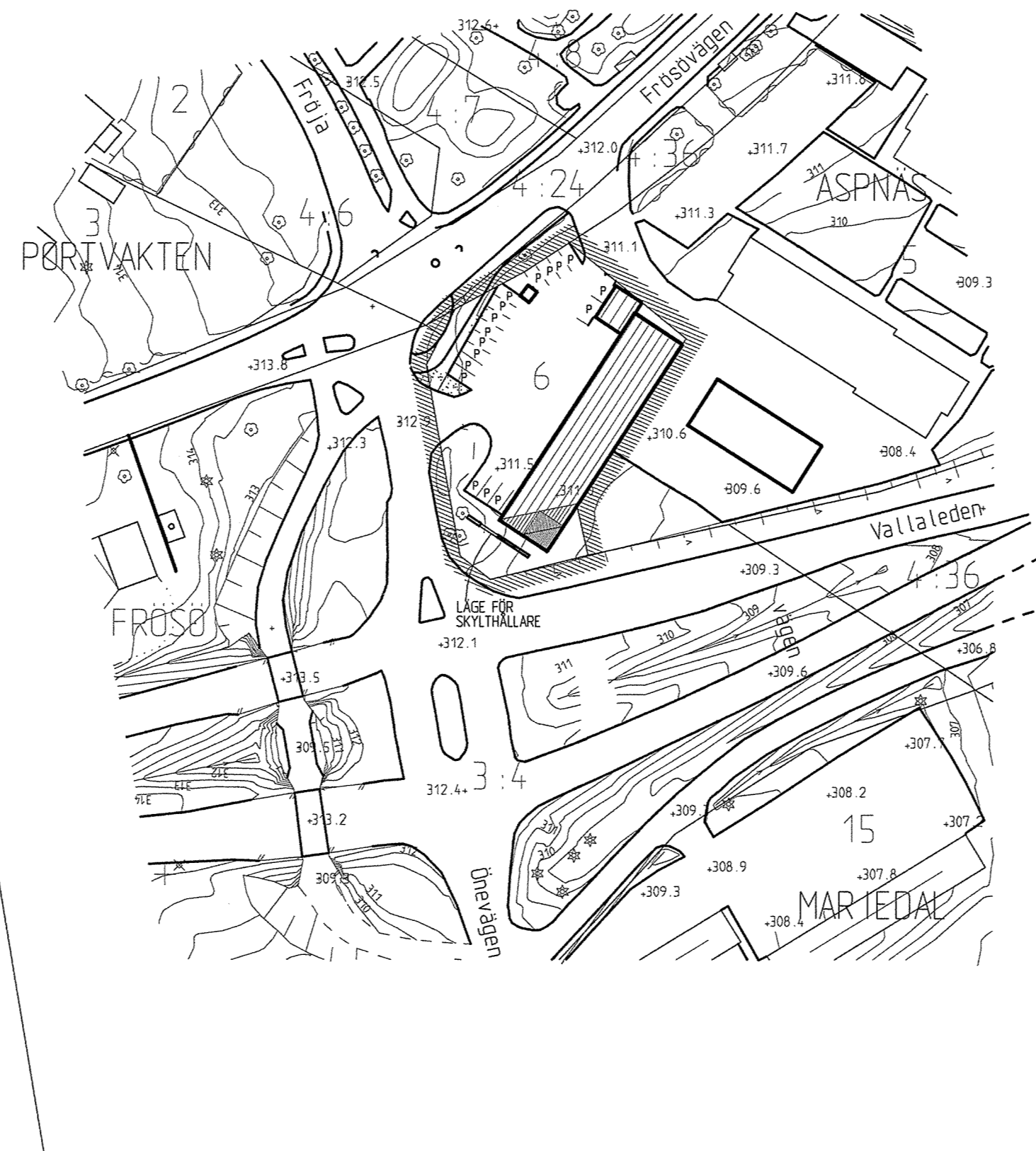


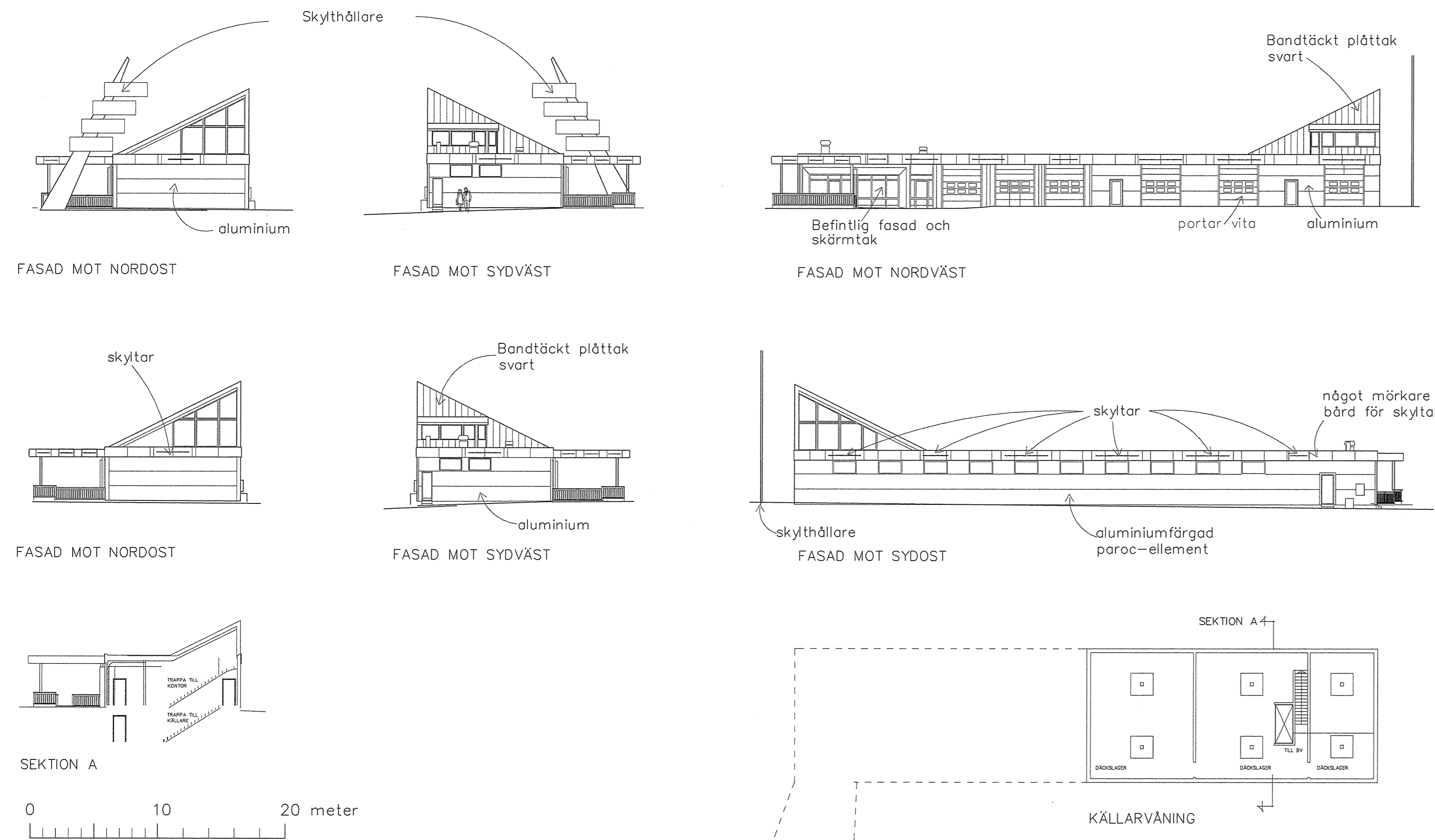
Detaljplan



Illustration



Fasader och material



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, beskrivning, fasad- och materialritningar och illustrationskarta. Till förslaget för även grundkarta. Fastighetsförteckning daterad den 28 november 2001.

Bakgrund - Befintliga förhållanden - Plandata

Frösö Gummi AB har inlämnat en ansökan, den 18 september 2000, om planläggning. Skälet är att verksamheten kräver större och rationella lokaler. Samtidigt finns det en ambition att snygga till fastigheten i sin helhet.

Under åren 1965-1994 bedrevs här bensinstation Gulf/Q8. Frösö Gummi AB förvärvade fastigheten 1994 för att bedriva däckverkstad och gatukök i nu befintlig byggnad.

Planområdet omfattar tomt nr 6 i kvarteret Aspнас och begränsas i väster av Fröjävägen, i nordväst av Frösövägen, i öster av tomt nr 5 inom kvarteret och i söder av Vallaleden.

Tomt nr 6 har en areal av ca 1900 m² och ägs av Frösö Gummi AB.

Gällande detaljplan är fastställd den 7 juni 1982 med ändamålsbeteckning, Gt, bensinförsläning och därmed samhörigt ändamål. I övrigt berörs detaljplaner från den 8 maj 1937, 1 oktober 1982 samt den 21 juni 1989.

Planområdet ingår i Översiktsplan centrala Frösön, antagen av kommunfullmäktige den 25 juni 1998. Översiktsplanens målsättningar är att prioritera blandstaden. Viss möjlighet till verksamheter blandat med boende bör finnas. Rekommendationer för området Fröjävägen - Frösödalsstorg är bl a att etablera mer handel kring Frösödalsstorg eftersom det är en naturlig knutpunkt i området.

Förslaget är förenligt med Översiktsplanens intentioner.

Genom beslut i Miljö- och byggnämnden den 18 oktober 2000, § 328, har miljö- och stadsbyggnadskontoret fått uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan.

Förslag

Syftet med detaljplanen är att säkerställa utökad byggrätt för befintlig verksamhet som är däckverkstad och gatukök samt modernisera användningsbestämmelsen för ett mer flexibelt framtida användningsätt. Detaljplaneförslaget medger utökad byggrätt om totalt 600 m² byggnadsarea. Användningsbestämmelsen Gt, ändras till C, centrum service som butiker, däckservice, kontor, hantverk o dylikt. För att bli en komplett verksamhet, inom däcksidan, kommer den utökade byggrätten i första hand användas till en hjulställningsverkstad. Hantering av däck kommer att ske som idag dvs försäljning, byte, balansering, lagning och normal däcklagring skall förekomma. Idag lagras gamla däck normalt i tvåveckorsperioder i containrar varefter de hämtas för transport till återvinning etc. Förslaget är nu att flytta den verksamheten till den planerade utbyggnaden i källarplanen.

Byggnaden kommer att rustas upp och tillsammans med utbyggnaden skapa ett attraktivt och modernt verksamhetshus. För att accentuera, skapa något extra för byggnaden föreslås en glasad trekantig påbyggnad i en andra våning mot söder som skall användas till kontor. Hiss behöver inte installeras för att nå den påbyggnaden.

Genom nära samråd under planarbetet föreslås en särskild planbestämmelse om byggnadslovbefrielse.

Då marken redan är bebyggd, till vissa delar, har någon översiktlig grundundersökning inte utförts.

Inga fornlämnningar finns kända inom planområdet.

Till- och utfartar sker som idag från befintligt gatunät.

Tillgången på parkeringsplatser är tillgodosedd utifrån den verksamhet som idag bedrivs på fastigheten. Om lokalerna får ny verksamhet, förenligt med planen, skall hela det nya bilplatsbehovet tillgodoses på tomtmark. Befintliga bilplatser som är knutna till lokalen får tillgodoräknas. De riktlinjer som antagits av kommunen gäller för beräkning av bilplatsbehovet. Breddning av gångbanan längs Frösövägen föreslås.

Kollektivtrafiken trafikerar Frösövägen med god närhet till hållplatslägena.

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppssystem samt fjärrvärmenät.

Mot bakgrund av befintlig verksamhet på fastigheten krävs en helhetssyn på byggnadens konstruktion. Främst då utifrån att man handlar kortidsförvaring av däck. Viktigt ur brandsynpunkt är att det finns brandavskiljande vägg mellan däckförvaring och övrig verksamhet som skall utföras i lägst brandklass RET 60 från källare till yttertak. Byggnaden skall därför vara indelad i erforderliga brandceller. Luftkvalitet och buller är viktiga faktorer i ett ekologiskt samhälle. Källa till förorening är framförallt fordonsstrafiken. Beräkning av koloxid och kväveoxidhalter utefter de mest trafikerade gatorna som Frösövägen, Fröjävägen och Vallaleden visar att halterna klart understiger Naturvårdsverkets gränsvärden.

Frösö Gummi hanterar däck som detaljet i sin verksamhet, vid en brand på fastigheten eller liknande verksamheter väljer Räddningstjänsten olika strategier utifrån det reella läget. Särskilt omhändertagande av släckvattnet bedöms inte realistiskt utifrån verksamhetens omfattning. Vid släckning av en ev brand går det att välja mellan tex låta branden brinna ut, eller att kliva in med skum och kväva elden och på det sättet bekämpa elden snabbt och därmed rökutvecklingen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planen har fem års genomförandetid efter det att den vunnit laga kraft.

Handläggningen av planförslaget sker med sk enkelt förfarande. Samråd pågår under ca fyra veckor i december 2001 januari 2002. Om samrådet inte föranleder några allvarigare erinringar beräknas planen kunna antas under januari/februari 2002. Detaljplaneförslaget medför att kommunen skall förvärva mindre del av Aspнас 6 för breddning av gångbanan. Utbyggnad av Frösö Gummi beräknas pågå under våren 2002.

Tomtindelning, fastställd 24 november 1966, för Aspнас 6 föreslås upphävas.

DETALJPLANEN

Antagen av MBN den 27 februari 2002
Laga kraft den 26 mars 2002
Aktbeteckning 2380K-P2002/11

Tillhör miljö- och byggnämndens i Östersund beslut den 27/2 2002 § 42 betygsgår.

Agneta Johansson
Agneta Johansson
Miljö- och byggnämndens sekreterare

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdets gräns (rastrets innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Trafik mellan områden
- Centrumservice som butiker, däckservice, kontor, hantverk, kiosk och dylikt.
- Skyttållare höjd max 12 meter och med högst 4 skyttar.

UTNYTTJANDEGRAD

e 000 Största byggnadsarea i kvm ovan mark.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas. Entreprenier samt mindre kompletteringsbyggnader t ex sophus får dock uppföras.

MARKENS ANORDNANDE

Utfart får inte anordnas.

PLACERING: UTFORMNING: UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter, för mindre byggnadsdel enligt ritning 9,5 meter.
- Hiss behöver inte installeras.

ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

a Bygglöv krävs inte för om- och tillbyggnad om utförandet överensstämmer med tillståndens ritningar. Detta inkluderar även skyttållare. Byggnamälan skall inlämnas i vanlig ordning.

Gällande tomtindelning för Aspнас 6, som fastställdes den 24 november 1966 är upphävd.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Användningsgräns
- Fastighetsgräns
- FRÖSÖ
- MAR TEDAL
- Kvarter Aspen
- Fastighetsbeteckning 2, 3, 4
- Byggnader
- Skärmtak
- Transform för byggnad
- Väg, Kantsten
- Höck
- Staket
- Stenmur
- Stötmur
- Sten
- Dike
- Lövtrod, Bærtrod
- Belysningsstolpe, Elstolpe
- Rullningspunkt
- Höjddiagram

Grundkarta upprättad 2000-11-02 genom utdrag ur Miljö och Stadsbyggnadskontorets primärkartverk L 2000.5260

Projektlösningssystem 2.5 ggn W 1938
Höjdsystem 1900
Byggnader Karterade fotografiskt
Fastighetsredovisning 2000-11
Detaljer ajour 2000-11

Tom Brontheim
Stadsingenjör

ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:
- Plankarta med illustration, planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivningar. Fasad- och materialritningar.
- Särskilt utlåtande

Detaljplan för FRÖSÖ GUMMI (Aspnäs 6) Frösön Östersunds kommun

Östersund den 28 november 2001

Reviderad den 8 februari 2002

Siv Reuterswärd
Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Berth Gillberg
Planingenjör