

Ändring av detaljplan
Tillägg till detaljplan 498
Utökad byggrätt, upphävande av
fastighetsindelningsbestämmelse
Riktaren 1
Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 25 januari 2017
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 22 mars 2017
Laga kraft den 18 april 2017

HANDLINGAR

För tillägget till detaljplanen hör följande handlingar:

Tillägg till plankarta med planbestämmelser

Tillägg till planbeskrivning

Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

Samråd/granskning: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget. Planförslaget kan antas direkt efter samrådet.

Antagande: kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft: planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att utöka byggrätten genom att göra det möjligt att bygga garage, gemensamma komplementbyggnader samt glasa in verandor inom fastigheten Riktaren 1. Gällande detaljplan medger en tillåten bruttoarea för totala området. I tillägget kommer ytan istället delas in i tre delar vilket gör redovisningen av hur mycket man får bygga tydligare och mer lättarbetad. Syftet är även att upphäva fastighetsindelingsbestämmelsen inom fastigheten Riktaren 1, för att möjliggöra delning av fastigheten. Ändringen sker genom ett tillägg till gällande detaljplan 498. Tillägget ska läsas tillsammans med den gällande detaljplanen.

PLANDATA

Planområdet ligger cirka 1,5 km öster om centrala Östersund, och cirka 130 meter norr om bostadsområdet Erikslund. Planområdet är cirka 5 hektar och ägs av Östersundshem.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av översiktsplan Östersund 2040, samt fördjupad översiktsplan för Fyrvalla-Remonthagen. Området pekas ut som lämpligt för bostadsbyggande. Planförslaget är förenligt med de övergripande målen i översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av detaljplan 498, *detaljplan för Remonthagen, bostäder och rekreationsområde, Karlslund 3:4 m fl.* Detaljplanen vann laga kraft den 21 februari 2011.

Detaljplanen medger, inom aktuellt område, bostäder i åtta våningar till en högsta byggnadshöjd på 24 meter respektive fyra våningar till en högsta byggnadshöjd på tolv meter. Största sammanlagda bruttoarea i kvadratmeter ovan mark är 25 000. Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea är 0,5. Inom området får fastigheten inte delas.

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. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Tillägget till detaljplanen innebär att byggrätten ändras från 25 000 kvm sammanlagd bruttoarea (BTA) till 12 600 kvm BTA för etapp 1 och 8 500 kvm BTA för etapp 2. I etapp 3 medges, för varje tomt med kedjehus/radhus, 142 kvm i byggnadsarea (BYA). Bostadsdel får uppföras i två våningar och carport, garage och förråd får uppföras i en våning. Komplementbyggnader på gemensamma ytor utanför bostadstomter får uppföras i en våning med en totalyta på 100 kvm BYA. Idag är 12 565 kvm BTA byggt i etapp 1. Tillägget innebär också att bestämmelsen om att fastigheten inte får delas utgår.

Teknisk försörjning

Elförsörjningen inom fastigheten utgörs av ledningar tillhörande Jämtkraft. En nätstation finns i södra delen av planområdet. Alla byggnader inom planområdet kommer att kopplas in till denna. Ett brandsäkerhetsavstånd på 5 meter behöver hållas från nätstationen till brännbara byggnader eller upplag. Det finns ledningar för kommunalt vatten och avlopp inom fastigheten. U-områden reglerar att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

GENOMFÖRANDE

Tidsplan

Tillägget till detaljplanen förväntas kunna antas av Miljö- och samhällsnämnden i mars 2017. Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft cirka en månad senare.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

När fastigheten styckas av i etapp 3 för kedjehusen kan det bli aktuellt att göra en gemensamhetsanläggning för vägar samt för lekplats. Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning ligger hos exploatören. Den slutgiltiga omfattningen av gemensamhetsanläggningen, ingående delägare med mera bestäms vid lantmäteriförrättningen.

Ledningsrätt för att säkerställa allmänna ledningar (såsom vatten och avlopp, el och fjärrvärme) i området kan bildas för planerade ledningar.

Konsekvenser för fastigheten

Planförslaget innebär en utökad byggrätt för fastigheten. Planbestämmelsen att fastigheten inte får delas utgår vilket innebär att fastigheten kan delas i flera fastigheter. Lämpligheten för avstyckning måste fortfarande prövas i en lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Vid bygglovprövning kommer inte planavgift tas ut. Bygglovavgift tas ut enligt gällande taxa.

Avstyckning av mark inom planområdet bekostas av exploatören.

Eventuella förändringar av elnätet eller flytt av ledningar bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Östersund den 25 januari 2017

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Jenny Novén
Karttekniker