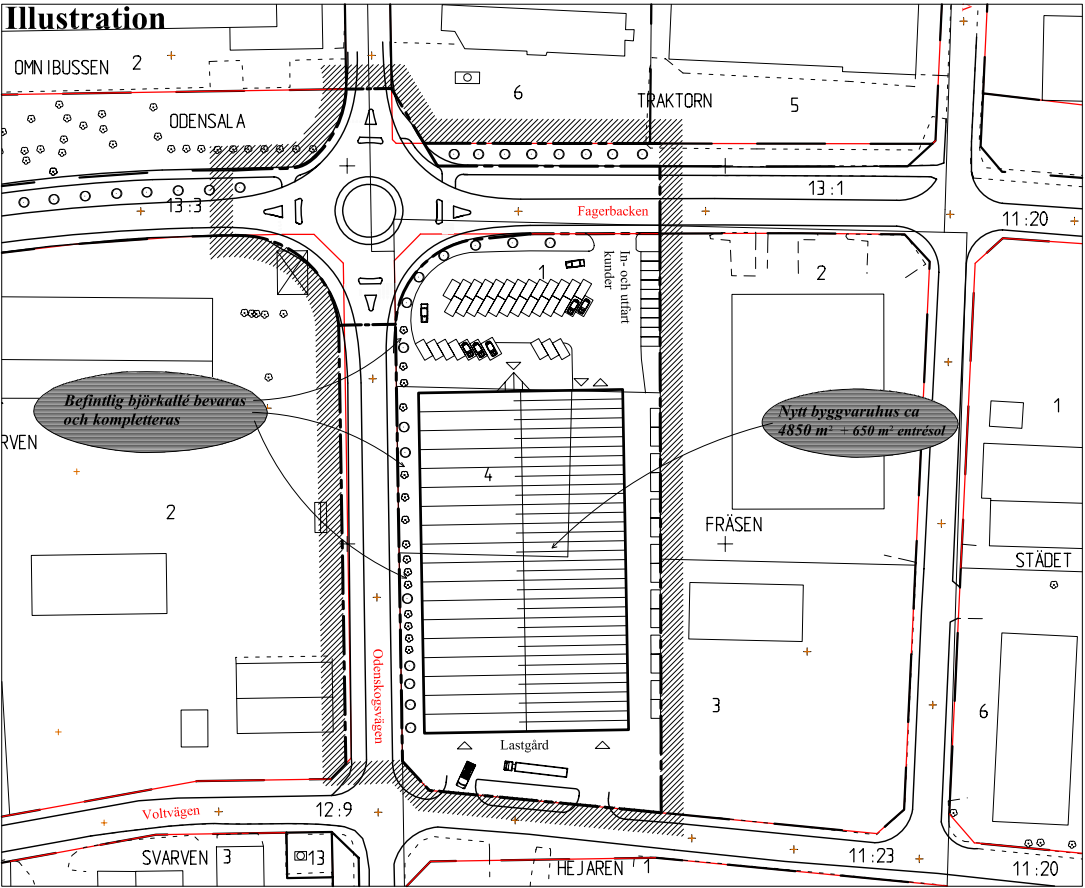
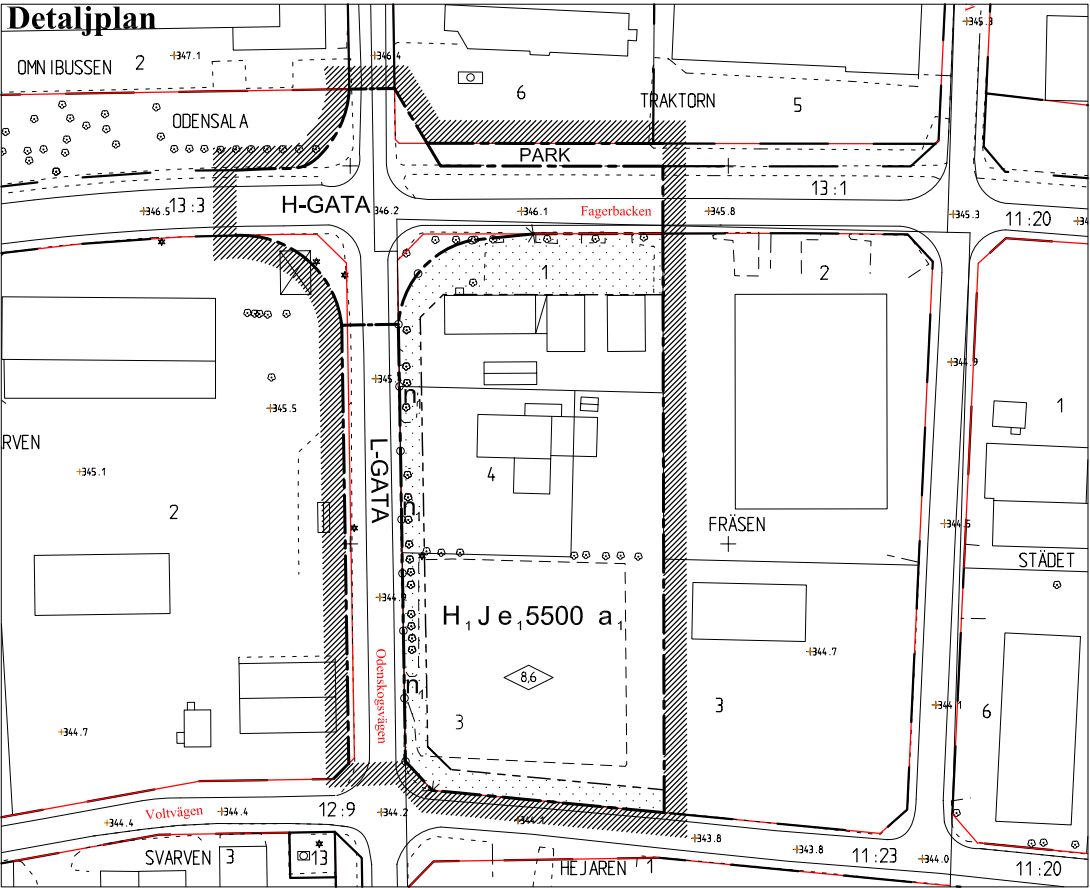


Miljöombyggnad Fagerbacken

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av detaljplanekarta med illustration, planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse. Till förslaget hör under utställningstiden även fastighetsförteckning daterad den 11 juni 2003 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar så att det är möjligt att uppföra ett byggvaruhus på fastigheterna Fräsen 1, 3 och 4 samt att förbättra trafiksituationen i korsningen Fagerbacken - Odenskogsvägen genom byggande av en cirkulationsplats.

PLANDATA

Planområdet ligger i Odenskog, Östersund och utgörs huvudsakligen av fastigheterna Fräsen 1, 4, västra delen av Fräsen 3, mindre del av Svarven 2 och Traktorn 6 samt angränsande gator Odenskogsvägen och Fagerbacken. Planområdets totala areal uppgår till ca 1,5 ha. Marken är i huvudsak i privat ägo förutom gatumarken och mindre delar parkmark som ägs av kommunen. Se för övrigt fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Bakgrund

Beijer Byggmaterial AB, idag beläget på fastigheten Magasinet 1 nere vid Storsjöns strand, uppläppläs av kommunen med tomtträtt 1969. Alltsedan 1986 då kommunen firade 200-årsjubileum, har diskussioner pågått om en exploatering av Storsjöns strand. För att kunna göra detta har det varit nödvändigt för kommunen att skaffa sig rådgivning över den marken. Första gången ett förvärv av tomtträtten diskuterades var när kommunen hade att ta ställning till om det mellanvarande tomtträttsavtalet skulle förlängas eller ej vid uppsägningstidens slut 31 mars 1999. Genom särskild överenskommelse mellan kommunen och Beijers förlängdes avtalsperioden med fem år till den 31 mars 2004. Det finns ett avtal mellan Beijers och kommunen som visar att kommunen förvärvat tomtträtten till fastigheten Magasinet 1 med tillträde i mars 2002. Byggnaderna på fastigheten är därefter uthyrda till Beijers t o m den 31 mars 2004 med möjlighet för bolaget att redan dess förinnan med sex månaders varsel frånträda hyresavtalet.

Planer

Översiktsplanen för Östersunds kommun innehåller inga rekommendationer av betydelse för denna detaljplanläggning. För planområdet gäller detaljplaner från 1965-06-24, 1984-02-22, 1986-04-25 och 1990-06-01. Det pågår för närvarande planläggning för att utveckla Vallgatan och sammanföra den till kvartersmarken inom kv Stådet. Detaljplanen var ute på samråd och underrättelse under april 2003. Föreliggande detaljplan har föregåtts av ett programsamråd under tiden 28 mars-15 april 2003. Miljö- och samhällsnämnden godkände vi sitt möte den 23 april 2003 programmet som underlag för detaljplanen. Vid samma möte beslöt om samråd för detta detaljplaneförslag. Vid nämndens möte den 28 maj beslutades att detaljplanen skall ställas ut.

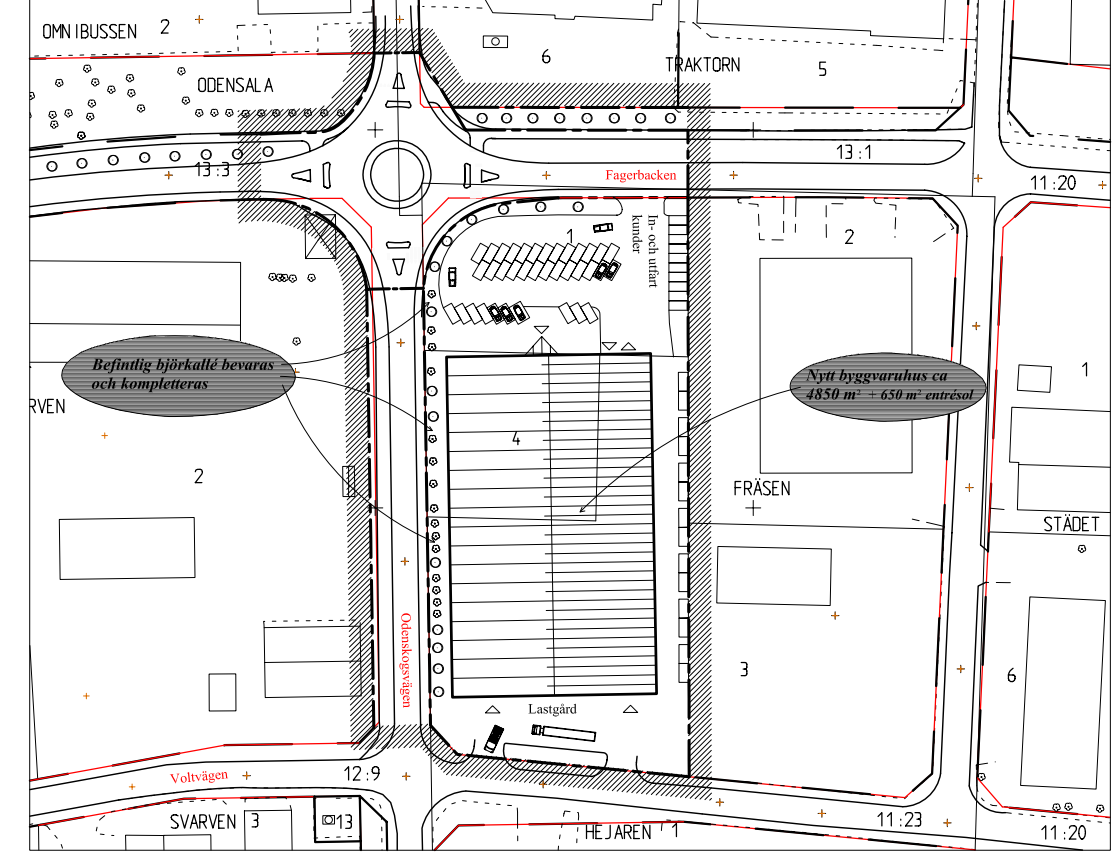
Miljökonsekvensbeskrivning

Tillkomsten av byggvaruhuset bedöms inte ha sådan betydande miljöpåverkan som föranleder upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen. Odenskog är ett arbetsområde med i huvudsak tillverkningsindustri och kontorsverksamhet. Redan idag finns ett betydande inslag av handel med skrymmande varor - t ex byggevaror, bilar, maskiner och andra slag av tyngre varor. Det planerade byggvaruhuset i Odenskog, vilket motsvarar en flyttning av Beijers verksamhet nere vid Storsjöns strand i Östersund, är jämförbar med redan etablerade verksamheter i Odenskog - sett till användningssätt och trafikbehov. I jämförelse med den markanvändning som redan är tillåten i detaljplan, dvs industri, innebär inte aktuell etablering någon avgörande skillnad från miljösynpunkt. Varutransporter och kundtrafik till byggvaruhuset kan visserligen bli mer omfattande än vad faller vore med en "lägtrafikerad" industriverksamhet på platsen, men den väntade trafikökningen bedöms inte påverka de totala trafikströmmarna i området i någon större omfattning. Etableringen understödjer behovet av åtgärder i korsningen Odenskogsvägen- Fagerbacken. Som nämnts kommer planområdet att inrymma lokaler för handel med skrymmande varor. Begreppet skrymmande varor omfattar förutom byggmaterial även vitvaror, järn, bilar, elektronik och annan tyngre handel. Planen kommer inte att tillåta detaljhandel med andra slag av sällanköpsvaror eller dagligvaror, dvs sådana varor som inte är att betrakta som dagligvaror eller skrymmande varor. Planen är därigenom inte några betydande negativa konsekvenser för befintlig handel i Östersund. Det finns en stark och allmänt accepterad ambition från kommun, handelsnärning, fastighetsägare m fl att ytterligare utveckla Östersunds centrum som mötesplats för handel, kultur, turism etc. Att skapa förutsättningar för en omfattande detaljhandel utöver handel med s k skrymmande varor utanför stadskäman skulle kunna innebära en försvagnig av handeln i centrum och därmed motverka en positiv utveckling av Östersunds centrum som helhet. Kommunens motiv och ställningstagande till etablering av "Handel" utanför stadskäman har nyligen varit föremål för prövning i och med regeringens beslut att fastställa, med upphävande av länsstyrelsens beslut, kommunens beslut att anta detaljplanen för Lillånge. Se vidare rapporter från AB Handelns utredningsinstitut (HUI); Konsekvenser för befintlig handelsstruktur i Östersund av en handelsetablering vid trafikplats Lillånge (HUI 1999) Detaljhandelsanalys Östersundsregionen (HUI 2001)

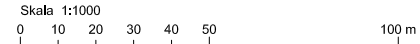
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

På Fräsen 1 och 4 finns idag några mindre byggnader som används som verkstad / kontor. Fräsen 3 är obebyggd. Sammantaget har fastigheterna en areal av drygt 10 000 m². Det aktuella byggvaruhuset, som skall uppföras av Beijers, är på ca 5500 m² varav butiksdelen ca 1700 m² och entrésol, en inskjuten mellanvåning, personutdel ca 650 m². Exploateringsgraden blir då ca 55% av fastighetsarean vilket överensstämmer med den gällande detaljplanen men är ca 10% högre än de detaljplaner som upprättats på senare tid i Odenskog. Den skisserade byggnaden är relativt stor med en fri innehöjd på 7 m. Önskemålet är att undvika pelare inne i byggnaden som begränsar ytornas effektivisering och även framtida flexibilitet. Byggnadens volym kräver, särskilt mot Odenskogsvägen, att stor omsorg ägnas åt gestaltning både i form, material och färgsättning. Då området är strategiskt placerat i Odenskog skulle byggnaden och omgivningen vinna på att få en arkitektoniskt spännande entré. Tanken är att byggnaden blir i betong med prefabelement indelade i kvadrater, ytan blir både frilagd och slät, taket blir låglutande. Fasaden mot Odenskogsvägens bryts ned i 3 st volymer med ett brett fasadhögt band i metall mellan volyerna. Entrépartiet skjuter ut en volym, rikligt uppglasad i två våningar. Beijer konceptet bygger på att all verksamhet skall bedrivas inomhus, lossning och lastning, försäljning etc. Som kund kör man in i byggnaden och sedan kör runt och förser sig med de större och tyngre varorna som tydligt exponeras i stora lagerhyllor med god ordning där allt t ex virke lagras inomhus i speciella ställ. I butiksdelen handlar man på sedvanligt sätt.

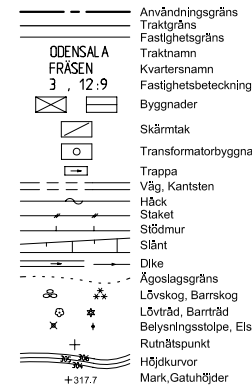
Illustration



Vy från Odenskogsvägen mot norr



KARTBETECKNINGAR



Grundkarta upprättad 2003-04-07 genom utdrag ur Samhällsbyggnadsförvaltningens primärkartverk 2003,50,66

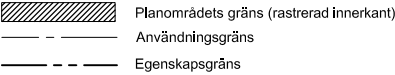
Projektionssystem RT90 2,5 gon W
Höjdsystem RH00
Måttklass II
Byggnader Karterade fotogrammetriskt och efter fasadlinjer
Fastighetsredovisning 2003-03
Detaljer ajour 2003-03

Detaljplanen är upprättad i AutoCad av Helen Eriksdatter den 28 maj 2003.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR



ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

H-GATA	Trafik mellan områden
L-GATA	Lokaltrafik
Park	Anlagd park

Kvartersmark

H ₁	Handel med skrymmande varor, d v s möbler, vitvaror, byggvaror etc. Ej handel med livsmedel.
J	Industri, verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+000,0 Föreskriven höjd

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

n ₁	Marken får inte bebyggas
n ₁	Träden skall bevaras eller kompletteringsplantering skall ske.

UTNYTTJTJANDEGRAD

e₁ 5500 Största bruttoarea i m² ovan mark

UTFORMNING

8,6 Högsta byggnadshöjd i meter

MARKENS ANORDNARE

Utfart

Körbar utfart får inte anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

a₁ För 5500 m² bruttoarea krävs 60 st parkeringsplatser. Detta är under förutsättning att fastigheten disponeras för 2000 m² butikslokal och 3500 m² "lagerbutik". Vid annan fördelning mellan butiks- och "lagerbutik" krävs bygglov för anpassning av parkeringsbehovet.

ANTAGANDESHANDLING

Planhandlingen består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Särskilt utlåtande

DETALJPLANEN

Antagen av MSN 27 augusti 2003
Laga kraft 19 september 2003
Aktbeteckning 2380K-P2003/16

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 27/8 2003 §233 betygar:

Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

Detaljplan för

Nybyggnad av byggvaruhus

Del av kv Fräsen m m

Östersunds kommun

Östersund den 28 maj 2003

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör