

Detaljplan för

HÄGGESTA 1:70 m fl.

Service-/Centrumanläggning i Häggenås
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

ÖSTERSUNDS KOMMUN,
Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Upprättad den 26 juni 2001.
Reviderad den 16 november 2001
Antagen den 19 december 2001

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	4
Program för planområdet	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
Mark och Natur	5
Bebyggelse	5
Skyddsrum	6
Gator och trafik	6
Miljökonsekvenser	8
Tekniska anläggningar - försörjning	9
Administrativa frågor	9
Revidering	10

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	11
ORGANISATORISKA FRÅGOR	11
EKONOMISKA FRÅGOR.....	11
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	12
TEKNISKA FRÅGOR	12
REVIDERING	12

BILAGOR

Gällande detaljplan - plankarta

Vägverkets arbetsplan dat 2001 11 15 rev 2001 12 14)

Se bil. Karta o tabell; Upphävande av gällande detaljplan (L16)

Se bil. Karta o tabell; Fastighetsbildning

Detaljplan för **HÄGGENÅS**

Service- / Centrumanläggning i Häggenås Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning samt utlåtande.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Häggenås Intresseförening har begärt att detaljplan upprättas som ger plan-tekniska möjligheter att anlägga en ny centrumanläggning i Häggenås. Motivet till planläggning är de konsekvenser förbifart riksväg 45 kommer att innebära för Häggenås.

Intresseföreningen har kommit fram till att om de ska kunna behålla butik, kommersiell och övrig service när den nya vägen byggs utanför samhället så måste dessa verksamheter flyttas ut till vägen. Intresseföreningen har be-skrivit vilka funktioner man vill samla under "samma tak", och att anlägg-ningen placeras i ett från förbifarten sett exponerat läge. Vägverket är posi-tiva till projektet och är beredda att medverka genom att "integrera" / anläg-ga ett sk "vägstopp" i anslutning till med serviceanläggningen.

I det förslag som sändes ut för samråd resp ställdes ut ingick "vägstopp /rastplats" och lokalgata samt Häggesta 1:74 74 (Bil & Sport) i detaljplanen. Under utställningstiden framfördes dock synpunkter resp. krav som föran-ledde revideringar av detaljplanen. *Se vidare i "Utlåtandet"*

Sammanfattningsvis innebar revideringarna bl a att Häggesta 1:74 (Bil & Sport) samt infarter, lokalgata och vägstopp med rastplats etc. inte ingår i planen. De delar som omfattar östra infarten (vid PEAB), lokalgata och väg-stoppp mm kommer istället att ingå i en "kompletterande" arbetsplan som vägverket upprättar. Västra infarten (mot väg 753) ingår i redan bef. arbets-plan för rv 45. *Se bil. vägverkets arbetsplan, dat 2001 11 15 rev 2001 12 14)*

Upphävande av detaljplan med anledning av ändrat planområde

Som en följd av att "vägstopp" och lokalgata inordnas i ett utökat vägområ-de för rv 45 och inte omfattas av den reviderade detaljplanen upphävs den del av underliggande detaljplan (L16) som omfattas av arbetsplanen.

Se bil. Karta o tabell; Upphävande av gällande detaljplan (L16)

PLANDATA

Areal

Planområdet omfattar totalt ca 4,4ha. Av detta utgör mark för service-/centrumändamål ca 1,1ha, industriändamål ca 1,5ha samt natur ca 0,3ha.

Markägoförhållanden

Östersunds kommun äger fastigheten Häggesta 1:8, övrig mark är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer - Områdesplan för Häggenås

Översiktsplanen för Östersund, 4.7, redovisar bl a följande planeringsmål
.....” En fortsatt god sysselsättning inom ortens näringsliv och service har stor betydelse även för omgivande landsbygd.” I övrigt hänvisas till de riktlinjer som anges i områdesplan för Häggenås.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet gäller detaljplan L16, fastställd 79-02-22.

Enligt detaljplanen är fastigheten Häggesta 1:53 (fd Stigs maskin) reserverad för bensinstationsändamål. Häggesta 1:70 (fd Graningeverkens AB) resp 1:73 (PEAB) är reserverad för industriändamål.

Fastigheten Häggesta 1:84 är reserverad för bostadsändamål.

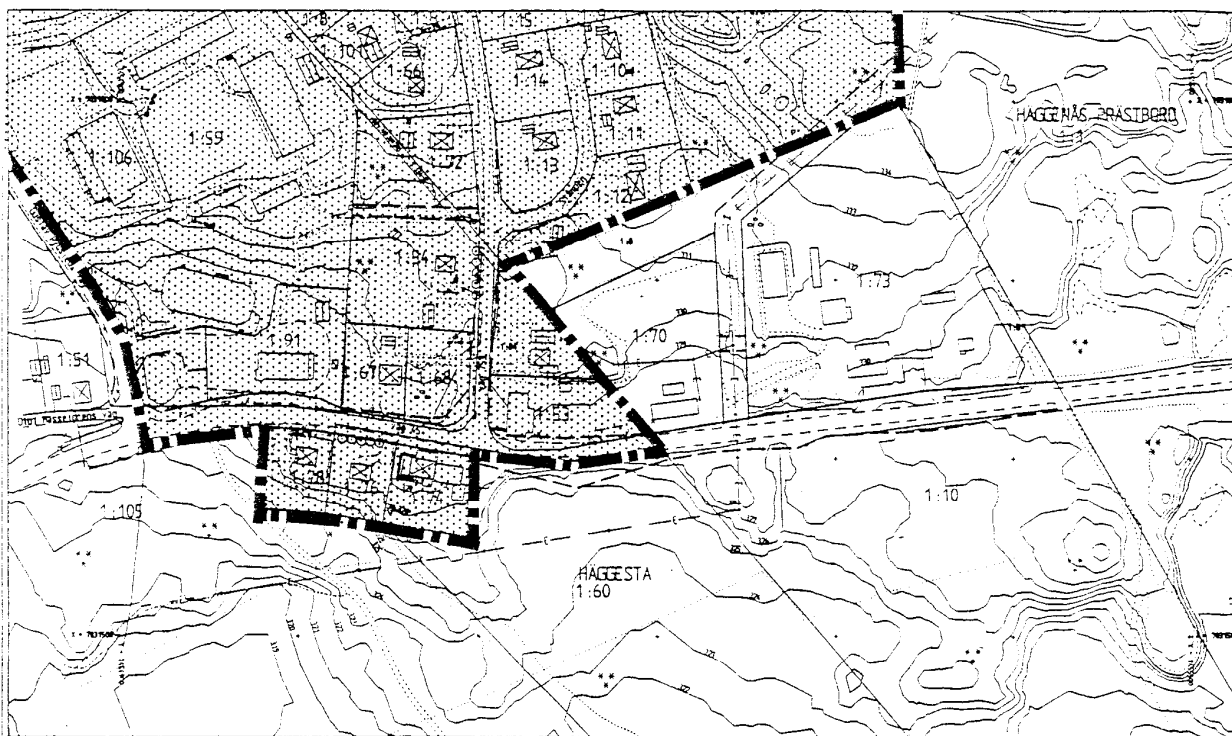
Se bilaga, utdrag gällande detaljplan

Vattenskyddsområde

Fastigheterna Häggesta 1:53 och del av 1:84 ligger inom vattenskyddsområdet för Häggenås grundvattentäkt.

- Gällande skyddsföreskrifter, fastställda 1980-04-24, för grundvattentäkten skall följas.

Karta över del av ” Vattenskyddsområde för Häggenås grundvattentäkt”;



Program för planområdet

Underlag för detaljplanens utformning har bl a utgjorts av det "program" Häggenås intresseföreningen utvecklat i projektet "STRATEGISK SERVICEFÖRSÖRJNING I HÄGGENÅS SOCKEN". Dokumentet beskriver bl a de funktioner / behov som den nya centrumanläggningen ska tillgodose. Genom Häggenås Intresseförenings initiativ har "programmet" varit föremål för flera samråds- och informationsmöten i byn.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och natur

Naturmiljö

Häggenås gränsar i söder mot ett större sammanhängande skogsområde. För att begränsa den barriäreffekt rv 45 innebär anläggs, strax söder om Preem, en sk "gångtrumma" under den nya förbifarten.

I norr gränsar den planerade centrumanläggningen till en skogbevuxen korridor som leder vidare till större naturmarksområden. "Korridoren" utgör samtidigt en buffert mot en grupp villor norr om centrumanläggningen. Centrumanläggningens yttre miljö bör utformas så att den kan erbjuda goda förutsättningar att anlägga t ex en uteservering.

Geotekniska förhållanden

Någon särskild geoteknisk undersökning har inte genomförts i samband med planläggningen. Byggherren ansvarar för att geoteknisk undersökning utförs vid nybyggnation. Undersökningen ska även omfatta markradonmätning.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen i Häggenås kännetecknas inte av några sk särdrag som bör tas upp vid utformningen av den nya anläggningen. Detaljplanen innehåller därför inte några detaljerade anvisningar för hur anläggningen ska gestaltas.

- Byggnadshöjden inom centrumanläggningen begränsas till högst 2 våningar och inom industrifastigheten till högst 9,0 meter.
- Den nya centrumanläggningens ska ha en fasadbeklädnad av trä. Färgsättning ska ske i samråd med miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Bostäder

Befintlig enfamiljsvilla inom Häggesta 1:84 befästs i planen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet är idag två företag verksamma. PEAB anläggningsföretag inom Häggesta 1:73 resp. Häggenås Taxi inom 1:84. Verksamheterna befästs i planen.

Den planerade centrumanläggningen innebär att ytterligare företag/verksamheter kan etableras, bl a bykontor, butik, restaurang, frisör.

Centrum-/ serviceanläggning

Den nya centrumanläggningen kommer enligt Häggenås Intresseförening att utgöra ett servicecentrum och bl a innefatta följande....

- Kommersiell service
- Service till genomfartstrafikanter
- IT-kommunikation
- Offentlig service, hälso- och sjukvård
- Service till lokalt näringsliv
- Bykontor

Enligt intresseföreningen ska de verksamheter som föreslås samlokaliseras i ett servicecentrum samtliga utformas så att de samverkar till en lokal service av god kvalitet, god miljö, god service till näringsidkare samt till utvecklingen av kommunikationer, transporter och besöksnäringar i området.

Kommersiell service

Den lokala livsmedelsbutiken, belägen utanför planområdet på fastigheten Häggesta 1:91, förutsätts flytta sin verksamhet till den nya centrumanläggningen och ett i förhållande till förbifarten mer exponerat läge.

Häggenås Taxi (fd Stigs Maskin) ligger kvar med sin verksamhet på fastigheten Häggesta 1:53. Mellan Taxi och den nya centrumanläggningen finns utrymme att ordna en parkering med ett 20-tal platser. P-platserna närmast centrumanläggningen reserveras och anpassas för rörelsehindrade. Då parkeringen betjänar två fastigheter bör gemensamhetsanläggning eller servitut inrättas. Parkeringen ansluts mot den lokalgata vägverket avser att anlägga. Lokalgatan ligger utanför det aktuella planområdet men ingår i den anläggning för trafikantservice, ett sk Vägstopp, för vilken vägverket förutsätts bli huvudman. *Se bil. vägverkets arbetsplan, dat 2001 11 15 rev 2001 12 14)*

Tillgänglighet

Bebyggelse och mark ska planeras så att god tillgänglighet skapas för rörelsehindrade.

Skyltar - information

I detaljplanen ges möjlighet att placera skyltpelare / informationsskyltar etc på sk prickad mark. Åtgärden är bygglovpliktig. Utformning och placering ska ske i samråd med miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Skyddsrum

Häggenås ligger utanför skyddsrumsområdet. Skyddsrum behöver inte utföras.

Gator och trafik

Trafikbelastning

Enligt vägverket uppgick trafikmängden 1993 till 2390 fordon/årsmedeldygn (ÅDT) söder om Häggenås och 1430 ÅDT norr om samhället. Med en uppskattad årlig ökning på 1% blir år 2010 trafikmängderna på samma avsnitt 2800 ÅDT resp 1700ÅDT. Andelen tung trafik är betydande (8%), ca 200 lastbilar/dygn trafikerar anslutningsväg 796 – 753, norr om anslutningsväg 753 är antalet ca 130 lastbilar /dygn.

Förbifart rv 45 - Anslutningar

Den nya anslutningen innebär att väg 753 förlängs och ansluts ca 90 meter sydost om befintlig korsning till förbifart rv 45.

I Vägverkets arbetsplan (dat 2001 11 15 rev 2001 12 14) redovisas ytterligare en anslutning ca 300 meter österut, i läge med PEABs nuvarande anslutning. En parallell lokalgata förbinder anslutningar. Dessa anslutningar med mellanliggande parallellväg erbjuder en enkel, bekväm och överskådlig angoring till centrumanläggningen. För att buss- och långtradartrafik ska angöra den planerade centrumanläggningen och Vägstoppet är det närmast en förutsättning att den östra anslutningen och parallellvägen kommer till utförande.

Den östra anslutningen är även av väsentlig betydelse för trafikförsörjningen vid en ev expansion av industriområdet i östlig riktning.

Ytterligare en anslutning mellan rv 45/förbifarten och gamla rv 45 är av väsentlig betydelse för att erbjuda f ö a boende i västra Häggenås en bekväm lösning.

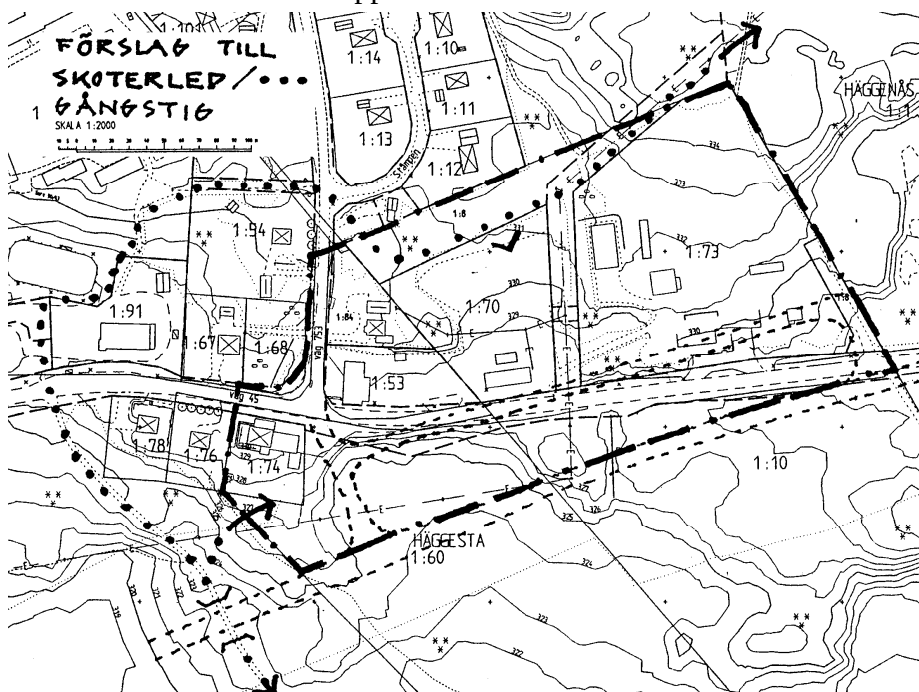
Två alternativ diskuteras;

- Gamla rv 45 kommer när förbifarten är klar att utgöra "lokalgata" med en minskad trafik. Järnvägsövergången är bevakad och med den relativt ringa järnvägstrafiken utgör plankorsningen inte något större trafiksäkerhet problem varför anslutningen bör accepteras.
- Öster om järnvägen, från gamla rv 45 till nya rv 45 byggs en enkelriktad påfart.

Skotertrafik

För länka samman ledsystemen norr resp söder om samhället föreslås att skotertrafiken tillåts passera genom samhället. Föreslagen ledsträckning innebär att skoteråkare når såväl bensinstation som centrumanläggning.

- Beslut om sk skoterled tas som lokal trafikföreskrift och kan gälla för en begränsad tid. Föreslagen ledsträckning framgår av illustrationen.
- Ett genomförande sker på initiativ av skoterklubbarna som efter samråd med berörda markägare inlämnar ansökan till gatu- och trafiknämnden om tillstånd om att få upprätta en led.



Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken utgörs idag av bussar.

Avståndet mellan Östersund och Häggenås är ca 30 km och bussförbindelserna är goda vilket gör det möjligt att arbetspendla mellan dessa orter.

Länstrafiken trafikerar väg 45 mellan Östersund och Strömsund (linje 142), samt de lokala busslinjerna (142, 143 och 145). Vidare går även mer långväga trafik; Östersund – Umeå (linje 63) och Gällivare (linje 45) genom Häggenås.

Länstrafikens nuvarande hållplatser är för södergående trafik vid livsmedelsaffären och för norrgående vid bensinstationen. De lokala linjerna har en sträckning genom samhället.

- Hållplatslägen utmed förbifart rv 45 är inte lämpligt ur trafiksäkerhets- eller bekvämlighetssynpunkt
- I anslutning till den planerade centrumanläggningen skapas nya hållplatser för norr- och södergående trafik.
- Bef hållplatser efter ”fd” rv 45 genom Häggenås samhälle bibehålls.

Parkering, varumottag, utfarter

- För varje påbörjat 30-tal skall minst en parkeringsplats ges sådan utformning och placering att den är lämpad för handikapparkering samt reserveras för detta ändamål.
- I anslutning till centrumanläggningen ordnas parkering för pendlare. Platserna utrustas med motorvärmare.

Miljökonsekvenser

Befintliga och planerade anläggningar / verksamheter är av sådan art att det inte anses motiverat att upprätta en särskild MKB.

Buller

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har genom en översiktlig bullerberäkning bedömt att den planerade centrumanläggningen inte kommer att utsättas för oacceptabla störningar från biltrafiken.

För de ev. övernattningsrum centrumanläggningen kan komma att innehålla gäller följande riktvärden;

- 30dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45dB(A) maximalnivå inomhus nattetid, 22-06
- 55dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad

Övernattningsrummen bör orienteras från trafiken.

Avgaser

- Friskluftsintag placeras pga. avgaser så att friskluft tas vid takhöjd från anläggningens bilfria sida.
- För att förhindra tomgångskörning bör motorvärmaruttag ordnas på parkering för pendlare och nattgäster.

Sanering markförorening

Inom fastigheterna Häggesta 1:53 resp 1:70 har bedrivits verksamheter bl a bensinstation, underhåll av skogsmaskiner samt upplag av maskindelar som förorsakat viss markförorening, främst bestående av oljerester.

Generellt gäller att verksamhetsutövaren är ansvarig för ev. sanering.

Spimfab (*SPI Miljösaneringsfond – bildat av oljebolagen i Sverige för att vid behov sanera gamla bensinstationstomter*) undersöker fn Häggesta 1:53 för ev sanering av den tidigare bensinstationsverksamheten. Inom Häggesta 1:70 har viss sanering redan utförts som bekostats av Stigs Maskin.

- Den slutliga markanvändningen, dispositionen av området, byggnadernas placering etc. avgör graden / omfattningen av vilka saneringsåtgärder som kommer att krävas

Tekniska anläggningar – försörjning**Vatten och avlopp**

- Anslutning till kommunalt vatten – och avlopp kan ske till befintligt ledningstråk i väg 753. Dagvatten från planområdet infiltreras. Förslagsvis kan infiltration ske söder om nya rv 45. Vägverket bör i samband med byggandet av förbifarten vidta erforderliga förberedelser, ledningsdragningar etc gm vägbanken.

El

Elleverantören Jämtkraft Elnät AB ansvarar för elförsörjningen i området.

Tele

Telia AB har ledningar samt optokabel inom planområdet som kan komma att beröras av de planerade förändringarna. Exploatören ska kontakta Telia (Skanova) inför projekteringen av anläggningarna. Telias ledningar redovisas inte på plankartan.

Återvinningsstation

Nordöst om den föreslagna centrumanläggningen, i anslutning till parkeringen, kan en återvinningsstation placeras i skogsbrynet.

Pumpö för diesel –utanför detaljplanen

I vägverkets arbetsplan föreslås att en ny pumpö placeras inom ”vägstoppet” (området mellan gamla rv 45 och den nya förbifarten)

- Dieselpumpanläggningen ska placeras på hårdgjord och oljebeständig yta. Dagvattnet från plattan ska avledas till oljeavskiljare med efterföljande infiltration.
- Erforderliga tillstånd för dieselhantering skall sökas hos miljö-och byggnämnden.

Administrativa frågor

Detaljplanen innebär ingen ändring av bygglovpliktens omfattning.

Östersund den 26 juni 2001

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Arkitekt

REVIDERING

Mot bakgrund av de yttranden/synpunkter som lämnats föreslår miljö- och stadsbyggnads kontoret följande revideringar av planförslaget.

Plankarta och illustration

Häggesta 1:60 och 1:74 / Preem

- Planområdet begränsas så att Bensinstationen/Häggesta 1:74 samt angränsande delar av Häggesta 1:60 **undantas** från planläggning.

Häggesta 1:10, 1:60 o 1:73 m fl / vägstopp med parkering, rastplats och pumpö samt lokalgata

- Planområdet begränsas så att "vägstoppet(G2)" samt lokalgatan med anslutningar till rv 45 **undantas** från planläggning. Arbetsplanen utformas så att en sk "pumpö" kan lokaliseras inom "vägstoppet". Den nya gränsen för planområdet får sammanfalla med gränsen för det vägområde som bildas för "vägstopp och lokalgata

Upphävande av detaljplan med anledning av ändrat planområde

- Som en följd av att "vägstopp" och lokalgata inordnas i ett utökat vägområde för rv 45 och inte omfattas av den reviderade detaljplanen måste den del av underliggande/gällande detaljplan (L16) upphävas då den inte längre fyller någon uppgift.

Häggesta 1:84

- Häggesta 1:84 reserveras i sin helhet för bostadsändamål.

Del av rv 45 samt väg 753

- Detaljplanen revideras avseende del av väg 753 resp rv 45. Området är redan planlagt och markanvändningen förblir oförändrad. Området **undantas** från planläggning.

Plankarta med bestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivning

- Ändras i överensstämmelse med ovanstående revideringar

Östersund den 19 december 2001

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Arkitekt

Detaljplan för
HÄGGENÅS
Service-/Centrumanläggning i Häggenås
Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Rv 45 förbifart Häggenås, etappII, beräknas vara klar för trafik i september – oktober 2002.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Östersunds kommun är inte huvudman för allmän platsmark / gatumarken inom planområdet.

För åtgärder inom Häggesta 1:70 m fl fastigheter som rör centrumanläggningen ansvarar Häggenås Intresseförening.

Gamla rv 45 kommer tills vidare att ligga kvar som allmän väg, med undantag av de delar som redan i fastställelsen tagits ur allmänt underhåll.

Östersunds kommun ansvarar för VA-försörjning inom planområdet.

För eldistribution ansvarar Jämtkraft AB.

Vägstopp, vägområde utanför detaljplanen

Vägverket ansvarar för anläggandet anslutningarna mot rv 45 samt mellanliggande lokalgata. Vägverket ansvarar vidare för anläggandet rastplats/vägstopp mellan gamla och nya rv 45.

Den lokala vägföreningen förutsätts ansvara för drift och underhåll av lokalgatan.

Vem som ska ansvara för underhållet av parkeringsläggningen är ännu ej klarlagt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plankostnader tas ut i samband med kommande bygglovavgifter.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Av Häggesta 1:70 skapas en exploateringsfastighet för centrum-/serviceanläggningen. Ett genomförande förutsätter att mark överförs från angränsande fastigheter.

Förrättningen avseende dessa åtgärder söks hos lantmäterimyndigheten och bekostas av exploatören / Häggenås Intresseförening.

Se bil. Karta o tabell; Fastighetsbildning

Gemensamhetsanläggning / Servitut

Gemensamhetsanläggning eller servitut bildas för infart och parkering till fastigheterna Häggesta 1:54 (Häggenås Taxi) resp Häggesta 1:70 (centrumanläggningen). Området har på plankartan beteckningen (g1)

TEKNISKA FRÅGOR

Grundundersökning

Geotekniska undersökningar krävs vid nybyggnation inom planområdet.

Teknisk försörjning

Va,

Fastigheterna är anslutna eller kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

Dagvattnet infiltreras.

Östersund den 26 juni 2001

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Arkitekt

REVIDERING

Plan och genomförandebeskrivning har ändrats i överensstämmelse med aktuella revideringar. Sammanfattningsvis innebär revideringarna bl a att Häggesta 1:74 (Bil & Sport) samt infarter, lokalgata och vägstopp med rastplats etc. inte ingår i planen. De delar som omfattar östra infarten (vid PEAB), lokalgata och vägstopp mm kommer istället att ingå i en kompletterande arbetsplan som vägverket upprättar. Västra infarten (mot väg 753) ingår i redan bef. arbetsplan för rv 45.

Östersund den 19 december 2001

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Arkitekt