



## Detaljplan för **Nya tomter i Lugnvik - NOTEN 2** Fd Semsåskolans idrottsplan, Östersunds kommun

### **PLANBESKRIVNING**

#### **HANDLINGAR**

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser och illustration, plan- och genomförandebeskrivningar samt särskilt utlåtande.

#### **SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Skolverksamheten i Semsåskolan är nedlagd och tillhörande idrottsplan som inte längre används skulle därför kunna tas bort och styckas av för bostadsändamål. Därför föreslås istället två nya villatomter skapas som kan erbjudas tomtkön.

#### **PLANDATA**

Området ligger beläget i Lugnvik vid korsningen Roddarvägen/Åkervägen, bredvid fd Semsåskolan. Endast det område som avses omvandlas till bostadstomter ingår i detaljplanen. Planområdets totala areal är knappt 0,3 ha. Östersunds kommun är markägare.

Omkringliggande verksamheter som pågår i fd Semsåskolans byggnader bedöms tillsvidare kunna fortsätta med gällande markanvändning liksom den grönyta norr om planområdet som används för spontanfotboll. Om det blir aktuellt att ändra eller befästa pågående användning i en ny detaljplan bör man värna om grönytan som har ett visst värde för de kringboende.

#### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Gällande detaljplan, nr 151, fastställd den 24 oktober 1964, medger att området får användas för allmänt ändamål (avser offentligt ägda lokaler).

Upprättat program för planområdet bilägges (utdrag ur översiktligt program för Nya bostadstomter i Östersund, antaget den 25 januari 2006).

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

Detaljplanen ligger inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården (Storsjöbygden Z 25). Enligt de grundläggande hushållningsbestämmelserna i 3 kap. skall sådana områden så långt möjligt skyddas. Riksintresset påverkas dock inte eftersom ingen värdefull bebyggelse berörs.

Detaljplanen berör inte heller utpekade områden i kapitel 4 med natur- och kulturvärden som är av riksintresse.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. finns för omgivningsbuller och utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna är till för att skydda människors hälsa eller miljön. Miljökvalitetsnormerna fastställs utifrån vad människan och/eller miljön anses kunna tåla. Miljökvalitetsnormerna måste uppfyllas. Detaljplanen innebär endast enstaka komplettering till befintlig bebyggelse och medför inte att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids.

Riksdagen har genom proposition 1996/97:53 antagit riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. Gällande riktvärden kommer att överskridas när det gäller maximalnivå för buller utomhus vid uteplats i anslutning till bostad. Läs vidare i avsnittet om *Störningar* och *Behov av miljöbedömning*.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR****Natur och terrängförhållanden,**

På grund av att området hitintills varit en idrottsplan är marken helt plan. Innan området säljs skall de kraftiga slänterna mot angränsande gator tas bort så att de två nya villatomterna anpassas bättre till omgivningen. Befintlig gång- och cykelväg norr om tomterna kvarstår.

**Bebyggelse**

De två nya villatomterna får bebyggas som omgivande bebyggelse, d.v.s. med friliggande bostadshus i högst två våningar. Vind får inte inredas utöver högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd som tillåts är 5,6 meter. Största bruttoarea som tillåts är 250 kvm inkl uthus och garage (summan av alla våningsplan begränsat av omslutande väggars utsida).

Skyddsrumskrav skall sökas hos miljö- och samhällsnämnden vid nybyggnad eller tillbyggnad.

**Teknisk försörjning**

Tomterna kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet från Roddarvägen och Åkervägen. Tomterna kan även troligen anslutas till det lokala fjärrvärmenätet.

## Störningar

Banverket har tillsammans med Boverket och Naturvårdsverket utarbetat riktvärden för buller från spårbunden trafik som inte bör överskridas för att kunna uppnå en god boendemiljö. Riktvärdena har stöd i riksdagens proposition.

### *Riktvärden utomhus vid uteplats i anslutning till bostad*

Ekvivalentnivå (vid fasad)	55 dB(A)
Maximalnivå	70 dB(A)
Maxvärde inomhus nattetid	45 dB(A)

En beräkning av järnvägsbullret har gjorts baserat på uppgifter från Banverket om antal tåg per vardagsmedeldygn, antal tåg per natt, tåglängder, tågtyper och skyltad hastighet. På sträckan mellan Östersund-Krokom passerar 16 tåg per dygn, varav två st passerar nattetid. Högsta tillåtna hastighet är 120 km/timme.

### *Uppmätta värden 70 meter från spårmit*

Ekvivalentnivå	55 dB(A)
Maximalnivå	83 dB(A)

För att minska risken för buller för att kunna uppnå en god boendemiljö kan det ev ställa krav på bättre fasadisolering för att klara gällande riktvärden. För att minska maxvärdet utomhus skall uteplatser orienteras mot söder så att bostadshusen fungerar som en skärm mot bullret. Då kan man klara gällande riktvärde vid uteplats.

## BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Då skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet.

Först skall en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om programmet eller detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

### **Nuvarande markanvändning**

Idrottsplanen har tidigare använts som ishockeyrink vintertid och tennisbana sommartid när skolverksamhet bedrevs i fd Semsåskolans lokaler. Idag används den inte längre aktivt utan endast för spontana aktiviteter. Idrottsplanen prioriteras inte av kommunen och det finns inga planer på att upprusta och underhålla idrottsplanen sedan skolan lades ned.

**Störningar**

Viss risk för järnvägsbuller finns. Det beräknade tågbullret överskrider gällande riktlinjer för maxvärdet utomhus vid uteplats.

Eftersom detaljplanen reglerar att uteplatserna skall orienteras mot söder så kommer bostadshusen att fungera som bullerskydd. Då kan gällande riktvärde uppnås utomhus vid uteplats och på så sätt få bättre utemiljö.

Andra skyddsåtgärder som kan vidtagas är t ex rumsdispositionen i byggnaden; hur man placerar sovrummen och luftintag för ventilation mm. Övriga skyddsåtgärder som t ex vallar eller plank bedöms inte behövas med nuvarande trafikmängd.

Banverket ser ingen större förändring av tågtrafiken längs denna sträcka, enligt basprognosen för år 2015.

**Risk för olyckor**

Viss risk för olyckor finns, t ex genom tågurspårning och/eller transport av farligt gods. Risken för att en olycka överhuvudtaget skall inträffa är liten och även om en olycka skulle inträffa så bedöms konsekvenserna bli små för planområdet.

**Avfall**

När idrottsplanen skall återställas och asfalten rivas upp så bör asfalten i första hand återvinnas. Om asfalten innehåller stenkolstjära skall den hanteras som farligt avfall.

**Påverkans totaleffekt**

Påverkans totaleffekt bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

**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.

Planen medger endast enstaka komplettering i befintlig bebyggelse och bedöms inte medföra att det blir en betydande miljöpåverkan. Ingen separat miljökonsekvensbeskrivning behövs därför upprättas.

Östersund den 18 maj 2006

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Carina Andersson  
Planingenjör