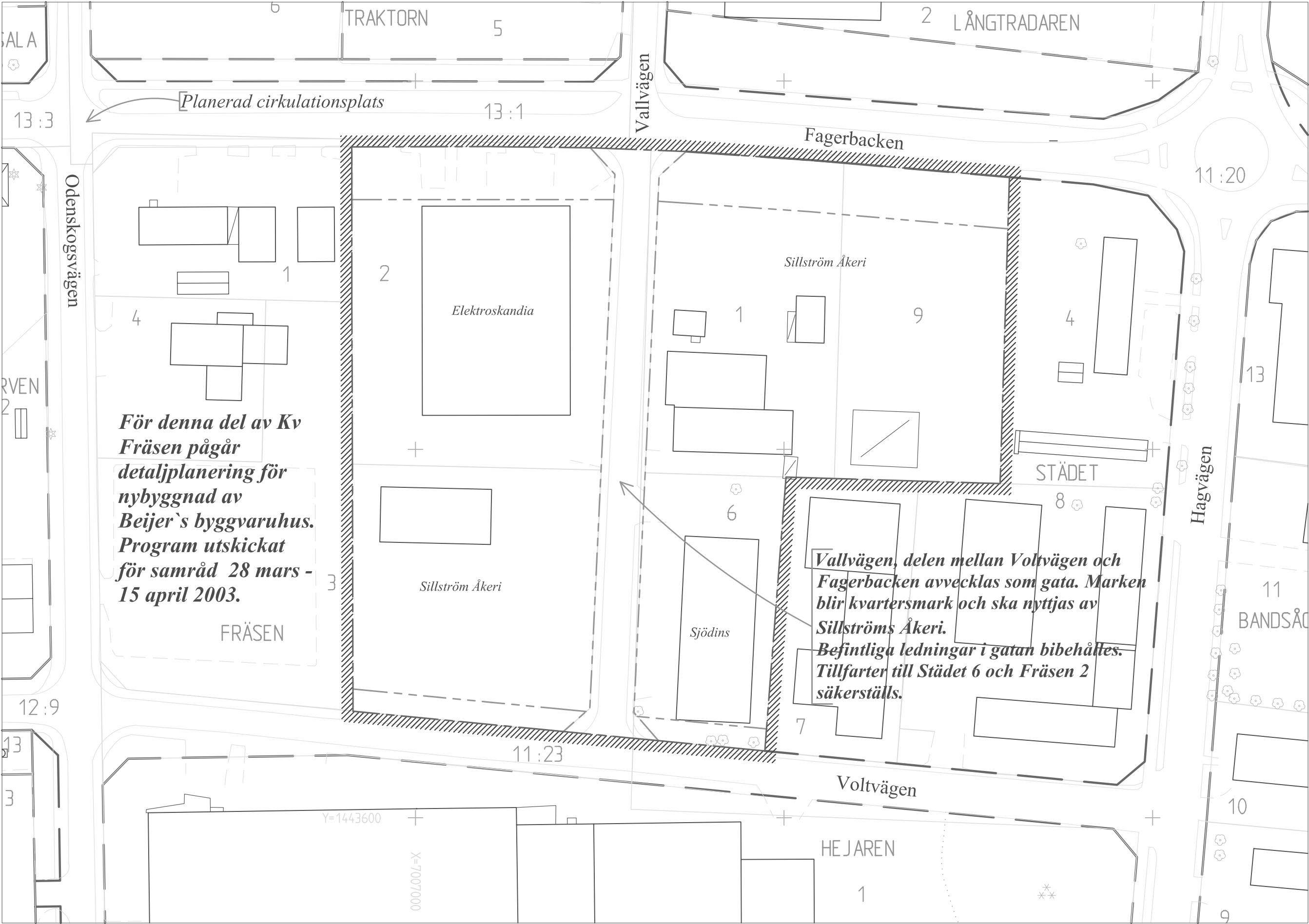




Detaljplan

Illustration



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av detaljplane-karta med illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Till förslaget hör under samråds- och underrättelseskedet även fastighetsförteckning daterad den 5 februari 2003 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen innebär att Vallvägen utgår som allmän gata. Den mark som nu är gatumark avses förvärfvas av Curt Sillström Fastighet & Entreprenad AB. Företaget kan därigenom få ett sammanhängande markområde för sin verksamhet.

Sammanfattningsvis innebär detaljplanen följande förändringar, jämfört med tidigare detaljplan:

* Vallvägen försvinner som allmän gata och marken blir kvartersmark, med tillåten användning industri och kontor. Marken får dock inte bebyggas utan ska vara tillgänglig för såväl allmänna ledningar som ut- och infart för angränsande fastigheter. Området kommer att inhägnas.

* Den del av kvarteret Fräsen som ingår i planen ges samma bestämmelser som kv. Städet har sedan tidigare. Detta betyder att även kontor tillåts samt att den högsta tillåtna exploateringsgraden minskas från 50 % till 40 % av tomtytan.

Den västra delen av kvarteret Fräsen, som gränsar till planområdet, är för närvarande också föremål för detaljplanläggning. Syftet är där att möjliggöra nybyggnad av Beijer's byggvaruhus och hanteras som normalt planförfarande. Program för den detaljplanen har skickats ut för samråd tom den 15 april 2003.

PLANDATA

Lägesbestämning, Areal

Planområdet omfattar ca 2,2 hektar och ligger mitt i Odenskogs arbetsområde. I norr gränsar planområdet till Fagerbacken. I planen ingår Vallvägen och de fastigheter som berörs av att gatan avvecklas, nämligen Städet 1, 9 och 6 samt Fräsen 2 och del av 3.

Markägoförhållanden

Vallvägens gatumark ägs idag av kommunen och avses försälgas till Curt Sillströms fastighet & Entreprenad AB. Kvartersmarken ägs av företag och enskilda, se fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Östersunds kommun anger Odenskog som ett industriområde och innehåller inga särskilda rekommendationer av betydelse för planen.

Detaljplaner

För kvarteret Städet gäller detaljplan antagen 1989. Kvarteret Fräsen ingår i en större detaljplan som omfattar flera kvarter i Odenskog, antagen 1965.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse och markdisposition

Tomterna Städet 1 och 9 nyttjas av Sillströms åkeri och är bebyggda med kontor, verkstad och garage. Nuvarande exploateringsgrad understiger med god marginal planens högsta tillåtna exploatering, som är 40 % av tomtens yta. En tillbyggnad för ny kontorsdel planeras på Städet 1. På Städet 6 finns en förrädsbyggnad.

Fräsen 2 nyttjas av Elektroskandia som har verksamheten samlad i en byggnad. Inga större förändringar av bebyggelsen förväntas. I planen ingår även den östra delen av Fräsen 3, vilken idag är obebyggd. Marken avses användas för fordonsupställning och bebyggelse för åkeriverksamheten.

Den tidigare planen för kv. Fräsen tillåter en högsta exploateringsgrad av 50 % av tomtens yta. En bebyggelseexploatering på 50 % förekommer bara i några enstaka fall i Odenskog, och framstår i dagens läge som alltför hög med hänsyn till att parkering, lastning, lossning i regel kräver stora fria ytor. I den nya planen begränsas exploateringsgraden till 40 %. Hela det område som användas av åkeriverksamheten kommer att inhägnas, även den tidigare gatumarken.

Gator och trafik

Den allra mesta av trafiken på den aktuella delen av Vallvägen utgörs av trafik till och från fastigheterna längs gatuavsnittet. Allmän trafik i övrigt förekommer endast i liten utsträckning. Gatan bedöms därför kunna avvecklas. Fortsatt ut- och infart på den tidigare gatumarken säkerställs i planen för fastigheterna Fräsen 2 samt Städet 6.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen förväntas inte medföra ökad risk för störningar jämfört med vad som ryms inom tidigare detaljplanebestämmelser. En förändring, som dock inte medför negativ påverkan för omgivningen är att även kontor blir tillåten användning. Avvecklingen av Vallvägen bedöms inte orsaka nämnvärd förändring av trafikströmmarna i området.

Teknisk försörjning

Området är försörjt med vatten och avlopp, el, tele och delvis med fjärrvärme. Befintliga huvudledningar för vatten, spillvatten och dagvatten i Vallvägen säkerställs med s.k. u-område i detaljplanen.

Administrativa frågor

Normal bygglovsplikt behålls inom planområdet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Planförslaget är föremål för samråd / underrättelse fram till den 5 maj 2003. Planen kan därefter antas av miljö- och samhällsnämnden vid sammanträdet i maj 2003. Sökanden kan sedan förvärva gatumarken av kommunen och disponera den för sin verksamhet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från det att planen vinner laga kraft. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap Fastighetsägarna ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Vallvägens gatumark förs förslagsvis tillsammans med den aktuella delen av Fräsen 3 till Städet 1 genom fastighetsreglering. Lantmäteriförordningen bör även säkerställa fortsatt in- och utfart för angränsande fastigheter, genom servitut alternativt gemensamhetsanläggning. Ledningsrätt bör inrättas för allmänna ledningar i den tidigare gatumarken.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Kommunen skall avyttra Vallvägens gatumark till Curt Sillströms Fastighet & Entreprenad AB. Kommunen belastas inte av några kostnader till följd av planen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tillgången till befintliga allmänna ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten, mm i nuvarande Vallvägen säkerställs med U-område i planen. Inom U-området är det inte tillåtet att uppföra bebyggelse eller vidta andra åtgärder som förhindrar åtkomst till ledningarna. Ledningarna säkerställs med ledningsrätt i samband med fastighetsbildningen.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSER

	Planområdets gräns (rastrerad innerkant)
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

J	Industri
K	Kontor

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
y	Marken skall vara tillgänglig för angränsande fastigheters in-och utfart.
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTNYTTJANDEGRAD

e ₁ 0,0	Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea
--------------------	--

Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter
--	-----------------------------

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingen består av:

- Plankarta med planbestämmelser, illustration samt plan- och genomförandebeskrivningar
- Särskilt utlåtande

DETALJPLANEN

Antagen av MSN 28 maj 2003.
Laga kraft 23 juni 2003.
Aktbeteckning 2380K—P2003/13

Detaljplanen är uppritad i AutoCad
av Helen Eriksdatter
den 3 april 2003.

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i
Östersund beslut den 28/5 2003 §156
betygar:

Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

Detaljplan för

Avveckling av Vallvägen

Kv Städet och kv Fräsen i Odenskog

Östersunds kommun

Östersund den 4 april 2003

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Krister Frykberg
Arkitekt