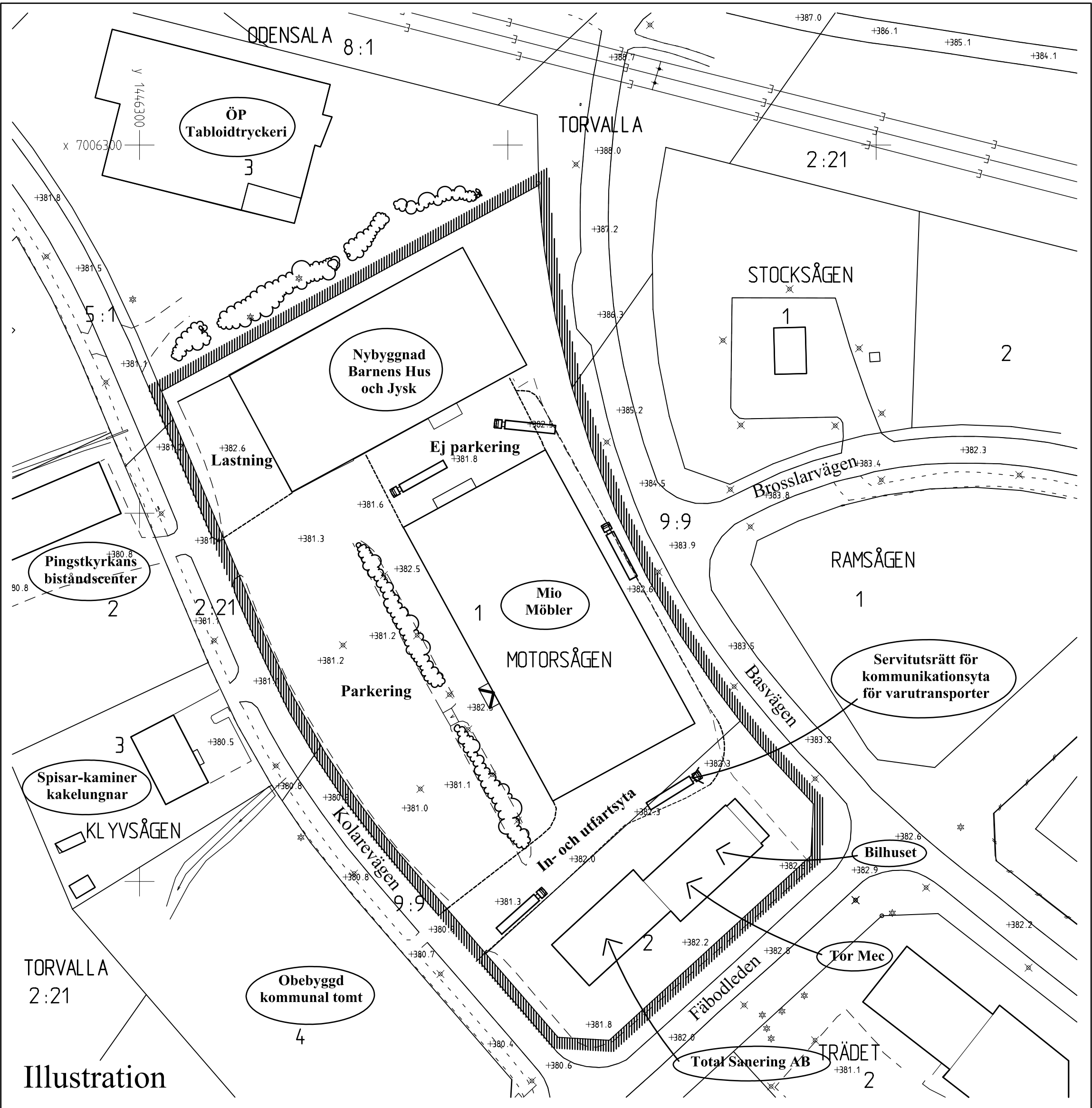




PLANBESKRIVNING

Syfte och huvuddrag
Möbelvaruhuset i Långsele AB har begärt att detaljplanen ändras så att handel tillåts på den plats där lokaler för Barnens hus/Jysk legat, dvs för del av Motorsågen 1 i Torvalla.

För byggnaden som innehåller Mio Möbler ändras detaljplanen så att det överensstämmer med verkliga förhållanden dvs handel med skrymmande varor.

För att säkerställa in- och utfartsmöjligheten för Motorsågen 2 och göra det möjligt för varutransporter att kör runt MioMöbler föreslås en kommunikationsyta y.

Den tillåtna högsta byggnadshöjden förblir oförändrad 8,0 meter.

Bakgrund
Gällande detaljplan för Motorsågen 1 och 2 är från 1985 med planbestämmelser som tillåter småindustri.

På fastigheten Motorsågen 1 uppfördes den byggnad, som hösten 2003 brann ned, som lager till möbelförsäljningen. Bygglöv för ändrad användning till handel med skrymmande varor gavs senare för den del där Jysk bäddlager fanns vid tiden för branden.

För den del där Barnens Hus var inrymda fanns ett tidsbegränsat bygglöv fram till 2004 eftersom handel med leksaker inte bedömts vara sådan skrymmande handel som avsåg ingå i industribegreppet.

Boverkets tolkningar av vad som kan inrymmas i industriområden har därefter ändrats. All typ av detaljhandel hänförs till områden planlagda för handel, enbart parthandel ingår i industribegreppet.

Miljö- och samhällsnaämnden har under hösten 2003 gett samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att arbeta fram ett förslag till handelspolicy.

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

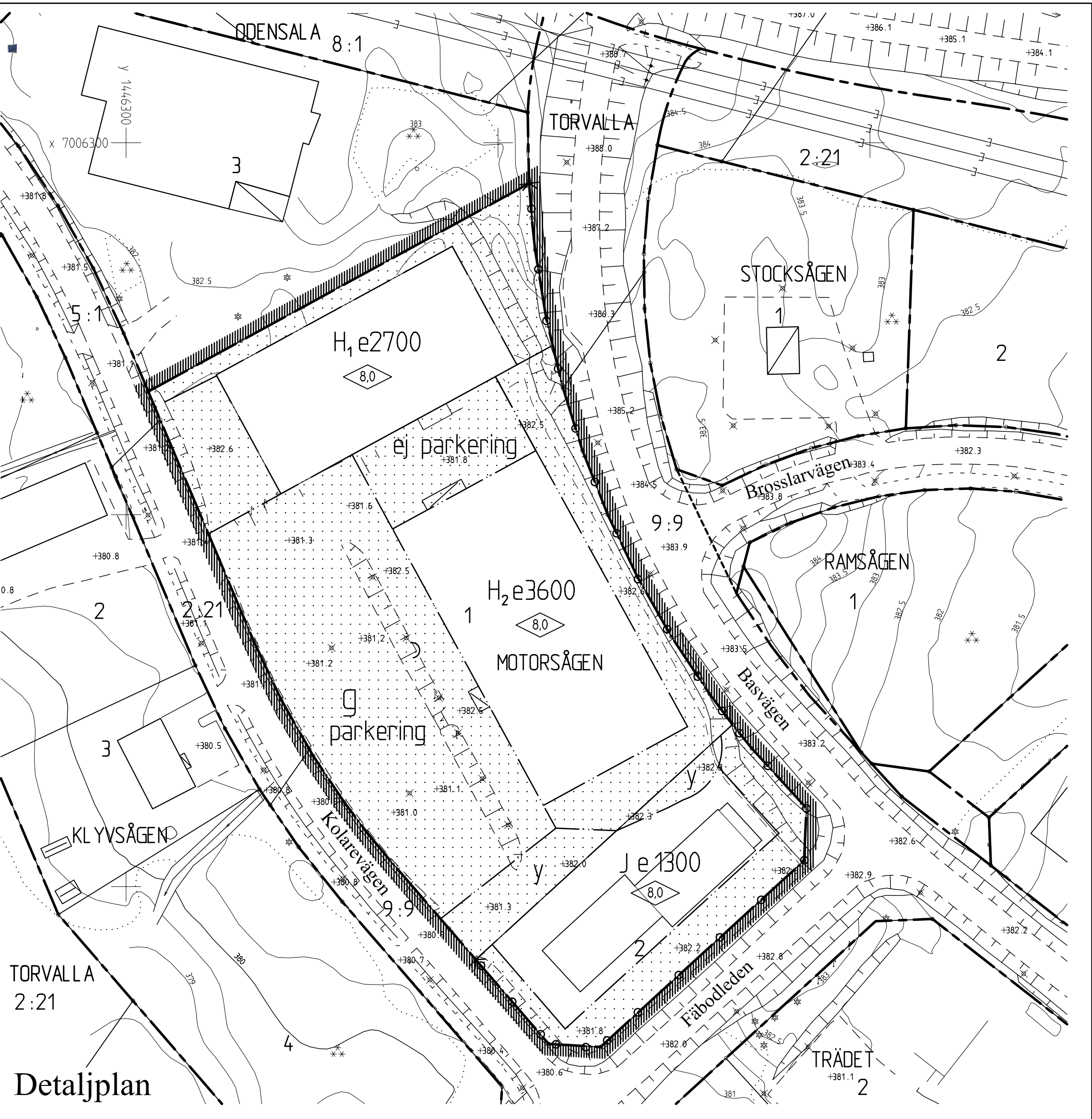
Planen medger också detaljhandel med övriga varor, dvs sådana varor som inte är att betrakta som dagligvaror eller skrymmande varor. Motivet till detta är att denna typ av handel tidigare fanns i byggnaden som brann ner 2003 och innehöll Barnens hus och Jysk.

Planen medger inte handel med dagligvaror (livsmedel). Motivet till detta ställningstagande är att utbudet av dagligvaror inom stadsdelen Torvalla/Odenskog redan är tillräckligt stort. Inom stadsdelen Torvalla finns redan en större livsmedelsbutik och i Odenskog/Lillänge uppförs en större livsmedelsbutik.

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) Handelspolicy för Östersund antagen den 28 oktober 2004.

Mark, byggnader och areal
Planområdet har en areal på ca 2,7 ha och omfattar i sin helhet tomtmark.

På fastigheten Motorsågen 1 finns MIO Möbler med sin verksamhet och efter branden av Barnens Hus och Jysk finns bottenplattan kvar. På Motorsågen 2 finns två byggnadskroppar som är sammanbyggda med varandra och innehåller bl a bilverksamhet.



Detaljplan

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handläggning, Tidplan
Planen handläggs med sk enkelt planförfarande då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse, saknar allmänt intresse och följer översiktsplanens intentioner.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap
Fastighetsägaren Motorsågen 1 ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmarken.
Fastighetsbildning
Om fastigheten Motorsågen 1 kommer att delas i två fastigheter skall parkeringsfrågan lösas via en gemensamhetsanläggning g.

För att säkerställa in- och utfart för varutransporter till Motorsågen 1 och 2 tillskapas i planen en kommunikationsyta y som lämpligen regleras vi en servitutsrättighet.

Grundundersökning
Inom området har översiktlig geoteknisk undersökning genomförts av K-Konsult 1979-08-27. Byggherren ansvarar för att erforderlig geoteknisk undersökning utförs vid nybyggnation. Byggherren rekommenderas att undersöka mark och grundförhållandena med avseende på eventuella skadliga rester efter branden.

Va, Värme
Fastigheterna är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp samt fjärrvärmenät i Kolarevägen.

REVIDERING
Planförslaget revideras så att kommunikationsytan y utgår för den del som berör Motorsågen 3. Byggrätten efter den nedbrunna Barnens Hus m fl. anpassas till den gamla betongplattan ca 2700 kvm bruttoarea.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdets gräns (rastrets innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

- J Småindustri (bilverkstad,hantverksrörelse, etc)
- H1 Handel (sällanköpsvaror), ej livsmedel
- H2 Handel (skrymmande varor), ej livsmedel

UTNYTTJANDEGRAD

e 000 Största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Inom prickat område får mindre byggnader (entrétak, lastkaj, sophus anordnas)
- g Markenska vara tillgänglig för gemensam parkeringsanläggning
- y Marken ska vara tillgänglig för in- och utfart från angränsande fastighet

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Utfart
- Utfart för inte ordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

8,0 Högsta byggnadshöjd i meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

DETALJPLANEN
Antagen av MSN den 17 november 2004
Laga kraft den 15 december 2004
Aktbeteckning 2380K–P2004/25

Tillhör miljö- och samhällsnaämndens i Östersund beslut den 17/11.2004 § 305 betyggr.

Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnaämndens sekreterare

ANTAGANDEHANDLING
Planhandlingarna består av:
– Plankarta med planbestämmelser, illustration samt plan- och genomförandebeskrivningar
– Särskilt utlåtande

Skala 1:1000

Detaljplan för Nybyggnad av Barnens hus och Jysk mm

Motorsågen 1 m fl.
Östersunds kommun

Östersund den 21 maj 2004
Reviderad den 15 juni 2004

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör