

## ILLUSTRATIONSKARTA

Kartbilden är ett utdrag ur gällande detaljplan nr F104. Det markerade området omfattas av ändringen. Tänkta placering är samma som tidigare men byggnaden blir en våning högre.



## PLANBESKRIVNING

### Bakgrund

Ägaren till fastigheten Fritztorp 1 har ansökt om planbesked. Fastigheten ligger centralt på Frösön, i korsningen Fritzhemsgatan – Villavägen. Ansökan avser en ökning av byggrätten genom att ändra nu gällande detaljplan, F 104, från bostäder i tre plan (en våning plus souterängvåning och vindsvåning) till bostäder i fyra plan (två våningar plus souterängvåning och vindsvåning). Tidigare fanns en villa på fastigheten.

### Förutsättningar

Förslag till ändring av detaljplan F104. Detaljplanen omfattar endast den idag obebyggda fastigheten Fritztorp 1 som har en areal på 1362 kvm. Fastigheten har ett centralt läge på Frösön och ligger i ett kvarter indelat i 10 fastigheter. Kvarteret har en varierad bebyggelse, tre fastigheter är bebyggda med villor, fyra med flerbostadshus och en med en bensinstation. Fastigheten Fritztorp 1 är enligt gällande detaljplan (F104) reserverad för bostadsbebyggelse med flerbostadshus. Högre vegetation av lövträd återfinns i inre delen av kvarteret och mot Fritzhemsgatan och Villavägen. Mot Nybovägen och Östbergsskolan saknas högre vegetation helt. Terrängen sluttar från Fritzhemsgatan i väster ned mot Frösövägen i öster. Villavägen har en lutning på ca 10 % som vintertid kan skapa problem för framför allt tyngre fordon. Lutningsförhållandena bedöms inte skapa några problem vid en exploatering.

### Gällande detaljplan, F 104

Gällande detaljplan, F 104, antagen 1991-11-12 medger bostadsändamål i en våning samt därutöver inredd vind- resp. souterängvåning (tre bostadsvåningar). Planen tillåter en exploateringsgrad på max 600 kvm bruttoarea (BTA) ovan mark.

### Översiktsplan för centrala Frösön

Planområdet omfattas av Översiktsplanen för centrala Frösön från 1998. Översiktsplanens rekommendationer för bebyggelsen i området är att blandkaraktären, dvs. blandningen mellan olika fristående hustyper, ska behållas. Ljusa putsfasader eller röda tegelfasader rekommenderas på flerbostadshusen, röda eller grå taktäckningsmaterial rekommenderas. Flervåningshus ska i första hand placeras på lägre nivåer kring Frösövägen med maximalt tre våningar plus eventuell souterängvåning. Planförslaget medger två våningar plus souterängvåning och vind.

### Syfte och huvuddrag

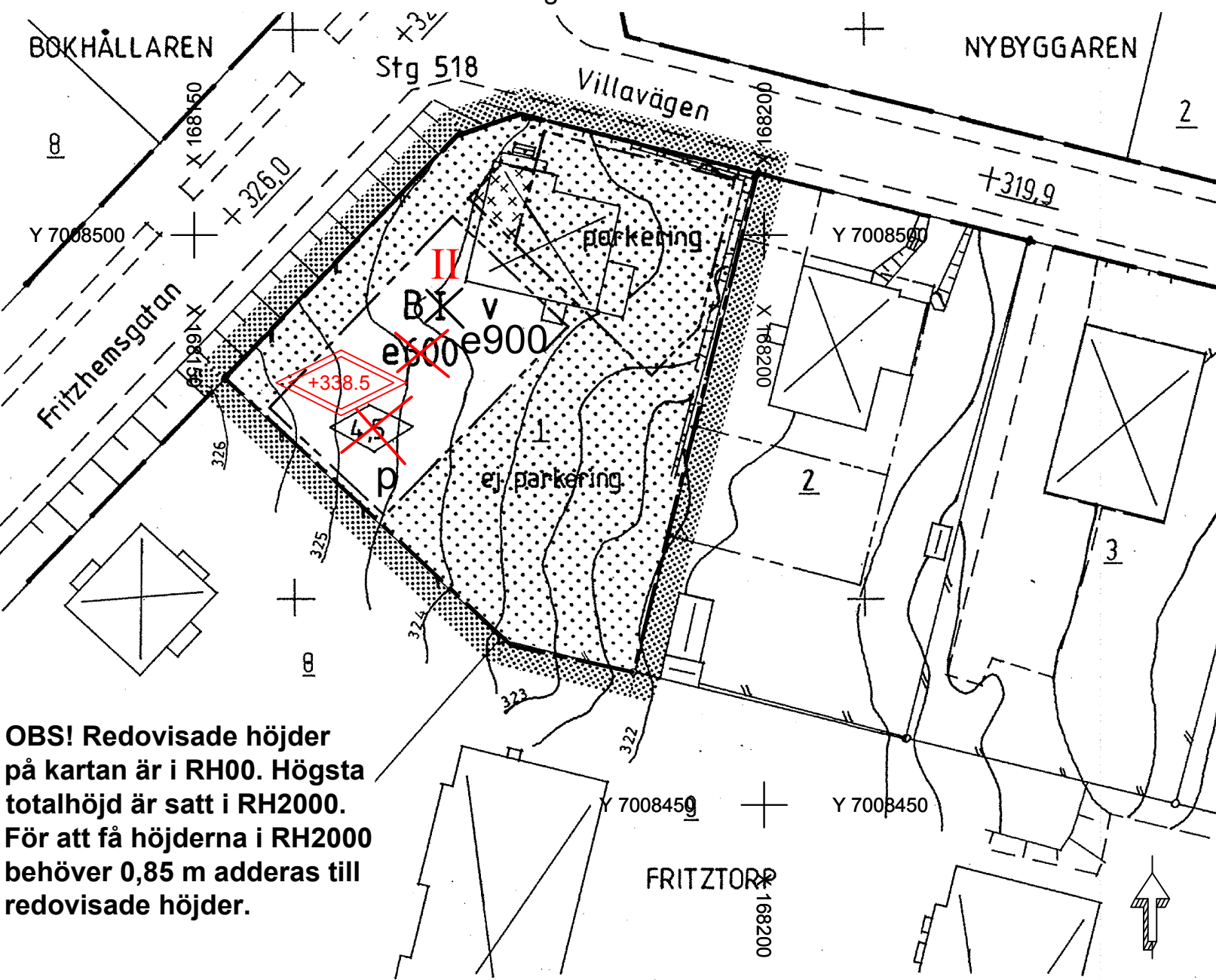
Syftet med den nya planen, som enbart omfattar fastigheten Fritztorp 1, är att skapa planmässiga förutsättningar att addera ytterligare en bostadsvåning, dvs. från bostäder i tre plan till bostäder i fyra plan, inklusive souteräng och vind. Planändringen innebär att den tillåtna exploateringen ovan mark utökas från 600 kvm till 900 kvm bruttoarea (BTA). Planändringen sker genom ett tillägg till gällande detaljplan F104 som fortsätter att gälla och ska läsas tillsammans med planändringen. Ett genomförande av planändringen innebär, i förhållande till gällande plan (F104), ett tillskott på ca 3 lägenheter.

### Parkering - Anslutning

Fastighetens bilplatsbehov ska dimensioneras efter "Parkeringstal för Östersunds kommun" antagen av kommunfullmäktige 2007-06-28. Enligt riktlinjerna gäller 11 bilplatser / 1000m<sup>2</sup> BTA alt 1,1 bilplats/lägenhet. Aktuell förändring, från ca 8 till ca 11 lägenheter, innebär ett bilplatsbehov på totalt ca 10-11 parkeringsplatser. Fastighetens bilplatsbehov kommer att beräknas enl. ovanstående riktlinjer och slutgiltigt avgöras i samband med bygglovprövningen. Bilplatsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten/på kvartersmark. Anslutning ordnas mot Villavägen.

## TILLÄGG TILL PLANKARTA

Kartbilden är ett utdrag ur gällande detaljplan nr F104. Det markerade området omfattas av ändringen.



### Sol- och skuggförhållanden

Den tidigare bebyggelsen utgjordes av en mindre villa som avseende sol- och skuggförhållanden inte hade nämnvärd inverkan på omgivningen. Aktuellt planförslag innebär en ökad byggrätt från bostäder i tre plan (en våning plus souterängvåning och vindsvåning) till bostäder i fyra plan (två våningar plus souterängvåning och vindsvåning) vilket innebär att byggnadshöjden ökar med ca 3 meter. Ytterligare en våning innebär en ökad skuggverkan på angränsande fastigheter i väst, norr och öst. Påverkan blir som störst under vinterhalvåret. Inom fastigheten bedöms tomtens disposition/uteplatsens placering få goda solförhållanden under för- och eftermiddag. Byggnaden kommer dock att avskärma uteplatsen från kvällssol. Se bilaga: sol- och skuggpåverkan.

### Trafik

Ett genomförande av detaljplanen, i förhållande till gällande detaljplan innebär att antalet lägenheter kan öka från ca från ca 8 till ca 11 lägenheter. Tillskottet bedöms i sammanhanget inte innebära någon väsentlig ökning av trafik eller ljudnivåer. Trafiken på omgivande gator, Villavägen resp. Fritzhemsgatan, bedöms inte ha så hög trafikbelastning att rekommenderade riktvärden för buller överskrids. Under byggtiden kan en ökning av trafiken med maskiner och transporter förväntas vilket medför ökat buller, vibrationer och damm som kan störa närboende.

### Riksintressen

Planområdet ligger inom område som enligt 3 kap miljöbalken (MB) omfattas av riksintresset för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). De värden riksintresset representerar kommer inte att påverkas negativt.

### Tidigare beslut

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2012-04-25, §136, att planförslaget får samrådsbehandlas.

### Behov av miljöbedömning

**Ställningstagande**  
Samhällsbyggnad har gjort en miljöbedömning, dat. 2012-04-10, och anser att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Länsstyrelsen har 2012-05-03 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 Fritztorp 1 bekostar planändringen. Planavtal har upprättats.

### Planområde – avgränsning för tillägget/ändringen

Planområdet omfattar endast detaljplan F104. Se utdrag tillägg till plankarta (F104).

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Administrativa frågor

Utgångspunkten är att planen ska kunna handläggas med enkelt planförfarande och att ändringen sker genom ett tillägg till gällande detaljplan (F104).

### Tidplan

Samråd/granskning kan genomföras under sommaren 2012. Planen kan, beroende av vilka synpunkter som framkommer under planens samråd/granskningprocess tidigast antas på miljö- och samhällsnämndens sammanträde 2012-11-07.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan (F104) har gått ut. Genomförandetiden för denna ändring av detaljplan (F104) är fem år från den dagen beslut att anta ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

## TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom det markerade området. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet. Underliggande detaljplan F104 fortsätter att gälla och ska läsas tillsammans med det markerade området. Utgående respektive tilläggda planbestämmelser är markerade med röd text i vänsterspalten nedan.

### GRÄNSER

	Gräns för planområdet. Gränsen ligger i rastrets innerkant.
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Kvartersmark

B	Bostäder
---	----------

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

utgår	e600	<del>Största bruttoarea i kvm ovan mark.</del>
tillägg	e900	Högsta exploateringsgrad ovan mark inklusive souteräng- och vindspan är 900 kvm BTA (bruttoarea).

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus

### MARKENS ANORDNANDE

ej parkering	Parkeringsplats får inte finnas.
parkering	Parkeringsplats skall finnas.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

utgår		<del>Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet. Härutöver får takkupor och frontespis anordnas.</del>
tillägg		Högsta totalhöjd i meter över nollplanet är +338.5 m (RH2000). Utöver angiven högsta höjd får skorstenar, ventilationshuvor etc. uppföras.
utgår		<del>Högsta antal våningar.</del>
tillägg	II	Högsta antal våningar.
utgår	v	<del>Souterängvåning får anordnas.</del>
tillägg	p	Vindsvåning får förses med takkupor på högst 1/3 av takets längd. Frontespis får utgöra högst 1/4 av byggnadens längd.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Genomförandetid

Genomförandetiden för tillägget till detaljplanen är 5 år från den dag tillägget vinner laga kraft.

## ÖVERSIKTSKARTA - Planområdet markerat



<b>ANTAGANDEHANDLING</b>		Dnr Äch 1239/2011	Dnr Planmodul P 11/0022
Till handlingen hör: Plankarta Illustrationskarta Planbeskrivning Bilaga: sol- och skuggpåverkan			
Särskilt utlåtande			
<b>ÄNDRING AV DETALJPLAN</b> <b>Tillägg till detaljplan F104</b> Fritztorp 1 Utökad byggrätt för flerbostadshus Östersunds kommun			
Upprättad 2012-10-25			
Siv Reuterswärd Stadsarkitekt		David Engström Planarkitekt	
Beslutsdatum 2012-11-07	Instans MSN	Laga kraft 2012-12-04	
Aktbeteckning 2380K-P2012/22		Plannummer <b>F167</b>	