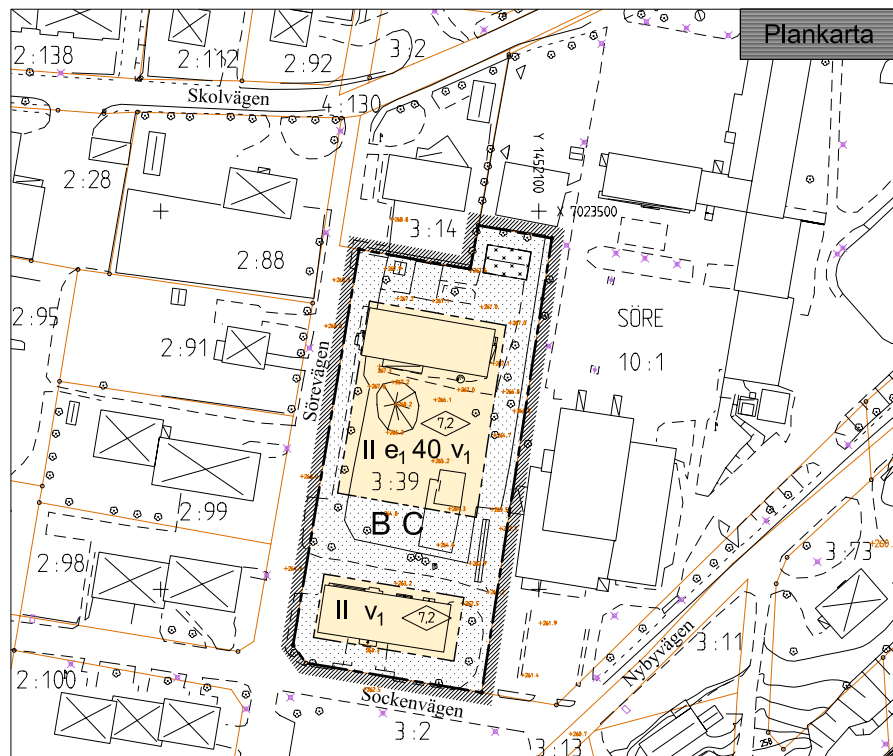
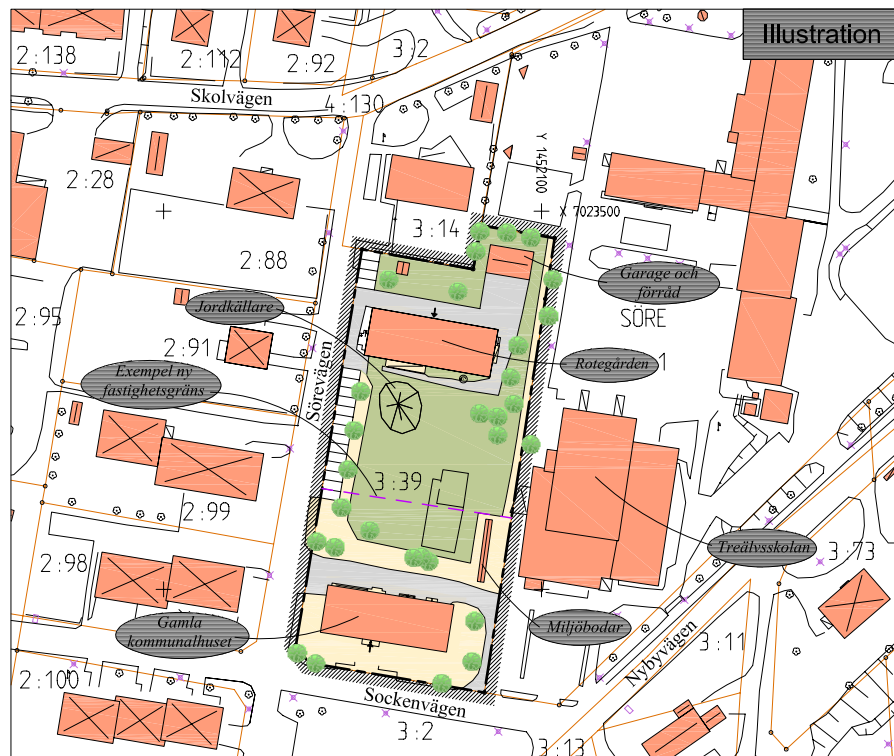


Gamla kommunalhuset i Lit



Översigtskarta



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Detaljplanegräns (rastrets innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartermark

- B Bostäder
- C Föreningslokaler, hantverk, vård, skola och kontor.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e, 40 Största bruttoarea i procent av fastighetsarean.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Inom prickat område får mindre byggnader, cykelställen, entrétak och sophus anordnas.
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage, med högsta byggnadshöjd 3,0 meter.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utförning

- 00 Högsta byggnadshöjd i meter.

II

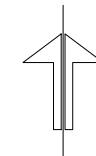
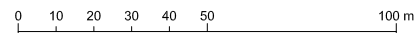
Högsta antal våningar.

V₁

Vind får inte inredas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dagen planen vinner laga kraft.



Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 2009-12-16 §378 betygar:

Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

DETALJPLANEN
Antagen av MSN 2009-12-16 §378
Laga kraft 2010-01-11
Aktbeteckning 2380K-P2010/3

Detaljplanen är uppräpd i AutoCad av Helen Ericksdotter den 21 oktober 2009

ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utåtande

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Enligt äldre lagstiftning har fastigheten Söre 3:39 markanvändningsbeteckningen allmänt ändamål (A), med betydelsen av att all verksamhet har ett offentligt organ som huvudman. Efter PBL:s införande, 1987, krävs att markens användning är närmare angiven i detaljplan för att bygglov skall kunna ges och att fastigheten skall kunna säljas. Av den anledningen behöver detaljplanen ändras.

Detaljplanen föreslår nu att Söre 3:39 får användas till kontor, bostäder, föreningslokaler, olika vårdinrättningar och skola. Diskussioner om en eventuell försäljning, av fastigheten eller delar av, pågår inom kommunen.

PLANDATA

Läge och markägoförhållanden

Söre 3:39 ligger centralt i Lits samhälle med närmaste granne Treälvskolan i öster och Lits församlings kyrksal som granne i norr.

Fastigheten är ca 0,6 ha och ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kommunfullmäktige antog den 27 maj 1982 en områdesplan för Lits-området. Denna plan ingår även som en del av kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 1991.

I områdesplanen ligger planområdet under beteckningen allmänt ändamål.

Nu gällande detaljplan är fastställd den 25 april 1986 och fastigheten Söre 3:39 är utlagd som allmänt ändamål.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 maj 2009 att uppdra till samhällsbyggnad att upprätta förslag till ny detaljplan.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet ingår inte i riksintresset 3 kap. miljöbalken.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Planområdets genomförande är redan i princip färdigt. Den förändring av områdets användningssätt som kan komma att genomföras bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft överskrids.

Fisk- och musselvattnet

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvattnet som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden.

I Östersunds kommun berörs Storsjön.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Inom planområdet finns en riklig vegetation av stora björkar längs Sörevägen och i anslutning till de två byggnaderna Rotegården och Gamla Kommunhuset. I övrigt finns häckar och en fin grön gräsmatta som lutar svagt åt söder samt sandlåda och gungor sedan tiden då förskolan fanns. Hela planområdet omgärdas av ett stängselstaket och området ser vårdat ut.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning för planområdet kommer inte att göras eftersom området i huvudsak är bebyggt.

Bebbyggelse

Fastigheten är bebyggd med två huvudbyggnader, Rotegården och Gamla Kommunhuset, som ligger åtskilda av en öppen vårdad gräsyta. Byggnaderna är snarlika med röd tegelfasad och två våningar. I anslutning till Rotegården ligger ett fristående garage med plats för tre bilar och förråd, en lekstuga samt en jordkällare. Rotegården har under tider använts bland annat som bostad, kontor, förskola, läkar- och tandläkarmottagning. Byggnaden står idag tom.

Gamla Kommunhuset används idag av kooperativet Bykontoret i Lit och innehåller lokaler som används av bland annat Studieförbundet Vuxenskolan, LitsStåschan, Scoutförbundet, Lits byförening och Lits församling.

I anslutning till Gamla Kommunhuset har det 2006 byggts en miljöbod som Treälvsskolan använder.

Bykontorets verksamhet syftar till att vara en länk mellan myndigheter/-organisationer och boende i Litsbygden, medverka och arrangera utbildningar och olika tillställningar samt fungera som ett resurscentrum för framtidstro genom att arbeta för att skapa nya arbetstillfällen och verka för inflyttning. Bykontoret erbjuder också medborgarservice som bokföring för företagare, konsumentinformation mm.

Planförslaget utformas flexibelt med flera tänkbara användningssätt som föreningslokaler, bostäder, skola, vård, kontor och hantverk. Förslaget överensstämmer i stort med vad byggnaderna har används till under årens lopp.

Planen ger möjlighet till en mindre utökad byggnadsrätt i anslutning till Rotegården.

Arbetsplatser, offentlig service, övrig bebyggelse

Området ligger centralt i Lit där det inom närområdet finns ett utbud av varierande verksamheter som livsmedelsbutik, skola, förskola, vårdcentral, bensinstation, bank mm.

Tillgänglighet

Marken kring byggnaderna lutar något åt söder. Det skall inte vara några problem att följa gängse regler för tillgänglighet.

Rekreation

Markområden för motion, rekreation, vandringsleder, skidåkning etc. finns bl a vid Härkmön, strandområdena längs Indalsälven och Härkan samt i Lits nordvästra delar där elljusspår finns.

Gator och Trafik

Planområdet trafikmatas via Skolvägen, Sockenvägen och Nybyvägen in till Sörevägen.

All parkering som behövs för de nuvarande och blivande verksamheterna förutsätts ske på tomtmark.

Kollektivtrafiken har sin linjesträckning b la längs Nybyvägen och Östersundsvägen och skolbussen trafikerar också Skolvägen. Busshållplatser finns på bekvämt gångavstånd från planområdet längs Nybyvägen och Östersundsvägen.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad.

Räddningstjänst

Insattiden är mindre än 10 minuter.

Störningar

Avståndet till Nybyvägen och Inlandsbanan är tillräckligt stort för att det inte skall påverka planområdet negativt ur störningssynpunkt vid lokalisering av t ex bostäder, skola etc.

Trygghet

Idag står en av de två byggnaderna utan hyresgäster vilket kan medföra att delar av fastigheten kan upplevas som utrygg vid den mörka årstiden. Det är därför positivt att kommunen med sina tankar om en förädling/försäljning av fastigheten/delar av fastigheten kan få en förändring till stånd som bl a ökar tryggheten och trevnaden i området.

Jämställdhet

Möjligheten till b la tillskott av bostäder i centrala Lit ökar möjligheten till ett boende med god tillgång på kollektivtrafik, service mm vilket främjar jämställdheten.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till det befintliga kommunala VA-nätet där huvudledningarna ligger i gatuområdet. Jämtkraft har ansvar för elförsörjningen Planområdet omfattas av kommunens avfallshanteringsrutiner

Administrativa frågor

Ingen förändring av bygglovsplikens omfattning föreslås då planen fått en ändrad/flexibel användning.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Då skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet.

Först skall en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om programmet eller detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

Platsen (platsens betydelse och sårbarhet)

Idag är planområdet allmänt ändamål och centralt placerat i Lits tätort. Rotegården stor tomt men har förut använts bl a till förskola, bostäder mm.

Påverkan (påverkan från föreslagen användning)

Detaljplanen medför i princip ingen förändring mot de verksamheter som området har använts till under årens lopp. Mindre utökad bygggrätt föreslås. Tillgängligheten är god.

Planen

Befintlig infrastruktur och närheten till service förändras inte. Detaljplaneämnden underlättar för att få till en positiv utveckling av byggnaderna så att de kan användas för de i detaljplanen föreslagna verksamheterna.

Ställningstagande

Samhällsbyggnad anser att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 21 oktober 2009 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande efter följande tidplan:

Beslut om samråd	21 oktober 2009
Samrådstid	November 2009
Beslut om antagande	December 2009
Laga kraft	Januari 2010

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Östersunds kommun äger fastigheten idag. Diskussioner pågår huruvida det är möjligt/lämpligt att försälja hela eller delar av fastigheten Söre 3:39.

Teknisk förvaltning / Vatten & Avlopp anordnar behov av brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Om fastigheten delas i fler fastigheter kan fördelningen av parkeringsplatser regleras i avtal mellan fastighetsägarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samhällsbyggnad har träffat planavtal med kommunens mark- och exploateringskontor.

Planförslaget medför för närvarande inga kända kommunala kostnader.

TEKNISKA FRÅGOR

Eventuella erforderliga kompletterande geotekniska undersökningar mm ansvarar exploitören för.