

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- GRÄNSER**
- Planområdets gräns (rastradad Innerkant)
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

- ANVÄNDNING AV MARK**
- Allmänna platser**
- PARK Anlagd park

- Kvartersmark**
- B Bostäder
 - K Kontor

- UTNYTTJANDEGRAD**
- e₂ 000 Största bruttoarea i kvadratmeter exklusive fristående garage.
 - e₃ 000 Största bruttoarea i kvadratmeter exklusive källare och fristående garage

- BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Marken får inte bebyggas. Inom prickmarkerat område med tillåten bilparkering får garage/uthus uppföras med högsta sammanlagda bruttoarea 160 kvadratmeter
 - Marken får endast bebyggas med garage/uthus med största byggnadshöjd 4 meter
 - g Marken skall vara tillgänglig för parkering i gemensamhetsanläggning

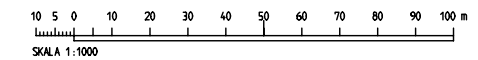
- MARKENS ANORDNANDE**
- ej parkering Parkering får ej finnas
 - n₁ Träden bevaras
 - n₂ Muren och vegetationen utefter muren bevaras i huvudsak
 - Ut- eller infart får inte anordnas mot väg 605

- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- Högsta totalhöjd. Radiomast får uppföras till 30 m ovan mark
 - I, II Högsta antal våningar
 - v Vind får inte inredas
 - s Suterångsvåning utöver angivet våningsantal får ej anordnas

- q **SKYDDSBESTÄMMELSER** (befintlig byggnad)
Värdefull byggnad. Befintliga fasader skall bevaras och underhållas med ursprungliga/tidigare använda material, kulörer och tekniker.

- STÖRNINGSSKYDD**
- Fasader utföres så att erforderligt bullerskydd erhålles max 40 dB(A) inomhus.

- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförande beskrivningar samt illustrationskarta. Till förslaget hör under samråds- och underutredningskedan även fastighetsförteckning daterad den 13 oktober 2006 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren till bl a fastigheten Stallet 9 har begärt att detaljplanen ändras för att möjliggöra att del av fastigheten Stallet 9 avstyckas för att sedan regleras samman med Stallet 10.

Planförslaget innebär att den begärda fastighetsregleringen kan genomföras, att en justering/reducering av byggrätten för kontorsändamål görs och att i övrigt har parkerings- och angöringsfrågorna kopplat till befintlig gemensamhetsanläggning och servitutslösningar setts över.

PLANDATA

Planområdet ligger i stadsdelen Odensala mellan Lingonvägen och väg 605 Öpevägen. Inom området ligger bl a Radiohuset. Planområdets totala areal är ca 2,2 ha. Huvuddelen av marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Gällande detaljplan vann laga kraft den 14 december 1993. Planen, inom nu aktuellt område, innehåller byggrätter för kontor, parkeringsytor mm. Fd företagsaren Sven O Persson bostadshus, idag kontorsbyggnad Anticimex, uppförd 1949 har stort kulturhistoriskt värde och har åsatts särskild skyddsbestämmelse.

Behov av miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan anses medföra en betydande miljöpåverkan. Då skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet.

Först skall en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om programmet eller detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

Platsen

Nuvarande markanvändning

Inom planområdet finns idag radiohuset, kontorsbyggnad fd Sven O Perssons bostadshus, garagebyggnad samt gemensamhetsanläggning för bilparkering. I den gällande detaljplanen finns utnyttjade byggrätter om 1390 m² för kontor men det förutsätter att befintligt garage rivs.

Historiskt och kulturellt betydelsefullt område

Enligt länsmuseets uppfattning har kontorsbyggnaden på Stallet 9 ett bevarandevärde. Byggnaden är klassificerad, i grupp A, i länsmuseets utredning nr 39 gällande bevarandevärd bebyggelse i Östersunds yttre stadsdelar. Byggnaden har i gällande detaljplan åsatts en skyddsbestämmelse q, som innebär att ev ändring av byggnaden inte får försvära dess karaktär.

Påverkan

Storlek och fysisk omfattning

Planområdet omfattar de befintliga fastigheterna Stallet 8, 9, 10 m fl.

Förenlighet med andra projekt

Ursprungstanken i den gällande detaljplanen var att den fastighet som skulle bildas med byggrätter, för kontorsändamål, inte skulle få delas i flera fastigheter. I efterföljande fastighetsreglering 1995-96 frångicks den ambitionen. En ytterligare förändring av fastighetsbildningen som inte innebär bildande av fler fastigheter bör därför kunna medges efter nu genomförd detaljplanändring med reducering av byggrätten för kontorsändamål

Planen

Betydelse för andra planer eller program och deras miljöpåverkan

Syftet med detaljplanändringen är att radiohuset, samt nytrjåk och har behov av väl skyddade garageplatser för sina verksamhetsbilar, permanent vill säkerställas den möjligheten. Genom att ta ett helhetsgrepp för området säkerställs de kulturvärden, utblickar mm som idag kännetecknar området och som har stor betydelse för den omgivande miljön.

Ställningstagande

Detaljplanen hanteras som enkelt planförfarande. Föreslagen ändring av detaljplane bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Det bedöms ej heller finnas någon negativ miljöpåverkan från omgivningarna. Ingen separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därför upprättas för planområdet.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 30 augusti 2006 § 218 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte upprättas.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden uppdrog till samhällsbyggnad 2006-08-30 att upprätta förslag till ny detaljplan, att kostnaden för detaljplanen skall bekostas sökande och att planavtal skall upprättas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapiten i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Detaljplanen ligger inom gränsen för det område som är av riksintresse för kulturmiljövården (Storsjöbyden Z 25). Riksintresset påverkas dock inte. Riksintresset berör det öppna jordbrukslandskapet med radbayr och äldre gårdar samt medeltida kyrkor och kyrkoruiner kring Storsjön.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Detaljplanområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för omgivningsbuller samt för fisk- och musselvattnen. Miljö kvalitetsnormerna är till för att skydda människors hälsa och/eller miljön. Detaljplanens genomförande medför inte att någon av miljö kvalitetsnormerna överskrids

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget innebär ingen förändring av de befintliga verksamheterna i radiohuset och kontorsverksamheten i det vitputsade fd bostadshuset, som företagare Sven O Persson tidigare hade som bostad. Radiohuset, som nyttjas och har behov av väl skyddade parkeringsplatser, för sina verksamhetsbilar, vill nu permanenta den möjligheten. Den möjligheten ges då befintlig garagebyggnad med markområde, på Stallet 9, överförs till fastigheten Stallet 10. Detta medför att byggrätten för kontorsändamål omdisponeras/reduceras. Byggrätterna (**maximal bruttoarea**) fördelas enligt nedan:

- Radiohuset** 1 950m², hushöjd max 11 m och radiomast max 30 m.
- Fd bostadshus nu kontor** för Anticimex 360 m² med anslutande byggrätt i en och två våningar sammanlagt 375 m².
- Längst i sydost, Stallet 8**, byggrätt i två våningar för kontorsverksamhet 640 m².
- Radiohuset behov av garage säkerställs i befintlig byggnad på Stallet 9.

Planen anpassas också till den fastighetsreglering som gjordes 1996 där mindre markområde tillförts bostadstomterna Stallet 3 och 11.

Geotekniska förhållanden

Då området är relativt väl utbyggt är de geotekniska förutsättningarna inklusive förekomsten av radon väl kända. Marken är lämplig för all slags bebyggelse med eller utan källare. Marken klassas som normaldronmark. Eventuella kompletterande geotekniska undersökningar svarar byggherren för.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Den bortgångne legendariska företagaren Sven O Perssons boningshus, numera kontorsbyggnad för Anticimex, har ett stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden är i två våningar, vitputsad och ritad av arkitekten SAR Bo Boustedt. Byggnaden finns upptagen i grupp A i Länsmuseets sammanställning av bebyggelseinventering i Östersunds ytterområden.

Detaljplanen föreslår att byggnaden får en skyddsbestämmelse.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Tillgänglighet

Området är relativt plant varför det inte föreligger någon svårighet att uppfylla kraven på god tillgänglighet.

Friytor

Planområdet är "grönt" med relativt stora öppna grönytor. Inslaget av stora träd är påtagligt särskilt kring Sven O Perssons fd bostadshus. Här finns välvuxna björkar och häggar som i så stor utsträckning som möjligt skall bevaras och kompletteras med nyplanteringar för att ge området en fortsatt känsla av parkkaraktär. Muren och träden intill Radiohuset samt björkraden framför den befintliga kontorsbyggnaden, sett från Lingonvägen skall bevaras.

Gator, Trafik och Parkering

Infart till planområdet, för biltrafik, skall ske som fört från Lingonvägen.

Anslutning för gående och cyklister i området sker till gång-/cykelstråket utmed väg 605 där även allmänna buslinjer passerar.

Antalet parkeringsplatser beräknas enligt kommunens behovstal som är för kontor 30 platser/1000 m² våningsyta. Den befintliga gemensamhetsanläggningen, ga:1 med grönytor mot Lingonvägen, reglerar tillsammans med befintliga parkingservitut i områdets sydöstra del inom Stallet 9, parkeringslösningarna för planområdet. Dessa parkeringar tillgodoser behovet för både anställda och besökare.

Inom prickmarkerat område med tillåten bilparkering får garage/uthus uppföras med högsta sammanlagda bruttoarea 160 m².

Garage skall placeras så att sikten från infarten vid Lingonvägen mot Radiohuset inte skymms.

Befintligt utfartsförbud för biltrafiken bibehålls mot väg 605, Öpevägen.

Skyddsrum

Krav på skyddsrum föreligger inte.

Inverkan på miljön

Vid nybyggnad skall hänsyn tas till buller och luftföroreningar från väg 605. Fasader skall utföras så att erforderligt bullerskydd erhålles, max 40 dB(A) inomhus. Friskluftsdon etc placeras så att störningar från vägtrafik undviks.

Teknisk försörjning

Tillkommande nybyggnader anslutes till kommunens VA-nät. Jämkraft har sina fjärrvärmeledningar i Lingonvägen och befintlig verksamhet inom planområdet är under anslutning till dessa ledningar. Jämkraft har en transformatorstation längs Lingonvägen som har kapacitet att försörja området med elkraft. Söphantering kan samordnas med befintliga söphanteringssturer.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med sk enkelt planförfarande vilket innebär att detaljplanen kan antas direkt efter samrådet utan föregående utställning. Målsättningen är att detaljplanen samrådsbehandlas under oktober månad 2006 för att tidigast kunna antas vid miljö- och samhällsnämndens sammanträde den 16 november 2006.

Genomförandetiden bestäms till fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägarna är huvudmän och ansvariga för planens genomförande. Den del i planen som utgör parkmark ägs redan av kommunen. Samhällsbyggnad har tecknat planavtal med Småbodarna Fastigheter AB

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

För detaljplanens genomförande ligger redan en ansökan om avstyckning och fastighetsreglering inne på kommunens lantmaterimyndighet. Den berör ett markområde kring det befintliga garaget på Stallet 9 som skall avstyckas och fastighetsregleras ihop med Stallet 10. Inom planområdet finns ett antal servitut som reglerar, rätt till värmeleveranser, nyttja uteplats och grönområde, rätt till gångväg och rätt att anlägga och bibehålla parkering. Dessa servitut kommer att ses över i den begärda fastighetsregleringen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen medför inga ekonomiska åtaganden för kommunen.

Den mark som är utlagd som park äger kommunen redan.

Detaljplan för
Radiohuset, ändrad fastighetsindelning
Stallet 9 och 10 m fl
Östersunds kommun
Östersund den 16 oktober 2006

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör

452