

ILLUSTRATIONSKARTA



PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Brf Gäddan har ansökt om planbesked för att möjliggöra för ett sophus vid Edenbos konditori på fastigheten Gäddan 2. Konditoriet har idag sina sopkärl utomhus invid byggnaden på Rådhusgatan 59. På platsen är det i gällande detaljplan "prickmark" vilket innebär ett byggförbud.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett sophus på den aktuella platsen. Detaljplanen syftar även till att skapa byggrätt för ytterligare komplementbyggnader på den övre delen av fastigheten. Byggnadernas färgsättning ska anpassas till befintliga byggnader inom planområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal & markägoförhållanden

Fastigheten Gäddan 2, som är i privat ägo och ca 13300 kvm, är belägen utmed Rådhusgatan på stadsdelen Söder i Östersund, kv Gäddan 2 mm) laga kraft-vunnen 1966-06-06. Detaljplanen medger bostäder samt lokaler för handel och hantverk i bottenvåningen. I norra delen av fastigheten medges garage. All byggrätt som gällande detaljplan medger har nyttjats. Ingen byggrätt finns därför för planerade åtgärder enligt gällande detaljplan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Fastigheten Gäddan 2 omfattas av detaljplan nr. 161 (*Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Söder i Östersund, kv Gäddan 2 mm*) laga kraft-vunnen 1966-06-06. Detaljplanen medger bostäder samt lokaler för handel och hantverk i bottenvåningen. I norra delen av fastigheten medges garage. All byggrätt som gällande detaljplan medger har nyttjats. Ingen byggrätt finns därför för planerade åtgärder enligt gällande detaljplan.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 april 2013 §142 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

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

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden och Z 27 Östersunds stad) samt riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden). Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena. Samhällsbyggnad bedömer att inga miljökvalitetsnormer överskrids till följd av planförslaget.

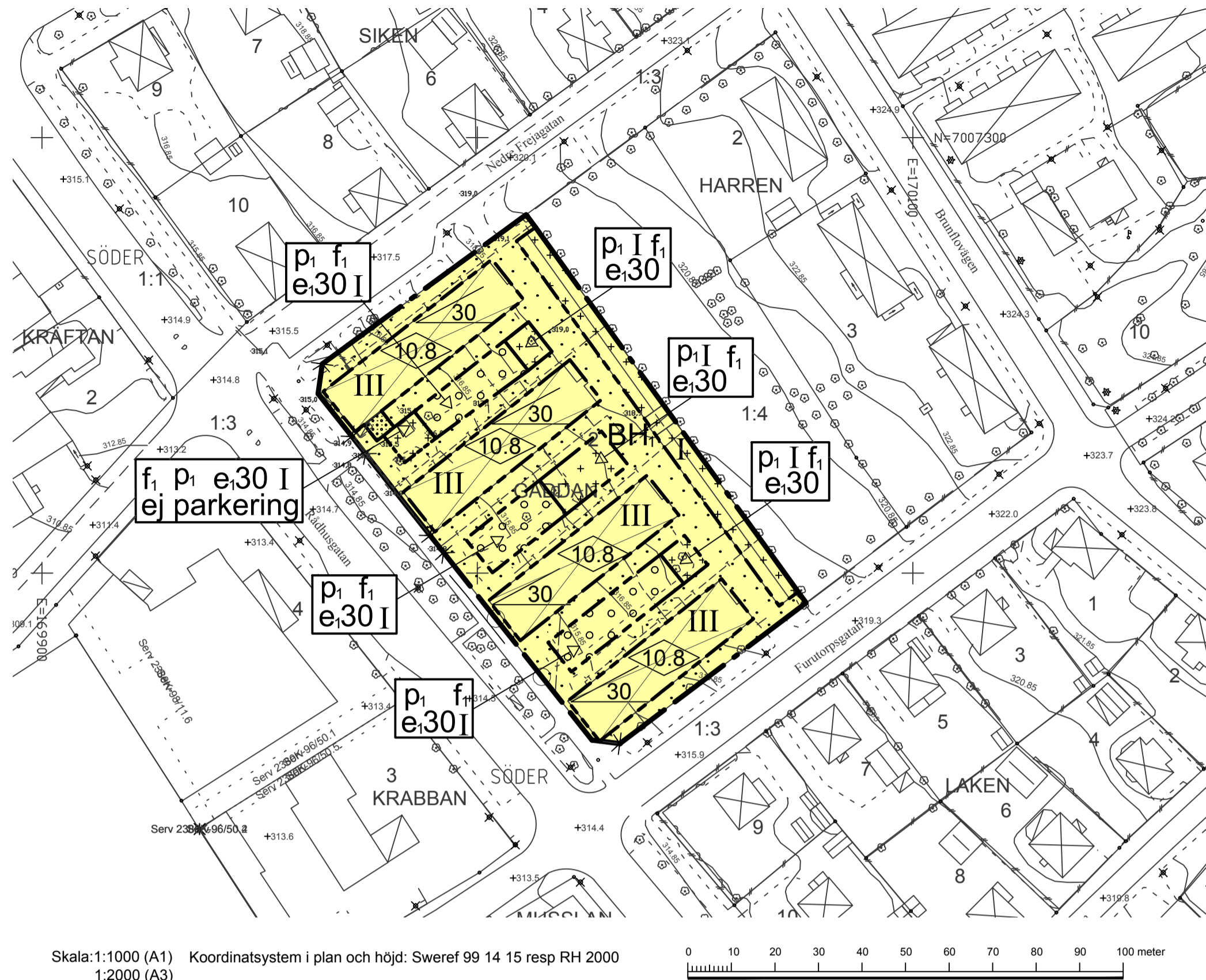
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö, mark och vegetation

Den övre delen av fastigheten består av en asfalterad relativt plan yta samt flertalet garage. Garagen är placerade längs fastighetens östra fasthetsgräns.

Övre delen av fastigheten består av långsmala gårdar mellan befintliga byggnader, som sluttar ned mot Rådhusgatan. Nivåskillnaden är ca 4 meter vilket tas upp på ca 60 meter, detta ger en genomsnittliga lutning på 6-7 procent. Över gårdarna löper gång- och cykelvägar i nordost-sydvästlig riktning. På gårdarna finns ett antal träd. Om det blir aktuellt med komplementbyggnader där dessa idag står bör träden flyttas eller ersättas med nya träd på den gård som berörs. Mellan fastigheten och Rådhusgatan löper dels en gång- och cykelväg och dels en björkallé.

PLANKARTA



Bebyggelse

Planförslaget medger Bostäder med lokaler för handel och hantverk i bottenvåningen mot Rådhusgatan. Vid befintliga garage i den norra delen av fastigheten medges garage. Dessa bestämmelser behålls från gällande detaljplan. Detsamma gäller bestämmelserna angående byggnadshöjd, våningsantal och taklutning. För flerbostadshusen är bestämmelserna 10,8 meter (byggnadshöjd) i tre våningar med en största taklutning på 30 grader. För garagen är bestämmelserna 3,0 meter (byggnadshöjd) i en våning med en största taklutning på 30 grader.

Planförslaget medger att komplementbyggnader uppförs på fastigheten. För tillkommande komplementbyggnader ges samma bestämmelser som i gällande detaljplan dvs. komplementbyggnader får uppföras i en våning till en byggnadshöjd på 3,0 meter (byggnadshöjd) och med en största taklutning på 30 grader.

Områdets karaktär präglas bl.a. av de planeringsideal som fanns när befintliga byggnader uppfördes i form av placering och utformning mm på byggnader. För att bevara karaktären bedömer Samhällsbyggnad att det är viktigt att nyttillkommande bebyggelse uppfattas som fristående. Planförslaget medger därför inte att komplementbyggnader byggs ut på befintliga byggnader eller i linje med de befintliga byggnadernas kortsida utmed Rådhusgatan. Byggrätten är nu ca 4,5 meter från befintliga byggnader. På den södra delen av fastigheten är byggrätten 4,5 meter upp från en tänkt linje mellan befintliga byggnaders kortsida utmed Rådhusgatan. För att byggnaderna ska uppfattas som fristående finns även en bestämmelse om att högst en byggnad till en största bruttoarea av 30 kvm får uppföras inom respektive område. Planerad byggnad har en area på ca 20 kvm. I planen finns en bestämmelse om att maximalt sex meter av byggnadernas fasad får placeras mot Rådhusgatan. Detta för att undvika allt för långsmala byggnader mot Rådhusgatan.

I med cirklar markerade områden får inte komplementbyggnader som alstrar trafik med motorfordon uppföras eftersom detta skulle innebära motortrafik på gång- och cykelvägen längs med Rådhusgatan eller inne på gårdarna. Det skulle även innebära backvändning för eventuella sopbilar.

En bestämmelse om att *Färgsättning ska ske med anpassning till färgskalan inom planområdet* har införts. Syftet med detta är att det ska upplevas att nyttillkommande komplementbyggnader hör ihop med befintliga byggnader och inte att de uppförts på senare tid.

Edenbos konditori har idag ett kylrum under jord. Kylrummet är beläget på mark som är försedd med så kallad prickmark dvs. mark som inte får bebyggas. I detta planförslag säkerställs kylrummet genom en bestämmelse om att "*Marken får underbyggas med underjordiska lokaler ämnade för befintlig byggnad/verksamhet; kylrum, skyddsrum etc.*".

Parkering, varumottag, utfarter

På den norra delen av fastigheten finns idag garge. Parkeringar finns även utmed Nedre Frejagatan samt mellan befintliga byggnader. Parkeringen utmed Nedre Frejagatan nyttjas bl.a. som kundparkering till konditoriet.

In-/utfartsförbud råder mot Rådhusgatan i stora delar av fastigheten, detta behålls från nuvarande detaljplan 161. Vid Edenbos konditori medges dock in-/utfart, här har även utfart mot Rådhusgatan skapats.

Söder om utfarten löper en allé samt en gångväg mellan fasthetsgränsen och Rådhusgatan. Trafik till t.ex. ett sophus på dessa platser skulle därför behöva köra på gång- och cykelvägen en längre sträcka. Detta har inte bedömts lämpligt. Planen

medger därför endast byggrätt vid konditoriet på den nedre delen av fastigheten. Det här däremot bedömts lämpligt med byggnader på norra delen av fastigheten eftersom dessa kan angöras via befintliga infarter från Nedre Frejagatan resp. Furutorpsgatan.

På den mellersta gården medges byggnader inom ett större område än på övriga gårdar. Anledningen till detta är dels för att möjliggöra komplementbyggnader och samtidigt kunna behålla befintliga parkeringar. På den mellersta gården är det något längre mellan byggnaderna vilket gör att ett renhållningsfordon kan hämta avfall utan att behöva backvända förutsatt att parkeringsplatserna inte används.

Hälsa och Säkerhet

Edenbos konditori har idag fläktar ståendes utomhus vid sopkärlen. Bostadsrättsinnehavarna till lägenheterna ovanför dessa har framfört klagomål angående buller från dessa. I och med att planförslaget medger en byggrätt i närheten av där fläktarna står idag innebär det att dessa skulle kunna byggas in i det planerade soprummet.

Om komplementbyggnaderna överstiger 15 kvm och placeras närmare än åtta meter från huvudbyggnaden kommer krav på brandskydd ställas i bygglovskedet.

Teknisk försörjning, ledningar

På gårdarna skapas en byggrätt där det idag ligger el- och teleledningar. Ledningarna har inte säkerställts med u-område. Från ledningar som inte ligger inom byggrätten är minsta avstånd mellan ledning och byggrätt två alternativt tre meter. Kabelanvisning ska göras i god tid innan eventuella markarbeten påbörjas. Ev. flytt av ledningar i samband med genomförandet av planen bekostas av exploitören.

Avfall

Bostadsrättsföreningen har avfallskärl i ett sophus i den norra delen av fastigheten. Hämtning av avfallet sker via befintliga in-/utfarter från Furutorpsgatan och Nedre Frejagatan.

Edenbos konditori har idag sina avfallskärl ståendes utomhus intill konditoriet. Hämtning av avfallet sker genom att renhållningsfordonet backar från Rådhusgatan. Trafik & Park har bedömt att nuvarande lösning fungerar väl ur trafiksäkerhets-synpunkt. Även Renhållningen har bedömt att nuvarande lösning fungerar väl. Följden av planförslaget blir att kärlen placeras i ett sophus beläget på ungefär samma ställe som där sopkärlen står idag. I övrigt blir det ingen skillnad.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen drivs med så kallat enkelt planförfarande vilket innebär att den, beroende på vilka synpunkter som kommer in under planens samråd, kan antas tidigast på miljö- och samhällsnämnden sammanträde 2013-08-27.

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Eftersom syftet med detaljplanen är att skapa byggrätter för komplementbyggnader så är inga fastighetsrättsliga åtgärder aktuella.

Ekonomiska frågor

Ett avtal som reglerar kostnaderna för planarbetet har tecknats mellan Östersunds kommun och exploitören. Exploitören ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark. Vid bygglovprövning ska inte planavgift tas ut. Bygglövsavgift tas ut i enlighet med gällande bygglovtaxa.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	Bostäder med lokaler för handel och hantverk i bottenvåningen mot Rådhusgatan.
--	--

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader för cyklar, barnvagnar eller liknande ändamål, se vidare rubriken Bebyggelse i planbeskrivningen.
	Byggnad får inte uppföras
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
	Marken får underbyggas med underjordiska lokaler ämnade för befintlig byggnad/verksamheter; kylrum, skyddsrum etc.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e:30	Inom området får maximalt en byggnad till en största bruttoarea av 30 m ² ovan mark uppföras.
------	--

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

ej parkering	Garage får inte finnas.
--------------	-------------------------

Utfart, stängsel

	Körbar utfart får inte anordnas
--	---------------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p _i	Maximalt sex meter av byggnadernas fasad får placeras mot Rådhusgatan.
----------------	--

Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter.
	Största taklutning i grader.
	Högsta antal våningar.
Största taklutning för komplementbyggnader är 30 grader, största byggnadshöjd är 3,0 meter.	

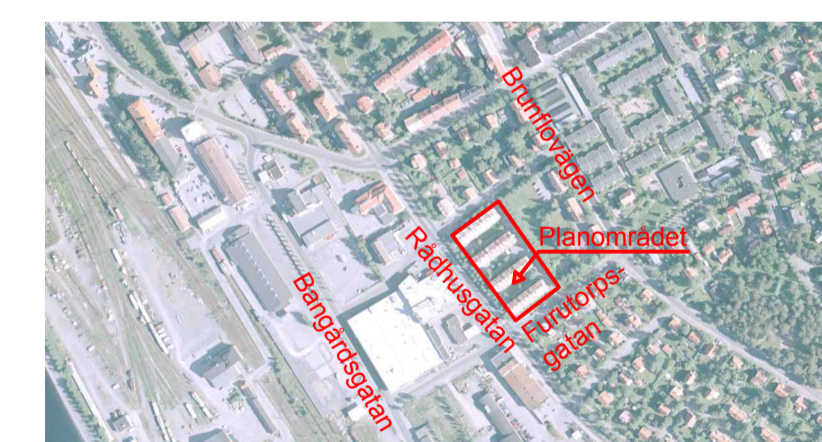
Utseende

f _i	Färgsättning ska ske med anpassning till färgskalan inom planområdet.
----------------	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.



Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 2013-08-27 §258 intygar:
Agneta Johansson Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

FLYGFOTO - planområdet markerat

ANTAGANDEHANDLING		Dnr Ädh 651/2013	Dnr Planmodul P 13/0006
Till handlingen hör: Plankarta med planbestämmelser Illustrationskarta Särskilt utlåtande			
<p>Detaljplan för Komplementbyggnader Gädgan 2 Östersunds kommun</p>			
Upprättad den 29 maj 2013			
Lars Andersson Förvaltningschef	David Engström Planarkitekt	Beslutsdatum 2013-08-27	Instans MSN
Laga kraft 2013-09-20		Aktbeteckning 2380K-2013/30	Plannummer 532