

Detaljplan för Fritzhem 9 GARAGE VID FRITZHEMSGATAN/RUUTHSVÄGEN Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 5 november 2014
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 17 december 2014
Laga kraft den 12 januari 2015

HANDLINGAR

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

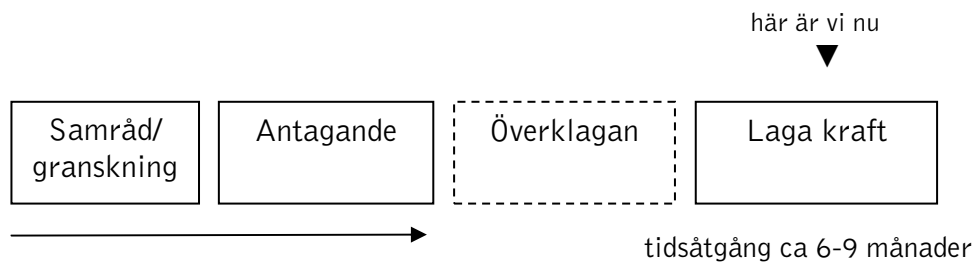
Plankarta med planbestämmelser och illustrationer
Planbeskrivning

PLANPROCESSEN – ENKELT PLANFÖRFARANDE

Samråd/granskning: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget. Planförslaget kan antas direkt efter samrådet.

Antagande: kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

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



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.

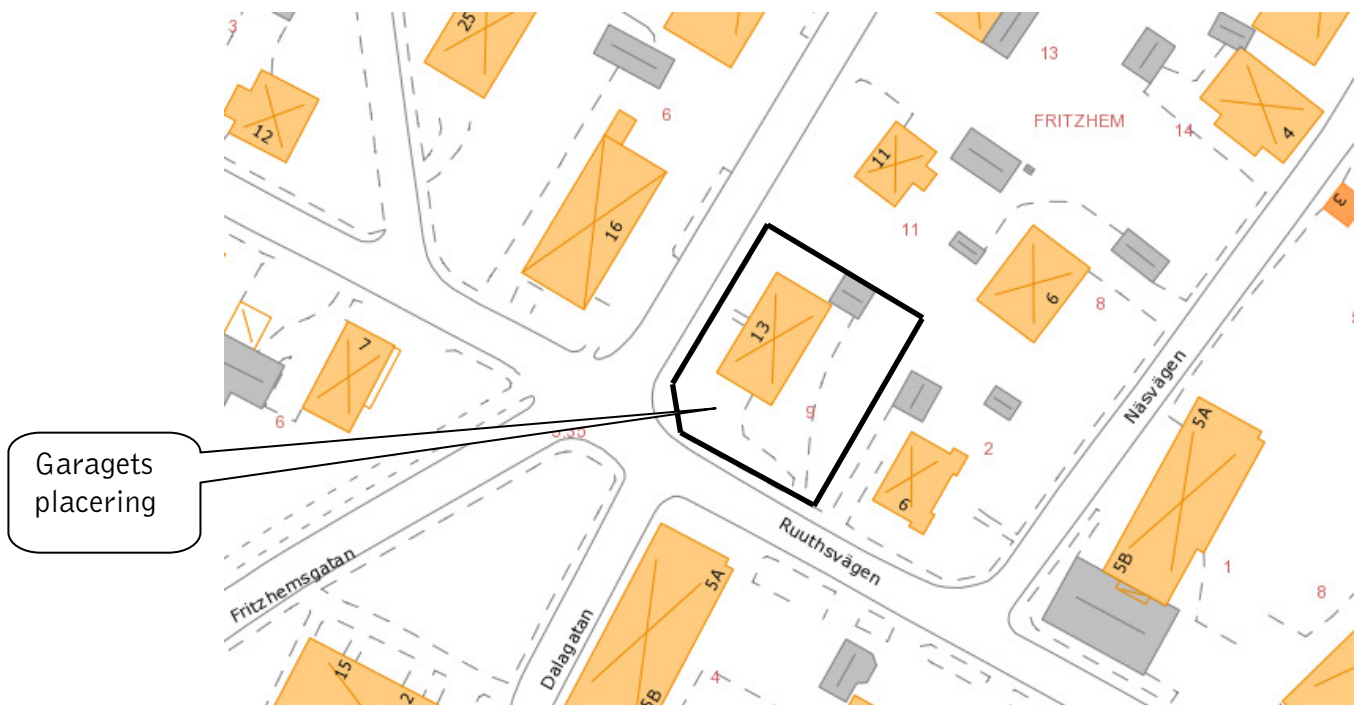
SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren till fastigheten Fritzhem 9 vill bygga ett garage på en del av sin fastighet som inte får bebyggas (prickad mark). En ny detaljplan måste därför tas fram. Planområdet har samma gränser som fastigheten och på den finns ett flerbostadshus samt ett uthus.

Planförslaget innebär att det blir möjligt att bygga ett garage i fastighetens södra del. Garaget ska placeras i sluttning mot Fritzhemsgatan och grävas in i sluttningen, det blir en förlängning av bostadshusets souterrängvåning söderut. Garagets tak kommer att ligga strax över nuvarande marknivå, sett från Fritzhemsgatan. Garaget föreslås bli ungefär 8 x 8,5 meter. Det blir möjligt att förlänga garagets tak västerut, in mot gården. Ett sådant skärmtak får inte sticka ut längre än bostadshusets långsida.

I planförslaget ges också en möjlighet att ordna parkeringsplatser på nedsidan av den befintliga infarten. Det blir möjligt att bygga ett skärmtak över den parkeringen men inte ett ytterligare garage.

Infart till fastigheten ska ske från Ruuthsvägen.



PLANDATA

Fastigheten Fritzhem 9 ligger centralt på Frösön, i korsningen Fritzhemsgatan/Ruuthsvägen/Dalagatan. Kvarteret är bebyggt sedan länge och bebyggelsen har olika karaktär. Det är främst bostäder i flerbostadshus. Fastigheten ligger nära Coop Konsum och Tages konditori och kök.

Fastigheten Fritzhem 9 är ungefär 1200 kvadratmeter och i privat ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Gällande detaljplan (från 1952) medger bostäder och handel i två våningar med inredd vind. Byggrätten för huvudbyggnaden är utformad som befintligt flerbostadshus. Uthus får bara byggas längs med den nordöstra fasighetsgränsen, mot fastigheten Fritzhem 11.

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 samhällsnämnden beslutade den 27 augusti 2013 § 267 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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. Planområdet ligger inom området för riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte påverkar riksintresset negativt. Det eftersom planområdet ligger i stadsmiljö och inte påverkar utblickarna över Storsjöbygden.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet och fastigheten lutar förhållandevis kraftigt längs med Fritzhemsgatan för att sedan plana ut mot Näsvägen. I korsningen Fritzhemsgatan/Ruuthsvägen finns vackra björkar, de ramar in hörnet av fastigheten på ett fint sätt. Några av björkarna kommer i och med garagebygget att behöva tas ner. En återplantering av björkarna skulle vara positivt.

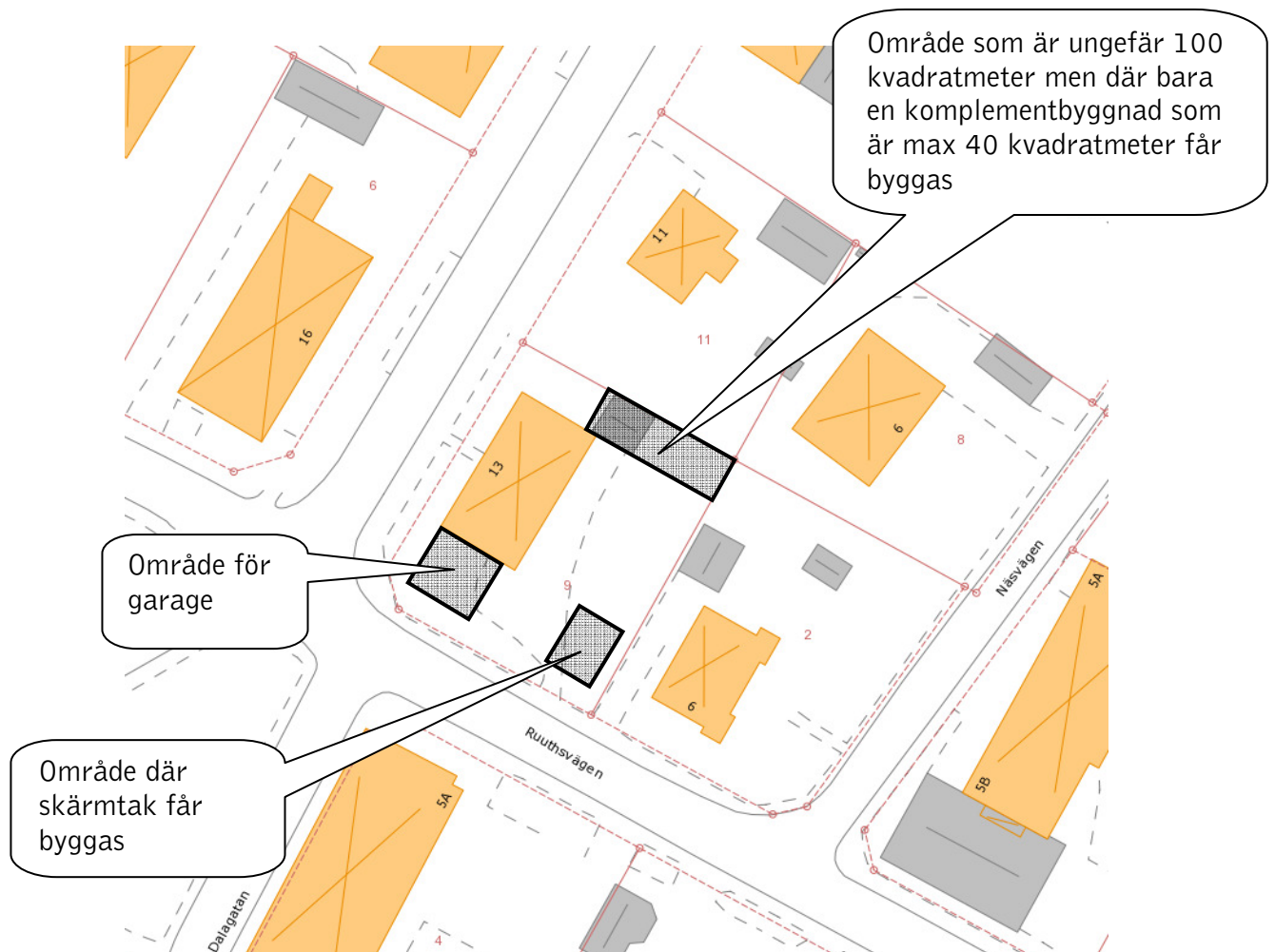
Bebyggelse

Bostäder

På fastigheten finns idag ett flerbostadshus i två våningar med inredd vind och suterrängvåning samt ett uthus. Planförslaget innebär att bestämmelserna för bostadshuset blir kvar oförändrade. Användningen av fastigheten är bostäder och handel, den förslås vara oförändrat.

Garage och andra komplementbyggnader

I gällande detaljplan finns det bara en byggrätt för komplementbyggnad längs fastighetens norra gräns, mot Fritzhem 11. Det är inte reglerat hur stor komplementbyggnaden får vara utan bara placeringen. Möjligheten att bygga komplementbyggnader ändras i planförslaget



Det är möjligt i och med planförslaget att bygga ett garage i slutningen i korsningen Fritzhemsgatan och Ruuthsvägen. Garaget föreslås som en förlängning av bostadshusets suterrängvåning. Det föreslagna garaget utnyttjar slutningen så att garagets tak ligger marginellt över marknivån, sett från Fritzhemsgatan. Ett skärmtak får byggas från garagets entré, det får dock inte sticka ut mer än bostadshusets fasad. Garaget får högst uppta 70 kvadratmeter av markytan, byggnadsyta.



I och med planförslaget blir det också möjligt att göra en parkering med ett skärmtak (carport) intill infarten till fastigheten. Skärmtaket kan högst bli 53 kvadratmeter.

Den ursprungliga byggrätten av komplementbyggnader intill fastigheten Fritzhem 11 blir reglerad i planförslaget. Komplementbyggnad i den norra delen av planområdet får högst vara 40 kvadratmeter.

Fallskydd måste ordnas på taket till garaget så att ingen ramlar ner. Detta hanteras vid bygglov.

Gator och Trafik

Parkering och utfarter

Parkering ska ske på fastigheten. Det är inte möjligt att ordna parkering på garagets tak eftersom det skulle vara för trafikfarligt att köra in till fastigheten från korsningen.

Av trafiksäkerhetsskäl får det inte finnas någon utfart till fastigheten i korsningen Fritzhemsgatan och Ruuthsvägen.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Brandskyddsåtgärder, enligt Boverkets byggregler, måste vidtas för garaget. Detta hanteras i bygglov/startbesked.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten ska tas om hand på den egna fastigheten. Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar. Det finns el- och teleledningarna på fastigheten som måste flyttas vid utbyggnaden. Flytt av ledningarna bekostas av exploatören.

GENOMFÖRANDE

Beskrivningen ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande. Planförslaget kan tas upp för antagande i miljö- och samhällsnämnden tidigast den 17 december 2014.

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.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Tekniska frågor

Vid ny- och tillbyggnad ansvarar och bekostar fastighetsägaren/byggherren för att nödvändiga undersökningar i samband med bygglovansökan/startbesked.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mikael Edström har medverkat i frågor som rör bygglov.

Östersund den 5 november 2014

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt