

Detaljplan för Fåfängan 6

UTÖKNING AV TRÄNINGSLOKAL

Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 5 december 2013

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 29 januari 2014

Laga kraft den 21 augusti 2014

HANDLINGAR

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

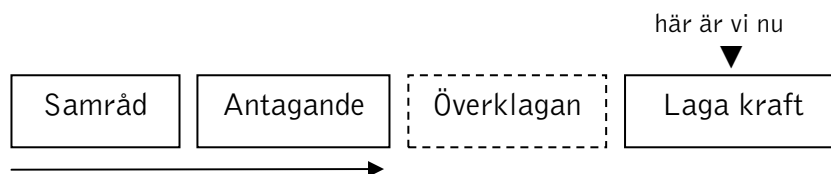
Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN – ENKELT PLANFÖRFARANDE

Samråd: 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

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fristilens träningscenter är trångbodda i sina lokaler på Regementsgatan 31 i Östersund (tidigare bowlinghallen). Fastighetsägaren vill därför bygga ut ungefär 80 kvadratmeter i ett plan längs huvudbyggnadens norra gavel. Enligt gällande detaljplan får marken inte bebyggas.

Planförslaget innebär att marken får bebyggas ut i fastighetsgräns samt att användningen av marken ändras från bostäder och handelslokaler i den utsträckning byggnadsnämnden tidigare beviljat lov för till bostadskomplement och centrumverksamhet.

Dagvatten ska tas hand om på den egna fastigheten. Tillbyggnaden ska brandklassas eftersom förslaget innebär att det blir möjligt att bygga i fastighetsgräns.

Särskilda frågor för bygglovet

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

- Bebyggelse
- Räddningstjänst/brandskydd
- Dagvatten

PLANDATA

Planområdet omfattar bara den föreslagna utbyggnaden av träningslokalen, en mindre del av fastigheten Fåfången 6. Den aktuella platsen ligger längs Regementsgatan i närheten av korsningen Regementsgatan/Tullgatan. Mittuniversitetet ligger i nära anslutning till planområdet.

Planområdets area är ungefär 80 kvadratmeter. Planområdet/fastigheten är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Gällande detaljplan vann laga kraft 1988. Enligt den får fastigheten användas för bostäder och handel i den utsträckning byggnadsnämnden tidigare beviljat lov för. Planområdet får i gällande plan inte bebyggas. På fastigheten i övrigt sammanfaller byggrätten med befintlig byggelse.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den datum § 265 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

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 miljökvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Planområdet ligger inom området för riksintresse för kulturmiljövården (Z 27 Östersunds stad). Samhällsbyggnad gör bedömningen att planförslaget inte påverkar riksintresset negativt.

Inga miljökvalitetsnormer påverkas negativt av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

I gällande detaljplan har marken användningen bostäder och handelslokaler i den utsträckning byggnadsnämnden tidigare beviljat lov för. Den planbestämmelsen är svårbedömd och omodern. Samhällsbyggnad föreslår att den för tillbygganden byts ut mot bostadskomplement, så som tvättstuga, förråd etc. och centrumverksamhet. Gym inryms idag inom planbestämmelsen H₁, handel. I och med förslaget ändras användningen till centrumverksamhet. Gym ingår i användningen centrumverksamhet men även andra olika typer av verksamheter. Möjligheterna att använda marken blir således större än i gällande detaljplan.

I planområdet finns idag ingen bebyggelse. På fastigheten Fåfängan 6 finns dock tre huvudbyggnader. De är i tre våningar med delvis underbyggd innergård. Det är endast i den huvudbyggnad som byggs till som handel/centrumverksamhet tillåts i bottenvåningen. I bottenvåningen finns bland annat Fristilens träningslokaler. Tillbyggnaden föreslås bara i ett plan, som en förlängning av bottenvåningen, i ungefär 80 kvadratmeter. På huvudbyggnadens norra gavel finns fönster vilka inte får byggas för. Det är

viktigt med tanke på boendekvaliteten. Tillbyggnadens höjd regleras därför i detaljplanen.

Gator och Trafik

Parkering

I planområdet försvinner möjligheten att ställa upp bilar på den mark som tillbyggnaden tar i anspråk, detta har dock inte varit någon funktionell parkering. De två parkeringarna mellan den föreslagna byggnaden och gatan blir kvar. Parkering till de boende sker i garage under huvudbyggnaderna. Besökande kan parkera längs med Regementsgatan eller Tullgatan.

Parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från entrén till träningslokalerna.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst/brandskydd

Tillbyggnaden måste brandklassas så att byggrätten på grannfastigheten, Fåfängan 1, inte påverkas av planförslaget. Detta säkerställs genom en planbestämmelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga byggnader på fastigheten Fåfängan 6 är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Om vatten och avlopp installeras i tillbyggnaden ska det ske till det kommunala vatten- och avloppsnätet. En installation är inte aktuell i dagsläget.

Dagvatten

Dagvatten ska tas om hand på den egna fastigheten, Fåfängan 6. Detta är särskilt viktigt eftersom att planen tillåter en tillbyggnad i fastighetsgräns.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande. Planförslaget kan tas upp för antagande i miljö- och samhällsnämnden tidigast våren 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelningsbestämmelser.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för och bekostar åtgärder inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

I den norra delen av planområdet går en mur. Den ligger innanför planområdet, inne på fastigheten Fåfången 6. Det är dock oklart vem som äger muren. Man kan anta att den tillhör grannfastigheten Fåfången 1 eftersom den går runt hela fastigheten och är troligtvis byggd för att ta upp nivåskillnader. Det är dock inte utrett vilka av fastigheterna muren tillhör. Om det blir aktuellt att riva muren måste det klargöras vem som äger muren. Samhällsbyggnad råder ägarna att komma överens och klargöra vem muren tillhör.

Ekonomiska frågor

Vid bygglovprövning ska planavgift inte tas ut. Bygglovkostnaden tas ut enligt gällande taxas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jenny Sundin samhällsbyggnad/plan och bygg har medverkat i tekniska frågor. Gustav Hector samhällsbyggnad/kart och lantmäteri har medverkat i fastighetsrättsliga frågor.

Östersund den 5 december 2013

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt