggnader av gator, gångbanor, planteringar, rivning av industrispår etc. Plangenomförandavtalet mellan Östersunds kommun och fastighetsägaren ska föreligga innan planen antas.

Östersund den 20 januari 2012

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

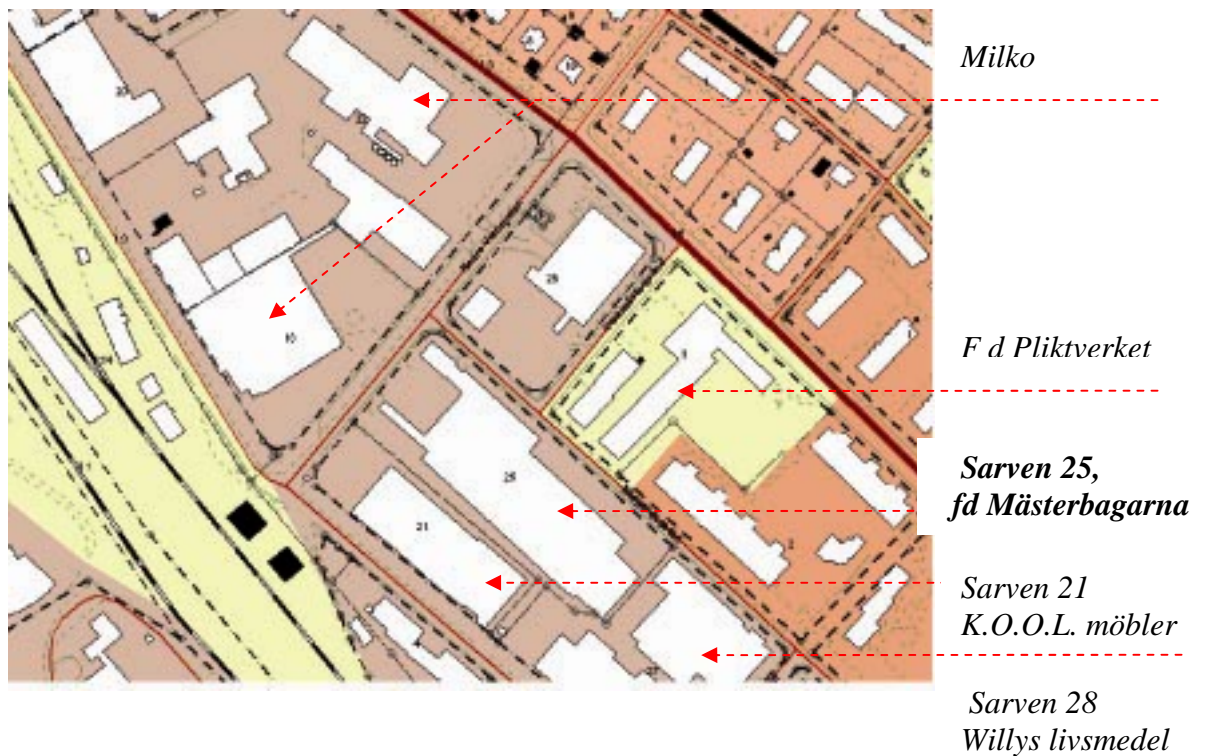
Lars Tiderman
Planarkitekt

Mattias Strömbom
Mark- o Exploateringsingenjör

DETALJPLAN för SARVEN 25 m fl



SARVEN 25 Vy från väst



SAMMANFATTNING

- befintliga byggnader behålles
- tillbyggnader endast i begränsad omfattning, t ex entrépartier
- byggrätt för Handel, Kontor, Småindustri/Hantverk
- pågående kontorsverksamhet konfirmeras
- ny markanvändning för handel max **1500 m²** BTA
- ingen handel med livsmedel
- tomtindelningen för Sarven 25 upphävs
- gemensamhetsanläggning bildas för befintlig interngata
- plangenomförandeavtal ska vara tecknat innan planen antas
- genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.