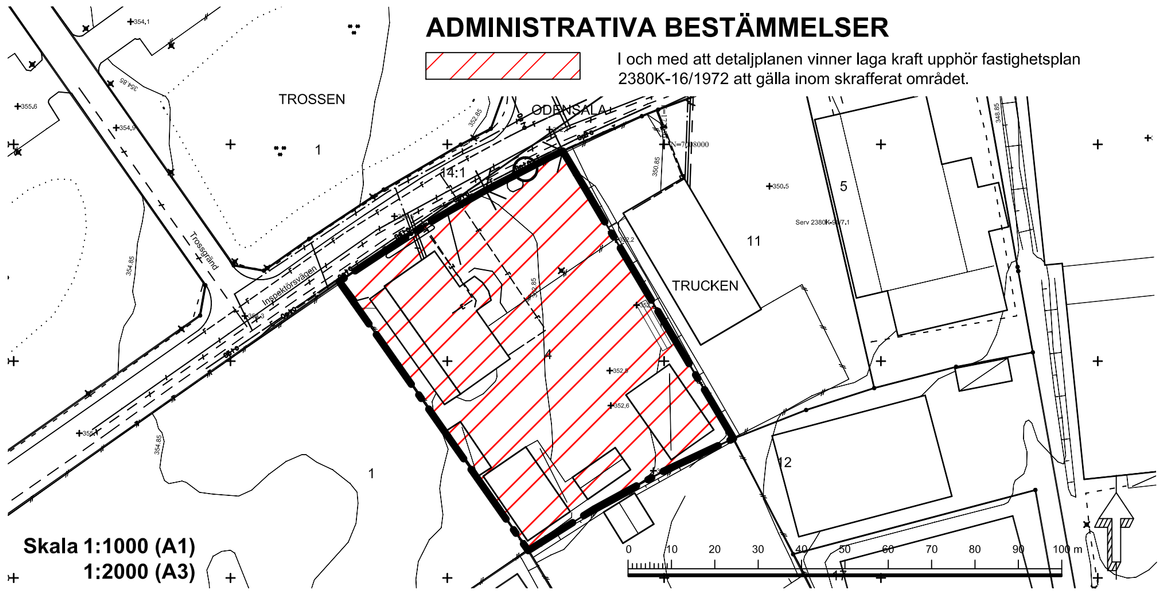
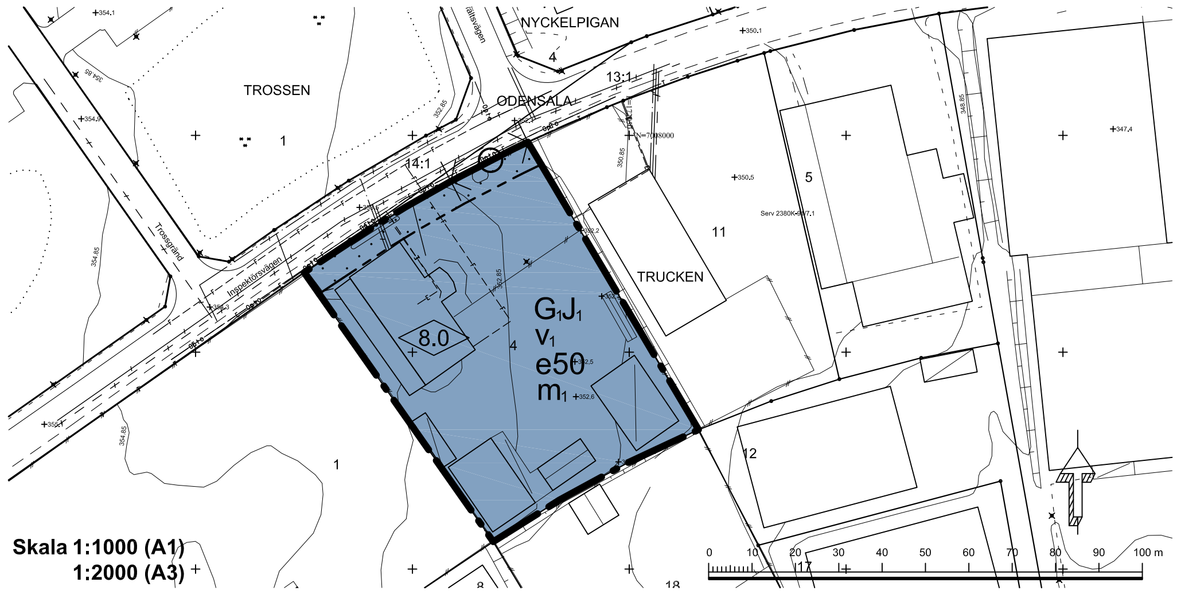
UPPHÄVANDE AV FASTIGHETSPLAN

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

I och med att detaljplanen vinner laga kraft upphör fastighetsplan 2380K-16/1972 att gälla inom skrafferat området.



PLANKARTA



PLANBESKRIVNING

BAKGRUND, SYFTE OCH PLANDATA

PE Korv AB har ansökt om planbesked för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Trucken 4. På fastigheten planeras en biltvätt vilket ryms inom planbestämmelserna för gällande detaljplan 155. För fastigheten finns dock en fastighetsplan som hindrar att fastigheten kan styckas av.

Syftet med planen är att möjliggöra att fastigheten Trucken 4 delas i två fastigheter genom att upphäva fastighetsplan 2380 K-16/72 inom fastigheten. Gällande planbestämmelser behålls men anpassas till Boverkets nuvarande riktlinjer. Det innebär att det istället för industri föreslås Bilservice, ej försäljning av drivmedel, samt småindustri och handel med skrymmande varor. Om inte bilservice preciseras tillåts försäljning av drivmedel. Detta bedöms dock generera betydligt fler besökare än de verksamheter som planen medger och har därför inte bedömts lämpligt. Detta medges ej heller i gällande detaljplan155.

Fastigheten Trucken 4, som är i privat ägo, är ca 4000 kvm. Fastigheten ligger i Odenskog ca 2,5 km från centrala Östersund och ca 600 meter från Trafikplats Odenskog. Fastigheten angörs från Inspektörsvägen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer, detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.
Gällande detaljplan 155 (Förslag till utvidgning av stadsplan för del av Stadsdelen Odenslund 1 lagakraftvunnen 1965-06-24) medger industri till en byggnadshöjd av 8 meter samt att högst hälften av fastigheten får bebyggas.Vind får inte inredas.

Behov av Miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2013-01-23 §20 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas eftersom planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken, MB

Planområdet ligger inte inom eller i direkt anslutning till något riksintresse enligt 3 eller 4 kap MB. Planområdet ligger inte heller i närheten av något Natura 2000-område, naturreservat eller några utpekade naturvärden.
Samhällsbyggnad bedömer inte att några miljökvalitetsnormer överskrids till följd av att planen genomförs.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö, Mark och vegetation

Fastigheten Trucken 4 är en asfalterad relativt plan industritomt belägen i ett område med flera fastigheter av samma karaktär. Norr om fastigheten ligger bostadsområdet Körfältet, som avskiljs från industriområdet av en skogsdunge.

Geotekniska förhållanden

För fastigheten Trucken 4 finns ingen geoteknisk undersökning, en grundbottenbeskiktning (OSD281) finns dock för fastigheten Trucken 5 öster om planområdet. Där påträffades filttorv och annat organiskt material under en befintlig fyllning vilket medförde extra grundläggningsarbeten som pålning. Geoteknisk undersökning ska utföras i bygglovskedet.

Planförslaget

I planområdet medges Bilservice, ej försäljning av drivmedel, samt småindustri och handel med tyngre skrymmande varor. I begreppet bilservice menas service både till bilar och bilister t.ex.bilförsäljning, biluppställning och bilreparation. Planerad verksamhet är en biltvätt vilket ryms inom bilservice. Om inte begreppet preciseras medges försäljning av drivmedel. Detta bedöms generera fler besökare än övriga användningar planförslaget medger och har därför bedömts olämpligt. Inom planområdet medges småindustri dvs. industri med lägre skyddsavstånd. Med industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. I begreppet inryms även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar. Med begreppet handel med tyngre skrymmande varor avses de exempel som tas upp i dokumentet *Översyn av handelspolicy för Östersund* (daterad 2007-06-28) dvs. försäljning av t.ex. snöskotrar, bilar, husvagnar, båtar mm. I begreppet tyngre skrymmande varor ingår t.ex. inte försäljning av TV, cyklar, möbler mm, se vidare rubriken Riktlinjer i handelspolicyn. Största byggnadsarea i procent av fastigheten är 50% och största tillåtna byggnadshöjd är 8 meter, dessa bestämmelser behålls från nuvarande detaljplan för fastigheten (nr.155). Detsamma gäller bestämmelsen om att vind inte får inredas.

Offentlig & kommersiell service

I Odenskog finns kommersiell service i form av externhandel. Planområdet ligger ca 2,5 km från centrala Östersund med dess utbud av offentlig och kommersiell service. Planförslaget skapar inget behov av ytterligare offentlig service.

Trafik

Det finns goda möjligheter att ta sig till planområdet med olika transportmedel från olika målpunkter i framför allt Östersund. Inspektörsvägen är en relativt rak och bred väg som kan inbjuda till högre hastigheter än tillåtet. Inget behov av förändring av standarden på vägarna bedöms dock uppstå till följd av planförslaget.

Separat belyst gångväg finns på vägarna närmast planområdet. Detta kan bidra till en ökad trygghetskänsla. På sträckan ned mot Hagvägen är separeringen dock otydlig. Planförslaget bedöms inte skapa ett behov av förbättrade gång- och cykelvägar. Frågan kan dock bli aktuell att beakta om planerad utbyggnad av Lillänge genomförs.

Närmaste busshållplats med god turtäthet ligger på Hagvägen ca 300 meter öster om planområdet.

Parkering, varumottag, utfarter

Fastighetens parkeringsbehov samt varumottag ska tillgodoses på den egna fastigheten. Infart till fastigheten får inte ske närmast korsningen mellan Inspektörsvägen och Körfältsvägen, utfart får dock ordnas. Infartsförbudet gäller från fastighetsi gränsen mellan Trucken 4 och Trucken 11 och därifrån 10 meter västerut. Anledningen är att det inte ska bli en fyrvägskorsning vid korsningen mellan Inspektörsvägen och Körfältsvägen och därmed ökad risk för kö in till fastigheten.

Hälsa och Säkerhet

Insatstiden till området beräknas till normalt under 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Eventuellt behov av, samt placering av, nya brandposter inom området får utredas av Teknisk förvaltning/Vatten Östersund i samråd med räddningstjänsten.
Behov av skyddsåtgärder mot eventuell radonförekomst bestäms i bygglovskedet.

Om det blir aktuellt att placera ny byggnad närmare 8 meter från befintlig byggnad eller närmare än 4 meter från fastighetsgräns ställs högre krav på brandklassning av byggnaden. Samråd ska i så fall ske med Räddningstjänsten i bygglovskedet.

Störningar

För verksamheter på fastigheten skall Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller, SNV Råd och riktlinjer 1978:5, föl
Detta regleras även med en planbestämmelse om att verksamheterna inte får vara störande för omgivningen.

Teknisk försörjning

Kommunala vatten-, spillvatten och dagvattenledningar finns framdragna i Inspektörsvägen. Innan tvättvattnet från biltvättar leds ut på det kommunala spillvattennätet ska rening ske, tex genom en oljeavskiljning. För att inte belasta det kommunala spillvattennätet kan det bli aktuellt med en konstruktion som förhindrar att dagvattnet från omkringliggande hårdgjorda ytor når rännorna i tvättbåsen. För fordonstvättar som ansluts till det kommunala vattennätet ställs även krav på återströmningskydd. Samråd ska ske med Vatten Östersund i bygglovskedet.
Fjärrvärmeledningar finns i Inspektörsvägen norr om planområdet. Befintlig byggnad på fastigheten är ansluten till dessa ledningar. Möjlighet till anslutning beror på nytillkommande byggnaders energiförbrukning.
El-, tele och optoledningar finns framdragna i Inspektörsvägen precis norr om planområdet. El- och teleledningarna är framdragna till befintlig huvudbyggnad på fastigheten.

Hämtning av sopor ska ske på varje fastighet. På Gräfsåsen ca 5 km från planområdet finns återvinningscentral för företag.

GENOMFÖRANDE

Tidplan och genomförandetid

Planen drivs med så kallat enkelt planförfarande, vilket innebär att den beroende på vilka synpunkter som kommer in under planens samrådsprocess kan antas tidigast på miljö- och samhällsnämndens sammanträde den 20 mars 2013.
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 anordnar behov av brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.
Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.
Den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för drift och underhåll av enskilda VA-anläggningar inom kvartersmark.
Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättningar i samband med genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Trucken 4

Planförslaget innebär att fastighetsplanen upphävs för fastigheten vilket innebär att fastigheten kan avstyckas i maximalt två fastigheter. Planförslaget medger ingen ökad byggrätt för fastigheten. I samband med planerad avstyckning av fastigheten blir det aktuellt att antingen bilda ett servitut för väg för den nybildade fastigheten över kvarvarande del av Trucken 4 eller bilda en gemensamhetsanläggning för väg.

Övriga fastigheter i planområdets närhet

Planförslaget innebär att övriga fastigheter kan få ytterligare en fastighet för antingen industri, bilservice eller handel med skrymmande varor i intill sig alternativt i närområdet. Det som kan byggas samt hur mycket är dock samma som i dagsläget.

Trucken 5 och 11

Fastigheterna omfattas av samma fastighetsplan som Trucken 4. Fastighetsplanen upphävs dock enbart för fastigheten Trucken 4 vilket innebär att den fortsätter att gälla för fastigheterna Trucken 5 och 11. Om det blir aktuellt att stycka av från dessa fastigheter krävs därför att lämpligheten för detta prövas i ett planarbete.

Ekonomiska frågor

Ett planavtal som regler kostnaderna i samband med planarbetet finns mellan exploatören och Östersunds kommun.
Kostnader för lantmäteriförrättningar samt eventuell flytt av befintliga ledningar i samband med genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören.
Vid bygglovansökan skall inte planavgift betalas, bygglovavgifter utgår enligt gällande taxa.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

Planområdesgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

G_IJ_I — Bilservice, ej försäljning av drivmedel, samt småindustri och handel med tyngre skrymmande varor, se vidare rubriken Planförslaget i planbeskrivningen.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e50 — Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea.

Området får delas in i högst två fastigheter.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

Körbar infart får inte anordnas, körbar utfart får anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

8.0 — Högsta byggnadshöjd i meter.

v_1 — Vind får inte inredas.

STÖRNINGSSKYDD

m_1 — Verksamheten får inte vara störande för omgivningen, se vidare rubriken Störningar i planbeskrivningen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

I och med att detaljplanen vinner laga kraft upphör fastighetsplan 2380K-16/1972 att gälla inom skrafferat området (hela planområdet), se karta under rubriken *Upphävande av fastighetsplan*.

FLYGFOTO - planområdet markerat

Tillhör miljö- och samhällsnämnden i Östersunds beslut 2013-03-19 § 100 betygar:

Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

ANTAGANDEHANDLING	Dnr Ådh 2817/2012	Dnr Planmodul P13/0001

Till handlingen hör:
Plankarta med planbestämmelser inklusive planbeskrivning
Särskilt utlåtande

DETALJPLAN FÖR

Trucken 4

Upphävande av fastighetsplan för industritomt

Östersunds kommun

Upprättad 2013-01-23

Beslutsdatum	Instans
Antagande 2013-03-19	MSN
Laga kraft 2013-04-15	
Aktbeteckning 2380K-P2013/18	
Plannummer 525	

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt