

Ändring av detaljplan för Skavjärnet 1 Upphävande av tomtindelning Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 15 januari 2020
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 1 april 2020
Laga kraft den 29 april 2020

HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (detta dokument)
Plankarta med planbestämmelser
Undersökning av betydande miljöpåverkan
Fastighetsförteckning

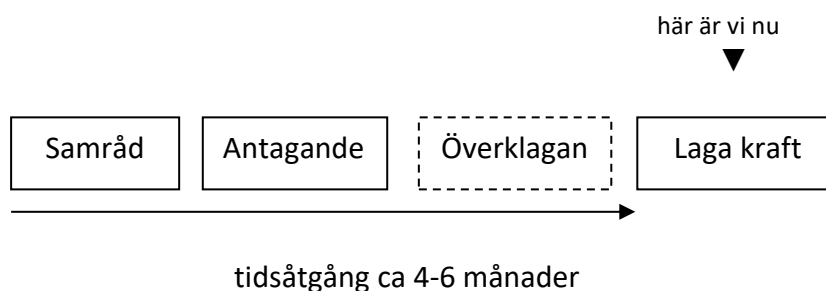
PLANPROCESSEN – FÖRENKLAT FÖRFARANDE

Planarbetet handläggs med förenklat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Om detaljplanens genomförandetid har gått ut är det möjligt att använda ett förenklat förfarande för att ta bort bestämmelser om fastighetsindelning och vissa bestämmelser om rättighetsområden. Samråd behöver då inte ske med andra kommuner eller sakägare utanför det berörda området och beslut kan tas direkt efter samråd.

Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer och program.....	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	4
Behov av strategisk miljöbedömning.....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	6
Naturmiljö	6
Kulturmiljö.....	6
Bebyggelse	6
Teknisk försörjning	6
GENOMFÖRANDE.....	7
Tidsplan	7
Genomförandetid.....	7
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	7
Ledningar.....	7
Åtgärder inom kvartersmark.....	7
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	8
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	8

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringarna som föreslås samt konsekvenserna av dessa. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att upphäva gällande tomtindelning och därmed möjliggöra för ny fastighetsbildning genom lantmäteriförrättning för fastigheten Skavjärnet 1. Tomtindelningen (2380K-Ålder) gäller numera som detaljplanebestämmelse och innebär att fastighetsbildning inte får strida mot den. Genom planändringen upphävs tomtindelningen inom området. Upphävande av tomtindelningar innebär ingen övrig förändring. Befintlig detaljplan gäller fortsatt med samma regleringar bortsett från upphävandet.

Planen handläggs med PBL 2010:900 uppdaterad till och med SFS 2015:668. Planarbetet är påbörjat genom påskrivet planavtal den 25 december 2019.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i centrala Östersund och omfattar fastigheten Skavjärnet 1. Biblioteksgatan angränsar till planområdet i norr och Södra Gröngatan i väster.

Planområdets totala areal är 0,16 hektar.

Skavjärnet 1 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan Östersund 2040

Planområdet omfattas av översiktsplan Östersund 2040. Översiktsplanen har inga specifika ställningstaganden vad gäller upphävande av fastighetsplaner. Planförslaget är förenligt med de övergripande målen i översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan

Den del av kvarteret Skavjärnet som utgör planområdet omfattas av *Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Staden i Östersunds kommun (Kv Skavjärnet, Sädesskäppan och Stadspredikanten mm.) laga kraft den 27 september 1984*. Markanvändningen för kvarteret är bostäder och handel.

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.

Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö värden (Z 25 Storsjöbygden), riksintresse för kulturmiljö värden (Z 27 Östersunds stad), riksintresse för Åre Östersund Airport samt riksintresse för totalförsvaret. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte påverkar riksintressena negativt.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet sluttar i västlig riktning. Markytan är hårdgjord och består av två byggnader innehållande lägenheter samt en garagelänga.

Kulturmiljö

Kultuhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Alla byggnader inom planområdet är utpekade i kulturmiljöprogrammet etapp 1. Ett av flerfamiljshusen är klassat som särskilt värdefull, Klass A. Det är uppfört 1938 och kulturmiljöprogrammets ställningstagande för tidsperioden 1930–1979 är att rivningsförbud/skyddsbestämmelser q, bör övervägas i kommande detaljplaner för särskilt värdefulla byggnader Klass A. Det andra flerfamiljshuset är klassat som särskilt värdefull, Klass B. Garagelängan är utpekad som allmänt värdefull.

Rivningsförbud/skyddsbestämmelser q införs inte i denna planändring då planändringen endast avser upphävande av tomtindelning. Befintlig detaljplan gäller fortsatt med samma regleringar bortsett från upphävandet.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av två flerfamiljshus och en garagelänga. I flerfamiljshusen finns även några företag.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I området finns kommunalt vatten och avlopp. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Vatten Östersund.

El, tele och IT-struktur

Ändringen av detaljplanen innebär inget ytterligare behov av elförsörjning. Markförlagda teleledningarna/anläggningar finns draget inom fastigheten till husen. Planförslaget innebär att ledningarna kan vara kvar i sitt nuvarande läge.

Avfall

Kärnen för avfall står idag vid gaveln på garaget. Vid en delning av fastigheten ska samma yta nyttjas för en gemensam avfallshantering.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Tidsplan

Detaljplanen beräknas hanteras enligt följande tidplan

Samråd	Februari 2020
Antagande	April 2020

Genomförandetid

I denna planändring får den ursprungliga detaljplanen (277) ingen ny genomförandetid eftersom detaljplaneändringen endast avser upphävande av tomtindelning.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Ledningar

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund. Separata serviceanslutningar för ledningarna finns vid tomtgräns till de båda byggnaderna på fastigheten. Ett gemensamt ledningsnät finns troligtvis inom fastigheten, framförallt för dagvatten. Detta bör undersökas av fastighetsägaren inför en fastighetsdelning.

Fastighetsägaren bekostar eventuell flytt av ledningar.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Åtgärder inom kvartersmark

Ansvaret för att ansöka om samt bekosta lantmäteriförrättning ligger på fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för fastigheten.

Konsekvenser för fastigheten Skavjärnet 1

Planförslaget innebär att gällande tomtindelning (2380K-Ålder) upphävs vilket möjliggör för ny fastighetsbildning genom lantmäteriförrättning.

Gällande detaljplan, 277, påverkas inte i något annat avseende av planändringen och den fortsätter att gälla med samma regleringar bortsett från upphävandet.

Lämpligheten för åtgärderna måste fortfarande prövas i en lantmäteriförrättning.

Servitut avses bildas för infart och vid garageutfart.

För gemensam avfallshantering på samma plats där den är idag, kan förslagsvis en gemensamhetsanläggning upprättas för denna. Detta löses i samband med lantmäteriförrättningen.

Då fastigheten troligtvis har ett gemensamt ledningsnät för vatten-, spillvatten- och dagvatten föreslås att antingen upprätta en gemensamhetsanläggning för detta, alternativt separera ledningarna.

En fastighetsdelning innebär även att gemensamma bruksavgifter för VA måste ses över och fördelas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Åsa Lindqvist på lantmäterimyndigheten har medverkat.

Östersund den 15 januari 2020

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Jenny Novén Norum
Karttekniker