

Ändring av detaljplan
Tillägg till detaljplan 126 och 329
Utbyggnad av balkonger
Blåhaken 2 m fl
Östersunds kommun



Bild 1. Foto över en av byggnaderna inom planområdet. Planförslaget ger möjlighet att bygga ut befintliga balkonger en meter mot gården.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 23 februari 2016
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 30 mars 2016
Laga kraft den 27 april 2016

HANDLINGAR

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

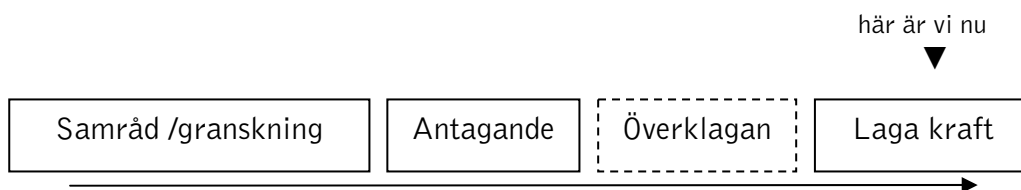
Tillägg till plankarta med planbestämmelser
Tillägg till planbeskrivning
Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

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.



tidsåtgång ca 6-9 månader

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Underliggande detaljplaner 126 och 329 fortsätter att gälla och ska läsas ihop med tillägget till planbeskrivningen samt tillägget till plankartan med planbestämmelser.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet ligger vid ICA Blå center i stadsdelen Tegelman i Östersund. Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad av befintliga balkonger på fastigheten Blåhaken 2. Planförslaget medger att balkongerna byggs ut 1,0 meter från befintlig fasad. Balkongerna ska ha samma bredd som befintliga indragna balkonger. För att anpassa balkongerna till intilliggande bebyggelse ska de uppföras i ljus färg.

Befintliga garage på fastigheten har byggts ut i strid mot gällande detaljplanen. Planförslaget skapar en byggrätt för dessa i deras befintliga läge. Planförslaget ger även en byggrätt för komplementbyggnader på fastigheten.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger vid Tegelman cirka 1,5 kilometer sydöst om Östersunds centrum. Området ligger mellan Södra Torlandsgatan, Fagerbacken, Tegelmanvägen och Krondikesvägen. Planområdet, som är cirka två hektar, ägs till största del av bostadsrättsföreningen Östersundshus 14. En mindre del av planområdet ägs av Östersunds kommun.

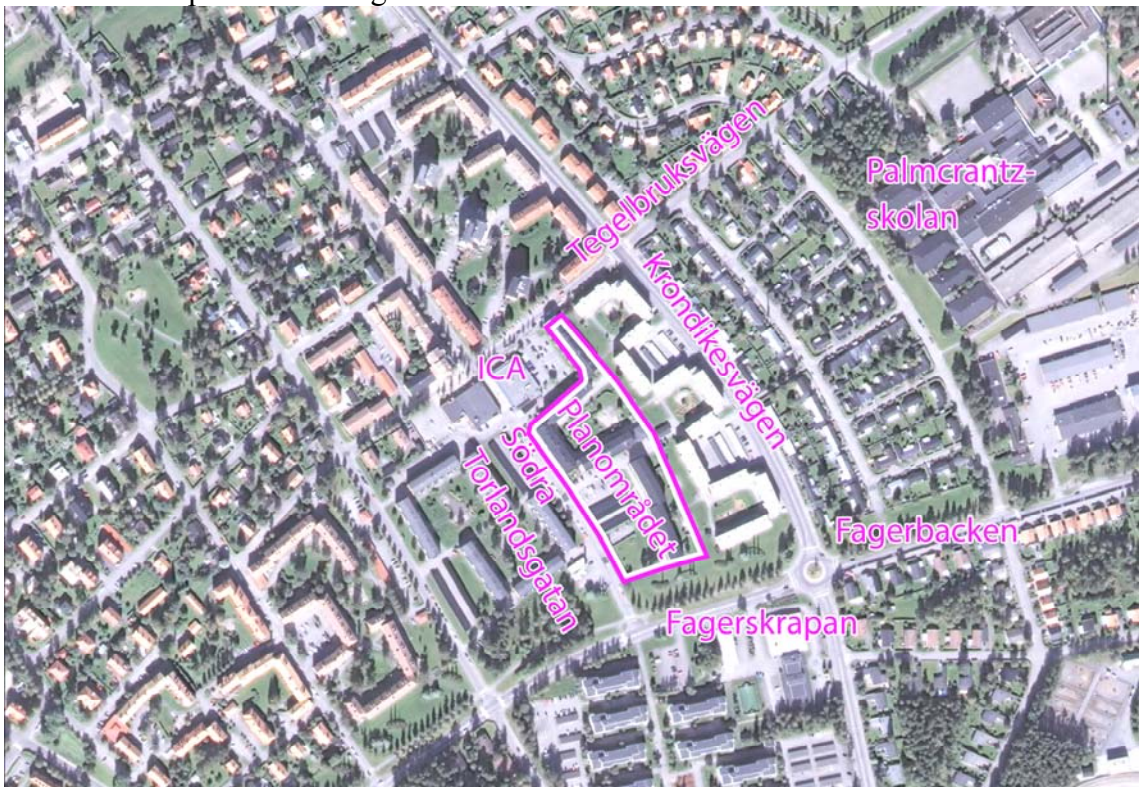


Bild 2. Flygfoto som visar planområdets läge

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040. Översiktsplanen har inga specifika ställningstaganden vad gäller tillbyggnader av balkonger på befintliga flerbostadshus. Det finns dock generella mål om att stadens byggnader ska kännetecknas av god arkitektur. Den föreslagna åtgärden på flerbostadshus är lämplig bland annat ur ett arkitektoniskt perspektiv. Planförslaget är därför förenligt med de övergripande målen i översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Största delen av planområdet omfattas av detaljplan 126 *Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Odenslund i Östersund (kv. Blåhaken m.m.)*. Planen vann laga kraft den 8 juni 1961. Detaljplanen medger bostäder i tre våningar till en högsta byggnadshöjd på 10,6 meter samt garage i en våning.

En mindre del av planområdet omfattas av detaljplan 326 *Detaljplan för Blåcenter*. Planen vann laga kraft den 29 oktober 1991. Detaljplanen medger bostäder. Den aktuella marken är försedd med byggnadsförbud.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 februari 2016 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

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Z25 Storsjöbygden. Detaljplanen påverkar inte riksintresset negativt.

Planområdet berörs av influensområdet för riksintresset för kommunikationer med hänsyn till flyghinder. Planförslaget innebär ingen ökning av höjden på befintliga byggnader. Planförslaget påverkar inte riksintresset negativt.

Samhällsbyggnad bedömer att inga miljö kvalitetsnormer överskrids till följd av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö och friytor

I planområdet, som är plant, finns fem flerbostadshus. Flera av enheterna är sammankopplade med varandra. Inom planområdet finns även tre garagelängor, en kvarterslokal samt en innergård.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Östersunds kommun arbetar för tillfället med att ta fram ett kulturmiljöprogram för bland annat aktuell stadsdel. I arbetsmaterialet för kulturmiljöprogrammet är inte byggnaderna utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. De allmänna varsamhetskraven i PBL måste ändå följas vid en ombyggnation för att åtgärderna ska vara lämpliga. Samhällsbyggnad bedömer att åtgärderna är lämpliga.

Bebyggelse

Planförslaget medger att befintliga indragna balkonger på flerbostadshusen får byggas ut med en meter. Befintlig djup på balkongerna är idag 1,1 meter. Tanken är även att balkongerna ska glasas in. För att balkongerna ska anpassas till befintliga byggnader finns även planbestämmelse om att bredden på utbyggnaderna ska vara den samma som befintliga indragna balkonger. Ur arkitektonisk synvinkel finns även en bestämmelse om att taken på balkongerna inte får vara högre än befintlig byggnads takfot.



*Bild 3. Utdrag ur bygglovhandlingar på ett av flerbostadshusen.
Illustration: GisteråSjöstrand.*



Bild 4. Foto på samma flerbostadshus. Fasad mot sydost (motsvarande bild nere till höger i bild 3.)



Bild 5. Foto på samma flerbostadshus. Fasad mot sydväst (motsvarande övre bilden i bild 3.)

Befintliga balkonger är uppförda med ljus färg som nyansmässigt är anpassad till befintliga byggnaders fasadfärg. Färgsättningen på bebyggelsen i närområdet är generellt ljus. Det bedöms inte finnas ett behov av att ha exakt samma färg på utbyggnaden som på de befintliga balkongerna, delvis på grund av att bygglov för byte av fasadfärg getts på huvudbyggnader inom planområdet. Färgen ska dock gå i en ljusare färg. Exakt färgsättning ska bestämmas i bygglovet.

Den underliggande detaljplanen utformades så att byggrätt endast finns vid de tänkta flerbostadshusen. Vid projekteringen av området kom placeringen av byggnaderna att avvika upp till cirka en meter mot vad som var tänkt. Mindre delar av de befintliga flerbostadshusen står därför på mark som inte får bebyggas. Det läggs därför en byggrätt som anpassas till husens befintliga lägen.

Även för garage var byggrätten anpassad till ett specifikt läge. När området sedan byggdes kom placeringen att avvika mot det i detaljplanen föreslagna läget. Byggrätten för garagen anpassas därför till befintliga lägen. Byggrätten ger även möjlighet till att uppföra garage på befintliga markparkeringar. För att inte få allt för dominerande garage läggs det till en planbestämmelse om att högsta totalhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter.

Det finns i gällande detaljplan ingen byggrätt för komplementbyggnader, till exempel förråd, cykelhus med mera, på gården. Planförslaget ger därför byggrätt för detta. Komplementbyggnader får uppföras till en högsta totalhöjd på 3,5 meter. Enskild komplementbyggnad får inte överstiga 15 kvadratmeter.

Tillgänglighet

Det finns inga skäl att göra avsteg från tillgänglighetskraven. Tillgängligheten på balkongerna ska studeras närmare i bygglovet.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Det är tänkt att balkongerna ska glasas in. Brandskyddsdokumentation kommer därför att begäras in i samband med bygglovet. Brandskyddsdokumentation bör beskriva bland annat hur utrymnings säkerheten säkerställas. Om utrymningsstrategin bygger på hjälp från räddningstjänsten kan det vara så att man måste vidta åtgärder gällande uppställningsplats för räddningstjänstens utrustning. Brandskyddsdokumentationen bör också innefatta brandskydd mellan bostäder.

Teknisk försörjning

Planförslaget innebär inga förändringar vad gäller områdets tekniska försörjning. Planförslaget medger en byggrätt för komplementbyggnader där det inte finns några byggnader. Här kan det finnas ledningar. Kabelanvisning ska därför begäras i god tid innan markarbeten påbörjas.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning 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. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

Tidsplan

Planen drivs med så kallat standardförfarande vilket betyder att den kan, beroende på vad som kommer in under planens samrådsprocess, antas på miljö- och samhällsnämnden tidigast den 30 mars 2016.

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 Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Konsekvenser för respektive fastighet

Blåhaken 2 och Odenslund 4:1

Mark från Odenslund 4:1 ska föras över till fastigheten Blåhaken 2. För detta ska ersättning utgå till fastighetsägaren till Odenslund 4:1.

Ersättningen regleras i förrättningen. Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning ligger på fastighetsägaren till Blåhaken 2.

Avsikten är att förrättningen är klar innan startbesked beviljas. På så sätt kan byggnationen ske på den egna fastigheten.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Vid bygglovansökan ska inte planavgift betalas. Bygglovavgift ska betalas i enlighet med gällande taxa.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Erik Blomqvist på Plan & bygg har hjälpt till med bygglovfrågor. Benita Nordin på Trafik, park och lantmäteri har hjälpt till med genomförandedelen.

Östersund den 23 februari 2016

Maria Boberg
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt