



Detaljplan för
Bostad och undervisning
Del av fastigheten Odensala 8:1
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Särskilt utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 28 maj 2008

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 25 mars 2009

Laga kraft den 21 april 2009

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att göra det möjligt att använda huset och tomten för bostads- och undervisningsändamål. I gällande detaljplan ligger huset i parkmark och har i och med det ingen byggrätt.

Vidare syftar detaljplanen till att beskriva huset och platsens kulturhistoriska värde genom information i planbeskrivningen samt bestämmelser att huset inte får rivras.

PLANDATA

Planområdet ligger mellan Odensalabäcken och bostadsområdena vid Bronshänge- och Pärlhakevägen. Strax söder om planområdet går järnvägen och nordöst om planområdet ligger Växtvaruhuset. Detaljplanen motsvarar det området som föreslås utgöra tomten till huset. Planområdet är ca 1100 kvm. Östersunds kommun äger marken inom planområdet.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ingår i *Översiktligt program för nya bostadstomter i Östersund, förtätning och komplettering på kommunal mark*, godkänd av miljö- och samhällsnämnden i januari 2006. Syftet med programmet var att inventera tänkbara lägen för nya attraktiva småhustomter, vilka skulle kunna använda befintlig infrastruktur.

Detaljplaner och förordnanden

För planområdet gäller detaljplan nr 292, antagen i september 1987. Planområdet utgörs av parkmark och ingår i ett större sammanhängande parkstråk.

Planområdet ligger i nära anslutning till Odensalabäcken vilken omfattas av det generella strandskyddet på 100 meter.

Behov av miljöbedömning

Detaljplanen hanteras som enkelt planförfarande. Förutsättningen för att kunna använda enkelt planförfarande är att detaljplanen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Enkelt planförfarande kan inte användas om detaljplanen innebär en betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 28 maj 2008 § 186 att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Motivet till det är att samhällsbyggnad inte bedömer att någon betydande miljöpåverkan uppkommer vid ett genomförande av detaljplanen.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 25 mars 2009, § 97, att anta detaljplan för bostad och undervisning, del av Odensala 8:1.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 28 maj 2008, § 186, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för bostad och undervisning, del av Odensala 8:1. Miljö- och samhällsnämnden beslutade samtidigt att detaljplaneförslaget skulle samrådbehandlas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet omfattas av två riksintressen, riksintressena för kulturmiljövården och det rörliga friluftslivet.

Riksintresset för kulturmiljövården, Storsjöbygden Z 25, omfattar jordbrukslandskapet med vida utblickar över fjäll och sjö. Nedre Odensala var föremål för en omfattande utbyggnad under 1970-talet, där stora jordbruk-

arealer togs i anspråk för bostadsbebyggelse. Innan utbyggnaden var nedre Odensala en jordbruksbygd med ett antal större gårdar. Ett fåtal av dessa gårdar finns kvar idag. I stora delar av nedre Odensala finns inte några spår kvar av tidigare verksamhet så är huset en rest från tiden innan området exploaterades och är därför viktig för förståelsen av områdets historia.

Riksintresset för det rörliga friluftslivet (FZ 8) omfattar värdet av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd. Friluftsliv i form av t.ex. fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. Planförslaget ger fortsatt möjligheterna att röra sig ner till stranden och ut i omkringliggande grönstråk. Gång- och cykelvägen som sträcker sig från Opevägen, under järnvägen och vidare till Storsjön sparas i planförslaget så att människor kan röra sig ner till sjön. Tomten anpassas så att fotgängare och cyklister även i fortsättningen kan röra sig längs de gångvägar och stigar som finns idag.

Planförslaget innebär ändå några förändringar. Vägen som går väster om huset förändras. Det blir en fem meter bred passage mellan befintliga bostadsfastigheter och planområdet. Passagen kommer att utformas som en stig och kommer inte att snöröjas vintertid. Det är även i fortsättningen möjligt för fotgängare att använda trottoaren på Pärhakevägen och Bronshängevägen för att ta sig ut på gång- och cykelvägen eller ut i grönstråket.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljöbalkens 5 kapitel inrymmer miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller och är inrättade för att skydda människors hälsa och säkerhet. Samhällsbyggnad gör bedömningen att planens genomförande inte innebär att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark, vatten och vegetation

Planområdet består av tomtmark med gräsmatta, buskar och ett antal större lövträd. Marken sluttar svagt mot Storsjön och mot Odensalabäcken övergår marken i en kraftigare lutning. Området har goda solförhållanden men är utsatt för nordvästvindar.

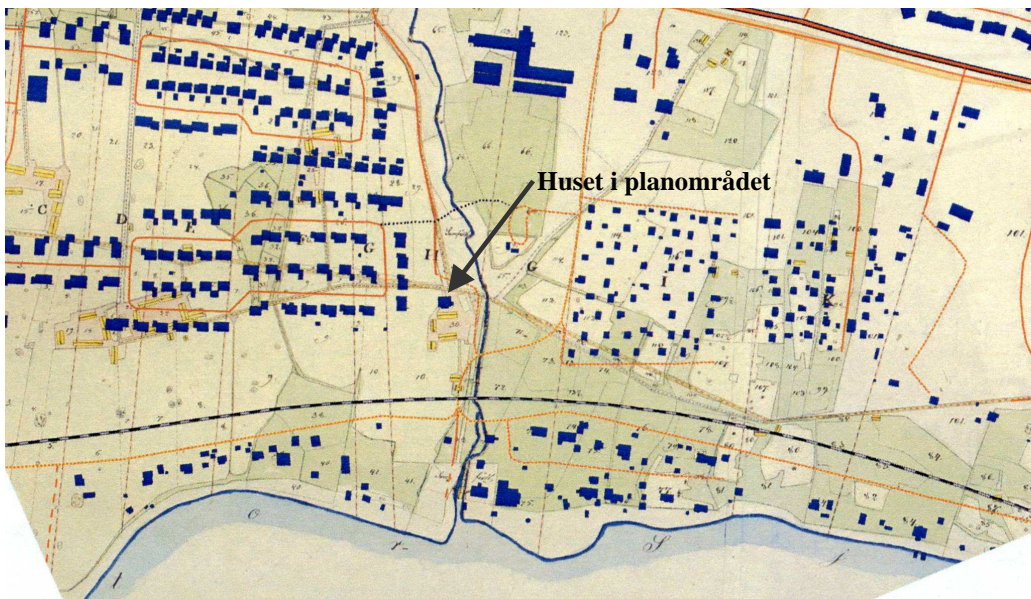
Strandskydd

Odensalabäcken omfattas av det generella strandskyddet på 100 meter och planområdet ligger i och med det på mark som är strandskyddad. Planområdet är av redan ianspråktagen mark som en etablerad tomtplats med en be-

fintlig byggnad. Planförslaget försvårar inte för allmänheten att ta sig till strandområdet på befintliga vägar och stigar. Förslaget innebär inte att någon ny mark tas i anspråk utan bara att marken används för idag fortsätter. Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet.

Kulturmiljö

Enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister utgör planområdet en äldre bytomt/gårdstomt med ursprung från 1600 - 1700-tal, avgränsningen av bytomten/gårdstomten är dock osäker. Grävningsarbeten är tillåtna men om fornfynd eller okända fornlämningar hittas måste arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas för vidare arbete.



Karta: Underliggande karta är från 1883 med dagens vägar och byggnader inritade med mörk färg. Karta är framtagen av Jämtlands läns museum och hämtad från utredningen *Stadsnära strandområden i Östersunds kommun*, 2007.

I Länsmuseets byggnadsinventering från 1972 finns en kort beskrivning av huset. Huset är en mangårdsbyggnad med tillhörande ladugård och gammalstuga. Någon gång efter 1972 har ladugården och gammalstugan rivits. Gammalstugan hade ett äldre ursprung än mangårdsbyggnaden och ladugården, gammalstugan har troligtvis sitt ursprung från den gård som omnämns i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister.

Huset vittnar om hur området fungerade och såg ut innan Odensala byggdes ut under 1970-talet. Det finns fortfarande några få spår kvar från den tid när nedre Odensala var jordbruksbygd. Huset i planområdet är ett av dessa spår och huset är representativ för sin tid, en mangårdsbyggnad i ett jordbrukslandskap.

Huset har en historisk koppling och byggnaden skiljer sig från den andra bebyggelsen i nedre Odensala. Husets placering bidrar också till att den blir

en tydlig representant för en tid som i detta område till stor del saknar övriga spår. Byggnadens kulturvärde ligger i det pedagogiska värdet som den byggnaden har, ett nytt hus skulle inte kunna berätta samma historia. Husets kulturhistoriska värde bevaras genom att huset inte får rivas.

Längs Odensalabäcken fanns tidigare en mängd kvarnar och en såg. Idag finns det fortfarande spår av den verksamheten.

Det finns inga övriga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar skall detta anmälas till länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet omfattar ett hus och närmast liggande mark, vilken får användas som bostad eller för undervisning. Huset byggdes ursprungligen som bostad.

Offentlig och kommersiell service

Byggnaden har sedan en längre tid används av Jämtlands gymnasieförbund som bedriver gymnasieutbildning för elever med särskilda behov. Gymnasieförbundet tidigare tydligt uttryckt att de har en fungerande verksamhet i byggnaden och Gymnasieförbundet önskar att få fortsätta använda huset. Platsen ligger avskilt och i en lugn miljö men med bra kollektivtrafik, kvaliteter som är uppskattade av Gymnasieförbundet och den verksamhet bedrivs där.

Närmaste förskola ligger ca 600 meter från planområdet och närmaste skola ligger inom 1-1,5 km från planområdet. I Lillsjöns centrum finns hälsocentral och kyrka. Avståndet dit är ca 1,5 km. Inom samma avstånd ligger en livsmedelsbutik med post- och kassaservice. Detaljplanen medför inte att behovet av offentlig och kommersiell service ökar.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är relativt plan och lätt att anpassa till rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Inga avsteg från handikappkrav föreslås därför. Tillgängligheten inne i byggnaden hanteras i samband med bygglov/anmälan.

Gestaltning

Vid renovering skall byggnadens tidstypiska karaktärsdrag beaktas. Enligt Plan- och bygglagen 3 kap 10 § *skall dock ändringar av en byggnad utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska och kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.*

Byggnaden har inte förändrats nämnvärt sedan det byggdes så det är viktigt att huset utseende bevaras. Med anledning av det begränsas byggrätten till byggnadens fasad, det blir på så sätt inte möjligt att göra några tillbyggnader. Huset har en regelbunden form med en enkel huskropp. Byggnaden domineras av symmetri i fasad, fönstersättning och taklutning. På grund av byggnaden kulturhistoriska värden får huset inte förvanskas till sin yttre form. Vid underhåll skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnaden får inte rivras.



Förslaget innebär att komplementbyggnad som uthus, garage mm får byggas fristående från huvudbyggnaden. Komplementbyggnaden får inte vara större än 40 kvm.

Rekreation

Det är ca 200 meter till naturområden längs Storsjön. Vid Odensala sportfält finns idrottshallar, fotbollsplaner, skridskoplaner samt skidspår varav ett med belysning. Till sportfältet är det ungefär 1,5 km. Planområdet ligger i ett parkstråk som blir en förlängning av sportfälten ner till Storsjön.

Gator och Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Tillfarten till planområdet ska ske från Växthusvägen som går från Växtvaruhuset och ner till Storsjön. Precis innan Växthusvägen passerar under järnvägen ansluter en gång- och cykelvägen från Opevägen. Växthusvägen är lokalgata ner till kolonistugorna och blir sedan en enskild väg. Det finns ett andelstal för byggnaden i planområdet i gemensamhetsanläggningen för vägen.

Planområdet gör intrång i parkstråket vilket innebär att gång- och cykelvägen som går från Opevägen ner till grönstråket norr om järnvägen ändras något. Fotgängare och cyklister får gå mellan befintliga bostäder vid Pärllhakevägen och planområdet i en fem meter bred passage. Den befintliga stigen som går parallellt med Pärllhakevägen till järnvägen sparas.



Illustrationer: Befintlig respektive föreslagen situation med parkmark, gång- och cykelvägar samt tomtmark

Karta: Gator för biltrafik samt gator för fotgängare och cyklister



Kollektivtrafik

Närmaste busshållsplats finns på Opevägen, ca 300 meter från planområdet. Opevägen trafikeras av stadsbussarna och länstrafikens bussar.

Parkering och, utfarter

Parkering skall ske på den egna fastigheten vilket innebär att det parkeringsbehov som fastigheten kräver skall ordnas inom planområdet.

Skoterled

Mellan Odensalabäcken och kolonilotterna passerar en skoterled. Samhällsbyggnad bedömer att planens genomförande inte påverkar skoterleden negativt.

Hälsa och Säkerhet***Skyddsrum***

Skyddsrumsbeked skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan ges av Samhällsbyggnad.

Räddningstjänst

Insatstid är 15 minuter.

Teknisk försörjning

Huset är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Det finns inget behov av ytterligare brandposter eller andra åtgärder. Norr om planområdet finns en tryckstegringsstation som pumpar dricksvatten till bostadsområdena Torvalla och Brunflo. Tillsyn utförs en gång per vecka. Vattenanläggningen bedöms inte utgöra någon störning på omgivningen. Det finns ett antal vattenledningar som går genom planområdet, dessa är utmärkta som utområde vilket innebär att marken inte får bebyggas. En eventuell flytt av ledningarna bekostas av exploitören.

Jämtkraft bygger ut fjärrvärmenätet i bostadsområdena vid Pärkhakevägen och Bronshängevägen. Det finns möjligheter att ansluta till det nya fjärrvärmenätet.

Huset är anslutet till Jämtkrafts elnät.

Vid bygglov/anmälan redovisar exploitören hur sophanteringen ska lösas.

Administrativa frågor

Ingen förändring av bygglovplikten föreslås.

För befintlig byggnaden inom planområdet gäller rivningsförbud.

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Svante Freij, plan- och byggavdelningen, har medverkat vid frågor rörande kulturmiljön.

Östersund den 28 maj 2008

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt