

# Detaljplan för del av Hjorten 3

## Upphävande av del av fastighetsplan

### Östersunds kommun



## PLANBESKRIVNING

## ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 3 juni 2020

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 26 augusti 2020

Laga kraft den 23 september 2020

## HANDLINGAR

De handlingar som ni fått visar ett förslag till de förändringar som föreslås för området. Till förslaget hör:

Planbeskrivning (detta dokument)  
Plankarta med planbestämmelser  
Granskningsutlåtande  
Fastighetsförteckning  
Grundkarta

## PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

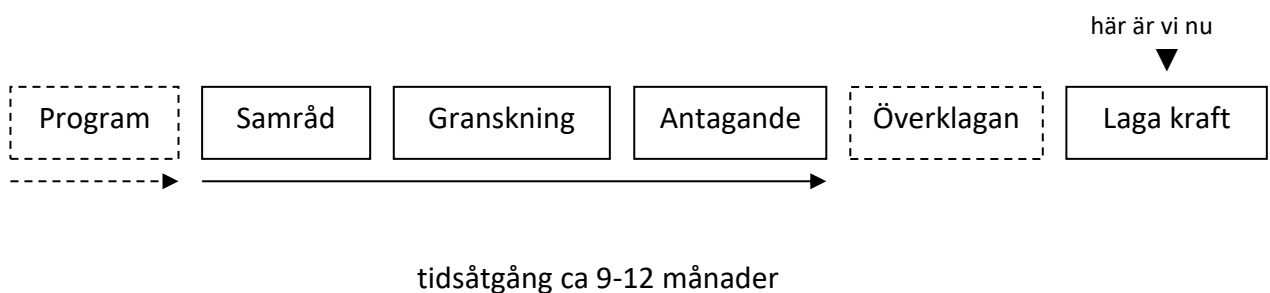
*Program:* start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

*Samråd:* myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

*Granskning:* planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

*Antagande:* miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

*Laga kraft:* planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING .....	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
PLANDATA .....	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	4
Översiktliga planer och program.....	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	5
Vattenskyddsområde Minnesgården .....	6
Behov av strategisk miljöbedömning.....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB .....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	6
Naturmiljö .....	6
Bebyggelse .....	7
Gator och Trafik.....	8
Kollektivtrafik .....	8
Parkering .....	8
Hälsa och säkerhet .....	8
Teknisk försörjning .....	9
GENOMFÖRANDE.....	9
Tidsplan .....	9
Genomförandetid.....	9
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor .....	9
Ledningar.....	9
Åtgärder inom kvartersmark.....	10
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	11

## PLANBESKRIVNING

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

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt för ny fastighetsbildning genom lantmäteriförrättning för del av fastigheten Hjorten 3. Enligt gällande detaljplan är det inte möjligt att stycka av fastigheten eftersom den omfattas av en fastighetsplan. Fastighetsplanen gäller som detaljplanebestämmelse och innebär att fastighetsbildning inte får strida mot den. Genom detaljplanen upphävs fastighetsplanen inom aktuellt område.

Planförslaget innebär en administrativ ändring för att kunna stycka av befintlig verksamhet från bostadsfastigheten. En mindre byggrätt införs i livsmedelsbutikens östra gavel, närmast Samuel Permans gata, för verksamhetens behov av ett maskinrum. Även en mindre byggrätt för soprum/sopskåp vid livsmedelsbutikens östra gavel läggs till i planförslaget.

Planen handläggs med PBL 2010:900 uppdaterad till och med SFS 2015:668. Planarbetet är påbörjat genom påskrivet planavtal den 24 mars 2020.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Fastigheten ligger i stadsdelen Karlslund, längs Samuel Permans gata. Planområdet omfattar en livsmedelsbutik, restaurang, del av ett flerbostadshus, samt parkeringsytor. Det kommer bildas ett 3D-utrymme i flerbostadshuset. Bottenvåningen samt källarplan närmast livsmedelsbutiken kommer att tillhöra den nya fastigheten som avses bildas. Bostadslägenheterna ovanför kommer fortsätta att tillhöra fastigheten Hjorten 3. Då fastighetsindelningen enligt fastighetsplanen inte är genomförd ännu upphävs endast del av fastighetsplanen.

Planområdets totala areal är ca 2300 kvadratmeter.

Hjorten 3 är i privat ägo.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer och program

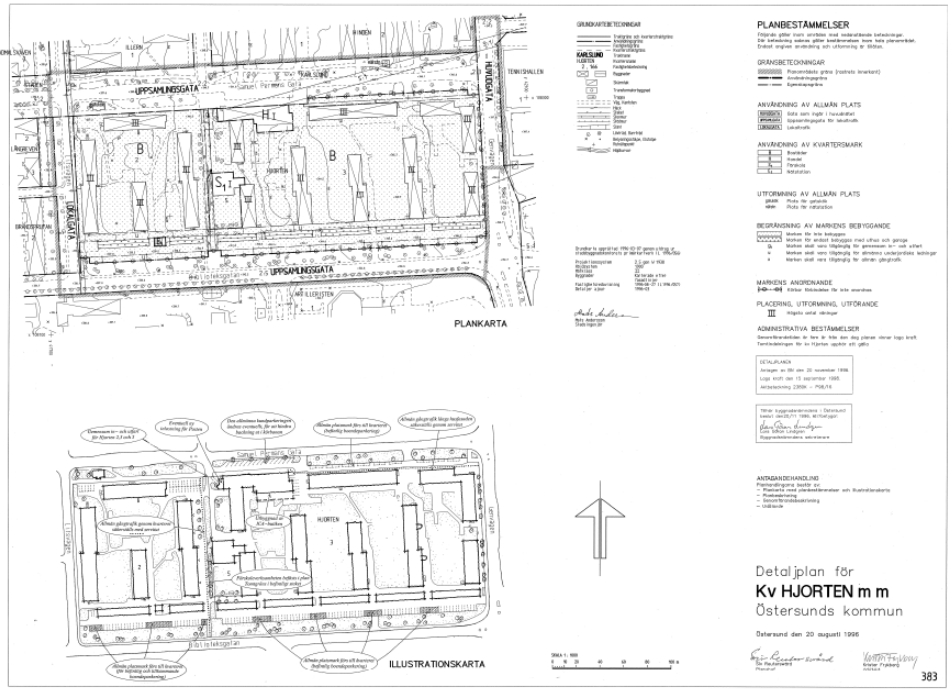
##### *Översiktsplan Östersund 2040*

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

Gällande detaljplan

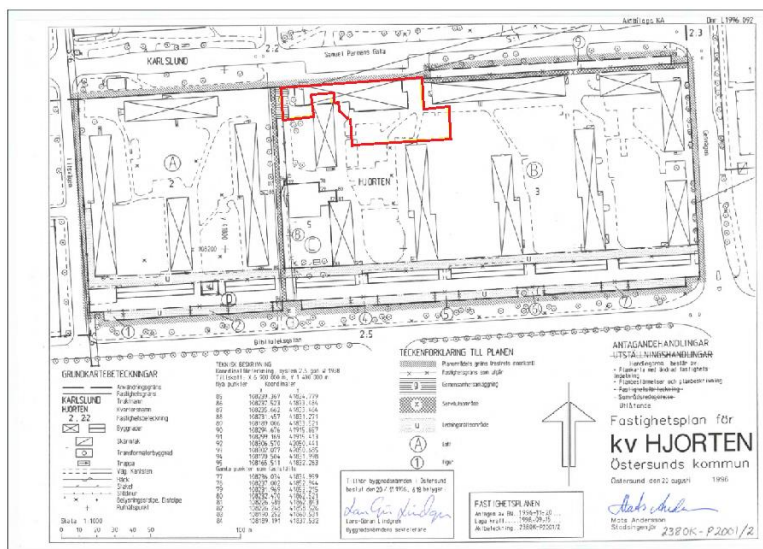
Fastigheten omfattas av Detaljplan för Kv Hjorten mm., Östersunds kommun (383), laga kraft den 15 september 1998. Markanvändningen för planområdet är bostäder och handel.



Gällande detaljplan 383.

Gällande fastighetsindelingsbestämmelser/tomtindelningar

För fastigheten Hjorten 3 gäller fastighetsplan 2380K-P2001/2. Laga kraft den 15 september 1998.



Röd markering är aktuellt område för upphävande av fastighetsplan.

## Vattenskyddsområde Minnesgärdet

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgärdets ytvattentäkt. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringsämnen, dagvatten, miljöfarlig verksamhet, upplag och deponier, täkter, andra schaktarbeten och markarbeten, skogsbruk, djurhållning, vattenbruk, transporter av farligt gods, kalkning eller annan behandling av sjöar, och vattendrag.

## Behov av strategisk miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 29 april 2020 §103 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömning bifogades under samrådet.

## 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.

Kapitel 5 innehåller miljökvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

### *Riksintressen enligt 3 kap MB*

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden) och riksintresse för totalförsvaret.

Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte påverkar riksintressena negativt.

### *Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB*

I Östersunds kommun finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planförslaget.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Naturmiljö

#### *Mark och vegetation*

Planområdet är i huvudsak bebyggd eller asfalterad och sluttar i västlig riktning.

## Bebyggelse

### *Befintlig bebyggelse*

Befintlig bebyggelse består av en livsmedelsbutik, restaurang samt flerfamiljshus.

### *Planförslag*

Planförslaget innebär en administrativ ändring för att kunna stycka av befintlig verksamhet från bostadsfastigheten. En mindre byggrätt för komplementbyggnad införs vid del av livsmedelsbutikens östra gavel, vid lastkajen, med en högsta totalhöjd på tre meter. Avsikten är att möjliggöra för soprum/sopskåp på platsen. Även en mindre byggrätt för tillbyggnad av butikens östra gavel närmast Samuel Permangata införs för verksamhetens behov av ett maskinrum. Utöver detta tillåts även skärmtak för huvudbyggnaden.

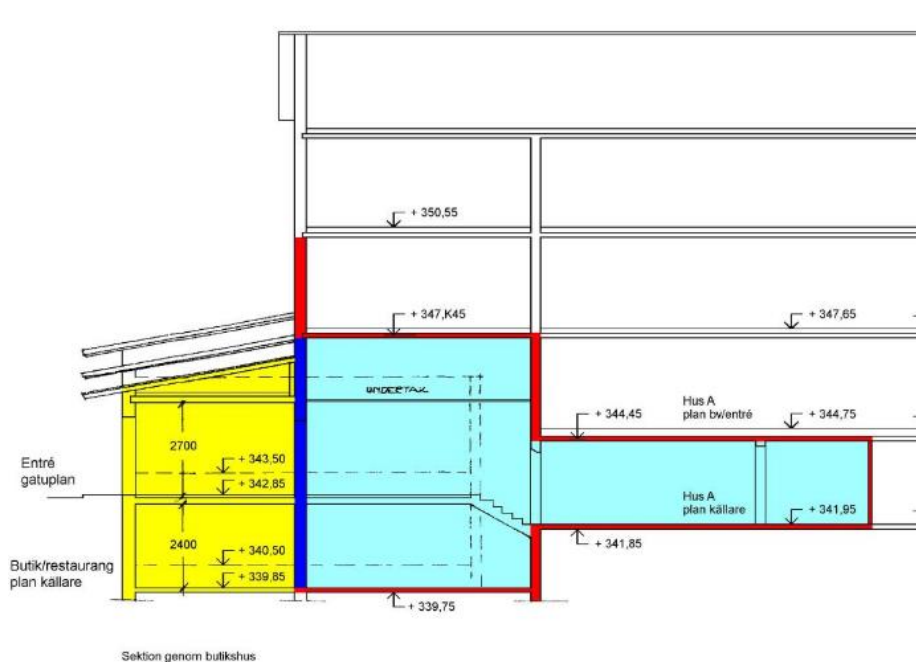
Utöver upphävande av del av fastighetsplan får parkeringsytan bakom livsmedelsbutikens östra gavel ändrad användning. Utöver B-bostäder kommer även C – centrumändamål att gälla. Syftet med ändrad användning är att möjliggöra genomförandet av fastighetsbildningen.

Ursprunglig detaljplan (383) reglerar antal våningar för byggnaderna. Denna bestämmelse ska inte längre användas så bestämmelse om nockhöjd införs i planen istället. Nockhöjderna begränsas till befintlig bebyggelses nockhöjder vilket innebär att man inte får bygga högre än vad som är byggt idag.

### *Tredimensionellt fastighetsutrymme (3D-utrymme)*

Ett 3D-utrymme betyder att fastigheten kan avgränsas både horisontellt och vertikalt, så att exempelvis ett våningsplan i en byggnad kan utgöra en egen fastighet.

Det kommer bildas ett tredimensionellt fastighetsutrymme i flerbostadshuset, där bottenvåningen samt källarplan som tillhör verksamheterna närmast livsmedelsbutiken, kommer tillhöra den nya fastigheten som avses bildas. De befintliga bostadslägenheterna ovanför kommer fortsätta att tillhöra fastigheten Hjorten 3. Plangränsen kommer då att gå tvärs över flerbostadshuset. Markanvändningen regleras med bostäder och centrumändamål, med bestämmelsen att endast bostäder får finnas i de befintliga våningarna 1 och 2.



*Gul yta är livsmedelsbutiken och restaurangen. Turkos yta är bottenvåning och källarplan i flerbostadshuset. Dessa ytor ska tillhöra den nya fastigheten. De ofärgade våningarna ovanför utgör befintliga bostadslägenheter som fortsatt kommer tillhöra Hjorten 3.*

## Gator och Trafik

Infart till planområdets östra del sker från Samuel Permans gata. Där har butiken varuintag samt kundparkering. Infart till planområdets västra del sker även den från Samuel Permans gata.

## Kollektivtrafik

För att kollektivtrafiken ska vara attraktiv ska den vara tillgänglig och ha en god turtäthet. På Genvägen och Biblioteksgatan finns hållplatser för stadsbussar med god turtäthet. Hållplatserna ligger mindre än 200 meters gångväg från planområdet.

## Parkering

Inom planområdet, direkt öster om butiken, finns parkeringsplatser för butikens kunder. I direkt anslutning till planområdets norra del, mot Samuel Permans gata, finns ytterligare kundparkeringsplatser.

## Hälsa och säkerhet

### Räddningstjänst

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Området har normalt sett en insatstid på under 10 minuter och klarar därmed Räddningstjänstens rekommendationer.



### *Buller*

Bostadsfasader i kv Hjorten ligger som närmast 10 meter från gatukant. Den mest trafikerade gata som angränsar till området är Genvägen. Genvägen har vid senaste mättillfälle 2013 en ÅDT på 11 342 fordon. Skyltad hastighet på vägen är 40 km/h. Dygnskvivalent ljudnivå vid fasad bedöms ligga över riktvärdet för nybyggnation av bostäder på 60 dB(A) dygnskvivalent ljudnivå. Bostäderna är utformade med skyddade bostadsgårdar. Planförslaget innebär ingen ny byggrätt för bostäder.

### Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

I området finns kommunalt vatten och avlopp. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Vatten Östersund.

#### *Dagvatten*

Planområdet är till största delen hårdgjord, det är tak och asfaltsytor. Planförslaget innebär inte att dagvattenmängden ökar från eller inom planområdet. Planområdet lutar i västlig riktning. Avvattningen från takytorna sker via stuprör som är anslutna till kommunens dagvattensystem.

#### *Avfall*

Livsmedelsbutiken har matavfall från lastkaj och kärl för brännbart längs östra gaveln på livsmedelsbutiken. Kärl finns även vid västra gaveln av restaurangen. En byggrätt för komplementbyggnad möjliggör en lösning där kärl för avfall förvaras i ett utrymme avsett för detta.

### GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

### Tidsplan

Detaljplanen beräknas hanteras enligt följande tidplan

Samråd	Maj 2020
Granskning	Juli 2020
Antagande	Augusti 2020

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

#### Ledningar

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Fastighetsägaren bekostar eventuell flytt av ledningar.  
Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

### Åtgärder inom kvarteretsmark

Ansvar för att ansöka om samt bekosta lantmäteriförrättning ligger på fastighetsägaren.

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för fastigheten.

#### *Konsekvenser för fastigheten Hjorten 3*

Planförslaget innebär att del av gällande fastighetsplan (2380K-P2001/2.) upphävs vilket möjliggör för ny fastighetsbildning genom lantmäteriförrättning.

Lämpligheten för åtgärderna måste fortfarande prövas i en lantmäteriförrättning.

Servitut avses bildas för balkongerna på flerbostadshuset. Fastighetsägaren till Hjorten 3 måste ha rätt att nyttja utrymme för åtkomst till underhåll av balkongerna då de hamnar på den nya fastigheten.

Fastighetsplanen som delvis upphävs anger att det ska bildas en gemensamhetsanläggning för den gemensamma infarten för fastigheterna Hjorten 2, 3 och 5 från Samuel Permans gata. Som en följd av upphävandet försvinner halva bestämmelsen om gemensamhetsanläggning. Den andra halvan ligger på Hjorten 2, och berörs inte av planändringen. Gemensamhetsanläggningen är inte genomförd och bedöms inte aktuell då dagens lösning fungerar bra.

Det finns troligtvis ett gemensamt ledningsnät (dricks- spill- och dagvatten) inom fastigheterna, med gårdsbrunnar och dylikt. Detta bör undersökas av fastighetsägaren inför en fastighetsdelning. För gemensamma ledningar bör det antingen upprättas gemensamhetsanläggning, alternativt bör ledningarna separeras.

En fastighetsdelning innebär även att gemensamma bruksavgifter för VA måste ses över och fördelas. Det innebär att fastighetsägarna behöver inkomma med fullständiga uppmättningsritningar av alla anslutna byggnader till Avfall VA.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Åse Olander på lantmäterimyndigheten har medverkat.

Östersund den 3 juni 2020

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Jenny Novén Norum  
Karttekniker