

Detaljplan för Bandvagnen 1 Utökning av stormarknad på Norr, ICA Maxi Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 5 april 2016
Antagen av kommunfullmäktigeden 21 juni 2016
Laga kraft 19 juli 2016

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

Plankarta med planbestämmelser och illustrationer

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

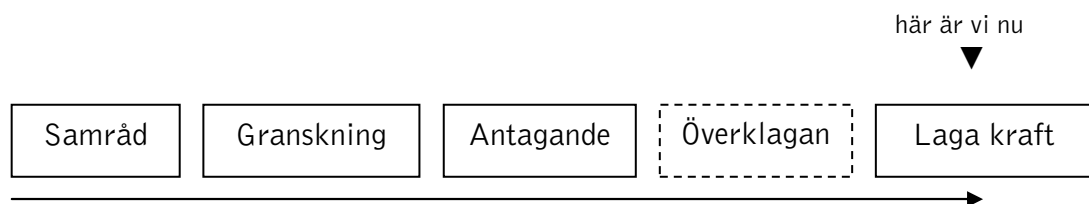
PLANPROCESSEN – UTÖKAT FÖRFARANDE

Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Granskning: planförslaget hålls tillgängligt för granskning . Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Laga kraft: planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas. Nu kan genomförandet av detaljplanen börja.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	5
Läge, areal och markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program	5
Detaljplaner och förordnanden	6
Behov av miljöbedömning	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Naturmiljö	8
Bebyggelse	9
Gator och Trafik	10
Hälsa och Säkerhet	12
Teknisk försörjning	13
GENOMFÖRANDE	14
Genomförandetid	14
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	15
Avtal	15
Fastighetsindelingsbestämmelser	15
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	15
Ekonomiska frågor och konsekvenser	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av förslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringarna som föreslås samt konsekvenserna av dessa. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren till fastigheten Bandvagnen 1, ICA Maxi på Norr vill öka byggrätten så att det blir möjligt att bygga ut befintlig byggnad från 6500 kvadratmeter till 8500 kvadratmeter. ICA vill med tillbyggnaden ordna en permanent lösning för de säsong produkter som finns i ett tält intill befintlig byggnad. Det finns ett tillfälligt bygglov för tältet. Vidare vill ICA etablera ett apotek samt utveckla tjänsten med matkassar och onlinehandel. ICA föreslår därför att den östra fasaden flyttas ungefär 18 meter österut.

Tidigare detaljplan från år 2008 ger en byggrätt på 6500 kvadratmeter och hela byggrätten är utnyttjad. Tidigare detaljplanen, till skillnad från gällande, följer kommunens handelspolicy samt översiktsplanen för stadsdel Norr, bägge antagna år 2007. Dessa dokument säger att stormarknaden ska vara en singeletablering och att handelsytan ska begränsas till 6500 kvadratmeter. Genomförandetiden för tidigare detaljplanen pågick fram till och med 19 juni 2023.

Under planarbetet utreddes konsekvenserna av en utökning av handelsytan. Detaljplanen innebär att ICA Maxi kan utveckla sin verksamhet genom en ökning av handelsytan. Handelsetableringen ska vara en singeletablering. Höjden regleras för att handelsbyggnaden ska anpassas till omgivande bebyggelse. Parkeringsanläggningen till stormarknaden är storskalig och det är därför viktigt att bryta upp ytorna med vegetation. Planen förskriver därför antal träd som ska planteras på parkeringsytorna. I övrigt ska kommunens parkeringspolicy följas.

Byggrätterna för kontor, småindustri och hantverk blir oförändrade från tidigare detaljplan.

Särskilda frågor för bygglovet

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

- Naturmiljö, sida 8
- Parkering, sida 11
- Dagvatten, sida 13

PLANDATA

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Bandvagnen 1. Fastigheten ligger på Norr i anslutning till Östersunds arena och bostadsområdet Tallbacken.

Planområdet ligger mellan Trondheimsvägen, Litsvägen och Pampasvägen, Arenavägen går genom verksamhetsområdet och ansluter till ICA Maxi.

Fastigheten är ungefär 45 000 kvadratmeter och i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Översiktsplanen för stadsdel Norr omfattar bland annat fastigheten Bandvagnen 1. Översiktsplanen antogs 2007. Under framtagandet av planen diskuterades omfattningen av handel, placeringen samt andel sällanköpsvaror. När handelspolicyn antogs 2007 antogs även översiktsplanen för det aktuella området. Då skulle handel omfatta en singeletablering av handel om högst 6500 kvadratmeter bruttoarea för dagligvaror men även specialvaror/sällanköpsvaror i en stormarknad.

Detaljplanen strider mot översiktsplanen eftersom byggrätten för handel överskrider det som beslutats i översiktsplanen.

Handelspolicy

Sommaren 2007 antog kommunfullmäktige en handelspolicy.

Handelspolicyn innehåller övergripande mål som sedan konkretiserats i riktlinjer.

Ett av de övergripande målen är att livsmedel ska finnas där folk bor. Under de senaste 8-10 åren har ett stort antal bostäder byggts och planlagts för i de norra delarna av staden, som Norr med Tallbacken, flerbostadshusen på Tallåsen (ungefär 400 bostäder), kedjehusen mellan Pampasvägen och Arkivvägen samt Brittsbo. Stormarknaden på Norr har i och med det blivit en närbutik för många människor.

Utvecklingen på Norr har inneburit förbättrad kollektivtrafik och nya gång- och cykelvägar. Detta har inneburit att policyns övergripande mål om god tillgänglighet och låga miljöbelastningar stärks.

Ett ytterligare övergripande mål i handelspolicyn är att inga nya externa köpcentra ska etableras. Samhällsbyggnad menar att en ökning av ytorna för stormarknaden inte innebär risker för ett externt köpcentra utan att ICA Maxi fortsättningsvis även kommer att vara en singeletablering.

Detaljplanen innebär, enligt ICA, inte att ytorna för livsmedel ökar eftersom förslaget bygger på att ordna en mer funktionell hantering av varorna som är knutna till onlinehandeln och matkassarna samt försäljning av sällanköpsvaror. Det är funktioner som redan finns idag. Vad gäller ytor för

apotek så faller det under dagligvaror men inte livsmedel. Ett apotek blir en ny funktion som inte finns idag. Samhällsbyggnad menar att dessa tjänster och varor ligger inom användningen stormarknad.

Detaljplanen strider inte mot handelspolicyns övergripande mål men strider mot policyns riktlinjer. Riktlinjerna uttrycker tydligt att handeln på Norr ska begränsas till en singeletablering med en stormarknad om högst 6500 kvadratmeter bruttoarea.

I samband med att kommunstyrelsen beslutade om att börja ett planarbete med syfte att öka byggrätten för ICA Maxi beslutade kommunstyrelsen även att börja ett arbete med att ta fram en ny handelspolicy. Arbetet började under hösten 2015.

Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är:

- mer människor
- mer jobb
- mer bostäder

Detaljplanen innebär att det blir möjligt att bygga ut befintlig stormarknad, vilket innebär att befintligt företag kan utveckla sin verksamhet. Med anledning av det menar samhällsbyggnad att detaljplanen är i linje med tillväxtplanen.

Detaljplaner och förordnanden

För Bandvagnen 1 gällde tidigare detaljplan 468, som vann laga kraft 19 juni 2008. Den detaljplanen innebar en omvandling från militärt område till civilt område med bland annat handel, industri och kontor. Sedan dess har ICA Maxi etablerat en stormarknad. Tidigare detaljplan gav en byggrätt för stormarknad på 6500 kvadratmeter och hela byggrätten var utnyttjad. Detaljplanens syfte var vidare, bland annat att utreda omfattningen av en singeletablering med handel i den norra delen av staden.

Övriga bestämmelser för handelsetableringen innebar att byggnaden fick ha en högsta byggnadshöjd av 13 meter. Det skulle även planteras 40 träd på parkeringsytan. En insamlingsstation för tidningar och förpackningar skulle finnas. Inga förändringar av dessa bestämmelser skedde till denna detaljplan.

I den sydvästra delen av fastigheten, mot cirkulationsplatsen, fanns två byggrätter för kontor, småindustri och hantverk. Byggnader fick vara i två våningar och ha en högsta byggnadshöjd av 9 meter. Största exploateringsgrad är 40 % bruttoarea av totala fastighetsarean. Inga förändringar av dessa bestämmelser skedde till denna detaljplan.

Behov av miljöbedömning

Det finns en miljökonsekvensbeskrivning till översiktsplanen. Planområdet nämns där som ett av områdena som kan visa sig medföra betydande miljöpåverkan. Till tidigare detaljplan gjordes därför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Utgångspunkten i MKB:n var en nyetablering av en stormarknad och en omvandling av området men också nya vägar. Den sammanfattande bedömningen i MKB:n var att mark- (daggvattenhantering och markföroreningar) och trafikfrågorna skulle medföra de största miljökonsekvenserna. Med anledning av det gjordes flera tekniska utredningar bland annat för geoteknik, daggvatten, markföroreningar samt trafikbelastningen. Detaljplanen utformades sedan utifrån utredningarnas slutsatser.

I planarbete för denna detaljplan har samhällsbyggnad gjort en bedömning för att se om genomförande kunde antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnads slutsats var att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Området är bebyggt enligt planen och tidigare militära byggnader och områden har omvandlats. Arenavägen har anlagts. Bedömningen av förslaget utgår därför från att byggrätten ökas med 2000 kvadratmeter för stormarkanden och inte en nyetablering och omvandling av Norr.

Kommunfullmäktige beslutade den 19 november 2015 § 207 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogades under samrådet.

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

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse.

Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

I närheten av planområdet går Litsvägen, den är av riksintresse för kommunikation. Litsvägen är en enknytningsväg till flygplatsen vilken är av riksintresse. Detaljplanen ger ett marginellt tillskott av trafik men framkomligheten, trafiksäkerheten och belastningen på vägen påverkas inte. Vägen har en standard som klarar ökningen av trafiken. Mot bakgrund av det gör samhällsbyggnad bedömningen att riksintresset inte påverkas negativt.

Riksintressen enligt 4 kap MB

Det finns inga riksintressen enligt 4 kap MB inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare). Samhällsbyggnad gör bedömningen att miljö kvalitetsnormerna inte påverkas negativt av detaljplanen.

Planen bedöms ge en marginell trafikökning, vilken inte ger upphov till att kvaliteten på utomhusluften försämras.

I samband med planläggningen av stormarknaden gjordes en dagvattenutredning för att säkerställa att dagvattnet från fastigheten togs om hand om inom den egna fastigheten. ICA Maxis dagvattenlösning är dimensionerad för att klara utbyggnaden. Miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomst är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. När det gäller kemisk status har Storsjön god status. Samhällsbyggnad menar att planen inte påverkar vattenförekomsten negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Marken är relativt plan och består till största delen av hårdgjorda ytor som parkeringsytor, körytor och byggnader. Det finns några mindre planteringar intill parkeringsplatserna och grönytor i fastighetens yttergränser.

På parkeringsytorna för stormarknaden ska träd planteras. Vegetationen ska ha förutsättningar och utrymme, även för rötterna, så att de kan växa och utvecklas till fullstora träd. Trädens placering ska bland annat bidra till att strukturera parkeringsytan och markera parkeringens uppsamlingsgata. Det är viktigt att dela upp parkeringsytorna med vegetation så att de bryts ner i mindre delområden. Det för att dra ner skalan på bebyggelsen och anpassa den till de människor som rör sig där. Vegetationen ska förstärka de stråk som finns, framförallt gång- och cykelstråk.

Detaljplanen säkerställer att minst 40 träd ska planeras på parkeringsytorna. Samhällsbyggnad menar att det är bättre att samla vegetationen än att placera ut enstaka träd. Då har vegetationen större möjligheter att klara sig och växa.

Utbyggnaden tar bland annat del av en gräsyta i anspråk. Större delen av gräsytan är dock kvar. Vegetation bidrar till att fördröja dagvatten och skapa en mer tilltalande miljö. Det vore därför önskvärt att även gräsytan planteras. För att behålla större delen av gräsytan så får inte parkeringsplatser ordnas där.

Geotekniska förhållanden

Det finns geotekniska undersökningar för större delen av Bandvagnen 1. Samhällsbyggnad gör bedömningen att det i planskedet inte behövs någon ytterligare översiktlig geoteknisk undersökning, marken är lämplig för bebyggelse. Inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

Bebyggelse

Det har skett en omvandling av området från militärt område till att nu vara ett område med handel och andra verksamheter. Området är ett verksamhetsområde med en stormarknad i den norra delen av Östersund. Det är storskalig bebyggelse som är placerad längs en genomgående väg, Arenavägen. I närområdet planeras bostäder men det har även byggts ett stort antal bostäder, Tallbacken och Jägarvallen. Det har också etablerats sportarenor norr om ICA Maxi.

Omvandlingen av tidigare I 5-området har inneburit att fler människor både bor och arbetar i närområdet. Det har byggts ut infrastruktur med vägar och gång- och cykeltvägar. Kollektivtrafiken är även utbyggd. Området förtätas ständigt och omvandlingen innebär en blandning av användningar som bostäder, arbetsplatser och sportarenor.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet ligger i ett verksamhetsområde med bland annat småindustri, hantverk, kontor, trafikantservice samt vuxenutbildning.

Planområdet är avsatt för en singeletablering av stormarknad men även två byggrätter för kontor. Förslaget innebär att hela den östra fasaden flyttas ut ungefär 18 meter. Idag finns där ett tält för säsong produkter, körytor men även grönytor. Förslaget innebär att ICA Maxi kan ordna permanenta lösningar för säsongsvaor och förbättra hanteringen av vaor knutna till onlinehandeln.

Förutom stormarknaden med parkeringar finns det byggrätter för två kontors- och industribyggnader närmast cirkulationsplatsen.

Gestaltning

Området är storskaligt med en stor byggnad och stora parkeringsytor som är väl synliga. Ny bebyggelse bör utformas modernt och varierat.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig service finns i närområdet och centrum. Kommersiell service finns och kan utvecklas.

Tillgänglighet

Områdets marklutning gör det möjligt att skapa tillgänglighet till alla nya och befintliga lokaler. Inga avsteg från tillgänglighetskraven är därför motiverade.

Området är väl försörjt med kollektivtrafik, gång- och cykelvägar och vägar. Det är positivt att det finns alternativa sätt att ta sig till stormarknaden. Boende och arbetande i området har bra tillgänglighet till den service som finns.

Gator och Trafik

Inför omvandlingen av verksamhetsområdet på Norr anlades Pampasvägen och Arenavägen samt separerade gång- och cykelvägar längs gatorna. Arenavägen gränsar direkt till planområdet. Det finns en simulering och beräkning av trafikbelastning inför omvandling av hela verksamhetsområdet. Dessa utredningar har legat till grund för utformningen av gatustrukturen som finns idag.

Det finns möjlighet för att på ett flertal olika sätt ta sig till stormarknaden, med buss, cykel, bil samt till fots.

Gatunät

Körytor, parkeringar samt gång- och cykelvägar inne på fastigheten ansvarar fastighetsägaren för. Det finns inga allmänna gator inom planområdet. Stormarknaden har dock in- och utfarter till allmän gata, där kommunen är huvudman.

Kommunen äger och har ansvaret för Arenavägen. Gatan är 7,5 meter bred och är dimensionerad för bussar och övrig tung trafik. För att underlätta vid större trafikströmmar finns en cirkulationsplats vid södra infarten till stormarknaden. Kommunen ansvarar för gång- och cykelvägarna längs den allmänna gatan.

Detaljplanen innebär att trafiken på det allmänna trafiknätet kommer att öka. Samhällsbyggnad menar att ökningen blir marginell och inte påverkar framkomligheten eller belastningen. Samhällsbyggnad föreslår därför inga åtgärder på den allmänna gatan.

Samhällsbyggnad menar att planen inte innebär ytterligare underhåll av gatan samt gång- och cykelvägarna.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ett utbyggt nät för gång- och cykeltrafik i anslutning till stormarknaden. Gång- och cykelvägarna binder samman verksamhetsområdet med sportarenorna, bostadsområdena i närområdet och centrum. Gång- och cykelvägen är trafiksäker, tillgänglig och ger gena vägar till målpunkter som bostadsområden, centrum och idrottsområden.

Gångstråket mellan busshållsplats, återvinning och entrén till stormarknaden kommer i och med förslaget att justeras något. Det eftersom tillbyggnaden placeras på det som idag är gångstråk.

Kollektivtrafik

Arenavägen trafikeras av busslinjetrafik och har hållplatslägen med god tillgänglighet till bland annat stormarknadens östra huvudentré. Idag finns närmaste busshållplatserna längs Arenavägen, intill insamlingsstationen. Avståndet är ungefär 120 meter mellan närmaste entrén och hållplatsen.

Parkering, varumottag, utfarter

Idag finns det ungefär 390 bilparkeringsplatser för besökare. Cykelparkering för besökare finns idag intill entréerna till stormarkanden.

Varumottag till stormarkanden, personalparkering för bil och cykel finns på den norra sidan av byggnaden, skild från besöksentréerna. Ingen förändring föreslås.

På fastigheten finns två byggrätter för kontor, småindustri och hantverk. De ligger på båda sidor av cirkulationsplatsen in till ICA Maxis parkering. Byggrätterna är, till viss del, idag bilparkeringsplatser för besökande till ICA Maxi.

Den aktuella platsen för utbyggnaden av stormarknaden tar inte några befintliga bilparkeringsplatser i anspråk men väl parkeringsplatser för cykel. Cykelparkeringsplatsers placering och utformning är avgörande för hur väl de kommer att användas. Parkeringsplatserna ska vara trygga, säkra och utformade så att de är både tillgängliga och ser inbjudande ut. Utomhus parkering bör vara väderskyddad. Cykelparkering ska ordnas så nära entrén som möjligt, i normalfallet inte mer än 25 meter från entrén.

Samhällsbyggnad gör bedömningen att det finns tillräckligt med utrymme att ordna parkeringsplatser, för bil och cykel.

För beräkning av antalet parkeringsplatser ska kommunens parkeringspolicy användas. Arbetet med att ta fram en ny policy är i sin slutfas och beräknas vara klart under våren 2016. Grundprincipen i förslaget till den nya parkeringspolicyn är att färre antal bilparkeringsplatser behöver ordnas medan kravet på att ordna cykelparkeringsplatser ökar. Antalet parkeringsplatser avgörs slutligen i en bygglovprövning.

Tillbyggnaden innebär att besökande som ska hämta matkassar eller varor från onlinehandel ska köra intill utbyggnadens östra fasad. Tillfarten kommer då att passera gångstråket mellan den östra entrén och insamlingsstationen. Det är väldigt viktigt att tillfarten utformas och anpassas till de oskyddade trafikanterna.

Tillfart till de outnyttjade byggrätterna för kontor, industri och hantverk kommer att ske på befintliga vägar inom planområdet.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Insatstiden för räddningstjänsten är mindre än 10 minuter. Tiden är godtagbar i förhållande till den verksamhet som föreslås och en utbyggnad.

Brandposter finns på Arenavägen, vid vägen som är infart till personalparkering och varumottag.

Handelslokalen har en sprinkleranläggning med egen sprinklerbassäng.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, så att det inte leder till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför göra en radonmätning. Det sker i samband med grundundersökningen i byggskedet.

Förorenad mark

Försvarsmakten har redovisat en nedlagd avfallsdeponi (soptipp/bränngröp) norr om planområdet. Utifrån analysresultaten gör samhällsbyggnad bedömningen att deponin inte utgör någon risk för människors hälsa eller utgöra någon risk för skada på miljön i området. Under arbetet med tidigare detaljplan utredde samhällsbyggnad deponins risker och samtal fördes med olika parter däribland Generalläkaren och länsstyrelsen.

Upptäcks föroreningar i samband med byggnationen av tillbyggnaden ska det anmälas till samhällsbyggnad/miljö och hälsa.

Störningar

Planen innebär endast en marginell ökning av trafiken. Samhällsbyggnad gör därför bedömningen att planen inte innebär ökade bullernivåer för trafikbuller.

Hanteringen av varor inom planområdet får inte innebära höga bullernivåer. Inom planområdet skall Naturvårdsverkets vägledning om industri och annat verksamhetsbuller, rapport 6538, följas. Riktlinjerna gäller bland annat fläktar, skorstenar, panncentraler och kompressorer. Riktlinjerna avser också förhållandet till bostäder. Samhällsbyggnad gör bedömningen att bullernivåerna för externt industribuller bara blir marginellt högre i och med detaljplanen. Fastighetsägaren har beskrivit att utbyggnaden innebär främst en mer rationell hantering av varor inne i byggnaden. Den hantering av varor som tillkommer utomhus kommer framför allt att ske på den östra sidan av byggnaden. Den sida som ligger längst bort från bostäderna.

Avståndet mellan ICA:s fastighetsgräns och bostäderna på Tallbacken är som minst ungefär 140 meter. Medför verksamheten inom planområdet för höga bullernivåer är verksamhetsutövaren skyldig att vidta åtgärder för att minska bullernivåerna, det kan då gälla bullerplank eller att bygga in fläktar.

Trygghet

Det finns belysta separata gång- och cykelvägar både i planområdet och i nära anslutning till planområdet. Det bidrar till att skapa en trygg miljö.

Hållplatsen längs Arenavägen är trafiksäker och tillgänglig, vilket bidrar till att den upplevs trygg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är kopplat till kommunens vatten- och avloppsnät. Ledningarna finns inom så kallade u-område, mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Tillbyggnaden ska ansluta till kommunens vatten- och avloppsnät.

Dagvatten

I samband med nybyggnationen av stormarknaden gjordes en dagvattenutredning. Dagvattnet från planområdet tas omhand, renas och fördröjs strax norr om egna fastigheten innan dagvattnet går vidare till Pibäcken och sedan Storsjön. När dagvattenlösningen gjordes dimensionerades den för att klara även den föreslagna tillbyggnaden.

Grönytan mellan utbyggnaden och insamlingsstationen är viktig för att fördröja dagvattnet.

Värme och kyla

Huvudledningar för fjärrvärme ligger i planområdets östra och norra del. Inom planområdet finns u-områden där marken ska vara tillgänglig för allmänna ledningar. Ledningen inom stormarknaden har flyttats till det u-område som är redovisat i plankartan utmed plangränsens norra kant.

Befintliga byggnader är anslutna till fjärrvärmenätet och nya byggnaderna och utbyggnader ska anslutas.

Inom kvartersmark får mindre byggnader för områdets behov av vatten och avlopp, el och fjärrvärme byggas.

El

Fastigheten är ansluten till Jämtkrafts elnät. Jämtkraft har anläggningsdelar för både låg- och högspänning inom planområdet. Ingen transformatorstation behövs till följd av detaljplanen. Om det behövs förändringar i elnätet till följd av detaljplanen ska exploitören/byggherren ska kontakta Jämtkraft. Eventuella förändringar av elnätet bekostas av beställaren.

Avfall

Insamlingsstation för avfall finns vid stormarknaden. Vid stationen ska tidningar och förpackningar såsom pappkartonger, glas-, plast- och metallförpackningar kunna återvinnas.

Tele

Skanova har markförlagd teleanläggning inom detaljplaneområdet. Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga

teleanläggningar i nuvarande läge. Det för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Eventuell flytt eller skydd av telekablar bekostas generellt av exploitören.

GENOMFÖRANDE

Nedan redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen redovisar vem som vidtar åtgärder och när de ska vidtas. Beskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

I varje detaljplan ska en genomförandetid anges. Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. I den tidigare detaljplanen är den femton år, vilket innebär att genomförandetiden pågick fram till den 19 juni 2023. De rättigheter som en detaljplan ger är skyddade under genomförandetiden. När genomförandetiden har gått ut kan detaljplanen däremot ändras eller upphävas utan särskild hänsyn till dessa rättigheter. Till följd av denna grundprincip får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare inom planområdet motsätter sig det.

Undantag görs bara om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, som inte har kunnat förutses vid planläggningen, eller om man behöver införa särskilda planbestämmelser om fastighetsindelningen. Samhällsbyggnad menar att detaljplanen inte omfattas av dessa undantag.

Om en detaljplan trots allt ändras eller upphävs före genomförandetidens gång har den som äger en fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som detta medför. Samhällsbyggnad anser att det inte är aktuellt med ersättning i detta fall.

Kommunen har kontaktat berörda fastighetsägare. De har svarat att de inte har några invändningar mot att ett påbörja ett planarbete. Trots att samhällsbyggnad har skickat ut en förfrågan till berörda fastighetsägare har de rätten att senare i processen lämna invändningar. Berörda fastighetsägare har även rättigheten att senast under granskningstiden lämna invändningar.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattar kvartersmark, handel i stormarknad, kontor, industri och hantverk. Ingen allmän plats ingår i planen.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmarken.

Jämtkraft AB är ansvarig för planområdets el- och fjärrvärmeförsörjning (nätansvarig).

Vatten och avlopp är anslutet till det kommunala Va-nätet.

Teknisk förvaltning, Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar i anslutning till planområdet samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund. Fastighetsägaren ansvarar för dagvattenledningar inom fastigheten.

Avtal

Exploateringsavtal

Det finns ett exploateringsavtal som reglerar kostnaderna för vad berörda fastighetsägare ska betala för anläggandet av allmänna gator samt gång- och cykelvägar i verksamhetsområdet. Fastighetsägaren har fyllt kraven i avtalet.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Det är inte aktuellt med fastighetsindelningsbestämmelser till följd av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Det är möjligt att göra avstyckningar från Bandvagnen 1. Bland annat för de områdena som är föreslagna för kontor, småindustri och hantverk. In- och utfart till de nya fastigheterna men även ursprungsfastigheten regleras genom en lantmäteriförrättning för avstyckning. Rättigheterna för in- och utfart kan skapas genom servitut eller gemensamhetsanläggning. Detta innebär att det kan ordnas in- och utfart till områdena för kontor, småindustri och hantverk samt stormarknad genom att det då blir möjligt att köra över respektive fastigheter.

Det finns möjlighet att samordna in- och utfart till parkeringsområdet nordöst om stormarknaden med vägen för personalangöring och varutransporter.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Om en avstyckning av mark inom planområdet blir aktuell bekostar säljaren till marken lantmäteriförrättningen. Rättigheten att köra över annans mark, till följd av en avstyckning, klargörs/fastläggs vid samma förrättning. Även kostnaderna för åtgärderna klargörs i lantmäteriförrättningen.

För anläggning av allmänna platser inom det tidigare planområdet, som sträcker sig från Pampasvägen till ICA Maxi, har exploatören betalat ersättning till kommunen. Betalningen gjordes när marken bebyggdes med stormarknaden. Det är inte aktuellt att med ytterligare ersättning till kommunen till följd av detaljplanen. Det är heller inte aktuellt att teckna nya avtal till följd av detaljplanen.

Investeringskostnaden för nya brandposter bekostas av exploatören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Vatten Östersund. Drift- och underhållskostnaden belastar Vatten Östersund.

Detaljplanen bedöms inte leda till några ökade driftskostnader för kommunen.

Eventuella förändringar av elnätet till följd av exploateringen bekostas av beställaren.

Eventuell flytt eller skydd av telekablar till följd av exploateringen bekostas generellt av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med att ta fram detaljplanen har Jenny Sundin, Ida Magni och Jenny Novén medverkat, samtliga från Östersunds kommun/samhällsbyggnad.

Exploatörens konsulter, Norra flygeln, har tagit fram fotomontage och underlag till situationsplan.

Östersund den 5 april 2016

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt