

Detaljplan för Strumpan 4

HAGVÄGEN 35

Odenskog, Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 29 februari 2012
Reviderad den 30 maj 2012
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 30 maj 2012
Laga kraft den 26 juni 2012

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är beskrivning av nuläget, förändringar som föreslås samt konsekvenserna. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att kunna utöka andelen handel som kan tillåtas inom fastigheten för *ej skrymmande varor* (ej livsmedel) från 800 kvm till max 1600 kvm. Största sammanlagda yta som tillåts för restaurang föreslås utökas från 400 kvm till 600 kvm för att inrymma nuvarande ytor som kan användas för restaurang.

För att handelsändamålet skall få specificeras krävs ”skäl av betydande vikt”, enligt plan- och bygglagen. För att en specificering skall kunna göras förutsätter det att detaljplanen grundar sig på en utredning som visar det.

Kommunen har antagit en handelspolicy för Östersund vars övergripande riktlinje är att *ej skrymmande handel* i första hand lokaliseras till Östersunds stadskärna och det utökade Lillängeområdet (se avsnitt om *Tidigare ställningstaganden*).

Särskilda frågor för bygglovet

Endast varuleveranser tillåts köra via in-/utfarten på fastighetens södra del. För personbilstrafik råder in- och utfartsförbud. För att kunna lämna bygglov för verksamheten på baksidan av byggnaden ska en acceptabel angöring för personbilstrafik anordnas från parkeringen på framsidan. In-/utfarten skall tydliggöras med skyltar om förbud mot personbilstrafik.

PLANDATA

Planområdet ligger beläget i södra delen av Odenskogs industriområde. Endast den berörda fastigheten Strumpan 4 ingår i detaljplanen och en liten bit av naturområdet. Strumpan 4 ägs av Strumpan 4 AB. Naturområdet ägs idag av Strumpan 4 AB men ska lösas in av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Handelspolicy för Östersund

Enligt Handels utredningsinstitut, HUI, skulle en etablering av handel med *ej skrymmande varor* i större omfattning utanför stadskärnan påverka centrumhandeln negativt i relativt stor omfattning eftersom det är den dominerande handeln i Östersunds centrum.

Kommunfullmäktige har därför antagit en handelspolicy för Östersund den 28 juni 2007 vars övergripande riktlinje är att *ej skrymmande handel* i första hand lokaliseras till Östersunds stadskärna och det utökade Lillängeområdet.

Enligt handelspolicyn skall inriktningen på handeln inom Strumpan 4 i huvudsak vara handel med skrymmande varor. Endast en mindre del kan tillåtas för *ej skrymmande varor*.

Skrymmande varor		Ej skrymmande varor
”tyngre”	”lättare”	
<i>Bilar</i>	<i>Tv, Radio</i>	<i>Kläder, Skor</i>
<i>Maskiner, motorer</i>	<i>Data</i>	<i>Sport och fritid</i>
<i>Båtar</i>	<i>El</i>	<i>Guld, juveler</i>
<i>Husvagnar</i>	<i>Vitvaror, dammsugare etc</i>	<i>Ur, Optik</i>
<i>Byggvaror (ex brädgård)</i>	<i>Möbler, inredning</i>	<i>Böcker, Papper</i>
<i>Däck</i>	<i>Järn och färg</i>	<i>Leksaker, Barnartiklar</i>
<i>Motorcyklar</i>	<i>Byggvaror (byggvaruhus)</i>	<i>Lampor</i>
<i>Snöskotrar</i>	<i>Trädgårdsutrustning</i>	<i>Djur</i>
<i>Växter (typ plantskola)</i>	<i>Cyklar</i>	<i>Foto,</i>
	<i>Kontorsvaror</i>	<i>Konst, Ramar</i>
		<i>Hemtextil, Mattor</i>
		<i>Jakt och fiske</i>
		<i>Musik</i>
		<i>Kosmetika</i>
		<i>Blommor, Presenter</i>

Detaljplaner och förordnanden

Enligt gällande detaljplan nr 440, fastställd den 20 september 2005, medges att fastigheten får användas för kontor, hantverk och industri (som inte är störande för omgivningen) samt handel med *ej skrymmande varor*. Handel med *ej skrymmande varor* tillåts om max 800 kvm (dock ej livsmedel). Restaurang tillåts om max 400 kvm.

Den 24 oktober 2011 fastställdes ett tillägg till detaljplanen, nr 507, som medgav att största bruttoarea som tillåts inom fastigheten får uppgå till max 16 000 kvm.

Behov av Miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en bedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 29 februari 2012, § 68, att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken, MB

Detaljplanen ligger inte inom ett område som berörs av något riksintresse enligt kapitel 3 och 4. Inga miljö kvalitetsnormer enligt kapitel 5 påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Skogsområdet på södra delen av fastigheten får inte avverkas utan skall bevaras som skyddsområde mot bostadsbebyggelsen. Det föreslås skötas regelbundet så att det inte växer igen så att trevnaden på fastigheten bistår.

Bebyggelse

Största sammanlagda bruttoarea ovan mark uppgår till 15 800 m² (inkl nytt förråd). Härutöver tillkommer källare med tekniska utrymmen. Lokaler under mark räknas inte in i den totala ytan. Om källaren ska användas för lager eller förråd behövs inget bygglov.

Den totala byggrätt som tillåts inom fastigheten uppgår till 16 000 m² BTA. Därutöver får garage anordnas och räknas inte in i den totala bruttoarean. Högsta byggnadshöjd föreslås fortsätta vara 9,0 meter. Därutöver får mast/skorsten uppföras till en största höjd av 25,0 m.

Samma markanvändning som gällande detaljplan föreslås fortsätta gälla. Fastigheten får användas för kontor, hantverk och industri (som inte är störande för omgivningen) samt handel med ej skrymmande varor. Handel med ej skrymmande varor tillåts om max 1600 kvm (dock ej livsmedel). Restaurang tillåts om max 600 kvm.

Tillgänglighet

Området skall vara lätt att nå för alla. Handikappaspekter skall beaktas i bygglovskedet såväl ute som inomhus:

- Inga skyltar bör placeras i ögonhöjd eftersom synskadade kan slå huvudet i dessa.
- För att underlätta för hörselskadade önskar kommunala handikapprådet att en hörslina installeras i byggnaden.

Gator och Trafik

Området angörs av busslinje och kan även nås via gång- och cykelnätet som omger området.

Utfarter och varumottag

För att öka trafiksäkerheten längs Hagvägen föreslås befintligt in- och utfartsförbud mitt emot Odenskogsvägen att behållas så att antalet in- och utfarter till fastigheten begränsas. Endast varuleveranser tillåts köra via in-/utfarten på fastighetens södra del. En separat angöring för personbilstrafik behöver därför anordnas från parkeringen för att kunna nå verksamheterna på baksidan. Angöringen bör inte luta mer än 10% för att kunna fungera både sommar- och vintertid. Det ska även fungera att dra en släpvagn efter bilen.

På illustrationskartan redovisas ett förslag till nytt läge för en eventuell förlängning av Tranbärsvägen. Det är i dagsläget inte aktuellt att förlänga Tranbärsvägen mot Hagvägen. Om det blir aktuellt kommer ett separat detaljplaneförslag att upprättas. Om det blir aktuellt med en förlängning av Tranbärsvägen kan den norra in- utfarten mot Strumpan 4 stängas så att in- och utfart kan ske direkt mot Tranbärsvägen istället.

Parkeringsbehov

Kommunfullmäktige har den 28 juni 2007 har antagit nya riktlinjer som skall gälla för beräkning av bilplatsbehovet för olika lokaltyper och olika zoner inom kommunen. För Strumpan 4 gäller zon 3.

Lokaltyp	Bilplatser / 1000 m ² BTA
Kontor	25
Butiker sällanköpshandel	10-40 *
Övrig service - restauranger	30
Industri	10

* Bilplatsbehovet för butiker kan variera bland annat beroende på typ av sortiment och butikens läge. Butiker med skrymmande varor har till exempel lägre besöksfrekvens. Exempelvis kräver byggvaror och bilhandel relativt få parkeringsplatser medan elektronik och vitvaror kräver mer. I medeltal bedöms parkeringsbehovet för handel inom fastigheten uppgå till ca 20 platser/1000 m².

Lokaltyp	Bruttoarea, BTA	Bilplatsbehov
Kontor	900 m ²	23
Restaurangtor	600 m ²	18
Butiker sällanköpshandel	14500 m ²	290
Summa	16000 m²	331 bilplatser

Det totala parkeringsbehovet inom området beräknas till 331 bilplatser. Det är mindre än vad gällande detaljplan kräver, dels på grund av de nya riktlinjerna och en bedömning av fastighetens innehåll. De gamla riktlinjerna var fokuserade på en förväntad tillväxt av bilanvändningen och dess framkomlighet medan de nya riktlinjerna framhåller miljö och säkerhet som prioriterade aspekter i trafikplaneringen. Busstrafiken, gång- och cykelvägnätet har utvecklats betydligt vilket medfört ett mindre bilberoende.

För varje påbörjat 30-tal platser skall minst en plats ges en sådan utformning och placering att den lämpar sig för personer med nedsatt rörelseförmåga och ska reserveras för detta ändamål. För fastigheten ger det ett krav på minst 11 handikapplatser. Parkeringsplatser för handikappfordon skall ges ett breddmått på 3,6 meter. Förbindelsevägen från uppställningsplats till entré skall vara fri från hinder som trappa, höga kanter etcetera.

Idag finns totalt ca 320 parkeringsplatser inom området varav 7-8 st garageplatser under den mindre byggnaden. Det har hittills inte varit något problem med antalet parkeringsplatser inom fastigheten. Det anses tillräckligt för fastighetens nuvarande ändamål.

Teknisk försörjning

Dagvattnet från fastigheten avleds mot Storsjön.

Två brandposter finns i och omkring området. Brandposten i Nålvägens förlängning kan leverera 2000 liter/minut enligt mätningar av Vatten Östersund. Den interna brandposten på fabriksbyggnadens södra hörn (se illustrationskartan) beräknas kunna leverera 400 liter/minut. Det är tillräckligt enligt Räddningstjänsten.

E/

Fastigheten är ansluten till det lokala fjärrvärmenätet.

Avfall

En samordnad sophantering för alla hyresgäster rekommenderas för att området skall se snyggare ut och hanteringen förenklas för sophämtningen. Det kan till exempel skötas invändigt om det är möjligt, med hämtning på södra sidan.

Administrativa frågor

Utfarten mot korsningen Hagvägen/Odenskogsvägen är idag otydlig. Den upplevs av biltrafikanterna som en fyrvägs korsning vilket skapar otydlighet i vilka trafikregler som gäller. In-/utfarten bör därför tas bort för personbilstrafik. Endast varuleveranser kan tillåtas.

För att kunna lämna bygglov för verksamheten på baksidan av byggnaden måste därför en acceptabel angöring för personbilstrafik anordnas från parkeringen på framsidan. In-/utfarten skall tydliggöras med skyltar om förbud mot personbilstrafik.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen har varit utsänd på samråd mellan 30 mars - 20 april 2012. Detaljplanen reviderades och antogs av miljö- och samhällsnämnden den 30 maj 2012. Om ingen överklagar kommunens antagandebeslut vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att nämndens protokoll justerats och anslagits på kommunens anslagstavla.

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Det föreslagna naturområdet skall överföras till Odensala 10:1 och Strumpan 4 får förvärva en del av Odensala 10:1 genom fastighetsreglering.

REVIDERING

Planbeskrivningen har förtydligats så att lokaler under mark inte behöver räknas in i den sammanlagda bruttoarean om de används för lager/förråd. Bygglov behövs ej. Planbestämmelserna har förtydligats så att källarlokalerna endast får användas för lager, förråd eller liknande.

Östersund den 30 maj 2012

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Carina Andersson
Planingenjör