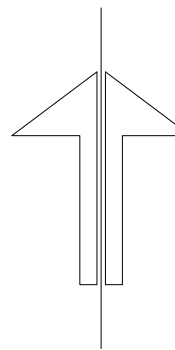




Fotopunkt 1. Vy över utökad byggrätt



Fotopunkt 2. Vy från öster



## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med plan- och genomförande beskrivningar. Till förslaget hör under samråds/underutredningskedan även fastighetsförteckning daterad den 10 januari 2005 och grundkarta.

### BAKGRUND

Statoils servicestation har förutom bensinförsäljning, uthyrning av släpvagnar, viss detaljhandel, självservicehall, hantering av postpaket samt är ombud för Svenska Spel.

Byggnaden har en bruttoarea om ca 280m<sup>2</sup> inkl källare ca 60m<sup>2</sup> där fläkrummet finns.

Servicestationen är välbesökt och därav följer att fastigheten belastas med mycket trafikförelser. Tillgången till lediga parkeringsplatser är starkt begränsade.

Butiksyntorna i förhållande till utbudet av varor och tjänster känns en aning ansträngt. Butiken skulle vinna på ett få en generell rymligare atmosfär.

I den antagna Handelspolicyn har frågan om livsmedelsförsäljning i bensinstationer behandlats, se citat: *Begränsningen om högst 20 m<sup>2</sup> försäljningsyta för livsmedel i bensinstationer kan tas bort genom upprättande av ny detaljplan, i det fall det tillför service till bostadsområden som saknar livsmedelsbutik.* Miljö- och samhällsnämnden har för det här planuppdraget fattat beslut om att 20m<sup>2</sup> skall gälla.

### Syfte och Huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt för Statoil att utveckla och förbättra sin verksamhet på tomt. Detta sker genom upprustning av lokalerna genom bl a utökning av byggrätten norr och väster där butikslager- och varumottagningsytan skall få det rymligare. Plats för fläkrum tillgodoses inom samma område. Planen medger att skärmtaket vid pumparna kan utökas i bredd/yta och höjd. Den nya totala byggrätten uttryckt som bruttoarea, ovan mark, uppgår till 400 m<sup>2</sup>.

Bygglaget behandlas i detaljplanen dvs befrias från bygglov i enlighet med de ritningar som tillhör planförslaget.

### Plandata mm

Planområdet ligger vid korsningen Frösövägen - Nybovägen inom kvarteret Fritozorp på Frösön.

Planrådets totala areal är 3150m<sup>2</sup> och Statoil Detaljhandel är fastighetsägare.

Planområdet ingår i Översiktsplan centrala Frösön, antagen av kommunfullmäktige den 25 juni 1998.

Detaljplaneförslaget berör detaljplan fastställd den 9 november 1982.

Handelspolicy för Östersund antagen av kommunfullmäktige den 28 oktober 2004 gäller för planområdet.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 17 november 2004 bl a

- att upprätta förslag till detaljplan
- att butiksytan för livsmedelsförsäljning ej får överskrida 20m<sup>2</sup>.
- att uppställning av släpvagnar bör minska i omfattning så att erforderliga parkeringsplatser anordnas inom fastigheten

### Gator, Trafik, Teknik, Miljö mm

Ingen förändring är tänkt att ske för befintliga in- och utfarter från Frösövägen och Nybovägen

Kollektivtrafiken trafikerar Frösövägen där busshållplatser finns i direkt anslutning till planområdet.

För att tillgodose behovet av erforderliga parkeringsplatser, som skall ske på egen tomtmark, bör hanteringen av uthyrning av släpvagnar, framför allt sk envägsuthyrning av täckta släpvagnar, minska på fastigheten. Enligt uppgift från hyresgästen av Statoilstationen är en sådan förändring redan på gång.

Erforderliga geotekniska undersökningar, som behövs för utbyggnaden, förutsätts ombesörjas av ägaren till Frösö 5:4.

Området är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp. Fastigheten uppvärms med egen elpatron.

Samhällsbyggnad har bedömt att det inte föreligger behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planen har fem års genomförandetid räknat från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Handläggningen av planförslaget sker med sk enkelt planförfarande. Samråd pågår under mars 2005. Om samrådet inte föranleder några allvariga erinringar beräknas detaljplanen kunna antagas av miljö- och samhällsnämnden i mars 2005.

Särskild planbestämmelse införs som medför att bygglov inte krävs för om- och tillbyggnad om utförandet överensstämmer med detaljplaneförslaget ritningar.

Detaljplanen medför inga genomförande- eller utökade underhållskostnader för kommunen.

## PLANBESTÄMMELSER

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 (rastread Innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### MARKANVÄNDNING

#### Kvartermark

- Bilservice

### UTNYTTJANDEGRAD

e 400 Största bruttoarea i kvm ovan mark

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas med bruttoarea. Erforderligt skärmtak över pumparna till en byggnadshöjd 5,5 meter är tillåten.

### PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Högsta totalhöjd 1 meter över nollplanet  
Bygglov krävs inte för om- och tillbyggnad om utförandet överensstämmer med vdstående ritningar. Detta inkluderar även ID-skylt. Byggnadsmålan skall lämnas i vanlig ordning.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### KARTBETECKNINGAR

- Användningsgräns
- Trafikgräns
- Fastighetsgräns
- Traktnavn
- Kvarteretsnamn
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Trappa
- Väg, Kantsten
- Järnvägsspår
- Häst
- Skåp
- Stenmur
- Sten
- Sirandrinje
- Vattenränn, Bäck
- Dike
- Aggatsgräns
- Lövskog, Barrskog
- Lövträd, Barrträd
- Åker, Ängsmark, Kärn/Mosse
- Betyringsstolpe, Elstolpe
- Källa/Brunn
- Rutningspunkt
- Högkurvor
- Mark/Golvläge
- +300
- Tele ledning
- El ledning
- Fjärrvärme ledning
- Telekabel
- El kabel
- Öppnare

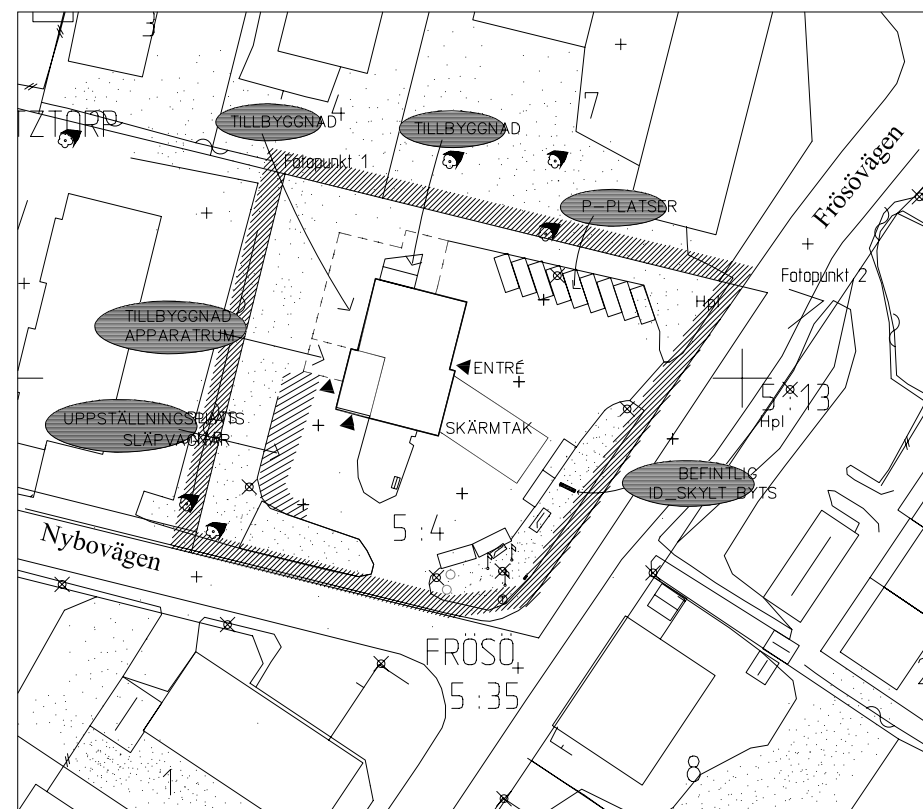
Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 23 mars 2005 §79 betygsv.

Agnete Johansson  
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

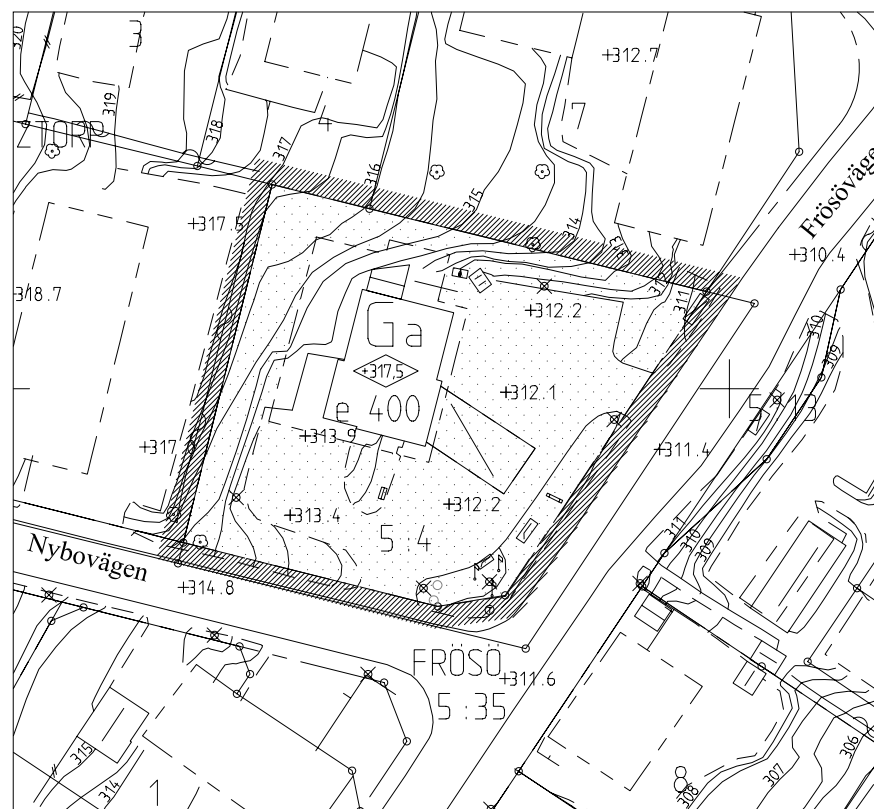
DETALJPLANEN  
Antagen av MSN 23/3.05  
Laga kraft 19 april 2005  
Aktbeteckning 2380K-P2005/11

### ANTAGANDEHANDLING

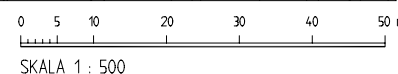
Planhandlingarna består av:  
- Plankarta med illustration, planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivning.  
- Särskilt uttåtande



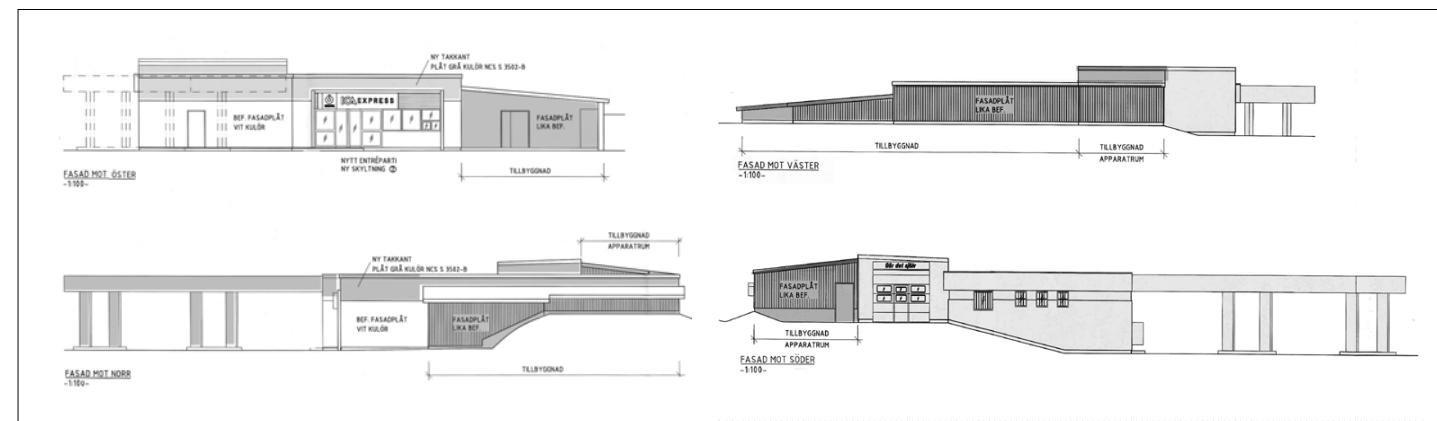
Illustrationskarta



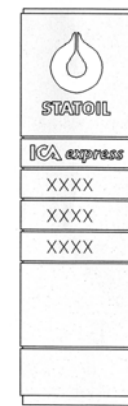
Detaljplanekarta



Ritning bygglovsbefriande åtgärder. Skala 1:200



ID-skylt



# Detaljplan för Om- och tillbyggnad av Statoils bilservice

Frösö 5:4  
Östersunds kommun

Östersund den 18 februari 2005

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Berth Gillberg  
Planingenjör

F130