

## PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringar som föreslås samt konsekvenserna. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsegg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastighetsägaren har ansökt om en planändring för att kunna uppföra en ny bilhall i två våningar. För att kunna göra det så måste byggnadshöjden i gällande detaljplan utökas. För att förbättra körytan framför den nya entrén och skapa utrymme för fler parkeringsplatser föreslås delar av Fagerbackens grönsåk överföras till kvarteretsmark.

### PLANDATA

Planområdet ligger beläget längs med Fagerbacken mellan Montörvägen och Odertskogsvägen. Planområdet omfattas av den fastighet som berörs av planändringen samt angriänsande parkmark. Planområdets totala areal är 0,4 ha. Omnibussen 2 ägs av Bilfastigheter Nord AB. Parkmarken ägs av Östersunds kommun.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplaner och Detaljplaner

Östersunds kommun har en tillväxtplan för 2014-2020 för hållbar tillväxt. Den ska samordnas med övriga planer, program och strategier. Den tar hänsyn till både ekonomiska, ekologiska och sociala aspekter. Tillväxtplanens tre huvudmål är *Mer människor*, *Mer jobb* och *Mer bostäder*. För att nå dessa mål har sju olika tillväxtfaktorer pekats ut som vi behöver arbeta med för att skapa ett attraktivare Östersund.

Detaljplanen när de övergripande tillväxtmålen genom att förutsättningar skapas för etablering av en ny bilhall. Mer företagsamhet skapar tillväxt. Samtidigt kan grönsåtråket längs Fagerbacken behållas till större delen. Det är viktigt för att kunna erbjuda attraktiva och trygga miljöer som människor trivs i och med bra möjligheter att ta sig fram.

I översiktsplan Östersund 2040 (antagen av kommunfullmäktige den 20 mars 2014) och i sektorplan för Naturvård och Park (antagen av kommunfullmäktige den 14 mars 2013) pekas Fagerbacken ut som ett viktigt grönsåk. Fagerbacken pekas även ut som ett så kallat vitt stråk. Vinterstråk, som viktig länk mellan bostäder och befintliga skidspår.

Gällande detaljplan medger industri som inte välar olägenheter för närboende. Fastigheten får byggas med högst en tredjedel. Högsta byggnadshöjd är 8,0 meter.

### 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. Miljö- och samhälls nämnden beslutade den 28 april 2014, § 138, att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

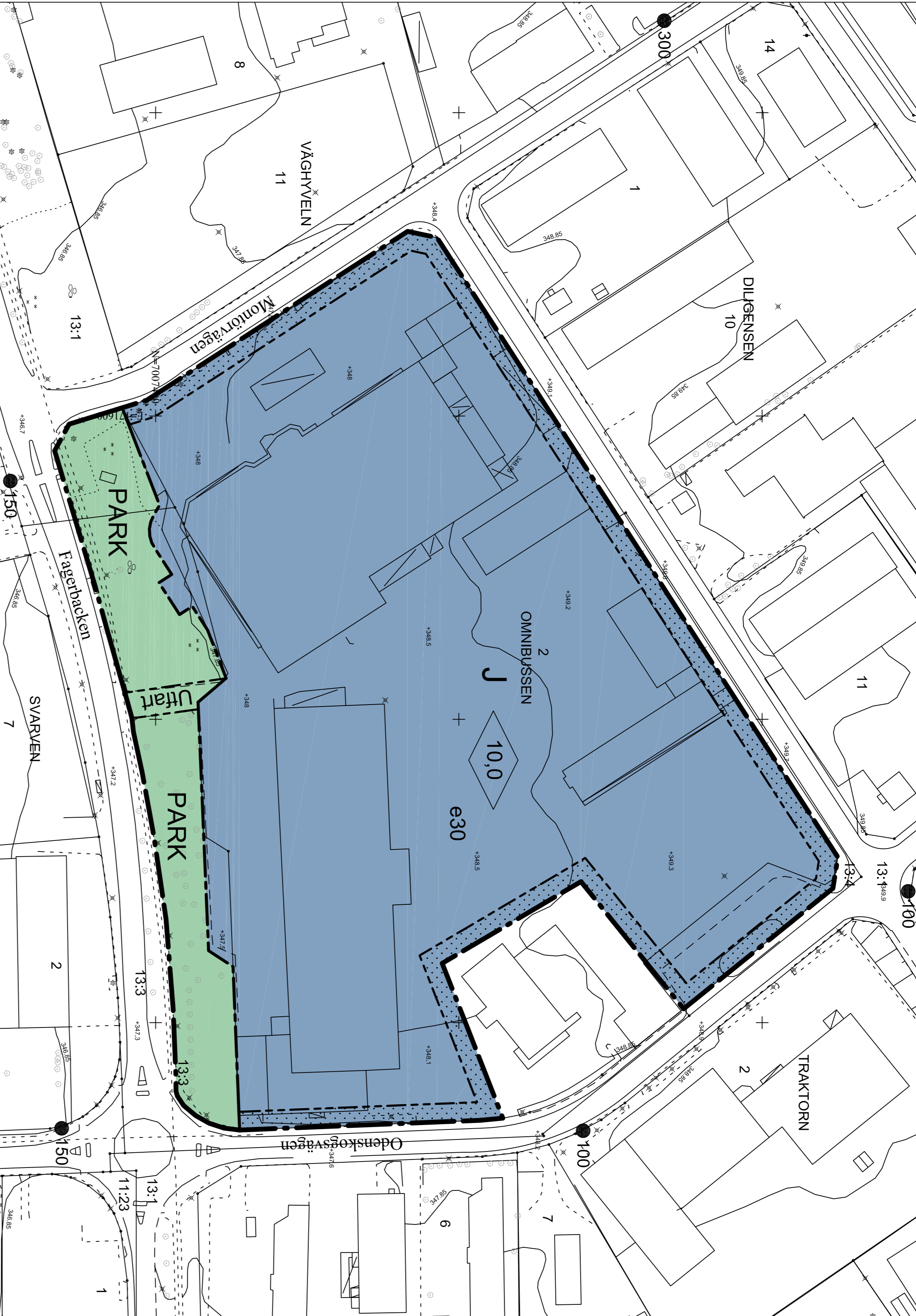
### Kommunala beslut i övrigt

Ett nyflånderätsavtal finns mellan kommunen och fastighetsägaren som innebär att fastighetsägaren får använda delar av parkmarken för parkering. Dnr 67/3/2001. Nyttjanderätsavtalet bör sågas upp och markområdet överföras till Omnibussen 2 eftersom området som avses redan blivit planlagt för industri i tidigare detaljplan nr 439.

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

Detaljplanen berörs inte av något riksintresse. Planändringen påverkar inga miljökvällesnormer. Planändringen kan medföra en mindre trafikökning på grund av en ökad kundtillskrömning till kvarteret. Men det bedöms inte vara av kundtillskrömning till kvarteret. Men det bedöms inte vara av den omfattningen att det skulle kunna leda till att någon miljökvällesnorm överskrids.

### Plankarta



### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Naturmiljö, Rekreation

Delar av grönsåtråket Fagerbacken kommer att överföras till Omnibussen 2 för att kunna förbättra fastighetens körytor och skapa fler parkeringsplatser. Planens påverkan på grönsåtråket medför att det blir ännu viktigare att det kvarstående grönsåtråket får utvecklas enligt intentionerna i gällande detaljplan så att påverkan minskas och upplevelsevärdelet består. Genom att området angränsar till Fagerbackens grönsåk finns goda möjligheter till rekreation och återvinning i nära anslutning till arbetsplatserna.

### Bebyggelse

Byggnadshöjden utökas från 8,0 meter till 10,0 meter för hela fastigheten för att kunna uppföra en ny bilhall i två våningar i samma läge som nuvarande bilhall. Bilbolagets befintliga entré till Volvos bilhall behålls i samma läge som idag. En ny publik entré mot Fagerbacken byggs för Renault och Ford. Leverans av bilar till och från bilhallarna i plan 1 behålls i samma läge som idag. En ramp byggs på östra sidan om byggnaden för leverans av bilar till och från plan 2.

#### Gator och Trafik

Inrätt till fastigheten sker från Montörvägen och Fagerbacken. Områdets försörjning av kollektivtrafik sker i direkt anslutning till planområdet. Närmaste bussstallplats finns längs Fagerbacken med god turtäthet.

#### Parkering

En ny bilhall i två våningar kräver att ytterligare 13 st parkeringsplatser kan anordnas inom kvarteret enligt kommunens riktlinjer för Parkeringsstal. Fastighetsägarens behov av parkeringsplatser tillgodoses genom att delar av grönsåtråket överförs till industrimark. Reserande parkeringsbehov får lösas genom en ondisponering av befintliga parkeringsplatser inom fastigheten. För varje påbörjat 30-tal bilplatser ska en parkeringsplats finnas för

rörelsehindrade. Inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré.

### Hälsa och Säkerhet

#### Skyddsrum

Skyddsrumssbesked ska sökas hos Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap vid ombyggnad eller tillbyggnad där det finns skyddsrum.

### Räddningstjänst

Planområdet klarar rekommenderade insatstider för grupp 1-bebyggelse (insatstid normalt under 10 minuter) vilket avser bland annat industrimarknaden. Genom förbättrade körytor inom fastigheten ökar tillgängligheten för brandfordon så att de kan komma nära byggnadens entréer för att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden.

### GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklig. Beskrivningen ska även redovisa vem som vilar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

### Tidsplan

Detaljplanen har samrådsbehandlats under tiden 19 maj - 2 juni 2014. På miljö- och samhälls nämndens sammanträde den 17 juni beslutades att detaljplanen ska hållas tillgänglig för granskning. Granskning pågår under tiden 30 juni - 8 augusti 2014. Detaljplanen kan antas tidigast vid nämndens sammanträde den 27 augusti 2014. Bygglövet kan godkännas vid samma tillfälle. Besluten vinnar laga kraft ca tre veckor senare om Ingen överklagar.

## 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

- PARK**

Anlagd park

### Kvarteretsmark

Industrifråndemål som inte välar olägenheter för närboende

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas. Skyllar får uppföras men kräver bygglov.

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Utifrån

Körfar in- och utifrån

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e30 Största byggnadsareal i procent av fastighetsareal

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Utformning

Högsta byggnadshöjd i meter

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

### ILLUSTRATIONER

- 100 Brandposter med kapacitet minst 15 litersekund
- 150/300 Brandposter med kapacitet minst 20 litersekund

### Genomförandetid

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

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämkraft AB ansvarar för el- och färrvämeledningar.

Eventuellt behov av fyrtår och ledningar bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar för infarten över parkmarken.

### Fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren till Omnibussen 2 förvärvat kvarteretsmark från kommunen inom kvarteret om totalt 786 kvm, varav 230 kvm tillkommer genom ändring från parkmark till industrimark. Kvarteretsmarken överförs från kommunens fastigheter Odertskala 13:1 och 13:3 till Omnibussen 2 genom fastighetsreglering. Ersättning för marköverlåtelsen ska erlaggas till kommunen enligt gällande värderingsprinciper för industrimark inom området. Fastighetsägaren bekostar lantmätnärrättningen.

Investeringskostnaden för eventuellt behov av nya brandposter bekostas av exploatören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Vatten Östersund. Drift och underhållskostnaden belastas Vatten Östersund

<b>ANTAGANDEHANDLING</b>	Dnr Äm	515/2014	Dnr Planområd	P2014-6
Till sammanläggning för:				
Plankarta med planbestämmelser och planbeskrivning				
Illustrationskarta				
Granskningsutlåtande				
<b>Detaljplan för Omnibussen 2</b>				
<b>BILBOLAGET</b>				
Östersunds kommun				
Upprättad den 17 juni 2014	Resultatdatum	Intrast		
	2014-08-27	MSN		
	2014-09-23			
	Anteckning			
Sv Reulensvärd	2390K-P2014/18	Filmnummer		
Stadsarkitekt	Planprojeför			<b>542</b>