



Detaljplan för
**Ändrad användning
förskola/boende/vård**
Slätterängen 5, Torvalla
Östersunds kommun

Dnr Ädh 2374/2006
Dnr planmodul: P 07/0004



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 21 februari 2007
Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 25 april 2007
Laga kraft den 21 maj 2007



Detaljplan för
**Ändrad användning
förskola/boende/vård**
Slätterängen 5, Torvalla
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser, plan- och genomförandebeskrivningar. Till förslaget hör under samråds- och utställningsskedet även fastighetsförteckning daterad den 21 februari 2007 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheten Slätterängen 5 omfattas detaljplan nr B91 som vann laga kraft den 21 maj 1990. Detaljplanen anger att fastigheten får användas för förskola och den är även bebyggd för det ändamålet. Förskoleverksamheten är sedan 2004 nedlagd och fastighetskontoret önskar därför att fastigheten får en mer flexibel markanvändning och ansöker om att ny detaljplan upprättas som också medger boende.

Samhällsbyggnad gör bedömningen att en planbestämmelse som också tillåter vård kan läggas till för att utöka möjligheterna för eventuell framtida användning eftersom lokalerna är väl lämpade för vårdändamål.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheten Slätterängen 5, vilken är ca 4800 m² och ligger i Ängsmon, Torvalla. Östersunds kommun äger fastigheten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ingår i *Dispositionsplan för Torvalla* antagen av kommunfullmäktige 26 oktober, 1978. Till dispositionsplanen hör ett kompletterande *Program för stadsplaner i Torvalla* godkänt av kommunstyrelsen den 7 december 1983.

Det översiktliga programmet redovisar att området T3A (Ängsmon) bland annat bör inrymma förskolor, bostäder och service. Detaljplaneförslaget innebär att markanvändningen förskola finns kvar men att även boende och vård läggs till detta för att skapa en mer flexibel markanvändning. En utökning av markanvändningen inom planområdet till boende men även vård följer *Program för stadsplaner i Torvalla* och utgör programmet som detaljplanen grundas på.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan nr B 91 vilken vann laga kraft 21 maj, 1990. Planen omfattar den östra delen av Ängsmon (T3A) och medger skola, butik och bostäder. För fastigheten Slätterängen anges markanvändningen förskola och tomten är även bebyggd för ändamålet.

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

På fastigheten Slätterängen 5 har en detaljplan upprättats som under våren 1990 vann laga kraft. Detaljplanen medger användningen förskola och tomten har även bebyggts för detta ändamål. Behovet av förskolan har dock minskat och verksamheten lades ner under 2004 och sedan dess har lokalerna stått tomma.

Fastigheten har tillfart till lokalgatunätet och ligger i anslutning till stora naturområden. Parkeringsbehovet tillgodoses på befintlig parkering ordnad på fastigheten.

Samhällsbyggnad gör bedömningen att platsen är väl lämpad för även bostäder och vård. Denna bedömning görs med anledning av befintliga byggnaders fördelaktiga utformning, god tillgänglighet, närheten till naturområden, tillgången på offentlig och kommersiell service samt placeringen i stadsdelen.

Störningar

En eventuell ombyggnad av lokalerna på fastigheten kan bidra till en tillfällig ökning av trafiken men trafikökning sker under en kortare period och får

anses vara ringa. Störningarna bedöms därför inte ge anledning till några skyddsåtgärder.

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 21 februari 2007, § 62, 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 21 februari 2007, § 62, att upprätta förslag till detaljplan för Slätterängen 5 samt att samråd/underrättelse skall genomföras.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 21 februari 2007, § 62, att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Förslag till miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte upprättas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Miljöbalkens 3 kapitel omfattar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Där framgår att områden som är av riksintresse skall skyddas mot påtaglig skada. Riksintressen är exempel områden som är värdefulla ur ett nationellt perspektiv. Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

Miljöbalkens 5 kapitel omfattar miljö kvalitetsnormen för utomhusluften och anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormen överskrids.

Fisk- och musselvatten

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Planområdet ligger inte i eller i anslutning till Storsjön och samhällsbyggnad gör anser därför att detaljplanens genomförande inte påverkar miljö kvalitetsnormen.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare. Östersunds Kommun berörs således inte av miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet består av en relativt plan yta med en iordningsställd parkering, vissa körytor, gräsmattor samt en relativt skyddad gård. Tomten ger ett lummigt intryck med träd, buskar och perenner som under åren fått växa upp. Tomten är bebyggd med en rödmålad förskolebyggnad i ett plan. Det finns ett antal lekredskap och sandlådor som är kvar sedan fastigheten användes för förskoleverksamhet.

Geotekniska förhållanden

Enligt den översiktliga karteringen av riskerna för radonutstrålning från mark tillhör planområdet så kallad normalriskområde. Alunskiffret ligger relativt djupt i marken och är täckt av mer ogenomsläppliga marklager. Byggherren ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs i samband med bygganmälan. Behov av skyddsåtgärder bestäms i byggsamråd.

Geotekniska undersökningar (T 05) har genomförts i samband med exploateringen av Ängsmon, undersökningarna gjordes under slutet av 1980-talet.

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar skall detta anmälas till länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Bebyggelse

Den gällande markanvändningen förskola föreslås kompletteras med boende och vård. Under början av 1990-talet byggdes en förskola som under 2004 lades ner och sedan dess har lokalerna stått tomma och fastighetskontoret önskar därför en mer flexibel markanvändning. Nu när förskoleverksamheten är nedlagd gör planförslaget det möjligt att lokalerna användas för boende

eller vård. Det skulle också vara möjligt att åter uppta förskoleverksamheten om behovet förändras.

Fastigheten får bebyggas med enplanshus med en högsta byggnadshöjd av 5 meter. Gällande detaljplan begränsar den största bruttoarea ovan mark till 800 m², där uthus och garage inte är inräknade. Den befintliga byggnaden är något större än detta och därför föreslås exploateringsgraden utökas till 900 m². Gränsen för byggrätten justeras också något eftersom delar av byggnaderna idag ligger utanför.

Kommersiell och offentlig service

I Ängsmon finns en låg- och mellanstadieskola, fritidsgård, idrottshall samt kyrka. Det finns även en mindre butik.

Tillgänglighet

I dagsläget uppnås kraven på tillgänglighet för rullstolsbundna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Ny bebyggelse skall uppfylla gällande tillgänglighetskrav.

Friytor och rekreation

Den tidigare förskolegården har ett fint sydöst läge vilket ger fördelaktiga solförhållanden och ett skyddat läge framförallt under förmiddagen.

I anslutning till fastigheten finns stora möjligheter till rekreation med fotbollsplaner och isbanor. Även norr om tomten finns stora områden för rekreation med skogsmark som erbjuder trivsamma miljöer.

Det finns ordnade uteplatser och lekplatser på den sydöstra sidan av tomten vilka har bra läge med tanke på solförhållanden, närheten till rekreationsområden och idrottsplaner

Gator och Trafik

Infarten till fastigheten för bilister sker via Nekvägen vilken är en lokalgatan. Nekvägen ansluter i sin tur mot Jordbruksvägen som är en primär uppsamlingsgata och går genom hela Ängsmon.

Det finns ett antal gång- och cykelvägar som passerar i anslutning till planområdet samt genom planområdet. Gång- och cykelvägarna utanför planområdet leder ut mot de stora rekreationsområdena samt mot Skogsmon.

På platsen för befintlig parkering läggs en egenskapsbestämmelse till som gör det möjligt att bebygga marken med garage eller uthus så att det går att skapa tak över parkeringen om så önskas. Parkering skall lösas på den egna fastigheten.

Varuleveranser och sophämtning sker via den mindre interna väg som går i en slinga runt parkeringen.

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik med buss 4 och 14 som trafikerar Jordbruksvägen och Vetevägen strax utanför planområdet. Bussarna passerar vardera ungefär med sex turer i timmen under högtrafik.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Räddningsverket är den myndighet som ger besked om skyddsrum skall byggas eller inte. Närmare upplysningar om byggande av skyddsrum lämnas av Räddningsverket. Planområdet ligger, vid upprättande av detaljplanen, inte inom ett område där skyddsrum skall byggas.

Räddningstjänst

Insattiden är 15 minuter.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till det kommunalt vatten- och avloppsnät samt fjärrvärmenät och elnät.

Administrativa frågor

Ingen förändring i bygglovplikten föreslås.

Östersund den 21 februari 2007

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt