



Morenska villan

Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Planområdesgräns (rastrets innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B** Bostäder
- S** Förskola

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- I-II Högsta antal våningar

Värdefulla byggnader och områden

- q1 Byggnaden får inte rivras eller förvanskas exteriört.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägarna till fastigheten Blålockan 9 har ansökt om upprättande av detaljplan för Morenska villan. Fastigheten har tidigare använts som fritidsgård men verksamheten är nedlagd. Syftet med detaljplanen är att omvandla fastigheten Blålockan 9 från kvartersgård till bostäder och en ev. utökning av förskolan Asters lektya (Blålockan 10) skall utredas och fastställas. Markanvändningen för Blålockan 10 skall ändras från allmänt ändamat till förskola.

PLANDATA

Området ligger beläget i Odenslund norr om korsningen Brunflovsgränd - Furutorpsgatan. Planområdets totala areal uppgår till ca 5 800 m². Fastigheterna Blålockan 9 och 10 är privatägda.

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.

Detaljplaner

I gällande detaljplan, nr 222, som vann laga kraft 1975 får fastigheten Blålockan 9 användas som kvartersgård eller dylik gemensam anordning och Blålockan 10 användas som allmänt ändamat.

Behov av miljöbedömning

Detaljplanen hanteras som enkelt planförfarande. Forsättningen 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. Samhällsbyggnad anser att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Behovsbedömningen bilägges.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 24 mars 2010 § 99 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 24 februari 2010 § 58, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för bostäder i Morenska villan.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 24 mars 2010, § 99, att detaljplaneförslaget för bostäder i Morenska villan skall samrådsbehandlas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser Planområdet omfattas av riksintresset för Östersunds stads, Z 27. Inga förändringar föreslås som påverkar

riksintresset, som i huvudsak berör stadsplanerna och stadens olika utvecklingskedor, bebyggelsekaraktären, jämvägen med intilliggande industrikarvar, parkerna, stadens anblick och siluett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet. Förslaget innebär att den Morenska villan förses med en skyddsbestämelse för att på så sätt bevara dess kulturhistoriska värde. Samhällsbyggnad gör bedömningen att riksintresset inte påverkas negativt av förslaget.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken finns för utomhusluft, fisk- och mussehalten 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

I den västra delen av planområdet är Morenska villan belägen och i den östra delen är Asters förskola placerad. Öster om förskolan finns asfalterade ytor till förskolan och väster om Morenska villan finns asfalterade ytor för parkering för boende på Blålockan 9. Mellan de två byggnaderna finns ett grönområde med slänter samt upp vuxna träd och häckar som fungerar som lektya för förskolan.

Geotekniska förhållanden

Det finns en geoteknisk undersökning utförd inom hela kvarteret. Fastigheterna är bebyggd och ingen ytterligare byggrätt föreslås.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Morenska villan är enligt Jamtlän en byggnad med kulturhistoriskt värde då den är byggd under början av 1900-talet. I detaljplanen skall byggnaden bevaras och exteriören skall säkras genom skyddsbestämelse i detaljplanen. Byggnaden får inte förvanskas till sin yttre form. Vid underhåll skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnaden får inte rivras.

Bebyggelse

Bostäder

Morenska villan ligger i direkt anslutning till bostadsrättsområdet vid Brunflovsgränd/Ringvägen. Bebyggelsen i närområdet består av äldre och några nyare småhus samt medelstora hyresfastigheter.

Nuvarande markanvändning på Blålockan 9 är kvartersgård och har fram till för några månader sedan använts som fritidsgård. Ändringen i detaljplan innebär att byggnaden för markanvändningen bostäder.

Byggnaden skall bevaras genom en skyddsbestämelse i detaljplanen. Detaljplanen tillåter två våningar och det är tillåtet att inreda vinds- och källarvåning utöver det.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns Asters förskola som startades 1977. Asters tomt är upp vuxen och kuperad, vilket ger bra möjligheter till varierad lek året runt. Förskolan har även närhet till andra grön- och parkområden. Det finns goda bussförbindelser i närheten. Förskolan inrymmer fyra avdelningar.

Offentlig och kommersiell service

Övrig service finns inom gångavstånd från planområdet. Samhällsbyggnad gör bedömningen att ingen ny offentlig och kommersiell service behövs vid ett genomförande av planen.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns redan etablerade verksamheter där förskoletomten är relativt kuperad med buskar och träd medan marken kring byggnaderna är relativt lätt att anpassa för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Inga avsteg från handikapptkrav föreslås därför. Tillgängligheten inne i byggnaden hanteras i samband med bygglov/anmälan.

För att öka tillgängligheten till förskolan skall en hämta/lämna zon anläggas ut längs med Furutorpsgatan i anslutning till den befintliga infarten till förskolan.

Gestaltning

Morenska villan har en tydlig plats i stadsbilden. Den får därför inte rivras eller genomgå några större förändringar.

Fri- och rekreativitet

Lek och utemiljö

Förskolan Asters tomt är upp vuxen och kuperad samt del av fastigheten är asfalterad, vilket ger bra möjligheter till varierad lek året runt. Från förskolan och Morenska villan finns närhet till andra grön- och parkområden. Öster om förskolan finns en inhängnad asfalterad yta för lek som tillhör bostadsrättsföreningen.

Tidigare har denna spolat på vinter och använts mer aktivt. Bostadsrättsföreningen ger nu förskolan möjlighet att nyttja ytan för lek genom att sätta upp en grind på vardera sida om ytan för att förskolan skall kunna nyttja ytan dagtid och bostadsrättsföreningen övrig tid. Möjligheten att spola planen vintertid bör finnas kvar.

Gator och Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet är beläget i direkt anslutning till Brunflovsgränd och Furutorpsgatan. Furutorpsgatan har separerade gångbanor på var sida om gatan med björkalléer inom skiljeremorna. Hastigheten längs med Furutorpsgatan är 30 km/h.

Kollektivtrafik

Stadsbussarnas linje 8 passerar planområdet på Brunflovsgränd med hållplats vid korsningen med Frejavägen. Turer går en gång i timmen dagtid mellan klockan nio och tre. Längs med Rådhusgatan har flera kollektivtrafiklinjer sina sträckningar med högre turtäthet.

Parkering, varumottag, utfarter

Inom Blålockan 9 finns 9 st. parkeringsplatser, varav 5 st. är under carport, i direkt anslutning till Morenska villan, dessa används av boende i bostadsrätterna inom fastigheten. Vid ändrad markanvändning för Morenska villan skall de boende i Morenska villan få tillgång till några av de befintliga parkeringsplatserna genom bostadsrättsföreningens kösystem.

Förskolan Astern har idag inga parkeringar på tomten utan all parkering och hämta/lämna sker längs med Furutorpsgatan. För att skapa en bättre lösning för förskolan bör parkeringsplatser för personal skapas i närhet till förskolan på kvartersmark. Enligt samhällsbyggnad/trafik och park är det inte godtagbart att enbart tillskapa parkeringsytor längs med Furutorpsvägen för de anställda. Asters förskola och fastighetsägaren skall genom överenskommelse anordna parkeringsplatser för verksamheten inom kvartersmark. En hämta/lämna zon skall skapas längs med Furutorpsgatan genom att inspråkta den separerade trottoaren på norra sidan för att kunna köra in på och skapa fickor genom att ta del av Blålockan 10, se illustrationskarta. Detta är möjligt då det finns en separerad gång- och cykelväg även söder om Furutorpsgatan. Björkarna längs med Furutorpsgatan är viktiga för gaturummet och skall bevaras i så stor utsträckning som är möjligt.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Insattiden är mindre än tio minuter.

Trygghet

Byggnaderna inom planområdet är befintliga och verksamheten i förskolan skall fortgå i liknande utsträckning som idag. Genom detaljplanläggningen kan trafik- situationen kring förskolan förbättras och skapa en tryggare trafikmiljö. En hämta/lämna zon tillskapas som underlättar för föräldrar och barn då hämtning och lämning sker inne på fastigheten istället för ute på Furutorpsgatan.

Inverkan på miljön

Den förändring som sker inom planområdet är att Morenska villan får användningen bostäder istället för kvartersgård och bedöms inte skapa några konsekvenser för den närliggande miljön.

Teknisk försörjning

Fastigheterna inom planområdet är anslutna och förskolan skall anslutas till det kommunala VA-nätet och det lokala fjärrvärmenätet. Jämkraft Elnät AB ansvarar för områdets elförsörjning. Hushållsavfall hämtas vid fastigheterna.

Administrativa frågor

Ingen förändring av bygglovsplikten föreslås.

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande. Detaljplanen skickas ut på samråd under våren 2010. Om inga synpunkter har framförts som påverkar detaljplanen negativt beräknas detaljplanen kunna antas i juni 2010.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Verksamheten vid Asters förskola ansvarar för utbyggnaden av hämta/lämna zon. Detta skall ske i samråd mellan verksamheten och samhällsbyggnad /trafik och park.

Asters förskola och fastighetsägaren skall genom överenskommelse anordna parkeringsplatser för verksamheten inom kvartersmark.

Användningsområdet för den asfalterade ytan öster om Asters förskola skall genom överenskommelse lösas mellan verksamheten och fastighetsägaren.

Avtal

Östersunds kommun/samhällsbyggnad har upprättat planavtal med Riksbyggen, Östersundshus nr 19.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Mellan Blålockan 9 och 10 skall fastighetsgränsen förändras. Den nya fastighetsgränsen skall dras i linje med förskolans befintliga staket. Infarten till Morenska villan placeras således inom fastigheten Blålockan 9.

EKONOMISKA FRÅGOR

Verksamheten vid Asters förskola ansvarar för de kostnader som uppkommer vid utbyggnad av hämta/lämna zon.

TEKNISKA FRÅGOR

Vid utbyggnad av hämta/lämna zon skall lämplig lösning ske i samråd mellan berörda parter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Bertil Danielsson, samhällsbyggnad/trafik och park, har svarat på frågor rörande parkeringar och hämta/lämna zon.

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 2010-06-22 §12 itygar:
Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

ANTAGANDEHANDLING		Dnr Adh	Dnr Planmodul
		362/2010	P 10/0004
Till handlingen hör:	Samrådsredogörelse	Utdrag ur översiktsplan	
Plankarta	Utlåtande	Grundkarta	
Illustrationskarta	Behovsbedömning	Fastighetförteckning	
Planbeskrivning	Miljökonsekvensbeskrivning		
Genomförandebeskrivning	Program		

Detaljplan för Blålockan 9 och 10 Morenska villan och Asters förskola

Östersunds kommun

Upprättad den 24 mars 2010

Beslutsdatum	Instans
Antagande 2010-06-22	MSN
Laga kraft 2010-07-20	
Antbeteckning 2380K-P 2010/20	
Plannummer	496

Krister Frykberg
t f Avdelningschef

Emma Ödeon
Planingenjör