



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingen består av plankarta, planbestämmelser, plan- och geomorfologiska beskrivningar samt illustrationer.

Till förslaget hör under samråds- och underförberedelseperioden fastighetsförteckning daterad den 22 november 2004 och plankarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ären till tomterna Hästhoven 16 och 17 har begärt att detaljplanen ändras i syfte att efter sammanläggning av tomterna kunna bygga dessa med bostäder. Planen medger kedjelhus 1x3 våningar med en brötdörr av 200² tomt samt ytterligare kömrtom för förbrukningsutrustning.

Syftet innebär också att förändra detaljplanen för att möjliggöra byggandet av bostäder på tomterna.

PLANDATA

Lagebeskrivning, Area, Markägoförhållanden

Planområdet ligger vid korsningen Hamnervägen-Kronviksvägen och omfattar del av fastigheten Hästhoven 16 och 17 inkluderat den liggande kommunikatonsvägen i väst-sydlig riktning.

Planområdets totala area är ca 0,3 ha.

Planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Oversiktliga planer

I den övergripande översiktsplanen för Östersunds kommun antagen av kommunfullmäktige den 19 juni 1991, redovisas området, Östersund, som framgångsrikt utvecklat och som är ett av kommunens viktigaste områden.

Detaljplaner, Tomtindelningar

Planområdet beströjt gällande detaljplaner nr 96 från 1954, nr 148 från 1964 och nr 246 från 1988.

Tomtindelning hälsställd 1964-10-22 gäller för området.

Kommunala beslut i Överstyret

Miljö- och samhällsutskottets utredning, 2004-04-28, § 121 till samhällsbyggnadsnämnden uppmanar till ny detaljplan för Hästhoven 16 och 17.

Miljö- och samhällsutskottets beslut, 2004-05-20 § 269, anser utskottet att den 15 september 2004 från radhusföreningen Hästhoven.

Föreningen önskar besked om liggande detaljplan för del av kvarteret Hästhoven från 1964 gäller och om den detaljplanen omändras.

Kommunikationsstyrelsen för radhusbyggnaden är ett sammanhängande område från till Kronviksvägen.

Vid ett informationsmöte 2004-05-11 deltog personal från samhällsbyggnadsnämnden, planeringsavdelningen, representanter från radhusföreningen Hästhoven och ägaren till Hästhoven 16 och 17. Därmed beslutades om en ändring av detaljplanen. Ändringen gäller för området som omfattas av detaljplanen. Ändringen gäller från informationsdelen § 6 berörd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, Lagstad, Rättsbeskrivning

Hästhoven 16 är bebodd med ett tvåvåningshus uppfört 1939 och renoverat 1981 och inrymmer flera lägenheter samt vidsträckt garagebyggnad. Enligt fastighetsbeskrivningen ska handlingar som rör byggnaderna skall ägas på bostadsbaser.

Hästhoven 17 är obebodd och nyttjas i huvudsak som upställningsplats för fordon mm.

I tomtegården i norr mot Övre Hamnervägen växer ståtliga björkar.

I den västra långsgående "kommunikationsvägen" i planområdets södra del, finns en riklig vegetation av alléplanter, växter som är vanliga i förkommunala planer.

De geotekniska förutsättningarna bedöms som goda med hänvisning till att kvarteret i övrigt är utbyggt med en- och tvåvåningshus.

Om planområdet finns inga kända föroreningar.

BEGRENSNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Syftet med detaljplanen är att utveckla och skapa förutsättningar att efter sammanläggning av Hästhoven 16 och 17 kunna bygga området med kedjelhus. Byggrätten försätts till 200² brötdörrar/ tomt i två våningar. Därutöver medges möjligheten att mot tomtegården i söder kunna uppföra ett frittad på 40 m² tomt. Tomtområdet får inte understiga 450 m².

Begränsningsbestämmelser

Bytet med detaljplanen är att utveckla och skapa förutsättningar att efter sammanläggning av Hästhoven 16 och 17 kunna bygga området med kedjelhus. Byggrätten försätts till 200² brötdörrar/ tomt i två våningar. Därutöver medges möjligheten att mot tomtegården i söder kunna uppföra ett frittad på 40 m² tomt. Tomtområdet får inte understiga 450 m².

Öppning och kommersiell service

Behov av skolor, daghem och fritidslokaler tillgodoses på bekämt avstånd vid Parkskolan och Östersundsskolan.

Närmaste hälsostation är Redigatan 700 m västlig.

Planområdet, Överstyret harvisst till stadens centrumkärna.

Tillgänglighet

Marken är plan inom hela planområdet. Bebyggelsen bör därför vara svårriktad kända anpassas för personer med nedsatt rörelseförmåga. Avsevärd från handikappbar är inte motvarett.

Skyskär

Skyskärsmässighet skall sökas.

LVA, Rekavering, Vårmskydd

Planområdet är beläget i närheten av Ångeparken, Torshallenparken och Fritidsleksparken där stora grönytor, promenadstigar, fotbollsplan mm är belägna. Området ligger också på bekämt gångavstånd till de stedsystem som presenteras i Överstyrets planer.

Garage och trafik

Planområdet omgränsas av Kronviksvägen i öster och Övre Hamnervägen i norr. Kronviksvägen är en tvärgående genomfartsgata med ca 8,500 fordon AAD. Övre Hamnervägen är en mindre lokalväg med betydligt lägre fordonstättighet.

Intäret till planområdet, dvs till de enskilda kedjelhusen, skall ske från Övre Hamnervägen.

Radhusföreningen Hästhoven 18-32, som har sin radhus med tillhörande Ångeparken, har begärt en ändring av detaljplanen för att tillåta en kommunikatonsväg norr om deras fastigheter som gemensamt utbyggnad för dessa fastigheter. Syftet är att säkerställa möjligheten att på ett praktiskt sätt vid tex kortfordrade av värdgästefall få tillgång till bostaderna på samma fastigheter med bil. Tillhären till kommunikatonsvägen är ske från Kronviksvägen.

In- och utfarter för biltrafik mot Kronviksvägen skall inte förekomma annat än från den sk kommunikatonsvägen.

Uttersfordrad i särskild planbestämmelse regleras detta.

Kalldragning

Säsongföresamma trafikera Kronviksvägen med halvpåskilje vid Parkskolan.

Parkerings

Behovet av parkeringsplatser skall tillgodoses på egen tomtmark.

Miljökonsekvenser

Sörningar, buller

I samband med infartskonstruktionsarbeten 1997 fastställdes riksdagen riksvägen för trafikbuller. För att uppnå en godtagbar miljökonsekvens skall dessa riksvägen alltid ersättas särskilt vid utbyggnad av bostäder.

Riksvägen är godtagbar 30dB(A) och för Lomhus 55dB(A)

De fastställda riksvägen utgör den ljudkvalitet som riksdagen angivit som långsiktig mål. Riksvägen är inte riktligt ändrande, utan skall vara vägledande för bedömningar med hänsyn till lokala faktorer.

Träffen längs Kronviksvägen utgör buller på 63 dB(A) vid 15 m från Kronviksvägens vägnitt. Efter att få en acceptabel utomhusmiljö krävs att ett bullerbank uppfylls i förhållande mot Kronviksvägen.

Särskild planbestämmelse regleras detta.

Teknisk försörjning

Va

All bebyggelse skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet vars ledning ligger i det omkringliggande gatunätet.

Värme

Det finns möjlighet till fjärrvärmesambandning.

El

El-försörjningen ansluter till det lokala nätet utbyggt av Jänkerö AB, där ledningarna ligger vid fastighetsgränsen mot Kronviksvägen och Övre Hamnervägen.

Avfall

Planområdet ingår i hushållssystemet för avfall i kommunen.

Administrativa frågor

Byggnadsvillkor behålls med tanke på områdets centrala läge och projektets omfattning.

Gällande tomtindelning försätts upphävas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Träpata

Detaljplanen handlägs som sk. enkel planförslags med samråd/underförberedelse under tiden december 2004 - januari 2005.

Planen kan därefter antas av miljö- och samhällsutskottet under första kvartalet 2005.

Genomförandebild

Genomförandebilden är den som planens väntar laga kraft.

Ansvarförklaring och handlingsplan

Kommunen är själv inte byggherre utan fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom planområdet.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen hyresrätt, bostadsrätt eller friköp för bostadsbaser.

FASTIGHETSÄTTISKA FRÅGOR

Förslagsställning, genomförandebildning mm

Förslagsställningen inlämnades till kommunstyrelsen den 22 oktober 1994 kommer att upphävas för fastigheten Hästhoven 16 och 17.

I den sista anläggningsförordningen skall gemensamt utbyggnad, g. bildas för Hästhoven 18-32. Dess syfte är att säkerställa en kommunikatonsväg/vägen med utfart mot Kronviksvägen för radhusföreningen Hästhoven.

I samband därmed införes det berörda området av Hästhoven 17 och blir en markanslutenhet för Hästhoven 18-32.

Förklaring för området hälsställs i anläggningsförordningen.

Äversoden av Hästhoven 17 förs samman med Hästhoven 16 genom fastighetsindelning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen har noga kostnader förändrade av detaljplaneförslaget.

Fastighetsägaren till Hästhoven 16 och 17 ansvarar och bekostar uppförande av bullerplanen längs tomtegården mot Kronviksvägen.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelsen på planområdet kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät där ledningarna ligger Övre Hamnervägen.

Ledningarna för Fjärrvärme ligger Övre Hamnervägen.

Längs fastighetsgränsen mot Kronviksvägen och Övre Hamnervägen finns låg/högspänningsledningar samt kabelskåp. Önskemål om nytt bostads- och bostadsbaser.

REVIDERING

För att säkerställa att förslaget inte placeras längs fastighetsgränsen i söder, mot kommunikatonsvägen, utläggs ett markområde om 1 meter bred, sk. prickad mark, som inte får byggas.

PLANBESTÄMMELSER

GRÄNSER

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
