

1989-11-30

2002-9761/89
ÖSTERSUNDS KOMMUN
Plankontoret

Ank 1989-12-05

Kommunfullmäktige i
Östersunds kommun
831 82 ÖSTERSUND

89. 12. 05

1989.388
3/3

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

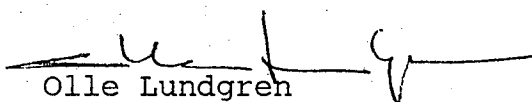
Kommunfullmäktige har den 26 oktober 1989 antagit förslag till detaljplan för Änge 1:97 m fl, Brunflo.

Länsstyrelsen har den 14 november 1989 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

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

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 27 november 1989.


Olle Lundgren
byrådirektör


Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

B 85

Detaljplan för

Änge 1:97 m fl i Brunflo, östersunds kommun

Detaljplanebeskrivning

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, beskrivning med illustrationskarta, genomförandebeskrivning samt redogörelse för samråd.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att klarlägga förutsättningarna för nybyggnad av en hotell- och restauranganläggning norr om Shellstationen samt för nybyggnad av en kompletterande bilserviceanläggning öster om E 75.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i södra delen av Brunflo samhälle; alldeles norr om "Gusta Stenförädling".

Areal

Planarealen är ca 2 ha.

Markägoför- hållanden

Större delen av marken för hotell och restaurang ägs av kommunen och en mindre del ägs av anläggningens byggherre Eric Petersson. Marken väster om E 75 ägs av SJ.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktlig plan för Brunflo samhälle saknas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vege- tation

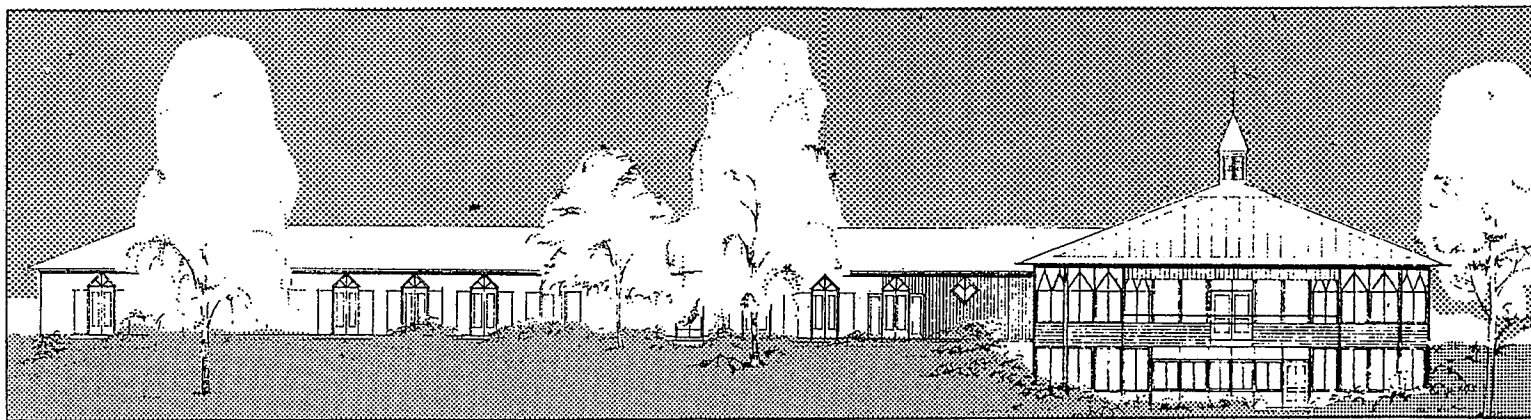
I den mellersta delen av planområdet finns flera uppvuxna träd vilkas lägen har mätts in och framgår av grundkartan. Strävan i projekteringen är att bevara delar av bl a talldungen närmast E 75. Marken sluttar ca 3 m mot väster och söder i den västra delen av tomten men är relativt plan i den östra. Marken väster om E 75 är i stort sett plan och hårdgjord och används idag som lastområde för järnvägen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts i planområdets norra del. Av denna framgår att marken inte utan speciella åtgärder (som t ex utgrävning av 1-2 m lösa jordlager) kan byggas.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.



Bebyggelseområden

Inom planområdet finns idag en bensinstation. Ett av planens syften är att skapa förutsättningar för en komplettering av denna med en automattank för dieselfordon väster om E.75. För denna verksamhet medger planen byggrätt för bensinpumpar och skärmtak.

I planområdets norra del planeras ett hotell för ca 30 rum i en första utbyggnadsetapp, en restaurang för ca 100 personer och en lokal för turistinformation. Planen är utformad så att den medger en utbyggnad av hotellet både i plan och med ytterligare ett våningsplan.

Bebyggelsen är utformad och grupperad så att den så långt som möjligt ansluter till befintliga markhöjder och befintlig vegetation. Restaurangdelen avgränsar bostadsbebyggelsen i norr från industribebyggelsen i söder samtidigt som den annonserar sig väl mot E 75. Hotellrummen avgränsar tillsammans med restaurangen en stor friyta mot söder.

Reception och restaurang föreslås placerade på ungefär den plats där det idag står en äldre trävilla. En lokal för turistinformation (liksom en mindre, avskiljbar del av restaurangen) planeras i suterrängplanet - lätt tillgänglig från E 75 och bensinstationen. Hotellrummen placeras i en byggnad parallell med E 75 på en naturlig höjdsträckning ca 40 m från körbanan.

Skyddsrum

Brunflo utgör skyddsrumsort och ett byggnadslov skall således föregås av skyddsrumsbeked.

Gator och trafik

Väg E 75 (Centrumvägen) i det här aktuella avsnittet ingår inte i tidigare detaljplanlagt område. Den östra gränsen är dock fastställd i gällande detaljplan. Den norra delen av denna gräns flyttas ca 4 m mot öster för att medge en breddad gång- och cykelbana längs E 75.

I planförslaget reserveras ett 12-15 m brett område för E 75, - reservatets västra gräns ligger ca 0,5 m utanför nuvarande körbanekant.

Parkering, angöring och utfart

Öster om hotellet reserveras plats för upp till ca 60 bilplatser. Hotellets angöring är dimensionerad för vändning med buss. Utfarterna är i princip desamma som idag.

Anläggandet av dieselpumparna förutsätter en striktare reglering av trafiken på SJ:s mark än idag - i princip enligt planillustrationen.

Störningar

Stenindustrin söder om hotellfastigheten kan medföra störningar (dagtid) framför allt för den östra delen av planområdet. I samband med planeringen för den andra utbyggnadsetappen måste graden av störningar och möjliga skyddsåtgärder utredas (det kan gälla såväl placeringen och utformningen av byggnaden som dess konstruktion).

Teknisk försörjning

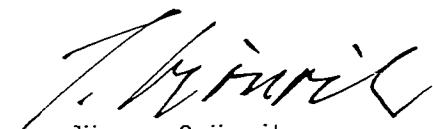
Hotell mm skall anslutas till kommunala VA-ledningar i omgivande mark.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMAN

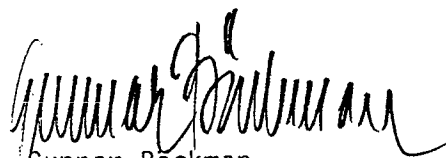
Planen har utarbetats av Gunnar Bäckman (Jörgen Grönvik Arkitektkontor AB) i samråd med Jonas Björs, Stadsarkitektkontoret i Östersund.

Östersund den 28 juni 1989

Jörgen Grönvik Arkitektkontor AB



Jörgen Grönvik



Gunnar Bäckman

Detaljplan för

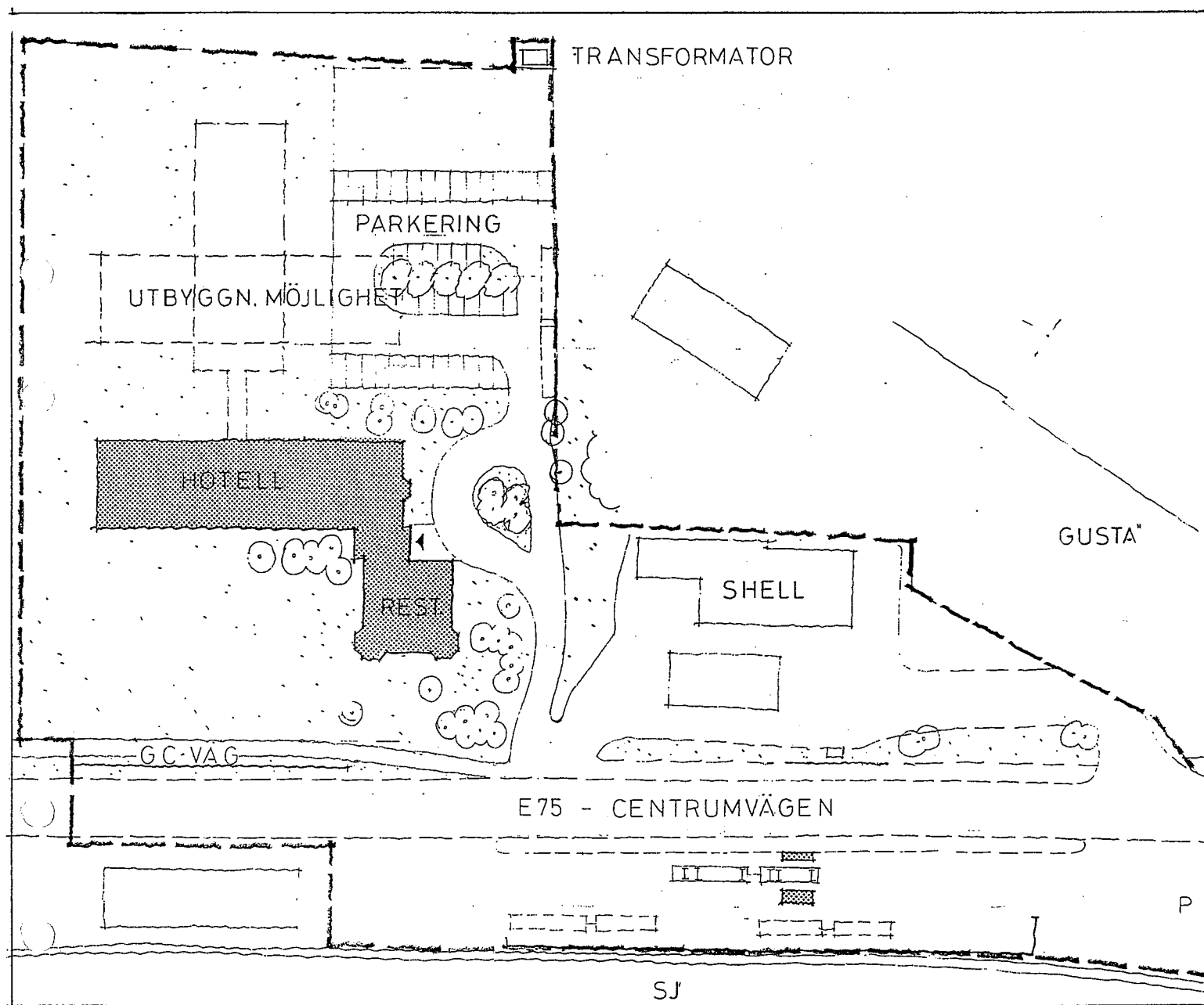
Änge 1:97 m fl i Brunflo, östersunds kommun

ILLUSTRATION SKALA 1:1000

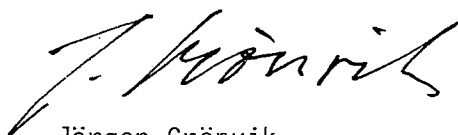
Detaljplan för

Änge 1:97 m fl i Brunflo, Östersunds kommunGenomförandebeskrivning

Tidplan	Detaljplanen beräknas vara antagen av kommunfullmäktige under hösten 1989 och byggstart är planerad till vintern 1989.
Genomförandetid	Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tid inom vilken fastighetsägaren normalt kan påräkna bygglov enligt planen.
Huvudman	Exploateringen anses ske i enskild regi. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.
Fastighetsrättsliga frågor	Bensinstationen och hotellet med tillhörande restaurang skall utgöra två separata fastigheter. Berörd del av Änge 2:49 skall arrenderas av byggherren. Tillfarten till transformatorstationen säkras genom servitut t ex på Änge 1:97.

Östersund den 28 juni 1989

Jörgen Grönvik Arkitektkontor AB


Jörgen Grönvik
Gunnar Bäckman

Detaljplan för

Änge 1:97 m fl i Brunflo, östersunds kommun

Samrådsredogörelse

Rubricerad detaljplan (daterad april 1989) har varit utsänd för samråd under tiden 28 april - 1 juni 1989. Synpunkter har framförts av:

Länsstyrelsen i Jämtlands län
Vägverket, SJ - Fastighetsdivisionen
Banverket
Jämtlands läns muséum
Hackås Näs elektriska
Östersunds kommun: Fastighetskontoret, Stadsingenjörs-
kontoret, Fritidskontoret, Konsumentnämnden, Miljö- och
hälsoskyddsnämnden, Fritidsnämnden, Tekniska kontoret,
Näringslivsenheten
Hyresgästföreningen i Mellersta Norrland

En sammanfattning av yttrandena återges i nedanstående text tillsammans med kommentarer utarbetade av planförfattaren i samråd med företrädare för stadsarkitektkontoret.

Förutom de justeringar som nedanstående yttranden föranlett har planen ändrats i följande avseende:

Plangränsen har justerats i det sydöstra hörnet - planen slutar nu vid norra infarten till Gusta Stenförädling.

Plangränsen i norr har flyttats så att den nu sammanfaller med gränsen i gällande plan mellan kvartersmark och park. Det blir således inget intrång i parkmark (annat än för transformatorstationen).

Området för restaurang och turistinformation har kompletterats med planbestämmelsen "hotell" för att förtydliga kopplingen mellan hotell- och restaurangdelen och gränsen dem emellan har ändrats från användningsgräns till egenskapsgräns.

Länsstyrelsen i Jämtlands län

Länsstyrelsen delar Vägförvaltningens synpunkter på planen. Bedömning av risken för störningar i hotellbyggnaden bör göras med utgångspunkt från synpunkter som framförts av SJ. (Yttrandet bifogas som bilaga).

Vägförvaltningens synpunkter kommenteras separat.

Risken för störningar p g a buller och vibrationer från järnvägen bedöms som liten med hänsyn till att avståndet från närmaste spår till hotelldelen är 60-70 m. Hälsovårdsnämnden har inte heller påtalat risken i sitt yttrande.

Vägverket

Under förutsättning att följande synpunkter beaktas är Vägverket berett att godta planförslaget.

Tillfarten till hotellet samordnas med tillfarten till bensinstationen så att kommunikation mellan dessa kan ske utan att E.75 behöver tas i anspråk. Annan befintlig anslutning mot E.75 tas bort.

Utfartsförbud markeras i gränslinjen mot E.75 med undantag för nödvändiga anslutningar.

Utformning av område för automattank sker på sådant sätt att uppställning av fordon på E.75 vid tankning förhindras. Avståndet mellan E.75 och område för pumpar och skärmtak bör ökas. Likaså bör åtgärder vidtas vid befintlig bensinstation som förhindrar att fordon, som nu, står på E.75 vid tankning.

I planförslaget har tillfarterna till hotellet och bensinstationen samordnats. Önskemålet om en kommunikation mellan dem framgår också av illustrationen. Utformningen i detalj kommer att studeras i den fortsatta projekteringen.

Utfartsförbud har införts på plankartan. Tankningen av tyngre fordon uppställda på E.75 får ses som en nödåtgärd som vare sig är laglig eller är önskvärd från fordonsförarnas synpunkt. Den har sin grund i den trängsel som ibland kan uppstå inom den bef. bensinstationen.

Ett av målen med den kompletterande bilserviceanläggningen är att minska trängseln och att underlätta tankningen av tyngre fordon.

Den nuvarande dieselpumpen kommer att vara kvar, åtminstone under en övergångstid, för att underlätta tankning av fordon söderifrån. För att förhindra tankning från E.75 avser byggherren att pröva möjligheten att avskärma pumpen mot E.75 med ett stängsel.

Skulle olägenheterna kvarstå finns möjligheten att minska dess attraktion genom att ta bort kontokortstankningen eller att stänga den helt. (För personbilar finns redan idag en separat dieselpump).

Det nya tankningsstället består av två dieselpumpar varav den närmast E.75 utgör en s k slaspump som inte kan användas annat än tillsammans med huvudpumpen. Tankning enbart från slaspumpen är således mycket osannolik. Slangens längd på slaspumpen kommer dessutom att avpassas så att tankning med uppställning på E.75 förhindras. Avståndet mellan byggrätten för pumpar mm och E.75 har ökats.

SJ fastighetsdivisionen

SJ kan inte acceptera den begränsade byggnadsrätt som planen medger. Området i sin helhet, med undantag för området närmast Centrumvägen bör ges byggnadsrätt. Lastkajen kan behöva byggas ut och/eller komp-

letteras med eventuella byggnader för trafikändamål. Planbeteckningen GTI föreslås.

En ev byggnad i två våningar kan fungera som en bullerskärm mellan järnväg och övrig bebyggelse.

En sådan byggnadsrätt kan lämpligen även gälla övrig SJ-ägd mark mellan E.75 och järnvägsområdet i Brunflo. SJ har inget emot att planområdet utökas till att omfatta hela området från godsmagasinen i väster och 400 m österut.

På den SJ-ägda mark som i planen är avsedd för kompletterande bränslepumpar finns inget aktuellt behov av ytterligare bebyggelse. Enligt plan- och bygglagen får en detaljplan "inte omfatta större område än som är befogat med hänsyn till syftet med planen och den tid för att genomföra den som skall bestämmas enl 5 §". En byggnadsrätt för ett idag icke aktuellt ändamål strider således mot andan i plan- och bygglagen. Den aktuella bilserviceanläggningen får förmodas vara i drift åtminstone under planens genomförandetid (5 år). Ev behov av förändringar får prövas genom planändring.

Banverket

"Ev påverkan på bl a hotellet i form av buller och vibrationer från järnvägstrafiken fråntager vi oss allt ansvar för".

Jämtlands läns museum

Ingen erinran.

Hackås-Näs elektriska AB

Förutsättningen för att befintlig transformatorstation vid Gustavägen skall kunna försörja de nya byggnaderna är att abonnerad effekt ej överstiger 100 Ampere. Om effekten är högre erfordras en transformator-kiosk vid "hotellet". Placeringen bör ske i den nordöstra delen av området - ca 20 m².

Om byggandet skall ske under vintermånaderna måste transformator-kiosk eller lågspänningskabel anläggas före byggstart. Besked om detta önskas minst 3 månader före leveransdatum.

Tillgång till fri schaktväg förutsätts på mark ägd av Östersunds kommun samt byggherre Eric Petersson.

Ett område för transformator-kiosk har lagts in i planens östra hörn. Arealen är ca 35 m². Tillfarten bör säkras genom servitut t ex på Änge 1:97. Möjligheterna till alternativa tillfarter bör prövas.

Östersunds kommun - fastighetskontoret

Planområdet berör kommunens fastigheter Änge 1:97 och 3:2 samt del av 1:44. Efter ett ev antagande av planen förutsättes att av kommunen ägd mark inom planområdet kommer att avyttras för gällande marknadspris.

I övrigt inga erinringar.

Östersunds kommun - stadsingenjörskontoret

I genomförandebeskrivningen bör planförfattaren möjligen antyda vilken fastighetsbildning som är önskvärd. Skall mark förvärvas av Banverket skall GI område utgöra särskild fastighet etc.

Grundkartans byggnader har karterats efter fasadlinjer. Av kartbilden framgår dock att byggnaderna är karterade fotogrammetriskt. Rättelse bör ske före utställning av planen.
I övrigt inga anmärkningar.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med en översiktlig beskrivning av planerad fastighetsbildning.

Östersunds kommun - Fritidskontoret

Förslaget är positivt för Brunflo-området ur servicesynpunkt både ur de fast boendes och tillresandes synpunkt. Planen kolliderar inte med några intressenter som fritidsförvaltningen har i området.

Östersunds kommun - näringslivsenheten

Ingen erinran. Det är enbart glädjande och till fromma för näringslivet i området om en hotell- och restaurangrörelse uppförs i Brunflo.

Hyresgästföreningen i Mellersta Norrland

Ingen erinran.

Östersunds kommun - konsumentnämnden

Ingen erinran.

Östersunds kommun - Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Förslaget till första utbyggnadsetappen tillstyrkes.
För att kunna ta ställning till utbyggnadsmöjligheten krävs en närmare studie av störningarna från angränsande industri.

Det är olämpligt att placera en automattank för dieselfordon enligt förslaget. Tankningsställe för tung trafik skall placeras så att trafiken kan hållas kvar på E.75 efter utbyggd förbifart. Automattanken bör utgå ur förslaget. Endast tillfälligt bygglov bör lämnas så att den kan flyttas så snart förbifarten är utbyggd.

Planbeskrivningen har kompletterats så att risken för ev störningar från stenindustrin framgår. Dessutom påtalas behovet av en utredning som belyser de åtgärder som krävs för en ev bullerisolering av byggnaden.

Utbyggnaden av E.75:ans förbifart vid Brunflo finns inte med i de långtidsplaner som Vägverket idag arbetar efter. Det är således osäkert när en förbifart kan bli verklighet. När den tagits i bruk torde dock antalet fordon som tankar inne i Brunflo bli mycket litet och de eventuella störningarna försumbara.

Östersunds kommun - Trafiknämnden

Det är olämpligt med den ökade gångtrafiken över E.75 som den föreslagna automattanken kan förväntas alstra.

Om planen trots allt genomförs bör ett övergångsställe med mittrefug anordnas på E.75 på lämpligt ställe mellan automattanken och bensinstationen.

Antalet gående över E.75 på grund av en ny dieselpump för tunga fordon torde bli litet, (idag tankar i storleksordningen 30 tunga dieselfordon totalt per dygn).

Om ett övergångsställe med refug trots allt skulle bedömas som nödvändigt medger vägområdet i planen att ett sådant anläggs t ex mitt för restaurangen.

Östersunds kommun - Tekniska kontoret

Rätt för kommunen att plantera en trädrad mellan Centrumvägen och automattank för lastbilar bör framgå av planen. I övrigt ingen erinran.

I den befintliga trädraden söder om planområdet är avståndet mellan träd och körbana 4-5 m. En nyplantering kräver ungefär samma avstånd med hänsyn till bl a snöröjning. Den föreslagna trädraden skulle med denna förutsättning komma att inkräkta så mycket på det idag tillgängliga området att dieselpumpen inte skulle få plats. Som ersättning för trädraden föreslås därför en avgränsning från körbanan med t ex planteringslådor eller staket.

Östersund den 28 juni 1989

Jörgen Grönvik Arkitektkontor AB


Jörgen Grönvik


Gunnar Bäckman

Östersunds kommun
Plankontoret
831 82 ÖSTERSUND

ÖSTERSUNDS KOMMUN
Plankontoret

Ank 1989-05-09

Samråd angående förslag till detaljplan för Änge 1:97
m fl i Brunflo, Östersunds kommun

Länsstyrelsen delar vägförvaltningens synpunkter på
planen. Bedömning av risken för störningar i hotellbygg-
naden bör göras med utgångspunkt från synpunkter
som framförts av SJ.


Lars Nilsson
länsarkitekt

Kopia för kännedom till
vägförvaltningen
Banverket
Grönvik arkitektkontor
Planenheten 2 ex

Vägförvaltningen i Jämtlands län

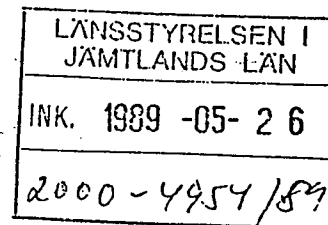
Datum

Beteckning (Anges vid svar)

Tjänsteställe, handläggare

1989-05-25
Ert datumVFZ SA 40-B 89:55:
Er beteckning

Ledningsstaben, CH

Länsstyrelsen i Jämtlands län
Planeringsavdelningen
831 86 ÖSTERSUNDFörslag till detaljplan för Änge 1:97 m fl i BRUNFLO,
Östersunds kommun

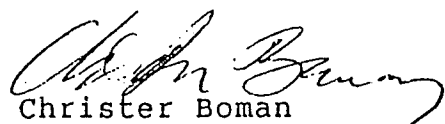
Planförslaget har sänts till oss för samråd.

Förslaget redovisar i sydöstra delen av Brunflo samhälle tillkommande hotell och restaurang nordost om E 75 samt automattank för dieselfordon sydväst om vägen.

Under förutsättning att följande synpunkter beaktas är vi beredda att godta planförslaget.

- Tillfart till hotellet samordnas med tillfart till den befintliga bensinstationen så att kommunikation mellan dessa kan ske utan att E 75 behöver tas i anspråk. Annan befintlig anslutning mot E 75 tas bort.
- Utfartsförbud markeras i gränslinjen mot E 75 med undantag för nödvändiga anslutningar.
- Utformning av område för automattank sker på sådant sätt att uppställning av fordon på E 75 vid tankning förhindras. Avståndet mellan E 75 och område för pumpar och skärmtak bör ökas. Likaså bör åtgärder vidtas vid befintlig bensinstation som förhindrar att fordon, som nu, står på E 75 vid tankning.

Med vänlig hälsning


Christer Boman

0
.
0 .3

()

()

○

⌋



BANVERKET

MELLERSTA REGIONEN

HANDLÄGGARE, TFN

Andersson, 026-144217

DATUM
1989-05-16

ERT DATUM

VÅR BETECKNING
89-0336/92

ER BETECKNING

Länsstyrelsen i Jämtlands län
Planenheten

831 86 ÖSTERSUND

LÄNSSTYRELSEN I JÄMTLANDS LÄN
INK. 1989-05-19
2000-4954/89

Samråd

Detaljplan för Änge 1:97 m fl i Brunflo,
Östersunds kommun

Mot rubr detaljplan, upprättad i april 1989,
har Banverket intet att erinra.

Eventuell påverkan på bl a hotellet i form av
buller och vibrationer från järnvägstrafiken
fråntager vi oss allt ansvar för.

Rolf Malmros