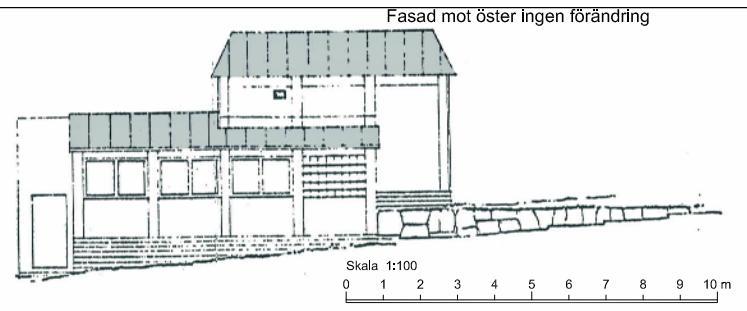
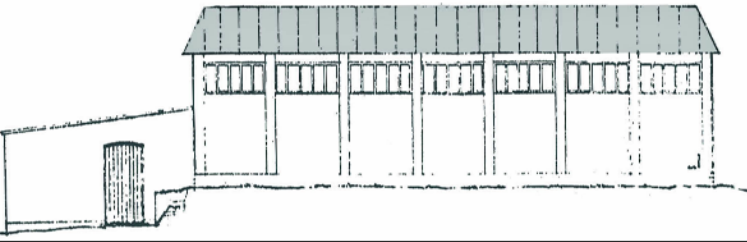


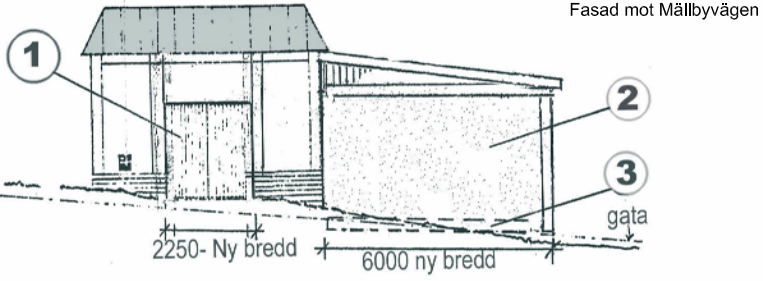
Fasad mot Fritzhemsgatan, Ingen förändring



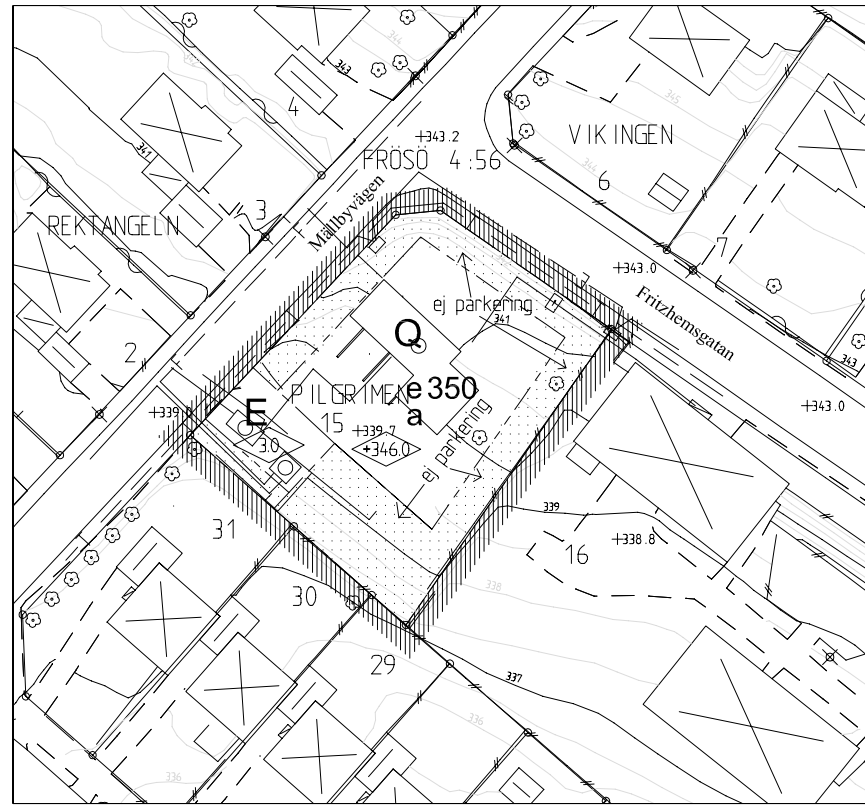
Fasad mot österingen, Ingen förändring



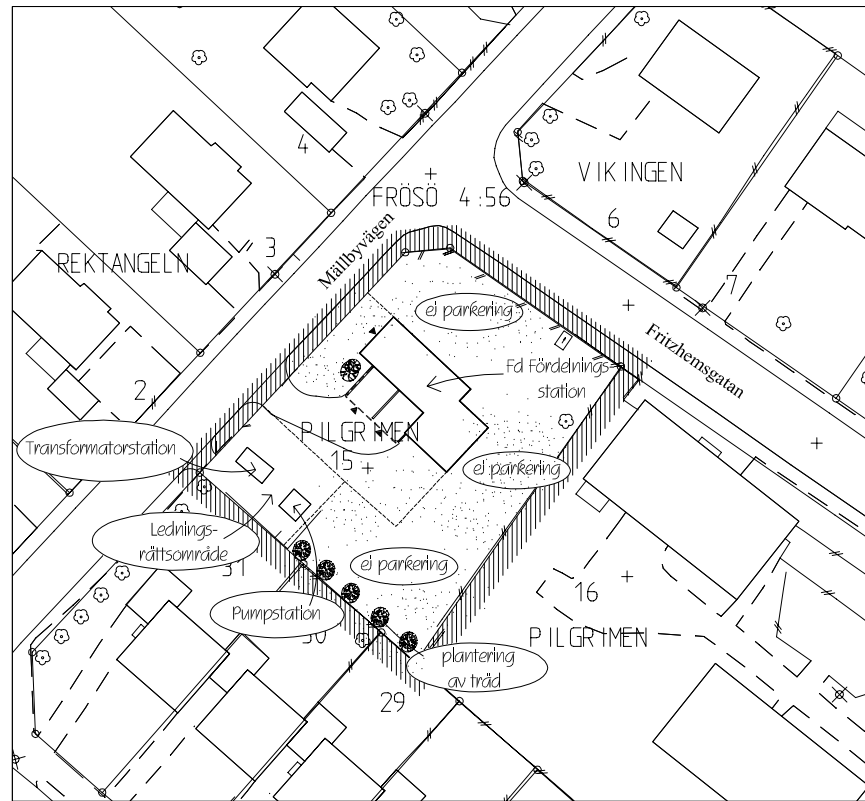
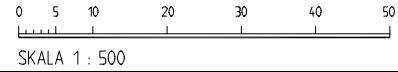
Fasad mot Mällbyvägen



Fasad mot gården



Detaljplanekarta



Illustrationskarta

**PUNKTBESKRIVNING**

- Breddning av befintlig port mot Mällbyvägen. Ersätter gamla porten med likartad utökad bredd med 250 mm och bibehållen höjd.
- Bygga in "betongvingar" och skapa förådsutrymme. Vingarna förlängs mot gården (sydväst) med 500 mm. Vinge mot Mällbyvägen kläds in med ljus puts. Fronten byggs igen med samma typ av puts och med två stycken portar av samma utseende som gavelport. Tak över betongväggen byggs med limträbalk och takplåt.
- Utrymmet mellan vingarna förses med betongplatta.
- Södra trappnedfarten förses med gallergrind för att förhindra obehöriga att halka eller skada sig i den branta trappan.
- Staket mot Fritzhemsgatan för att förhindra obehöriga passage och förhindra olyckor på dålig sikt. Stakettyp samma som Bostadsrättsförening (närmaste granne). Lågt med stående spjälor. Samma kulör.
- Kulör på till- och ombyggnad samt nya portar lika som befintlig byggnad.

**PLANBESKRIVNING**

**HANDLINGAR**

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning, illustrationskarta samt fasadritningar. Till förslaget hör under samråd/underutredningskedet även fastighetsförteckning daterad den 17 februari 2005 och grundkarta.

**SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planen är att möjliggöra ändrad användning, för del av Pilgrimen 15, från transformatorstation till förråd och hantverkstillverkning. Mindre del av Pilgrimen 15 frigörs dock för framtiden som mark för teknisk verksamhet, (transformatorstation och pumpstation). Samtidigt behandlas bygglov för åtgärder som är hänförliga på den fd fördelningsstationen mm, se plan- och illustrationskartan.

**BAKGRUND - BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN - PLANDATA**

Miljö- och samhällsämndens, 2004-01-28, §2, avslöjande ansökan från Jämtkraft AB, om rivning av fd fördelningsstationen på Pilgrimen 15.

Nuvarande ägare har av Jämtkraft AB 2004-05-07 köpt Pilgrimen 15 på Frösön. Vid köpet framgick att plan-ändring måste genomföras pga ändrad användning. Fastigheten har tidigare använts som fördelningsstation.

Jämtkraft har ansökt hos Lantmäterimyndigheten i Östersund om ledningsrättsförretning.

Jämtlands läns museum yttrade sig i samband med handlingningen av ovan beskriven rivningsansökan. Då påtalades att de centrala delarna av Frösön präglas i hög grad av bostadsbebyggelsen från 1940-, 50- och 60-talet. Miljön som helhet är kulturhistoriskt intressant varvid ett antal byggnader och miljöer ansågs särskilt angelägna att bevara. Dit hör den relativt bevarade fördelningsstationen. Detta framkom också i den inventering från 1989 som museet gjorde om *bevarandevärd bebyggelse*. Länsmuseum menade att byggnaden därför bör bevaras och att ansträngningar bör göras för att finna en ny funktion för den i ex som lagerlokal eller bostad.

Fördelningsstationen byggdes i slutet av 50-talet då bostadsbebyggelsen tog fart i dessa delar av Frösön. Sedan 1997 är fördelningsstationen tagen ur drift och ersatt med modernare teknik och byggnader.

I planrådets sydvästra hörn ligger el- och fjärrvärmeledningar med tillhörande transformatorstation och pumpstation i två mindre separata byggnader.

Planområdet ligger i den centrala delen av Frösön vid korsningen Mällbyvägen - Fritzhemsgatan. Området omfattar Pilgrimen 15 som är, från den 7 maj 2004, i privat ägo. Tomtstorleken är ca 0,16 ha.

Översiktsplan för centrala Frösön antagen av kommunfullmäktige den 25 juni 1998 uttrycker i sina rekommendationer att kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer inte får försvinnas. Den fd fördelningsstationen är klassad som *kulturhistorisk byggnadsgrupp B*.

Detaljplan fastställd den 4 augusti 1965 gäller och där är Pilgrimen 15 utlagd som område för transformatorstation.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Samhällsbyggnad anser inte att behov av en särskild MKB enligt PBL föreligger.

**FÖRSLAG**

Detaljplanförslaget innebär att den fd fördelningsstationen får annat användningsätt som förråd, hobbylokal för mindre snickeriverksamhet etc. För att nyttja byggnaden för detta ändamål erfordras en del ombyggnadsarbeten

- Breddning av befintlig port mot Mällbyvägen. Ersätter gamla porten med likartad utökad bredd med 250 mm och bibehållen höjd.
- Bygga in "betongvingar" och skapa förådsutrymme. Vingarna förlängs mot gården (sydväst) med 500 mm. Vinge mot Mällbyvägen kläds in med ljus puts. Fronten byggs igen med samma typ av puts och med två stycken portar av samma utseende som gavelport. Tak över betongväggen byggs med limträbalk och takplåt.
- Utrymmet mellan vingarna förses med betongplatta.
- Södra trappnedfarten förses med gallergrind för att förhindra obehöriga att halka eller skada sig i den branta trappan.
- Staket mot Fritzhemsgatan för att förhindra obehöriga passage och förhindra olyckor pga dålig sikt. Stakettyp samma som Bf (närmaste granne). Lågt med stående spjälor. Samma kulör.
- Kulör på till- och ombyggnad samt nya portar lika som befintlig byggnad.

Ovanstående åtgärder behandlas i detaljplanen varför bygglov inte behöver sökas.

**Geotekniska förhållanden**

Byggherren ansvarar för att erforderlig grundundersökning utförs.

**Fornlämningar**

Fördelningsstationen har av länsmuseum klassats som en kulturhistorisk byggnad klass B.

**GATOR OCH TRAFIK**

Tillfarten till planområdet sker som idag från Mällbyvägen och Fritzhemsgatan. Parkeringsbehovet skall lösas på egen tomtmark med endast tillfart från Mällbyvägen. Bilparkering förbjuds den norra sidan mot Fritzhemsgatan och i den sydöstra delen av fastigheten. Kollektivtrafiken trafikeras med linje 9 mot Lövsta och Centrum längs Mällbyvägen i direkt anslutning till planområdet.

**MILJÖKONSEKVENSER**

Fastigheten har använts som transformatorstation från 1950-talet fram till slutet av 1990-talet. Jämtkraft har genomfört undersökning av miljöfarliga material samt i rapporter avseende PCB och radon. Resultaten finns som bilaga till upprättat köpeavtal mellan Jämtkraft och nya ägaren.

**TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Inom Pilgrimen 15, dess sydvästra del, ligger dels en transformatorstation med tillhörande elledning och dels fjärrvärmeledningar med tillhörande pumpstation. För båda dessa anläggningar har Jämtkraft ansökt om ledningsrättsförretning. Fastigheten är ansluten till Östersunds kommun resp Jämtkraft AB, avseende vatten, renhållning, el och värme.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

I samband med detaljplanen behandlas även bygglov för de ändringar som erfordras för att fördelningsstationen skall kunna användas för tänkt ändamål. Byggnatillstånd skall dock inlämnas minst 3 veckor före byggnadsarbetets påbörjande.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

Handlingningen sker med sk enkelt planförfarande. Samråd/underutredning genomförs under mars 2005. Om samrådet inte föranleder några allvarigare erinringar beräknas planen kunna antas av Miljö- och samhällsämnden i april 2005. Planen har fem års genomförandetid.

**Fastighetsbildning mm**

För fastigheten Pilgrimen 15 har en ledningsrättsförretning begärts. Denna är till förmån för Jämtkraft som har uppört transformatorstation och pumpstation) med tillhörande ledningar i fastighetens sydvästra hörn. Ledningsförretning samt frigörande av fastighetstillbehör är inlämnad till Lantmäterimyndigheten 2004-05-05.

**Fastighetsplan**

Gällande tomindelning fastställd 1963-11-07 föreslås upphävas.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

Det finns ett upprättat och godkänt köpekontrakt mellan Jämtkraft och de nya ägarna till Pilgrimen 15. Där regleras bl a ledningsrättsförretningskostnaderna.

Detaljplanen medför inga genomförande- eller utökade underhållningskostnader för kommunen. Planavvat har upprättas mellan Samhällsbyggnad och ägarna till Pilgrimen 15.

Särskild planbestämmelse införs som medför att bygglov inte krävs för de åtgärder som erfordras för det nya användningsättet om utförandet överensstämmer med detaljplanförslaget ritningar och punktbeskrivning.

**REVIDERING**

Följande revideringar har gjorts:

- Det tilläts ej parkeringsplatser mot Fritzhemsgatan och på större delar av fastighetens östra och södra delar.
- Planbestämmelsen om markanvändningen, hantverk och förråd, kompletteras/preciseras så att den inte skall vara störande för omgivningen
- Fasadritningarna, för inbyggnaden, revideras så att träpanelen ersätts med ljus putsad fasad

**PLANBESTÄMMELSER**

Dnr Adh 2552/2004  
Dnr planmodul: P 04/0012

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

**GRÄNSER**

- Planrådets gräns (rastrerad innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**MARKANVÄNDNING**

**Kvartermark**

- E** Teknisk anläggning som transformator och pumphus
- Q** Användningen anpassad till bebyggelsens kulturvärden som förråd och hantverk som inte är störande för omgivningen.

**UTNYTTJANDEGRAD**

**e350** Största bruttoarea i kvm ovan mark inklusive souterårrängplaner

**BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken som inte får bebyggas
- ej parkering Parkeringsplats får inte finnas

**PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE**

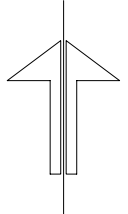
- 30 Högsta byggnadshöjd meter
- 346.0 Högsta totalhöjd 1 meter över nollplanet inklusive souterårrängning
- a Bygglav krävs inte för de åtgärder som redovisas på plankartan om utförandet överensstämmer med vidstående ritningar och punktbeskrivning. Byggnatillstånd skall lämnas i vanlig ordning.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Tomtindelning fastställd 1963-11-07 upphävs.

**KARTBETECKNINGAR**

ANVÄNDNINGSGRÄNS	FRÄTIGRÄNS
FÄLTHETSGRÄNS	FRÄTIGRÄNS
TRAKTNAMN	TRAKTNAMN
KVARTERSNAMN	KVARTERSNAMN
FASTIGHETSBECKNING	FASTIGHETSBECKNING
BYGGNADER	BYGGNADER
SKÄRMÅL	SKÄRMÅL
TRANSFORMATORBYGGNAD	TRANSFORMATORBYGGNAD
TRAPPA	TRAPPA
VÄG, KANTSTEN	VÄG, KANTSTEN
ÄMNINGSSPÅR	ÄMNINGSSPÅR
HECK	HECK
STAKET	STAKET
STENMUR	STENMUR
SLÅN	SLÅN
STRÄNDE	STRÄNDE
VALVINGRÄNS	VALVINGRÄNS
BACK	BACK
DIKE	DIKE
ÄGOSTÄGGRÄNS	ÄGOSTÄGGRÄNS
LÖVSKOG, BARRSKOG	LÖVSKOG, BARRSKOG
LÖVTRÄD, BARRTRÄD	LÖVTRÄD, BARRTRÄD
JÄR, ARGMARK, KÄRR/MASSE	JÄR, ARGMARK, KÄRR/MASSE
BEVÄSNINGSPÅRE, EJSTÄLPE	BEVÄSNINGSPÅRE, EJSTÄLPE
KÄLLA/BRUNN	KÄLLA/BRUNN
RUNDSPÅNK	RUNDSPÅNK
REGRUKUR	REGRUKUR
MARKGÅLHÖJDER	MARKGÅLHÖJDER
TELELEDNING	TELELEDNING
ELLEDNING	ELLEDNING
TELEKABEL	TELEKABEL
ELKABEL	ELKABEL
ÖLKABEL	ÖLKABEL



Tillhör miljö- och samhällsämndens i Östersund beslut den 27/4-05 § 108 betygar:

Agneta Johansson  
Miljö- och samhällsämndens sekreterare

**DETALJPLANEN**

Antagen av MSN 27/4/05  
Laga kraft den 24/5/05  
Aktbeteckning 2380K-P2005/14

**ANTAGANDEHANDLING**

Planhandlingarna består av:  
- Plankarta med planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivningar, fasadritningar, illustrationskarta  
- Särskilt utlåtande

Detaljplan för  
**Ändrad användning av Fördelningsstation till förråd och hobbylokal**  
**Pilgrimen 15. Frösön**  
**Östersunds kommun**

Östersund den 4 mars 2005. Reviderad den 4 april 2005

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Berth Gillberg  
Planingenjör