

Detaljplan för del av Traktorn 5 TILLBYGGNAD AV BILHALL Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 10 februari 2014
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 26 mars 2014
Laga kraft den 22 april 2014

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

Plankarta med planbestämmelser

Illustrationskarta

Planbeskrivning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet.....	4
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer.....	5
<i>Handelspolicy</i>	5
<i>Tillväxtprogram för Östersund</i>	5
Detaljplaner	5
Behov av miljöbedömning.....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Naturmiljö	6
Bebyggelse	7
Gator och Trafik.....	8
Hälsa och Säkerhet.....	8
Teknisk försörjning	9
Tidsplan	9
Genomförandetid	9
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
Ekonomiska frågor	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	10

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är göra det möjligt att bygga till befintlig bilhall. En tillbyggnad är inte möjlig idag eftersom prickmark (mark som inte får bebyggas) begränsar byggnationen. Genom att öka markområdet för byggrätten med ungefär 7,5 meter mot Fagerbacken blir det möjligt med tillbyggnaden. Den innebär att de bilar som är till försäljning och som står parkerade direkt utanför hallen byggs in.

Fastighetsägaren vill utveckla sin verksamhet och har, förutom tillbyggnaden, planer på att bygga ut verkstaden och hallen för försäljningen av begagnade bilar. Dessa planer ligger inom ramen för befintlig/gällande detaljplan. Fler parkeringsplatser för kunder, personal men även för bilar till försäljning ordnas inom fastigheten.

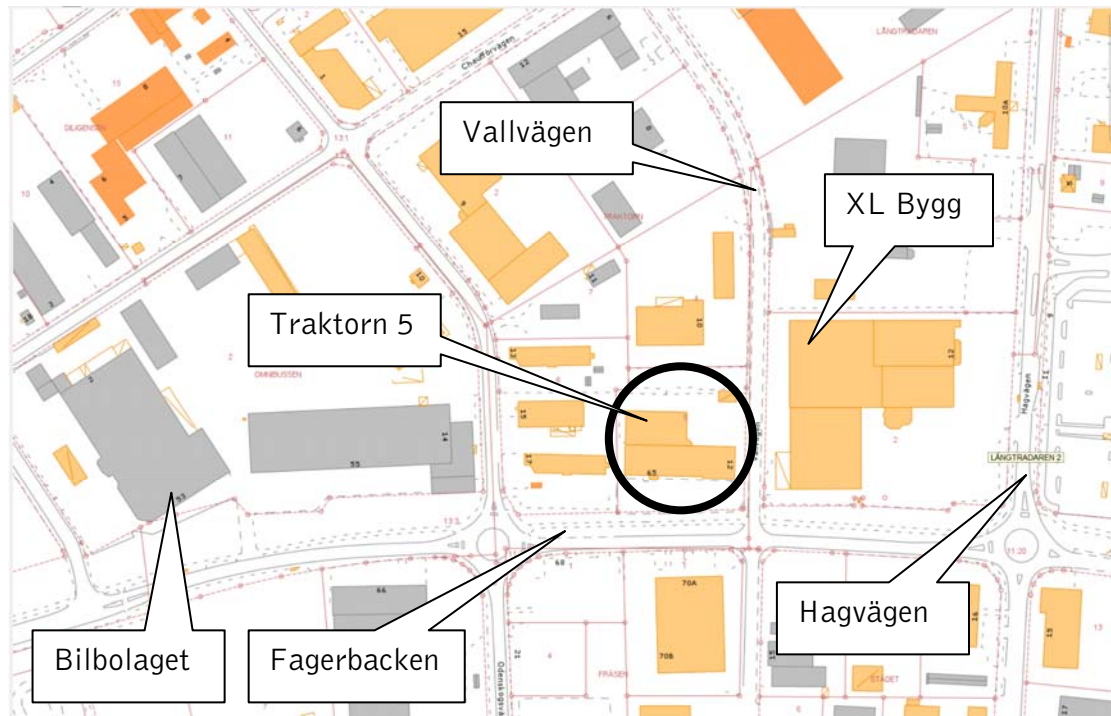
Särskilda frågor för bygglovet

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

- Bebyggelse
- Plantering
- Parkering

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheten Traktor 5. Den ligger i Odenskog, i korsningen Fagerbacken – Vallvägen. Fastigheten är 6572 kvadratmeter och i privat ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Östersunds kommun hänvisar till kommunens handelspolicy vad gäller frågor och ställningstaganden för handel.

Handelspolicy

Handelspolicyn beskriver handeln i Odenskog som främst handel med skrymmande varor. Inriktningen för området där Traktorn 5 ligger, har goda möjligheter till ytterligare etableringar av handel med tyngre varor. Handelspolicyn godkändes av kommunfullmäktige juni 2007. Planförslaget är i linje med handelspolicyn.

Tillväxtprogram för Östersund

Östersunds kommun har ett tillväxtprogram. Programmet pekar ut några utvecklingsområden som ska skapa tillväxt de närmaste åren, bland annat ska antalet arbetstillfällen öka. Planförslaget innebär att möjligheterna att utveckla verksamheten förbättras vilket är positivt ur ett tillväxtperspektiv.

Detaljplaner

För planområdet gäller två detaljplaner. Detaljplan 315 täcker större delen av fastigheten medan detaljplan 155 bara omfattar en mindre del av fastighetens norra del.

Detaljplan 315 vann laga kraft 1990. Enligt den får planområdet användas för industriändamål, planmässigt räknas bilhandel in i industriändamålet.

Största byggnadsarea är 50 % av fastighetens area, vilket är 3286 kvadratmeter. Högsta byggnadshöjd är 8,0 meter. Ett område intill fastigheten södra och östra gräns får inte bebyggas. Det området sammanfaller med ett område för allmänna underjordiska ledningar. Planteringar ska finnas i områdets södra del.

Detaljplan 155 vann laga kraft 1965. Den har samma användning, exploatering och byggnadshöjd som detaljplan 315.

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 en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas.

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

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Detaljplanen berörs inte av något riksintresse.

Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Planförslaget påverkar inte miljö kvalitetsnormerna negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet är relativt plant och utgörs av bebyggd tomtmark. Större delen av marken är hårdjord men några mindre områden med gräsmatta och träd finns i den södra och norra delen av planområdet. De gröna ytorna bör sparas eftersom de är viktiga för upplevelsen av området men även för att ta hand om dagvattnet.

Längs områdets södra gräns ska träd eller buskar planteras. Detta säkerställs med en planbestämmelse. Gällande detaljplan hade samma bestämmelse.

Geotekniska förhållanden och radonförekomst

Det finns en geoteknisk undersökning för delar av planområdet (OSD 303). Undersökningen finns hos samhällsbyggnad/plan och bygg. Ingen ytterligare geoteknisk undersökning har tagits fram i samband med planläggningen men det kan behövas i samband med bygglov för att beskriva markens beskaffenhet.

Varje fastighetsägare ska själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att det blir möjligt att bygga ut befintlig bilhall. De demobilar som står längs byggnadens södra fasad byggs in. Fastighetsägaren har planer på att utveckla verksamheten och bygga till ytterligare. Dessa utbyggnader ryms inom gällande byggrätt.

Planförslaget innebär att gällande detaljplans bestämmelser behålls men att prickmarken (mark som inte får bebyggas) minskar med 7,5 meter i den södra delen av fastigheten. En bestämmelse om att 1,5 meter ska vara fritt från bebyggelse längs fastighetsgränserna i väster och norr läggs till.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet får användas för industriändamål. I industriändamålet menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Vidare inräknas kontor och personalutrymmen med mera som behövs för verksamheten. Handel med bilar räknas som sällanköpsvaror, tyngre skrymmande varor vilket inryms i industriändamålet, enligt kommunens handelspolicy.



De bilar som står närmast fasaden byggs in i förslaget.

Enligt planförslaget är största byggnadsarean 50 % av fastighetens area. Byggnadsarea är den yta som byggnader upptar på marken. Största byggnadshöjd är 8,0 meter. Byggnadshöjden är avståndet mellan medelmarknivå och punkten där fasaden skär taket. Prickmarken längs områdets södra del minskas med 7,5 meter. Längs den östra plangränsen är prickmarken oförändrad. Inom ett område på 1,5 meter längs västra och norra fastighetsgränsen får inga byggnader byggas. På framsidan av tillbyggnaden, mot Fagerbacken, får mindre entrétak, plank, murar och liknande byggas. De ska vara underordnade huvudbyggnaden. Byggnader ska placeras främst i anslutning till entrén. Det är viktigt att området mellan

tillbyggnaden och planteringarna även i fortsättningen upplevs luftigt och fritt. Det finns ett område för allmänna underjordiska ledningar längs planområdets södra del. Den marken får inte bebyggas. Planteringar av buskar eller träd ska finnas i ett område intill grannfastigheten Traktorn 6 samt mot gång- och cykelbanan längs Fagerbacken.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant. Tillgänglighetskraven i samband med bygglov ska därför följas. Bland annat ska avståndet mellan parkering och entré vara tillgänglighetsanpassat.

Gator och Trafik

Gatunät

Planområdet ligger i anslutning till Fagerbacken och Vallvägen. Fagerbacken en av huvudtillfarterna till Odenskog. Fastigheten Traktorn 5 har inte direkt infart från Fagerbacken utan matas från angränsande lokalgatan, Vallvägen.

Planförslaget innebär inga förändringar i gatunätet.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Direkt söder om planområdet finns en separerad gång- och cykelbana. Den går vidare till övriga staden och är viktig framkomligheten till fots och med cykel. Särskilt viktig är gång- och cykelbanan i Odenskog eftersom att den på ett trafiksäkert sätt skapar trygga förutsättningar för gående och cyklister i ett område som präglas av mycket trafik och tunga transporter. Gång- och cykelbanan påverkas inte av planförslaget.

Kollektivtrafik

Stadsbussarna trafikerar Fagerbacken som ligger direkt söder om planområdet. Bussarna har bra turtäthet och avståndet till närmsta busshållsplats är relativt kort.

Parkering, varumottag, utfarter

Befintliga parkeringar för kunder till service och reparation, personal och övrig uppställning måste flyttas i och med utbyggnadsplanerna. Flytt av befintliga parkeringsplatser samt nya parkeringsplatser ordnas främst i områdets norra del. De parkeringar som verksamheten kräver ordnas inom fastigheten.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Insatstiden för planområdet är under 10 minuter. Det överensstämmer med den rekommenderade insatstiden för den verksamhet som tillåts i planförslaget.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar i planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten Traktor 5 är anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät. Dagvattnet från fastigheten går till kommunens dagvattenledningar. Visst dagvatten infiltreras i de gröns ytor som finns på fastigheten.

Värme och kyla

Fastigheten Traktor 5 är ansluten till Jämtkrafts fjärrvärmenät.

El

Planförslaget innebär inga ytterligare behov av elförsörjning.

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande vilket innebär att planförslaget bara skickas ut en gång för synpunkter. Målsättningen är att detaljplanen ska vara klar för antagande i mars 2014. Ett genomförande av detaljplanen sker sedan i takt med att fastighetsägaren behov av utbyggnad.

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

Fastighetsägaren till Traktorn 5 ansvarar för de åtgärder som sker på den egna fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för att söka bygglov i enlighet med detaljplanen. Eventuella utredningar i samband med bygglov bekostar fastighetsägaren.

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

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet är fastigheten Traktorn 5. Planförslaget innebär ingen ändring i fastighetsbilden, utan bara ändring av vilken mark som får bebyggas.

Det finns ett avtalsservitut för en elledning längs en mindre del av Vallvägen. Med anledning av det finns ett u-område ut längs Vallvägen. U-området sammanfaller med det område som inte får bebyggas (prickmark) längs med gatan.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar detaljplanen och alla handlingar och eventuella utredningar i samband med bygglov.

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

I de fall ledningar måste flyttas för att ge möjligheten att bygga bekostas det av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Monica Tjäder och Mikael Edström samhällsbyggnad/plan och bygg har medverkat i frågor som rör bygglov.

Östersund den 10 februari 2014

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt