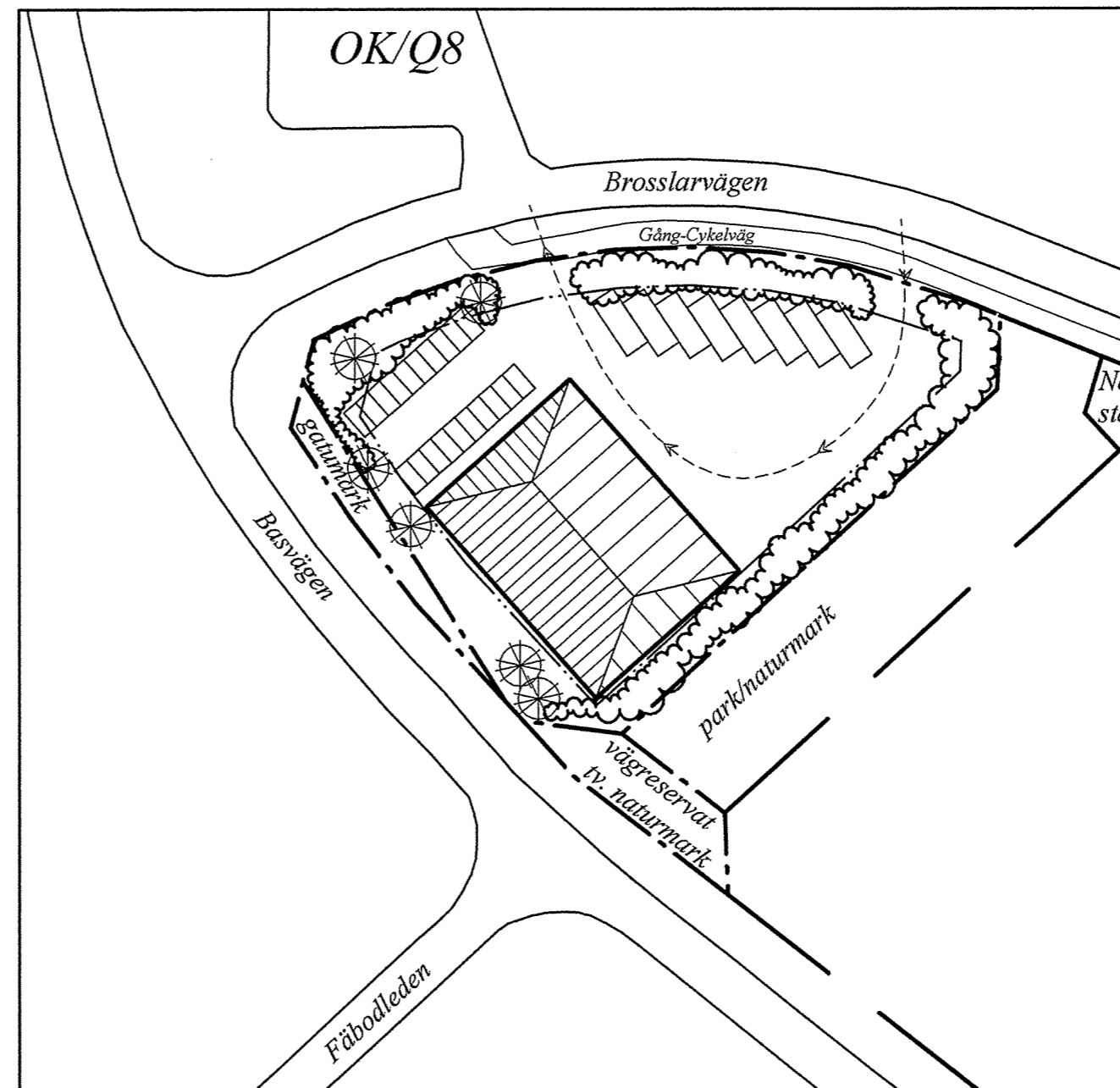


**GRUNDKARTEBETECKNINGAR**

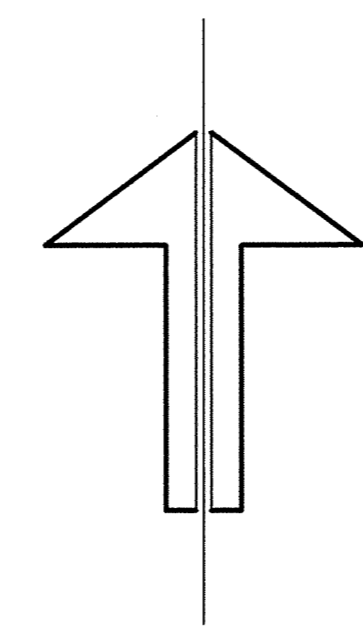
- Traktgräns
- Användningsgräns
- Fastlighetsgräns
- Trakthamn
- Kvarternamn
- Fastlighetsbeteckning
- Byggnader
- Skärmlak
- Transformförbyggnad
- Trappa
- Väg, Kantsten
- Staket
- Stödmur
- Slätt
- Dike
- Ägoslagsgräns
- Barrskog
- Lövträd, Barrträd
- Belysningsstolpe, Elstolpe
- Rutnätspunkt
- Höjdkurvor
- Elledning
- Gatu-, markhöjd

Grundkarta upprättad 2001-09-28 genom utdrag ur Miljö och Stadsbyggnadskonorets planarkivverk 2001.5275

Projektlösningssystem 2.5 gonn W 1938  
 Höjdsystem 1900  
 Höjklass II  
 Byggnader Karterade fotografiskt och efter fasadlinjer  
 Fastlighetsredovisning 2001-09  
 Detaljer ajour 2001-09



*Illustrationskarta*

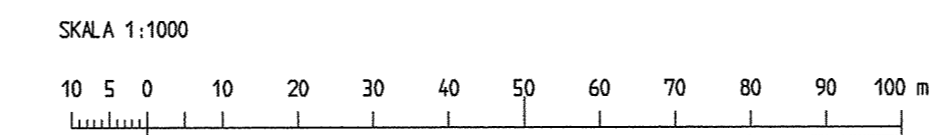


**ANTAGANDEHANDLING**  
 Planhandlingarna består av:  
 - Plankarta med planbestämmelser  
 - Illustrationskarta  
 - Planbeskrivning  
 - Genomförandebeskrivning  
 - Särskilt utlåtande

Detaljplanen är upprättad i AutoCad av Tobias Larsson den 31 oktober 2001.

**DETALJPLANEN**  
 Antagen av MBN 19 december 2001  
 Laga kraft 11 januari 2002  
 Aktbeteckning 2380 K - P 2002 / 1

Tillhör miljö- och byggnämndens i Östersund beslut den 19/12 2001# 362 betyggar:  
*Agneta Johansson*  
 Agneta Johansson  
 Miljö- och byggnämndens sekreterare



**PLANBESKRIVNING**

**Syfte och huvuddrag**  
 Fastighetskontoret har begärt planändring för del av Torvalla 9:9 i kv. Ramsågen. Planområdet är beläget i norra delen av stadsdelen Torvalla mellan Basvägen och Broslarvägen. Syftet med planen är att ändra tillåten markanvändning från bensinstansändamål (G) till industri (J) och kontor (K)  
 En bensinstation är redan etablerad i angränsande kvarter, Stocksågen, varför någon ytterligare etablering inte är att vänta.  
 Vidare säkerställs i planen ett reservat (T) för en ny korsningslösning / cirkulationsplats Fäbodleden -Basvägen.

**Förutsättningar och förändringar**  
 Planområdet omfattar i sin helhet skogbevuxen naturmark. Växtligheten utgörs i huvudsak av äldre granskog med enstaka inslag av tall och björk. Terrängen har en relativt jämn lutning från väster till öster, nivåskillnaden är ca 3,5 meter på en sträcka av ca 80meter.  
 En stor del av befintlig vegetation kommer att avverkas när fastigheten exploateras. För att skapa trevlig stadsbild och utemiljö krävs att användbar markvegetation och högre vegetation, i synnerhet stamträd av tall och björk, sparas och vid behov kompletteras (n). Under byggperioden är det av vikt att intrång inte sker i den naturmark som ska bevaras.

**Miljökonsekvensbeskrivning.**  
 Miljö- och stadsbyggnadskonoret har bedömt att det i samband med planändringen inte föreligger behov att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning / MKB. Versamheten som etableras kan däremot komma att prövas/anmälas enligt miljöbalken.

**Arealer.**  
 Planområdet har en sammanlagd areal på ca 5750m<sup>2</sup> varav kvartersmarken utgör ca 5250m<sup>2</sup>. Av angränsande parkmark/naturmark överförs ca 570m<sup>2</sup> till kvartersmark samt ca 250m<sup>2</sup> till reservat för gatutarm (T).

**Ny bebyggelse - exploatering**  
 Planen medger en byggrätt på 40% av markarealen vilket motsvarar ca 2100 m<sup>2</sup> BTA.  
 Byggnadshöjden begränsas till högst 12 m med högst II våningar.  
 Den verksamhet som planeras, tryckeri, sker i 2-skift med ca 7 pers / skift. Enligt preliminära skisser kommer planeras även byggnaden att innehålla kontorslokaler, max 400m<sup>2</sup>.  
 Byggnadens lokaler samt utemiljö / friytor ska utformas så att de blir tillgängliga för personer med funktionshinder.  
 Med hänsyn till fastighetens exponerade läge vid infarten till Torvalla förutsätts att byggnadens utformning och den yttre planeringen sker med omsorg.

**Skyddsrumskesked** behöver inte sökas.

**Bygglöplikt**  
 Någon ändring i bygglöplikten är inte aktuell.

**Gator och trafik**  
 Planen gränsar mot Broslarvägen i norr resp. Basvägen i söder. Enligt senaste trafikmätning, 1996 - 1997, uppmättes följande trafikmängder;  
 Basvägen, nordväst om Fäbodleden 4600 fordon / årsmedeltdygn.  
 Basvägen, sydost om Fäbodleden 3700 fordon / årsmedeltdygn.  
 Fäbodleden 2600 fordon / årsmedeltdygn

**Siktförbättringar Broslarvägen - Basvägen**  
 Vid utfart från Broslarvägen mot Basvägen är sikten något begränsad pga vegetation och hög vägsilant. Kvartergränsen mot Basvägen flyttas. Därigenom utökas gatutarmen / vägområdet för Basvägen så att slänten kan justeras och sikten förbättras. (planbeteckning Huvudgata)

**Anslutningar**  
 Fastigheten får endast körbar anslutning mot Broslarvägen.  
 Anslutning mot Broslarvägen innebär att befintlig gång- och cykelbana skapas med bil. Av säkerhetsskäl ska därför *staket/stängsel* sättas i gräns mot gång- och cykelbanan, med släpp endast vid fastighetens in och utfart.

**Reservat**  
 En förändring som på sikt kan komma att genomföras är en ny utformning av korsningen Fäbodleden - Basvägen. Av angränsande naturmarken överförs därför ca 250m<sup>2</sup> till gatutarm, området har i planen betecknats T. Fram till ett genomförande ligger markområdet orört kvar som naturmark/park.

**Parkering**  
 Det bilplatsbehov som verksamheterna inom fastigheten alstrar, parkering, distribution etc, ska tillgodoseas inom fastigheten. Bilplatsbehovet beräknas enl. gällande riktlinjer;  
 Industri 10 bilplatser/1000m<sup>2</sup>BTA  
 Kontor 20 bilplatser / 1000m<sup>2</sup>BTA.

**Gods**  
 All lastning resp. lossning ska ske inom kvartersmark.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**Organisatoriska frågor.**  
 Planen hanläggs med sk enkelt planförfarande. Det innebär att detaljplanen kan antas direkt efter samrådet utan föregående utställning.  
 Målsättningen är att detaljplanen samrådsbehandlas under november för att tidigast vid miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 19 december 2001. Genomförandetiden bestäms till fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

**Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.**  
 Östersunds kommun äger och är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.  
 Kommunen ansvarar för gator och va-förslörjning inom planområdet.  
 För eldistribution ansvarar Jämtkraft AB.  
 För åtgärder på kvartersmark ansvarar byggherre / fastighetsägare.

**Fastighetsbildning**  
 Fastighetskontoret har ansökt om fastighetsbildning. I enlighet med planförslaget sker avstyckning från Torvalla 9:9. Därigenom bildas en egen fastighet inom kv Ramsågen.

**Tekniska frågor**  
**Grundundersökning.**  
 Byggherren ansvarar för att geoteknisk undersökning inkl markradonmätning utförs vid nybyggnation.  
**Va**  
 Fastigheten ansluts till kommunalt vatten- och avlopp samt dagvatten i Broslarvägen  
**El**  
 Lågspanningskablar med tillhörande anläggning finns förlagda längs Broslarvägen. Ev. flyttning eller omläggning av dessa ledningar får bekostas av exploitören.

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Plangräns för området
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje

**MARKANVÄNDNING**

**ALLMÄNNA PLATSER**

T Reservat för vägändamål - ny korsningslösning. Intill dess att marken tas i anspråk för vägändamål utgör den fortsattssättningsvis naturmark/park.

**HUVUDGATA**

Gata som ingår i huvudnätet

**KVARTERSMARK**

J Industri, dock ej verksamhet som är störande för omgivningen.

K Kontor

**UTNYTTJANDEGRAD**

e 40 Största bruttoarea i % av fastighetsarean.

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

Marken får inte bebyggas. Marken får endast bebyggas med skyltpelare etc.

**MARKENS ANORDNANDE**

Av trafiksäkerhetsskäl ska stängsel/staket utföras i gräns mot gång- och cykelbana, med släpp endast vid fastighetens in- och utfarter.

B Befintlig vegetation ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt, särskilt stamträdav tall eller björk. Träd och buskar skall bevaras i planteras i princip enligt illustrationskartan

K → Utfart får inte ordnas.

**UTFORMNING**

II Högsta tillåtna antal våningar

12 Högsta tillåtna byggnadshöjd

**STÖRNINGSSKYDD**

m För omgivningen störande verksamheter får inte förekomma. Riktvärdet för externt industribuller får inte överskridas vid närmsta bostadsbebyggelse.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag då planen vinner laga kraft.

Detaljplan för  
**Kv RAMSÅGEN**

(från bensinstation till industri och kontor)

Östersunds kommun

Östersund den 31 oktober 2001

*Siv Reuterswärd Larsson*  
 Siv Reuterswärd  
 Stadsarkitekt

*Lars Tideman*  
 Lars Tideman  
 Arkitekt