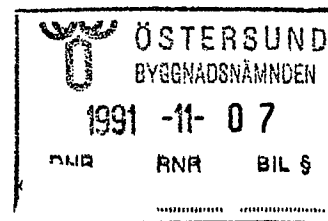


Byggnadsnämnden i
Östersunds kommun
831 82 ÖSTERSUND



Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 8 oktober 1991 antagit förslag till detaljplan för Blå Center, kv Rödhaken 7 och 8 m m, Odenslund, Östersunds kommun.

Länsstyrelsen har den 14 oktober 1991 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

Enl 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 29 oktober 1991.

Ingvor Hansson

Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

Margareta Ternström
Margareta Ternström
byråassistent

Aktbeteckning 2380K-P91/11

RödhaKen 7 och 8 mm, Östersund

Underrätta

Stadsarkitektkontoret
Planavdelningen

LÄNSSTYRELSEN I JÄMTLANDS LÄN
INK. 1991 -10- 1 0

Detaljplan

Förslaget innebär att Blå Center ges möjlighet till utbyggnad åt väster och norr. Angränsande parkeringsyta och gatan, Vinkelhaken, överlåtes till ICA. Krav på upprustning av dessa ytor regleras i genomförandavtal.

Utlåtande dat 1991 10 08 föreligger.

Beslut

Byggnadsnämndens beslut

1. Stadsarkitektkontorets utlåtande dat 1991 10 08 tas som eget yttrande.
2. Detaljplanen för Blå Center, kv Rödhaken 7 och 8 m m, Odenslund, Östersunds kommun antages enligt bifogande handlingar bestående av detaljplanekarta med bestämmelser upprättade den 12 mars 1991 jämte plan- och genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse.
3. Paragrafen förklaras omdelbart justerad.

ilaga till protokollet Stadsarkitektkontorets skrivelse dat 1991 10 08.

Beslut 1991-10-14

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 1 § PBL att inte överpröva kommunens beslut om antagande.

FOTOKOPIANS

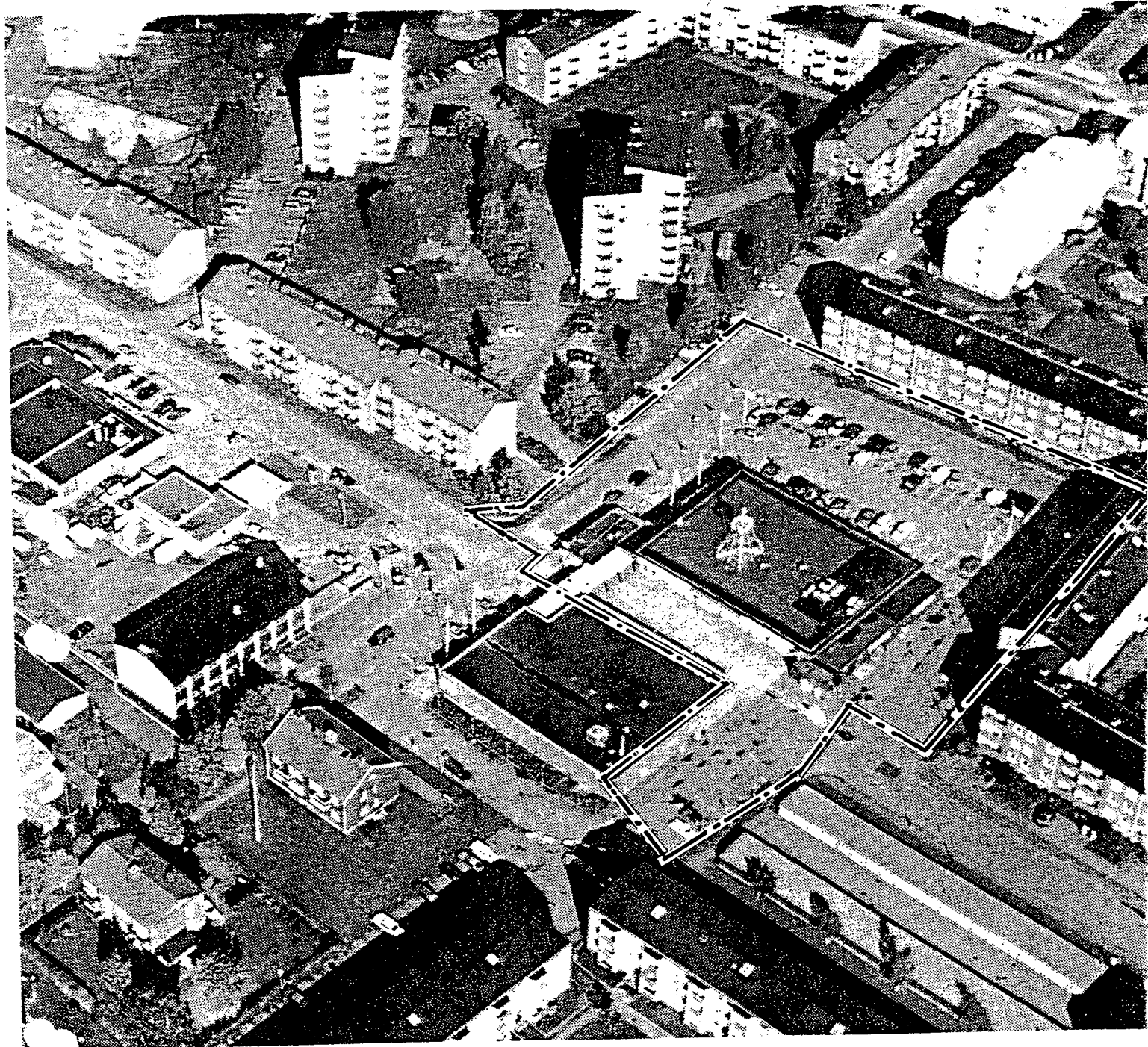
Överensstämmelse med originalet intygas:

Jugrid Eriksen

Christina Nilsson-Lager-Hansen

Vid protokollet

Justeringsman



UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för

BLÅ CENTER

Kv Rödhaken 7 och 8 mm
ODENSLUND, ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad Östersund 1991-03-12

INNEHÅLL:

- Plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, grundkarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

Tillhör byggnadsnämndens i Östersund beslut
den 8 / 10 1991, § 434, betygar:

-han Grö hring
6a sek.

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
BLÅ CENTER
Kv Rödhaken 7 och 8 mm
ODENSLUND, ÖSTERSUNDS KOMMUN

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser, illustrationskarta och grundkarta.

Till detaljplanen hör dessutom planbeskrivning, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skapa möjligheter för en utbyggnad av Blå Centers varuhall. Planen föreslår även miljöförbättringar inom området. Kundparkeringen utökas, vilket möjliggörs genom att del av "Vinkelhakens" gatumark tas i anspråk. Genomfartstrafiken genom området bör därmed minskas. Resterande del blir bostadsmark, som överförs till Blåhaken 2. Planen medger även utbyggnad av Konsums lastintag.

En upprustning av utemiljön redovisas kring parkeringen och butikerna, som i tillämpliga delar anpassas till övriga planerade åtgärder i centrumet enligt tidigare detaljplan längs Tegelbruksvägen och Norra Torlandsgatan.

PLANDATA

Lägesbestämning

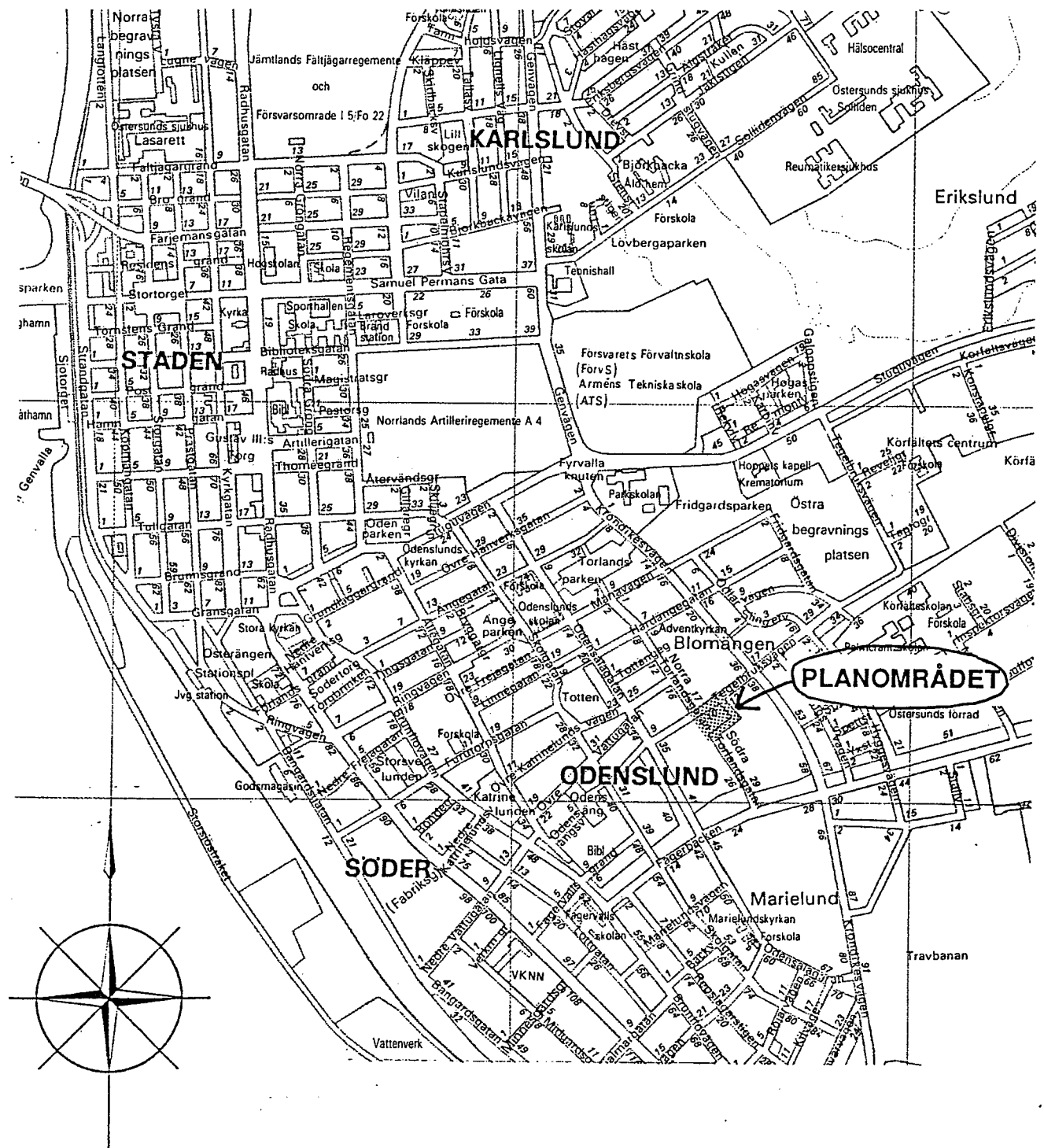
Planområdet ligger i stadsdelen Odenslund vid Tegelbruksvägen och Södra Torlandsgatan och omfattar Rödhaken 7 och 8, del av Rödhaken 6 samt gatan Vinkelhaken.

Areal

Planområdet omfattar ca 0,4 ha.

Markägoförhållanden

Rödhaken 7 ägs av ICA Fastighets AB. Rödhaken 6 ägs av Konsum Jämtland. Östersund kommun äger resterande del av området.



Skala 1:15 000

ÖSTERSUND

100 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

Karta med planområdet markerat.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Befintliga detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplaner fastställda 1954-11-19, 1955-07-15, 1961-06-08, 1967-07-03, 1975-08-12 samt 1990-03-08.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området är i stort sett plant och består av hårdgjord mark. Körytorna är asfalterade och gångytorna är plattbelagda eller asfalterade. Längs gångbanan och körbanan vid östra plangränsen finns en 2,0 meter bred gräsmatta där även några rönnar har planterats.

Bebyggelseområden

Detaljplanen redovisar byggrätt för handelsändamål, som motsvarar Blå Centers nuvarande varuhall samt rätt till att göra mindre tillbyggnader mot Konsumhallen och Tegelbruksvägen. Utbyggnadsbehovet är föranlett av att ICA är i behov av något större utrymme för sin verksamhet. Det är av stor vikt att tillbyggnadens utformning anpassas och inordnas till den ursprungliga varuhallens volym och fasadmaterial. Särskild uppmärksamhet skall iakttas vid utformningen av fasaden mot passagen så att den blir trevlig och upplevelserik.

Planen medger även utbyggnad av lastintaget vid Konsum, föranledd av varuhallens ombyggnad i samband att ett nytt postkontor byggs i anslutning till huset.

Vid Blåhaken 2 motsvarande området för befintlig gångbana längs husen avsätts som bostadsmark, så att bostadshusen garanteras tillträde till passagerna mellan husen.

Skyddsrum

Planområdet ingår i Östersunds skyddsrumsort. Skyddsrumsbeked skall därför föregå byggnadslov för utbyggnad och tillbyggnad.

Gator och trafik

Detaljplanen anger att nuvarande gata, "Vinkelhaken", längs kv Blåhaken till viss del tages i anspråk för en utökning av nuvarande kundparkering.

Illustrationsplanen redovisar ett förslag till parkeringslösning som innebär att 60 bilplatser kan anordnas. Detta innebär en utökning med ca 10 platser i förhållande till dagens parkering. Tillfart till parkeringen anordnas, dels från Södra Torlandsgatan dels från Tegelbruksvägen. P-områdets utformning skall ske med utgångspunkt från att genomfartstrafik i möjligaste mån undviks.

Nuvarande läge för lastintag till ICA-hallen bibehålls.

Gångvägar och planteringar

Gångförbindelse för allmänheten mellan Södra och Norra Torlandsgatan garanteras genom att området mellan ICA-hallen och Konsumhallen har markerats med "x", som anger att marken skall vara tillgänglig för allmänheten.

Befintliga gångbanor längs kv Blåhaken bibehålls. Mot parkeringen och "f d Vinkelhaken" planteras buskar och nya träd. Markytan närmast gångbanan kan utgöras av gräsmatta, för att gaturummet skall upplevas rymligare.

Inom parkeringen anordnas "öar" av träd och buskar på ändarna av parkeringsraderna

Längs Tegelbruksgatan planteras en björkrad i gräs liknande befintlig trädrad bortom Konsum.

Området framför ICA och mot Konsum rustas upp. Åtgärden bör utföras i samråd mellan butikerna och övriga intressenter i området, så att genomförandet garanteras och helhetsintrycket blir bra. Träd och buskar planteras. Blomlådor, soffor, lekutrustning m m utplaceras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopps

Varuhallen är ansluten till kommunens VA-nät samt fjärrvärmeansluten.

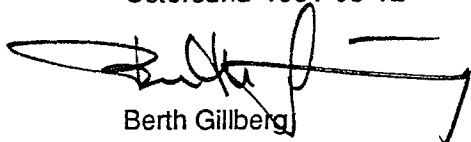
Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år. I övrigt se genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av Östersunds kommun, stadsarkitektkontorets planavdelning genom Berth Gillberg, planingenjör, och av FFNS Arkitekter i Östersund genom Peter Nordin, planingenjör, som planförfattare.

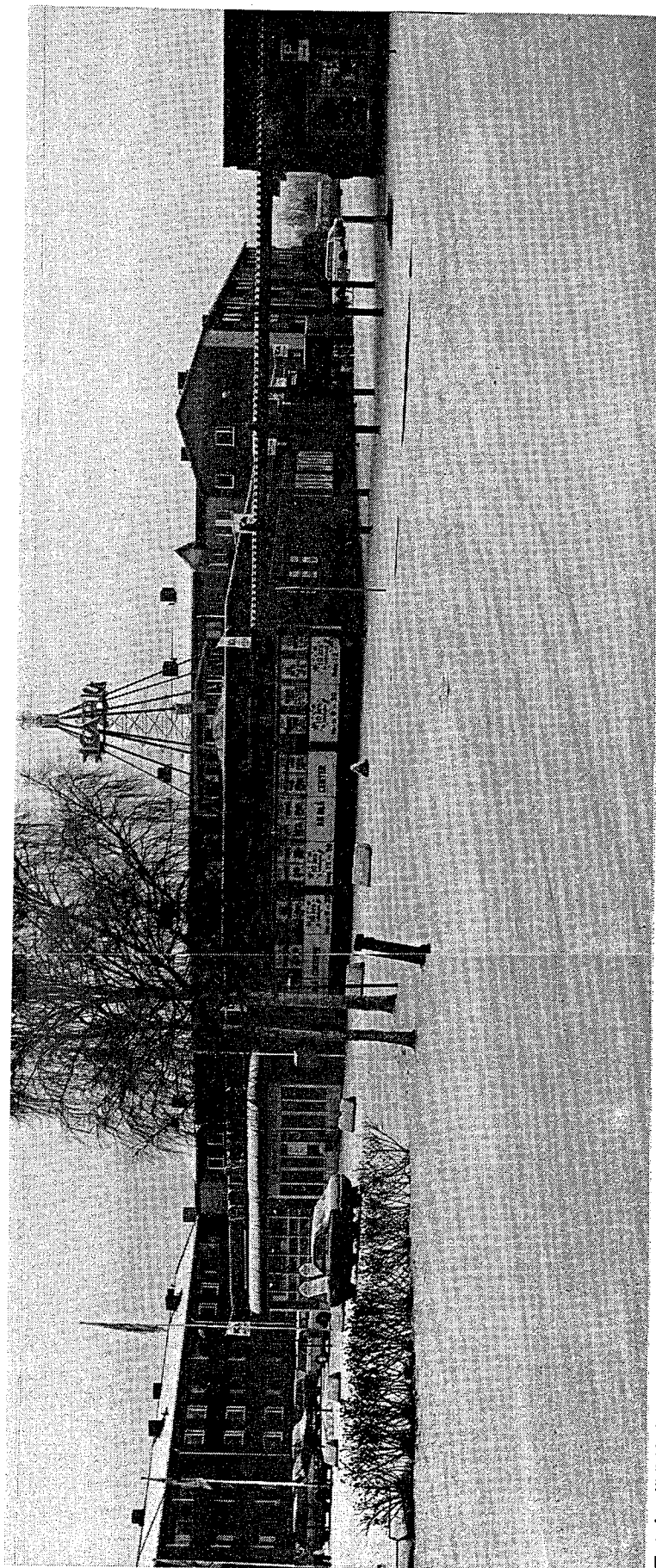
Östersund 1991-03-12



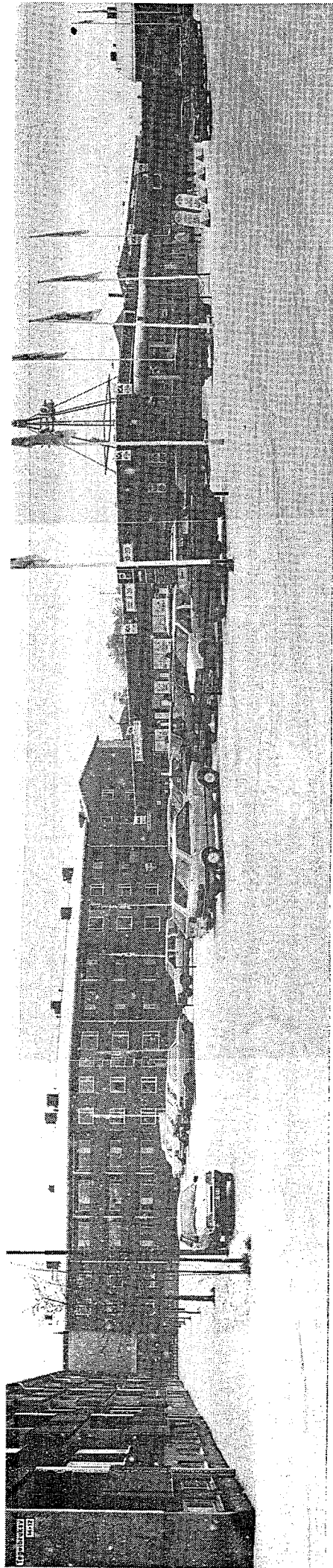
Berth Gillberg



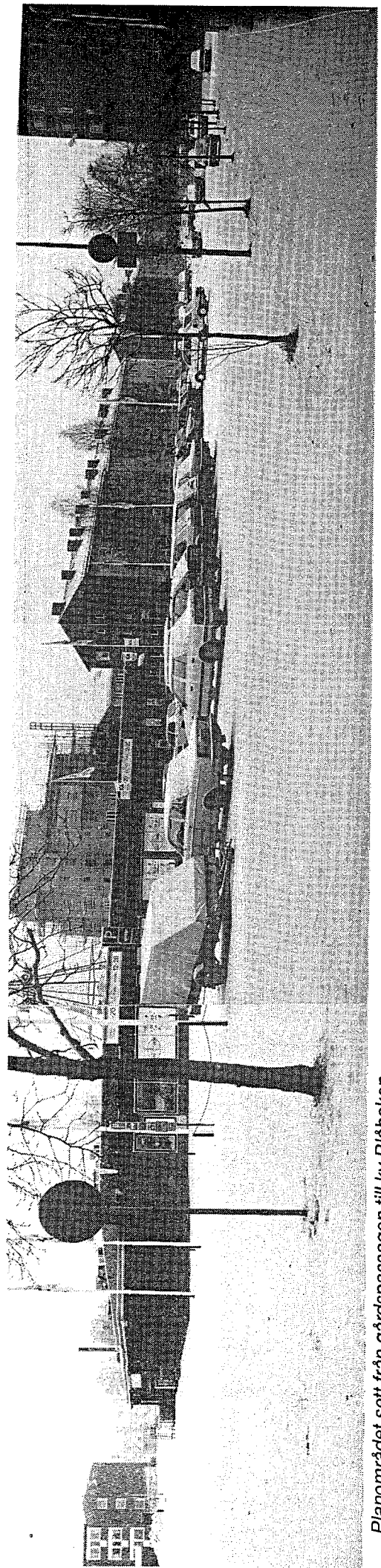
Peter Nordin



Entrén till Blå Centers varuhall med gångpassagen mot Konsum till höger.



Planområdet sett från Tegelbruksvägen.



Planområdet sett från gårdspassagen till kv Blåhaken.

Tillhör byggnadsnämndens i Östersund beslut
den 8 / 10 1991, § 434, betygar:

Lars Göte Lindgren
6a sekr.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för
BLÅ CENTER
Kv Rödhaken 7 och 8 mm
ODENSLUND, ÖSTERSUNDS KOMMUN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Östersunds kommun äger Rödhaken 8 och marken längs Vinkelhaken. ICA Fastighets AB är ägare till fastigheten Rödhaken 7 och arrenderar Rödhaken 8 av kommunen, som kundparkering. Rödhaken 6 ägs av Konsum Jämtland.

I samband med utökningen av p-området överföres Rödhaken 8 och del av stg 746 till Rödhaken 7. Resterande del av stg 746 inom planområdet tillförs Blåhaken 2.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet.

Tidplan

Detaljplanen beräknas ställas ut under våren 1991 och därefter antagas av kommunen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Avtal

Innan detaljplanen antages av kommunen skall ICA Fastighets AB förbinda sig att fullfölja de intentioner som planförslaget medför, dvs upprustning av p-området samt gångstråket mellan butikerna Konsum och ICA med tillhörande planteringar, utrustning m m. I avtalet regleras även upplåtelsen mellan ICA och kommunen.

Samma förutsättningar gäller för Konsum i tillämpliga delar gentemot kommunen.

I samband med antagandet bör även avtal upprättas, som reglerar att Blåhaken 2 tillförs mark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsombildning sker i enlighet med detaljplanen, vilket innebär att hela H-området blir en fastighet. Resterande markområde tillförs Blåhaken 2.

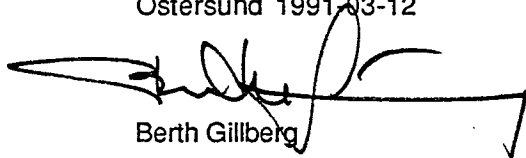
Fastighetsplan

Gällande fastighetsplan upphävs för Rödhaken 7 och 8 samt Blåhaken 2.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Östersunds kommun, stadsarkitektkontorets planavdelning genom Berth Gillberg, planingenjör, och av FFNS arkitekter i Östersund genom Peter Nordin, planingenjör, som planförfattare.

Östersund 1991-03-12



Berth Gillberg



Peter Nordin

Tillhör byggnadsnämndens i Östersund beslut
den 8/10 1991, § 434, betygar:

han G. Linder
Ga sek.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för
BLÅ CENTER
Kv Rödhaken 7 och 8 m m
ODENSLUND, ÖSTERSUNDS KOMMUN

INKOMNA YTTRANDE OCH SYNPUNKTER

Planförslaget har 1990-12-18 skickats ut på skriftligt samråd till berörda markägare enligt förteckning upprättad av fastighetsbildningsmyndigheten samt till länsstyrelsen, statliga myndigheter, kommunala nämnder, andra berörda organ och företag.

Yttranden och synpunkter har inkommit från:

1. Östersunds kommun, Fastighetskontoret
2. Östersunds kommun, Miljö- och hälsoskyddsnämnden
3. Östersunds kommun, Socialnämnden
4. Östersunds kommun, Tekniska kontoret
5. Östersunds kommun, Konsument Östersund
6. Länsstyrelsen
7. Polismyndigheten
8. Vägverket
9. Televerket
10. Jämtkraft
11. AB JämtlandsBuss
12. Hyresgästföreningen i Mellersta Norrland
13. ICA Detaljhandel Norr AB
14. Konsum Jämtland

SAMMANFATTNINGAR OCH KOMMENTARER

De inkomna skrivelserna och synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.
Till sist ges en beskrivning av de bearbetningar av detaljplanen som gjorts efter samrådet.

1. FASTIGHETSKONTORET, 1991-01-07

Sammanfattning

Fastighetskontoret anser att redovisat parkområde mot kv Blåhaken istället bör läggas ut som kvartersmark och tillföras Blåhaken 2, vilka har större nytta av marken som tomtmark än allmänheten som park. Möjlighet till allmän gångtrafik mellan Södra och Norra Torlandsgatan bör tillskapas genom ett "x-reservat". Plangenomförandeavtal bör träffas innan planförslaget antas av kommunen.

Kommentar

Ett 3 meter brett område blir bostadsmark, som tillförs Blåhaken 2. Övriga kvartersmarken blir mark för handelsändamål.

"X"-område för allmän gångtrafik mellan Södra och Norra Torlandsgatan markeras på lämpligt ställe. Genomförandebeskrivningen kompletteras med att avtal om upplåtelse och genomförande frågor enligt planens intentioner skall upprättas mellan kommunen och ICA innan detaljplanen antas av kommunen.

2. MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN, 1991-01-25

Sammanfattning

Detaljplanen bör skapa förutsättningar för en bättre boende och närmiljö vid Blå Center. Planen bör godkännas under förutsättning att byggnormens krav på 15 m mellan parkering bostadshus kan uppfyllas.

Kommentar

Detaljplanen medger att parkering får anordnas som närmast 6 meter från husfasaden. Detta är 1 - 3 meter längre ifrån än vad kantuppställning enligt dagens förhållande medger. Den nedersta bostadsvåningen ligger även en halvtrappa upp, vilket gör att parkerade bilar ej bör upplevas störande innifrån lägenheten.

3. SOCIALNÄMNDEN, 1991-02-13

Sammanfattning

Socialnämnden ställer sig positiv till detaljplanen under förutsättning att planteringar väljs så att de är lämpliga ur allergisynpunkt. Bänkar etc skall uppfylla kraven för äldre och funktionshindrade. Området skall utformas så att det är lättorienterbart för synskadade och andra.

Kommentar

Dessa frågor regleras ej i detaljplanen utan kommer att prövas i samband bygglovgivning.

4.

TEKNISKA KONTORET, 1991-01-21

Sammanfattning

Parkremsan längs fd Vinkelhaken kan inte anses vara av så stort "allmänt intresse". Den bör därför utgå. För gångtrafik utlägges x-område i Södra Torlandsgatans förlängning mellan Konsum och ICA.

För att minska trolig genomfartstrafik bör en fullt utvecklad vändplan anläggas i Södra Torlandsgatans norra ände. Infarten till p-platsen från vändplanen bör även strypas till med någon form av gatumöblering, gupp eller liknande.

Snedparkering medför problem vintertid när målningslinjerna är täckta med snö. Förslag till vinkelrät uppställning bifogades även i yttrandet.

Kommentarer

Detaljplanen justeras så att parkmarken utgår och ersätts med kvartersmark. Sk "x"-område för allmän gångtrafik markeras mellan Södra och Norra Torlandsgatan.

Planen förhindrar inte att en vändplan anordnas i anslutning till norra delen av Södra Torlandsgatan.

Planförslaget innebär att nuvarande bredd på infarten till parkeringen minskas med ca 3 meter i och med att planteringen utförs i fd "gatu-marken" mot gångvägen längs husen. I övrigt förhindrar inte planen att gupp anordnas eller att någon sorts avspärning, en stolprad eller liknande, sätts upp längs infartens körbanekant mot lastintaget.

Snedparkering medger en smalare bredd på parkeringsområdet. Detta bör även ge en smidigare trafikföring vid in- och utkörning från platserna samt att dubbelriktad körning mellan parkeringsraderna undviks.

5.

KONSUMENT ÖSTERSUND, 1991-01-16

Sammanfattning

Idén med lekredskap är bra men placeringen verkar skuggig, blåsig och inte särskilt barnvänlig. En placering utanför planområdet av den typ som finns utanför Käman skulle kanske kunna anordnas framför Konsum.

Kommentarer

Detaljplanen omarbetas så att redovisad lekplats mellan Konsum och ICA utgår. Endast planteringar längs huset och några soffor redovisas. I övrigt får anordnandet av lekplats mm utföras av Konsum och ICA gemensamt på lämplig plats i centrumet.

6.

LÄNSSTYRELSEN, 1991-01-17

Sammanfattning

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

7.

POLISMYNDIGHETEN, 1991-01-09

Sammanfattning

Ingen erinran.

8. VÄGVERKET, 1991-01-09

Sammanfattning Ingen erinran.

9. TELEVERKET, 1991-01-08

Sammanfattning Ingen erinran.

10. JÄMTKRAFT, 1991-01-14

Sammanfattning Ingen erinran.

11. JÄMTLANDSBUSS, 1991-02-11

Sammanfattning Framkomligheten för färdtjänstens fordon sk minibussar får inte försvåras i samband med att fler parkeringsplatser byggs i området. Vi måste ha möjlighet att angöra med sådana fordon till samtliga bostadshus entréer

Kommentarer Bostadshusen har sina entréer mot husens andra sida. Två passager intill gårdarna finns dock ut mot parkeringen. Dessa kommer att kunna nås från gångvägen längs husfasaderna.

12. HYRESGÄSTFÖRENINGEN, 1991-01-23

Sammanfattning Hyresgästföreningen har ingen erinran mot planförslaget, men det skulle nog vara önskvärt att den nya parkeringen framför Blåhaken vore tillgänglig på kvälls- och nattetid för de som parkerar framför Blåhaken 1 och 2 på Tegelbruksvägen. Detta skulle underlätta för t ex snöröjningen.

Kommentarer Denna fråga regleras ej i detaljplanen. Möjligheter finns att ordna detta genom frivillig överenskommelse mellan ICA och bostadsföreningen.

13. ICA DETALJHANDEL NORR, 1991-01-16 o. per telefon 1991-02-18

Sammanfattning ICA godkänner i princip planförslaget.

14. KONSUM JÄMTLAND, 1991-01-21

Sammanfattning Konsum motsätter sig ej den planerade förändringen vid Vinkelhaken. Man ser helst andra lösningar av den föreslagna utbyggnaden ut i gångpassagen. Detaljplanen medger nu andra lösningar. Man ställer sig positiv till att det skapas en bättre miljö mellan butikerna. Ytan måste dessutom hållas öppen för att nå den fjärrvärmekulvert som finns går genom området.

Trafikhinder, avsmalningar, trädplanteringar m m enligt vad som redovisas framför posten och Konsum på Tegelbruksvägen i planförslaget accepteras ej. Behövs det fardämpande åtgärder på något sätt placera dem i så fall före berörda parkeringsinfarter. Förslaget måste vara så utformat att det är helt konkurrensneutralt.

Konsum har i efterhand lämnat in en byggnadslovsansökan för utbyggnad av sitt lastintag. Tillbyggnaden inryms ej i gällande plan.

Kommentarer

ICA är i behov av en viss utökning av sina affärslokaler. Enda lämpliga platsen i området är den nu föreslagna, eftersom en annan placering inkräktar på parkeringsytans storlek. Utbyggnaden är begränsad och inverkar ej på fjärrvärmekulverten eftersom denna ligger helt inom Konsums fastighet.

Detaljplanen utvidgas, så att hänsyn även togs till Konsums utbyggnadsbehov. Förhållandena framför Konsum regleras enligt gällande detaljplan.

BEARBETNING EFTER SAMRÅDET

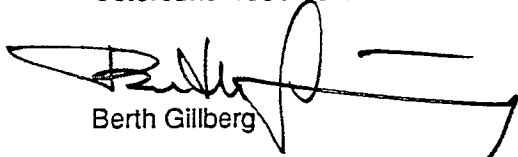
Planförslaget ändras efter samrådet på följande punkter.

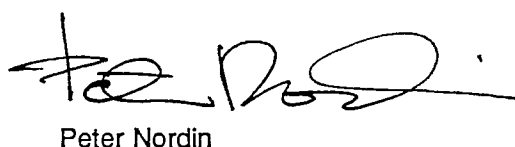
- Detaljplanen justeras så att ett 3 meter brett område blir bostadsmark, som tillförs Blåhaken 2. Övriga kvartersmarken blir mark för handelsändamål. Beskrivningar ändras i tillämpliga delar.
- "X"-område för allmän gångtrafik mellan Södra och Norra Torlandsgatan markeras på plankartan.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med att avtal om upplåtelse och genomförandefrågor enligt planens intentioner skall upprättas mellan kommunen och ICA innan detaljplanen antas av kommunen.
- Detaljplanen omarbetas så att redovisad lekplats mellan Konsum och ICA utgår. Endast planteringar längs huset och några soffor redovisas. I övrigt får anordnandet av lekplats m m utföras av Konsum och ICA gemensamt på lämplig plats i centrumet.
- Detaljplanen utvidgas, så att även Konsums utbyggnad i anslutning till lastintaget inryms.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samrådsredogörelsen är upprättad av Östersunds kommun, stadsarkitektkontorets planavdelning genom Berth Gillberg, planingenjör, och av FFNS arkitekter i Östersund genom Peter Nordin, planingenjör som planförfattare.

Östersund 1991-03-12


Berth Gillberg


Peter Nordin