



ÖSTERSUND

Datum
2003-01-29

Diariennr
P00/0016

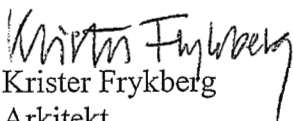
Detaljplan för
**Arbetsplatser, bilistservice och handel vid
Odenskogs trafikplats**
(Kv. Ångvälten m. fl.)
Östersunds kommun

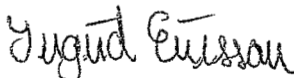
LAGA KRAFTBEVIS

Miljö- och byggnämnden i Östersunds kommun har den 22 augusti 2001, § 228, antagit detaljplan för Arbetsplatser, bilistservice och handel vid Odenskogs trafikplats (Kv. Ångvälten m. fl.) i Östersunds kommun.

Antagandebeslutet upphävdes av länsstyrelsen den 8 oktober 2001, vid prövning enligt 12 kap plan- och bygglagen.

Regeringen fastställde den 5 december 2002, med upphävande av länsstyrelsens beslut, kommunens beslut att anta detaljplanen. Miljö- och byggnämndens beslut att anta detaljplanen har därmed vunnit laga kraft den **5 december 2002**.


Krister Frykberg
Arkitekt


Ingrid Ericsson
Registrator

Kopia till:
Kommunala lantmäterimyndigheten i Östersunds kommun
Länsstyrelsen, Jämtlands län (3ex)
Skattemyndigheten i Östersund, 831 87 Östersund
Fastighetskontoret

Detaljplan för
Arbetsplatser, bilistservice och handel
vid Odenskogs trafikplats
 (Kv. Ångvälten m. fl.)
 Östersunds kommun

UTLÅTANDE

Detaljplanen har hållits utställd i Rådhuset och i Länsbiblioteket i Östersund under tiden fr o m 3 juli 2001 tom 10 augusti 2001. Utställningen annonserades i ortstidningarna den 3 juli 2001.

Utställningshandlingarna utgjordes av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning med illustration, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, samrådsredogörelse, program för arkitektur och miljö. Under utställningen ingick även grundkarta som redovisar befintliga förhållanden och gällande bestämmelser. Till förslaget hörde även fastighetsförteckning.

Planhandlingarna har sänts till berörda sakägare, myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar.

Under utställningstiden har 5 skriftliga yttranden kommit in till miljö- och byggnämnden. Dessutom har ett yttrande över samrådshandlingarna inkommit efter samrådstiden men innan utställningen börjat. Yttrandena refereras nedan i korthet, samt kommenteras.

YTTRANDEN

Statliga och regionala myndigheter och organisationer

Länsstyrelsen 2001-07-13: Av Länsstyrelsens yttrande framgår att detaljplaneförslaget stämmer med översiktsplanen, har ett program samt att en sådan MKB som anges i PBL har upprättats i anslutning till planen. Länsstyrelsen bedömer att den utbyggnad om 3500 m2 dagligvaruhandel som tillåts i planen är helt tillräcklig för att tillföra Odenskogs arbetsområde ett servicecentrum.

Med hänvisning till de samlade regionala effekterna för länet av planerad handelsutbyggnad i Östersund och Krokom varslar länsstyrelsen om att man kan komma att pröva detaljplanen enligt 12 kap PBL. Yttrandet bifogas

Kommentar: Som skäl för ev överprövning anges den samlade effekten för länet av föreslagna handelsytor i Krokom och Östersund. Mot bakgrund av detta är det anmärkningsvärt att länsstyrelsen i sitt yttrande inte har preciserat vad i den nu aktuella planen som bör ändras för att en överprövning inte ska övervägas. Man skriver bl a att ytan för dagligvaror "är helt tillräcklig för att tillföra Odenskogs arbetsområde ett servicecentrum", inte att den är för stor.

Kommunala förvaltningar och bolag

Kultur- och fritidsnämnden: 2001-08-13 tycker att det är positivt att grönområdet mellan tomtmarken och E 14 iordningställs och kan användas för dagvattenhantering. Skötseln och förvaltningen av området måste dock regleras i samband med exploateringen, då nämnden inte kan ta på sig ökade kostnader. Nämnden vill vara med i dialogen för hur driften regleras.

Kommentar: Synpunkterna vidarebefordras till fastighetskontoret inför upprättande av exploateringsavtal. Genomförandebeskrivningen förtydligas.

Jämtkraft: Inom planområdet finns jordkabelledningar som ej är skyddade av u-områden. Ev omläggning eller flyttning bekostas av exploatören.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen förtydligas i enlighet med Jämtkrafts önskemål.

Övriga

Krokoms kommun har i ett försenat samrådsyttrande 2001-06-26, framfört att de välkomnar en utveckling i hela länet och i Östersund. De är dock tveksamma till att en ytterligare utbyggnad av livsmedelshandeln medverkar till en gynnsam utveckling. Köpkraften för ny handel genereras till stor del i omgivande kommuner och det finns risk för negativ påverkan på handelsstrukturen i Krokoms kommun. Trots att Östersunds kommun i sitt yttrande över detaljplanen i Ås konstaterat att konsekvensutredning saknas för de 35 000 m² handelsyta för skrymmande varor som medges där, föreslår man själva byggrätt för 20 000 m² handel med skrymmande varor. Vidare konstaterar Krokom att begreppet säljyta används trots att Östersund tidigare anfört att bruttoareor vore tydligare, samt att en beskrivning av hur dagvattenproblemen avses att lösas i Lillänge kunde klargjort innebörden i Östersunds synpunkter på Åskorset. Planen kommer att medföra avsevärda konsekvenser för befintlig handel och sedd i ljuset av den kritik som Östersunds kommun anfört mot Krokoms handelsutbyggnad måste planen ses som anmärkningsvärd.

Kommentar: Köpkraften respektive faktisk omsättning beträffande dagligvaror överensstämmer rätt väl inom Östersunds kommun. En dagligvarubutik i Odenskog är efterfrågad av de som arbetar i området (ca 5000 personer) och kommer att inom 5 km radie att ha ett befolkningsunderlag på över 38 000 invånare inom Östersunds kommun. Som jämförelse kan nämnas att det inom motsvarande område runt Åskorset bor ca 3700 personer (varav en del i Östersunds kommun) Även ytorna för handel med skrymmande varor måste ses i proportion till omgivande befolkning och befintliga ytor för handel. Att begreppet säljyta används är en anpassning till att begreppet används av länsstyrelsen och Krokom , för att göra jämförelser möjliga. Dagvattenhanteringen är tydligt redovisad i utställningshandlingarna.

Miljöpartiet i Krokoms kommun 2001-08-11 ser med oro på Östersunds planer för Lillängeområdet. De ifrågasätter kommunens möjligheter att begränsa etablerandet av detaljhandel och hänvisat till utvecklingen på Bangårdsgatan. Jämtlands län är det enda länet i Sverige utan externa köpcentra och detta är sannolikt orsaken till att stadscentrum och länets glesbygd är så pass livskraftiga som de är. Planerna för Lillänge är inte bra för Krokom och resten av länet och ett genomförande avstyrkes.

Kommentar: Kommunen har i planbestämmelser begränsat handeln till handel med skrymmande varor och dagligvaror motsvarande en större butik, bl a för att inte ge negativa konsekvenser för stadskärnan. Dagligvarubutik efterfrågas av de som arbetar i området.

Hyresgästföreningen 2001-08-15 Ingen erinran.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER EFTER SAMRÅDET

Förutom de synpunkter som lämnats vid utställningen finns kvarstående synpunkter från samrådet som inte kunnat tillgodoses:

Bygderådet i Jämtlands län vill inte ha köpcentrum i vare sig Ås eller Odenskog eftersom risken är stor att glesbygdsbutiker läggs ner och servicen försämras.

Åre kommun känner farhågor inför att handelsetableringar i Odenskog kan påverka dagligvaruhandeln i Åre kommun. De vill att länsstyrelsen ska ha en helhetssyn på frågan och att den totala effekten av etableringarna belyses.

Ruggugglan AB vill utöka sin fastighet Snöslungan 2.

Se samrådsredogörelsen för kommentarer.

STÄLLNINGSTAGANDE

Det är inte möjligt att tillgodose de synpunkter som innebär att handel inte alls ska tillkomma i området, då syftet med detaljplanen är att tillskapa handelsytor för skrymmande handel och ett servicecentrum i Odenskog.

SAMMANFATTNING

Miljö- och byggnämnden föreslår anta den nya detaljplanen för arbetsplatser, bilistservice och handel vid trafikplats Odenskog, kv Ångvälden mm, Östersunds kommun, upprättad den 26 juni 2001. Antagandehandlingarna består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning med illustration, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse, program för arkitektur och miljö samt detta utlåtande. Genomförandebeskrivningen har förtydligats i enlighet med synpunkter från kultur- och fritidsnämnden och Jämtkraft. Planbestämmelserna har förtydligats beträffande knytningen till programmet för arkitektur och miljö så att det kopplas till exploateringsavtalet.

UNDERRÄTTELSE

När protokollet har justerats skall underrättelse om antagandebeslutet, jämte protokollsutdrag och besvärshänvisning, sändas till:

Länsstyrelsen i Jämtlands län
Krokoms kommun
Ruggugglan AB

För kännedom bör underrättelse om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till:

Åre kommun
Miljöpartiet i Krokoms
Bygderådet i Jämtlands län
Jämtkraft
Kultur- och fritidsnämnden i Östersunds kommun

Östersund den 13 augusti 2001



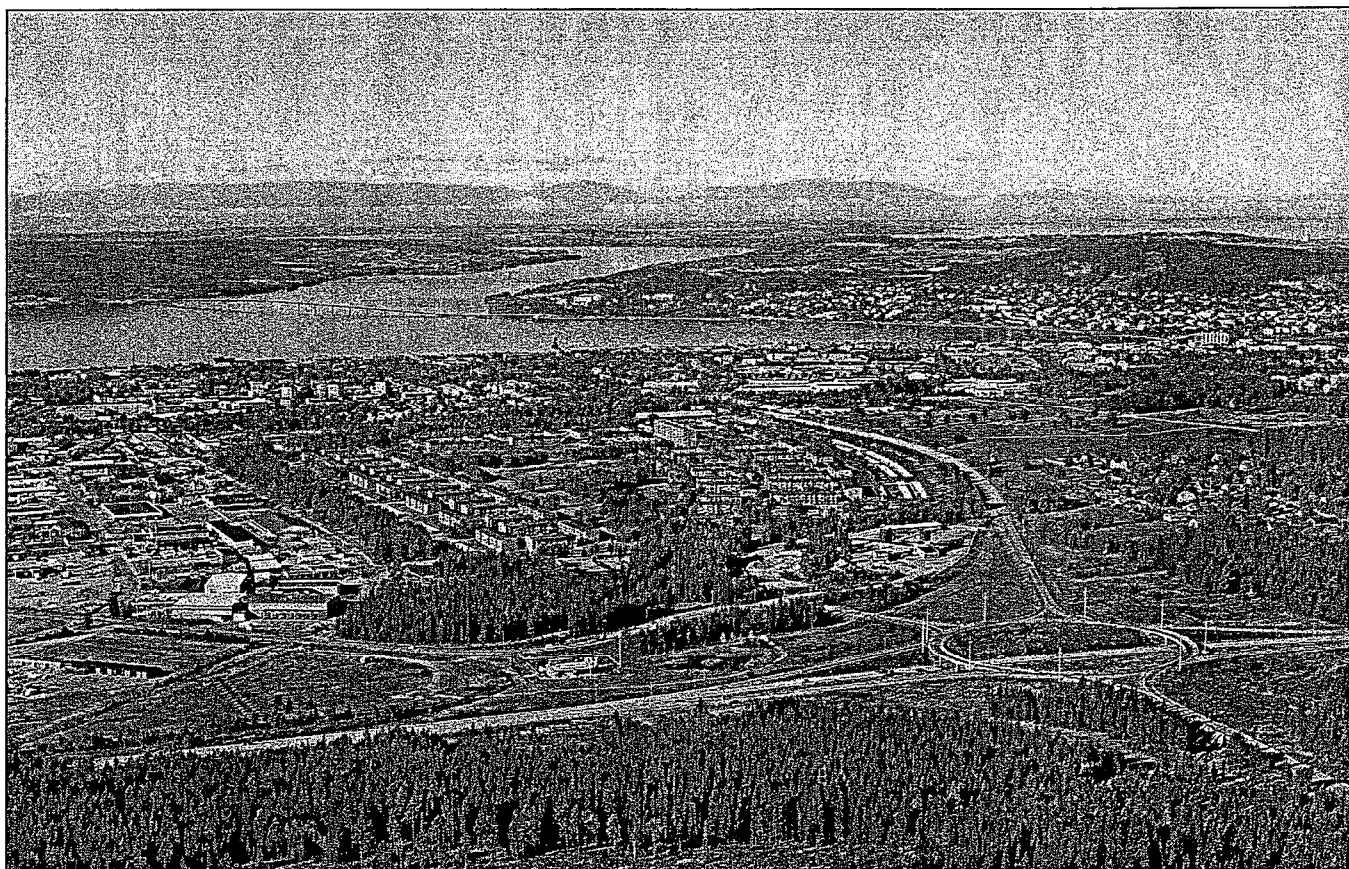
Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Detaljplan för

ARBETSPLATSER, BILISTSERVICE OCH HANDEL VID TRAFIKPLATS ODENSKOG

(Kv. Ångvälten m fl)

Östersunds kommun



Flygfoto Harry Westermark

ANTAGANDEHANDLING

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Miljö- och stadsbyggnadskontoret den 26 juni 2001

Antagen av miljö- och byggnämnden den 22 augusti 2001

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
HANDLINGAR.....	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
PLANDATA.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktliga planer.....	4
Detaljplaner.....	5
Program för planområdet.....	5
Kommunala beslut i övrigt.....	5
PLANENS KONSEKVENSER.....	5
Bedömning av trafikmiljöeffekter.....	5
Konsekvenser för befintlig handel.....	5
Miljökonsekvensbeskrivning.....	7
Motiv för att precisera handelsändamålet till dagligvaror och skrymmande varor.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	10
Mark och vegetation.....	10
Dagvatten.....	10
Geotekniska förhållanden.....	10
Bebyggelse.....	10
Program för arkitektur och miljö.....	11
Gator och trafik.....	13
Teknisk försörjning.....	14
Bygglovplikt.....	14
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	15
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	15
Tidplan.....	15
Genomförandetid.....	15
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	15
Exploateringssamverkan.....	15
Avtal.....	16
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	16
Fastighetsbildning , gemensamhetsanläggningar.....	16
EKONOMISKA FRÅGOR.....	16
Planekonomi.....	16
Inlösen.....	16
TEKNISKA FRÅGOR.....	17

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

PROGRAM FÖR ARKITEKTUR OCH MILJÖ

PLANBESKRIVNING

- Antagandehandling

HANDLINGAR

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet är beläget vid väg E14 omedelbart söder om den stora cirkulationsplatsen i Odenskog, som är en viktig infart till Östersund. Marken har tidigare använts för snötipp, upplag och förråd. Det övergripande syftet med planen är att tillföra Odenskogs expansiva arbetsområde ett servicecentrum och samtidigt skapa en attraktiv entré till staden. Detaljplanen innebär i huvudsak följande ;

- Området, som omfattar ca 70 000 kvm, ska kunna användas även för handel, utöver de i den tidigare detaljplanen tillåtna användningssätten bilistservice och kontor. Lokaler ska kunna uppföras för dels handel med livsmedel (dagligvaror), dels med skrymmande varor.
- Förbereda för ombyggnad av Hagvägen och korsningar med anslutande gator för att hantera en ökad trafik i området.
- De tidigare tillåtna användningssätten industri/småindustri utgår.
- Tidigare planlagd lokalgata (Inspektörsvägens förlängning) inom området utgår.

PLANDATA

Planområdet omfattar kvarteren Ångvälten, Lastbilen och Grävskopan samt del av Hagvägen. Arealen är ca 10 hektar. All mark ägs av Östersunds kommun, med undantag av den privatägda tomten Snöslungan 2.

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 planområdet finns två tidigare detaljplaner,

- Detaljplan med laga kraftdatum den 13 juni 1996 (kvarteren Lastbilen och Grävsåkopan), med genomförandetid t o m den 13 juni 2001. Planen medger bilistservice, kontor och småindustri.
- Detaljplan med laga kraftdatum den 19 juli 1999 (kvarteret Ångvålten), med genomförandetid t o m den 19 juli 2014. Planen avsåg en smärre utökning av kvarteret med bibehållna ovannämnda användningssätt.

Program för planområdet

Ett program för detaljplanen var utsänt för samråd under tiden 16 mars – 17 april 2001. Programmet redovisade preliminärt den planerade bebyggelsens art och omfattning, skiss till disposition av området samt bilagor som behandlade trafikmiljöeffekter, konsekvenser för befintlig handel samt motiv för att i detaljplanen precisera handelsändamålet. Miljö- och byggnämnden beslutade 2001-04-25 att upprätta förslag till detaljplan för samråd, med programmet som underlag.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2000-12-04 att ge miljö- och byggnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen. I beslutet ingick direktiv som innebar att handel med skrymmande varor och livsmedel kan tillkomma, dock i en omfattning som inte medger ett stort köpcentrum och att området ska ge ett estetiskt bra intryck.

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 kvm 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.

I detaljplanen föreslås nu en maximal säljyta för dagligvaror om 3500 kvm, vilket gör att trafikmiljöeffekterna blir mindre jämfört med tidigare bedömning.

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 kvm butiksyta, två livsmedelsbutiker med vardera 4000 kvm butiksyta 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 kvm säljyta detaljhandel varav 5000 kvm dagligvaror i Ås alternativt Lillänge i Odensskog.

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, Krokom 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) 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. Utifrån hur området ser ut idag kan en utbyggnad vara positiv för stadsbilden då karaktären av industri- och upplagsområde ändras till en mer tilltalande entré till Östersund.

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 fortsatt 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 dag-

ligvaror eller skrymmande varor, inte skall finnas inom planområdet. Underlag för ställningstagandet är bl. a. rapporterna från Handels 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. Lågprisbutikerna bidrar sannolikt till att mindre butiker läggs ned och påskyndar detta. Erfarenheten är dock att nya lågprisbutiker i första hand konkurrerar med andra lågprisbutiker och i mindre grad med "vanliga butiker" i bostadsområden.

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

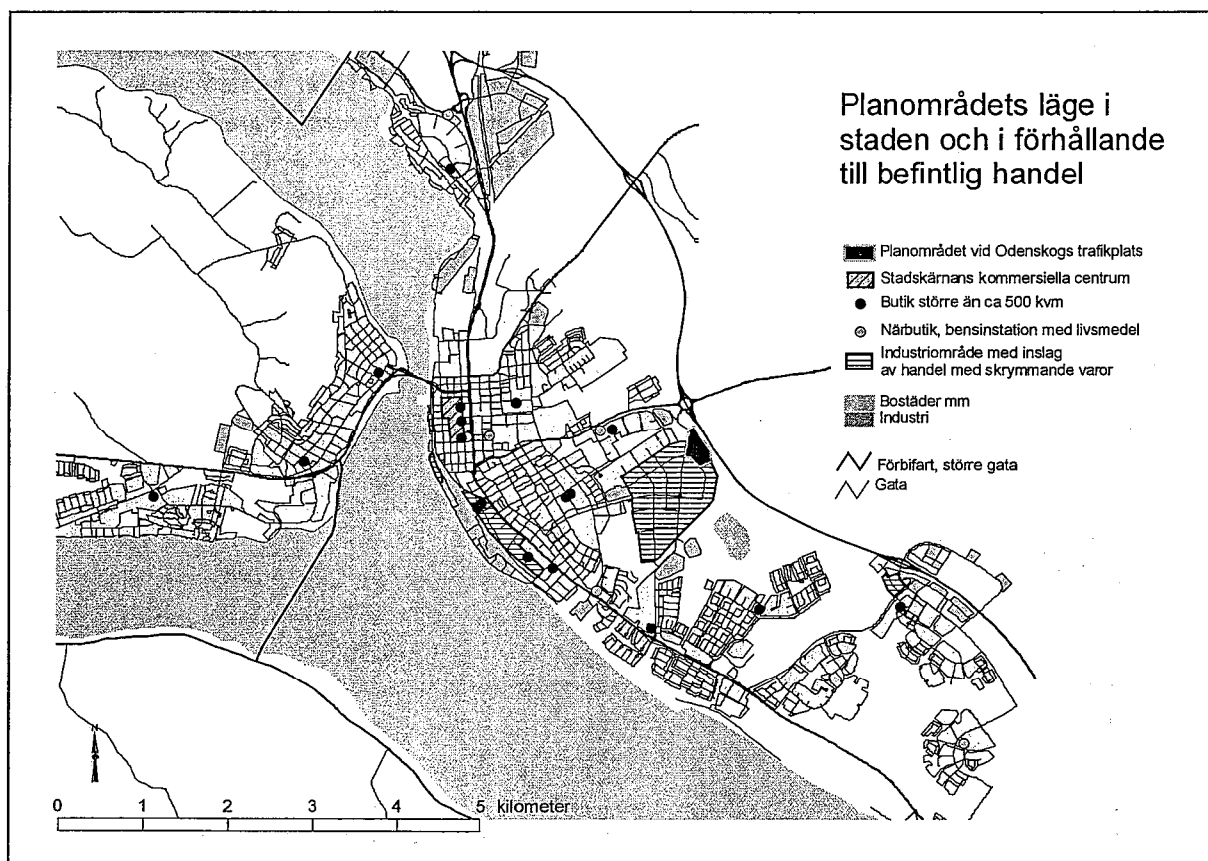
- 11 st. medelstora butiker och några mindre spridda över Frösön, Östersund och Torvalla, de flesta i stadsdelscentra. Totalt ca 10 000 kvm.
- I stadsdelen Söder, centralt i Östersund finns tre större butiker med sammanlagt ca 8000 kvm bruttoarea. Två av dem, Matpiraten och Willy's, profilerar sig som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

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

Butiksyrtorna 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 reseffek-

tivt, 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 Odenskogs 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 är en del av en större grönstruktur som är viktig att behålla och utveckla, med någorlunda obrutna grönstråk som förbinder Remonthagens grönkil in mot staden, skogsområdena kring Rannåstjärnen och Spikbodarna samt Lillsjön.

Marken inom själva planområdet är starkt omvandlad och till stora delar hårdgjord. Området förutsätts kunna få tillbaka en välgörande växtlighet och en naturlig vattenbalans i samband med exploateringen. De björkrader som planterats för några år sedan bör tas tillvara i möjligaste mån.

Dagvatten

Dagvatten från tak och hårdgjord mark skall inte avledas till kommunala dagvattenledningar utan behandlas lokalt och ledas till Lillsjön via bäcken öster om planområdet. Dagvatten kan behandlas i en serie dammar på dels kvartersmark, dels på naturmarken öster om planområdet, där den befintliga bäcken kan vidgas till dammar. Hela området skall utformas attraktivt, som ett natur-parklandskap med vattenspeglar. Befintlig trädvegetation ska bibehållas i största möjliga utsträckning.

Grönstråket mellan kvartersmarken och E14 utgör allmän plats men bör med fördel integreras utseendemässigt och funktionellt med kvartersmarken, för nämnda dagvattenbehandling. Åtgärder i bäck och grönområde längs E14 kan ingå i avtal mellan kommunen och exploatören. 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 bärighet för bebyggelse är dålig i stora delar av området (Geoteknisk undersökning av Scandiconsult 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

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

Den totala byggrätten är 19 000 kvm bruttoarea, och handel med dagligvaror är begränsad till 3500 kvm 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 kvm avses 1000 kvm disponeras för en systembutik, som eventuellt kan komma att etableras i området. Övriga 2500 kvm 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 10 000 - 15000 kvm, 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 Odenskog". 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 som vänder sina entréer mot en samlad kundparkering. Bebyggelsen har en baksida för varuleveranser och personalparkering. Planen är flexibel och medger att bebyggelse m.m. disponeras på annat sätt, inom planens ramar.

Planen innebär också att tomten Snöslungan 2 kan utökas med ca 1200 kvm mot nordväst, samtidigt som tomten minskas med ca 1200 kvm mot nordost. Den ändrade tomtformen möjliggör en tillbyggnad eller en fristående byggnad om ca 800 kvm mot Chaufförsvägen, för handel med skrymmande varor.

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 cyklister ska lätt kunna nå butiksentréer.

Skyddsrum

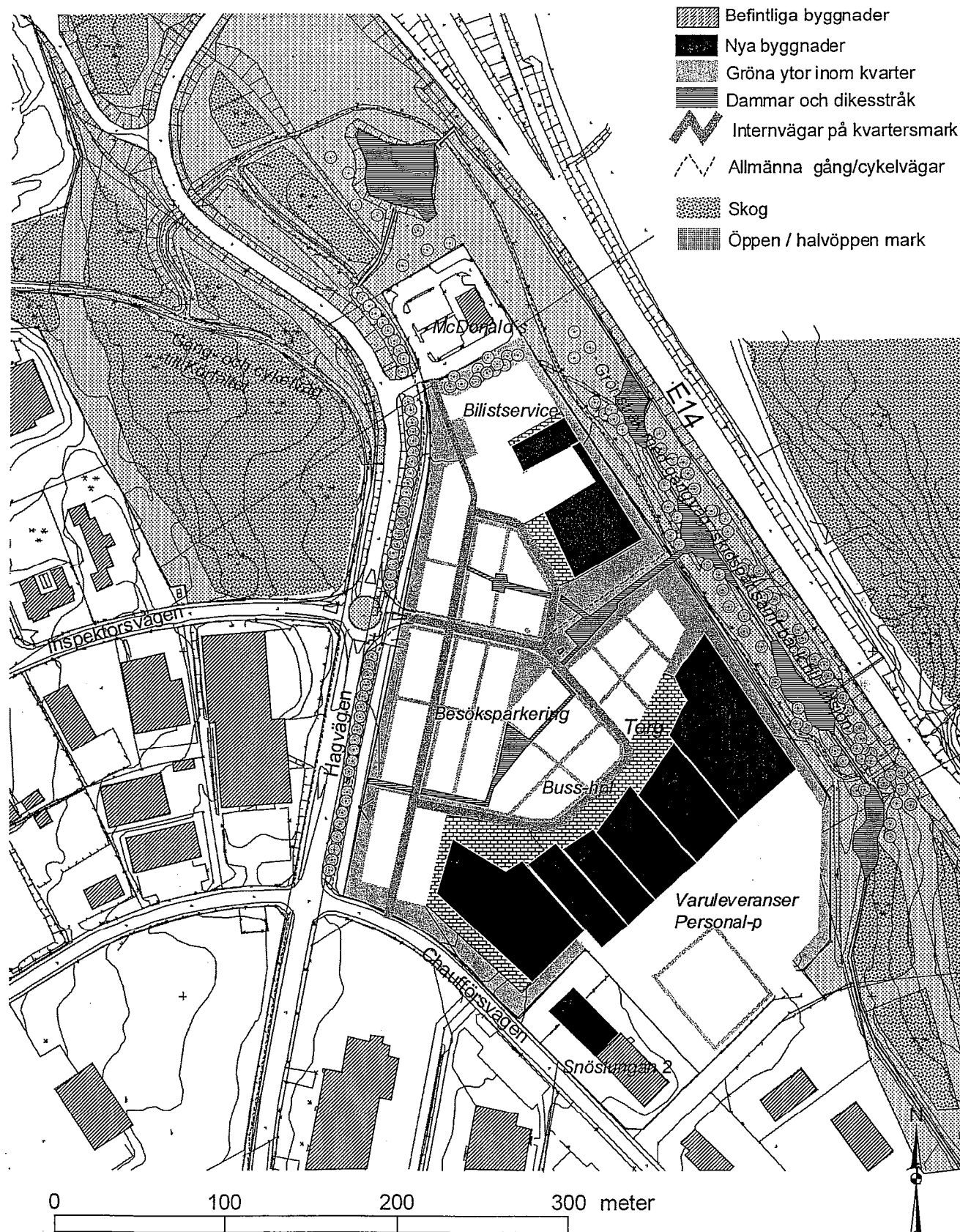
Planområdet ligger inte inom skyddsrumsområde. Skyddsrumsbeked behöver inte sökas.

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 avtal som kommunen tecknar med 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. En preliminär version av programmet bifogas planbeskrivningen.

Illustration till detaljplan för handel mm vid Odenskogs trafikplats (Utställning)¹²

Exempel på disposition av bebyggelse, parkeringar m.m.



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 byggs en cirkulationsplats 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 Chaufförsvägen. 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 kan 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 den planerad cirkulationsplats ska finnas övergångsställen / cykelöverfarter. Fysiska åtgärder, som nivåskillnader i körbanan el dyl. kan vid behov anläggas för att hastighetssäkra övergångsställen.

Kollektivtrafik

Hagvägen och Chaufförsvägen trafikeras av stadsbusslinje nr 9 och vissa av länstrafikens 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 kvm 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 kvm 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 Chaufförsvägen 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 skall huvudsakligen ske från säckgatan sydost om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala VAD -ledningar finns i planområdets gräns. Bebyggelsen skall anslutas till vatten och spill.

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 och nätstation. Utrymme reserveras för en eventuell ytterligare nätstation.

Avfall

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

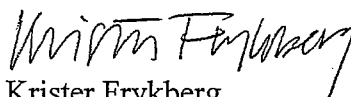
Bygglovplikt

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

Östersund den 26 juni 2001



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt



Krister Frykberg
Arkitekt

Detaljplan för **ARBETSPLATSER, BILISTSERVICE OCH HANDEL VID TRAFIKPLATS ODENSKOG (Kv. Ångvälten m fl)**

Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

- Antagandehandling

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Efter utställningen har planen antagits den 22 augusti 2001. Programmet har redovisats för kommunfullmäktige och godkänts, i april 2001. Kommunfullmäktiges beslut innebär att detaljplanen efter utställningen kunde antas av miljö – och byggnämnden.

Kommunen avser att teckna optionsavtal med en eller flera intressenter som meddelat sitt intresse att förvärva mark och bebygga området. Efter att planen antagits och vunnit laga kraft kan marköverlåtelsen slutföras och genomförandet inledas.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats - gator och gång/cykelvägar och svarar för anläggning av cirkulationsplats i korsningen Hagvägen - Inspektörsvägen.

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 kommunens kultur- och fritidsnämnd.

Kvartersmarken skall försälgas till exploatör som sedan ansvarar för bebyggelse, markarbeten och övriga åtgärder i enlighet med avtal, detaljplan och Program för arkitektur och miljö.

Exploateringssamverkan

Exploateringssamverkan kommer i fråga endast om området delas upp på flera exploatörer. Samverkan skall i sådant fall ske i fråga om parkering och körytor.

Avtal

Kommunen träffar optionsavtal med den som utses att exploatera området. Optionsavtalet innehåller de villkor som kommunen ställer för att upplåta området. Efter det att exploatören, med stöd av optionsavtalet, avtalat med hyresgäster, projekterat, kalkylerat och tidsplanerat projektet presenteras ett förslag till utbyggnad för kommunen. När detta godkänts av kommunen träffas köpeavtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning , gemensamhetsanläggningar

Planområdet är indelat i tre kvarter enligt tidigare detaljplan. Den nya planen innebär att all mark skall ingå i ett kvarter som får namnet Ångvålden.

Kvartersmarken kan utgöra en enda fastighet. Alternativt kan den delas in i flera fastigheter enligt följande: Det södra området, i planen betecknat med H₁, H₂, K skall utgöra en fastighet. Det norra området, betecknat med G, H₁, K kan utgöra en eller flera fastigheter.

Ifall området delas i flera fastigheter skall gemensamhetsanläggning inrättas för infart.

Genom särskild planbestämmelse gäller att det södra området skall utgöra en fastighet. Om önskemål skulle uppkomma om delning av det södra området krävs en planändring i vilken fastighetsgränser, bygggrätter, del i gemensamhetsanläggningar samt erforderliga ytor för parkering och varuleveranser regleras. Planen kan troligen hanteras genom enkelt planförfarande.

Befintlig nätstation skall kunna nås på tillfredsställande sätt från den gemensamma infarten. Tillfarten till nätstationen samt befintlig elkabel (u-område) skall säkerställas genom servitut eller avtal mellan exploatören och Jämtkraft AB.

Ett allmänt gång / cykel-stråk på kvartersmark genom området, betecknat med x på plankartan, skall finnas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploateringsbudget för området kommer att upprättas och underställas kommunstyrelsen för godkännande. Den gata som sträcker sig genom området i gällande detaljplan tas bort. Istället anläggs en cirkulationsplats i Hagvägen - Inspektörsvägen. Gång- och cykelväg längs Hagvägen har utförts.

Försäljningen av marken kommer att ske till marknadsmässigt pris.

Inlösen

Ingen mark behöver lösas in av kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

Elledningar

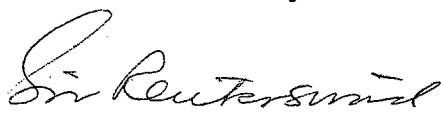
Detaljplanen redovisar u-område för delar av de jordkablar som finns på kvartersmark inom planområdet. En jordkabel är dragen från Hagvägen till nätstation och vidare österut fram till befintlig luftledning vid E14. Vidare finns en jordkabel dragen fram till McDonald's i kvarterets gräns mot grönområdet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

Tekniska utredningar

Kommunen skall ta fram undersökningar av markens eventuella innehåll av föroreningar från tidigare verksamheter.

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

Östersund den 26 juni 2001


Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt


Krister Frykberg
Arkitekt

Detaljplan för Arbetsplatser, bilistservice och handel vid trafikplats Odenskog Kv. Ängvålen m fl, Östersunds kommun

Miljö- och stadsbyggnadskontoret den 26 juni 2001

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB) ENLIGT PLAN- OCH BYGGGLAGEN.

Bilaga till utställningshandling den 26 juni 2001.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt PBL krävs **endast** för detaljplaner vars genomförande medför en **betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser**. En MKB för detaljplan utgör en del av underlaget för beslut om planen. Enlig Boverkets bedömning innebär detta att det för de flesta detaljplaner inte krävs någon MKB.

Däremot har det i PBL alltid funnits ett underförstått krav på konsekvensbedömningar för alla detaljplaner, men det är inte detsamma som MKB-kravet.

Syfte

- Det primära syftet med en MKB för en detaljplan är att möjliggöra en **samlad bedömning av den inverkan planens genomförande får på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser**. För att genomföra denna samlade bedömning skall MKB:n identifiera och beskriva de direkta och indirekta effekter som planens genomförande medför dels på människor, djur, växter, mark, vatten, luft, klimat, landskap och kulturmiljö, dels på hushållningen med mark, vatten och andra resurser samt den fysiska miljön i övrigt. Både positiva och negativa konsekvenser skall beskrivas. Vid beskrivning och bedömning av effekterna skall samspelet mellan de olika faktorerna beaktas.
- Ett annat syfte är att genom den växelverkan mellan planering och analys av miljökonsekvenser som skapas i en gemensam process, ge förutsättningar för en ökad hänsyn till miljö-, hälso- och hushållningsfrågor. För att MKB- processen skall kunna påverka och utveckla planen är det viktigt att MKB- arbetet startar tidigt, bedrivs parallellt med planarbetet i samverkan med olika kunskapsbärare samt ger organisationer och enskilda personer möjlighet till insyn och påverkan.

Nollalternativ

Nollalternativet i denna MKB är en beskrivning av framtiden om planen inte genomförs med de förändringar som förväntas ske oberoende av planen.

För denna MKB är nollalternativet en utbyggnad enligt nu gällande detaljplan, dvs för bilistservice, industri och kontor, men utan inslag av handel. Det är därför inte realistiskt att som nollalternativ jämföra med hur området används och ser ut idag.

Nedanstående underlag till MKB skall förhoppningsvis ge läsaren uppslag till att lämna synpunkter på konsekvenserna av planens genomförande och därmed bidra till beslutsunderlaget för detaljplanen.

Underlag för miljökonsekvensbeskrivning till program för arbetsplatser vid trafikplats Odenskog

Bedöms planen medföra eller påverkas av några väsentliga hälso- eller miljökonsekvenser vad gäller:

Mark och vatten

<i>Geologi</i> – Risk för sättningar, skred eller erosion? Finns värdefulla geologiska formationer?	Nej	Området låg ursprungligen på myrmark i en flackt sluttande dalgång i nord-sydlig riktning, enligt tolkning av flygbild från 1944. För området finns geotekniska utredningar av Orrje & Co, 1967-01-13 och Scandiaconsult 1990-08-01. Planområdet är idag till stora delar utfyllt av schaktmassor med ca två meters djup direkt på torven. Fyllnaden består av finkorniga massor som silt och lera. Mäktigheten på torven är upp till ca två meter. Under torven finns lera och silt. Vid etableringen av Mc Donalds konstaterades lera på ca 1,5 m djup längs det östra diket. De tidigare utredningarna har visat att bärigheten är begränsad och markbelastningar medför sättningar och vid stora belastningar risk för markbrott. Grundläggning kan därför behövas utföras på pålar. Risken för skred och erosion bedöms som liten och det finns inga kända värdefulla geologiska formationer inom planområdet.
<i>Hydrologi</i> - Grundvattenkvalite och grundvattennivå? Ändras strömförhållanden? Påverkas avrinningsområdet? Påverkan på ytvatten, vattendrag och strandlinjer?	Ja	Området ligger inom Lillsjöns avrinningsområde. De täta marklagret medför att infiltrationen av ytvatten bedöms som mycket liten. De tidigare utredningarna har visat att grundvattennivån ligger mellan 0,5-2 meter under mark, i fyllningen i nivå med och strax över torvöverytan. Grundvattenytan lutar mot söder och öster. De största föroreningsproblemet antas vara de föroreningar som uppkommer pga. fordonstrafiken och som sedan via ytvavrinning transporteras bort från området. Eftersom planområdet till stora delar har använts som snötipp och trafikövningsplan är marken troligtvis hårt packad. Detta medför en snabb ytvavrinning från området. Lillsjön med närområde har genom de stora exploateringar som skett i dess omgivning tappat mycket av sin ursprungliga vattentillförsel. Idag leds stora delar av allt dagvatten från Odenskog i en kulvert med direktutsläpp i Storsjön. En exploatering som innebär att Lillsjön tappar ytterligare vatten kan på lång sikt medföra betydande negativa konsekvenser för dagens växt- och djurliv i och kring sjön. Kompletterande grundvattenundersökningar bör utföras innan marken exploateras. En exploatering av området med ett lokalt omhändertagande av dagvatten kan medverka till att området återfår en mera ursprunglig ytvavrinning, se vidare dagvatten.

<i>Dagvatten/Spillvatten – Hur tas dagvatten och spillvatten omhand? Alternativa lösningar?</i>		Ja Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns intill området. För närvarande sker ytvavrinning från området direkt till Lillsjön via bäcken/diket öster om kvartersmarken. Planarbetet bör samordnas med projektet "Biologisk mångfald Storsjön" som även innefattar dagvattenproblematiken kring Odenskog och Lillsjön. Utbyggnadens eventuella påverkan på Lillsjön i form av föroreningar eller minskad tillrinning skall beaktas. Viktigt med ett omhändertagande som medger en naturlig vattenbalans vad gäller avrinning till Lillsjön. Dagvattenhanteringen måste beaktas i olika nivåer; • byggnaden, ex stuprör som inte är direktkopplade till dagvattenledningar, sedumtak. • tomten, ex genomsläppliga kör- och parkeringsytor. • planområdet, ex diket i öster förstärks med grönzon så det kan ges en bäckkaraktär med spegeldammar. Detta innebär öppna dagvattensystem och att det inte dras fram nya dagvattenledningar. En förutsättning för ett lokalt omhändertagande är att tillräckligt med grönytor sparas inom planområdet så att någon form av "våtpark" kan anläggas. Det är också viktigt att vid planeringen /dimensioneringen av ytorna för våtparken ta med grönområdet med diket/bäcken mellan E14 och planområdet för att beskriva bästa möjliga kapacitet för det lokala dagvattenomhändertagandet. Avloppsvatten kan tas omhand i befintligt avloppssystem inom planområdet.
<i>Markföroreningar</i> Finns risk för tidigare markföroreningar pga tipp eller industri?		Ja I området har det funnits en snötipp, Hagtippen. Innan exploatering skall markanalyser utföras.

Luftmiljö och klimat

Luftföroreningar – Utsläpp av försurande ämnen, växthusgaser, illaluktande ämnen, stoftpartiklar?	Nej	En 5 % trafikökning (enligt Nordplans utredning) medför ökade koldioxidutsläpp vilket i sin tur ger en påspädning av den globala växthuseffekten. Den lokala påverkan kommer inte att ändras jämfört med nollalternativet, en utbyggnad enligt befintlig plan. Trafikökningen beräknas ge följande utsläppsnivåer för koloxid (CO) och kvävedioxider (NO₂), beräknat som timmedelvärde: <i>Hagvägen, vid planområdet</i> <table><tr><td></td><td>CO(mg/m³)</td><td>NO₂ (µg/m³)</td></tr><tr><td>Idag:</td><td>3,2</td><td>74</td></tr><tr><td>Efter utbyggnad:</td><td>3,6</td><td>79</td></tr></table> <i>Korsningen Fagerbacken/Krondikesvägen</i> <table><tr><td>Idag:</td><td>3,6</td><td>79</td></tr><tr><td>Efter utbyggnad:</td><td>3,8</td><td>81</td></tr></table> <i>E14, vid planområdet</i> <table><tr><td>Efter utbyggnad</td><td>1,4</td><td>59</td></tr></table> Riktvärde Naturvårdsverket: <table><tr><td>6,0</td><td>110</td></tr></table> Miljö kvalitetsnorm Efter 31 dec 2005: <table><tr><td></td><td>90</td></tr></table> Delmål för miljö- kvalitetsmålet Frisk luft år 2010: <table><tr><td></td><td>100</td></tr></table> I kommunens förslag till luft- och klimatplan föreslås som lokalt mål att inom kommunen skall på luftområdet följande nivåer klaras: • miljö kvalitetsnormer • gränsvärden • EU-direktiv • De nationella miljömålen etapp- och generationsmål		CO(mg/m ³)	NO ₂ (µg/m ³)	Idag:	3,2	74	Efter utbyggnad:	3,6	79	Idag:	3,6	79	Efter utbyggnad:	3,8	81	Efter utbyggnad	1,4	59	6,0	110		90		100
	CO(mg/m ³)	NO ₂ (µg/m ³)																								
Idag:	3,2	74																								
Efter utbyggnad:	3,6	79																								
Idag:	3,6	79																								
Efter utbyggnad:	3,8	81																								
Efter utbyggnad	1,4	59																								
6,0	110																									
	90																									
	100																									
Lokalklimat – Vädersträck, vindförhållanden	Nej	En viss positiv effekt på lokalklimatet kan uppstå eftersom området inte kommer att bli lika vindutsatt efter en utbyggnad.																								
Ljusförhållanden	Nej	Bedöms oförändrat gentemot utbyggnad enligt befintlig plan.																								

Gestaltning

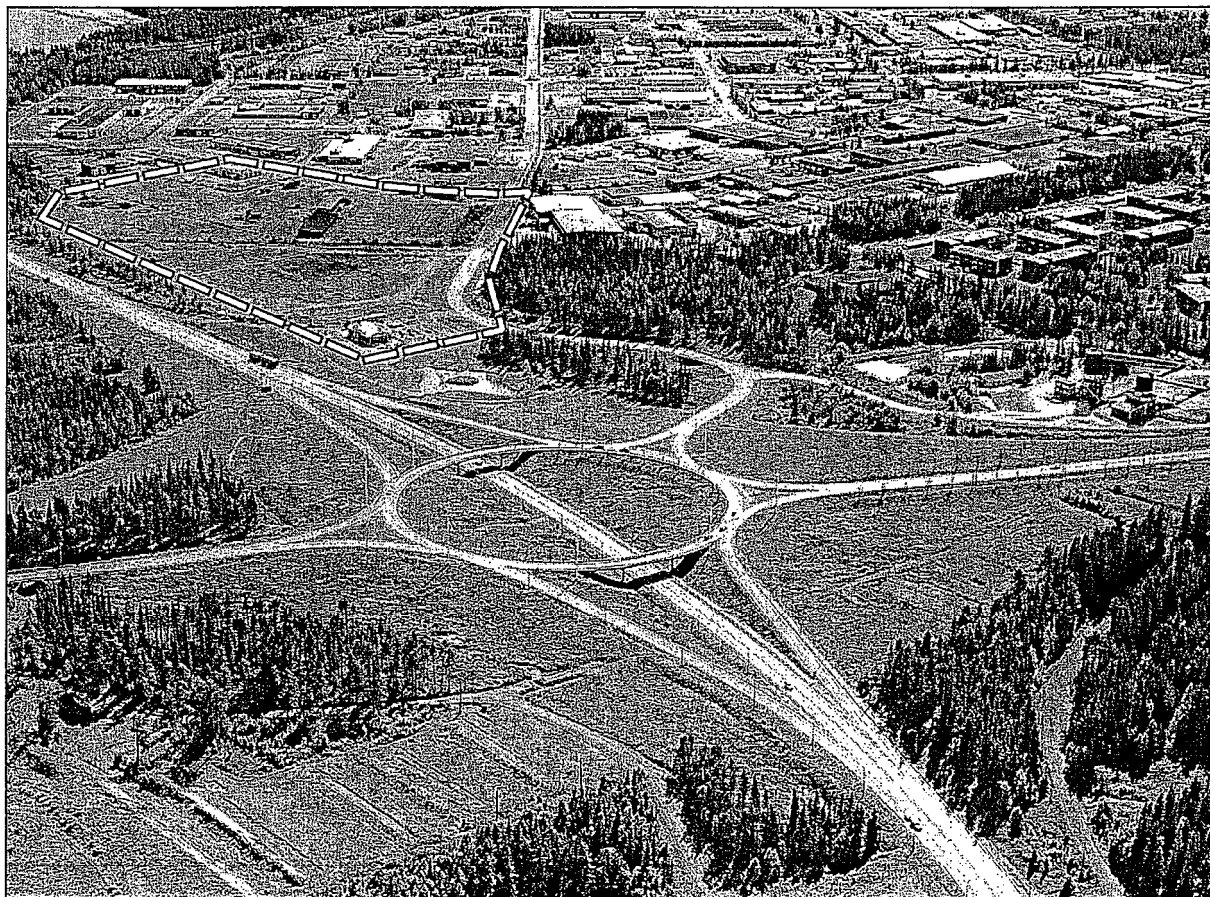
<i>Närmiljö</i> Hur påverkas närmiljön, gårdar, träd och buskar?		Ja	Beroende på hur området exploateras finns förutsättningar för en positiv utveckling av närmiljön. Här bör en samordning med företagarföreningens utvecklingsprogram "Odensskog expanderar" ske. Området söder om Mc Donald's bör få en förstärkt grönstruktur för att kunna användas för lokalt dagvattenomhändertagande, se vidare under dagvatten sidan 3. Det gröna får inte enbart vara ramar som förstärker kvartersindelningen utan måste även vara funktionella ytor för dagvattenupptag och spridningszoner för djur och växter.
<i>Landskapsbild / Stadsbild</i> Blir det fysiska ingrepp? Tillförs nya element? Skala och sammanhang med omgivningen? struktur och dominans? Viktiga utblickar? Skönhet, estetik. Bebyggelsehistoriska sammanhang och strukturer.		Ja	Vad ger en kommande utbyggnad för karaktär på området? Ska det ge intryck av stadskaraktär, stadens framsida, här börjar staden? Eller intrycket, ett industriområde på baksidan av staden? Skogspartiet väster om Hagvägen och den gröna kilen med Körfältet/Remonthagen ned mot staden samt Lillsjön, Rannåstjärnen och Spikbodarna utgör ett väldefinierat grönstråk som bör vara grunden för utvecklingen/anpassningen av grönstrukturen inom planområdet. Viktigt att behålla länken med den omgivande naturen eftersom en barriär i grönstrukturen riskerar medföra negativa effekter för den biologiska mångfalden i de omkringliggande områdena.

Hälsa och säkerhet

<i>Trafikmiljö</i> G-/ C väg, kollektivtrafik, parkering, olycksrisk, farligt gods?	Nej	Ja	Parkeringsbehovet skall tillgodoses enligt de behovstal som tillämpas av kommunen. För att underlätta in- och utfart till området och ge lägre hastigheter på Hagvägen föreslås en cirkulationsplats i korsningen Hagvägen-Inspektörsvägen. Hagvägen och Chaufförsvägen trafikeras av stadslinjebuss nr 9 och vissa av länstrafikens busslinjer. Det är av stor vikt att planen ger utrymme för en utveckling /ökning av kollektivtrafiken för att minska de negativa effekter som ett ökat bilåkande ger. Gång- och cykelbanenätet är väl utbyggt i området. Riskerna med hanteringen av farligt gods bedöms oförändrade gentemot dagens situation.
--	-----	----	--

<i>Buller och vibrationer</i> Utsätts området för störningar idag? Ökar störningarna? Störningar under byggtid? Buller, föroreningar.	Nej	Ja	En stor del av trafiken kommer att angöra området via cirkulationsplatsen vid E 14 och därmed inte belasta gatorna i stadsdelen Odenskog nämnvärt. En del trafik antas dock komma via Fagerbacken och Hagvägen, vilka redan idag är relativt hårt belastade gator. Framkomligheten på anslutande gator och buller vid bostäder är problem som uppmärksammas och kräver en lösning. Problemen bör åtgärdas oberoende av den trafikökning som den aktuella planutformningen kan orsaka. Fagerbacken finns upptagen för åtgärder i kommunens bullersaneringsprogram. Genomförandet av planen uppskattas leda till en trafikökning i området i storleksordningen 10-15 %. Det är en ökning från idag 8500 fordon per dygn till ca 10 000 fordon/dygn. Av dessa fordon beräknas ca 10 % bestå av tung trafik. Motsvarande ökning i omkringliggande områden uppskattas till ca 5 %. Vilket innebär för korsningen Fagerbacken – Hyggesvägen en ökning från 10 500 fordon/dygn till 11 000 fordon/dygn och för korsningen Hagvägen – Odenskogsvägen en ökning från 5800 fordon/ dygn till 6100 fordon/dygn. Trafikökningen beräknas ge följande bullernivåer, dygnsmedelvärde <i>Hagvägen, vid planområdet</i> Ekvivalent ljudnivå dB(A) Idag: 65 Efter utbyggnad: 66 <i>Korsningen Fagerbacken/Krondikesvägen</i> Idag: 65 Efter utbyggnad: 65 <i>Korsningen Hagvägen/Odenskogsvägen</i> Idag 63 Efter utbyggnad 64 Riktvärde, bostad 55 utomhus vid nybyggnation arbetsplats 65 (enligt riksdagsbeslut) Delmål för miljö- kvalitetsmålet God bebyggd miljö: Antalet människor som utsätts för trafikbuller- störningar överstigande de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom för buller i bostäder skall ha minskat med 5% till år 2010 jämfört med år 1998. De störningar som kan uppstå under byggtiden bör innan byggstart vara reglerade med exploatören av området. I och med att det inte finns bostäder i direkt anslutning till planområdet finns det goda möjligheter till att genomföra exploateringen utan att utsätta boende i omgivningen för oacceptabla störningar.
<i>Riskområde för markradon</i>	Nej		Ligger inom normalriskområde
<i>Elektriska /magnetiska fält</i>	Nej		Inom planområdet finns idag inga riskområden.

<i>Sociala effekter</i> Motverkar/ökar segregation			Om etableringen leder till att närbutiker försvinner kan äldre människor utan bil avhållas från att komma ut och handla. För många är närbutiken det ställe där man träffar folk och har en social samvaro. Ett köpcentra dit du åker bil ger inte den möjligheten.
<i>Handikapptillgänglighet</i> Avstånd till service			Enligt omsorgsnämndens riktlinjer för bistånd inom vård, omsorg och service gäller att om personen behöver hjälp för att handla eller uträtta ärenden och det har en social eller rehabiliterande funktion kan personal följa med personen till affären, däremot ingår inte inköp av dagligvaror i den meningen att personal ensam går till affären och handlar. Om närbutiker försvinner kan det medföra ökade kostnader för enskilda handikappade som får ökade avstånd till butiker och därmed ökade hemkörningskostnader. Kommunen får ökade kostnader i de fall där kommunen står för inköpskostnaderna.
<i>Rekreation</i> Funktion och status för idrott, friluftsliv utevistelse, lek och promenader. Barriär som begränsar tillgänglighet		Ja	Området ligger mellan Körfältet och Spikbodarna. I närområdet finns för- och särskola. Skogspartiet väster om Hagvägen kan nyttjas av för- och särskolan och Körfältets boende. Genom området går en gång- och cykelväg via tunnel under E14 vidare upp mot Spikbodsområdet. Gång- och cykelvägen öster om E14 bör utvecklas.



Planområde Odenskog.

Natur- och kulturmiljö

<i>Flora- och fauna</i> Finns hotade, sällsynta, hänsynskrävande arter? Ekologiskt särskilt känsligt område. Värdefulla naturmiljöer. Är området viktigt för födosök / fortplantning? Används området i undervisning? Krävs skydd av vegetation?		Ja	De lokala effekterna inom området bedöms som obetydliga eftersom områdets mark och vegetation sedan tidigare är starkt omvandlad. Här kan en utbyggnad av området öka dess värde för flora och fauna. Området ligger dock inom avvattningsområde för Lillsjön. Lillsjön med närområde har ett flertal hotade och sällsynta arter och är därmed ett ekologiskt särskilt känsligt område. Några av Lillsjöområdets arter och naturtyper berörs av EU's art- och habitatdirektiv. Påverkan i planområdets hydrologi och grönsstruktur är därför mycket viktig att beakta. Omkringliggande naturområden används i undervisningssyfte av ett flertal skolor.
<i>Grönstruktur</i> Påverkas de gröna sambanden? Finns alléer? Öppet vatten?		Ja	Sambanden mellan Lillsjön, Spikbodarna, Rannåstjärnen och den gröna strukturen in mot staden (Körfältet, Remonthagen) måste beaktas. Omflyttning av befintliga planteringar kan ske utan att grönsstrukturen och planområdets naturvärden försämrats. Befintliga vattenmiljöer bör tas tillvara och utvecklas för att stärka grönsstrukturen. Diket omedelbart söder om Mc Donalds tomt och diket i öster bör förstärkas med en grön zon så att de får en bäckkaraktär. Skogspartiet väster om Hagvägen är mycket viktigt för grönsstrukturen och bör vara ett grundelement för utveckling av områdets grönsstruktur.
<i>Parkmiljö</i> Parkens funktioner. Stora träd, vegetation,		Ja	Utifrån hur området ser ut idag kan stora utseendemässiga förbättringar göras.
<i>Kulturmiljö</i> Kulturhistoriska miljöer och samband av bebyggelse, äldre kulturlandskap och fornlämningar	Nej		Inom planområdet finns inga kända kulturhistoriska miljöer kvar.

Hushållning med naturresurser

<i>Transportarbete</i> Agenda 21	Nej	Ja	Det finns en studie (Effekter av externa köpcentra, rapport från Chalmers 1994:1) som visar att trafikarbetet ökar markant när externa köpcentra etableras. Slutsatserna bygger på intervjuer med kunder, där man kunnat jämföra situationen före och efter en etablering. Det är svårare att i förväg bedöma och kvantifiera de förändringar en enskild detaljplan kan medföra i form av resande. Redan idag väljer många hushåll att inte handla i den närmaste butiken utan reser en kortare eller längre väg, och då i allmänhet med bil. Handeln i planområdet kommer därför antagligen att få många kunder som regelbundet åker till andra större butiker utanför det egna bostadsområdet. Nordplans utredning visar på en trafikökning med 5 % för inköp av dagligvaror. En etableringen av handel med dagligvaror medför en förstärkning av en bilgynnad handel och ett befastande av en livsstil som är bilberoende. Detta kan på sikt innebära svårigheter att uppnå såväl de nationella miljömålen som de lokala miljömålen som finns i kommunens Agenda 21, enligt utredning Stormarknaderna och miljön, Svenska Naturskyddsföreningen februari 2001.
<i>Återvinning</i> Källsortering, farligt avfall, lokal kompost, miljöstation, avfallstransporter	Nej		I Odenskog finns redan bemannad återvinningscentral för allmänheten. Odenskog är det industriområde som har kortaste transportavståndet till Gräfsåsen. Planområdet behöver ev. förses med källsorteringsstationer. Löses vid byggskedet.
<i>Energiförsörjning</i> Valt energisystem. Finns alternativ?	Nej		El- och telekablar finns intill området. Fjärrvärmenätet kan utökas fram till planområdet. För uppvärmning bör möjligheten att använda överskottsvärme från de tillkommande fastigheterna utnyttjas.
<i>Ytterligare exploatering</i> Ökar bebyggelse-trycket i området? Sidoverksamheter, parkeringsplatser, upplag.	Nej		En utbyggnad av området innebär att ytterligare service tillförs Odenskogs expansiva arbetsområde. Med rätt inriktning blir handeln en bra komplettering av området, tillsammans med den bilservice och arbetsplatser som väntas tillkomma. Viktigt att utbyggnaden följer intentionerna i utvecklingsprogrammet "Odenskog expanderar".
<i>Byggnadsmaterial</i>	Nej		Hanteras vid bygglov. Här bör möjligheterna att ge området en "grön" profil utnyttjas. Om kretsloppsanpassade lösningar väljs för hanteringen av dagvatten från området måste också byggnadsmaterial väljas som passar i ett kretsloppsanpassat system.

Sammanfattning / Slutsats

I en MKB ska ett eller flera alternativ till förändring ställas mot ett nollalternativ. Nollalternativet redovisar konsekvenserna ifall planen inte genomförs. I detta fall bör det realistiska nollalternativet vara utbyggnad enligt tidigare detaljplan, dvs. för bilistservice, industri och kontor, men utan inslag av handel.

Genomförandet av planen uppskattas leda till en trafikökning i området i storleksordningen 10-15 %. Det är en ökning från idag 8500 fordon per dygn till ca 10 000 fordon/dygn. Av dessa fordon beräknas ca 10 % bestå av tung trafik. Motsvarande ökning i omkringliggande områden uppskattas till ca 5 %. Vilket innebär för korsningen Fagerbacken – Hyggesvägen en ökning från 10 500 fordon/dygn till 11 000 fordon/dygn och korsningen Hagvägen – Odenskogsvägen en ökning från 5800 fordon/ dygn till 6100 fordon/dygn. Detta innebär att nämnda gatavsnitt redan idag är relativt hårt belastade.

Framkomligheten på anslutande gator och buller vid bostäder är problem som uppmärksammas och kräver en lösning. Problemen bör åtgärdas oberoende av den trafikökning som den aktuella planutformningen kan orsaka.

De ökade luftföroreningar som denna trafikökning medför bedöms inte bidra till något lokalt eller regionalt gränsöverskridande av luftföroreningshalter. Trafikökningen innebär dock ett bidrag till den globala växthuseffekten.

Etableringen medför en förstärkning av en bilgynnad handel och ett befastande av en livsstil som är bilberoende. Detta kan på sikt innebära svårigheter att uppnå såväl nationella miljömål avseende luftkvalitet och klimatpåverkan som de lokala miljömålen som finns i kommunens Agenda 21.

En etablering av dagligvaruhandel kan leda till nedläggning av närbutiker i Östersund. Detta får negativa följder såväl sociala som ekonomiska för hushåll utan bil. Vidare kan hushåll som är beroende av hemtjänst drabbas av ökade kostnader eftersom körsträckorna ökar. Även kommunen kan få ökade kostnader i de fall det är kommunen som står för hemkörningsavgifterna.

Det som ur miljö- och naturvårdssynpunkt, i ett lokalt perspektiv, kan medföra störningar är de tillkommande byggnaderna och trafiken med dess direkta och indirekta effekter med hårdgjorda ytor och föroreningar som kan spridas med vatten. Effekterna kan dock mildras eller helt uppvägas om man tar tillvara och även utvecklar de gröna strukturer som finns kvar i området.

Utiifrån hur området ser ut idag och det intryck området ger kan en utbyggnad vara ett bra tillfälle för att ge området en kretsloppsanpassad ekologisk profil. Karaktären av industri- och upplagsområde ändras till en mera tilltalande karaktär av entre till staden Östersund.

Östersund, den 26 juni 2001


Martin Jakobsson
miljöskyddsinspektör

Program för arkitektur och miljö för genomförande av detaljplan för arbetsplatser och handel vid trafikplats Odenskog (Kv. Ångvälten m fl) Östersunds kommun 2001-06-08

Bakgrund

Östersunds kommun skall upprätta en ny detaljplan för arbetsplatser, bilistservice och handel vid trafikplats Odenskog, Kv. Ångvälten m. fl., Östersunds kommun. Bakgrund till planen och planens syfte framgår av detaljplanens handlingar. Detaljplanen ställs ut under juli månad 2001. Antagandet beräknas ske under augusti månad 2001. Kontakt kommer att tas med tilltänkta exploatörer för information om planen och de krav avseende arkitektur och miljö, som kommunen kommer att ställa på den exploatör, som förvärvar marken. Samtliga exploatörer skall besvara hur de kommer att möta kommunens målsättningar och de krav, som kommunen ställer på exploatören för att uppnå en hållbar utveckling och en god gestaltning av området. Den exploatör som sedan utväljes skall vara beredd att teckna ett avtal, som säkerställer genomförandeprocessen utifrån de svar, som exploatören avgivit. Kommunen kommer att kontrollera att exploatören är beredd att genomföra kommunens målsättning och krav innan kontrakt om förvärv tecknas samt sedan projektets olika delar genomförs.

Planens genomförande skall ses som ett led i arbetet med kommunens Agenda 21. Genomförandet av detaljplanen är ett Agenda-21-projekt och skall vara en inspirationskälla till övriga fastighetsägare vid förädlingen av det befintliga byggnadsbeståndet inom Odenskogs industriområde. Syftet är att hela området på sikt skall bli ett långsiktigt uthålligt område i Östersunds kommun.

Programmets syfte

Syftet med detta program för arkitektur och miljö är att säkerställa genomförandet av detaljplanen med den målsättning och de krav, som kommunen avser att ställa på den framtida exploatören för att uppnå en hållbar utveckling och en god gestaltning av området. För att definiera de kvalitéer som kommunen ställer på bebyggelsen och marken har detta program upprättats. Programmet kopplas till det avtal, som kommunen tecknar med exploatör.

Avsikten med programmet är:

- att hitta en metod att kretsloppsanpassa bebyggelsen,
- att minimera effekterna/miljöpåverkan i en byggnads hela livscykel, dvs. i en byggnads olika skeden från produktionsskedet, förvaltningsskedet och till rivningsskedet,
- att ge området en god och särpräglad gestaltning,
- att öka attraktionskraften för området samt
- att vara en grund för en framtida miljödeklaration, miljöledningssystem och miljörevision av projektets helhet och delar.

Program för arkitektur och miljö

Skede 1

Programmet för arkitektur och miljö skall godkännas av exploatören i samband med exploatörens intresseanmälan. Skriftligt godkännande lämnas till fastighetskontoret innan överenskommelse om exploatering tecknas. Exploatören skall förbinda sig att uppfylla programmets krav avseende arkitektur och miljö.

Skede 2

Vid bebyggelsens färdigställande aktualiseras åter programmet för arkitektur och miljö. Exploatören skall tillsammans med kommunen verifiera att kraven i arkitektur och miljöprogrammet fullföljts. Skriftlig dokumentation lämnas till kommunen tillsammans med övrig dokumentation, som utgör underlag för slutbeviset, som miljö- och byggnämnden utfärdar. Utvärderingen av programmet skall också lämnas till fastighetskontoret.

Eventuella avsteg från uppställda mål

Som ett led i kvalitetssäkringen skall exploatören göra en skriftlig kommentar till samtliga punkter i denna checklista och ange om målet/kravet kan uppnås. Den skriftliga kommentaren skall inlämnas till kommunen innan exploatör utses (skede 1). Om kraven ej kan uppnås skall orsaken anges.

Miljö- och kvalitetssäkringssystem

1. *Exploatören skall verka för ett långsiktigt hållbart samhälle inom ramen för detta projekt.*
 2. *Exploatören skall ta del av kommunens Agenda 21, "Biologisk mångfald Storsjön" samt "Odensskog expanderar".*
 3. *Exploateringsföretagets miljöpolicy redovisas.*
 4. *Exploateringsföretagets miljömål- och/eller miljöpolicy för projektet redovisas.*
 5. *Exploateringsföretagets miljöledningssystem redovisas.*
 6. *Exploateringsföretagets kvalitetssäkringssystem redovisas.*
- Punkterna 3 – 6 skall redovisas i exploatörens intresseanmälan till kommunen.

Detaljplanen

7. *Exploatören har tagit del av detaljplanen och åtar sig att följa detaljplanen. (Detaljplanen är inte klar. Planförslag kommer att ställas ut under juli-augusti 2001 och antas tidigast den 22 augusti.)*

Tomtens utnyttjande

8. *Bebyggelsens inplacering i terrängen görs m.h.t. omgivande grönytor och vegetation.*
9. *Icke bebyggda delar av markområden inom och i anslutning till bebyggelsen har en sådan storlek och utformning att de ger utrymme för anläggningar, som behövs för lokala kretslopp.*
10. *Kvalitetsprogram (åtgärds- och skötselplaner) upprättas för grönytor inom den färdiga bebyggelsen. Biologisk mångfald främjas.*
11. *Hårdgörning av ytor minimeras.*
12. *Befintlig vegetation skyddas under byggskedet.*

13. Vid utformningen av bebyggelsen beaktas särskilt sol/skugga, dagsljus, vindförhållanden, energianvändning och lokalklimat.
14. Bebyggelse, parkeringsytor, vegetation, belysning och markutformning ska i helhet och detaljer bilda en väl sammanhållen miljö med goda estetiska kvalitéer och egen identitet, som ökar områdets attraktionskraft.
15. Området ska ge ett bra intryck E14, med hänsyn till att det uppfattas som entrén till Östersund men även från Hagvägen och Chaufförsvägen. Bebyggelsens "baksida", för varuleveranser, personalparkering o dyl. ska vändas mot säckgatan i planområdets sydöstra del.
16. Planområdet ska genom riklig grönska och naturlig vattenbalans fungera som en del av omgivande grönstruktur. Dagvattenhanteringen kan utformas som en serie dammar i ett bäckstråk som leder dagvattnet till den bäck som rinner längs E14.
17. I exploatörens åtagande skall även ingå att i samråd med kommunen utforma parkmarken mellan kvartersmark och E14. Skötselansvaret för detta markområde övertas sedan av kommunen.
18. Skyltning inom området och på bebyggelsen samordnas och integreras väl.
19. Upplag av material och varor får inte finnas utomhus.
20. Parkeringsytor utformas så att storskaligheten och den hårda karaktären mildras. De kan vara hårdgjorda men bör i generös omfattning brytas upp med mjuk mark, träd och annan växtlighet. Grönytorna mellan parkeringarna kan lämpligen utformas för hantering av dagvatten.

Teknik, konstruktioner och byggnadsmaterial

21. Innan planering och projektering påbörjas utses särskild miljö- och gestaltungsansvarig för projektet. Krav på miljökunnande hos de personer som arbetar med projektet, dvs. konsulter, entreprenörer, underentreprenörer, driftansvariga och hyresgäster. Miljöutbildning genomföres genom exploatörens försorg. Kunskaper om hur man kan uppnå en hållbar utveckling skall förmedlas till samtliga berörda.
22. Byggsektorns handlingsplan för ett utvidgat producentansvar är en helhetslösning och skall gälla i projektet. Konsulter, entreprenörer, underentreprenörer och materialleverantörer skall ha kunskap om handlingsplanen samt i tillämpliga delar följa den.
23. Konsulter, entreprenörer, underentreprenörer och materialleverantörer skall ha kunskap om "Det Naturliga Stegets" fyra grundvillkor för en uthållig utveckling.
24. Samtliga konsulter skall tillämpa "Miljöanpassad projektering" – Råd för att kretsloppsanpassa byggnads- och anläggningsprojekt, Arkitekt- och Ingenjörsföretagen, Byggsektorns kretsloppsråd. ISBN 91-971453-8-6. exploatören skall tillse att inkopplade konsulter tillämpar ovanstående anvisningar.
25. Material, konstruktioner, byggmetoder väljs så att resurssnåla "sunda hus" med låg miljöbelastning erhålles med företräde för det "sunda". I projektet används miljömärkta byggmaterial om sådana alternativ finns.
26. Möjligheter att använda återvunnet material och begagnat byggmaterial skall beaktas men med urskiljning och försiktighet. Möjligheten att kvalitets- och miljösäkra återvunnet material skall beaktas.
27. Materialen rangordnas på en hög- och lågemitterande skala. Vid tveksamhet om olämpligt material bör man välja ett annat material som är lågemitterande.
28. Torra byggmetoder skall användas. Inbyggt material skall ges rimlig tid att torka ut innan det inklädes.

29. Som fasadmateriel rekommenderas att i huvudsak trä och glas används. Taken utföres med fördel som gröna tak och täckes med sedumväxter. De gröna takytorna kan lämpligen göras synliga från E14. Sedumtak absorberar delar av dagvattnet, ökar avdunstningen, renar dagvattnet, bidrar till den biologiska mångfalden och kyler byggnaderna sommartid. Gröna tak är dessutom en estetiskt tilltalande och värmeisolerande takbeläggning. Gröna tak förlänger även livslängden på takmaterialet.
30. Tropiska träslag används ej. Alternativt endast sådant som är odlat.
31. Byggnadsmateriel innehållande ämnen som finns på Kemikalieinspektionens OBS-lista samt begränsningslista – förteckning över ämnen som är förbjudna eller vars användning är inskränkt – används ej i de fall alternativa byggnadsmateriel finns.
32. Valda materiel och konstruktioner skall möjliggöra en framtida varsam rivning och demontering. Valt byggnadsmateriel skall kunna återanvändas eller återvinnas. Skruvade och bultade förband rekommenderas.
33. Vid val av inredning och utrustning skall samma kriterier gälla, som för byggnadsmateriel. Inredningsmateriel, färg, mattor etc. ska väljas på basis av fabrikanternas innehållsdeklaration.
34. Före byggstart upprättas en plan för intäckning av byggnadsmateriel och konstruktioner under byggtiden.
35. Vid byggnationen uttorkas betongen så att den relativa fuktigheten ej överskrider gränsvärdena. Prov av auktoriserad fuktkontrollant skall redovisas.
36. Fuktkvoten i inbyggt virke i byggnaden är lägre än föreskriven maxnivå.
37. Krav ställs på tillverkare av ytskikt (t ex golvmateriel) att de ska ange maximal fukthalt i underliggande konstruktion som är lämplig för deras produkt. Materiel skall vara PVC- och halogenfria. Gäller även golvmateriel, VA- och elinstallationer.
38. Rivning av befintlig bebyggelse inom fastigheten skall utföras så att byggnadsmaterialet går att återanvända alt. återvinna.

Energi, EL och dagsljus

39. Anställdas parkeringsplatser förses med uttag för elektrisk motorvärmare som är temperatur- och timerstyrda.
40. Parkeringsplatser förbereds för laddningsmöjligheter för elbilar.
41. Området kan anslutas till fjärrvärmenätet. Annat uppvärmningssätt kan väljas under förutsättning att energin är förnyelsebar.
42. Externt tillförd energi för värme skall reduceras markant i jämförelse med en konventionell anläggning. Värmebalansberäkning skall utföras varvid exergieffekten särskilt skall övervägas för att minska behovet av köpt energi. Exploatören skall i sin intresseanmälan ange målsättning för projektets energibalans. Energiföräkningen utföres genom att huset och kvarteret betraktas som ett energisystem. Behov av rumskyla skall reduceras med hjälp av konstruktioner och materielval.
43. Bebyggelsen utrustas med energisnåla installationer såsom vitvaror, belysning m.m. Utrustningen skall vara miljömärkt med avseende på energiförbrukning, t. ex. NUTEKS Eloff-märkning.
44. Om bebyggelsen ansluts till lokalt system för uppvärmning skall den totala miljöbelastningen m h t miljö, emissioner, föroreningar, energiförluster och förnybara energikällor bli likvärdig eller lägre än om huset ansluts till fjärrvärme.
45. Maskinutrustning som kopiator, fax, skrivare m.m. skall ej placeras i anslutning till fasta arbetsplatser.
46. Jordade eldosor skall installeras.
47. Elarmaturer skall bestyckas med HF-don.

48. Anslutningssladdar skall om möjligt vara skärmade.
49. Elkanaler (Fönsterkanaler) skall vara i aluminium eller trä.
50. Gruppcentraler skall ej utföras i plast.
51. Belysningen skall i möjligaste mån vara behovsstyrd och närvarodetekterad.
52. Inkommande fjärrvärmeledningar skall isoleras med elektriskt isolerad skarv för att minimera vagabonderande strömmar.
53. Ventilationskanaler och vätskeförande rör skall avisoleras med elektriskt isolerade skarvenheter för att minimera vagabonderande strömmar.
54. I allmänna utrymmen skall lågenergilampor installeras.
55. Dagsljuslanterniner i taket bör övervägas för att minska behovet av konstljus.
56. Vid nybyggnader eftersträvas förläggning av huvudledningar i grundplattan för att ge strömförande kablar ett så lågt läge som möjligt i huset. Ställverk utförs med skensystemet i botten av skåpen. Transformatorer inomhus "får ej förekomma".
57. Elledningar skall vara PVC- och halogenfria. Skärmade elledningar alt. 5-ledarsystem för maximal EMF-säkerhet.

Ventilation och klimatsystem

58. Förvärmad luftvärme kan tillföras genom luftsolfångare integrerade i fasaden mot söder.
59. Byggnadskonstruktion och materialval skall väljas så att behovet av extern kyla minimeras.
60. Ventilationsanläggningen ska vara behovsanpassad och luftutbyteseffektivitet är en viktig del av luftkvaliteten.
61. Behovsstyrning av värme- och ventilationsanläggning.
62. Luftkvaliteten ska kontrolleras med avseende på koldioxid och partikelmätning. Mätningarna ska ingå i funktionskontrollen av anläggning. Efter inflyttning i görs emissions- och radonmätningar huset under 6 månader. Radon skall mätas under uppvärmningssäsongen.
63. "Läsbara" drift- och skötselinstruktioner tas fram.
64. Uteluftsintag placeras så att så ren uteluft som möjligt tas in med hänsyn till trafik och andra föroreningar.
65. Avluftsutsläpp ska vara på tak, väl avskilt från uteluftsintag så att inte avluft kan återföras till tilluften oberoende av vindriktning.
66. Flödesmätare för kontroll av till- och frånluft placeras på lättillgänglig plats i byggnaden
67. Skillnaden i absolut vatteninnehåll i luften inomhus och utom hus ska inte vara större än 3 gram per kilo luft.
68. Tilluftens halt av fibrer och partiklar i storleksintervallet 1-10 μm ska understiga 10 000 partiklar/fibrer per kubikmeter luft.
69. Totalhalten lättflyktiga organiska ämnen betecknad TVOC skall mätas enl. ISO/DIN 1600 – 1 och 6.
70. Koldioxidhalten bör inte överstiga 800 ppm vid normal personbelastning och anges som en indikering på luftutbyteseffektiviteten och visar hur väl anläggningen fungerar i vistelsezonen.
71. Bullernivå – godtagbara värden från installationer i byggnaden för kontinuerlig ljudnivå i enlighet med rekommendationer från Svenska Inneklimatinstitutet, Stockholm. Ljudtrycksnivå dBA Kontorslokal 30 Konferenslokal 35, Matsal 30. Ljudtrycksnivå lågfrekvent 55 dBC.
72. Ordinarie ventilation får ej tas i bruk innan byggnaden är helt urstädad. Efter målning bör ventilationsanläggningen köras med full kapacitet och byggnaden värmas till "max" värme för att torka ut väggar, tapeter etc. och vädra ut ev. emissioner från diverse bygg- och golvmaterial.

Vatten och avlopp

73. Samtliga vatteninstallationer skall utföras med bästa vattensnåla teknik. Gäller även t ex tvätt- och diskmaskiner. Apparater skall vara miljömärkta.
74. Recirkulation av vatten från ev. biltvätt sker till minst 80 %. 100% recirkulation skall eftersträvas. Kommunens policy – Miljökrav på fordonstvättar i Östersunds kommun, skall följas.
75. Kopparrör för vatteninstallationer bör undvikas.
76. Avloppsvattenmängder till kommunens avloppssystem ska minimeras.
77. Tillförseln av miljöfarliga och andra skadliga ämnen till avloppsvattnet reduceras kraftigt, t ex genom att miljöfarligt avfall omhändertas på särskilt sätt inom bebyggelsen, med beaktande av eventuella krav på anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken.
78. Särskilda åtgärder vid källan för att hindra att avloppssystemet används till annat än det är avsett för, framför allt vad gäller miljöfarliga och miljöskadliga ämnen. Restvatten från olje- och fettavskiljning behandlas inom tomten.
79. Rostfria golvbrunnar och avloppsrör skall i första hand utnyttjas.
80. Vattenskadesäker installation av kall- och varmvatten med PEX-rör.
81. Samtliga armaturer skall vara lackerade för att minska riskerna för nickel- och kromallergiker.

Dagvatten

82. Dagvatten infiltreras eller fördröjs lokalt och avleds vidare till bäcken som rinner ner i Lillsjön. Exploatören skall föreslå hur föroreningar från trafikytor skall tas omhand på kvartersmark så att de ej förorenar grundvattnet och bäcken vid E14.
Alternativ 1: Dagvatten tas om hand inom kvartersmarken genom anläggning av våtpark/dammar. Omgivande mark skall utformas som park. Alternativ 2: Dagvatten tas om hand på naturmarken mellan kvarteret och E14, genom anläggning av dammar längs bäcken. Exploatören svarar för dammar m.m. på naturmark.
83. Restvatten från olje- och fettavskiljning behandlas inom tomten, med beaktande av eventuella krav på anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken.
84. Byggmateriel väljs så att dagvattnet ej påverkas negativt, framför allt med avseende på farliga och miljöskadliga ämnen.
85. Dagvattendammars funktion vintertid beaktas och lukt från syrefattigt vatten undviks.

Restprodukter under byggnadsskedet

86. Farligt och miljöskadligt avfall omhändertas och lämnas till miljöriktig behandling. Exempel på fraktioner innehållande farliga ämnen är uppladdningsbara batterier, el-material, reläer, nivåvakter, CFC-haltigt avfall, d.v.s. kyl- och frysskåp, isolering typ cellplast, färg- lack- och limrester, förorenat grus och jord, fogmassor, tryckimpregnerat virke. Avfallshantering under byggtiden skall ske enig. de åtaganden Byggsektorns Kretsloppsråd uppställt för branschen samt enligt lokala renhållningsordningen.
87. Plan för källsortering av bygg- och rivningsavfall upprättas.
88. Särskild avfallsansvarig utses i tidigt skede.
89. Lämpliga restprodukter kommer att återanvändas och återvinnas.

Restprodukter från verksamheten

90. *Källsortering av avfall samt omhändertagande av farligt och miljöskadligt avfall ordnas enligt kommunens avfallsplan och lokala renhållningsordning.*

Förvaltning och uppföljning

91. *Vid utformning av byggnader och ingående system har konsekvenser för drift och underhåll, med avseende på resursutnyttjande och miljöpåverkan, under byggnadens hela livstid beaktats. Systemen för energi, ventilation och va är utformade så att de är enkla att sköta för drifts- och underhållspersonal.*
92. *Särskilda anvisningar om hur fastigheten kan rivas genom demontering för att möjliggöra återanvändning och återvinning upprättas och överlämnas till förvaltare.*
93. *Val av material och utrustning i samband med reparation och underhåll dokumenteras av förvaltaren.*
94. *Driftspersonalen utbildas för att kunna sköta anläggningen varvid även ingår kvalitetsstyrning av huset.*
95. *Enkätundersökning enligt Örebromodellen utgör det slutgiltiga beviset på om byggnaden uppfyller kravet på ett sunt hus. Den miljö- och gestaltningsansvarige som följt hela byggprocessen kan därefter om kraven är uppfyllda skriva ut intyg på ett sunt hus.*
96. *Entreprenören skall överlämna en detaljerad instruktion på hur installationer och samtliga material skall skötas och vilka rengöringsmedel och städmetoder, som skall användas.*
97. *Hyresgästen skall även få en lättfattlig information om byggnadens övriga delar såsom el, ventilation, värme, sanitet, inredning, utrustning. Materialet skall sammanfattas i en "bruksanvisning" för nyttjaren.*

Litteraturförteckning

1. Kommunförbundet i Västernorrland: "Manual för miljöanpassad upphandling".
2. Malmö stads 16-punkters program.
3. Bokalders, Varis och Block, Maria: "Byggekologi 1, 2, 3 och 4". AB Svensk Byggtjänst ISBN 91-7332-805-7.
4. "Miljöanpassad projektering" – Råd för att kretsloppsanpassa byggnads- och anläggningsprojekt, Arkitekt- och Ingenjörsföretagen.
5. Susanna Baltscheffsky, "Miljöanpassa kontoret!" Naturskyddsföreningen, Nutek, TCO. ISBN 91-558-0416-0.
6. Byggsektorns kretsloppsråd.
7. Sigfrid, Lotta: "Riktlinjer för rivningsplaner enligt PBL". Reforsk FoU 140:96.
8. Sternberg, Håkan: "Ekobygg, Produktguide för sunda och miljöanpassade hus, 1997-98". Ekokultur Förlag 1997. ISBN 91-88456-04-8.

Anders Nyquist
Arkitekt SAR

Anders Nyquist Arkitektkontor AB
Pråmviken 128
862 96 NJURUNDA

Tel: 060-362 80
Fax: 060-364 69
Mobil tel: 070-399 88 68
E-post: anders.nyquist@ebox.tninet.se

Bilaga 1. Hållbar utveckling

En hållbar utveckling är det övergripande målet för allt samhällsbyggande. Målet formulerades vid FN-konferensen i Rio 1992. Några principer, som kan vägleda oss på vägen mot en hållbar framtid är bl.a.: **Försiktighetsprincipen:** Vi bör i alla sammanhang välja den minst miljöbelastande lösningen av exempelvis tekniska problem. Vi bör låta bli att vidtaga en åtgärd så länge vi inte är helt säkra på att den kan genomföras utan risk för de livsuppehållande systemen.

Substitutionsprincipen: Miljöfarliga ämnen ska bytas mot mindre farliga om sådana finns.

Subsidiaritetsprincipen: Viktiga beslut skall fattas så nära som möjligt dem, som berörs av besluten.

Följande sammanfattande ståndpunkter leder till en långsiktigt hållbar utveckling:

- Vi måste minska användningen av fossil energi.
- Vi måste bibehålla den biologiska mångfalden.
- Vi måste arbeta för att sluta kretsloppen.
- Vi måste effektivisera och miljöanpassa transporterna.
- Vi måste lösa flera problem samtidigt.
- Vi måste iakttaga försiktighetsprincipen.