



ÖSTERSUNDS
KOMMUN
STAAREN TJELTE

Ändring av detaljplan för Konvaljen 3, upphävande av tomtindelning - Granskning



Planbeskrivning Skede: Granskning

Granskning pågår mellan 15 februari till 7 mars 2024.

Upprättad: 2023-06-07

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Inledning.....	4
Information om planprocessen och detaljplanen.....	4
Planprocessen.....	5
Planhandlingar	5
Ärendeinformation	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Hela Detaljplanen	7
Genomförandetid	10
Varför ändring av detaljplan valts.....	10
Befintligt	10
Kvartersmark	11
Motiv till detaljplanens regleringar	12
Motiv till reglering	12
Genomförandefrågor	13
Genomförandefrågor.....	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	13
Tekniska frågor	13
Ekonomiska frågor	14
Organisatoriska frågor	14
Prövning enligt annan lagstiftning.....	15
Planeringsförutsättningar	15
Kommunala planeringsförutsättningar.....	15
Riksintressen.....	16
Miljökvalitetsnormer	17
Natur.....	17
Kulturmiljö	18
Teknik	19
Konsekvenser.....	19
Fastigheter och rättigheter.....	19
Allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. plan- och bygglagen	19
Planeringsunderlag	19
Kommunala planeringsunderlag.....	19
Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808)	20

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan20

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra förändringar i fastighetsindelningen, främst för att det ska vara möjligt att stycka av fastigheten Konvaljen 3 genom en lantmäteriförrättning och på så sätt bilda ytterligare en bostadsfastighet från Konvaljen 3. Fastigheten omfattas av en tomtindelning som hindrar alla former av förändringar av fastighetsindelningen och genom planförslaget upphävs den del av tomtindelningen som omfattar fastigheten Konvaljen 3.

Inledning

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i miljö- och samhällsnämnden alternativt kommunfullmäktige och därefter få laga kraft.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas till exempel gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser där varje bestämmelse består av en bokstav, symbol eller ett ord som återfinns på plankartan. Bestämmelserna avgränsas av olika linjetyper, användningsbestämmelser av användningsgränser och egenskapsbestämmelser av egenskapsgränser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som beskriver hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska ge en bild av vad detaljplanen innebär, hur den påverkar intressen utifrån olika aspekter och vilka avvägningar som gjorts mellan olika intressen.

Planbeskrivningen består av åtta avsnitt, det här kan du läsa om i respektive avsnitt:

- Detaljplanens syfte.
- Inledning.

- Beskrivning av detaljplanen.
- Motiv till reglering.
- Genomförandefrågor.
- Planeringsförutsättningar.
- Konsekvenser.
- Planeringsunderlag.

Planprocessen

Planprogram: För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen välja att upprätta ett särskilt program där planens utgångspunkter och mål framgår.

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 lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande: Miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Överklagan: Efter att planen har antagits finns möjlighet att överklaga antagandebeslutet. Information om hur det går till skickas ut i samband med antagandet.

Laga kraft: Planen får laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



Figur 1: Planprocessen

Planhandlingar

Till förslaget hör:

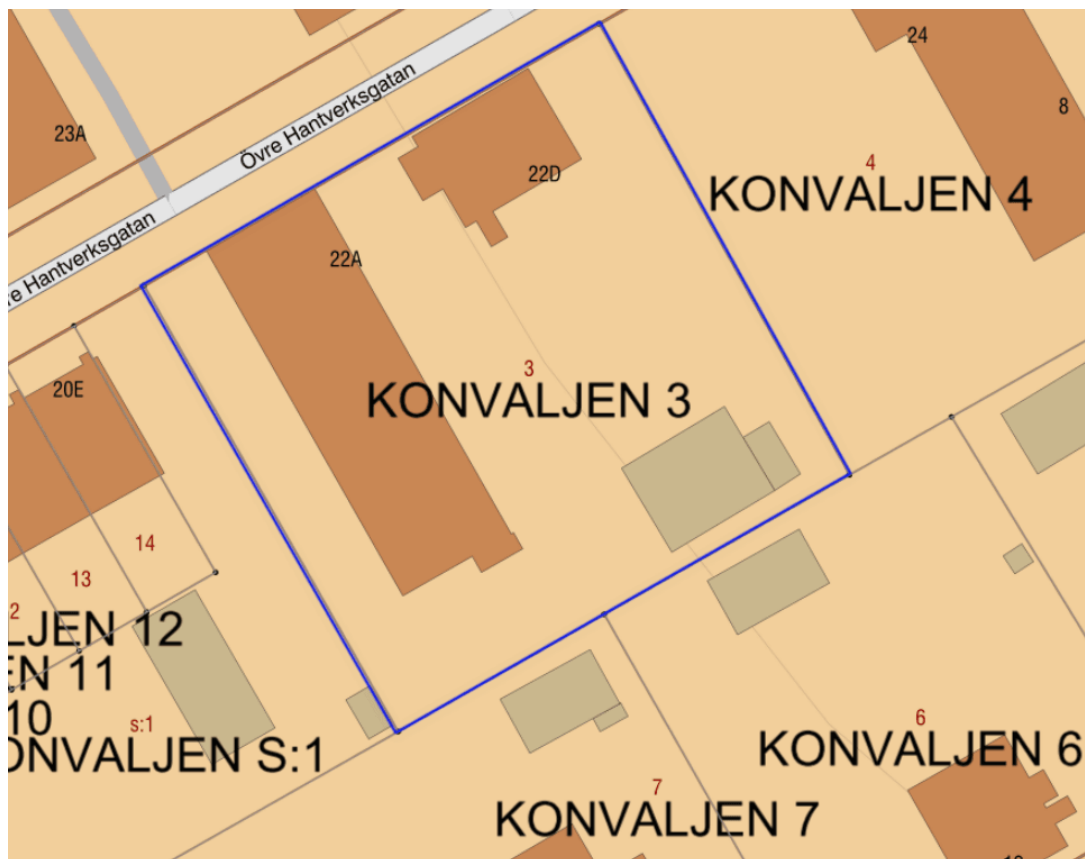
- Detaljplan för del av Östersund (Odenparken, del av Stuguvägen m.m.). Plannummer 296.
- Plankarta med planbestämmelser, 2023-06-07
- Detaljplan för del av Östersund (Odenparken, del av Stuguvägen m.m.). Plannummer 296.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-05-10

- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning, 2024-01-23
- Grundkarta, 2024-01-31

Ärendeinformation

- Ändring av detaljplan för Konvaljen 3
- Östersunds kommun
- Diarienummer: P 2022-43, MSN 241-2022,
- Planförfarande: Standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 8 mars 2023
- Handling upprättad: 7 juni 2023
- Antagen av Miljö- och samhällsnämnden 202X-XX-XX § XXX
- Laga kraft: datum månad 202X

Beskrivning av detaljplanen



Figur 2: Planområdet inom blå markering

Hela Detaljplanen

Planförslaget innebär att göra det möjligt för fastigheten Konvaljen 3 att styckas av till två fastigheter.

Fastigheten omfattas av en tomtindelning som gäller som detaljplanebestämmelser i detaljplanen, vilket hindrar en avstyckning av fastigheten. En tomtindelning är en plan som i regel syftar till att skapa och bevara en bestämd struktur i ett kvarter. I det aktuella fallet bedöms inte ett upphävande av tomtindelningen leda till att kvartersstrukturen förändras. Tomtindelningen har spelat ut sin roll då fastighetsbildningen är helt genomförd enligt tomtindelningen. Planförslaget innebär ingen förändring i den fysiska miljön då ingen utökad byggrätt utifrån redan uppförda byggnader föreslås. Genom planförslaget upphävs gällande tomtindelning inom fastigheten Konvaljen 3.

I planförslaget anpassas byggrätterna i ursprunglig detaljplan mot befintliga förhållanden. Komplementbyggnaden, balkonger, skärmtak och takutsprångar nu på mark som inte får bebyggas (prickmark).

Bestämmelsen om högsta antal våningar i gällande detaljplan, där även högsta takfotshöjd samt att slutningsvåning får inredas ingår i bestämmelsen, ersätts med en högsta nockhöjd över angivet nollplan inom fastigheten Konvaljen 3.

Anledningen är att göra planen förenlig med gällande praxis om hur våningar bedöms idag. Högsta nockhöjd i planförslaget har satts utifrån vad som redan är bebyggt och motsvarar det våningsantal om cirka I (en) våning respektive II (två) våningar som regleras i gällande detaljplan. Bestämmelsen om högsta antal våningar finns kvar i övriga planområdet som inte ingår i ändringsförslaget.

I planförslaget har även en bestämmelse om högsta nockhöjd över angivet nollplan lagts till för komplementbyggnaden.

Planförslaget reglerar inte hur en ändrad fastighetsindelning ska se ut.

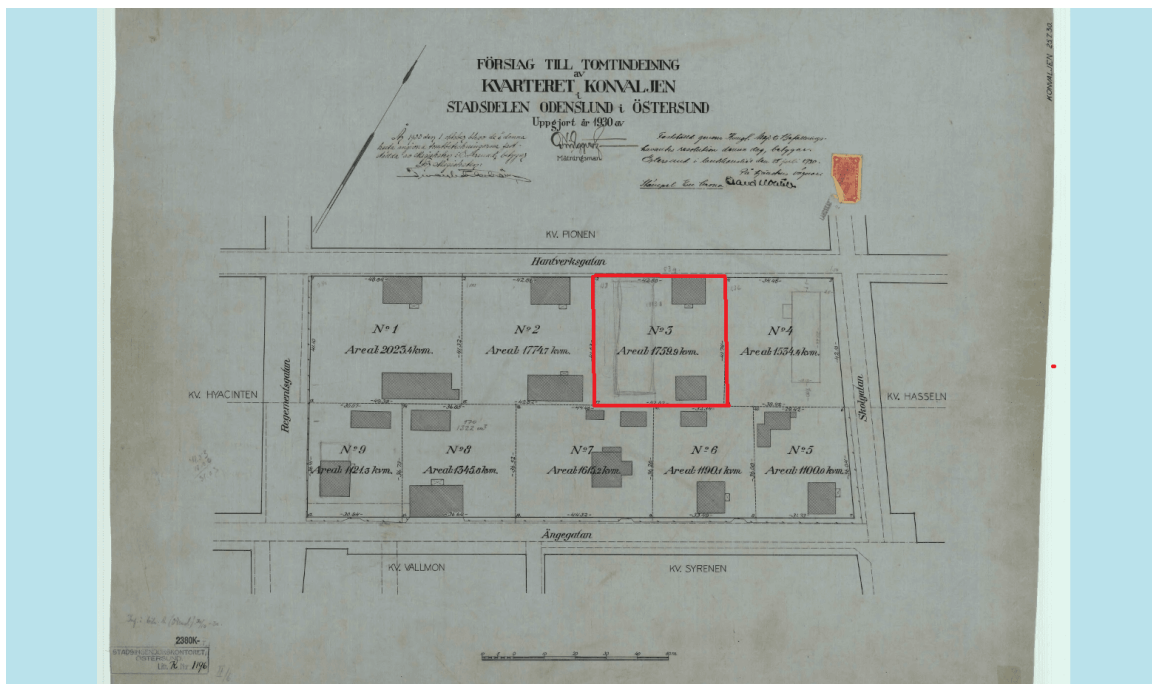
Fastigheternas utformning prövas i en lantmåteriförrättning när planändringen fått laga kraft och ansökan om lantmåteriförrättning har inkommit till Lantmåterimyndigheten. Byggrätten påverkas inte av fastighetsstorlek eller fastighetsindelning.

Ändringen av detaljplanen innebär att ändringar görs i den ursprungliga detaljplanens (296) plankarta. För området som omfattas av ändringen gäller alltså både de ändrade bestämmelserna och övriga bestämmelser i den ursprungliga detaljplanen.

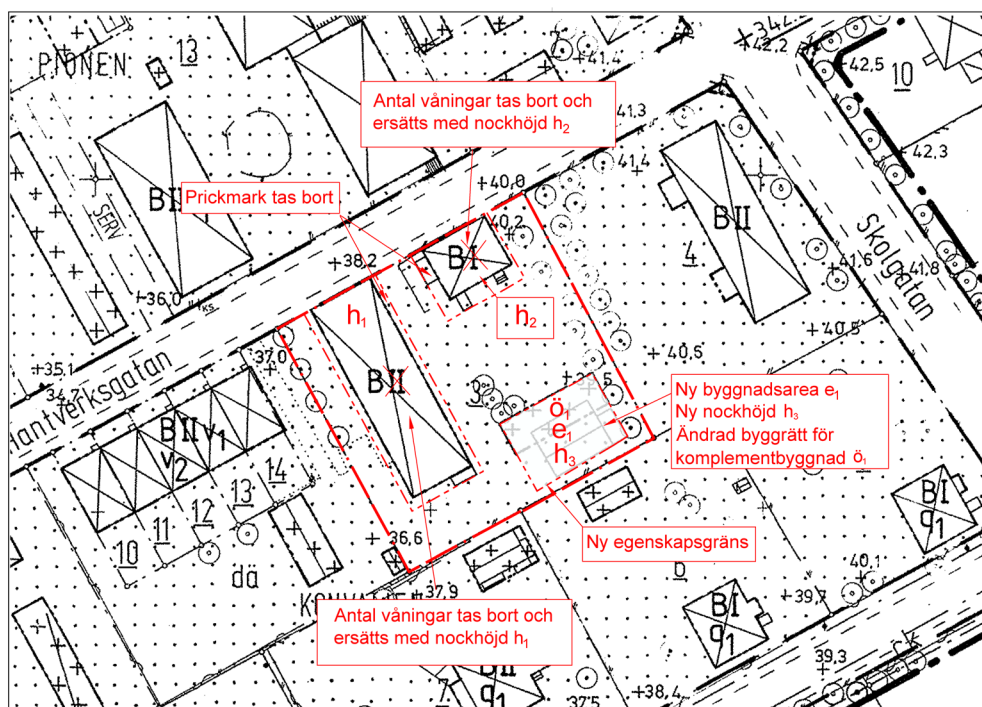
Denna planbeskrivning beskriver de ändringar som gjorts och är en komplettering till planbeskrivningen för den ursprungliga detaljplanen (296). När ändringen har vunnit laga kraft så är det detaljplanen i sin ändrade form som gäller.



Figur 3: Flygfoton över Konvaljen 3



Figur 4: Tomtindelningen upphör att gälla inom rödmarkerat område



Figur 5: Utsnitt ur gällande detaljplan med de ändringar som föreslås inom fastigheten Konvaljen 3

Läge och areal

Fastigheten ligger i Odenstund, längs Övre Hantverksgatan.

Planområdet omfattar fastigheten Konvaljen 3.

Planens areal är cirka 1 760 kvm.



Figur 6: Översiktskarta över planområdet

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) för de ändrade bestämmelserna från den dag ändringen av planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

Varför ändring av detaljplan valts

Kommunen har valt att göra en ändring av del av detaljplanen istället för att upprätta en ny detaljplan. Planen bedöms kunna handläggas som en ändring av detaljplan då syftet med ändringen ryms inom syftet för gällande detaljplan. Planändringen innebär ingen förändring i markanvändningen och inte heller någon ny bebyggelse för bostäder.

Befintligt

Planområdet består av två äldre bostadshus. Ett flerbostadshus och ett tvåbostadshus med kompletterande garage/förråd.

Byggnaderna har träfasad men i övrigt har de olika utföranden. I närområdet kan man se hur arkitekturen har förändrats under de senaste hundra åren, med bebyggelse från 1890-talet till 1990-talet. Ett flertal byggnader med höga kulturhistoriska värden finns i planområdets närhet.



Figur 7: Byggnaderna inom fastigheten Konvaljen 3

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål. Underliggande detaljplan för området medger kvartersmark för bostäder. Markanvändningen förändras inte vid planens genomförande och kommer fortsatt medge bostäder.

Utemiljö

Inom 200 meters avstånd från planområdet ligger grönområdena Ängsparken och Odenparken. Torlandsparken och Fridgårdsparken ligger inom 500 meter från planområdet. Knappt 2 km nordöst om planområdet, intill Remonthagen, finns ett större skogsområde med möjlighet till aktiviteter som bland annat löpning, vandring och skidåkning.

Bostadsgården består av grönytor med inslag av träd och buskar samt hårdgjorda ytor för parkering och infart.

Parkering och utfarter

Parkeringsplatser finns vid varje bostadshus. In- och utfart sker från Övre Hantverksgatan vid respektive bostadshus. Flerbostadshuset har två infarter, vid dess västra samt dess östra sida.

Avfallshantering

Avfallshantering för fastigheten sker idag via gemensamma sopkärl för båda bostadshusen.

När fastigheten delas ska sophantering ske på respektive fastighet. Vid flerbostadshuset planeras ett sopskåp stå vid infarten till bostadshusets entrésida. Tvåbostadshuset kommer ha kvar samma placering av sopkärl som de står idag, vid infarten.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

e1 - Största byggnadsarea är 90 kvm

Motiv: Om befintlig komplementbyggnad ersätts i framtiden ska den nya byggnaden följa den befintliga bebyggelsestrukturen i området som har ett stort kulturhistoriskt värde. Det är därför inte lämpligt att fastigheten förses med en komplementbyggnad större än 90 kvm, vilket är byggnadsarean för den befintliga byggnaden.

h1 – Högsta nockhöjd är 350,5 meter över angivet nollplan

Motiv: Nockhöjden har satts utifrån den befintliga byggnadens höjd över nollplanet. Bestämmelsen har ersatt bestämmelsen om högsta antal våningar *II* (två) i ursprunglig detaljplan inom området för ändringen för att göra planen förenlig med gällande praxis om hur våningar bedöms idag. Inom bestämmelsen om antal våningar ingår även högsta takfotshöjd samt sluttningsvåning får inredas som då också blir ersatta av en nockhöjd.

h2 – Högsta nockhöjd är 348,5 meter över angivet nollplan

Motiv: Nockhöjden har satts utifrån den befintliga byggnadens höjd. Bestämmelsen har ersatt bestämmelsen om högsta antal våningar *I* (en) i ursprunglig detaljplan inom området för ändringen för att göra planen förenlig med gällande praxis om hur våningar bedöms idag. Inom bestämmelsen om antal våningar ingår även högsta takfotshöjd samt sluttningsvåning får inredas som då också blir ersatta av en nockhöjd.

h3 – Högsta nockhöjd är 347 meter över angivet nollplan

Motiv: Nockhöjden har satts utifrån den befintliga byggnadens höjd. En högre nockhöjd bedöms inte lämplig med hänsyn till befintliga komplementbyggnaders höjd i området.

ö1 - Marken får endast förses med komplementbyggnad

Motivet till att egenskapsområdet för komplementbyggnader utökas från den ursprungliga detaljplanen är att när den planen gjordes föreslogs en byggrätt för en ny komplementbyggnad i fastighetens södra del, intill den befintliga komplementbyggnaden. Ytan för den befintliga byggnaden reglerades med prickmark (mark som inte får bebyggas). Detaljplanens intension om att ersätta den befintliga byggnaden med en ny framför den genomfördes aldrig vilket innebär att byggnaden nu är planstridig. Genom att utöka egenskapsområdet till att även gälla den befintliga byggnaden gör att den är förenlig med detaljplanen.

Genomförandefrågor

Genomförandefrågor

Under avsnittet Genomförandefrågor i planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till framgår även vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastigheten Konvaljen 3 omfattas av en tomtindelning, som genom övergångsbestämmelser gäller som fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplanen. En tomtindelning hindrar förändringar av fastighetsindelningen och dessa bestämmelser kan endast upphävas genom detaljplan.

Tomtindelningen gäller för hela kvarteret Konvaljen. Då planförslaget endast berör Konvaljen 3 medför detta att endast den delen av tomtindelningen upphävs. När denna planändring har vunnit laga kraft kommer det inte att finnas några detaljplanebestämmelser som styr fastighetsindelningen inom Konvaljen 3. Framtida fastighetsbildningsåtgärder berörande fastigheten får prövas utifrån kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen.

Förändrad fastighetsindelning

Konvaljen 3

På fastigheten finns ett flerbostadshus med hyresrätter och ett friliggande tvåbostadshus. Avsikten är att dessa bostadshus ska ingå i varsin fastighet istället för en gemensam fastighet som de gör idag.

Ansvar för att ansöka om samt bekosta lantmäteriförrättning bör ligga på fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten har idag två spillvattenanslutningar, en till varje hus. Det finns en förbindelsepunkt för en dricksvattenledning till flerbostadshuset från Övre Hantverksgatan. En intern dricksvattenledning går sen vidare mellan husen från flerbostadshuset till tvåbostadshuset. Troligtvis finns även en gemensam dagvattenanläggning.

Vid en fastighetsdelning bör varje fastighet få en egen servisanslutning. Det innebär att tvåbostadshuset beställer en ny dricksvattenservis så att de interna ledningarna separeras, vilket fastighetsägaren bekostar.

I annat fall behöver en gemensamhetsanläggning bildas för gemensamma ledningar, dvs dricksvattenledningen samt troligtvis gemensamma dagvattenledningar.

Om en ny dricksvattenservis beställs till tvåbostadshuset kan bruksavgifterna separeras om fastigheten styckas av. I annat fall behöver en samfällighet bli motparten och avgiften fördelas internt.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Inga kostnader eller vinster för kommunen uppstår vid planändringens genomförande.

Fastigheten Konvaljen 3

En fastighetsbildningsåtgärd innebär en kostnad för den som ansöker om en förrättning vilket bör vara fastighetsägaren.

Drift, vatten och avlopp

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar.

Inom förbindelsepunkten för dricksvattenledningen vid flerbostadshuset och den interna ledningen ansvarar fastighetsägaren för. Om ledningen inte separeras, genom att tvåbostadshuset beställer en ny ledning, behöver en gemensamhetsanläggning bildas, vilket sker på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

Organisatoriska frågor

Andra avtal och överenskommelser

Det finns två infarter till flerbostadshuset. En infart sker via husets östra sida (entrésidan) och den andra vid husets västra sida där både ett par parkeringsplatser samt garage i byggnaden finns. Infarten på västra sidan sker via grannfastigheten som ägs av en samfällighetsförening. Konvaljen 3 har ett avtal om skötsel av samfälligheten.

Prövning enligt annan lagstiftning

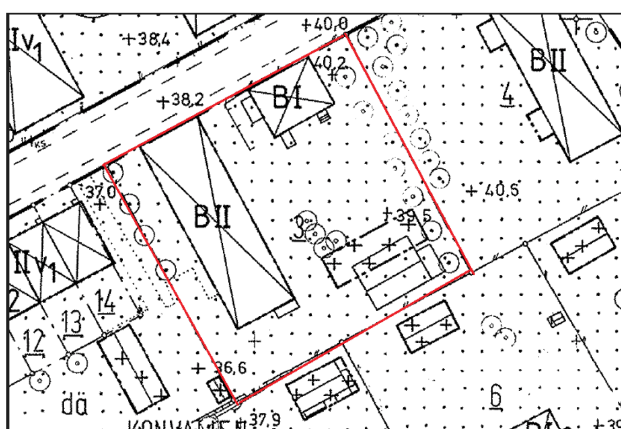
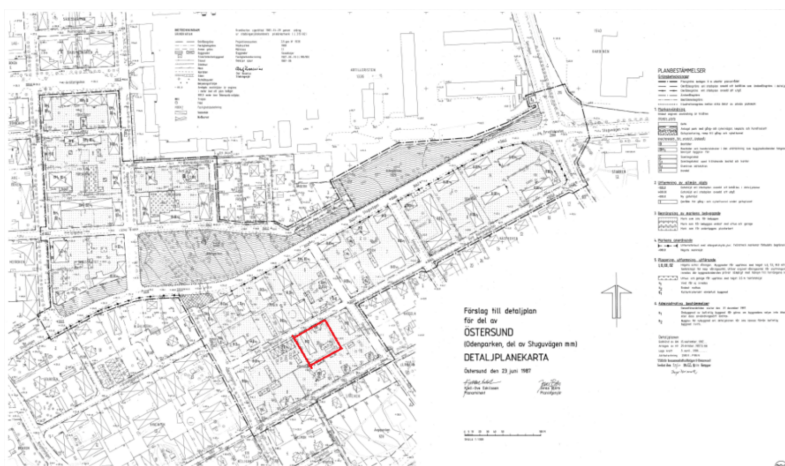
Efter att planändringen vunnit laga kraft möjliggörs en fastighetsbildning genom lantmäteriförrättning. Fastigheten kan då styckas av. En lantmäteriförrättning hanteras enligt fastighetsbildningslagen.

Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplan

Planområdet omfattas av *Detaljplan för del av Östersund (Odenparken, del av Stuguvägen m.m.)*. Plannummer 296, laga kraft 5 april 1988. Detaljplanen omfattar Odenparken, och del av Stuguvägen samt vissa angränsande kvarter och gator. Inom fastigheten Konvaljen 3 är markanvändningen bostäder i högst en respektive två våningar. Större delen av fastigheten får inte bebyggas men en mindre byggrätt för komplementbyggnader medges i södra delen.

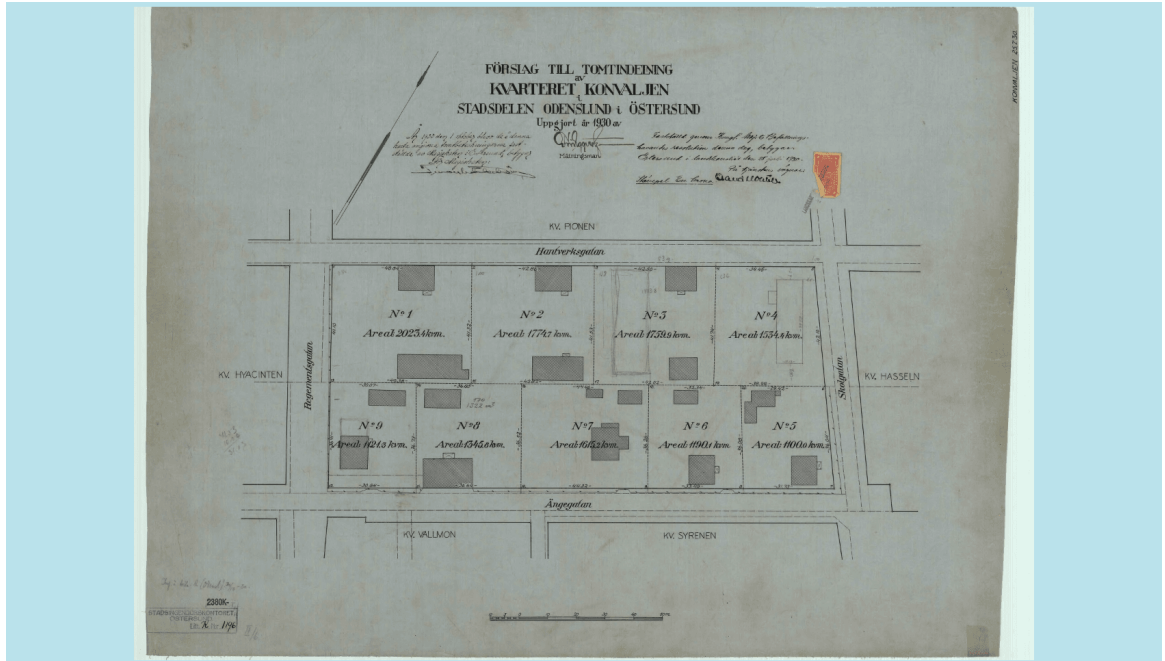


Figur 8: Gällande detaljplan för området

Tomtindelning

För planområdet gäller tomtindelning av kvarteret Konvaljen (akt: 2380K-1196), beslutad den 25 juli 1930.

Del av denna tomtindelning avses upphävas i denna planändring.



Figur 9: Tomtindelningen över kvarteret Konvaljen

Planbesked

Kommunen lämnade ett positivt planbesked för fastigheten Konvaljen 3 den 26 oktober 2022 § 235.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Översiktsplan 2040. Planförslaget innebär ingen förändring vare sig i markanvändningen eller den fysiska miljön. Samhällsbyggnads bedömning är att planförslaget är förenlig med översiktsplanen.

Riksintressen

Ett riksintresse är ett geografiskt område som har pekats ut för att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Ett område kan vara av riksintresse för att det är viktigt att bevara, exploatera eller för att det är viktigt att en viss verksamhet ska kunna fortsätta bedrivas.

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Östersunds stad (Z 27).

Östersund är en residenstad som speglar svenskt stadsbyggande sedan 1700-talets slut och en strävan att utveckla handel och förvaltning samt järnvägens betydelse

för stadsutvecklingen vid 1800-talets slut. Riksintressets värde består av av stadsplanen och dess olika utvecklingskedan. Den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär samt uttryck för byggandet under det sena 1800-talet och tidiga 1900-talet. Offentliga och i stadsbilden framträdande byggnader och bebyggelse som hör samman med funktionen residens- och regementsstad. Järnvägen med intilliggande industrikvarter. Arbetarförstaden Odenslund. Parker och stadens anblick och silhuett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet.

Planförslaget innebär ingen förändring i den fysiska miljön. Ett genomförande av planändringen bedöms därmed inte påverka riksintresset negativt.

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresset för totalförsvaret genom att det är påverkansområde för Åre/Östersund flygplats.

Ett genomförande av planändringen bedöms inte påverka riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljö kvalitetsnormerna följas.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planförslaget då planförslaget endast utgörs av en mindre ändring och ingen utökning av byggrätten.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av både gräsytor med inslag av buskar och träd samt hårdgjorda ytor för infarter och parkering. Marken mellan fastighetens gräns i västra respektive östra del sluttar åt väster. Inom fastigheten har marknivåerna reglerats genom en grässlänt som avslutas med en mur på cirka 0,5 meters höjd mot flerbostadshuset, vilket gör att respektive bostadshus har en relativt flack tomt.



Figur 10: Marknivåer mellan bostadshusen

Kulturmiljö

Byggnaderna inom området för planändringen omfattas inte av kulturmiljöprogrammets utpekade miljöer, däremot finns ett flertal byggnader i närområdet som pekats ut som särskilt värdefulla.

Byggnaderna inom området för planändringen har ett visst kulturhistoriskt värde men då byggnaderna har förändrats genom åren bedöms inte det kulturhistoriska värdet vara så högt att byggnaderna bör förläggas med varsamhets- eller skyddsbestämmelser.

Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär att gällande tomtindelning upphävs inom fastigheten Konvaljen 3 vilket innebär att fastigheten kan styckas av. Lämpligheten för åtgärden måste fortfarande prövas i en lantmäteriförrättning.

Allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. plan- och bygglagen

En lämplighetsbedömning enligt 2 kap. plan- och bygglagen har gjorts för planändringen.

Planförslaget bedöms inte ge någon negativ påverkan på allmänna och enskilda intressen. Ingen ny bebyggelse tillåts i planen och inte heller någon ytterligare åtgärd som innebär risk för människors hälsa- och säkerhet skapas till följd av planförslaget då planändringen endast gäller att möjliggöra en avstyckning av fastigheten.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Namn: Förslag till detaljplan för del av Östersund (Odenparken, del av Stuguvägen mm)

Plannummer: 296

Aktummer: 2380K-P88/6

Laga kraft: 1988-04-05

Genomförandetid: 10 år

Fastighetsplaner

Namn: Tomtindelning av kvarteret Konvaljen i stadsdelen Odenslund i Östersund.

Aktnummer: 2380K-1196

Beslutsdatum: 1930-07-25

Grundkarta

Upprättad: 2023-04-25

Uppdaterad: 2024-01-31

Lagringsplats: Samhällsbyggnad

Översiktsplan

Namn: Östersund 2040 (reviderad version)

Diarienummer: 00380-2020

Antagen: 2022-06-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808)

Upprättad: 2023-05-10

Diarienummer: P 2022-43, MSN 241-2022

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslutsinstans: Miljö- och samhällsnämnden

Protokoll: MSN 2023-06-21 § 115

Beslut: Miljö- och samhällsnämnden beslutade att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.