

Detaljplan för handelslokaler m m på Söder, Lången 5 m fl fastigheter

Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad 2003-02-19, reviderad 2003-05-28

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden 2003-05-28 §158

Aktbeteckning: 2380K-P2003/12

Detaljplanenr: 426

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Motiv till begränsning av markanvändningen Handel	4
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Program för planområdet	5
Miljökonsekvensbeskrivning	5
Kommunala beslut i övrigt.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
Natur.....	5
Störningar.....	6
Säkerhetsavstånd.....	6
Bebyggelse.....	7
Gator och trafik.....	7
Miljökonsekvenser.....	9
Hälsa o Säkerhet.....	9
Teknisk försörjning.....	9
Administrativa frågor.....	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	10
 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	 11
 ILLUSTRATIONER.....	 13
Illustrationskarta dat. 2003-01-14 rev. 2003-03-11, rev. 2003-05-28.....	13
Perspektiv - Idéskiss nybyggnad butiker dat. 2003-01-13.....	14
Bangårdsgatan – Typsektion.....	15

UTLÅTANDE

Detaljplan för handelslokaler m m på Söder, Lången 5 m fl fastigheter Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av

- plankarta med planbestämmelser, skala 1:1000
- illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande

Till förslaget bifogades under samråd och utställningsskedet även fastighetsförteckning och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringens syfte

Inom del av kv. Lången skapas plantekniska förutsättningar som tillåter industri, kontor samt sk. "skrymmande handel".

I Nedre Vattugatans förlängning skapas ett reservat för planskild korsning över järnvägen

- Planen medger Industri, Kontor samt sk. "Handel med skrymmande varor", dvs möbler, vitvaror etc. Planen medger inte handel med dagligvaror (livsmedel) eller detaljhandel med övriga varor.
- Spåranslaggning som försörjer fastigheten Sarven 25 ligger kvar så länge behov av spåranslutning föreligger och avtal tecknats mellan fastighetsägare, spårägare och tågoperatör.
- Spåranslutningar mot övre Bangården avvecklas successivt.
- I Nedre Vattugatans förlängning skapas ett reservat för planskild korsning över järnvägen.
- Del av Staden 3:1, i planen är utlagd som "Park", föreslås som allmän plats och kommer att lösas in av kommunen.

Revidering

Efter utställningen har Jernhusen AB, i samförstånd med Svenska Lantmännen och Gärdin & Persson, begärt att del av "Etapp 2" undantas från planen. Undantaget motiveras av den osäkerhet som råder om när de spår som försörjer fastigheten Sarven 25 (Skogaholms Bröd AB) kan avvecklas och markområdet exploateras. Som en följd har planbestämmelser samt plan- resp genomförandebeskrivning reviderats.

Den reviderade planen utgör inte något hinder för fortsatt spåranslutning till fastigheten Sarven 25 så länge spårbehov föreligger och avtal tecknats mellan fastighetsägare, spårägare och tågoperatör.

Motiv till begränsning av markanvändningen för Handel

Planen medger endast sk Handel med "skrymmande varor". Avser varor som inte kan tas med på cykel eller buss. I huvudsak sällanköpsvaror med stort ytkrav per försåld enhet, t ex bilar, båtar, möbler, maskiner, byggvaror, järn, vitvaror, färg, radio/TV (definition enl. Boverkets rapport *Handeln i planeringen*).

Planen medger inte sk handel med dagligvaror (livsmedel). Motivet till detta ställningstagande är att utbudet av dagligvaror inom stadsdelen Söder redan är mycket stort. Inom stadsdelen Söder finns redan fyra större livsmedelsbutiker varav tre utmed Bangårdsgatan. Det är därför angeläget att kommande etableringar sker i alternativa lägen för att uppnå en geografisk spridning och ökad tillgänglighet.

Planen medger inte heller sk detaljhandel med övriga varor (sällanköpsvaror), dvs sådana varor som inte är att betrakta som dagligvaror eller skrymmande varor. Motivet till detta är att denna typ av handel är dominerande i Östersunds centrum. Av sammanlagt ca 65000m² handelsyta i centrum utgör huvuddelen fackhandel med kläder, skor, smycken, böcker etc.

Det finns en stark och allmänt accepterad ambition från kommun, handelsnäring, 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 sk skrymmande varor utanför stadskärnan skulle kunna innebära en försvagning av handeln i centrum och därmed motverka en positiv utveckling av Östersunds centrum som helhet. Kommunens motiv och ställningstagande till etablering av "Handel" utanför stadskärnan har nyligen varit föremål för prövning i och med regeringens beslut att fastställa, med upphävande av länsstyrelsens beslut, kommunens beslut att anta detaljplanen för Lillänge.

Se vidare rapporter från AB Handelns utredningsinstitut (HUI);

Konsekvenser för befintlig handelsstruktur i Östersund av en handelsetablering vid trafikplats Lillänge (HUI 1999)

Detaljhandelsanalys Östersundsregionen (HUI 2001)

PLANDATA

Planområdets läge framgår av bifogat kartmaterial. Förutom fastigheterna Långan 4 och 5, del av Staden 3:1 ingår angränsande del av Bangårdsgatan. Planområdets totala areal uppgår till ca 3ha. Parkmarken utgör ca 0,4ha, gatumarken ca 0,7ha och kvartersmarken ca 1,9ha.

- Staden 3:1 (järnvägsområde) ägs av Jernhusen AB.
- Söder 1:3, 1:5, 1:6, 1:12 (gatumark) ägs av Östersunds kommun.
- Långan 4 ägs av H Nyströms Kakelaffär AB
- Långan 5 av Svenska Lantmännen Ek förening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Söder, antagen av kommunfullmäktige den 3 mars 1994, redovisar riktlinjer för det aktuella området. Planändringen överensstämmer väl med översiktsplanen vad avser föreslagen markanvändning; industri, , parkmark samt reservat för planskild förbindelse.

Detaljplaner och fastighetsplan

Gällande plan, dp 162, för Långan 4 och 5 tillåter handel och industri. Inom planområdet gäller följande planer;

- Detaljplan 94 med laga kraftdatum den 18 sept 1954 (kvarteret Skorpionen m fl) Rest av underliggande plan som medger breddning av Bangårdsgatan.
- Detaljplan 162 med laga kraftdatum den 20 juli 1966 (kvarteren Spiggen och Långan). Planen medger handel- och industri och omfattar fastigheterna Långan 4 och 5.
- Detaljplan 178 med laga kraftdatum den 13 december 1996 (kvarteren Musslan, Skorpionen Bangårdsgatan m m.). Berörd del av planen omfattar Bangårdsgatan.
- Detaljplan 213, del av Stranden i Östersund (södra delen) med laga kraftdatum den 29 oktober 1974. Berörd del av planen utgör TJ område - järnvägsändamål..
- Detaljplan 245, del av Stranden i Östersund (södra delen). med laga kraftdatum den 21 januari 1980. Planen medger handels- och industriändamål inom Långan 4.
- Fastighetsplan för Långan 4 gäller tomtindelning fastställd 1966-09-29 (akt 2380K-133/1966)

Program för planområdet

Program har inte ansetts nödvändig då planens syfte väl sammanfaller med intentionerna i översiktsplanen för Söder.

Miljökonsekvensbeskrivning

Samhällsbyggnad har bedömt att det i samband med planändringen inte föreligger behov att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning / MKB

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2003-02-19§43 att låta ställa ut denna plan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Terrängen sluttar åt sydväst. Nivåskillnaden mellan Bangårdsgatan och järnvägsområdet uppgår till ca 3,5 meter och tas delvis upp av stödmurar och kajer. Marken är i huvudsak hårdgjord och delvis asfalterad, högre vegetation saknas.

Järnvägen utgör en viktig entré till staden. I planen föreslås därför insynsskydd mot upplagsytor, lastkajer etc. Insynsskyddet utformas som en låg vall med i huvudsak lägre vegetation och enstaka stamträd. Vallen kan ses om en förlängning av grönområdet vid Minnesgårde.

Geoteknik

Byggherren ansvarar för att geoteknisk undersökning utförs vid nybyggnation.

Störningar

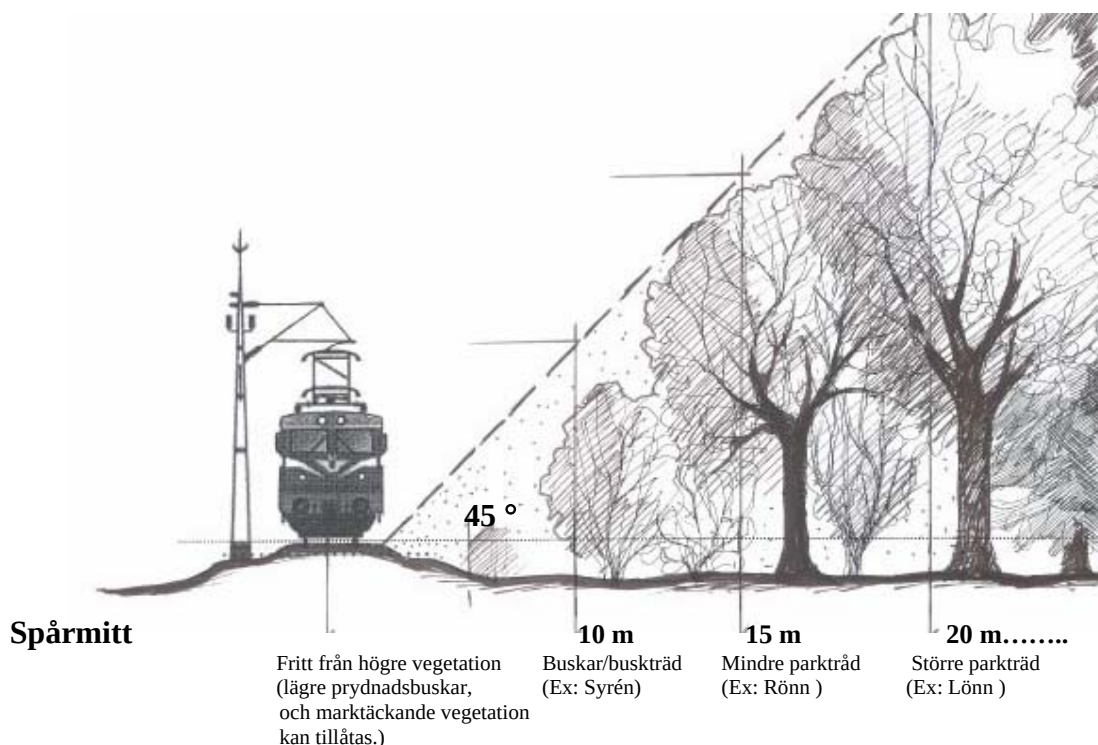
I skriften "Buller och vibrationer från spårburen linjetrafik – Riktlinjer och tillämpning". (Dnr SO2-4235/SA60).", utarbetad av Banverket, Naturvårdsverket och Boverket, redovisas verkens tillämpning vad avser buller och vibrationsstörningar kring järnväg. De riktvärden som redovisas är långsiktiga mål som bör vara vägledande vid planens genomförande. Riktvärdet för maximal ljudnivå arbetslokaler med tyst verksamhet (kontor) är 60 dB.

Kostnader för insynsskydd, ev. skyddsåtgärder mot buller och vibrationer från järnvägen svarar exploitören för.

Säkerhet kring spår och kontaktledning

I Banverkets planeringsunderlag, dat 2001 05 12, "Järnväg och samhälle, Markanvändning i järnvägens närhet" (www.banverket.se), redovisas råd och riktlinjer som ska följas vid planeringen av området bl. a. följande;

Byggnad - Spårmitt –	≥ 9 meter med kontaktledning på samma sida
	≥ 6 meter med kontaktledning på andra sidan spåret
Parkering - Spårmitt	≥ 15 meter med hänsyn till risk för isblock, gnistregn
Gata - Spårmitt	≥ 9 meter med hänsyn till risk isblock, gnistregn etc.
Lastgata - Spårmitt	≥ 15 meter vid lossning/lastning
	≥ 9 meter vid transport
Upplag – kontaktledning	≥ 5 meter
Träd - Spårmitt	≥ 15 meter beroende på trädtyp / höjd



Bebyggelse, verksamheter

Arbetsplatser, verksamheter

Inom planområdet är tre företag verksamma;

Granngården

Granngården, fd Allman, är Lantmännens riksomfattande butikskedja.

Företaget säljer trädgårdsprodukter, byggsortiment, djurfoder - tillbehör m m och vänder sig till hushåll, lant- och skogsbrukare samt andra företagare. Företaget har ett 10-tal anställda.

Befintlig bebyggelse rivs och ersätts med nya lokaler, ca 1700m²

Petterssons Fisk

Grossistverksamhet med försäljning av färsk fisk, egentillverkning av fiskprodukter. Verksamheten grundades 1959. Familjeföretag, inga anställda. Byggnaden rivs och verksamheten flyttar till nya lokaler i Torvalla.

Nyströms Kakel AB

Nyströms Kakelaffär AB grundades 1913. Företaget har idag 16 anställda och arbetar med entreprenadverksamhet, installationer och butiksförsäljning av golv, vägg, färg samt keramiskt material.. till konsumenter och yrkesfolk. Befintlig verksamhet befästs i planen. Inom område betecknat e₂ ger planen en högsta exploateringsgraden på 0,4 m² BTA per fastighetsarea. En utbyggnad för Nyströms Kakel, Långan 4, förutsätter att fastigheten utökas.

Ny bebyggelse

Planen medger markanvändningen industri, kontor samt skrymmande handel (ej livsmedel). Ett genomförande av planens intentioner innebär att större delen dagens byggnadsbestånd, enkla lagerbyggnader, skjul etc., rivs och ersätts med ny bebyggelse.

Inom område betecknat e₁ ger planen en högsta tillåtna exploateringsgrad på 6000m² BTA ovan mark. Området ska utgöra en fastighet.

./. Se bif. illustration; Perspektiv - Idéskiss nybyggnad butiker.

Tillgänglighet

Bebyggelse och mark ska utformas så att god tillgänglighet skapas för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga.

Skyddsrum

Byggherren ska kontakta Östersunds kommun, Samhällsbyggnad, för skyddsrumsbeked.

Gator och trafik

Gatunät,

Bangårdsgatan och Nedre Vattugatan utgör fortsättningsvis lokalgator. De förändringar som på sikt kan komma att genomföras är dels en fortsatt ombyggnad av Bangårdsgatan men även en ny korsningslösning Nedre Vattugatan - Bangårdsgatan. Innan en ombyggnad av Bangårdsgatan kan genomföras måste dock vissa frågor klarläggas, bl. a. om industrispåren i gatan ska behållas eller rivas. En konsekvens av fortsatt spåranslutning till "Skogaholm ", Sarven 25, är att Bangårdsgatans ombyggnad tv inte kan genomföras på den sträcka där spåren ligger kvar.

./. Se bif. illustration; Bangårdsgatan - Typsektion.

Spåranslutningar

En utgångspunkt i denna plan är att spårsystemet i Bangårdsgatan samt att spårförsörjningen till övre bangården successivt avvecklas för att övre bangårdsområdet ska kunna utvecklas.

Studier visar att nuvarande bangård och järnvägsterminal har en direkt olämplig lokalisering ur logistiksynpunkt. Verksamheten på övre bangården är relativt begränsad med litet vagnflöde och dragningen av godsvagnar upp till Bangårdsgatan är mycket resurskrävande. Hanteringen av godsvagnar i gaturummet är dessutom olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Företag idag med spåranslutning och regelbundna godstransporter per järnväg till Bangårdsgatan är Skogaholm AB och till övre bangården Röda Korset samt Modins Åkeri. Det förekommer även enstaka transporter till Matpiraten. För Modins Åkeri resp. Röda Korset kan annan plats anvisas, ex vis nedre bangården alt. Lugnvik.

Skogaholm Bröd AB avser att driva sin verksamhet tom 1a kvartalet 2004, därefter flyttas verksamheten till Umeå. Företaget hävdar dock att framtida verksamhet inom Sarven 25 inte får begränsas av att spårsystemet rivs och spårförsörjningen avvecklas. Detaljplanen har därför utformats så att en exploatering kan genomföras även om spåranslutningen till Skogaholm ligger kvar. Planen innebär inte heller något hinder för fortsatt spåranslutning till fastigheten Sarven 25 så länge spårbehov föreligger och avtal tecknats mellan fastighetsägare, spårägare och tågoperatör.

Reservat

Ett reservat för en framtida planskild förbindelse, bro över järnvägen, säkerställs mellan Tjalmargatan och Storsjöstråket. Fram till ett genomförande utgör reservatet parkmark. Banverket ser det som positivt att ett reservat för en planskild korsning har lagts med i planen. Det är dock viktigt att påpeka att det i "*Banverkets Framtidsplan för perioden 2004 - 2015*" inte finns några sådan åtgärder planerade. Framtidsplanen är fn. på remiss och beräknas slås fast under 2003.

Kollektivtrafik

Stadsbussarna, linje 9 passerar genom Söder via Grängsgatan - Ringvägen - Bangårdsgatan - Tjalmargatan. Befintliga hållplatser flyttas till läge anpassat efter den nya bebyggelsen och planerade in och utfarter.

Parkering, varumottagning

Parkering ska ordnas på tomtmark för de olika fastigheternas och verksamheternas behov. Bilplatsantal skall dimensioneras enligt de behovstal som gäller vid bygglovprövning. *Se vidare översiktsplan Söder* En översiktlig beräkning av bilplatsbehovet, utifrån planerade verksamheter och den exploatering planen medger, visar att minst 200 bilplatser bör ordnas inom området, motsvarar ett p-tal på ca 26 bilplatser / 1000m² BTA. Bilplatsbehovet för Lången 4 bör vid utbyggnad kunna tillgodoses inom en utökad fastighet och/eller genom del i gemensamhetsanläggning. Parkering för Lången 5 ordnas dels inom del av Lången 5 samt dels inom den del av Staden 3:1 som kommer att överföras till Lången 5.

Lossning - lastning av gods ska ske inom kvartersmark via planerad interngata.

Gemensamhetsanläggning (**g**) bildas för parkering och interngata.

Miljökonsekvenser

Inom Långan 5 har förekommit betning av utsäde samt hantering av växtskyddsmedel. Fastighetsägaren ansvarar för att erforderlig markundersökning genomförs som klarlägger behovet och omfattning av ev. marksanering. Resultatet av undersökningen samt program för ev. saneringsåtgärder skall bifogas rivningsanmälan.

Övrig verksamhet som tidigare bedrivits inom kvarteret bl. a foderhantering, uppställning av jordbruksredskap etc. bedöms inte föranleda något behov av saneringsinsatser.

Samhällsbyggnad anser inte att det föreligger behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning / MKB i samband med planändringen.

Hälsa o Säkerhet

Farligt Gods

Transporter av farligt gods förekommer men endast i relativt begränsad omfattning. Tillgänglig statistik (Räddningsverket) visar att järnvägs-transporterna av farligt gods till Östersund domineras av " Brandfarliga vätskor ".

Tågtrafiken innebär en risk men som i relation till biltrafiken ändå måste bedömas som liten. Som exempel kan nämnas att av det flygbränsle som idag transporteras till Östersund F4 fraktas ca 10 500 ton/år med järnväg (194 vagnar), omlastning sker i Lugnvik. Därutöver sker även biltransporter från depåer till F4. Till Östersunds flygplats transporteras ca 7200 ton/år med bil direkt från Sundsvall.

Skadeförebyggande åtgärder

För att begränsa konsekvenserna vid en ev. olycka bör möjligheterna till skadeförebyggande åtgärder beaktas. Vid nybyggnad bör luftbehandlings-installationen utformas så att den kan stängas i händelse av en olycka med spridning av rök eller gas. Byggnadernas utrymningsvägar bör planeras noga. Även den vall, insynsskydd, som i planen föreskrivs mot järnvägen kan bidra till ett ökat skydd. Vidare bör uppställning av vagnar med farligt gods ordnas utanför centrala stan ex vis Lugnvik. Länsstyrelsen låter fn utreda förutsättningarna att flytta bangård, jvg-terminal samt lokalisera en kombiterminal till Lugnvik. Realiseras dessa planer innebär det en kraftig reducering av farligt gods hanteringen i Östersund.

Elektromagnetisk strålning

Vid projektering av byggnader bör, vad avser elektriska installationer och anläggningar, den elektromagnetiska strålningen från järnvägen beaktas.

Teknisk försörjning

Va

Östersunds kommun ansvarar för vattenförsörjningen i området. Fastigheterna är anslutna till det kommunala VA-nätet.

El

Jämkraft Elnät AB bedömer att den föreslagna exploateringen innebär att en ny nätstation måste anläggas. Rekommenderat läge för nätstationen (utanför planområdet) framgår av illustrationen.

Administrativa frågor

Pga. projektets omfattning och innehåll är någon ändring i bygglovplikten inte aktuell.

MEDVERKANDE

Till grund för planförslaget ligger den illustration, daterad 2003-01-14 och reviderad 2003-03-11, som upprättats av GisteråSjöstrand Arkitekter AB genom Ingemar Sjöstrand, , Östersund.

Östersunds kommun,
Samhällsbyggnad 2003-02-19,
reviderad 2003-05-28

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Arkitekt

Detaljplan för handelslokaler m m på Söder, Lången 5 m fl fastigheter Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Handläggning

Handläggningen av förslaget sker med sk normalt planförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden bestäms till fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägarna ansvarar för alla erforderliga tekniska utredningar, byggnationer, anläggningar etc. samt andra åtgärder inom kvartersmarken. Fastighetsägarna svarar även för kostnader för insynsskydd, ev. skyddsåtgärder mot buller, vibrationer etc. från järnvägen. Kommunen är huvudman för den mark som i planen utgör sk allmän platsmark.

Gatumarken ägs av Östersunds kommun. Kommunen ansvarar för gator och va-försörjning inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planavtal har tecknats med Jernhusen AB Region Nord samt Svenska Lantmännen ek förening.

Plangenomförandeavtal har upprättats mellan exploatören Söderkåkar / Gärdin & Persson AB, Östersund och Östersunds kommun. Avtalet upprättas med anledning av den ändrade markanvändningen. Avtalet grundar sig på den fördelningsprincip som redovisas i öp Söder (antagen av Kf 940304). I avtalet medtages kostnader för bl. a. ombyggnader av gator, gångbanor, planteringar, rivning av industrispår etc.

Inlösen

Östersunds kommun förvärvar av Jernhusen AB den del av Staden 3:1, ca 3,6 ha, som i planen utlagts som parkmark. Östersunds kommun övertar de avtal arrendeavtal etc. som Jernhusen AB träffat inom "parkområdet".

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsreglering.

I samband med planens genomförande kommer inledningsvis ca 9200m² av Staden 3:1 att överföras till Långan 5. Ytterligare mark från Staden 3:1 kan upplåtas gm arrende till ägarna av Långan 4 resp 5 för upplag, parkeringsändamål etc. Vidare överförs ca 500m² från Söder 1:6 till Långan 5.

Den del av Staden 3:1, ca 3600m², som i planen utlagts som parkmark överförs till Söder 1:6.

Gemensamhetsanläggning.

En del av bilplatsbehovet för ena personalparkering för verksamheter inom Långan 5 resp Långan 4 kan till viss del komma att tillgodoses inom del av Staden 3:1.

Vidare anläggs en intern lastgata som försörjer verksamheterna inom Långan 4, 5 och Staden 3:1.

Interngata och parkering för Långan 4, Långan 5 samt del av Staden 3:1 skall senare inrättas som gemensamhetsanläggning (*betecknad g på plankartan*).

Fastighetsplan

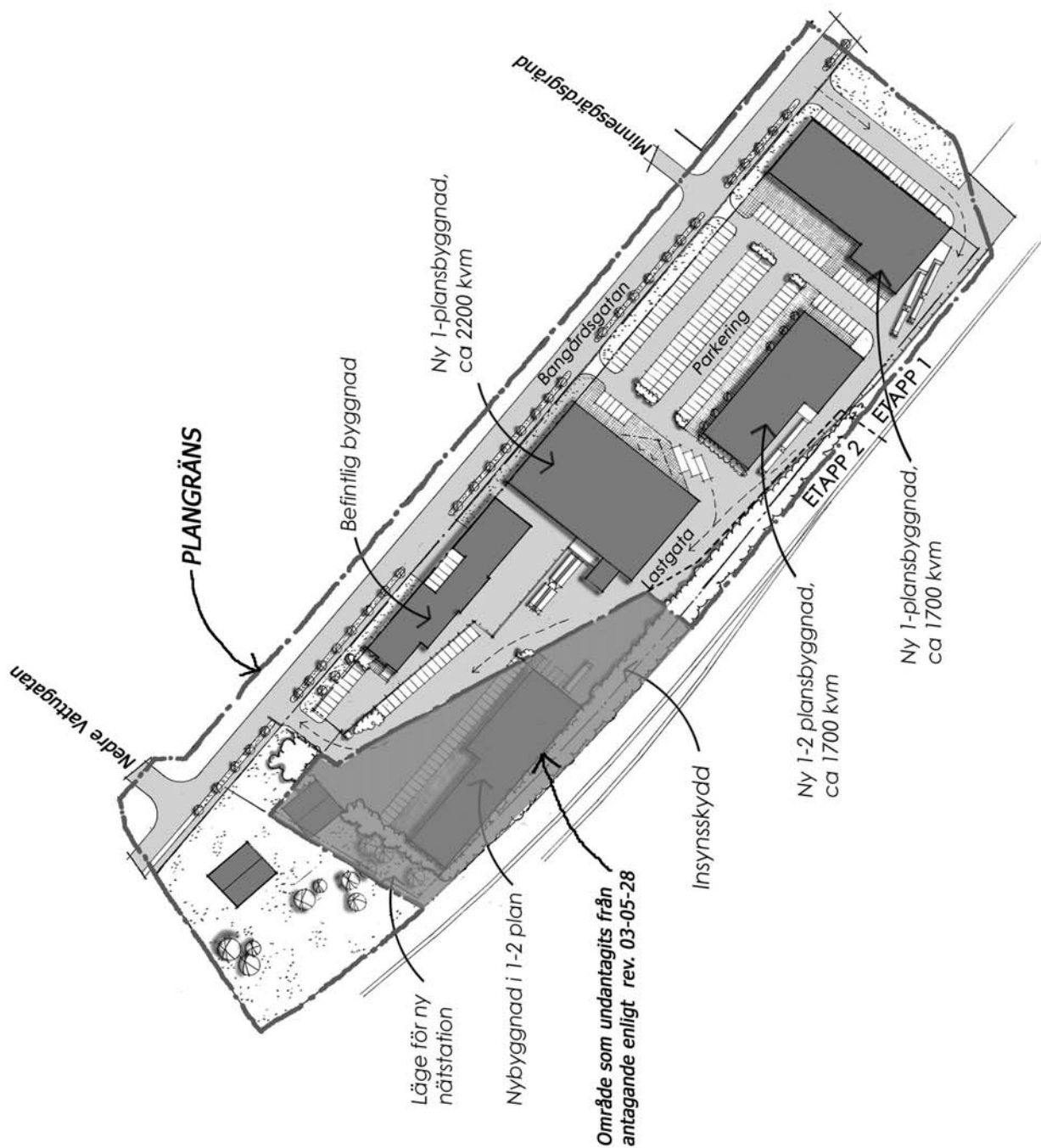
Gällande tomtindelning för Långan 4 (2380K- 133/1966) upphävs eftersom den strider mot den nya detaljplanen.

Östersund 2003-02-19

Reviderad 2003-05-28

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Arkitekt

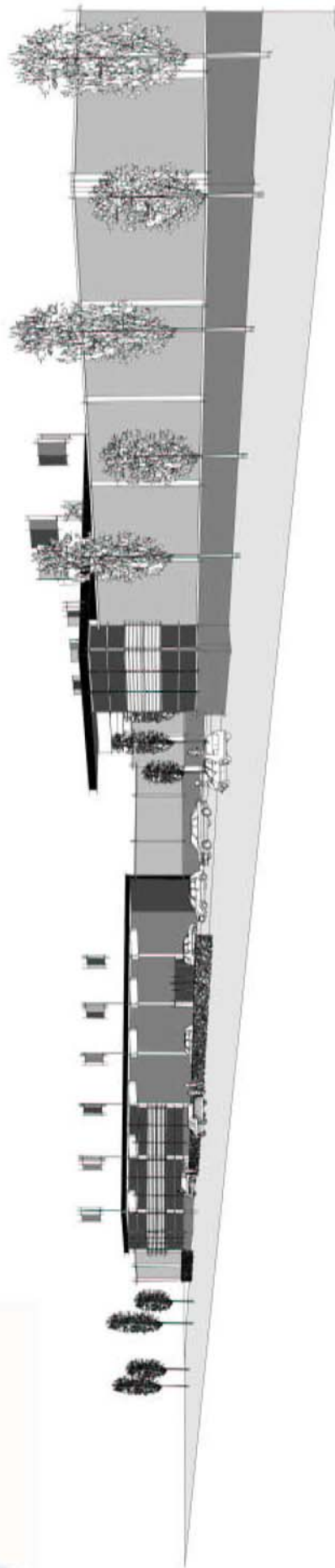
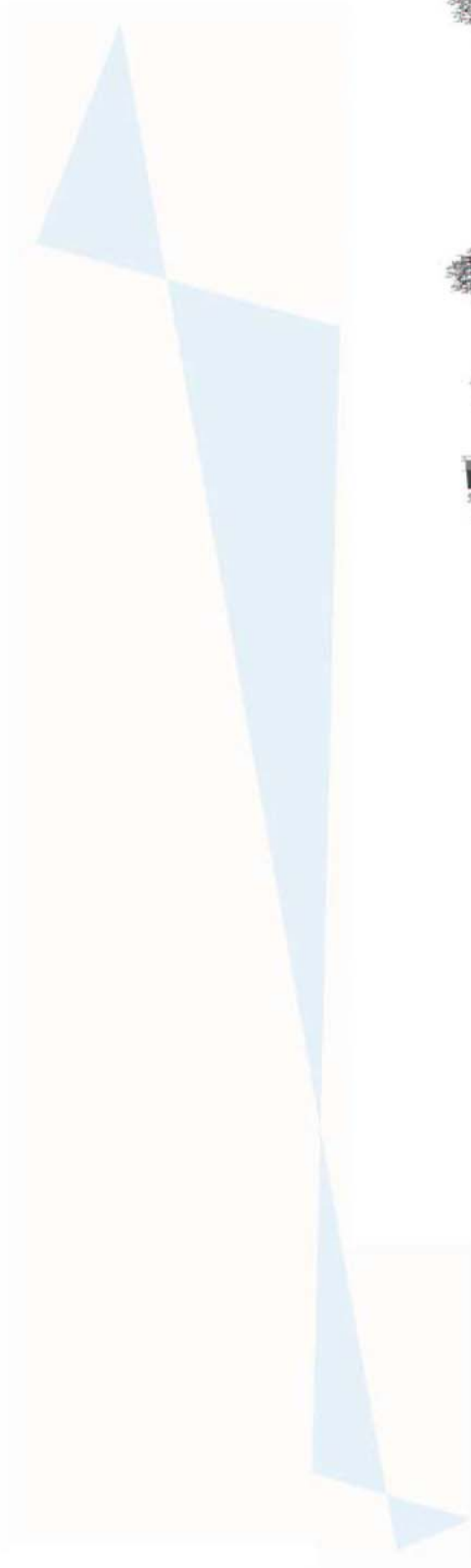


Detaljplan för handelslokaler m m
Lången 5 m fl fastigheter

ANTAGANDEHANDLING

Gisteråsöstrand Arkitektur 2003-01-14
rev 2003-03-11

REV 03-05-28



Kv LÅNGAN, ÖSTERSUND
Idéskiss nybyggnad butiker
2003-01-13

GIST
ERÅS
JÖST
RAND
ARKITEKTUR

