



Dnr MSN	66-2022
Dnr ByggR:	P 2022-11

Detaljplan för del av Karlslund 2:2 Fastighetsbildning för gatukök Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

GRANSKNINGSHANDLING

Granskning pågår mellan 16 januari och 7 februari 2023

Upprättad av samhällsbyggnad den 29 november 2022

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den datum

Laga kraft den datum

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i miljö- och samhällsnämnden alternativt kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Samråd

Samråd innebär att förslaget till detaljplanen presenteras och skickas till de som anses vara berörda, det vill säga de boende i eller i närheten av området, andra myndigheter, förvaltningar, ledningsägare och organisationer. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det skriftligen till Samhällsbyggnadsavdelningen under den tid som samrådet pågår. Förslaget kan bearbetas ytterligare i en viss omfattning beroende på inkomna synpunkter. Inkomna synpunkter under samrådet sammanfattas i en samrådsredogörelse och blir en del av beslutsunderlaget till politikerna inför beslut om antagande

PLANBESKRIVNING

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

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

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med planbestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Planförfarande

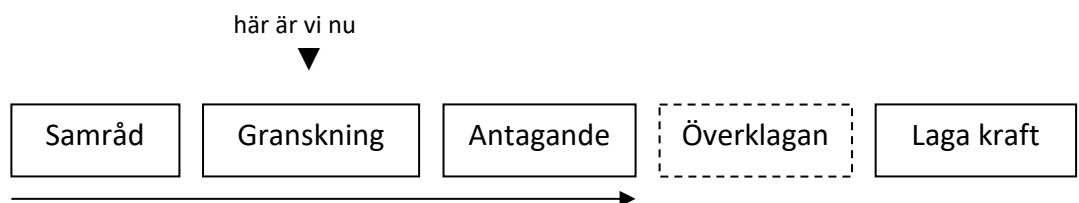
Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Granskning: planförslaget hålls tillgängligt för granskning Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Laga kraft: planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
Plandata	5
Läge och areal	5
Markägoförhållanden	6
PLANFÖRSLAG, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	6
Planbestämmelser med motiv	6
Beskrivning av planförslaget	6
Kulturmiljö.....	7
Mark och vegetation	8
Tillgänglighet	8
Gator och Trafik.....	8
Hälsa och Säkerhet.....	9
Teknisk försörjning.....	9
GENOMFÖRANDE.....	10
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	10
Fastighetsbildning	10
Tekniska anläggningar och ledningar.....	10
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	11
Avtal och tidplan	11
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	11
Översiktliga planer och program.....	11
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	11
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning för gatuköket som ligger vid Samuel Permans gata, nära Ica Matmästaren så att en ny fastighet för den kan bildas. Vidare syftar planen till att bevara restaurangändamål på platsen. Gatuköket står idag på kommunens fastighet som utgörs av gatumark i gällande detaljplan.

Allmän plats Gata omvandlas till kvartersmark för restaurangverksamhet (centrumändamål), vilket stämmer överens med dagens användning av marken. Den nya fastigheten föreslås omfatta befintligt gatukök samt del av marken väster och öster om byggnaden. Detaljplanen medger en något utökad byggrätt, men den småskaliga karaktären bevaras.

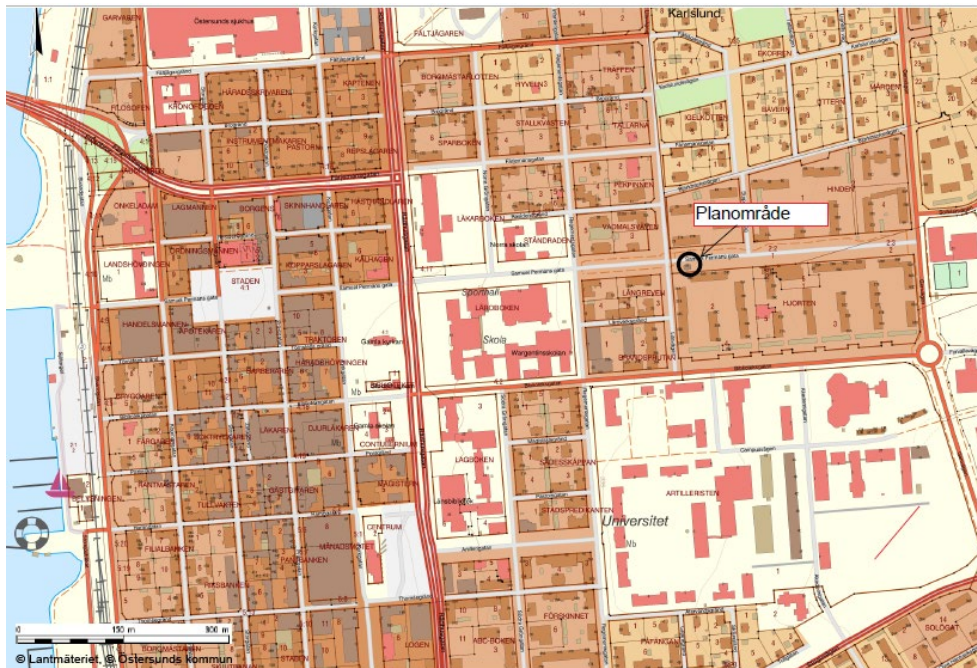
Planen handläggs med PBL 2010:900. Planbestämmelserna har upprättats utefter *Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6)* samt *Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5)*. Planarbetet är påbörjat genom planavtal den 5 april 2022.

Plandata

Läge och areal

Aktuellt område ligger vid korsningen Samuel Permans gata och Litsvägen. Planens avgränsning är anpassad efter den föreslagna nya fastigheten som avses bildas för gatuköket.

Planens areal är cirka 200 kvadratmeter.



Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av del av fastigheten Karlslund 2:2 som ägs av kommunen. Den nya fastigheten föreslås omfatta befintlig byggnad samt del av marken väster om, där uteserveringen är, samt öster om byggnaden för gatuköket. Väster om gatuköket, intill Litsvägen, står flera större träd. Marken omkring träden kommer fortsatt vara kommunal mark.

PLANFÖRSLAG, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planbestämmelser med motiv

Planbestämmelse	Motivering
C ₁	Den huvudsakliga användningen är restaurang. Bestämmelsen syftar till att bevara detta ändamål då ett gatukök har funnits på platsen i många år och är en fortsatt lämplig användning på platsen med sin småskaliga karaktär då den är väl synlig i gatubilden.
h ₁	Den maximala nockhöjden är 345 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna nockhöjd för att bevara byggnadens småskaliga karaktär.
Med prickar försedd yta	Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens volym då den är väl synlig i gatubilden samt att inte påverka fri sikt i vägkorsningen Litsvägen/Samuel Permans gata.
Med kors försedd yta	Bestämmelsen syftar till att fasaden inte hamnar precis mot trottoaren om en ny byggnad ersätter den befintliga. Utskjutande takdelar och ramper är dock tillåtna.
genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Beskrivning av planförslaget

Planförslaget innebär att marken för gatuköket ska kunna styckas av och bilda en egen fastighet så att användningen restaurangändamål bevaras. Allmän plats gata, som gäller idag för gatuköket i gällande detaljplan, omvandlas till kvartersmark för restaurangverksamhet (centrumändamål) vilket stämmer överens med dagens användning. Detaljplanen medger en byggrätt om cirka 113 m² och omfattar ytan för det befintliga gatuköket

inklusive entré samt cirka 2 meter ytterligare vid gatukökets västra sida som idag består av stenplattor och gräsyta. Området består av ett gatukök med tillhörande uteservering. På platsen har ett gatukök funnits sedan 60-talet men på 90-talet beviljades bygglov för att riva det gamla och bygga ett nytt gatukök på samma plats, vilket är den byggnad som står där idag.



Gatuköket mot väster.



Gatuköket mot öster.

Placering, utformning och gestaltning

Byggnaden är väl synlig i gatubilden. För att inte få en dominerande byggnad om gatuköket ersätts med ett nytt, och för att bevara den småskaliga karaktären, medges endast en något utökad byggrätt.

Kulturmiljö

Byggnaderna närmast gatuköket, på södra sidan av Samuel Permans gata, är utpekade kulturmiljöer. Detaljplanens genomförande bedöms inte riskera att påverka den omgivande bebyggelsen negativt.



Byggnad intill gatuköket som är utpekad kulturmiljö.

Mark och vegetation

Naturmiljö

Planområdet är i huvudsak bebyggd men gräsytor förekommer väster och öster om byggnaden. Området sluttar i västlig riktning.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är en grundläggande förutsättning för människors delaktighet i samhället. Grupperna funktionshindrade och äldre har en särställning i detta avseende.

En befintlig ramp finns för gatuköket. Omgivande trottoarer samt vägar är asfalterade. Tillgängligheten bedöms vara god.

Gator och Trafik

Gatunät

Två gator gränsar direkt till gatuköket, Litsvägen och Samuel Permans gata. Dessa är allmänna gator med kommunen som huvudman.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet omges av trottoarer längs Samuel Permansgata och Litsvägen. Gatorna erbjuder goda möjligheter att gå eller cykla. Övergångsställen finns i anslutning till gatuköket på båda gatorna. En separerad gång- och cykelväg finns längs Samuel Permansgata.

Kollektivtrafik

På Kyrkgatan finns hållplatser för stads- och länsbussar med god turtäthet, cirka 500 meter väster om gatuköket. Närmaste hållplats ligger på

Biblioteksgatan, cirka 100 meter ifrån. Det finns därmed goda förutsättningar till att använda kollektivtrafiken.

Parkering, varumottag och utfarter

En korttidsparkering finns i anslutning till gatuköket på Samuel Permangata. Parkeringsmöjligheter finns även längs Litsvägen och omkringliggande gator. Infart till gatuköket sker från Litsvägen, som är en gemensam infart till flerbostadshusen som ligger i anslutning till gatuköket. Parkering för de boende i området finns i närhet vid gatuköket där infarten börjar, men ingen besöksparkering för gatuköket finns. Parkeringsmöjlighet för en bil kommer finnas intill gatuköket inom den nya fastigheten som avses bildas.

Hälsa och Säkerhet

Geotekniska förhållanden

Planområdet bebyggdes på 60-talet och det finns ingen geoteknisk undersökning där. Samhällsbyggnad bedömer att det inte behövs en geundersökning i samband med planläggning eftersom planen möjliggör för avstyckning av redan befintlig bebyggelse.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen registrerad förorening.

Räddningstjänst

Brandvatten

Det finns gott om brandposter omkring gatuköket och alla har god kapacitet och ger minst 20 l/s.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Planområdet är delvis hårdgjord med tak och mindre partier med stenplattor i anslutning till uteserveringen som utgörs av trätrall som grund. I övrigt består planområdet av gräsyta. Planen innebär inte att dagvattenmängden ökar från eller inom planområdet. Planområdet lutar åt väster mot stadens centrum. Avvattningen från takytorna sker via stuprör som är anslutna till kommunens dagvattensystem.

Värme och kyla

Byggnaden på fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet.

Avfall

Idag samlas avfall in i form av brännbart avfall och matavfall i kärl stående utomhus under taket på byggnaden.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

Fastighetsbildning

En ny fastighet avses bildas för del av fastigheten Karlslund 2:2. Ansvaret för att ansöka om samt bekosta lantmäteriförrättning ligger på nuvarande fastighetsägare, Östersunds kommun.

Konsekvenser för respektive fastighet

Karlslund 2:2

Planförslaget medför att ett område på cirka 200 m² planläggs som kvartersmark, centrumändamål med huvudanvändningen restaurang. I gällande detaljplan är denna del planlagd som allmän plats gata. Området avses bilda en egen fastighet.

Tekniska anläggningar och ledningar

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund. Gatuköket står ovan avloppsledningen som försörjer flerbostadshuset på fastigheten Hjorten 2. Rätten att ha kvar avloppsledningen tryggas genom att ett avtalsservitut tecknas. När större arbeten med ledningen behöver göras som inte kan utföras när byggnaden står på platsen måste kommunen flytta ledningen.

Jämtkraft AB ansvarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar.

Jämtkraft Elnät AB har anläggningsdelar inom det planerade området i form av markförlagda kablar. Elanläggningar omfattas av säkerhetskrav och bestämmelser. Eventuella förändringar av elnätet beställs med fördel i god tid och bekostas av beställaren.

Blivande fastighetsägare bekostar flytt av ledningar inom planområdet. Undantaget VA-ledningar som Östersunds kommun bekostar och flyttar vid

behov. Om fastighetsägaren vill att ledningarna flyttas innan kommunen har behov av att flytta ledningarna sker flytten av VA-ledningarna på fastighetsägarens bekostnad.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Ansvaret för att ansöka om samt bekosta lantmäteriförrättning ligger på Östersunds kommun.

Östersunds kommun äger marken inom planområdet. Kommunen har för avsikt att sälja marken när en ny fastighet har bildats.

Avtal och tidplan

Tidplan

- Samråd vår/sommar 2022
- Granskning vinter 2022/2023
- Antagande vinter 2023

Ett avtal har upprättats mellan Samhällsbyggnad Östersunds kommun och Mark- och exploatering Östersunds kommun för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Därmed tas ingen planavgift ut.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan och fördjupande översiktsplaner

Planområdet omfattas av översiktsplan Östersund 2040, antagen 2014.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller även parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen.

Eftersom det är en befintlig mindre verksamhet och redan idag finns en parkeringsplats inom planområdet och tillgång till fler parkeringsplatser strax utanför bedöms planen kunna frångå parkeringspolicyn något.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området är *Detaljplan för Kv Hjorten m.m. Laga kraft 15 september 1998*. För gatuköket är användningen allmän plats gata med egenskapsbestämmelse gatukök runt byggnaden (området markerat med röd ruta).

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresset för totalförsvaret genom att det är påverkansområde för Åre/Östersund flygplats. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster.

Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljö kvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljö kvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersund har gränsvärdena överskridits ett flertal gånger under 2020 vid mätningar i gatumiljö och kommunen kommer att upprätta en åtgärdsplan med förslag på insatser för att minska halterna av partiklar. Höga partikelhalter kan ofta kopplas samman med trafiken, där partiklar kommer från dubbdäck, uppslitna vägpartiklar, sandning och från förbränningsmotorer.

Planområdets placering, centralt i staden med goda kollektivtrafikförbindelser samt goda gång- och cykelvägar ger bra förutsättningar för att restauranggäster reser klimatsmart och påverkan på klimatet blir minimal.

Samhällsbyggnads bedömning är att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskrids vid ett genomförande av detaljplanen.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster.

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikanläggningar och tidigare förorenade markområden.

Miljö kvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Planen innebär ingen förändring vad gäller dagvattenhanteringen eller dagvattenmängder. Avrinningen mot Storsjön ökar inte. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att

planförslaget inte innebär någon risk för försämring av Storsjöns statusklassning och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Östersund den 29 november 2022

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Jenny Novén Norum
Karttekniker

Bengt Gryckdal
Mark- och Exploatering