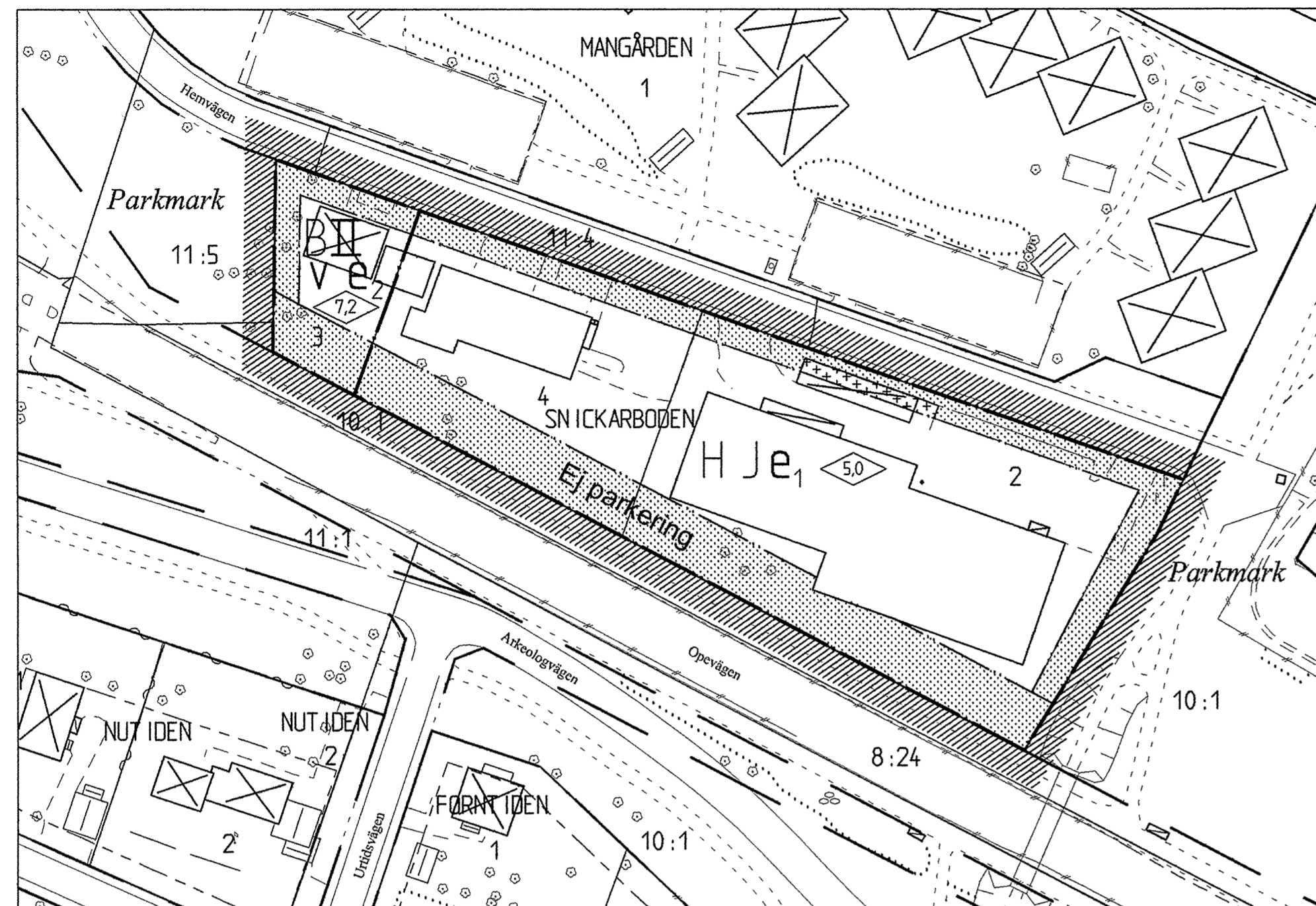
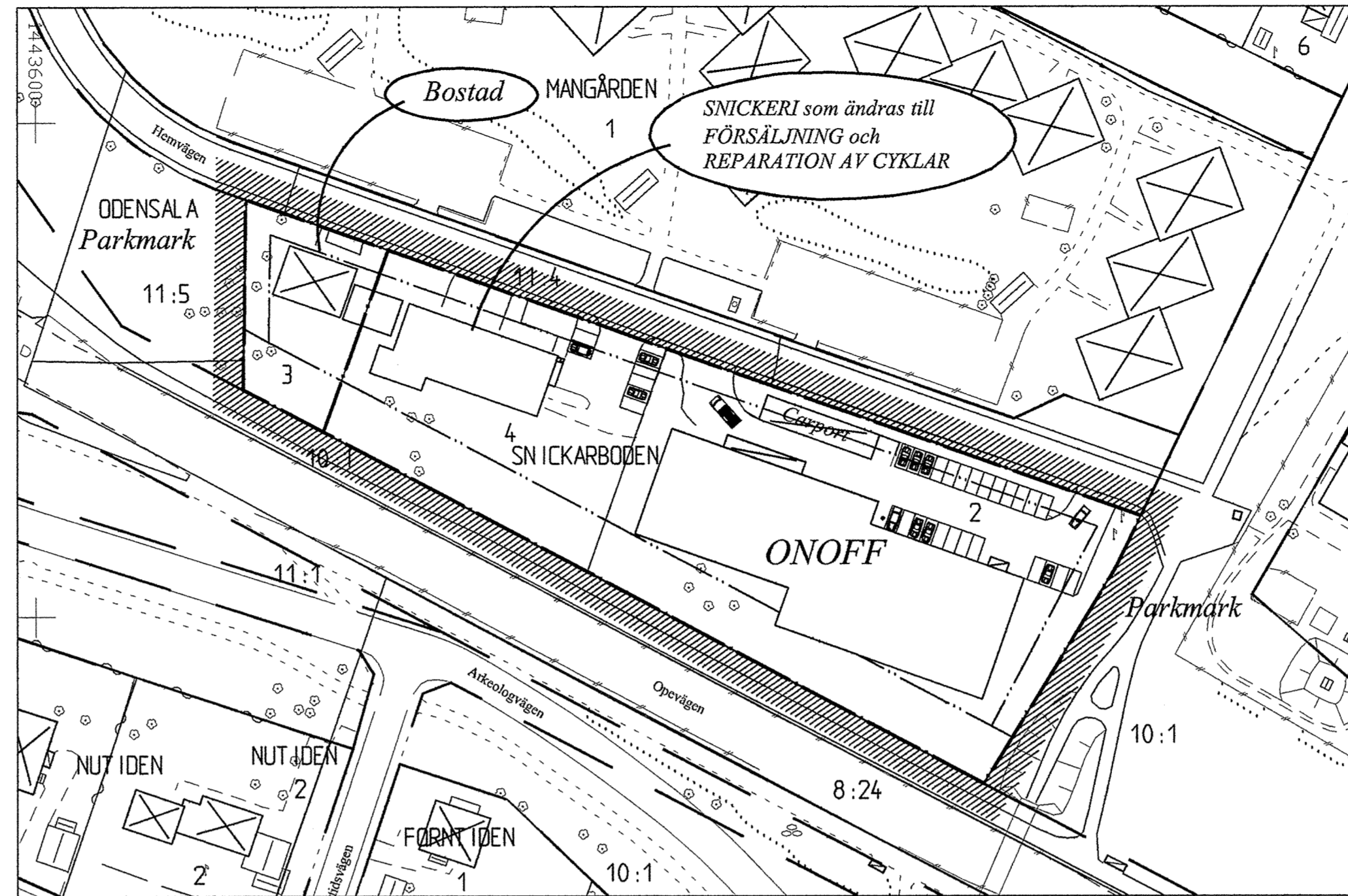


## DETALJPLANEKARTA



## ILLUSTRATION



## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Till förslaget hör under samråds- och underrättelseskedet även fastighetsförteckning daterad 2003-06-23 och grundkarta.

### Uppdrag

Den 28 maj 2003 § 160 gav miljö och samhällsbyggnadsnämnden förvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheten Snickarboden 4.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen för kvarteret är dels att göra det möjligt att använda fastigheten Snickarboden 4 för försäljning av skrymmande varor dels att anpassa planbestämmelserna för övriga delar av kvarteret till rådande förhållanden.

På fastigheten Snickarboden 4 har det tidigare drivits snickeriverksamhet. Ägarna till fastigheten har för avsikt att sälja fastigheten. Den nye ägaren planerar att bedriva försäljning och reparation av cyklar samt försäljning av sportutrustning.

På fastigheten Snickarboden 2 finns idag ONOFF som säljer vitvaror, datorer, radio och TV-apparater m.m. År 1975 beviljades bygglov för Tapetlagret som då sålde och lagerförde färg och tapeter. Plan- och Bygglagen (PBL) trädde ikraft år 1985. Med de regler som följer av denna lag stämmer inte handel med skrymmande varor överens med detaljplanens bestämmelser med avseende på områdets användningsätt.

På fastigheten Snickarboden 3 finns ett enbostadshus.

### PLANDATA

Planområdet ligger i Odensala och begränsas i norr av Hemvägen i söder av Opevägen. I öster och väster gränsar området till parkmark.

Planområdets totala areal är 0,9 ha.

Snickarboden 2 ägs av Oktagon Fastighets AB. Snickarboden 3 ägs av Rune och Gunnar Berggren som planerar att sälja fastigheten till Söder Sport.

### Tidigare ställningstagande

För området gäller detaljplan fastställd 16 jan 1969 som anger att marken skall användas för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad samt för med verksamheten samhörigt bostadsändamål.

Det finns en stark och allmänt accepterad ambition från kommun, handelsnärning, fastighetsägare m fl att ytterligare utveckla Östersunds centrum som mötesplats för handel, kultur, turism etc. Att skapa förutsättningar för en omfattande detaljhandel utöver handel med skrymmande varor utanför stadskärnan skulle kunna innebära en försvagning av handeln i centrum och därmed motverka en positiv utveckling av Östersunds centrum som helhet.

Som nämnts kommer planområdet att inrymma lokaler för handel med skrymmande varor. Begreppet skrymmande varor omfattar förutom cyklar även byggmaterial, vitvaror, järn, bilar, elektronik och annan tyngre handel. Det planförslag som föreligger tillåter inte detaljhandel med andra slag av sällanköpsvaror eller dagligvaror, dvs sådana varor som inte är att betrakta som skrymmande varor. Planen får därigenom inte några betydande negativa konsekvenser för befintlig handel i Östersund.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår samhällsbyggnad att handelsändamålet ska begränsas till att endast omfatta "handel med skrymmande varor - ej livsmedel"

### Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Förslaget innebär att fastigheterna Snickarboden 2 och 4 får användas för industriändamål och för försäljning av skrymmande varor. Fastigheten Snickarboden 3 får användas för bostadsändamål. Exploateringsgraden för fastigheterna Snickarboden 2 och 4 minskas från 50 % till 40 % av fastighetens area.

De delar av fastigheterna som ligger mot Opevägen är obebyggda. Ett glest bestånd av lövträd finns i dessa delar av tomtarna. Växtligheten och den obebyggda yta tillsammans med den befintliga växtligheten på andra sidan Opevägen skapar en tilltalande gatubild. Opevägen är den södra infarten till Östersund där för är det viktigt att bevara miljön på vägens båda sidor. Förbud mot parkering har lagts ut över det område i kvarteret Snickarboden där den befintlig miljö skall bevaras.

Handel med skrymmande varor ställer större krav på tillgång till parkeringsplatser än vad ett rent industriändamål gör. Tillräckligt antal parkeringsplatser kan anordnas inom tomtarna. I kommunens riktlinjer för bilplatsbehov anges att behovet för handel skall vara 40 bpl / 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea. Butik med skrymmande varor har lägre besöksfrekvens än en butik med dagligvaror. Avsteg från normalvärdet kan därför tillåtas. Särskild utredning om bilplatsbehov kan behövas göras i samband med att bygglov för ändrad användning, ny- eller tillbyggnad prövas.

Samhällsbyggnad har bedömt att det i samband med planändringen inte föreligger behov att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

## Genomförandebeskrivning

Planen handläggs med sk enkelt planförfarande då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse och sakna allmänt intresse.

Planen innebär inga förändringar av angränsande gatunät. Befintliga byggnader är anslutna till kommunens va-ledningsnät. Inga förändringar av el- och värmeförsörjning är planerade. Befintlig utfart mot Hemvägen används.

Målsättningen är att planprocessen ska vara genomförd så att en detaljplan kan ligga till grund för bygglovsprövning och beslut under hösten 2003.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid bestäms till fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Kommunen ålägges inga kostnader med anledning av den nya planen.



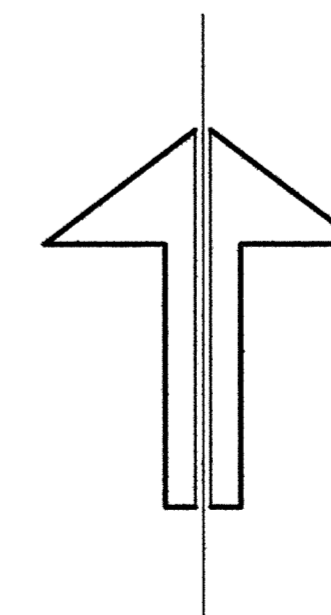
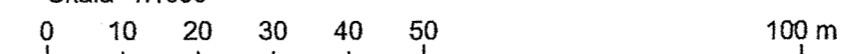
Vy från Hemvägen

**Höjdsystem: RHOO**

### KARTBETECKNINGAR

	Användningsgräns
	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Egenskapsgräns
	Traktnamn
	Kvarternamn
	Fastighetsbeteckning
	Byggnader
	Skärmak
	Transformatorbyggnad
	Trappa
	Väg, Kanistén
	Staket
	Stänt
	Ägostagsgräns
	Lövträd
	Betysningsstolpe
	Ruinälspunkt
	Höjdkurvor
	Mark/Gatuhöjder

Skala 1:1000



## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdets gräns (rastrerad innerkant)
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser

#### Kvartersmark

	Bostäder
	Handel med skrymmande varor, d v s cyklar, möbler, vitvaror, trävaror etc dock ej handel med livsmedel.
	Industri. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage

### MARKENS ANORDNARE

#### Mark och vegetation

	Parkeringsplats får inte anläggas
--	-----------------------------------

### UTNYTTJANDEGRAD

$E_1$	Högsta exploateringsgrad i bruttoarea är 40 % av fastighetsarea
$E_2$	Största bruttoarea per tomt är 350 m <sup>2</sup> inkl garage och förråd

### UTFORMNING

	Högsta byggnadshöjd i meter
	Högsta antal våningar
	Vind får inte inredas

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

## ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingen består av:

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

### DETALJPLANEN

Antagen av MSN 27 augusti 2003  
Laga kraft 19 september 2003  
Aktbeteckning 2380K-P2003/15

Tillhör miljö- och samhällsbyggnadsnämndens i Östersund beslut den 27/8 2003 §232 betyg:

*Agneta Johansson*

Agneta Johansson  
Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens sekreterare

Detaljplanen är upprättad i AutoCad  
av Helen Eriksdotter

## Detaljplan för Handel och bostad vid Hemvägen i Odensala

Snickarboden 2 och 4

Östersunds kommun

Östersund den 23 juni 2003

*Siv Reuterswärd*  
Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

*Sven Olofsson*  
Sven Olofsson  
Planingenjör