

Detaljplan för  
**Bostäder, f.d. Semsåskolan**  
Noten 2  
Östersunds kommun



## ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

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

## ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 21 oktober 2009

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 24 februari 2010

Laga kraft den 23 mars 2010

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING.....</b>	<b>3</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	3
Översiktliga planer.....	3
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	4
Behov av miljöbedömning .....	4
Kommunala beslut i övrigt.....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken.....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
Naturmiljö.....	5
Kulturmiljö .....	5
Bebyggelse.....	5
Fritor och rekreation.....	6
Gator och Trafik.....	7
Hälsa och Säkerhet.....	7
Jämställdhet .....	9
Teknisk försörjning .....	10
Administrativa frågor .....	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	10



# Detaljplan för **Bostäder, f.d. Semsåskolan** Noten 2 Östersunds kommun

## PLANBESKRIVNING

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Semsåskolan har lagts ned och för några år sedan antogs en ny detaljplan som skapade två nya villatomter på ytan som tidigare använts som idrottsplan. Då nyttjades själva skolbyggnaderna i kommunal verksamhet, men sedan en tid tillbaka är den kommunala verksamheten nedlagd i den norra skolbyggnaden medan den södra byggnaden byggdes om till elevhemsboende med inflyttning årsskiftet 2008-09.

Användningsområdet för fastigheten Noten 2 ändras från allmänt ändamål till bostäder för de två byggnaderna. Byggrätterna skall vara ungefär likvärdiga med de bruttoareor som fastigheten har idag. Byggrätten för den norra skolbyggnaden skall lämpligen kunna motsvara ett mindre flerbostadshus. Gräsytan som nyttjas för spontanidrott ovanför de nytillkomna villatomterna skall utgöra allmän platsmark, park.

### PLANDATA

Området ligger beläget i Lugnvik vid korsningen Åkervägen - Folkskolvägen och angränsar mot järnvägen i norr. Planområdets totala areal uppgår till ca 9 000 m<sup>2</sup>. Östersunds kommun äger fastigheten Noten 2.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer

I översiktsplanen för Östersunds kommun antagen 19 juni 1991 är planområdet benämnt som tätort där planändring krävs om mark skall användas till ett i detaljplanen icke avsett ändamål.

I dispositionsplanen för Lugnvik upprättad 1973 är markanvändningen bostadsområde, flerbostadshus och småhus, i det aktuella planområdet.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan (dp 151) antogs mars 1964 och inom aktuellt planområde är markanvändningen allmänt ändamål. A-området omfattar 12 000 m<sup>2</sup> och omfattade den dåvarande Lugnviksskolan. Övrig föreslagen bebyggelse utgöres av bostäder i form av enfamiljshus och/eller radhus.

Semsåskolan, tidigare Lugnviksskolan, har lagts ned och för några år sedan antogs en ny detaljplan som skapade två nya villatomter på ytan som tidigare använts som idrottsplan (dp 449).

## Behov av miljöbedömning

De störningar som uppstår i området från järnvägen, såsom buller och vibrationer, kan med planbestämmelser minskas. Till området finns redan infrastrukturen såsom väg, fjärrvärme mm. Att gräsytan bevaras som park i detaljplanen är positivt för de boende i området då det ger möjlighet till bl.a. spontanfotboll och lektyor. Behovsbedömningen bifogas.

### *Ställningstagande*

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 21 oktober 2009 § 307 att en miljökonsekvensbeskrivning *inte* måste upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

## Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 26 augusti 2009 § 243, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för bostäder i f.d. Semsåskolan.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 21 oktober 2009, § 307, att detaljplaneförslaget för bostäder i f.d. Semsåskolan skall samrådsbehandlas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 24 februari 2010, § 53, att detaljplaneförslaget för bostäder i f.d. Semsåskolan antas.

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

### *Grundläggande hushållningsbestämmelser*

Planområdet ligger inom områden som är av riksintressen för kulturmiljövården (Z25 Storsjöbygden). Riksintresset berör ett öppet jordbrukslandskap med radbyar och äldre gårdar samt medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Riksintresset påverkas inte då planområdet sedan tidigare är exploaterat.

Mittbanan som angränsar till planområdet ingår i järnvägsnätet som är utpekad som riksintresse för kommunikationsanläggningar. Riksintresset påverkas inte vid detaljplanläggningen då det på fastigheten finns befintliga byggnader som får ändrad markanvändning. För dessa byggnader gäller att vissa bullerreducerande åtgärder skall vidtas för nya bygglov.

### ***Särskilda hushållningsbestämmelser***

Miljöbalkens 4 kapitel innehåller särskilda hushållningsbestämmelser där vissa utpekade områden berörs, i Östersunds kommun är det Långan och Härkan. Detaljplaneområdet berör inte dessa områden.

### ***Miljö kvalitetsnormer***

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormerna är inrättade för att skydda människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Naturmiljö**

#### ***Mark, vatten och vegetation***

Sydöstra delen av området är bebyggt med två större byggnader, norra och södra byggnaden, mellan dessa finns asfalterade ytor med ett antal parkeringsytor samt några träd och buskar. Nordväst om norra byggnaden är det parkeringsytor med en mindre byggnad. Dessa ytor kommer att vid ändring till markanvändning bostäder användas som parkeringsytor. Den norra delen av området har använts som skolgård, som till stora delar är grönytor. Grönytorna säkras som parkmark i detaljplanen.

#### ***Geotekniska förhållanden***

Det är ingen geoteknisk undersökning gjord i området. Vid nybyggnation ansvarar byggherren för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs i samband med bygganmälan. Behov av skyddsåtgärder bestäms i byggsamråd.

### **Kulturmiljö**

#### ***Fornlämningar***

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Påträffas fornlämningar skall detta anmälas till länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen.

### **Bebyggelse**

#### ***Bostäder***

Nuvarande markanvändning i området är allmänt ändamål och har fram till för några år sedan använts som skola. På området finns två större byggnader, den norra och den södra byggnaden. Byggnaderna får markanvändning bostäder och kontor.

Den södra byggnaden är ombyggd till elevhemsboende med inflyttning årsskiftet 2008-09. Byggnaden får inte byggas högre än en våning med maximal nockhöjd om 304,4 meter över havet. Den befintliga byggnaden har en bruttoarea om 467 m<sup>2</sup>. I detaljplanen utökas byggrätten för den södra byggnaden till 600 m<sup>2</sup> BRA.

I den norra byggnaden har sporthallen använts av föreningar de senaste åren medan själva skolbyggnaden har varit sparsamt använt. Den norra byggnaden har en befintlig bruttoarea om 1309 m<sup>2</sup>. Då del av byggnaden, gymnastiksalen, utgörs av en våning anses det lämpligt att utöka byggrätten i planen till 1850 m<sup>2</sup> BRA. Vid eventuell rivning och nybyggnation av norra byggnaden bör den nya byggnaden placeras längre bort från järnvägen inom tillåten byggrätt. Byggnaden får byggas med två våningar, inredd vind och sutterrängvåning med maximal nockhöjd om 312,8 meter över havet.

Uteplatser och balkonger skall vändas bort från järnvägen åt sydväst för att vara skyddade och klara Banverkets riktvärden för järnvägsbuller utomhus. Lägenheterna skall vara lokaliserade med en sida mot sydväst, det får inte finnas enkelsidiga lägenheter mot järnvägen. För att uppnå en god inomhusmiljö skall fasad och fönster mot järnvägen ge extra bullerdämpande effekt.

### ***Offentlig och kommersiell service***

Offentlig service såsom skola, förskola, sporthall, bibliotek, kyrka och hälsocentral finns tillgängligt i Lugnviks centrum. Där finns också en frisör. Med anledning av att livsmedelsbutiken i centrum har lagts ned har istället OK/Q8 fått tillstånd att utöka sin butiksyta för livsmedel. De har också bank- och postservice och ATG. Vid OK/Q8 finns även en pizzeria. Allt finns tillgängligt inom 1 km. Nyligen har en stormarknad öppnat på Stadsdel Norr.

### ***Tillgänglighet***

Samhällsbyggnads målsättning är att en hög orienterbarhet och tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga skall uppnås vid utformning av den yttre miljön, exempelvis markbeläggning, belysning av gång- och cykelbanor och entréer, samt nya bostäder och service inom planområdet.

De befintliga körvägarna överstiger inte 8 % lutning. Marken är relativt lätt att anpassa för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid nybyggnation skall entréer till bostadshus kunna nås med bil. Tillgängligheten inne i bostäderna hanteras i samband med bygglov/anmälan.

### **Friytor och rekreation**

Inom detaljplaneområdet finns ett grönområde som har använts av skolan, det ligger mellan de nya villorna på gamla idrottsplanen och järnvägen. I detaljplanen säkras grönytor som parkmark. Det är öppna ytor med goda solförhållanden som ger möjlighet till spontanfotboll, lek, mm. Genom grönområdet går en gång- och cykelväg mellan Roddarvägen och Folkskolevägen.

Avståndet till närmaste parkområde vid Storsjöns strand är drygt 300 meter. Närmaste skidspår/elljusspår finns inom 1 km vid Semsån.

## **Gator och Trafik**

### ***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik***

Vid området finns utbyggt vägsystem. Folkskolvägen som ansluter till fastigheten har en vändplan mot järnvägen. Längs med bilvägen finns trottoarer, över järnvägen tillåts endast gång- och cykeltrafikanter. Vid järnvägen finns en plankorsning med ljud- och ljussignaler samt bommar.

### ***Kollektivtrafik***

Närmaste busshållplats finns inom 200 meter på norra sidan om järnvägen.

### ***Parkering, utfarter***

Inom planområdet skall parkering lösas inom given kvartersmark. Riktvärden för parkering är 13 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> bruttoarea. Erforderliga parkeringsplatser skall redovisas i bygglovet. Mot järnvägen skall parkeringsplatserna utformas som carport/garage för att skydda mot buller. Dessa får dock inte placeras närmare spårmiten än 15 meter. För att stimulera till ökat cyklande skall cykeltrafiken ges goda förutsättningar för bra cykelparkering. Cykelparkering bör lokaliseras till entréerna till varje större hus. Minst en tredjedel av antalet cykelparkeringsplatser skall vara väderskyddade.

## **Hälsa och Säkerhet**

### ***Skyddsrum***

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

### ***Räddningstjänst***

Insattiden till området är mindre än tio minuter. Brandposter skall uppföras vid behov.

### ***Risker***

Utifrån rapporten ”Riktlinjerna för riskhänsyn i samhällsplaneringen, avseende transporter av farligt gods på väg och järnväg” upprättad av Øresund Safety Advisers AB samt en utredning gjord på järnvägstrafiken i Östersund görs bedömningen att transporter av farligt gods förekommer i relativt små mängder och inte utgör något hinder för föreslagen byggrätt för bostäder. På ett avstånd på 60 meter från ytterräls kan, enligt ovanstående rapport, det flesta bebyggelse typer förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser.

Mittbanan resp. Inlandsbanan passerar planområdet. Transporter av järnvägstransporter av farligt gods till Östersund förekommer men endast i relativt begränsad omfattning. Rekommendationer eller riktlinjer avseende vilka hänsyn som ska tas till risker i samband med transporter av farligt gods saknas. Banverket och räddningstjänsten anser att det i normalfallet inte ska finnas några byggnader 30 meter från järnvägens spårmiten på grund av att detta utrymme krävs för eventuella räddningsinstanser. Detaljplanen föreskriver en byggnadsfri zon på 15 meter som bör accepteras mot bakgrund av att det är garage/carportbyggnader som enligt detaljplan placeras närmast järnvägen. Bostadshus skall placeras minst 40 meter från spårmiten, enligt befintlig placering av norra byggnaden.

För att begränsa konsekvenserna vid en ev. olycka ska möjligheterna till skadeförebyggande åtgärder beaktas. Vid nybyggnad skall luftbehandlingsinstallationen utformas så att den kan stängas i händelse av en olycka med spridning av rök eller gas. Friskluftsintaget skall placeras på oexponerad sida, bort från riskkällan.

Då planområdet är beläget längs ett öppet spår och inte vid växlingsområde bedöms risken för urspårning minimeras väsentligt. En urspårning kan innebära att människor skadas och kan bl. a. bero på spårkvalitet, hastighet, antal vagnaxlar och antal växlar. Ett tåg som spårar ur hamnar sällan mer än en vagnslängd (ca 25 m) från rälsen beroende på att vagnen sitter fast i minst en annan vagn. Urspårning av tåg är framförallt ett hot mot passagerare på det aktuella tåget. Risken finns dock att tåget spårar ur och hamnar tillräckligt långt ifrån banvallen för att kunna skada tredje man eller egendom. Sannolikheten för detta är liten. Detta innebär att det med stor tillförlitlighet kan konstateras att det nästan uteslutande är vid en urspårning i en skarp kurva som tåget kommer att röra sig en längre sträcka ifrån spårområdet. Planområdet är även beläget på insidan av spåret där det är en svag kurva och alltså är risken för någon längre förflyttning ifrån spåret liten.

Brand i tåg är inte i så stor utsträckning ett hot mot tredje man, förutsatt att inte farligt gods är inblandat i olyckan. Om detta är fallet kan branden orsaka läckage eller antändning av farligt gods vilket kan få allvarliga följdefekter.

Person under tåg är relativt vanligt förekommande risk. Omkring 60-80 personer i Sverige avlider årligen till följd av att de hamnat under tåg (Banverket 2006b). En stor del av dessa är självmord. Enligt en rapport ifrån Banverket (2004) uppskattas ca 80 % av dödsfallen vara självmord. Järnvägen utgör även om självmord undantas en betydande fara för tredje man. Olyckor sker dels vid fall från perrong och dels när personer korsar spår på otillåten plats. Åtgärder mot risken är att det finns en korsning med ljus- och ljudsignaler och bommar i direkt anslutning till planen samt att i planen inför bestämmelser om att säkerhetsstaket skall finnas mot järnvägen inom området.

Samhällsbyggnad anser att riskerna minimeras med riskreducerande åtgärder i form av säkerhetsstängsel och placering av friskluftsintag samt närheten till en plankorsning med ljud- och ljussignaler och bommar.

### **Buller**

Planområdet ligger nära järnvägen och är därmed exponerat för buller och vibrationer. Riksdagen antog i mars 1997, vid beslut om *Infrastruktur för framtida transporter* (proposition 1996/97:53), följande riktvärden för trafikbuller.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad



Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan skall inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

De planerade bostäderna ligger ca 40 meter från järnvägens spårmit i närmsta hörn. Ekvivalentnivån är 58 dBA och maxnivån är 86 dBA vid befintlig husvägg enligt utförda beräkningar. Enligt planbestämmelserna skall byggnaderna utformas så att trafikbullernivå inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maxnivå med stängda fönster. För att ytterligare minska olägenheterna från buller och vibration skall lägenheternas uteplatser placeras bort från järnvägen på den sydvästra sidan. Det får inte finnas enkelsidiga lägenheter mot järnvägen, minst en sida av lägenheterna skall vara mot sydväst. Ur bullersynpunkt skall nybyggnation ske enligt Banverkets riktlinjer för buller och vibrationer. Mot järnvägen skall parkeringsplatserna utformas som carport/garage för att skydda mot buller. Dessa får dock inte placeras närmare spårmit än 15 meter. Mot järnvägen finns ett befintligt staket som kan bytas ut mot ett tätare och högre staket för att få ytterligare bullerdämpande effekt.

### ***Vibrationer***

En vibrationsutredning har utförts den 11 november 2009 av Nitro Consult AB på fastigheten Noten 2, detta för att ge en ungefärlig uppgift på hur stora vibrationsproblemen är inom planområdet. En sammanfattning av vibrationsprotokollet följer nedan.

Registrerade vibrationer är mycket små eller närmast försumbara. Grannar som bor närmare järnvägen kan inte tydligt urskilja tågtrafikvibrationer. Konsulten vill påpeka att grundläggning av ny byggnad bör utformas lika som befintlig som troligen går ner till berg.

### ***Elektromagnetisk strålning***

Vid projektering av byggnader bör, vad avser elektriska installationer och anläggningar, den elektromagnetiska strålningen från järnvägen beaktas.

### ***Trygghet***

Säkerheten kring järnvägen har tidigare tillgodosetts genom en plankorsning med ljus- och ljudsignaler och bommar för gång- och cykeltrafik som kommer från övre Lugnvik och leds ned mot Storsjön. Ett staket är uppfört längs med järnvägen på fastigheten för att skydda mot spårspring. Garage/carport skall uppföras med bullerdämpande effekt mot de nya bostäderna. Då fastigheten i nuläget står tom bidrar ändrad markanvändning till mer rörelse i området och därmed en ökad trygghet.

## **Jämställdhet**

Genomförande av detaljplanen bedöms medföra positiva effekter i linje med kommunens målsättningar när det gäller jämställdheten. Området är attraktivt och lämpligt för förtätning och utveckling. Invånarna i Östersund efter-

frågar bostäder. Planområdet får en användning med bostäder vilket bidrar till ökad trygghet.

Goda cykel- och kollektivtrafikförbindelser bidrar till ökad jämställdhet. Genom exploateringen av området med belysning och bostäder skapas ett tryggt område att vistas i för både män och kvinnor.

### **Teknisk försörjning**

Fastigheten Noten 2 är ansluten till det kommunala VA-nätet. Den södra byggnaden är ansluten till det lokala fjärrvärmenätet. Den norra byggnaden har för närvarande uppvärmning via bergvärme med oljepanna. Det finns möjlighet för byggnaden att ansluta sig till lokala fjärrvärmenätet. Brandposter skall uppföras vid behov. Jämtkraft Elnät AB ansvarar för områdets elförsörjning. Hämtning av hushållsavfall kommer att ske från fastigheten.

### **Administrativa frågor**

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

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Hans Lewholt, samhällsbyggnad/miljö och hälsa, har utfört bullerberäkningar för planområdet.

Östersund den 21 oktober 2009

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Emma Ödeen  
Planingenjör