



Östersunds kommun
Byggnadsnämnden

831 82 ÖSTERSUND



Beslut om prövning enligt 12 kap PBL

Byggnadsnämnden har den 24 september 1997 antagit detaljplan för Sångsvanen 1 och 2 i Östersunds kommun.

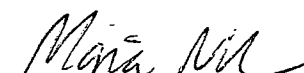
Länsstyrelsen har den 2 oktober 1997 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva byggnadsnämndens beslut såvitt avser prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Laga kraftbevis

Då byggnadsnämndens beslut om antagande inte har överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 17 oktober 1997.


Christina Nilsson
arkitekt


Maria Nilsson
byggnadsingenjör

Detaljplan för

Sångsvanen 1 och 2 mfl

(Lokalbehov Storsjöns Segelsällskap)

Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Östersund den 24 juni 1997

Detaljplan för
Sångsvanen 1 och 2 mfl
(Lokalbehov Storsjöns Segelsällskap)
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utlåtande

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Storsjöns Segelsällskap, SSS, har i skrivelse till byggnadsnämnden den 29 januari 1995 begärt förhandsbesked angående ny- eller ombyggnation av föreningens anläggning på Sångsvanen 1 och 2 mfl.

Planförslaget skapar nu möjligheter att säkerställa byggrätt för den verksamhet som föreningen bedriver. Det ges möjlighet att bygga nytt, ca 130 m² på arrenderad eller friköpt tomtmark.

Gällande plan förändras för en liten del av naturmarken till område för seglingsverksamhet. Delar av naturmarken får nyttjas av Storsjöns Segelsällskap under månaderna, maj tom oktober.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger mellan Nedre Järnvägsgatan och Storsjön, omedelbart söder om Storsjöstråket.

Areal

Planområdets totala areal ca 3,0 ha, vattenområdet inräknat.

Markägförhållanden

Kommunen är ägare av all mark inom planområdet.

Odensala 12:12 är den senaste av kommunen förvärvade fastigheten i det här området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

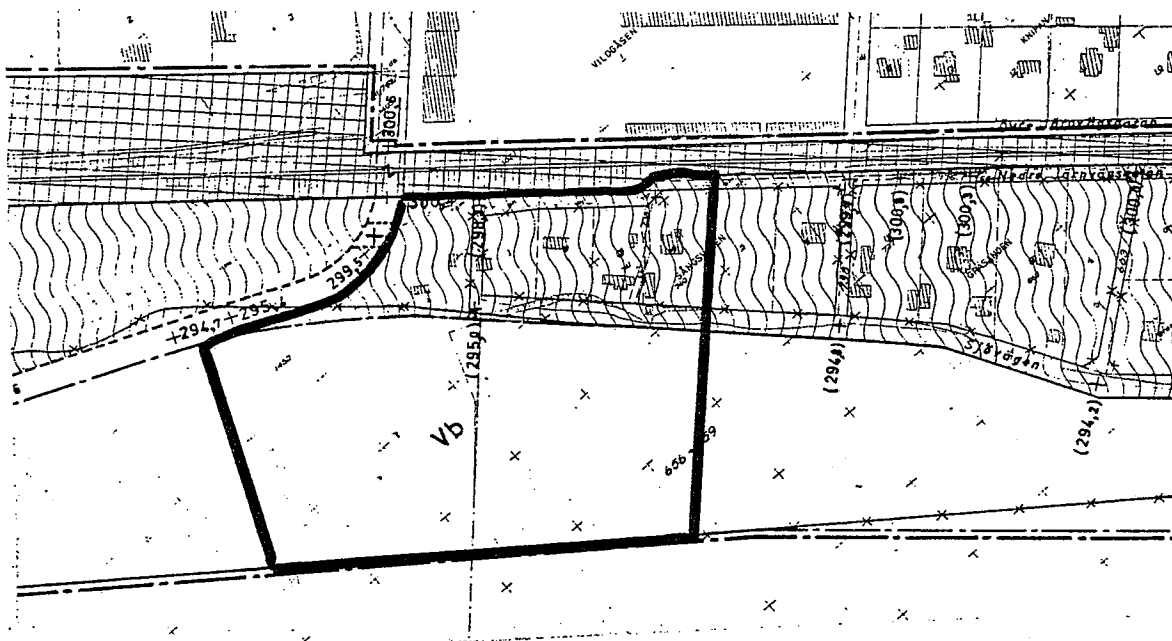
Översiktliga planer

Grönplan för Östersund, antagen av kommunfullmäktige 1994, behandlar stranden vid Storsjöstråket och vidare söderut mot Odensala.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan fastställd den 29 oktober 1974. Den planen redovisar parkmark för hela strandpartiet söder om Storsjöstråket.

Delar av den planen redovisas nedan.



Något strandskydd existerar inte här eftersom området ingår i gällande detaljplan som fastställdes den 29 oktober 1974. Eftersom Länsstyrelsen inte har förordnat om strandskydd inom detta området så kan inte strandskyddsbestämmelserna börja gälla i samband med att planen nu ändras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är beläget mellan järnvägen och Storsjön söder om korsningen Tjalmargatan-Storsjöstråket. Sjönära, ca 50 meter brett och 150 meter långt, svagt sluttande ner mot Storsjön. Rikligt med vegetation stora tallar och andra träd så grupperade att man ser och upplever området som mycket naturnära. Området har utmärkta förutsättningar för den verksamhet som Segelsällskapet bedriver, nära till vindsäkra Storsjön, goda ankoringsmöjligheter, både för bil, gående, cyklist, närhet till det sammanhängande grönstråket söder om planområdet mm.

Geotekniska förhållanden

Området är redan bebyggt varför de geotekniska förutsättningarna är väl kända. Någon ytterligare grundundersökning bedöms inte vara nödvändig.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse mm

Segelsällskapet disponerar för sin verksamhet genom anläggningsarrende med Östersunds kommun, på fastigheterna Sångsvanen 1 och 2 och Odensala 12:10, följande lokaler:

1. Fd bostadshus 5x10 inrymmande samlingsrum och toalett. Byggnaden är i dåligt skick, dålig bärighet av golv och fuktskador i väggar och tak.
2. Uthus 4x10m indelat i 3 förrådsutrymmen. Saknar delvis riktigt golv och är helt oisolerat, ej inbrottssäkert.
3. 2 st plåtcontainers 2x6m som nyttjas till förvaring av bränsle, motorer etc.
4. Barack 2,5x6m på hjul för omklädning.
5. Flytbrygga och vindskyddande vågbrytare.

Samtliga byggnader och förråd är mycket hårt belastade och i behov av reparationer.

På intilliggande Odensala 12:12, förvärvad av kommunen december 1996, finns ett äldre småhus med enkel standard, ett uthus om ca 40m² samt ytterligare ett mindre uthus.

Kommunen har en mindre byggnad på Staden 6:1 som innehåller reglerutrustning för pumpstation för vatten.

Segelsällskapets anläggning är mycket sliten och byggnationerna är ej tidsenliga vad beträffar de sanitära utrymmena. Avsaknaden av tidsenliga toaletter, duschar, förråd, förvaringsutrymmen och anpassade samlingsutrymmen begränsar Sällskapets utveckling av ungdomsverksamheten.

Planförslaget säkerställer Segelsällskapets verksamhet som segling och brädsegling o dyl vattensporter. Definierad byggrätt om 130m² läggs ut vilket då också inkluderar förrådsutrymmen. Därmed samordnas verksamheten till en byggnad. Övriga förrådsbyggnader rivs.

Kommersiell service

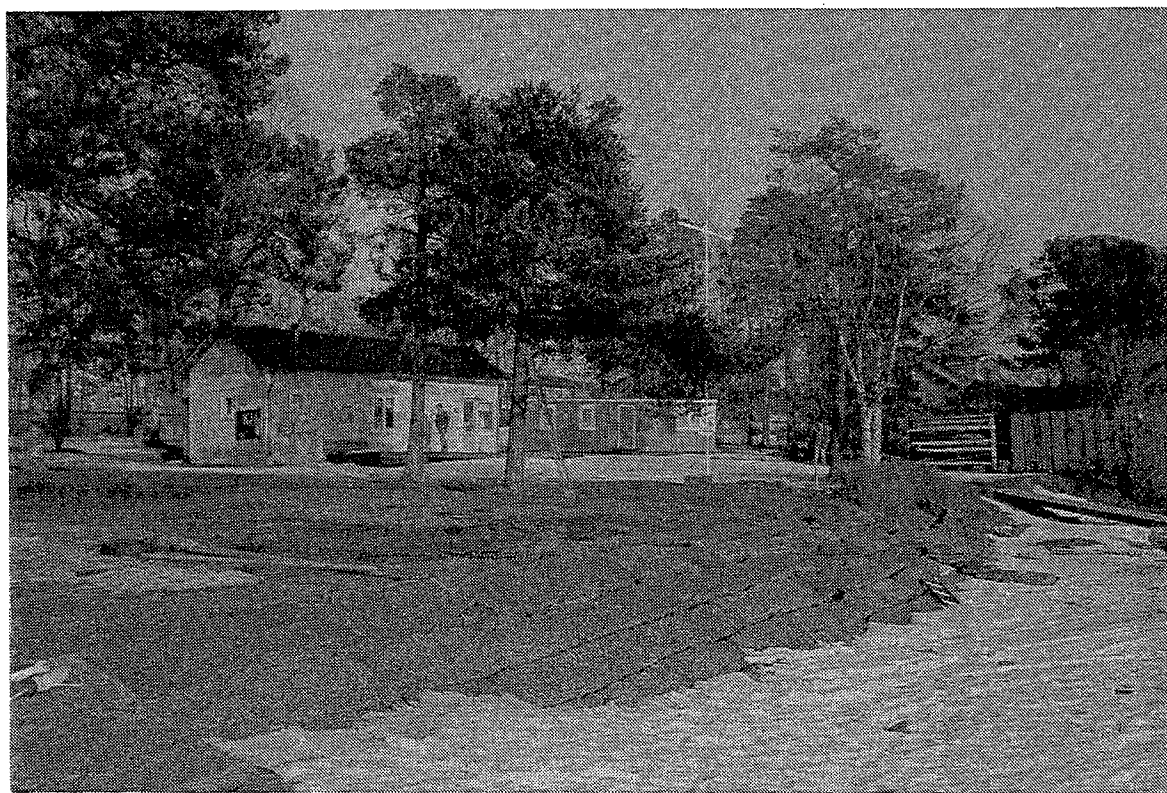
Planområdets behov av service tillgodoses från närområdet i öster. På bekvämt gångavstånd nås såväl matbutik, restaurang, kiosk, övrig detaljhandel, byggvaruhus, mm

Tillgänglighet

Planområdet nås mycket naturligt från Storsjöstråket. Tillgängligheten är tillfredsställande såväl till Segelsällskapets verksamhet som ner till Storsjöns strand norr resp söder om planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Att riva bort befintliga byggnader och ersätta dem med något mer gestaltningsmässigt fördelaktigare, anpassad till det naturnära landskapet och segelverksamhet känns riktigt på många sätt. Utformning av ny bebyggelse bör således ske med viss omsorg.



Byggnader som Segelsällskapet använder idag

Skyddsrum

Inga krav på skyddsrum föreligger pga det här planförslaget.

Friytor

Markområdet utgör en del av ett strandnära grönstråk som används för friluftsliv tex, promenader, grillning, sjösättning, bad mm. Solförhållandena är de allra bästa. Rikligt med vegetation som skall sparas.

I områdets norra del, som bla används som badplats och sjösättning av båtar, kan det vara lämpligt att anordna sittplatser vid t ex segelbåtsaktiviteterna.

På lite längre sikt avser kommunen iordningsställa en badplats i parklandskapet längre söderut, utanför planområdet

Området har ett mycket strategiskt läge för de människor som har som mål att på vårvintrarna komma ner till och vistas på Storsjön.

Under maj - oktober skall SSS ha tillgång till delar av naturområdet för sin verksamhet. Det området får inte inhägnas. Allmänheten har fortfarande tillträde till området.

Parkmarken kommer att skötas som naturmark



Badvik och båtangöringsplats norra delen

Vattenområden

Delar av Storsjön ingår som vattenområde där större utfyllnader o dyl inte får ske. Mindre bryggor får anordnas.

Gator, trafik, parkering

Planområdet nås mycket enkelt från Storsjöstråket via en lokal körväg, på parkmark, Nedre järnväggsgatan, fram till både Segelsällskapets verksamhet, sjösättningsstället för båtar samt till kvarvarande bostadshus utanför planområdet och det sammanhängande grönstråket söderut. Tanken är att den förbindelsen skall säkerställas via någon form av nyttjanderätt för SSS.

Den externa gång- och cykeltrafiken skall använda samma förbindelseväg.

En vidareutbyggnad av befintlig parkeringsyta på kommunens fastighet Staden 6:1 söder om Storsjöstråket föreslås. Det lilla huset med reglerutrustning skall vara kvar, för det allmännas behov.

Parkeringsbehovet för Segelsällskapets verksamhet får tillgodoses som idag, på egen mark och angränsande parkeringsområde.

Parkeringsområdet skall inte asfalteras eller på annat sätt rustas upp utan skall ses som ett naturområde där bilar får parkeras under vistelse i området.

Kollektivtrafik

Längs Rådhusgatan går de flesta busslinjerna. Närmaste hållplats ca 250 meter öster planområdet.

Miljökonsekvenser

Storsjöns Segelsällskaps verksamhet här pågått på den här platsen i över 10 år. Lokaliseringen är vald utifrån närheten till vatten, goda angöringsmöjligheter för alla former av färdmedel, närhet till öppna naturtytor, ingen omkringliggande bebyggelse/verksamhet som kan störas. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför bedömts som ej behövligt.

Teknisk försörjning mm

Planområdet är anslutet till kommunens VA-nät.

Byggnaderna har elanslutning och elradiatorer för uppvärmning.

Administrativa frågor

Att minska den generella lovplikten bör inte ske med hänsyn till det allmänna intresset.

Genomförandetiden är satt till fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Östersund den 24 juni 1997

Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd
Planchef

Berth Gillberg
Berth Gillberg
Planingenjör

Detaljplan för
Sångsvanen 1 och 2 mfl
(Lokalbehov Storsjöns Segelsällskap)
Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplaneförslaget har samrådsbehandlats under fyra veckor i april-maj 1997. Inkomna synpunkter har bearbetats varefter nytt planförslag ställs ut under fyra veckor. Om inte utställningen föranleder några allvarigare erinringar beräknas detaljplanen kunna antagas av byggnadsnämnden sommaren 1997.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid bestäms till fem år räknat från det datum planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för att Storsjöns Segelsällskap får tillgång till den mark som detaljplanen anvisar. Segelsällskapet skall även ha rätt att nyttja delar av naturmarken under tiden maj - oktober varje år, tillsammans med allmänheten. Området får inte inhägnas.

Avtal

Storsjöns Segelsällskap disponerar idag genom avtal om anläggningsarrende kommunens fastigheter Sångsvanen 1 och 2 samt Odensala 12:10 med därpå befintliga byggnader. Arrendetiden började 1980-10-01 och gäller fem år i taget med en uppsägningstid av sex månader.

Det nya detaljplaneförslaget innebär att Segelsällskapet får en mer påtaglig rätt att bygga nytt och att kunna planera sin verksamhet på lång sikt.

Segelsällskapet har att välja på att formellt vara fastighetsägare eller att ett nytt upplåtelse-, tomträtts- eller arrendeavtal upprättas utifrån detaljplanens målsättningar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Ny fastighetsbildning kan behövas göras. Rätt för Segelsällskapet att nyttja befintlig tillfart, Nedre Järnvägsgratan, skall säkerställas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen åsamkas inga större kostnader utifrån detaljplaneförslaget.

Att anordna sittplatser vid segelbåtsaktiviteterna, på parkmark, är kommunen ansvarig för.

Fastighetskontoret har berett de ekonomiska frågorna i kommunstyrelsen den 5 juni 1997, §129. Därvid beslutades att marken i första hand skall upplåtas genom arrende mot en årlig arrendeavgift om 11 700 kronor per år. Eventuell reducering av avgiften bör belasta kultur- och fritidsnämnden. Segelsällskapet anser att de inte kan klara de ekonomiska villkor som ställt. Sällskapet har i skrivelse till kultur- och fritidsnämnden hemställt om bidrag alternativt andra lösningar.

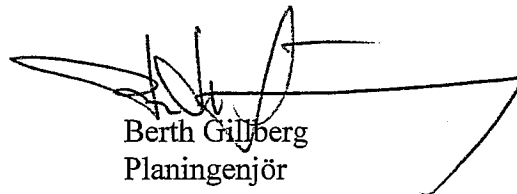
TEKNISKA FRÅGOR

Inga kompletterande undersökningar vad avser va, geoteknik, miljö, radon mm är nödvändigt.

Östersund den 24 juni 1997



Siv Reuterswärd
Planchef



Berth Gillberg
Planingenjör

Detaljplan för
SÅNGSVANEN 1 och 2 mfl
(Lokalbehov för Storsjöns segelsällskap)
Östersunds kommun

UTLÅTANDE

Detaljplanen har hållits utställd i Rådhuset och i Länsbiblioteket i Östersund under tiden 2 juli – 13 augusti 1997. Kungörelse om utställandet var införd i ortstidningarna den 2 juli 1997.

Utställningshandlingarna utgjordes av plankarta med bestämmelser och illustrationskarta, plan- och genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse. Under utställningen ingick även grundkarta som redovisar befintliga förhållanden samt fastighetsförteckning.

Planhandlingarna har sänts till berörda sakägare, myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar.

Under utställningstiden har tre yttranden inkommit till byggnadsnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet.

YTTRANDEN

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen, 1997-08-08, ingen erinran.

Företag, organisationer och enskilda

Banverket, 1997-07-21, ingen erinran.

SJ, 1997-08-23, ingen erinran.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER EFTER SAMRÅDET

Från samrådet kvarstår Segelsällskapets synpunkter beträffande de ekonomiska förutsättningarna. Segelsällskapet har inte fått något svar på sin skrivelse till Kultur – och fridsnämnden om bidrag eller andra lösningar som möjliggör fortsatt verksamhet i området.

STÄLLNINGSTAGANDE

Syftet med planförslaget har varit att säkerställa en byggrätt för den verksamhet som Segelsällskapet bedriver, dvs att bygga nytt. Frågan är viktig för föreningen men finansieringen är i dagsläget inte löst. Det behövs mer tid för föreningen att klara ut de ekonomiska frågorna. Att antaga detaljplanen förhindrar inte föreningens möjligheter till ett genomförande.

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslås anta den nya detaljplanen för. **Sångsvanen 1 och 2 mfl, Lokalbehov Storsjöns Segelsällskap**, upprättad den 24 juni 1997. Antagandehandlingarna består av plankarta med bestämmelser och illustrationskarta, plan- och genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse samt detta utlåtande.

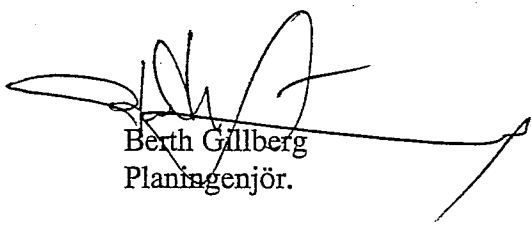
UNDERRÄTTELSE

När protokollet har justerats skall underrättelse om antagandebeslutet, jämte protokollsutdrag och besvärshänvisning, sändas till: Storsjöns Segelsällskap, Box 619, 831 27 Östersund.

För kännedom bör underrättelse om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till: Länsstyrelsen i Jämtlands län.

Östersund den 24 september 1997

Siv Reuterswärd
Planchef



Berth Gillberg
Planingenjör.