



Dnr Ädh 309/2008
Dnr planmodul: P 08/0005

Detaljplan för
Handel, Kontor och Småindustri
Snäckan 25, fd postterminalen på Söder
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser och Illustration
- Plan- och genomförandebeskrivningar

Bilagor:

- Miljöbedömning

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 2008-10-16

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 17 december 2008, § 418.

Laga kraft den 12 januari 2009

Detaljplan för
Handel, Kontor och Småindustri
Snäckan 25, fd postterminalen på Söder
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen innebär att den f d terminalanläggningen kan tas i anspråk för ny verksamhet som omfattar handel med sk ”skrymmande varor”, **inte** livsmedel, kontor samt småindustri/hantverk. Pågående kontorsverksamhet i fastighetens kontorsbyggnad befasts.

Av administrativa skäl omfattar planen även del av angränsande gatumark Rådhusgatan resp. Verkmästargränd samt en mindre rest av detaljplan 283 (hörnavskärning).

PLANDATA

Läge, Areal, Ägare

Fastigheten är belägen i stadsdelen Söder och gränsar i öst mot Rådhusgatan och i norr mot Nedre Vattugatan. Planområdet omfattar Snäckan 25 och 26, Verkmästargränd samt del av Rådhusgatan. Planområdet har en areal på ca 1ha varav Snäckan 25 utgör 7654 m² samt omgivande gatumark ca 2850 m². Snäckan 25 ägs av Diös Fastigheter Östersund HB, Box 188, 831 22 Östersund.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Söder, antagen av Kommunfullmäktige 1994, har en utveckling med inriktning mot handel, kontor och småindustri bedömts lämplig inom Snäckan 25.

Gällande detaljplan

I gällande detaljplan, dp 94 fastställd 1954, är området reserverat för industriändamål (J).

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2008-02-27, § 61, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta förslag till ny plan för Snäckan 25 m fl., samt att handläggningen kan genomföras med enkelt förfarande.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2008-06-18, § 223, att godkänna det redovisade underlaget och att samråd/underrättelse får genomföras.

I avvaktan på planändring har tidsbegränsade lov beviljats intill 2010-03-31 för ändrad användning av postterminal till kontor resp. lokaler för handel med ”skrymmande varor”.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Riksintressen 3 kap. Planområdet berör inte några riksintressen.

Planområdet ligger utanför område av riksintresse för kulturmiljövården, Östersunds stad (Z27).

Särskilda hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljöbalkens 5 kapitel inrymmer miljö kvalitetsnormer bl a för utomhusluft, samt omgivningsbuller och är inrättade för att skydda människors hälsa och säkerhet. Samhällsbyggnads bedömning är att detaljplanens genomförande inte berör eller innebär att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Utomhusluft

Postens terminalverksamhet innebar en betydande gods- och distributionstrafik. De nya verksamheterna bedöms inte alstra trafik i samma omfattning varför en minskad påverkan avseende buller och luftföroreningar kan förväntas.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Ställningstagande

Ändringen av gällande detaljplan innebär dels att pågående kontorsverksamhet i fastighetens kontorsanläggningar konfirmeras vidare att den f d terminalanläggningen för postens verksamhet kan tas i anspråk för ny verksamhet som omfattar handel med ”skrymmande varor” dock inte livsmedel. Någon ytterligare bebyggelse är inte planerad.

Samhällsbyggnad har bedömt att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöverkan. MKB behöver därför inte upprättas. *Se bilaga*

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Terrängen sluttar åt sydväst. Nivåskillnaden mellan Bangårdsgatan och Midgårdsgatan uppgår till ca 8 meter. Marken är i huvudsak hårdgjord/asfalterad och utöver planteringar mot Rådhusgatan saknas högre vegetation.

Rådhusgatan utgör en viktig entré till staden och planen föreskriver därför krav på planteringsåtgärder.

Geoteknik

Postterminalen uppfördes av byggnadsstyrelsen varför projekteringsunderlag, geoundersökningar etc. saknas i kommunens arkiv. Då den ändrade markanvändningen inte innebär att några nya anläggningar ska uppföras föreligger inget behov av geotekniska undersökningar. Då tidigare verksamhet inte hanterade kemikalier eller andra skadliga ämnen föreligger inte heller behov av markundersökning eller behov av sanering.

Bebyggelse

Befintlig anläggning uppfördes i slutet av 80-talet som postterminal och består i huvudsak av en kontorsdel och en produktionsdel sammanbyggda till en enhet. Byggnadens fasad är av tegel med inslag av plåtdetaljer, takbeklädningen är av falsad plåt. Den f d postterminalen har en byggnadsarea på ca 2450 m² och omfattar ca 5400 m² BTA fördelade på 5 våningsplan;

Plan 1 – källarplan förråd samt garage med 32 platser, ca 1500 m²

Plan 2 – suterrängplan med produktionsytor, exkl. lastkaj, ca 1940 m²

Plan 3 – entréplan mot Rådhusgatan, administrationslokaler, ca 705 m²

Plan 4 – kontorsplan, används idag som undervisningslokaler, ca 705 m².

Plan 5 – tekniska utrymmen, fläktrum etc. ca 210 m².

Därutöver finns en friliggande service-/fordonsanläggning, ca 320 m².

Detaljplanen för Snäckan 25 ändras från att utöver industri/hantverk även tillåta kontor/utbildning samt handel. Planen medger inte s.k. 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. *Se Handelspolicy för Östersund, godkänd av kommunfullmäktige 2007-06-28.*

I princip befäster planen befintliga volymer men ger visst utrymme för mindre förändringar t ex i form av inbyggnad av lastkaj, nya entrépartier, burspråk, uterum etc. Inga fler våningar tillåts.

Detaljplanen tillåter en exploatering 4000 m²BTA, exklusive källarplan (plan 1) och tekniska utrymmen (plan 5). Av den tillåtna exploateringen inom Snäckan 25 får handel med skrymmande varor (**inte livsmedel**) utgöra max. 2000 m²BTA (plan 2). Transformatorstation inom Sarven 26 vid Nedre Vattugatan befästs (E).

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Kontorsanläggningen mot Rådhusgatan omfattar plan 3 och 4, hyrs av FMV med 40-50 anställda. Terminalanläggningen i plan 2 samt en friliggande servicebyggnad hyrs av Dille Foder AB med närmare ett 10-tal anställda.

Offentlig och Kommersiell service

Fastighetens centrala läge innebär närhet till såväl kommersiell som offentlig service.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är en grundläggande förutsättning för människors delaktighet i samhället. Lokaler och utemiljö ska utformas så att kravet på god tillgänglighet uppfylls. Avsteg från gällande handikappkrav godtas inte.

Friytor - Rekreation

Utemiljö

Stadsdelen är hårt exploaterad, attraktiva grönområden saknas och inslaget av träd och planteringar är begränsat. Grönområdet vid Minnesgårde som ligger inom 10 minuters promenad från Snäckan erbjuder möjlighet till rekreation och avkoppling. För att skapa en bra arbetsmiljö kan friytor för rast och utevistelse ordnas inom fastigheten, t ex kan en takterrass med inglasat uterum ordnas ovanpå terminalbyggnaden.

Gator och Trafik

Trafik

Trafikbelastningen på Rådhusgatan var enligt senaste mätningen, 2005, ca 14000 fordon/veckomedeldygn och på Nedre Vattugatan ca 1600 fordon/veckomedeldygn.

Dimensionerande bullernivåer var enligt beräkning av Miljö- o Hälso 2005-01-26;

Ekvivalentnivå: 64 dBA, frifältsvärde vid fasad

Max nivå 75 dBA, -"-

Den cirkulationsplats i korsningen Nedre Vattugatan - Rådhusgatan som togs i bruk under juli 2008 innebär en förbättrad trafikföring i området, bl a underlättas infart på Rådhusgatan från Nedre Vattugatan

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Av administrativa skäl, för att undanröja rest av gällande plan, dp 94, omfattar planen även del av angränsande gatumark. Enligt gatu-klassificeringen utgör Rådhusgatan huvudgata och Verkmästargränd lokalgata.

Gång- och cykelbana finns anlagd utmed Rådhusgatans västra sida och Nedre Vattugatans östra sida. Projektering pågår för fortsatt sträckning vidare mot Storsjöstråket.

Kollektivtrafik

Fastighetens läge invid Rådhusgatan ger tillgång till kollektivtrafik med hög turtäthet och lättillgängliga hållplatser. Idag trafikeras Rådhusgatan av busslinjerna 2 och 6, med hållplatsläge vid Verkmästargränd. Linje 9 trafikerar Bangårdsgatan med hållplatsläge vid Vattugatan.

Parkering,

Bilplatsbehovet för verksamheter inom fastigheten beräknas enl. de riktlinjer som anges i "Parkeringstal för Östersunds kommun", antagen av kommunfullmäktige 2007-06-28.

Behovstalet för kontor är 15 platser/1000 m² BTA och för Handel 10-40 platser /1000 m²BTA.

Det bilplatsbehov som verksamheterna inom fastigheten alstrar ska tillgodoses inom fastigheten.

De idag aktuella verksamheterna kontor ca 1400 m², handel ca 2000 m², småindustri/fordonsservice ca 320 m² genererar ett bilplatsbehov på sammanlagt ca 70-90 bilplatser.

Inom fastigheten finns en markparkering med ca 19 bilplatser samt ett garage i källarvåningen med ca 32 bilplatser. Ytterligare ca 40 platser kan anläggas inom den del av gården som idag utgör körplan.

Verksamheternas bilplatsbehov kommer att beräknas enl. ovanstående riktlinjer och slutgiltigt avgöras i samband med bygglovprövningen.

Varumottagning, utfarter

All varuhantering ska ske inom kvartersmark

Fastighetens har idag två körbara anslutningar mot Nedre Vattugatan resp. en mot Verkmästargränd. Anslutningarna befästs i planen

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad.

Förorenad mark

Varken tidigare eller nu aktuell verksamhet bedöms vara av sådan karaktär att risk för markförorening föreligger.

Störningar

Planerad/pågående verksamhet bedöms inte påverka omgivningen i sådan omfattning att de ger upphov till störningar. Verksamheten bedrivs huvudsakligen inomhus och är inte bullrande eller förenat med störande utsläpp. För verksamheten skall naturvårdsverkets råd och riktlinjer för externt industribuller tillämpas.

Inverkan på miljön

Föreslagen markanvändning/pågående verksamhet bedöms inte medföra risk för utsläpp som kan orsaka någon betydande miljöpåverkan. Behov av skyddsanordningar eller skyddszoner föreligger inte.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.

El, Fjärrvärme

För befintlig nätstation i anslutning mot Nedre Vattugatan har ett ca 90 m² stort område reserverats (E).

För den fjärrvärmeledning som har sin sträckning i fastighetens nedre del, parallellt med Midgårdsgatan, har ett fyra meter brett u-område reserverats.

Avfall

Fastighetens avfallshantering, system och transportvägar ska ordnas i samråd med renhållningen resp. förpackningsinsamlingen/materialbolagen.

Administrativa frågor

Mot bakgrund av fastighetens centrala och exponerade läge anser samhällsbyggnad att bygglovpliktens omfattning ska vara oförändrad.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats i samråd med byggherrens representant Sven Randström Diös Fastigheter HB, Tom Brantheim Kommunala Lantmäterimyndigheten, Hans Lewholt Miljö och Hälsa, Jan Asplund Trafik och Park, Anne-Katrin Ångnell Mark och Exploatering.

Östersund den 16 oktober 2008

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Planarkitekt

Detaljplan för
Handel, Kontor och Småindustri
Snäckan 25, fd postterminalen på Söder
Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med s.k. enkelt planförfarande. Samråd/underrättelse genomförs under hösten 2008. Detaljplanen beräknas tidigast kunna antas av miljö- och samhällsnämnden i november 2008.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ägaren till Snäckan 25 ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmarken. Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet. Östersund Vatten ansvarar för fastighetens va-försörjning samt brandvatten och brandpostsystem. Jämtkraft Elnät AB ansvarar för alla åtgärder som rör nätstationen och övriga el- resp. fjärrvärmeanläggningar inom planområdet. Östersunds kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Tomtindelning

Gällande tomtindelning, akt 2380K-13/1957, för Snäckan 25 ska upphävas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

Planavtal har upprättats mellan exploatören och samhällsbyggnad. Plangenomförandeavtal ska upprättas mellan exploatören och Östersunds kommun. Avtalet upprättas med anledning av ändrad markanvändningen. Avtalet grundar sig på den fördelningsprincip som redovisas i öp Söder (antagen av Kf 940304). Avtalet reglerar bl. a. kostnader för ombyggnader av gator, gångbanor, planteringar, rivning av industrispår etc.

Östersund den 16 oktober 2008

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Arkitekt

Anne-Katrin Ångnell
Exploateringschef



Detaljplan för SNÄCKAN 25 F d postterminalen på Söder Östersunds kommun

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheten är belägen i stadsdelen Söder, och gränsar i öst mot Rådhusgatan och i norr mot N Vattugatan.

I gällande detaljplan, dp 94 fastställd 1954, är området reserverat för industriändamål (J). Detaljplanen för Snäckan 25 ändras från att utöver industri och hantverk även tillåta kontor och "handel med skrymmande varor". Verksamheten för handel begränsas till suterrängvåningen.

Planen befäster befintliga byggnadsvolymer men ger visst utrymme för mindre tillbyggnader och förändringar t ex i form nya entrépartier, inbyggnad av lastkajer. Inga ytterligare våningar tillåts.

Handelsverksamheten omfattar djurfoder, jordbruksmaskiner, gräsklippare, snöslungor, tillbehör till lantbruk, reservdelar till maskiner, arbetskläder, oljor (ej i lösvikt), halm och bränslepellets. I postens tidigare bilvårdsanläggning avser man bedriva service av jordbruksmaskiner.

Parkeringsbehovet för personal och besökare kan tillgodoses inom fastigheten.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Då skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet.

Först skall en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om programmet eller detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

BAKGRUND

Översiktsplan Söder

Snäckan 25 omfattas av "Översiktsplan för stadsdelen Söder i Östersund", antagen av kf den 3 mars 1994. I översiktsplanen har en utveckling mot handel, kontor och småindustri bedömts lämplig inom Snäckan 25.

Detaljplaner

För Snäckan 25 gäller dp 94. Planen medger industri, en byggnadsarea på 75 % av fastighetsarean, dvs. ca 5740 m² och byggnadshöjden 11,5 meter.

Detaljplan 94 omfattar även Sarven 25, f.d. Mästerbagarna resp. Sarven 21, f.d.

ÖverskottsBolaget. Tidigare verksamheter har avvecklats och förändringar kan bli aktuella i dessa fastigheter.

Angränsande dp 453, "Cirkulationsplats Rådhusgatan/N Vattugatan", vann laga kraft 2007. Cirkulationsplatsen som är under utförande beräknas vara klar under 2008.

Snäckan 25

Fastigheten Snäckan 25 omfattar en anläggning som uppfördes som postterminal med tillhörande kontorsverksamhet. Fastigheten har en areal på 7654 m² och exploateringen som omfattar terminalanläggning, kontor etc. uppgår till ca 3800 m² BTA.

Terminalverksamheten innebar en inte obetydlig transportverksamhet. Mot bakgrund av den verksamhet som tidigare bedrivits gör samhällsbyggnad bedömningen att de förändringar som en ny plan medger, bl a en verksamhet som omfattar handel med sällanköpsvaror/skrymmande varor inte medför några betydande förändringar i form av buller, ökad trafik mm.

Verksamheten för handel begränsas till suterrängvåningen.

Tidsbegränsat lov

I avvaktan på planändring har tidsbegränsade lov beviljats intill 2010-03-31 för ändrad användning av postterminal till kontor resp. lokaler för sällanköpsvaror/skrymmande varor.

Trafik

Den cirkulationsplats som är under utförande i korsningen Nedre Vattugatan - Rådhusgatan kommer att innebära en förbättrad trafikföring i området, bl a underlättas infart på Rådhusgatan från Nedre Vattugatan. Cirkulationsplatsen kan antas bidra till ökad säkerhet och reducera konsekvenserna vid en ev. olycka.

Ställningstagande

Ändringen av gällande detaljplan innebär dels att pågående kontorsverksamhet i fastighetens kontorsanläggningar konfirmeras vidare att den f d terminalanläggningen för postens verksamhet kan tas i anspråk för ny verksamhet som omfattar handel med sällanköpsvaror. I Samhällsbyggnad anser att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av ändringen av detaljplanen genom tillägg. Någon miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte upprättas.

Östersund den 4 juni 2008

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Planarkitekt

DETALJPLAN för SNÄCKAN 25 m f l



SNÄCKAN 25 Vy från Norr



SAMMANFATTNING

- befintliga anläggningar befasts
- inga ytterligare våningar
- tillbyggnader endast i begränsad omfattning
- pågående kontorsverksamhet konfirmeras
- handel med "skrymmande varor" max 2000 m² BTA tillåts i fd poståkeriet (suterrängplanet).
- ingen handel med livsmedel
- tomtindelningen för Snäckan 25 upphävs
- plangenomförandeavtal ska tecknas