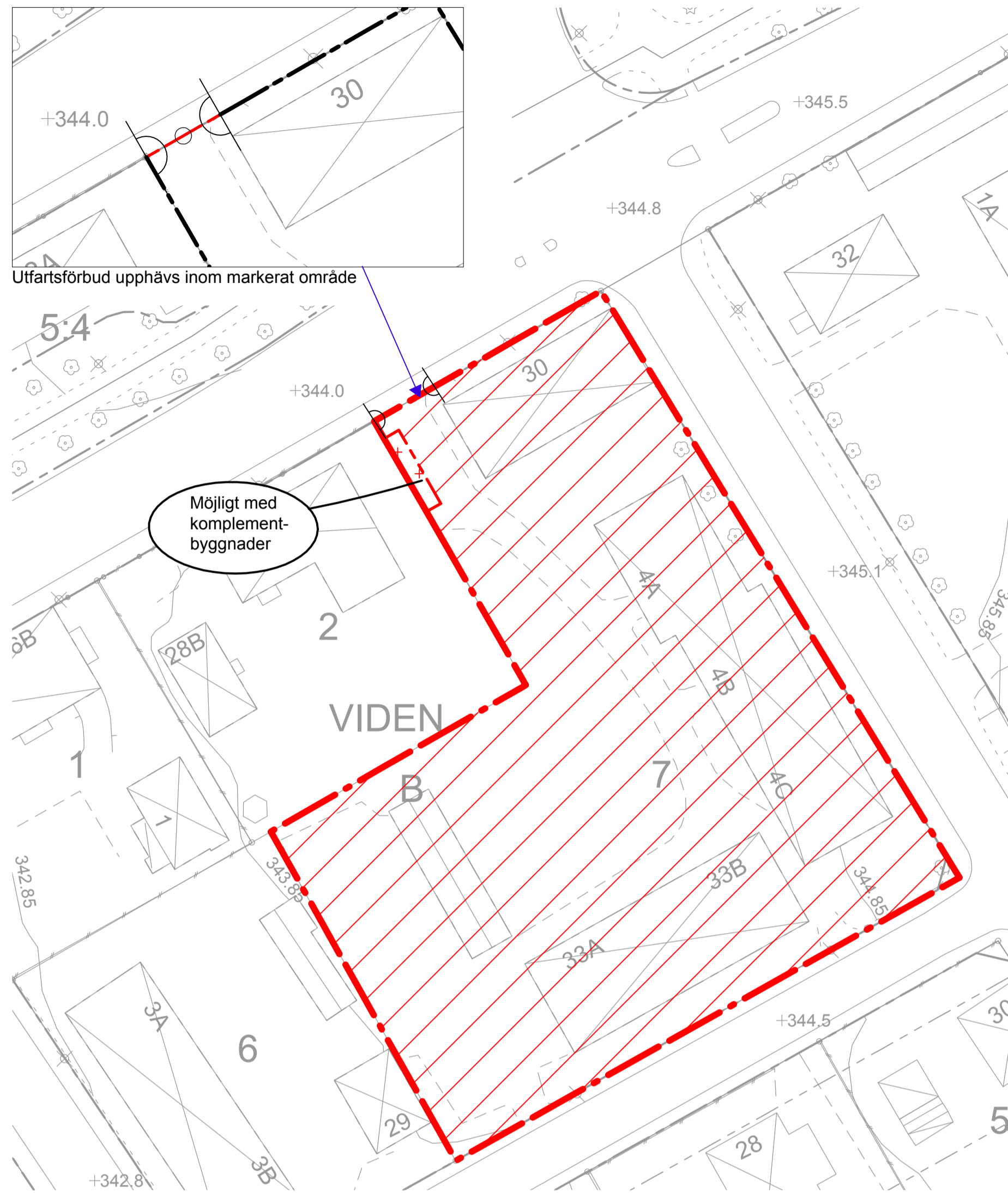
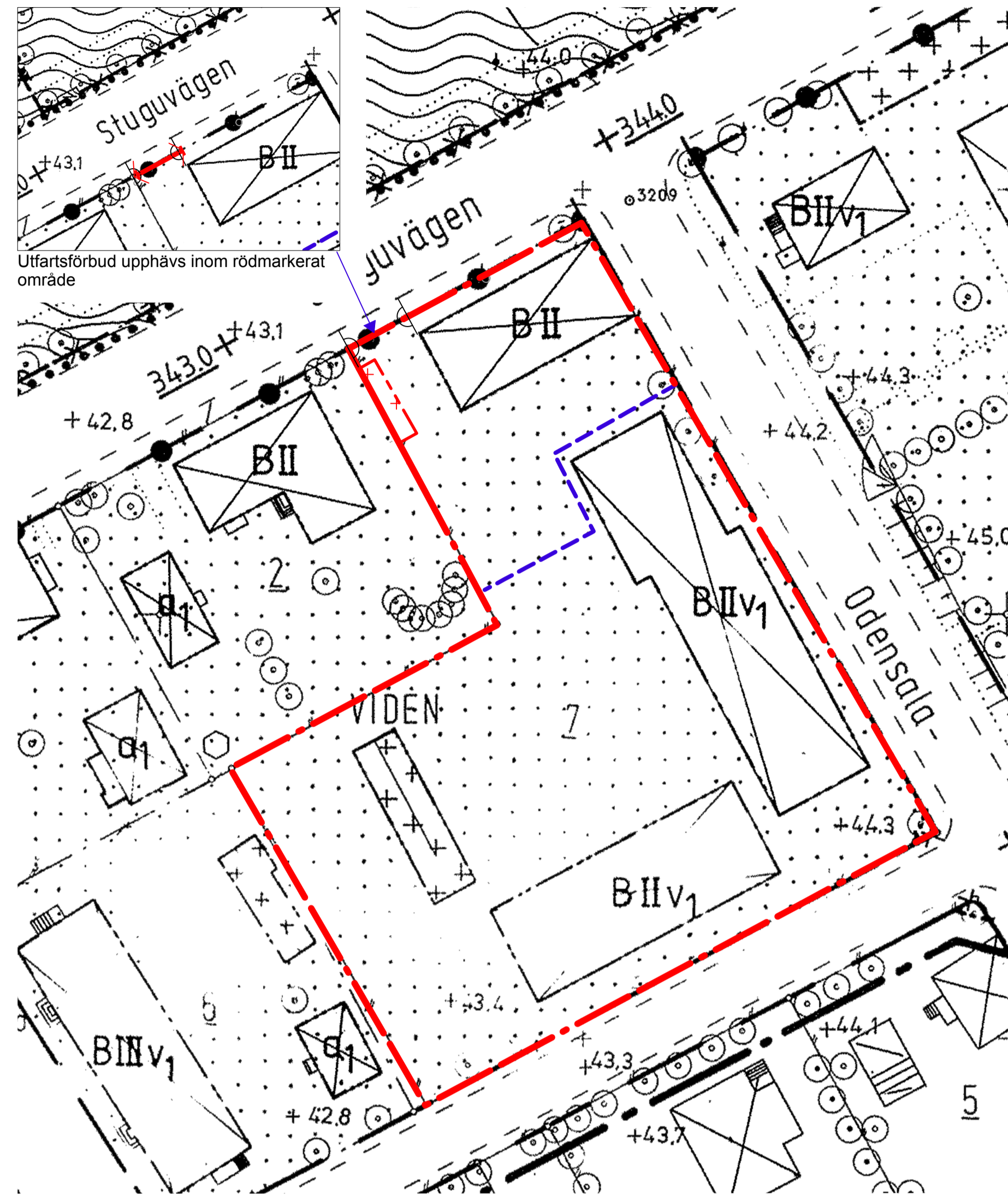


PRIMÄRKARTA - Kartbilden är ett utdrag ur primärkartan



OBS! Primärkartan är inte inventerad, detaljer kan därför saknas. Fastighetsplanen upphävs inom rött skrafferat område (nuvarande Viden 7). Komplementbyggnader får uppföras till en högsta totalhöjd på tre meter inom korsmark.

TILLÄGG TILL PLANKARTA



Skala: 1:500 (A1), 1:1000 (A3)
Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 14 15 resp RH 2000

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Underliggande detaljplan 296 fortsätter att gälla och ska läsas tillsammans med det markerade området. Nedan visas enbart tillagda och utgående planbestämmelser. För övriga planbestämmelser hänvisas till detaljplan 296.

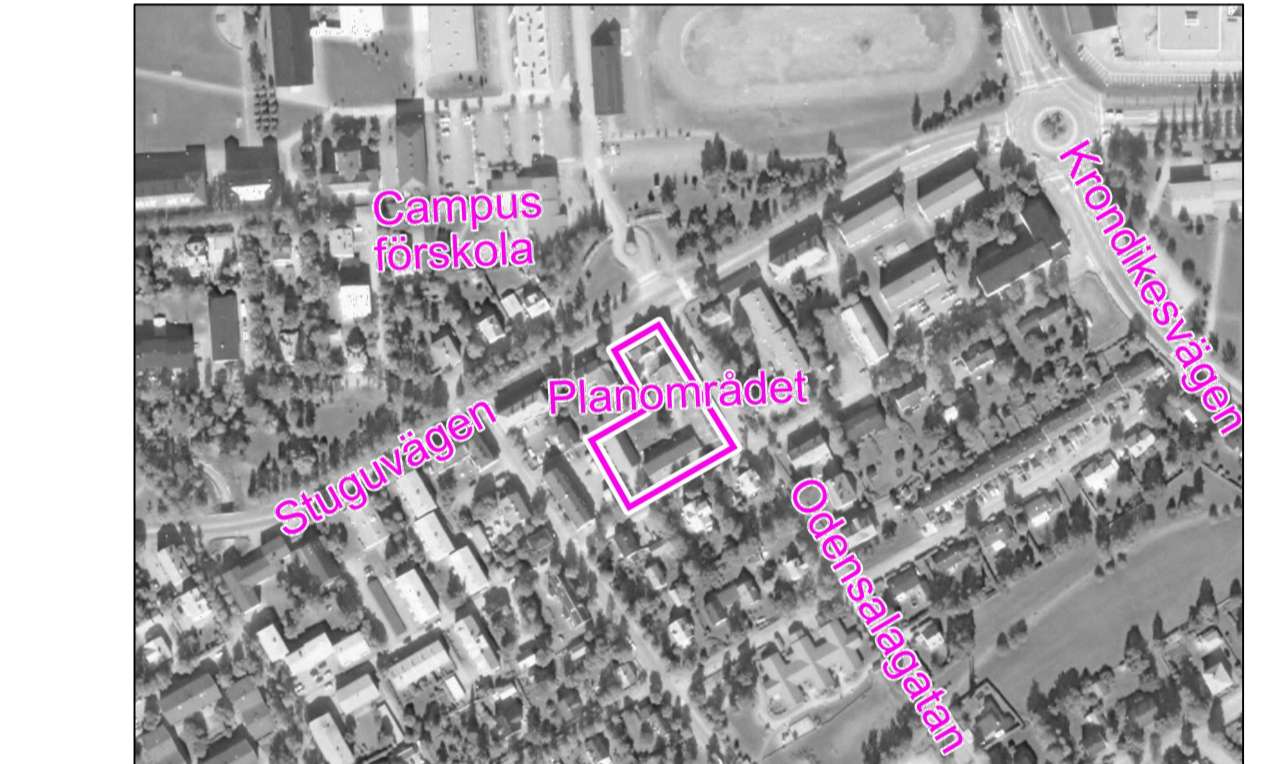
- Gränser**
 - tillägg Gräns för område där tillägg till detaljplan gäller
 - Egenskapsgräns
- Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap**
 - tillägg Utfartsförbud utgår. (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
- Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**
 - tillägg På marken får endast komplementbyggnad placeras. Komplementbyggnader får uppföras till en högsta totalhöjd på tre meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Administrativa bestämmelser**
 - tillägg Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen av detaljplanen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)
 - tillägg Fastighetsplan 2380K-203/1971 upphör att gälla inom planområdet.

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

- Föreslagen fastighetsgräns

ORTOFOTO



TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att upphäva gällande fastighetsplan, 2380K-203/1971 för fastigheten Viden 7. Det blir då möjligt att dela fastigheten i två fastigheter. Fastighetsägaren önskar stycka av en fastighet för huset vid Stuguvägen. Huset vid Odensalagatan och Övre Hantverksgatan föreslås ligga kvar på ursprungsfastigheten. Planen skapar även möjlighet för komplementbyggnader.

PLANDATA

Planområdet ligger mellan Stuguvägen och Övre Hantverksgatan cirka en kilometer sydost om centrala Östersund. Planområdet är cirka en halv hektar och i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av översiktsplan Östersund 2040. Översiktsplanen har inga specifika ställningstaganden vad gäller upphävande av fastighetsplaner. Planförslaget är förenligt med de övergripande målen i översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av detaljplan 296 *Förslag till detaljplan för del av Östersund (Odenparken, del av Stuguvägen mm)*. Detaljplanen vann laga kraft den femte april 1988. Detaljplanen medger bostäder i två våningar med en högsta byggnadshöjd på 7,2 meter. Vind får inte inredas på två av husen. Garage och uthus till en högsta takfotshöjd på 3,5 meter får uppföras vid befintliga garage.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhälls nämnden beslutade den 30 mars 2016 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas.

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

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Z 25 Storsjöbygden och Z 25 Östersund stad. Planförslaget påverkar inte riksintressena negativt.

Planområdet ligger vid Stuguvägen som är av riksintresse för kommunikationer. Planförslaget skapar ingen ytterligare trafik eller utfart. Planen påverkar därmed inte riksintresset negativt.

Planområdet berörs av influensområdet för riksintresset för kommunikationer med hänsyn till flyghinder. Planförslaget påverkar inte riksintresset negativt.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö, mark och vegetation

Inom planområdet finns tre stycken huvudbyggnader och en garagelänga. De tre byggnaderna skapar en innergård som består av en öppen gräsyta samt en lekplats. En grönyta finns även mellan huset vid Stuguvägen och huset vid Odensalagatan. Storleken på ytan möjliggör för en lekplats på platsen. Om det styckas av enligt önskemål är det viktigt att så stor del som möjligt av grönytan hamnar på den föreslagna fastigheten vid Stuguvägen. Anledningen till det är att ytan kommer att behövas som grönyta samt snöupplag för fastigheten.

Bebyggelse

Planförslaget ger en byggrätt för komplementbyggnader med en högsta totalhöjd på tre meter vid infarten från Stuguvägen. Avsikten är att möjliggöra för soptäck på platsen.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering för den föreslagna fastigheten vid Stuguvägen finns vid infarten vid Stuguvägen. Parkering för den andra föreslagna fastigheten finns vid infarten från Övre Hantverksgatan. Det är inte lämpligt med fler parkeringar på fastigheten eftersom övriga ytor behövs som grönytor. För grönyterna anger dessutom gällande detaljplan att marken inte får bebyggas. Det betyder även att parkering inte får anläggas.

Enligt gällande detaljplan är det utfartsförbud vid befintlig utfart mot Stuguvägen. Förutsättningarna har ändrats efter att detaljplanen antogs. Det är numera lämpligt att ha en utfart på platsen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Byggrätt ges för komplementbyggnader närmare än åtta meter från befintliga byggnader. Avsikten är att kunna uppföra soptäck. Om den sammanlagda ytan för soptäcken är mindre än 15 kvadratmeter kommer det inte att ställas krav på brandskydd.

Stuguvägen medför visst trafikbuller. Planförslaget medger endast att fastighetsplanen upphävs. Det skapas ingen ytterligare byggrätt för bostäder och befintliga byggrätter har nyttjats. Det är därför inte relevant att göra någon bullerutredning.

Teknisk försörjning

Kabelanvisning ska begäras i god tid innan markarbeten påbörjas. Flytt av ledningar bekostas av exploatör.

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten har idag förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och dagvatten från Övre Hantverksgatan. Vattnet går sedan genom alla husen på fastigheten. Spillvatten från huset som står längs med Odensalagatan och Övre Hantverksgatan går ut vid förbindelsepunkt på Övre Hantverksgatan. Spillvattnet från huset längs med Stuguvägen går ut vid en förbindelsepunkt från Stuguvägen. För länge sedan fanns både vatten och spillvatten anslutet från Stuguvägen till huset som står där, men 1988 blev vattnet av någon anledning proppat vid huvudledningen. Vid förbindelsepunkten från Stuguvägen finns alltså endast brukningsrätt till spillvatten. Fastighetsägaren måste därför ansöka om att koppla in sig på vatten om detta hus styckas av och bildar en egen fastighet.

Förbindelsepunkten för vatten är i dagsläget från Övre Hantverksgatan och kommer att vara det även efter avstyckning. Det innebär att fastighetsägaren behöver ansöka om ny anslutning. Detta gäller både vatten, spill och dagvatten beroende på hur fastigheten styckas av. Det är lämpligast att söka för nya anslutningar och förbindelsepunkter eftersom det i längden kan innebära problem om två fastigheter har samma anslutningspunkt. Detta bör hanteras i förrättningskedet.

Vattenmätaren sitter idag i huset som står mot Övre Hantverksgatan. Det är viktigt att sådana detaljer utreds så att vatten passerar mätaren även till de avstyckade fastigheterna. Detta sker lämpligast genom egen anslutning och egen mätare och mätarplats på den nya fastigheten.

Avfall

Idag hämtas avfall för samtliga byggnader inom området i hörnet Odensalagatan/Östra Hantverksgatan. Nytt läge för avfallshantering för den föreslagna fastigheten vid Stuguvägen föreslås vid infarten. För att inte kärlen ska behöva stå utomhus skapas en byggrätt för soptäck.

GENOMFÖRANDE

Tidsplan

Planen drivs med så kallat standardförfarande vilket betyder att den kan, beroende på vilka synpunkter som kommer in under planens samrådsprocess, antas vid miljö- och samhällsnämndens sammanträde den 25 maj 2016. 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. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Konsekvenser för respektive fastighet, Viden 7

Gällande fastighetsplan för fastigheten upphävs vilket innebär att fastigheten kan delas i flera fastigheter. Lämpligheten för åtgärderna måste fortfarande prövas i en lantmäteriförrättning. Det är då viktigt att så stor del som möjligt av grönytan mellan huset vid Stuguvägen och huset vid Odensalagatan hamnar på den föreslagna fastigheten vid Stuguvägen.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning ligger på exploatören. Respektive ledningsägare ansvarar för att säkerställa och bekosta möjligheten att förlägga ledningar inom området.

Detaljplanen är upprättad i AutoCAD av Jenny Novén

Lagstiftning: PBL 2010:900 uppdaterad genom 2015:235

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 2016-05-25 §164 intygar:

Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

ANTAGANDEHANDLING	Dnr Ädn 446/2016	Dnr Planmodul P2016-10
-------------------	---------------------	---------------------------

Till handlingen hör:
Tillägg till plankarta med bestämmelser
Tillägg till planbeskrivning
Granskningsuttåtande

Ändring av detaljplan
Tillägg till detaljplan 296
Upphävande av fastighetsplan
Viden 7
Östersunds kommun

Upprättad den 30 mars 2016

Beslutsdatum Anläggande 2016-05-25	Instans MSN
Laga kraft 2016-06-21	
Aktbeteckning 2380K-P2016/11	
Plannummer	560

Maria Boberg
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt