

Samråd	2019-01-15
Granskning	2019-06-14
Antagen	.....
Laga kraft	.....

# Detaljplan för Bräcke 4:73 Bräcke kommun, Jämtlands län

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser. Till detaljplanen hör: planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

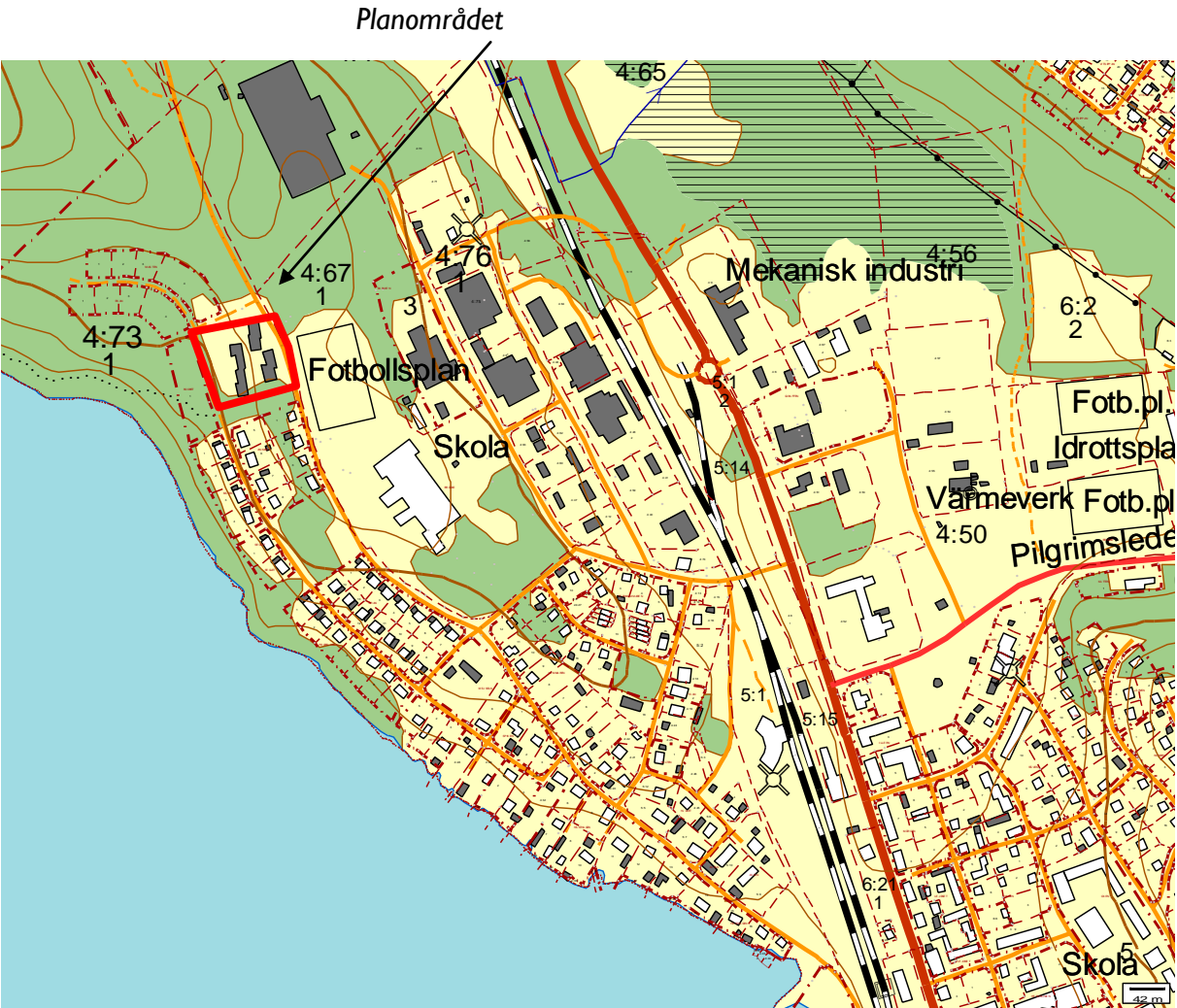
### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en annan användning av fd elevhemmet på Bräcke 4:73. Fastigheten är i dag betecknat med S (skola) och K (kontor) i gällande plan. Kommunen har inte längre behov av skolfastigheten och vill nu säkerställa att byggnaderna kan byggas om till trygghetsboende för äldre. Planläggningen genomförs på begäran av kommunen.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.

Planområdet är beläget i Bräcke och omfattar ca 9000 kvm. Marken ägs av Bräcke kommun.

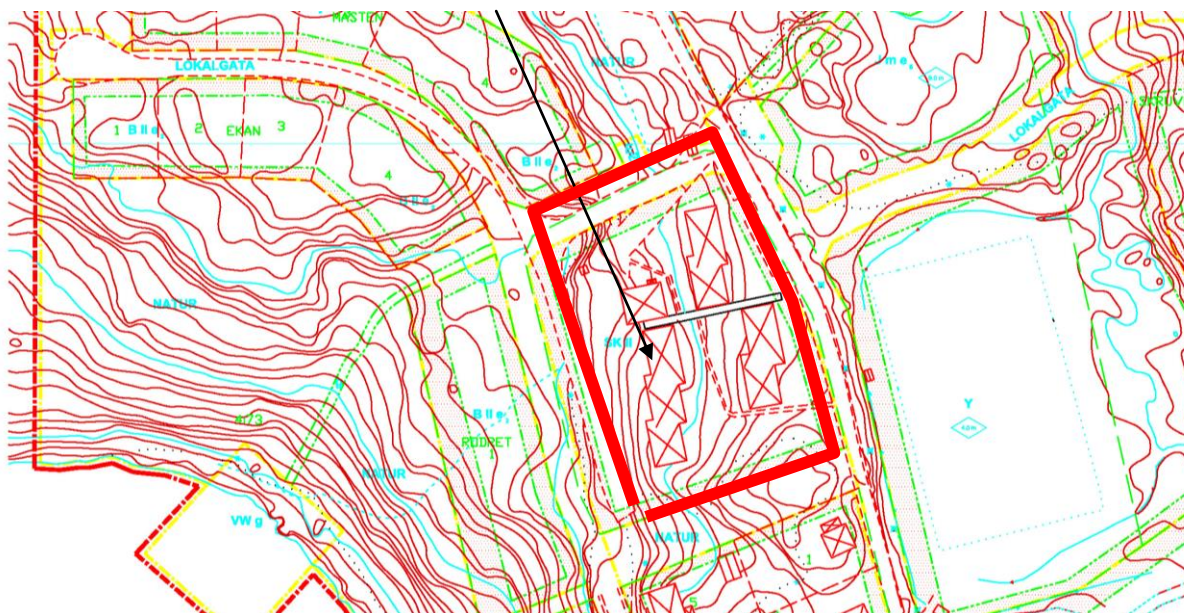


## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Planförhållanden

Planområdet ingår i gällande plan från 2008 med användning för skola och kontor. Gällande plan redovisas nedan.

Planområdet



### Avvägning enligt miljöbalken

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

### Kommunala ställningstaganden

Bygg- och miljönämnden har 2018-12-07 beslutat att detaljplan skall ändras.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Bebyggelse

Användningsättet för Bräcke 4:73 (fd elevhem) ändras, så att det förutom nuvarande användning (skola och kontor), också blir möjligt att använda fastigheten för boende. Den mer flexibla användningen möjliggör fortsatt användning som elevhem/kontor, om planerna på trygghetsboendet av någon anledning inte kan genomföras. Elevhemmet är i dag på ca 1600 kvm uppdelat på fyra huskroppar. I planen anges en maximalt tillåten byggnadsarea på 30 % av kvartersarean, vilket överensstämmer med gällande planbestämmelser för liknande fastigheter i Bräcke. Detta medger viss tillbyggnad eller att nya byggnader kan uppföras inom kvarteret. Planen medger att förråd, avfall mm får placeras nära tomtgräns på vissa platser (markerat med kors på plankartan).

Byggnaderna på fastigheten är av sådan utformning och tidstypisk karaktär att de enligt Jamtli bör skyddas mot förvanskning för att bevara deras arkitektoniska och arkitekturhistoriska värdena. Byggnaderna är inte upptagna som kulturhistoriskt värdefulla i någon inventering som motiverar en särskild skyddsbestämmelse i planen. Om- och tillbyggnader samt nybyggnader på fastigheten får prövas mot Plan och bygglagen regler i kap 8 rörande varsamhet och förvanskning.

## **Störningar**

Användningen bedöms inte vara störande för omgivningen.

Nordost om Bräcke 4:73 finns en outbyggd tomt för industriändamål. Då den ligger nära bef. bostadsbebyggelse mm, har den en planbestämmelse som förhindrar verksamhet som är störande för omgivningen. Närmaste större industritomt är belägen ca 150 m från 4:73 och är bebyggd med ett stort industrihus, vilket innebär att huvudsaklig verksamhet sker inomhus. Avståndet till 4:73 samt inomhusverksamhet, begränsar risken för störande buller.

## **Trafik, parkering, skoterled**

För att få befintlig parkering i norra delen av kvarteret inom tomtgränsen, har kvartersgränsen flyttats ca 6 m mot norr. Innebär också att den norra gränsen för gatumarken har justerats något i samråd med kommunens tekniska avdelning.

Fastigheten har egna infarter från angränsande gata. Inom fastigheten finns redan erf. p-platser med motorvärmare.

Norr om fastigheten/planområdet finns en bef. skoterled belägen inom allmän platsmark.

## **Teknisk försörjning**

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Värmekulvert finns indragen till fastigheten och därmed finns möjlighet till fjärrvärme (bioenergi).

## **Hälsa och säkerhet**

Bebyggelsen inom planen är nåbar för Räddningstjänsten via vägnätet. Räddningstjänsten bedöms i normalfallet ha en insatstid på under 5-10 minuter.

## **Strandskydd**

Ett litet hörn av planområdet i sydväst är beläget inom 100 m från stranden av Revsundssjön. Strandskyddet hävs för berörd del av kvartersmarken. Exploateringen bedöms ej påverka djur- och växtlivet intill bäcken. Särskilda skäl för upphävande är:

-att området inom 4:73 är bebyggt/taget i anspråk och är kvartersmark i gällande plan.

## **Behov av miljöbedömning**

Planen innebär ingen större förändring av markanvändningen och genomförandet har inte bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan så att en särskild MKB ska utföras enligt reglerna i MB 6:11.

# **PLANENS GENOMFÖRANDE**

## **Ansvarsfördelning, tidsplan**

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplanen som beräknas antas under våren 2019.

## **Fastighetsbildning**

Planområdet ingår i en större kommunägd fastighet och kan vid behov styckas av i enlighet med planen.

### **Ansvarsfördelning**

Kommunen ansvarar för genomförande och exploateringskostnader samt ansökan om lantmäteriatgärder om så erfordras.

### **Huvudmannaskap**

Planen berör ej allmän plats.

### **EKONOMISKA OCH TEKNISKA FRÅGOR**

Kommunen ansvarar för ombyggnaden till trygghetsboende.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### *Fastighetsbildning*

Kommunen äger marken inom planområdet. Det är inte klart om det finns behov av att skapa en egen fastighet för trygghetsboendet. I så fall ansvarar kommunen för ev begäran om avstyckning.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden börjar när planen vunnit laga kraft och slutar tio år senare.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av Bräcke kommun av Ulf Alexandersson, stadsarkitekt.



*Fd elevhem*

