

## PLANBESKRIVNING

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Östersunds kommun har ansökt om att gällande detaljplan ändras så att fastigheten kan användas för bostäder, vård och förskola. Gällande detaljplan nr B 54 medger endast allmänt ändamål. Enligt äldre lagstiftning avsåg det all verksamhet med en offentlig huvudman. För att kunna lämna bygglov enligt nu gällande lagstiftning krävs att markens användning specificeras närmare.

### PLANDATA

Planområdet ligger beläget i Fjällmon i Torvalla och omfattar Marängen 1 samt parkområdet runt omkring. Detta för att kunna reglera bussgatans läge i gällande detaljplan till det verkliga läget samt flytta infarten till Marängen 1. Östersunds kommun äger all mark inom planområdet.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Behov av Miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en bedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 7 november 2011 § 304 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

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

Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Riksintresset påverkas inte. Inga miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet miljöbalken påverkas.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Naturmiljö

Fastigheten sluttar något mot Storfjällvägen. Södra delen av fastigheten är skogbevuxen. Skogen får ej avverkas. Endast måttlig gallring tillåts samt anordnande av en ny in-/utfart mot Storfjällvägen. Tallarna ingår i ett sammanhängande grönstråk längs Storfjällvägen och skapar en trevlig miljö på fastigheten. Tallarna har också en begränsande effekt på solinstrålningen och skapar möjligheter till skuggande sittplatser.

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts inom området. Den visar att bärigheten för bebyggelse är god. En detaljerad grundundersökning och radonmätning skall göras i samband med byggskedet för att fastställa markens beskaffenhet och radonhalten på platsen.

#### Bebyggelse

Största bruttoarea som tillåts inom fastigheten uppgår till 2500 kvm. Det rymmer med god marginal de två LSS-boenden som planeras inom fastigheten. LSS = Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Bruttoarean uppgår till ca 700 kvm per byggnad. (I ett första skede kommer endast en byggnad att uppföras). Detaljplanen medger en högre bruttoarea för att fastigheten även skall kunna användas för andra ändamål. Detaljplanen föreslår att fastigheten förutom bostadsändamål även får användas för vård och förskola. Byggnaderna får uppföras i två våningar. Vind får inte inredas.

#### Gator och Trafik

En busshållplats med god turtäthet finns i direkt anslutning till Marängen 1. Befintlig utfart från Marängen 1 korsar idag busshållplatsen och föreslås därför tas bort. Marängen 1 får i stället angöras från Storfjällsvägen. Ingen förändring föreslås för gång- och cykelvägarna inom planområdet. Markområdet för bussgatans har justerats i detaljplanen till bussgatans verkliga läge inom området och föreslås förlängas ut mot Storfjällsvägen. Tillräckligt med utrymme finns inom fastigheten för att klara parkeringsnormen för boende, personal och gäster. Det är god åtkomlighet för räddningsfordon.

#### Teknisk försörjning

Marängen 1 skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Möjlighet finns att ansluta fastigheten till fjärrvärme. Sophämtning kommer att ske inne på fastigheten. Behov av eventuell brandpost anordnas av Teknisk förvaltning i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

### GENOMFÖRANDE

#### Tidplan

Detaljplanen samrådsbehandlas under tiden 5 - 26 mars 2012. Detaljplanen kan antas tidigast på miljö- och samhällsnämndens sammanträde den 25 april 2012. Detaljplanen vinner laga kraft ca 3 veckor senare om ingen överklagar kommunens antagandebeslut.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

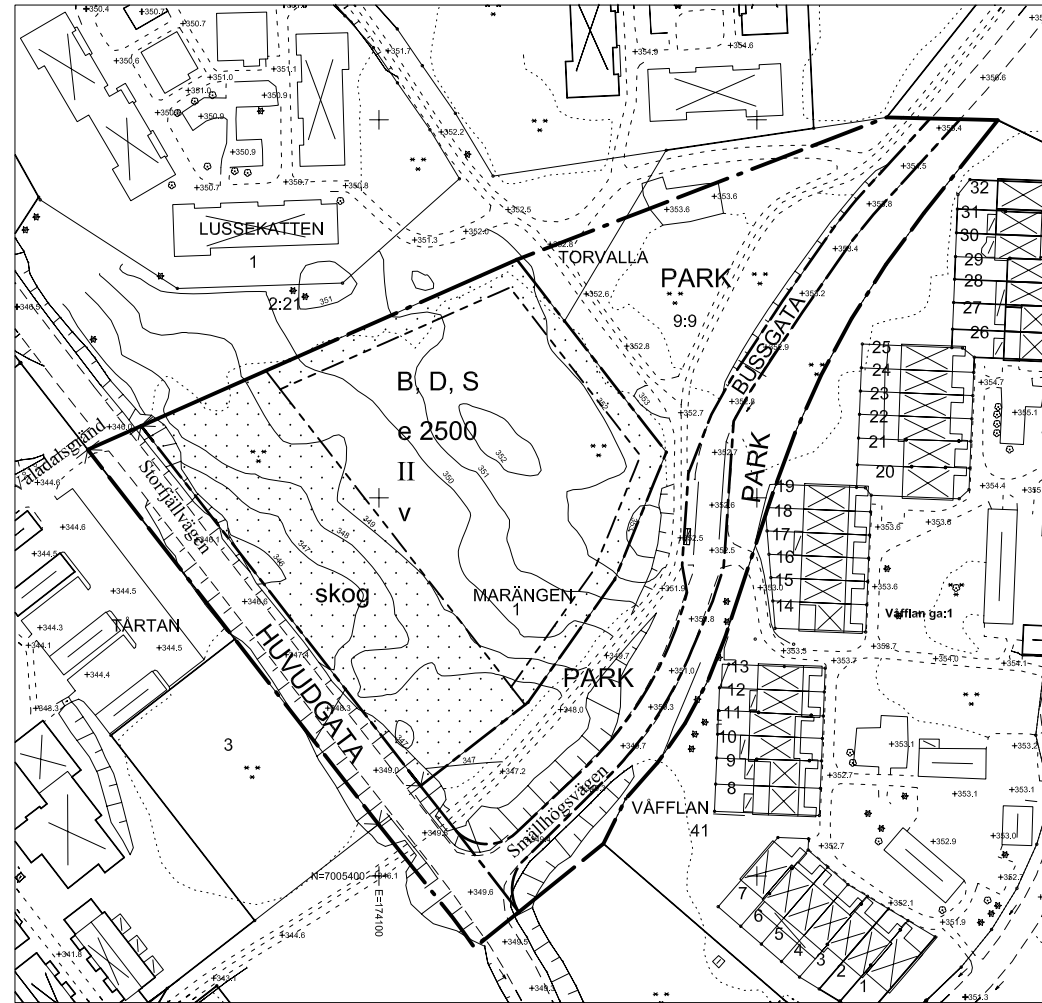
#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Eventuellt behov av brandpost anordnas av Teknisk förvaltning / Vatten Östersund i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

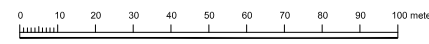
#### Fastighetsrättsliga frågor

Ett servitut bör upprättas för utfarten från Marängen 1.

## Plankarta

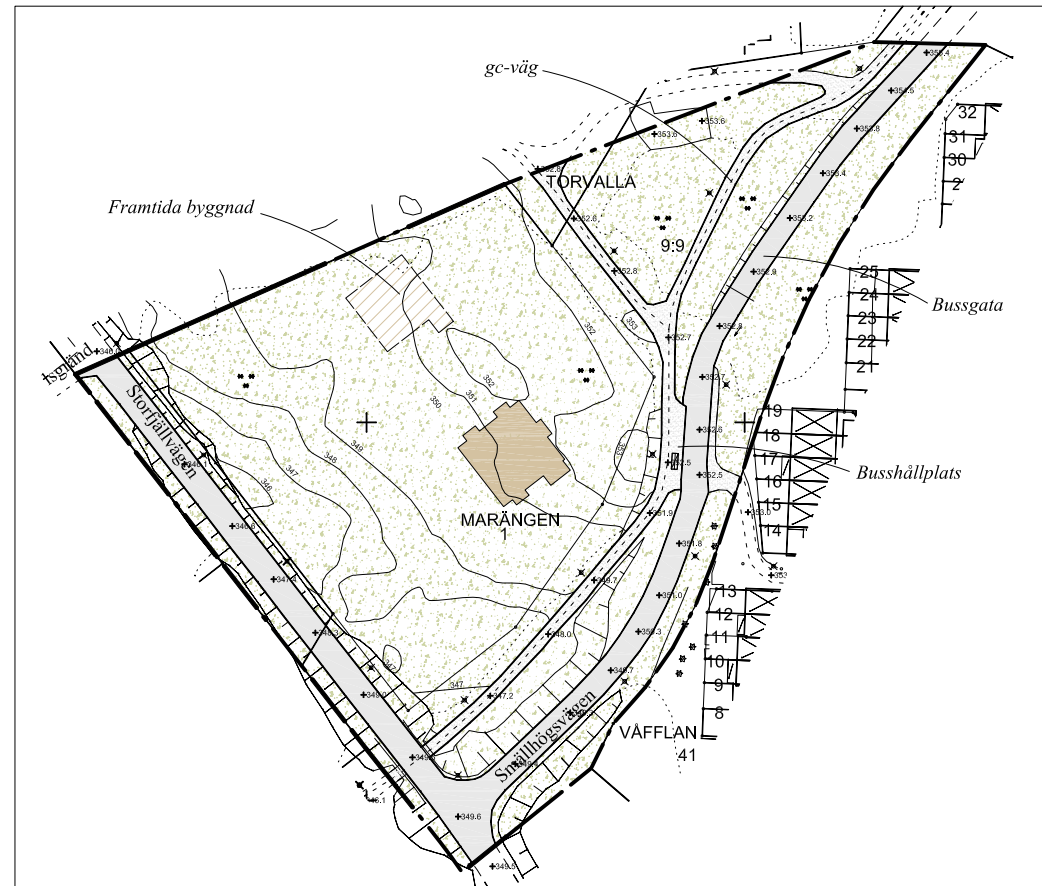


Skala 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)



Koordinatsystem i plan och höjdt: Sweref 99 14 15 resp RH 2000

## Illustration



## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

---	Planområdesgräns
- - - - -	Användningsgräns
---	Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
BUSSGATA	Bus- (och taxi) trafik
PARK	Anlagd park

#### Kvartersmark

B	Bostäder
D	Vård
S	Förskola

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e 2500 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

□	Marken får inte bebyggas
---	--------------------------

### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

#### Mark och vegetation

skog Skogsdungen får inte avverkas. In-/utfart får anordnas.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Utförande

II Högsta antal våningar.  
v Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 2012-04-25 §131 intygar:

Agneta Johansson  
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

Detaljplanen är upprättad i AutoCad av Helen Ericksdotter den 2 mars 2012.

### ANTAGANDEHANDLING

Dnr Ädh  
1846/2011

Dnr Planmodul  
P11/0023

Till handlingen hör:

Plankarta med planbestämmelser  
Illustrationskarta  
Planbeskrivning  
Granskningsutlåtande

### Detaljplan för MARÄNGEN 1

Östersunds kommun

Upprättad den 2 mars 2012  
Reviderad den 25 april 2012

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Carina Andersson  
Planingenjör

Beslutsdatum	Instans
2012-04-25	MSN
Laga kraft	
2012-05-24	
Aktbeteckning	
2380K-P2012/9	
Plannummer	<b>B155</b>