

Detaljplan för Sprängaren 6 m fl UTBYGGNAD AV BALKONGER I LUGNVIK Östersunds kommun

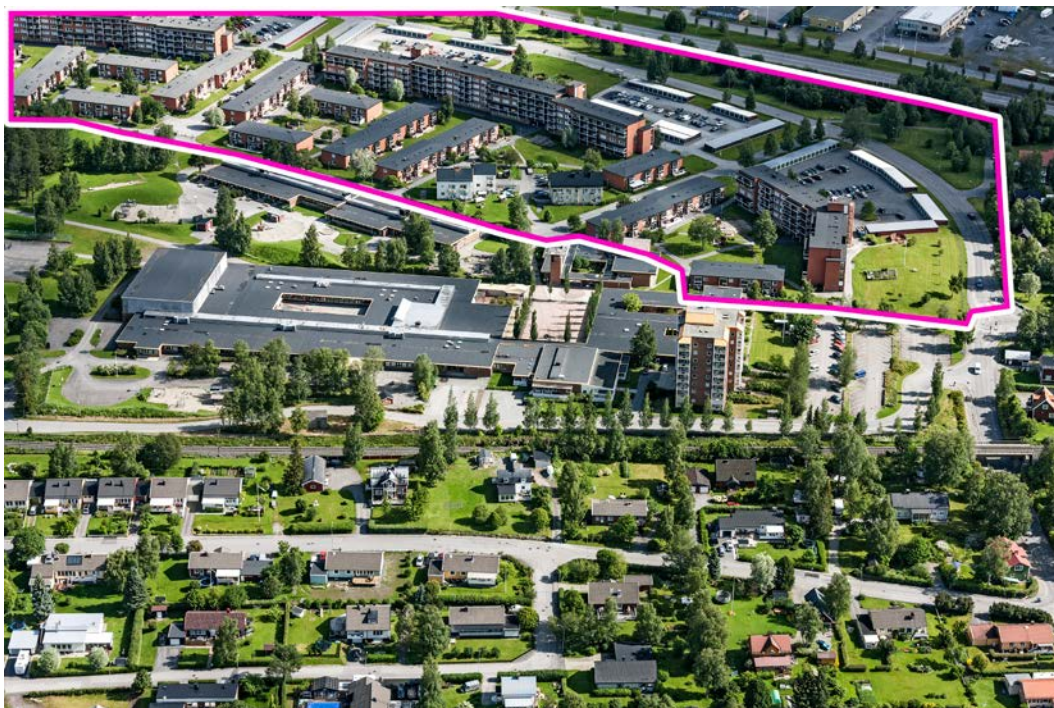


Bild 1. Flygfoto över del av planområdet.

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 14 december 2016
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 21 februari 2017
Laga kraft den 14 juni 2017

HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

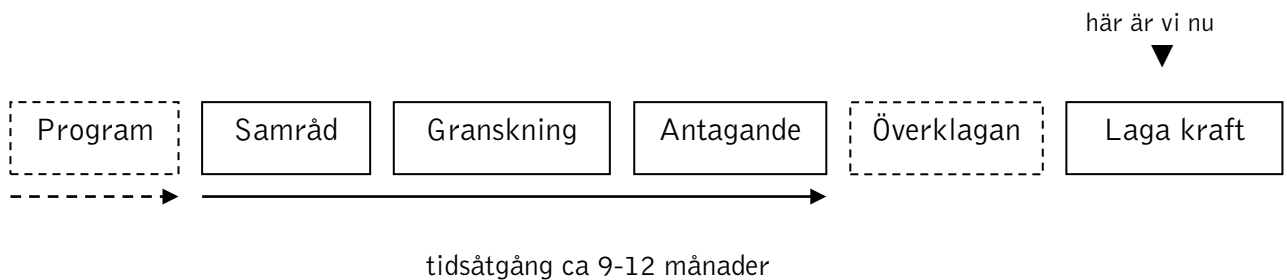
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet.....	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	5
Behov av miljöbedömning.....	6
Kommunala beslut i övrigt	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö.....	7
Bebyggelse	8
Fritid, Rekreation och Idrott.....	13
Gator och Trafik.....	13
Teknisk försörjning.....	14
GENOMFÖRANDE	15
Tidsplan.....	15
Genomförandetid	15
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Ekonomiska frågor och konsekvenser.....	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16

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.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet omfattar större delen av Lugnviks flerbostadshusområde. Området byggdes ut under miljonprogrammet på 60- och 70-talet. Byggrätten i gällande detaljplan är begränsad till de befintliga flerbostadshusens exakta läge. Syftet med detaljplanen är att skapa en utökad byggrätt kring flerbostadshusen. Det blir då möjligt att bygga ut befintliga balkonger.

Mot Semsåvägen ligger det fyra loftgångshus. Loftgångarna på dessa är av kulturhistoriskt värde. Loftgångarna får inte glasas in och färgsättningen på loftgångarna ska vara kvar.

Balkongerna på loftgångshusen får breddas och utökas. Balkongernas djup får utökas till 1,8 meter. Vid breddningen av balkongerna är det viktigt att det inte blir balkonger på hela fasaden. Minsta avstånd mellan olika balkongenheter är därför tre meter.

Balkongerna på låghusen får utökas till 4,6 gånger två meter.

Befintliga balkonger har uppförts med en genomtänkt färgsättning. Vid ett utbyte av balkongerna ska därför originalfärgen vara kvar.

Av administrativa skäl ingår intilliggande gator, områden för transformatorstationer samt två mindre parkområden i planområdet.

Särskilda frågor för bygglovet

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

- Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer
 - Loftgångarna får inte glasas in.
 - Vid ett utbyte av balkongerna och loftgångarna inom området ska originalfärgen vara kvar.
- Solljus
 - Glaspartierna på balkongerna ska gå att skjuta åt sidan. Glaspartierna ska gå att enkelt ta bort.
- Gestaltning
 - Utformningen vid skarvarna mellan de olika byggnadskropparna på loftgångshusen behöver studeras.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka arton hektar, kvartersmarken är i privat ägo och allmän platsmark (vägar etcetera) ägs av Östersunds kommun. Området ligger i stadsdelen Lugnvik cirka tre kilometer norr om centrala Östersund.

Planområdet avgränsas av Semsåsvägen i öster och befintligt parkområde i väster. I söder avgränsas planområdet av Pumpmakargränd och i norr av Bagarvägen.



Bild 2. Karta som visar planområdets läge.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040. Översiktsplanen har inga specifika ställningstaganden vad gäller tillbyggnader av balkonger på befintliga flerbostadshus. Det finns dock generella mål om att stadens byggnader ska kännetecknas av god arkitektur. De föreslagna åtgärderna på flerbostadshusen är acceptabla bland annat ur ett arkitektoniskt perspektiv. Planförslaget är därför förenligt med de övergripande målen i översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Sprängaren 1 till 11 omfattas av detaljplan nummer 199 *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Lugnvik i Östersund (centrala delen)*. Detaljplanen vann laga kraft den 29 september 1972. Detaljplanen medger bostäder i två respektive fyra våningar. Kvarterslokaler får uppföras

i en våning. Inom en del av området får fem våningar uppföras men då får inte markvåningen inredas för bostadsändamål. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter, 6,0 meter, 7,5 meter, 13,5 meter respektive 14,5 meter. Befintliga garage- och parkeringsplatser utmed Semsåsvägen är planlagda för parkeringsändamål. Kvarterslokalerna inom området är planlagda för kvartersgård.

Sprängaren 12 och Pumpmakaren 1 omfattas av detaljplan nummer 212 *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Lugnvik i Östersund (centrala delen etapp 2)*. Detaljplanen vann laga kraft den 25 oktober 1974. Detaljplanen har samma bestämmelser som detaljplan 199.

Östersem 1:187 omfattas av tidigare nämnda detaljplaner. Fastigheten ingår i planområdet av administrativa skäl och planläggs som samma ändamål som i gällande detaljplaner, det vill säga antingen som park eller gata.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 14 juni 2016 § 189 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2015-06-08, genom delegationsbeslut, att ge bygglov för en utbyggnad av balkonger inom en del av planområdet, Sprängaren 1-4. Bygglovet gavs med mindre avvikelser. Länsstyrelsen upphävde beslutet 2015-09-16. Anledningen till att beslutet upphävdes var att avvikelserna var så pass omfattande att det inte ansågs möjligt att ge bygglov med mindre avvikelser.

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

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Vården består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslänten med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planförslaget medger en utbyggnad av balkonger på befintliga hus i tätorten Östersund. Samhällsbyggnad bedömer därför inte att riksintresset påverkas av planförslaget.

Väster om planområdet ligger järnvägen som är av riksintresse. Järnvägen ligger som närmast cirka femtio meter från planområdet och ytterligare någon meter till närmaste byggnad. Planförslaget medger inga fler

byggnader utan enbart en utbyggnad av befintliga balkonger. Samhällsbyggnad bedömer därför inte att planförslaget påverkar riksintresset negativt.

Planområdet berörs av influensområdet för riksintresset för kommunikationer med hänsyn till flyghinder. Planförslaget innebär ingen ökning av höjden på befintliga byggnader. Samhällsbyggnad bedömer därför inte att riksintresset påverkas av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare). Samhällsbyggnad bedömer att inga miljö kvalitetsnormer överskrids till följd av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet, som är relativt plant, består av ett befintligt flerbostadshusområde. Området byggdes ut under miljonprogrammet. Miljön i området är präglad av de stadsbyggnadsideal som rådde då. Det betyder att parkeringar är placerade utmed en större matargata, Semsåvägen. Därefter följer olika gårdar och i mitten av området finns ett större grönområde.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Loftgångarna på loftgångshuset har ett stort arkitekturhistoriskt och samhällshistoriskt värde genom att de tydligt visar ett formspråk och byggnadssätt som växte fram under miljonprogrammet på 60- och 70-talet. Öppna loftgångar har blivit en symbol för miljonprogrammet. För att skydda loftgångarna finns därför en bestämmelse om att färgsättning på loftgångarna ska behållas. Ursprungligt material får däremot vid behov bytas ut. Inglasning av loftgångarna får inte ske. Det bör även nämnas att en inglasning av både loftgångarna och balkongerna innebär att det blir svårt att klara BBR:s krav på vädring och solljus. En inglasning av loftgångarna samtidigt som även balkongerna glasas in blir därför även olämplig ur den aspekten.



Bild 3. Foto över loftgångarna.

Övriga byggnader och byggnadsdelar är också typiska för miljonprogrammet. Dessa har dock inte så pass stort kulturhistoriskt värde att de föreslås skyddas som kulturhistoriskt värdefulla enligt 8 kap. 13 § PBL. De allmänna varsamhetskraven måste ändå följas vid en ombyggnation. Se vidare rubriken *Gestaltning* längre fram i planbeskrivningen.

Även om övriga byggnadsdelar inte är av så stort kulturhistoriskt värde att de föreslås skyddas finns aspekter som är värda att behålla. Balkongerna är exempelvis uppförda med genomtänkt färgsättning. Balkongfronterna på vardera hus har samma färgsättning men färgsättningen skiljer sig från hus till hus. Planförslaget medger att materialet på balkongerna får bytas ut. För att påminna om den ursprungliga färgsättningen och tankarna med denna ska balkongfronterna vid ett utbyte ha kvar originalfärgen. Detta ska följas upp i bygglovet.

Bebyggelse

Planområdet utgörs av ett befintligt bostadsområde med ett flertal flerbostadshus. Syftet med planen är att medge en utbyggnad av befintliga balkonger. Övriga planbestämmelser behålls därför från befintliga planer. Det betyder att majoriteten av låghusen får uppföras till en byggnadshöjd på sex meter, två av låghusen får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 7,5 meter. Vidare får kvarterslokalerna uppföras till en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter och loftgångshuset uppföras till en högsta byggnadshöjd på 14,5 meter i den centrala byggnadskroppen och 13,5 meter på övrig del. Dessa byggnader är redan uppförda, planförslaget ger därför ingen ytterligare byggrätt i form av fler bostadshus.

Garage/carportar får uppföras ut mot Semsåsvägen till en högsta totalhöjd på 3,5 meter. Genom en del av parkeringsområdet finns dock allmänna ledningar. Inom detta område får inte garage/carportar uppföras.

Det finns även en byggrätt för transformatorstation på två platser inom planområdet. På båda platserna har det sedan tidigare uppförts en transformatorstation.

Gestaltning

Planförslaget medger att befintliga balkonger på loftgångshusen får byggas ut och breddas. Balkongerna får breddas till 1,8 meters djup. Det innebär en breddning på som högst cirka två decimeter.



Bild 4. Balkongerna får breddas för att omfatta ytterligare ett fönster men minsta avstånd mellan balkongenheter ska vara tre meter.

Det är viktigt att i bygglovet följa upp att det blir en arkitektonisk god utformning på balkongerna. Detta gäller framför allt vid skarvarna mellan de olika byggnadskropparna på loftgångshusen. Här är det befintliga djupet på balkongerna genomstuderat.



Bild 5. Vid en utökning av djupet på balkongerna är det viktigt att få till en god arkitektonisk lösning vid skarvarna mellan de olika balkongerna.

Loftgångshusen är cirka 150 meter breda och fyra våningar höga. Det handlar därför om stora byggnader och de föreslagna åtgärderna är relativt små. Det finns även idag hela våningar där det inte finns balkonger och där tegelfasaden får framträda. Byggnadernas arkitektoniska värde är därför kvar även efter att balkongerna byggts ut.

Övriga hus inom planområdet består av låghus i två våningar. Bredden på husen och antalet trappuppgångar varierar från två till sex trappuppgångar samt från cirka 30 till cirka 90 meter. Lägenheterna består av två respektive tre rum och kök.



Bild 6. Foto över befintliga låghus.

Idag finns balkonger på andra våningen och uteplatser på första våningen. Bredden på balkongerna är cirka 2,5 meter och djupet cirka 1,4 meter. I samband med att samrådsförslaget tagits fram har Samhällsbyggnad studerat lämplig storlek på de nya balkongerna. I samband med det har en dialog hållits med Jamtli. De anser att för att husens arkitektoniska och miljöskapande värde inte ska gå förlorade ska befintliga mått behållas. De anser däremot att det är lämpligt att glasa in balkongerna.

Samhällsbyggnad bedömer till skillnad från Jamtli att husen tål en utvidgning av balkongerna förutsatt att utvidgningen inte blir för stor. Förslaget är därför att balkongerna får breddas så att de blir 4,6 meter breda och två meter djupa. Förslaget innebär att fasaduttrycket påverkas och kommer att bli något helt annat än vad det är idag. Balkongerna kommer att få ett dominerande uttryck på fasaden. Byggnaderna har inte så pass stort kulturhistoriskt värde att de bör skyddas som kulturhistoriskt värdefulla enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL). Utbyggnaden är även förenlig med varsamhetskraven enligt PBL. Förslaget är därför acceptabelt ur ett gestaltningsmässigt perspektiv.

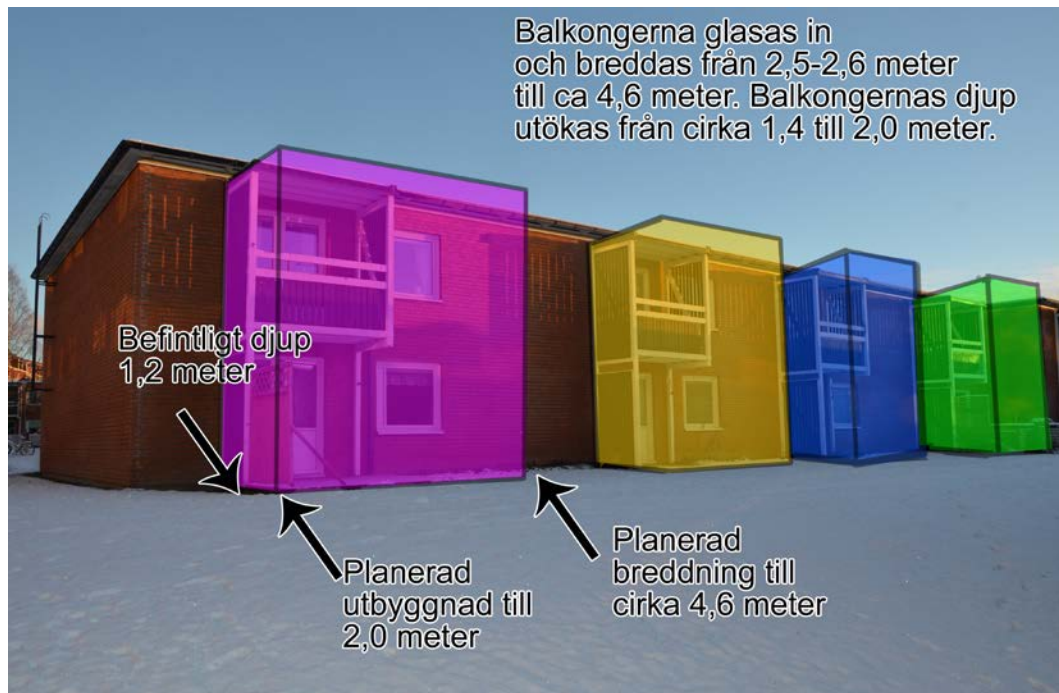


Bild 8. Fotomontage över föreslagen storlek på balkongerna. Jämför med bild 6 för befintligt utseende. Balkongerna är markerade med tydlig färg för att de ska synas. Balkongfronterna får byta material men de ska ha kvar samma färgsättning som idag.

Solljus

I låghusen finns dels tvåor och dels treor. Enligt Boverkets byggregler (BBR) 3:212 ska avskiljbar del av rum ha fönster mot det fria. För tvåorna och en del av treorna kommer balkongerna sträcka sig över samtliga fönster på den aktuella fasaden. För dessa lägenheter får inget av de aktuella rummen fönster mot det fria. Enligt BBR 6:322 anges att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjligt om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning. Föreslagna balkonger försämrar ljusinsläppet och påverkar det direkta dagsljuset. Till viss del kompenseras ljusinsläppet med att balkongens sidor som idag är täckta med brädor kommer att vara av glas. Inglasningarna påverkar även vädringsmöjligheterna enligt BBR 6:9243. För att uppfylla kraven enligt BBR 6:323, 3:212 och 6:9243 ska balkongerna utformas så att glaspartierna går att skjuta åt sidan. Det ska även vara enkelt att ta bort glaspartierna. Detta ska följas upp i bygglovet.

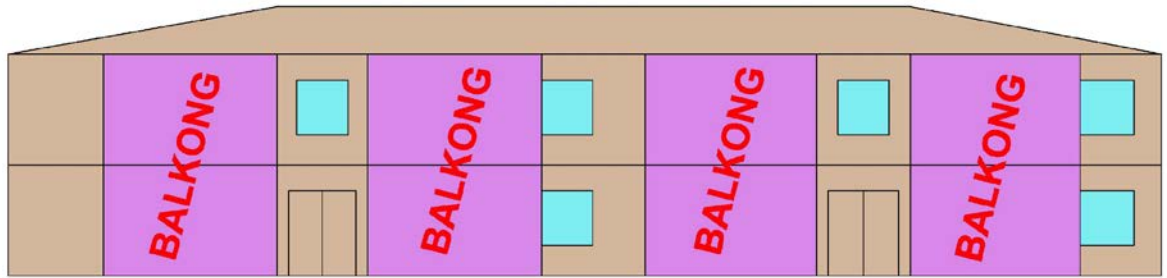


Bild 7. Sektion framifrån på hur balkongerna kommer att se ut på låghusen. Balkongerna är markerade med lila för att de ska synas tydligare. Materialet på balkongfronterna får bytas ut men färgsättningen ska vara kvar.

Tillgänglighet

Jamtli har framfört synpunkter om att bevara balkongerna med befintliga mått men att en inglasning kan tillåtas. Befintliga mått på balkongerna på låghusen klarar idag inte tillgänglighetskraven utifrån dagens behov. Eftersom det idag är en uteplats på första våningen skulle en inglasning med befintliga mått innebära att det blir en ny balkong som inte blir möblerbar på ett bra sätt. Samhällsbyggnad anser därför inte att det är rimligt att ställa krav på att befintliga mått ska behållas. Möjligheterna för bostadsrättsföreningarna att bygga nya tillgänglighetsanpassade balkonger ska därför gå före Jamtlis önskemål om att behålla befintliga mått.

I samband med att samrådshandlingen har arbetats fram har Samhällsbyggnad beaktat tillgänglighetskraven enligt BBR. Vid en nybyggnation där det finns möjlighet att placera balkongdörren på ena kanten skulle det innebära att balkongerna som minst blir 2,8 meter breda och 1,7 meter djupa. Ur ett möbleringsperspektiv är det att föredra om balkongdörren hamnar på ena kanten av balkongen. Så blir inte fallet eftersom det handlar om befintliga byggnader. Ur ett möbleringsperspektiv behöver balkongerna därför bli något större men åtgärden måste fortfarande vara gestaltningsmässigt lämplig. Lämplig storlek på balkongerna har därför studerats både utifrån ett gestaltnings- och tillgänglighetsperspektiv.

Utifrån detta föreslås balkongerna bli 4,4 meter breda och två meter djupa. Den föreslagna storleken är dels acceptabel ur ett gestaltningsmässigt perspektiv och innebär en klar förbättring ur ett tillgänglighetsperspektiv.

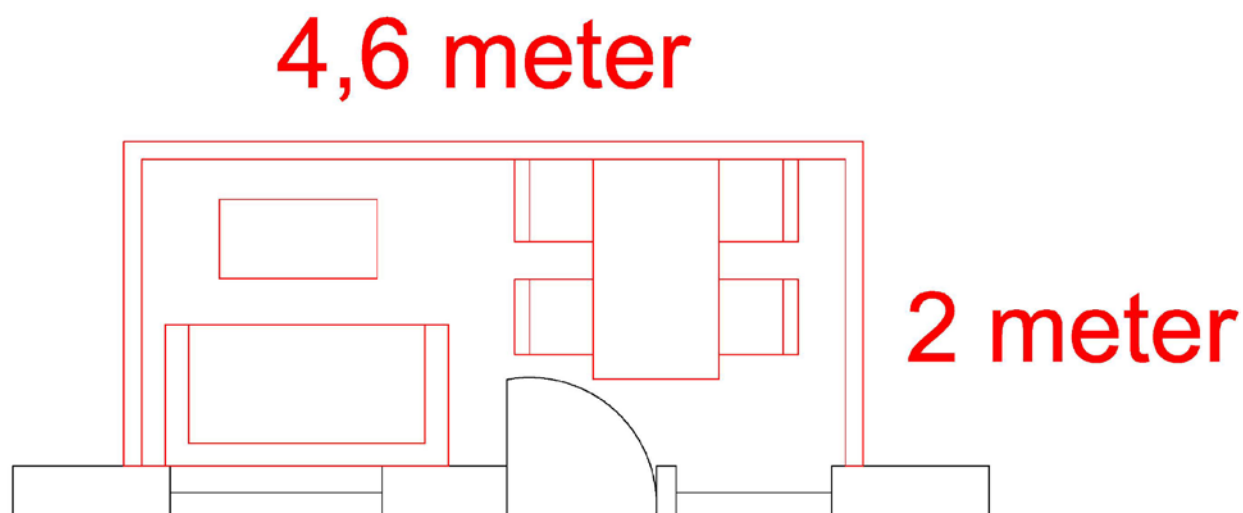


Bild 9. Exempel på vad som ryms på de nya balkongerna på låghusen.

Tillgängligheten på marken och i balkongerna ska studeras närmare i bygglovskedet. Exempelvis ska tröskel- och golvnivåer studeras.

Offentlig service och kommersiell service

Offentlig service finns i närområdet i form av skola och förskola. I närområdet finns även viss kommersiell service. Till Östersunds centrala delar, med dess utbud av offentlig och kommersiell service, är det cirka tre kilometer. Planförslaget medger enbart en utbyggnad av befintliga balkonger. Planförslaget skapar därför inget ytterligare behov av offentlig eller kommersiell service.

Friytor, Rekreation och Idrott

I planområdet finns ett större grönområde i mitten av området. Här finns ytor för lek, rekreation och idrott. De befintliga flerbostadshusen skapar ett antal gårdsbildningar där det finns exempelvis lekplatser.

Gator och Trafik

Gatunätet i området präglas av de stadsbyggnadsideal som rådde under miljonprogrammet när området byggdes. Det betyder att det finns en större matargata, Semsåvägen, som går runt området. Från Semsåvägen finns sedan ett antal lokalgator som leder in i området. I området finns sedan ett antal interna gång- och cykelvägar, till exempel i det större parkområdet i mitten av området. Planförslaget medger att balkonger byggs ut mot vissa gång- och cykelvägar. Det innebär att gående på dessa gång- och cykelvägar kommer att uppleva att de går närmare byggnaderna.

Av administrativa skäl ingår intilliggande vägar i planområdet. Vägarna är redan utbyggda och planförslaget innebär därför ingen förändring för vägnätet i området.

Gång- och cykelvägar finns från området och in till Östersunds centrum. Därifrån är det sedan möjligt att ta sig västerut mot Frösön eller vidare söderut mot Odensala/Torvalla.

Efter samrådet har området vid gång- och cykelvägen vid Sjöängsskolan utgått ur planområdet. Anledningen till det är att det i det pågående planarbete för Lugnviks skola samt Sjöängsskolan ska utredas om det i anslutning till gång- och cykelvägen även ska finnas hämta-lämnazon för skolan.

Kollektivtrafik

Planområdet är relativt stort, avståndet mellan de olika flerbostadshusen är därför relativt långt. Busshållplats med god turtäthet finns längs med Semsåvågen, Midvägen och Mjölnergänd. Samtliga bostäder inom området har tillgång till en busshållplats med god turtäthet inom 300 meter.

Parkering, varumottag, utfarter

Planförslaget innebär att befintliga balkonger får byggas ut. Planförslaget skapar därför inget behov av ytterligare parkeringsplatser. Planförslaget, liksom gällande detaljplan, medger att det kan uppföras garage/carportar på vissa av de befintliga parkeringsplatserna. Dessa får uppföras till en högsta totalhöjd på 3,5 meter.

Utfartsförbud gäller mot Semsåvågen utom vid befintliga utfarter.

Räddningstjänst

Brandskyddsdocumentation kommer att begäras in i samband med bygglov. Brandskyddsdocumentationen bör beskriva bland annat hur utrymningssäkerheten säkerställs. Om utrymningsstrategin bygger på hjälp från räddningstjänsten kan det vara så att man måste vidta åtgärder gällande uppställningsplats för räddningstjänstens utrustning.

Brandskyddsdocumentationen bör också innefatta brandskydd mellan bostäder. Samråd kring brandskyddsdocumentationen ska ske med Jämtlands räddningstjänstförbund i samband med bygglov.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Befintliga byggnader är anslutna till det kommunala VA- och dagvattenätet. Inga förändringar vad gäller vatten, avlopp och dagvatten föreslås.

Värme och kyla

Befintliga byggnader är anslutna till fjärrvärmenätet. Inga förändringar kring detta föreslås.

E/

Befintliga byggnader är anslutna till Jämtkrafts elnät. Jämtkraft har anläggningsdelar för låg- och mellanspänningsledningar i området. Det går kabelstråk förbi några av husen. Servisledningskablar matar vissa hus. Om balkongerna kommer över lågspänningsledningarna ska kablarna läggas i rör och om balkongerna kommer över mellanspänningskabel måste kablarna flyttas. Eventuella förändringar av elnätet samt flytt av ledningar bekostas av exploatören.

I området finns två transformatorstationer. Inga förändringar för el föreslås. Planförslaget skapar inget ytterligare behov av någon transformatorstation.

Avfall

Hämtning av avfall sker via kärl vid vändplanerna på de olika lokalgatorna inom området. Ingen förändring kring detta föreslås.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Tidsplan

Planen beräknas kunna hanteras enligt följande tidplan

Samråd September-oktober 2016

Granskning December 2016 – Januari 2017

Antagande Februari 2017

Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft cirka en månad senare.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för att säkerställa och bekosta rättigheten att förlägga ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget innebär en byggrätt för balkonger på befintliga flerbostadshus. Inga fastighetsrättsliga frågor är därför aktuella.

Rättigheter

Det finns ett antal allmänna ledningar inom områden. Dessa ligger antingen inom u-områden eller på allmän plats. Behöver rättigheten att förlägga ledningarna säkerställas ligger ansvaret för detta på respektive ledningsägare.

Det finns ett antal servitut samt nyttjanderätter inom området. Inget av dessa berörs av planförslaget.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Vid bygglov ska inte planavgift tas ut. Bygglovavgift ska betalas enligt gällande taxa.

Åtgärder inom kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Erik Blomqvist på plan och bygg har hjälpt till med bygglovfrågor. Benita Nordin på trafik, park och lantmäteri har hjälpt till med genomförandedelen.

Östersund den 14 december 2016

Maria Boberg
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt