



Detaljplan för Torvalla 6:85, 7:44 Äldreboende vid Basvägen/ Skogsbruksvägen i Torvalla Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

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

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 17 maj 2011

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 21 juni 2011

Laga kraft den 19 juli 2011

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet.....	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer.....	5
Detaljplan	5
Behov av miljöbedömning.....	6
Kommunala beslut i övrigt	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö.....	8
Bebyggelse	8
Friytor	9
Rekreation	9
Gator och Trafik.....	9
Hälsa och Säkerhet.....	10
Jämställdhet.....	11
Teknisk försörjning.....	11
Administrativa frågor	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	12
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	13
ORGANISATORISKA FRÅGOR	13
Tidplan	13
Genomförandetid.....	13
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	13
Avtal.....	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	14
EKONOMISKA FRÅGOR	14
TEKNISKA FRÅGOR	14

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Planbeskrivningen ska också redovisa syftena och förutsättningarna planen har. Planbeskrivningen ska redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Vård- och omsorgsförvaltningen har ett stort och akut behov av att ordna bostäder för äldre. Med anledning av det planeras 60 lägenheter i Torvalla. Det aktuella området ligger i anslutning till Basvägen och kullen med konstverket Sky park av Gunilla Bandolin. Förutom bostäder tillåter planförslaget även för skola, kontor och vårdlokaler. Området har delvis höga naturvärden vilket innebär att den naturmark som inte berörs av själva exploateringen ska sparas.



Platsen är sedan tidigare planlagd för bostäder och allmänt ändamål. Mark- och exploateringskontoret vill att detaljplanen ändras så det blir möjligt att bygga äldreboendena även på marken som reserveras för allmänt ändamål. Planen omfattar inte bara området för allmänt ändamål utan hela det område som föreslås bli den nya fastigheten.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Störningar, buller
- Naturmiljö, vegetation

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Torvalla, Skogsmon, i anslutning till Basvägen och Skogsbruksvägen. Kullen med Sky park gränsar till planområdet. Planområdets totala areal är drygt 3,2 ha. All mark inom planområdet ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

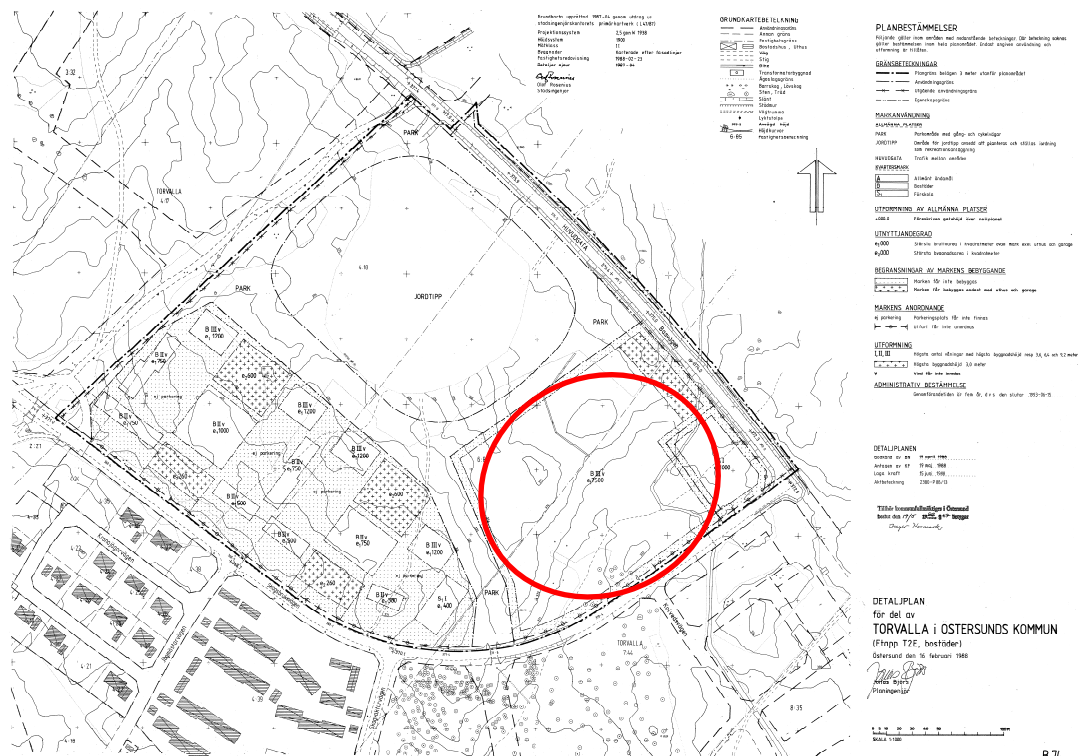
Översiktliga planer

I översiktsplanen för Östersund, antagen 1991, pekats planområdet som ett område lämpligt för tätortsutbyggnad.

Enligt *Dispositionsplan för Torvalla* (antagen 1978) med kompletterande *Program för stadsplaner i Torvalla*, (antagen 1983) är planområdet utpekats som mark för bostäder. Området var då tänkt att bebyggas i ett senare skede än de områden som ligger runt om.

Detaljplan

Den aktuella platsen är detaljplanerad för bostäder och allmänt ändamål.



Planen blev färdig 1988. Planen tillåter bostäder i tre våningar och inredning av vind. Bostäderna får ha en största sammanlagda bruttoarean om 7500 kvm. Byggrätten för den mark som reserverats för allmänt ändamål är 1000 kvm bruttoarea i en våning. I detta sammanhang ska inte uthus, garage eller källarvåning räknas in i den totala bruttoarean. Den totala byggrätten för det aktuella planområdet är 8500 kvm. Enligt Plan- och bygglagen måste detaljplaner för allmänt ändamål ändras så att användningen anges närmare innan områdena tas i anspråk.

Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad gjorde en behovsbedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En kompletterande behovsbedömning har också gjorts eftersom fler användningar än de ursprungliga föreslogs. Slutsats är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningarna bifogas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 mars 2011, § 87 och den 20 april 2011, § 118 att en miljökonsekvensbeskrivning inte måste upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 mars 2011, § 87, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Torvalla 6:85, 7:44, äldreboende vid Basvägen/Skogsbruksvägen i Torvalla. Miljö- och samhällsnämnden beslutade samtidigt att planförslaget ska skickas ut på samråd.

Miljö- och samhällsnämnden tog ett tilläggsbeslut den 20 april 2011, § 118, vilket innebar att användningarna kontor, vård och förskola också ska prövas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Miljö kvalitetsnormerna omfattar utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Samhällsbyggnad gör bedömningen att planens genomförande inte strider mot miljö kvalitetsnormerna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

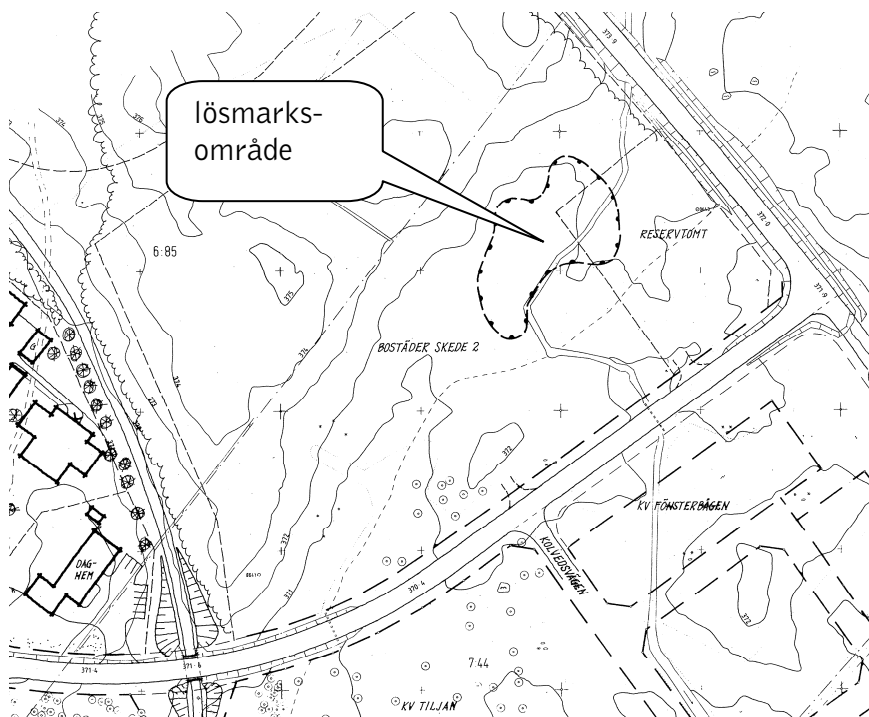
Mark, vatten och vegetation

Marken är obebyggd och består av skogsmark. En översiktlig inventering har gjorts av miljö och hälsa/samhällsbyggnad 19 april 2011. Skogsområdet bedöms innehålla ett par värdekärnor som hyser väsentliga naturvärden, främst med hänvisning till riklig mängd död ved, luckdynamik och naturlig succession. Sannolikheten att området idag hyser rödlistade arter bedöms dock som liten. För att bevara så mycket skog som möjligt finns en planbestämelse som innebär att den mark som inte berörs av själv exploateringen ska sparas. Hela naturvärdesbeskrivningen bifogas.

Geotekniska förhållanden

För området finns flera översiktliga geotekniska undersökningar (TO 1, BRU 2, TO 5 och TO 28). Undersökningarna finns i sin helhet hos samhällsbyggnad.

Sammanfattningsvis är området ur geoteknisk synvinkel lämpligt för all slags bebyggelse. Marken utgörs överst av ett tunt lager humusskikt på ett ungefär 0,3 meter mäktigt lager av humusblandad mineraljord. Under ytlagren utgörs grunden av finkorning morän. I områdets östra del finns ett mindre parti med mäktigare organiska lager av högförmultad torv. Torvens mäktighet begränsas till en meter. Grundvattennivån varierar mellan mer än två meter under markytan till att ligga mycket nära markytan. Marken inom området klassas som normalradonmark. Inom lösmarksområdet i östra delen behövs urgrävning för att kunna bygga.



Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet.

Bebyggelse

Planförslaget innebär en komplettering av ett befintlig området där bebyggelse med service, arbetsplatser och bostäder samt vägar och gång- och cykelvägnät finns. Själva planområdet planerades på slutet av 1980-talet men har inte bebyggts eftersom efterfrågan inte funnits. I planförslaget blir det möjligt att använda området för bostäder men även förskola, kontor och vård. Det innebär att området kan användas för enbart bostäder men även att delar av området kan användas som kontor eller förskola. Användningen av området kan även förändras i takt med att behoven förändras.

Bostäder

Området är idag obebyggt. Planförslaget innebär att det får byggas högst 10 000 kvm bruttoarea exklusive källare (bruttoarean är summan av alla våningsplan sammanräknade). Förslaget innebär en ökning med 1 500 kvm bruttoarea i jämförelse med gällande detaljplan. Ungefär en tredjedel av planområdet får i planförslaget bebyggas. Bebyggelsen föreslås få vara högst två våningar. Höjden har sänkts i planförslaget med en våning. I gällande detaljplan får byggnaderna vara högst tre våningar.

	<u>Gällande detaljplan</u>	<u>Planförslag</u>
Bruttoarea	8 500 kvm (exkl uthus o källare)	10 000 kvm (exkl källare)
Våningar	högst 3 våningar	högst 2 våningar



Illustration visar äldreboendet. Illustrationen är gjord av Månsson och Hansson

Offentlig och kommersiell service

I Torvalla finns ett utbud av kommersiell service som matbutik, frisersalong och restaurang. Det finns även offentlig service i form av förskola och skola. Den mesta av servicen finns i Torvalla centrum, vilket ligger drygt en kilometer från planområdet. Samhällsbyggnad gör bedömningen att det som planen ger möjlig inte ökar behovet av offentlig eller kommersiell service.

Tillgänglighet

Marken i planområdet sluttar något men lutningen är relativt liten och medför inte några avsteg från de handikappkrav som finns.

Service och kollektivtrafik finns relativt nära planområdet vilket är positivt ur tillgänglighetssynpunkt.

Gestaltning

Förslaget innebär en förtätning av stadsstrukturen vilket är positivt. Byggnaderna som föreslås är dock stora i förhållande till omgivande bebyggelse. I jämförelse med omgivande lägre villabebyggelse och två till fyra vånings flerbostadshus blir äldreboendet ett nytt inslag både med tanke på skala och utformning. Planförslaget minskar höjden för att anpassa bebyggelsen till omgivningen. Den vegetation som inte berörs av själva exploateringen ska sparas som inramning kring bebyggelsen.

Friytor

Det finns stora möjligheter för lek i nära anslutning till området. I direkt anslutning till området finns en kulle med konstverket Sky park. Planområdet har också använts som lek område för barn i närområdet samt strövområde. Det finns stigar och kojor som vittnar om det. Med anledning av det är det viktigt att den mark som inte berörs av själva exploateringen i största möjliga utsträckning sparas.

Planen gör det möjligt att använda området för förskola. Om en förskola blir aktuell måste tillräckligt stora friytor med olika karaktärer finnas tillgängliga för barnen.

Rekreation

Det finns stora områden runt planområdet som är avsedda att fungera som rekreationsområden för boende och arbetande i Torvalla. I dessa områden finns gång- och cykelstråk, stigar och motionsspår.

Gator och Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I direkt anslutning till planområdet går Basvägen och Skogsbruksvägen. Basvägen är en huvudled med en hastighet av 70 km/h. I kommunens översyn av hastigheterna föreslås en sänkning till 60 km/h. Skogsbruksvägen är

en lokalgata med en hastighetsbegränsning av 50 km/h där hastigheten föreslås sänkas till 40 km/h.

En in- och utfart har pekats ut längs Skogsbruksvägen, mitt emot Kolvedsvägen. Mot Basvägen gäller utfartsförbud.

En gång- och cykelväg går väster om planområdet. Längs gång- och cykelvägarna kan man lätt ta sig till Torvalla.

Basvägen, Skogsbruksvägen och gång- och cykelvägarna i området är allmän plats och sköts av kommunen..

Vägar, parkeringar och gångstråk inom planområdet ägs och sköts av fastighetsägaren.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken är relativt god. Det är bra turtäthet och närmaste hållplats ligger ungefär 300 meter bort längs Skogsbruksvägen.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkeringsplatser, cykelparkering och varumottagning ska lösas på den egna fastigheten. Infart till området ska ordnas från Skogsbruksvägen och mitt emot Kolvedsvägen.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked skall sökas hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mer information ges av Samhällsbyggnad.

Räddningstjänst

Det finns inget behov av ytterligare brandposter i planområdet. Närmaste brandpost finns i Skogsbruksvägen.

Insattiden är 10 minuter vilket är godtagbart för den typ av verksamhet som föreslås. Brandkrav för byggnader redovisas i samband med byggnmälan.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar.

Störningar

Trafiken från Basvägen alstrar buller. Barn och äldre är en av riskgrupperna för utsatthet av trafikbuller. Miljö och hälsa/samhällsbyggnad har gjort en bullerberäkning utifrån mängden trafik och hastigheten på Basvägen.

Värdena man utgått ifrån är:

- De värden man utgått ifrån är en hastighet av 60 km/h. Dagens hastighet är 70 km/h men i kommunens översyn av hastigheterna föreslås en sänkning till 60 km/h.
-
- Trafikmängderna kommer från en mätning från 2009. Till den summan har man lagt till en ökning av trafiken om ca 10 %. Den ökningen ger endast marginella ökning av bullernivåerna. Den generella trafikökningen per år är 1-2 % bara för att vi kör med bil.

För att ny bebyggelse inte ska ligga i bullerstört området måste den placeras ungefär 33 meter från Basvägens mitt. Pankartan reglerar det. På så sätt klaras Riksdags riktvärden för buller.

Trygghet

Gång- och cykelvägen som ligger i omedelbar närhet av planområdet blir i och med planförslaget mer öppen och ljus. Det eftersom bebyggelse nu föreslås på båda sidor om gång- och cykelvägen. De nya bostäderna och arbetsplatserna innebär att fler människor rör sig i området vilket kan upplevas tryggare.

Jämställdhet

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintligt vägnät och det är relativt lätt att till fots, cykel och med bil och buss ta sig till och från området. I Torvalla finns också en blandad bebyggelse med bostäder samt kommersiell och offentlig service.

Teknisk försörjning

Nya byggnader ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. I gatorna runt planområdet finns vatten- och avloppsledningar. Närmaste brandpost finns i Skogsbruksvägen. I stort kommer dagvattnet från innergårdar, byggnader och hårdgjorda ytor att ledas till kommunens ledningsnät för dagvatten.

Fjärrvärmenätet är utbyggt i Torvalla. De nya byggnaderna ansluter till befintligt fjärrvärmenät.

Det finns elnät i Skogsbruksvägen. Nya byggnader ansluts till det.

Vid bygglov/anmälan redovisar exploitören hur sophantering ska lösas.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Johan Persson, Samhällsbyggnad/Miljö och hälsa har medverkat i frågor som rör buller. Albin Månsson Samhällsbyggnad/Miljö och hälsa har medverkat i frågor om naturvärden. Helene Eriksson Samhällsbyggnad/Plan och bygg har ritat detaljplanen. Arkitektkontor Månsson och Hansson har gjort illustrationen av äldreboendet och underlaget för illustrationskartan.

Östersund den 17 maj 2011

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt

Detaljplan för Torvalla 6:85 och 7:44 Äldreboende vid Basvägen/ Skogsbruksvägen i Torvalla Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att planprocessen skall vara genomförd under våren och sommaren 2011. Om inga synpunkter framförs som påverkar planen negativt beräknas detaljplanen kunna antas av miljö- och samhällsnämnden i juni 2011. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet om ingen överklagar. Efter att planen vinner laga kraft kan bygglov/anmälan ges så att byggandet av äldreboendet kan börja. Parallellt med planprocessen sker en projektering av äldreboendet så att tiden mellan färdig detaljplan och färdigt äldreboende blir så kort som möjlig.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år. Genomförandetiden är satt till fem år eftersom att genomförandet av planen är nära i tid. Genomförandetiden börjar räknas från det att beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetiden får planen ändras, ersättas eller upphävas utan att de rättigheter som planen ger behöver beaktas. Om planen inte ändras eller upphävs fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Östersunds kommun/Samhällsbyggnad ansvarar för att genomföra planprocess. Östersunds kommun/Fastighet ansvarar för att genomföra projektet med projektering, uppförande och underhåll/drift av byggnaderna.

Planen innehåller inte allmän plats.

Teknisk förvaltning/Vatten & Avlopp ordnar behov av brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Avtal

Östersunds kommun/Samhällsbyggnad har upprättat ett avtal med Östersunds kommun/Mark- och exploateringskontoret. Avtalet reglerar kostnaderna för att genomföra ett planarbete. Planen hanteras som enkelt planförfarande.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Det finns två fastigheter i planområdet. De två fastigheterna är mindre delar av två större fastigheter, Torvalla 6:85 och 7:44. Planområdet föreslås utgöra gränserna för en ny fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Östersunds Kommun/Mark- och exploateringskontoret bekostar detaljplanen.

Östersunds Kommun/Fastighet bekostar detaljplanens genomförande, det vill säga de bekostar och ansvarar för tekniska undersökningar samt nybyggnation.

Östersunds kommun/Mark- och exploateringskontoret bekostar fastighetsregleringen för att bilda en ny fastighet i enlighet med planförslaget.

TEKNISKA FRÅGOR

Östersunds kommun/Fastighet avser att ansvara för erforderliga åtgärder som geoteknisk undersökning, markplanering och liknande inom planområdet. De områden med skogsmark som ska sparas ska inhägnas under byggtiden för att undvika skador.

Östersund den 17 maj 2011

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt

Lena Näslund
Teknisk förvaltning, Mark- och exploateringskontoret