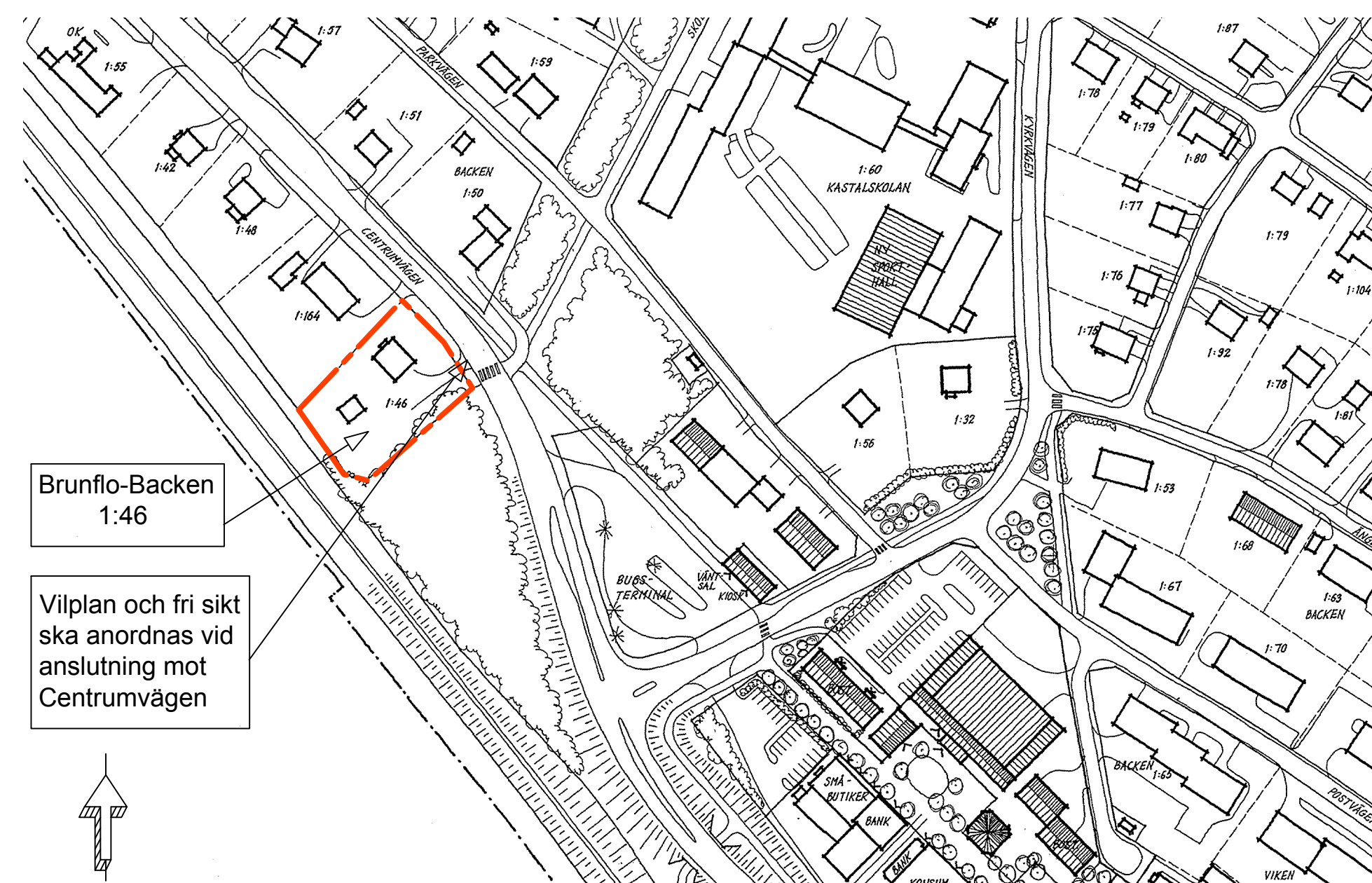


ILLUSTRATIONSKARTA

Kartbilden är ett utdrag ur illustrationskartan tillhörande gällande detaljplan nr B69. Det markerade området omfattas av ändringen.



Brunflo-Backen
1:46

Vilplan och fri sikt
ska anordnas vid
anslutning mot
Centrumvägen

OBS! Befintlig lokal för tillredning och försäljning av s.k. "snabbmat" i södra delen av fastigheten Brunflo-Backen 1:46 är ej med på kartan, för dess placering se plankartan till höger.

PLANBESKRIVNING

Bakgrund

Ägaren av Brunflo-Backen 1:46 har ansökt om ändring av gällande detaljplan för Brunflo Centrum (B69), fastställt 1986. Fastigheten är bebyggd med en friliggande 1½ plansvilla samt en komplementbyggnad som idag används för beredning och försäljning av s.k. snabbmat.

Pågående verksamhet

Inom fastigheten bedrivs sedan en tid tillbaka tillredning och försäljning av s.k. snabbmat i lokaler som är anpassade för livsmedelshandling och uppfyller livsmedelslagstiftningen.

Syfte och huvuddrag - Planförslag

Syftet med planändringen, som endast omfattar Brunflo-Backen 1:46, avser en utökad markanvändning som utöver bostadsändamål även medger beredning resp. försäljning av snabbmat (gatkök). Verksamheten förutsätts även fortsättningsvis endast bedrivas inom befintlig anläggning/komplementbyggnad som har en byggnadsarea (BYA) på ca 175 kvm.

Planen ger ingen möjlighet till utökad verksamhet utan medger enbart en byggrätt som befäster pågående verksamhet. Planförslaget innebär att förutsättningarna för ändrad markanvändning prövas genom planläggning. Om det under planprocessens samråd framkommer skäl som visar/talar för att fastigheten/lokalen, pga. sitt läge i anslutning/närheten till Mittbanan resp. Centrumvägen/E14 inte är lämpad för kommersiell verksamhet, dvs. gatkök i begränsad omfattning, kan planarbetet komma att avbrytas. En förlängning av tidsbegränsat lov kan då vara svår att påräkna.

Ändring föreslås ske genom följande tillägg till gällande detaljplan (B69):

- Inom fastigheten tillåts en byggnad i en våning för gatkök med en maximal byggnadsarea på 175 kvm.
- Verksamhetens bilplatsbehov ska tillgodoses inom fastigheten.
- Parkering för kunder ska ordnas.
- Anslutningen mot Centrumvägen ska uppfylla kraven på vilplan och fri sikt
- Tillåten markanvändning i övrigt, bostäder, förblir oförändrad.
- Området ska utgöra en fastighet.

Gällande detaljplan Brunflo Centrum (B69)

Gällande detaljplan (B69) medger endast bostadsändamål (BFIn).

Riksintressen

Planområdet gränsar till/ligger inom område som enligt 3 kap miljöbalken (MB) omfattas av riksintresset för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden) resp. riksintresset för kommunikationer Järnväg. Riksintressena kommer inte att påverkas negativt eftersom detaljplanen i princip endast befäster pågående markanvändning.

Tidigare beslut

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2011-11-07, § 309, att bevilja tidsbegränsat lov för fortsatt tillredning och försäljning av s.k. snabbmat fram till och med 2013-04-30. Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2012-06-19, § 219, att plansamråd får genomföras.

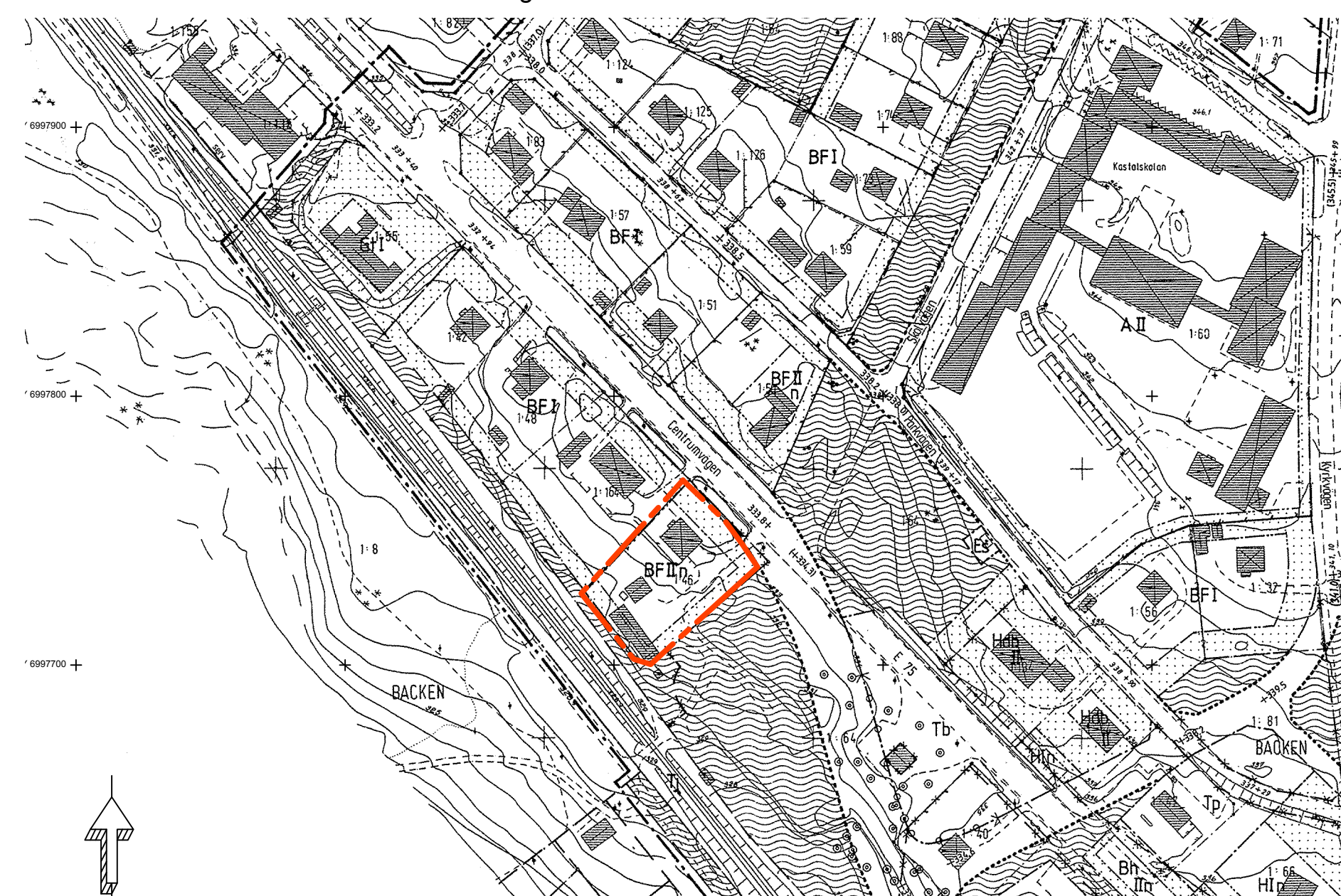
Befintliga förhållanden

Brunflo-Backen 1:46 ingår i en mindre bostadsgrupp belägen mellan Centrumvägen/E14 och järnvägen/Mittbanan. Fastigheten gränsar i nordväst mot en småhusfastighet och i sydöst mot ett parkområde. Inom fastigheten finns förutom den aktuella lagerlokalen ytterligare ett förråd/uthus samt ett mindre enbostadshus i 1½ plan med källare.

Fastigheten har direkt anslutning mot Centrumvägen, vilplan saknas och sikten mot sydost är begränsad p.g.a. vegetation. Mellan fastigheten och järnvägen/Mittbanan ligger ett smalt parkstråk. Avståndet mellan spårmitte och komplementbyggnadens västra fasadliv är ~17 meter. Utmed järnvägsområdets nordöstra gräns finns ett stängsel som förhindrar s.k. spårspning över järnvägen.

TILLÄGG TILL PLANKARTA

Kartbilden är ett utdrag ur gällande detaljplan nr B69. Det markerade området omfattas av ändringen.



Enligt gällande detaljplan (B69) ligger den f.d. lagerlokalen/det nuvarande gatköket till stor del på mark som inte får bebyggas (s.k. prickmark). Planförslaget medger att befintlig byggnad är kvar på nuvarande plats. Prickmarken kvarstår dock vilket gör att om byggnaden rivs behöver ett nytt läge för byggnaden studeras vid en ev. uppbyggnad. Utmed Centrumvägens västra sida är en gångbana anlagd. Gångbanan slutar vid infarten till Brunflo-Backen 1:46. Tidigare fanns i detta läge ett övergångsställe över Centrumvägen mot Skolvägen, se illustrationskarta uppe till vänster. Verksamheten, beredning och försäljning av färdig mat bedrivs sedan en tid tillbaka i en byggnad som tidigare använts som lager och förråd av Brunflo måleri. Lokaler som idag är anpassade för livsmedelshandling uppfyller livsmedelverkets krav och är besiktade samt godkända av miljö- och hälsa/livsmedel.

Trafik

Inför msn:s beslut 2011-11-07, § 309, framförde Trafikverket följande:

- åtgärder ska vidtas för att säkra låg hastighet (<5km/h) över gårdsplanen
- anslutningen vid Centrumvägen ska utformas så att kraven på vilplan och fri sikt tillgodoses
- trafikförelser med oskyddade trafikanter bör uppmärksammas och ev. bör åtgärder vidtas för att styra trafikanter till överfarter/gångpassager.

Pågående verksamhet

En fungerande verksamhet har bedrivits under flera år. Miljö- och hälsa/livsmedel har inga invändningar mot pågående verksamhet. Samhällsbyggnad bedömer att en fortsatt verksamhet bör vara möjlig under förutsättning att Trafikverkets synpunkter beaktas och att föreslagna åtgärder utförs.

Behov av miljöbedömning

Ställningstagande

Samhällsbyggnad har gjort en miljöbedömning, dat. 2012-06-05, och anser att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Länsstyrelsen har 2012-06-11 meddelat att de liksom kommunen bedömer att planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Plankostnad

Ägaren av Brunflo-Backen 1:46 bekostar planändringen. Planavtal har upprättats.

Planområde - avgränsning för tillägget/ändringen

Planområdet omfattar endast den del av detaljplan B69 som markerats på utdraget ur gällande detaljplan (B69). Se utdrag tillägg till plankarta.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Administrativa frågor

Utgångspunkten är att planen ska kunna handläggas med enkelt planförfarande och att ändringen sker genom ett tillägg till gällande detaljplan (B69).

Tidplan

Samråd/granskning kan genomföras under sommaren 2012. Planen kan, beroende av vilka synpunkter som framkommer under planens samråd/granskningprocess tidigast antas under hösten 2012.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan (B69) har gått ut. Genomförandetiden för denna ändring av detaljplan (B69) är fem år från den dagen beslut att anta ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

Tekniska frågor

Jämkraft har hög/lågspänningskablar samt optokablar på fastigheten. Samråd skall ske med Jämkraft i samband med bygglovsbedömning. Kabelanvisning skall begäras i god tid innan ev. markarbeten påbörjas.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom det markerade området. Underliggande detaljplan nr B69 fortsätter att gälla och ska läsas tillsammans med det markerade området.

ANVÄNDNING AV MARK

Bostäder. Gatkök får uppföras där miljö- och samhällsnämnden prövar lämpligt.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- Området ska utgöra en fastighet.
- Inom området får en huvudbyggnad och en komplementbyggnad för bostadsändamål uppföras. Utöver detta får en byggnad för gatkök i en våning med en maximal byggnadsarea på 175 kvm uppföras.

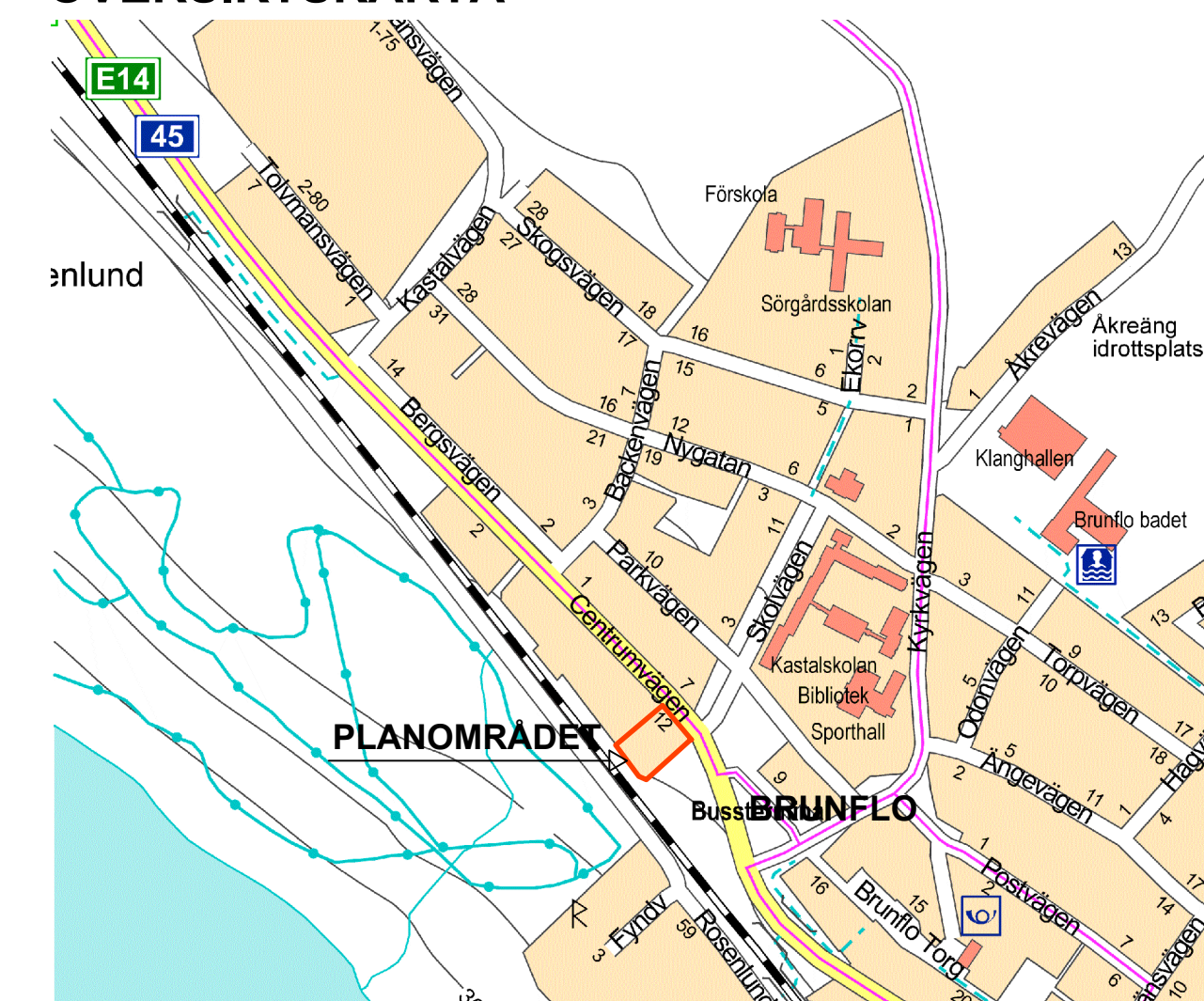
PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- Åtgärder ska vidtas för att säkra låg hastighet (<5km/h) över gårdsplanen.
- Verksamhetens bilplatsbehov ska tillgodoses inom fastigheten.
- Parkering för kunder ska ordnas.
- Anslutning mot Centrumvägen/E14 ska uppfylla kraven på vilplan och fri sikt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för denna ändring är 5 år från den dag tillägget vunnit laga kraft.

ÖVERSIKTSKARTA



Tillhör miljö- och samhällsnämnden i Östersunds beslut den 29/8 2012 §251 betygar:

Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

ANTAGANDEHANDLING	Dnr Äch 2440/2012	Dnr Planmodul P 12/0008
-------------------	----------------------	----------------------------

Till handlingen hör:
Plankarta med planbestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Särskilt utlåtande

ÄNDRING AV DETALJPLAN Tillägg till detaljplan B69 Thaimat i Brunflo Brunflo-Backen 1:46 Östersunds kommun

Upprättad 2012-08-16

Beslutsdatum 2012-08-29	Instans MSN
Laga kraft 2012-09-25	
Aktbeteckning 2380K-P2012/19	
Plannummer B156	

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt