



Detaljplan för
**Gruppbyggda villor
vid Frösö Ängar**

Frösö 2:52 m fl
Östersunds kommun



ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 8 februari 2008. Reviderad den 26 mars 2008.

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 26 mars 2008

Laga kraft den 5 februari 2009

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

SKANSKA Sverige AB har ansökt om planändring, då man planerar uppförande av 24 gruppbyggda fristående villor inom fastigheten Frösö 2:52.

Den valda hustypen är en smal tvåvåningsbyggnad med en utbyggnad i ett plan för entré och förråd. Den smala utformningen gör huset möjligt att anpassa till samtliga de 24 tomterna som är grupperade längs två lokalgator med utfarter mot Önevägen.

För fastigheten Frösö 3:6, befintligt bostadshus, sker ingen förändring.

Den gamla byvägen från 1600-1700-talet som går genom planområdet i nord – sydlig riktning, förändras något i läge, skall även fortsättningsvis vara tillgänglig för allmänheten.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget inom västra delen av Frösö Strandområdet mellan Mjällebäcken och Önevägen i anslutning mot Mjälle villabebyggelse.

Areal

Planområdets totala areal är ca 3,0 ha.

Markägoförhållanden

Skanska Sverige AB äger fastigheten Frösö 2:52, Östersunds kommun ett mindre område från Frösö 3:1 och Frösö 3:6 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området finns ingen fördjupad översiktsplan.

I den övergripande översiktsplanen för hela kommunen antagen av kommunfullmäktige juni 1991 finns följande planeringsmål: *Innan större förändringar av markanvändningen sker, vi Frösö Sjukhus, bör landstingets långsiktiga lokalbehov och organisation diskuteras, liksom eventuella möjligheter att utveckla andra verksamheter inom området.*

Sedan detta skrevs har stora förändringar skett inom området. Landstinget har avyttrat en stor del av området som, i gällande detaljplan, var exploateringsmark till privat exploatör och de sammanhängande grönytor/kulturområden, där Öneberget och Mjällekulle ingår, till Östersunds kommun.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan, som omfattar hela Frösö Strandområdet, vann laga kraft 1999-06-24. I den detaljplanen, för nu aktuellt område, finns byggrätt för bostäder i 2 våningar med total bruttoarea av 4000 m². Bebyggelserätten har restriktiva planbestämmelser om högsta taklutning, förbjuden vindsinredning, krav på röda trähus och rött taktegel. Allt i syfte att få en anpassning till omgivningens kulturbyggd i både form och färgsättning.

I kommunens Naturvårdsplan, antagen av kommunfullmäktige december 1996 samt Fiskeplan, antagen av länsstyrelsen juni 1997, har Mjällebäcken angetts som viktig harrlekplats.

Grönplan för Östersund fastställd av kommunfullmäktige april 1994 pekar på att stora delar av omlandet kring aktuellt område utgör ett värdefullt naturområde med starka kulturminnesvårdande intressen.

Planområdet ingår i *riksintresse* för kulturmiljövården, Storsjöbygden (Z25).

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.

Platsen – Påverkan – Planen

Samhällsbyggnads bedömning är att någon mer omfattande motivering/-analys är onödig. Utifrån att aktuellt markområde inte kommer att användas för annat ändamål än som tomtmark för bostäder och den prövningen är redan gjord i detaljplanen från 1999.

Den förändring av detaljplanen som nu är aktuell påverkar inte användningssättet utan hänför sig till exploateringsrätt, utformning och utförande av bebyggelsen samt påverkan på markens anordnande.

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 § 63 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet ligger inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården Storsjöbygden (Z 25). Enligt de grundläggande hushållningsbestämmelser i 3 kap. skall sådana områden så långt möjligt skyddas. Genom en medveten sammanhållen gestaltning av byggnaderna i både form, färg, placering och material bedöms planens genomförande kunna godtas.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Planområdets genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft 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. Planområdets genomförande bedöms inte påverka vattenkvaliteten på Storsjön.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark, vatten och vegetation

Området är högt beläget i utkanten av Frösö Strandområdet och ansluter i väster naturligt till villabebyggelsen vid Mjälle, i norr till naturmarken och bäckravinen vid Mjällebäcken, i öster till det öppna odlingslandskapet och i söder till Önevägen och de kulturskyddade områdena med bl a Mjälle kulle.

Inom planområdet finns delvis stora nivåskillnader i form av böljande backar samt en del vackra träd som bör kunna bevaras. Den allé som omgärdar Önevägen har ett visst miljö värde som bör tas tillvara. I den gällande planen anges att allén skall bevaras och träd skall återplanteras.

Ett mindre markbyte föreslås, i planområdets norra delar, där allmän naturmark övergår till tomtmark och i gengäld överförs ungefär motsvarande areal från tomtmark till naturmark. Förslaget medverkar till en bättre anpassning till de markförutsättningar för byggande, tomtbildning, vegetationslinjer och friytor som planförslaget vill uppnå.

Planförslaget har sparat ett centralt markområde fritt från bebyggelse i syfte att kunna användas under den varma årstiden för gemensamma sommaraktiviteter och vintertid en plats för skidlek och pulkaåkning.

Den mark som återgår till *naturmark* kommer att skötas som naturmark dvs ingen parkliknande skötsel.

Geotekniska förhållanden

På uppdrag av Skanska Sverige AB, har SWECO VBB i Östersund utfört, 2006-12-19, översiktlig geoteknisk undersökning för att undersöka bergnivån i läget för den planerade lokalgatan i planområdets östra del. Undersökningens resultat visar att förmodat berg har påträffats på djup mellan 0,5-3,0 meter under markytan.

Generella erfarenheter från tidigare byggnationer i området har visat goda förutsättningar för grundläggning av byggnader.

Exploateraren ansvarar för behovet av ev ytterligare grundundersökningar samt förekomsten av markradon. Detta bör göras i god tid helst före skedet byggnmälan för att bygglovbehandlingen inte skall fördröjas.

Kulturmiljö

I samband med upprättandet av tidigare detaljplaner, för Frösö strandområdet, har gränser mellan de värdefulla områdena med kulturvärden av riksintresse, säkerställt med allmän platsbestämmelse *Natur*, och exploateringsmark klarlagts.

I nord-sydlig riktning genom planområdet går den gamla byvägen från 1600-1700-talet. Gamla vägkorset med Önevägen finns kvar.

I planförslaget har linjesträckningen i princip bibehållits för den ny lokalgatan.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Inom planområdet finns en byggnad som har använts som grishus i det lantbruk som drevs av Frösö Sjukhus. Byggnaden är troligen uppförd före 1940 och har aldrig genomgått någon större förändring. En eventuell möjlig användning har undersökt, enligt utredning, av Fastighetskonsult Sven Ringvall. Sammanfattningen visar att grishuset är en kraftigt förfallen byggnad som framförallt på grund av sin låga takhöjd, saknar möjligheter att renoveras till modern användning av lokal eller bostad.

Det är önskvärt att det äldre privata bostadshuset, Frösö 3:6, från hospitaltidens epok inte förvanskas exteriört. Bebyggelserätten bibehålls enligt den nu gällande detaljplanen.

Planförslaget redovisar 24 st gruppbyggda villor med tillhörande fristående förråd/garage uppförda i trä. Den valda hustypen är en smal tvåvåningsbyggnad med en utbyggnad i ett plan för entré och förråd. Den smala utformningen gör huset möjligt att anpassa till samtliga de 24 tomtarna.

Tomterna har varierande kvaliteter - några är högt liggande, några har vacker utsikt mot Storsjön, några ligger i lä för västanvindarna. Alla tomter har nära till den bevarade ängsbacken och omgivande ströv- och naturområden.

Husen har en boarea om 140m², därtill garage och förråd om ca 30 m². I entréplanet finns en rymlig hall, wc/dusch samt vardagsrum med kök och arbetsrum i fil. Vardagsrummet har en dörr ut mot en uteplats/veranda. I plan två ligger allrum, tre sovrum, klädkammare och dusch/wc/badrum. Planlösningen kan också ändras.

Arbetsplatser, Offentlig service, övrig bebyggelse

Det finns ett stort utbud av varierande verksamheter inom Frösö Strandområdet som t ex Friskis Svettis, Hälsocentral, folktandvård, friskola, bostäder Bo Kloklus område, ett flertal IT- företag, Telefonbanken, Frösö LVM –hem, studentbostäder, vandrarhem, asylboende för ensamma flyktingbarn, Förskola mm.

I Valla Centrum ca 900 m västerut finns livsmedelsbutik, Vallaskolan, fritidsgård mm.

Tillgänglighet

De planerade villorna har anpassats till terrängen och landskapet med ett medvetet syfte att minimera onödiga markingrepp. Tillgängligheten till några av villorna kommer att upplevas som lite besvärande pga långa gångvägar mellan angöringsgata/garage och bostadshus.

Gestaltning

Planområdet får endast nybebyggas med gruppbyggda villor med till hörande garage/förråd. Husen uppföres i trä med en enhetlig färgskala av jordnära färgnyanser och röda tegeltak.

Friytor - Rekreation

Området ligger naturskönt i kulturlandskapet med Mjälle kulle och Öneberget och Storsjöns stränder som närmaste grannar. Här finns stora öppna friytor, gång- och cykelvägar, fotbollsplan, tennisplan och kulturstigen, Mjällestigen.

Inom planområdet har reserverats en närgrönområde/lekplats som kan användas både sommar och vinter.

Vattenområden

Norr om planområdet löper Mjällebäcken som i sin sträckning, i befintlig allmän platsmark, *Natur*, skyddas från bebyggelsepåverkan samt blir mer lättillgänglig för allmänheten.

Gator, Trafik och Teknik

Planområdet får sin angöring från Önevägen in på två lokala angöringsvägar som är 8 m bred.

Norr om planområdet och Mjällebäcken löper Mjällestigen, naturstig förbi vikingagravar, fornlämningar och fornborg. Stigen är mycket frekventerad av både cyklister och gående.

Kollektivtrafiken trafikerar Önevägen i direkt anslutning till planområdet.

Lokalgatan i nord-sydlig riktning genom planområdet skall även kunna användas av allmänheten för gång och cykeltrafik som sedan naturligt ansluter till Mjällestigen.

Behovet av en separat gång- och cykelväg längs Önevägen har aktualiserats. I samråd med Trafik och Park bör den förläggas längs Önevägens södra del utanför björkallén.

Behovet av parkeringsplatser skall tillgodoses på egen tomtmark.

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

Planområdet omfattas av kommunens avfallshanteringsrutiner.

Det finns ett årligt åtgärdsprogram för minimera lukten från Mjällebäcken som under några vårvintermånader kan upplevas som besvärande.

Teknisk försörjning

Området ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp där både spillvatten- och färskvattenledningarna ligger i Önevägen. Det ligger även en spillvattenledning norr om planområdet och Mjällebäcken i öst-västlig riktning. Genom åren har det till och från förekommit problem med dränering av nederbörd från ”grishusplatån”. Detta bör uppmärksammas vid projekteringen av det nya villaområdet.

Området kommer att anslutas till fjärrvärmenätet. Jämtkraft har ansvar för el- och värmeförsörjningen.

I planområdet västra del, mot Mjälleområdet, finns ett brett u-område som säkerställer befintliga ledningar och kablar.

Administrativa frågor

Med hänsyn till planområdets läge i en kulturlandskapet bibehålls bygglovpliktens normala omfattning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lennart Köpsén Sweco Arkitekter AB har tagit fram förslag på hustyp och Tyréns Konsult har projekterat de två lokalgatorna.

Östersund den 8 februari 2008. Reviderad den 26 mars 2008.

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör

