

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSER

	Detaljplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN Allmänna platser

	Lokaltrafik
	Naturmark. Mindre byggnader för tekniska anläggningar får finnas.

### Kvartersmark

	Bostäder
	Skola, förskola

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet.

### UTNYTTJANDEGRAD

e<sub>1</sub> 000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup>.  
e<sub>2</sub> 0 Högst antal tomter.

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas.
	Marken får endast bebyggas med uthus.
	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

### MARKENS ANORDNANDE

	Markens höjd får inte ändras mer än ±0.5 meter i förhållande till ursprunglig marknivå.
	Lekplats ska finnas.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

	Högsta antal våningar.
	Vind får inte inredas.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dagen planen vinner laga kraft.

<p><b>ANTAGANDEHANDLING</b></p> <p>Planhandlingen består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plankarta med bestämmelser och illustration</li> <li>- Planbeskrivning</li> <li>- Genomförandebeskrivning</li> <li>- Särskilt utlåtande</li> </ul>
--

## Detaljplan för FÖRSKOLA OCH BOSTÄDER

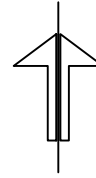
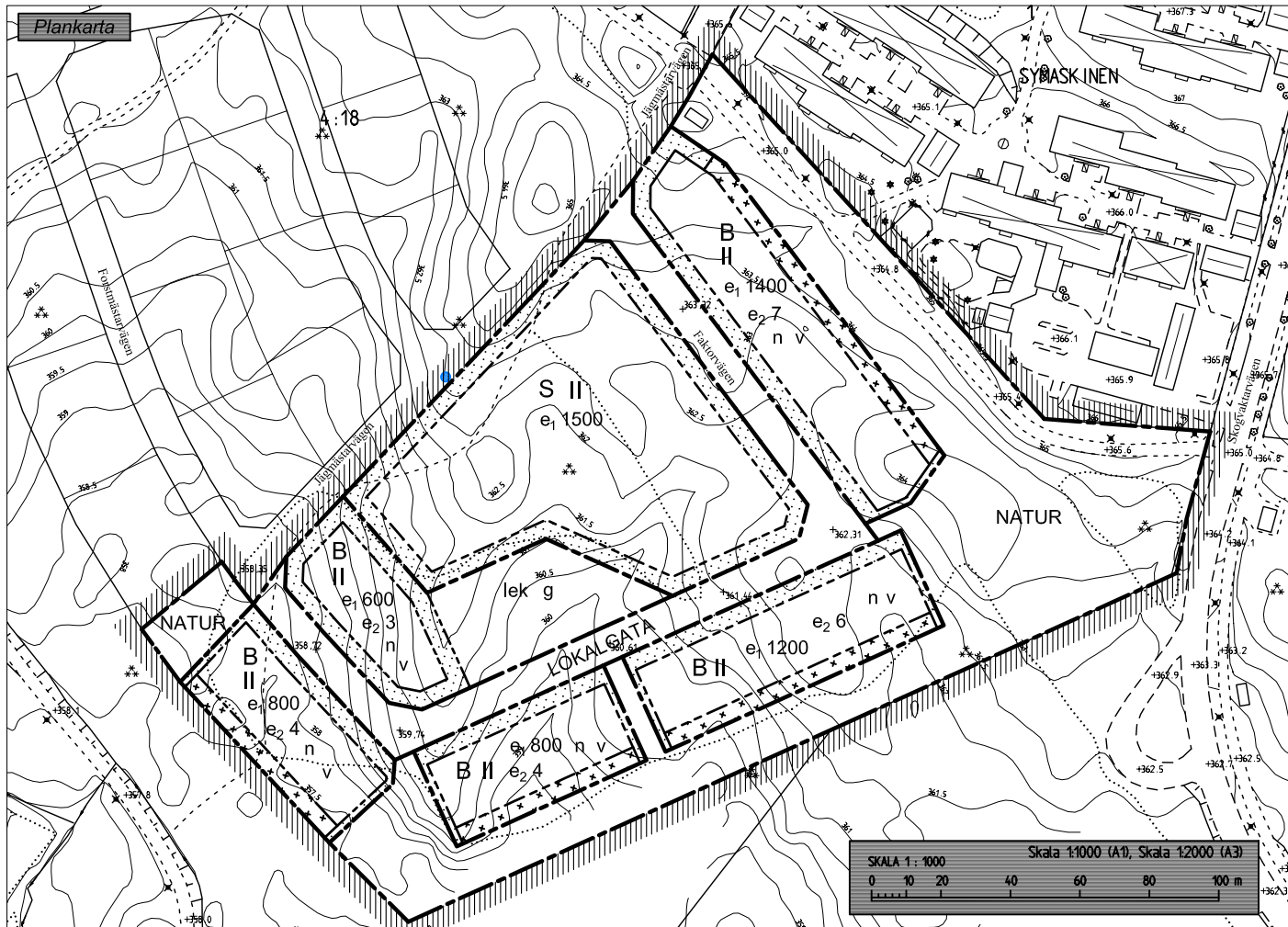
Torvalla 4:18, Skogsmon  
Östersunds kommun

Östersund den 10 december 2007

Slv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Jenny Jernström  
Planarkitekt

# B142



Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 2008-01-23 §13 betygat:

Agneta Johansson  
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

DETALJPLANEN  
Antagen av MSN 2008-01-23 §13  
Laga kraft 2008-02-18  
Aktbeteckning 2380K-P2008/4

Detaljplanen är upprättad i AutoCad av Helen Eriksdotter den 10 december 2007

### PLANBESKRIVNING

#### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för förskoleverksamhet i fyra avdelningar, bostäder och gemensam kvarterslek. Byggrätten för förskola görs flexibel varför bygglovet bör beakta disponeringen av tomten så att miljön för barn och vuxna både inne och ute tar tillvara platsens förutsättningar. Detta gäller främst solinstrålning, växtlighet och markvariation.

Planområdet består idag av barrskog med visst inslag av lövträd.

#### PLANDATA

##### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Torvalla, Skogsmon strax sydväst som befintlig bostadsbebyggelse längs med Jägmästarvägen. Detaljplanens avgränsning följer i stort gällande detaljplans gränser.

##### Areal

Planområdets totala areal är cirka 3,5 ha.

##### Marköförhållanden

Östersunds kommun äger all mark inom planområdet.

##### TIDIGARE STÄLLNINGSGAGANDEN

###### Översiktliga planer

För planområdet gäller dispositionsplan för Torvalla antagen av kommunfullmäktige 1978. Till dispositionsplanen finns ett kompletterande program för stadsplaner godkänt av kommunstyrelsen 1983. Aktuellt planområdet är benämnt som etappområde T2F - bostäder.

##### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet gäller detaljplan nr 67, fastställd den 14 februari 1986. Detaljplanen medger allmänt ändamål och bostäder i form av kedjehus. Inga förordnanden finns inom planområdet.

##### Behov av miljöbedömning

Se bilaga.

##### Ställningstagande

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 samtidigt innebär en betydande miljöpåverkan.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 14 november 2007 § 314 att Ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

##### Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden har den 14 november 2007 § 314 beslutat att detaljplanen ska ändras för bebyggelsen inom kvarteret Fingerborgen.

##### Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

###### Grundläggande hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om grundläggande hushållningsbestämmelser i 3 kap. miljöbalken.

###### Särskilda hushållningsbestämmelser

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

##### Miljö kvalitetsnormer

###### Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Planområdets genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft överskrids.

###### Fisk- och musselvattnen

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fisk- och musselvattnen som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Planområdets genomförande bedöms inte påverka vattenkvalitén på Storsjön.

###### Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare.

##### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

###### Naturmiljö

###### Mark och vegetation

Planområdet är idag bevuxet med barrskog med visst inslag av lövträd. Terrängen lutar svagt åt sydväst. Inom kvartersmark bör viss vegetation sparas där det är möjligt. Inom förskoletomten är detta extra viktigt för att få en gardsmiljö med variation. Runt kvartersmarken föreslås allmän platsmark i form av natur. Planområdets svaga sydvästorientering ger goda möjligheter till ett bra lokalklimat.

###### Geotekniska förhållanden

Enligt den översiktliga geotekniska undersökningen som gjorts under 1980-talet utgörs grunden av finkornig morän som på djupet övergår till mer grovkomig typ. Övergångszonen mot underliggande lerskifferberg utgörs av krossad och upprutten skiffer. Fast berg bedöms ligga 4-5 meter under markytan och grundvattentytan djupare än 2 meter. I områdets sydvästra del förekommer organiska ytlager av löst lagrad dytorv och torv.

Med ledning av stickprovskontroll av radonavgången bedöms området vara av så kallad normalradonmark.

Byggnader och gator kan grundläggas på naturligt lagrad morän eller på krossad och upprutten skiffer. Bebyggelsen ska uppföras radonskyddad så att inomhusluften i bostäder och förskola inte överstiger 200 Bq/kubikmeter luft.

###### Bebyggelse

###### Bostäder

Detaljplanen medger bostäder, friliggande eller sammanbyggda. De får uppföras i två våningar, vinden får inte inredas. Exploateringsgraden är i genomsnitt 0,4.

###### Offentlig service

Detaljplanen medger skolverksamhet. Ytan är anpassad för fyra avdelningar förskola. Det ger möjlighet till nära tillgång av offentlig service. Närmaste grundskola finns vid Mimergården cirka 500 meter bort fågelvägen. I Torvalla centrum cirka 750 meter bort fågelvägen finns hälsocentral, bibliotek och sporthall.

###### Kommersiell service

Närmaste dagligvaruhandel finns i Torvalla centrum.

##### Tillgänglighet

Marken är någon kuperad inom planområdet men gångregler för tillgänglighet bör kunna följas. Vissa delar av förskolegården blir eventuellt inte tillgängliga då man samtidigt vill bevara befintliga skogspartier som en ökad kvalitet på utemiljön.

##### Frytor

Detaljplanen medger att en kvartersgemensam lekplats anordnas. Ytan är knappt 1700 kvadratmeter och kan rymma en mindre bollplan, småbarnslek och lekredskap t ex gungor och rutschbana. Området sluttar idag något åt sydväst vilket ger goda förutsättningar för solinstrålning. Förskoletomten medger rymliga ytor för en kvalitativ gardsmiljö. Önskvärt är att spara befintliga skogspartier inom vissa delar för att öka kvalitén på utemiljön. Byggnaden bör placeras på tomten så att gården får så bra solinstrålning som möjligt under hela dygnet och årstiden. Gårdens belysning bör studeras noga för att möjliggöra ett ökat nyttjande under den mörka årstiden. Belysningen ska ha god färgåtergivning och eventuell effektbelysning kan övervägas för att väcka barns lek lusta.

##### Rekreation

Kvartersmarken är omgiven av naturmark i föreslagen detaljplan. Den är en del av den stadsnära skogen som finns i Torvalla. En dryg kilometer väster ut längs med gång- och cykelvägen finns elljusspår för löpning eller skidåkning. Konstgömmen är ett friluftsmuseum som möjliggör för rekreation. Konstgömmen ligger cirka 750 meter fågelvägen öster om planområdet.

##### Gator och Trafik

###### Gatunät och gångtrafik

Planområdet rymmer en lokalgrat för angöring till bostadsfastigheterna. Standarden är asfaltsbeläggning med uppställningsfält om 2 meter vardera på båda sidor. Gatubredderna är 6 meter. Pulshöjder är angivna på plankartan.

###### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Jägmästarvägen, cirka 300 meter gångavstånd. Hållplatsen trafikeras av linje 4 och 14.

###### Parkering och varumottag

All parkering ska ske på respektive fastighet. Förskolans behov av angöring för hämtning och lämning av barn, varumottagning och sophämtning ska ske inom fastigheten.

###### Hälsa och Säkerhet

###### Skyddsrum

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

###### Räddningstjänst

Insattstiden är mindre än 10 minuter.

###### Elsäkerhet

Detaljplanen medger utrymme för transformatorstationer inom naturmarken. En är redan utbyggd. Byggnadsfritt avstånd runt stationerna ska vara minst fem meter.

###### Trygghet

Gatubelysningen bör anpassas i skala för oskyddade trafikanter. Den ska inte vara bländande. Lekplatsen bör ha en platsanpassad belysning i god färgåtergivning, gärna integrerad i lekutrustningen. Det möjliggör för ett ökat nyttjande under den mörka årstiden.

##### Teknisk försörjning

###### Vatten och avlopp

Hela planområdet ska anslutas till kommunalt vatten- och avlopp. Gatumarkens dagvatten omhändertas i ledningssystem. Dagvatten på kvartersmark ska infiltreras på fastigheten. Befintlig brandpost finns i Jägmästarvägen och har tillräcklig kapacitet för föreslagen bebyggelse.

###### Värme

Fjärrvärme bör eftersträvas som uppvärmningskälla för all bebyggelse inom planområdet.

###### Ei

Detaljplanen möjliggör för ytterligare transformatorstationer, exempelvis i södra delen av området för att klara elförsörjningen för områdena runt Forstmästarvägen och Faktorvägen. I den norra delen finns redan en befintlig transformatorstation.

###### Avfall

Planområdet genererar vanligt hushållsavfall. Avfallet ska källsorteras enligt regler från Östersunds renhållning. Vid sophämtning för förskolan ska backning undvikas.

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande vilket innebär att ett antagande kan ske efter samrådet. Om ingen överklagar kommunens antagandebeslut vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att beslutet anslags på kommunens anslagstavla. Förskola och bostäderna längst i sydväst kommer att genomföras så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Övriga delar har inte markägarens planer på att bebygga i dagsläget vilket betyder att Faktorvägen också kommer att genomföras i ett senare skede.

##### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

##### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Hela planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Kommunen är ansvarig för utbyggnaden. Anslutning av vatten och avlopp sker vid anslutningspunkter vid tomtgräns som anvisas av Östersunds kommun. Respektive fastighetsägare är ansvarig för anslutningen på tomtmark. Jämkraft är ansvarig för elförsörjningen inom hela planområdet. Anslutning av el sker vid anslutningspunkter vid tomtgräns som anvisas av Jämkraft. Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen bygger och sköter lokalgraten samt naturmarken.

##### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen föreslår att en gemensamhetsanläggning bildas för anläggande och skötsel av kvarterslekplatsen. I anläggningen bör fastigheterna i planområdet delta. Detaljplanen anger maximalt antal tomter som får avstyckas inom respektive område för bostäder.

##### TEKNISKA FRÅGOR

I samband med bygglovet ska en mer detaljerad geoteknisk undersökning samt radonmätning genomföras.

##### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÅN

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med Tom Brantheim, Kommunala lantmäterimyndigheten och Lena Näslund, Fastighetskontoret.