

Detaljplan för Omnibussen 2 m. fl. Ökad andel mark som få bebyggas Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 14 augusti 2019
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 28 augusti 2019
Laga kraft den 20 september 2019

HANDLINGAR

De handlingar som ni fått visar ett förslag till de förändringar som föreslås för området. Till förslaget hör:

Planbeskrivning (detta dokument)
 Plankarta med planbestämmelser
 Granskningsutlåtande
 Fastighetsförteckning
 Grundkarta

PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

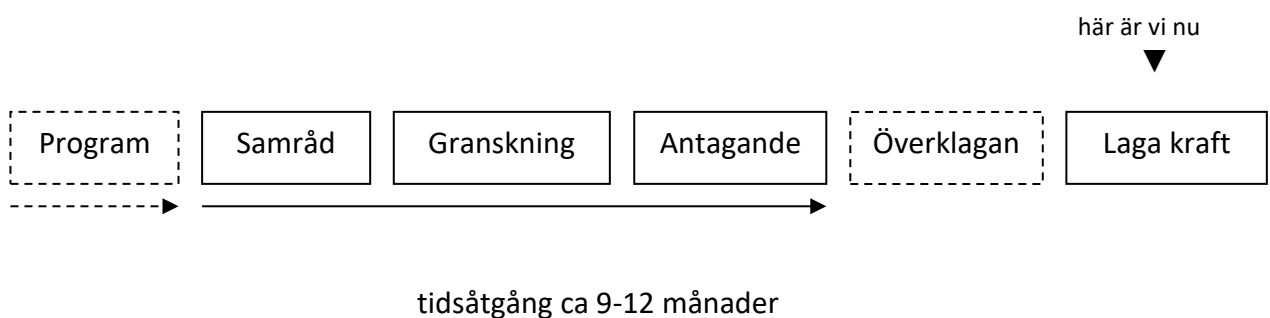
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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.



PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. 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

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten för fastigheten Omnibussen 2, samt att säkerställa att tillräckliga ytor för parkering och varumottagning kan ordnas.

Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom påskrivet planavtal den 28 februari 2019.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Odenskogs industriområde. Planområdet ligger direkt norr om Fagerbacken, väster om Odenskogsvägen, söder om Chaufförvägen och öster om Montörvägen.

Planområdet är cirka 4,3 hektar stort. Den mark som i gällande detaljplan är planlagd som allmän platsmark ägs av Östersunds kommun. Östersunds kommun äger även en liten del av kvartersmarken närmast Fagerbacken. Huvuddelen av kvartersmarken ägs av Svenska PI fastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan och fördjupande översiktsplaner

I översiktsplanen Östersund 2040 har det gjorts ett antal ställningstaganden som är aktuella att beakta:

- Ny bebyggelse ska koncentreras till lägen som har god tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik.
- Näringslivet ska få goda möjligheter att verka, etablera sig och expandera i Östersund. Kommunens fysiska planering ska bidra till att Östersund stärker sin roll som tillväxtmotor i regionen.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller även parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också. Enligt parkeringspolicyn räknas antalet parkeringsplatser fram utifrån bruttoarean

(BTA) för användningen. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovsprövning och planläggning.

Handelspolicy

Kommunfullmäktige i Östersunds kommun antog i juni 2016 en ny handelspolicy. Den prioriterar stadskärnan framför övriga handelsplatser. Sällanköpshandeln ska även fortsättningsvis koncentreras till centrum och handeln med skrymmande varor till Lilllänge/Odenskog. Handel ska kunna nås enkelt och säkert av alla invånare, nya etableringar ska lokaliseras där god tillgänglighet till kollektivtrafik finns.

Tillväxtplan 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. Detaljplanen når de övergripande målen genom att den skapar möjlighet för utveckling av ett befintligt företag.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplaner

Området omfattas idag av ”Detaljplan för Omnibussen 2” som vann laga kraft 2014-09-23 samt ”Detaljplan för Omnibussen 3, Restaurang mm i Odenskog” som vann laga kraft 1999-08-21.

Gällande detaljplaner medger industri som inte vållar olägenheter för närboende samt en del för restaurang och kontor. Fastigheten Omnibussen 2 får idag bebyggas med högst 30 procent.

Vattenskyddsområde Minnesgärdet

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgärdets ytvattentäkt. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringsämnen, dagvatten, miljöfarlig verksamhet, upplag och deponier, täkter, andra schaktarbeten och markarbeten, skogsbruk, djurhållning, vattenbruk, transporter av farligt gods, kalkning eller annan behandling av sjöar, och vattendrag.

Behov av strategisk miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 29 april 2019 § 95 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom

detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas under samrådet.

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

Detaljplanen berörs inte av något riksintresse. Detaljplanen bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer. Detaljplanen kan medföra en mindre trafikökning på grund av en ökad kundtillströmning till kvarteret, men det bedöms inte vara av den omfattningen att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

För fastigheten Omnibussen 2 som planläggs för industri är marken i huvudsak bebyggd eller asfalterad, och andelen grönyta är låg. Längs Montörvägen finns ett antal höga tallar som skyddas med en bestämmelse att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, samt att marklov krävs för fällning av träd.

Fastigheterna Odensala 13:1 och 13:3 ingår i grönstråket Fagerbacken som sträcker sig mellan Brunflovägen och Lillsjön och planläggs park. Parkmarken ägs och sköts av Östersunds kommun. Inom parkmarken finns en trädallé som omfattas av biotopskydd.

Bebyggelse

Planområdet ligger i den centrala delen av Odenskog och omges av storskalig industri- och handelsbebyggelse. Planområdet består av bebyggd industrimark med hårdgjorda ytor samt en del av Fagerbackens parkstråk. Området är plant och omges av vägar.

Byggnaderna på fastigheten Omnibussen 2 har idag en sammanlagd byggnadsarea på cirka 12.000m² och är uppförda i en till två våningar. Idag rymms bland annat bilhandel, kontor och restaurang inom området.

Planförslaget innebär utökning av byggbar yta med cirka 4300 m². Ny bebyggelse får uppföras till en byggnadshöjd av 10 meter.

Gator och Trafik

Infart till fastigheten sker från Montörvägen och Fagerbacken. Områdets försörjning av kollektivtrafik sker i direkt anslutning till planområdet. Närmaste busshållplats finns längs Fagerbacken med god turtäthet.

Parkering, varumottag, utfarter

Enligt kommunens parkeringspolicy från 2016 ska cirka 100 parkeringsplatser för bilar rymmas inom fastigheten vid maximalt nyttjande

av byggrätten. Parkeringsbehovet kan lösas genom en omDispositionering av befintliga parkeringsplatser inom fastigheten.

Av samtliga bilplatser ska tre procent vara utformade och placerade så att de är lämpliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Gångavståndet till entrén får inte överstiga 25 meter.

Hälsa och Säkerhet

Förorenad mark

Inom området finns potentiellt förorenade områden som endast är identifierade och inte inventerade med avseende på föroreningar. Dessa är OKQ8 Fagerbacken/Bilbolaget m.fl. med drivmedelshantering, bilvård, bilverkstad, ytbehandling med lack, färg eller lim, och Wist Last & Buss AB med bilvårdsanläggning, bilverkstad med åkerier.

Om man vid grävarbeten misstänker föroreningar i marken ska detta omedelbart anmälas till tillsynsmyndigheten.

Räddningstjänst

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Området har normalt sett en insatstid på under 10 minuter och klarar därmed Räddningstjänstens rekommendationer. Tillgången till brandposter bedöms i dagsläget vara tillräcklig för räddningstjänstens behov.

Tillgängligheten för räddningsfordon är god inom området. Det går att komma nära byggnadernas entréer.

Teknisk försörjning

Fastigheterna är anslutna till det kommunala vatten och avloppsnätet samt till det kommunala fjärrvärmenätet.

Dagvatten

Planförslaget innebär ingen ökning av avrinning inom detaljplaneområdet jämfört med dagens användning. Dagvatten från fastigheten är anslutet till kommunala ledningar. Inom planområdet finns ett parkområde längs Fagerbacken som hjälper till att minska den totala andelen dagvatten från området.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Tidsplan

Planförslaget beräknas skickas ut på samråd i maj, granskning i juni och tas upp för antagande i augusti 2019

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Inom planområdet är kommunen huvudman för allmän plats.

Ledningar

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Östersund den 14 augusti 2019

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Simon Höglund
Planarkitekt