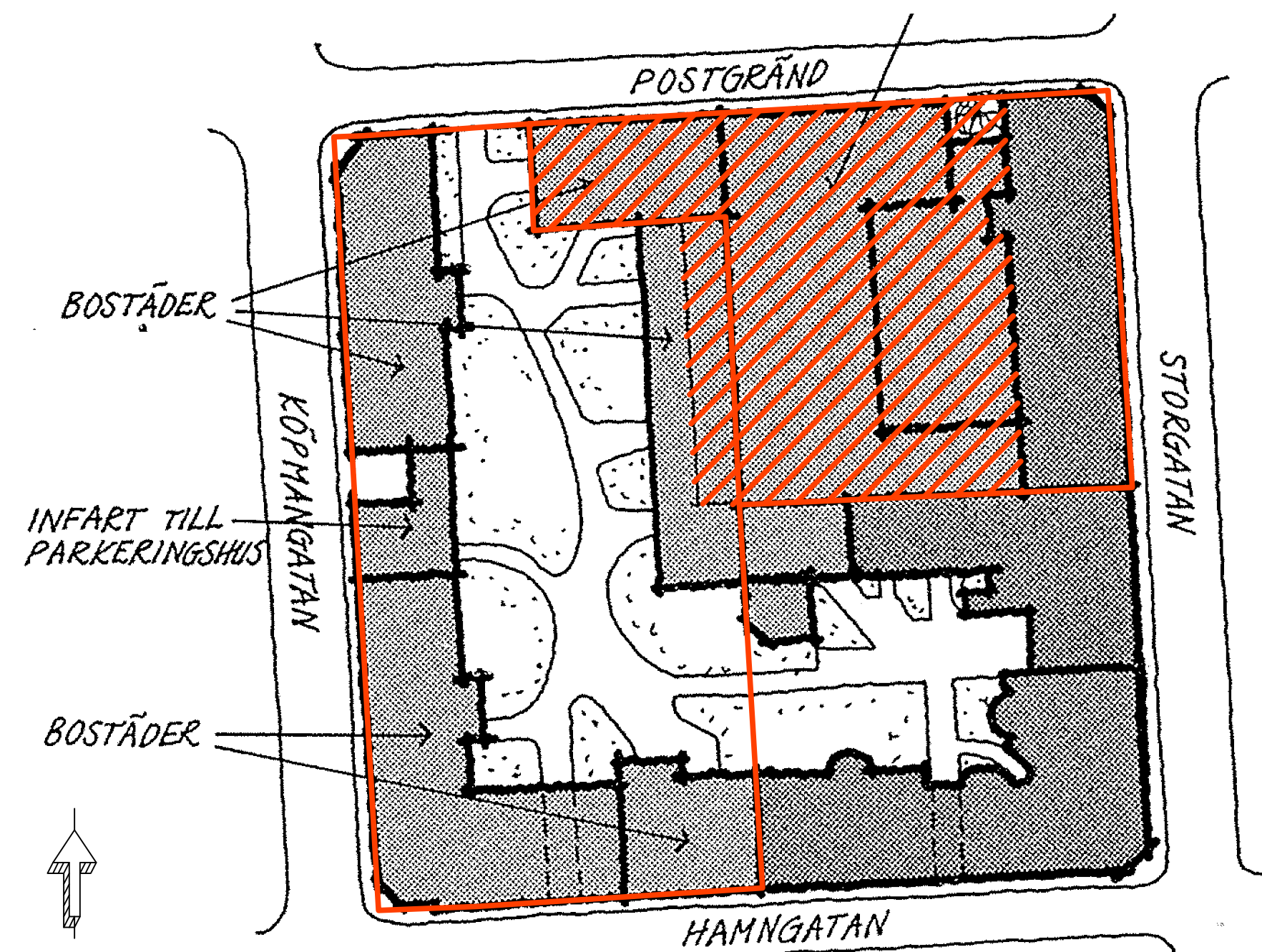


ILLUSTRATIONSKARTA

Kartbilden är ett utdrag ur gällande detaljplan nr 299. Det rödstreckade området omfattas av ändringen. Inom området blir det möjligt att uppföra bostäder, handel samt kontor. Röd heldragen linje visar hela fastigheten Tullvakten 2 inklusive exempel på möjlig avstyckning från densamma, se vidare fastighetsrättsliga frågor.



PLANBESKRIVNING

Syfte och huvuddrag

Ägaren av fastigheten Tullvakten 2 har ansökt om planbesked för att ändra gällande detaljplan 299, laga kraftvunnen 1988, för att tillåta bostäder inom en del av fastigheten. För övriga delar av kvarteret Tullvakten medger gällande detaljplan redan idag bostäder. Ändringen sker genom ett tillägg till gällande detaljplan 299. Gällande detaljplan fortsätter att gälla och ska läsas tillsammans med planförslaget. Syftet med planändringen, som endast omfattar en del av fastigheten Tullvakten 2, är en utökad markanvändning som utöver handel och kontor även medger bostäder. Planförslaget innebär även, för en mindre del av fastigheten, en utökad markanvändning som utöver bostäder även medger handel och kontor. Planen ger ingen utökad byggrätt utan medger endast en utökad markanvändning inom planområdet. Planen syftar även till att, för en mindre del av planområdet, medge att balkonger uppförs.

Gällande detaljplan och tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplan, 299, medger Handel och kontor. En del av planen tillåter en våning och en totalhöjd på +309.7 meter över nollplanet och i övriga delen av planområdet tillåts två våningar och en totalhöjd på +312.3 meter över nollplanet. Vind får inte inredas. Mot Postgränd skall bebyggelsen uppföras med en taklutning på 27 grader. Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen från 1991. I översiktsplanen görs bedömningen att det är "särskilt angeläget att nya bostäder lokaliseras i de centrala delarna av Östersund och Frösön". Planförslaget överensstämmer därmed med gällande översiktsplan.

Östersunds kommun har ett tillväxtprogram för perioden 2009-2013. Programmet pekar ut några utvecklingsområden som ska skapa tillväxt de närmaste åren. Befolkningen ska öka. Antalet arbetstillfällen ska öka. Vi ska få fler besökare. För att uppnå målen redovisar tillväxtprogrammet några utvecklingsområden. Ett av dem är: Bygga fler bostäder. För att människor ska vilja bo och verka i Östersund krävs bland annat tillgång till attraktiva bostäder. För att Östersund ska kunna växa måste fler bostäder byggas. Detta är en förutsättning för att kunna få nya invånare. Detaljplanen bidrar därmed till en positiv samhällsutveckling ur ett tillväxtperspektiv.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2012-09-26 § 290 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 och miljö kvalitetsnormer

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (3 kap MB) Z 25 Storsjöbygden och Z 27 Östersunds stad. Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt. Miljö kvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft och fisk- och musselvattnen. Samhällsbyggnad gör bedömningen att planförslaget inte innebär att någon av dessa miljö kvalitetsnormer påverkas negativt.

Befintliga förhållanden

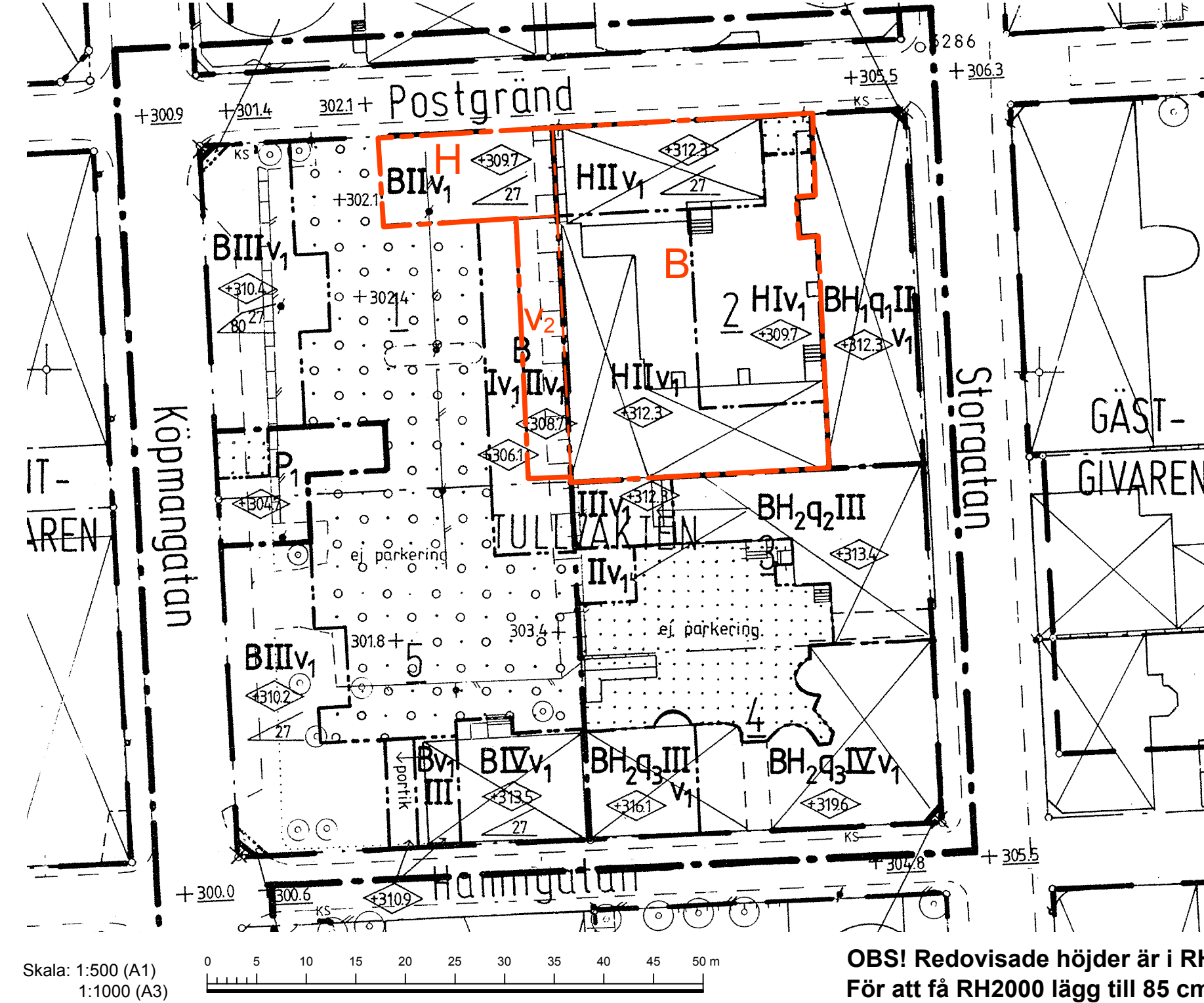
Fastigheten Tullvakten 2 ingår tillsammans med fastigheten Tullvakten 3 och 4 i kvarteret Tullvakten i centrala delen av Östersund. Kvarteret omges av Postgränd i norr, Storgatan i öster, Hamngatan i söder samt Köpmangatan i öster. Planområdet ligger delvis på innergården och har endast direkt anslutning till Postgränd. Planändringen omfattar en del av fastigheten Tullvakten 2, ca 1100 kvm, som är i privat ägo. Inom övriga delar av kvarteret medges bostäder samt bostäder och kontor. Kvarteret ligger i en del av staden där bostäder, handel och arbetsplatser blandas. Tillgången till service från planområdet är därmed god.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

I samband med att gällande detaljplan togs fram bedömdes hela kvarteret Tullvakten som kulturhistoriskt värdefull i Läns museets inventering. Bebyggelsen inom planområdet fick dock inga skyddsbestämmelser. Byggnaderna som vetter dels mot Storgatan öster om planområdet och även delvis mot Hamngatan gavs skyddsbestämmelser i detaljplanen. Planförslaget bedöms inte påverka upplevelsen av dessa byggnader negativt.

TILLÄGG TILL PLANKARTA

Kartbilden är ett utdrag ur gällande detaljplan nr 299 som fortsätter att gälla och ska läsas tillsammans med det markerade området. Tillagda bestämmelser är markerade med röd text.



OBS! Redovisade höjder är i RH00. För att få RH2000 lägg till 85 cm.

Gator, trafik och parkering

Flerfärdiga parallella gator delar upp bebyggelsen i planområdets närområde i tydliga kvarter. Av de fyra gator som löper runt kvarteret är tre stycken enkelriktade. Utformningen av gatorna bidrar till att hålla ner hastigheten. Fastighetens bilplatsbehov ska dimensioneras efter kommunens parkeringstal från 2007. Planområdet ligger inom centrumzonen där parkeringstalet för bostäder är åtta parkeringsplatser per 1000 kvm BTA alternativt 0,8 bilplatser per lägenhet. Planförslaget innebär ca sju lägenheter. Det innebär ett behov av cirka sex parkeringsplatser. I byggnaden finns idag kontor som har sina parkeringsplatser i ett underjordiskt garage på den nuvarande fastigheten Tullvakten 2. En ändrad användning från kontor till bostäder innebär något mindre behov av parkeringsplatser. Slutgiltigt antal parkeringsplatser bestäms i bygglovskedet.

Hälsa och Säkerhet

Insatstiden till området beräknas till normalt under 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Ev. av samt placering av nya brandposter inom området får utredas av Teknisk förvaltning/Vatten Östersund i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund. Behov av ev. skyddsåtgärder mot ev. radonförekomst bestäms i bygglovskedet.

Avfallshantering

Befintligt sophus på fastighetens innergård kommer användas för hantering av avfall.

EI

Skanova har befintligt fastighetsnät för tele och ett skåp i planområdet. Samråd skall därför ske med Skanova i samband med bygglovskedet.

GENOMFÖRANDE

Administrativa frågor

Utgångspunkten är att planen handläggs med enkelt planförfarande och att ändringen sker genom tillägg till gällande detaljplan 299.

Tidplan

Samråd/granskning kan ske under september-oktober 2012. Planen, kan beroende på vilka synpunkter som kommer in under samråd/granskningsprocessen, tidigast antas på miljö- och samhällsnämndens möte 7 november.

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Tullvakten 2 ligger även utanför planområdet, dels väster om och dels öster om planområdet. En ansökan om avstyckning hanteras för närvarande, se illustrationskarta. Fastigheten föreslås avstyckas i två separata fastigheter där planområdet samt den del av fastigheten som ligger mot Storgatan utgör den ena. Varken gällande detaljplan 299 eller nuvarande planförslag hindrar föreslagen avstyckning. Om pågående ansökan om avstyckning av fastigheten genomförs kan det befintliga underjordiska garaget komma att inte ligga på samma fastighet som planområdet. Rättighet till parkering i det underjordiska garaget skall i så fall bildas inom befintligt underjordiskt garage för bostäder och verksamheter inom planområdet. Om pågående ansökan om avstyckning genomförs ska servitut för balkonger, inom med v2-markerat område, bildas.

Ekonomiska frågor

Ett planavtal som reglerar kostnaderna i samband med planarbetet har tecknats mellan Samhällsbyggnad på Östersunds kommun och initiativtagaren till detaljplanen, Riksbyggen AB. Kostnader för lantmäteriförrättningar och åtgärder inom kvartersmark bekostas av exploatören. Vid bygglovsprövning kommer inte planavgift tas ut. Bygglövgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom det markerade området, tillagda bestämmelser är markerade med röd text i vänsterkanten.

Underliggande detaljplan 299 fortsätter att gälla och ska läsas tillsammans med det markerade området.

GRÄNSER

- Område där tillägget till detaljplanen ska gälla
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns (förtydligad)

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B	Bostäder
H	Handel och kontor

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

.....	Marken får inte bebyggas.
-------	---------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- >+0.0<
 - 27
 - I-II
 - v₁
 - v₂
- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
 Taklutning i grader
 Föreskrivet antal våningar
 Vind får inte inredas
 Balkonger får uppföras på tak

ÖVERSIKTSKARTA



Tillhör miljö- och samhällsnämnden i Östersunds beslut den 7/11 2012 §328 betygar:

Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

ANTAGANDEHANDLING		Dnr Äch 1683/2012	Dnr Planmodul P 12/0011
Till handlingen hör: Plankarta med planbestämmelser Illustrationskarta Planbeskrivning Särskilt utlåtande			
ÄNDRING AV DETALJPLAN Tillägg till detaljplan 299 Utökad användning till bostäder, handel och kontor Del av Tullvakten 2 Östersunds kommun			
Upprättad 2012-10-25		Beslutsdatum 2012-11-07	Instans MSN
Siv Reuterswärd Stadsarkitekt		David Engström Planarkitekt	
		Aktbeteckning 2380K-P2012/23 Plannummer 518	