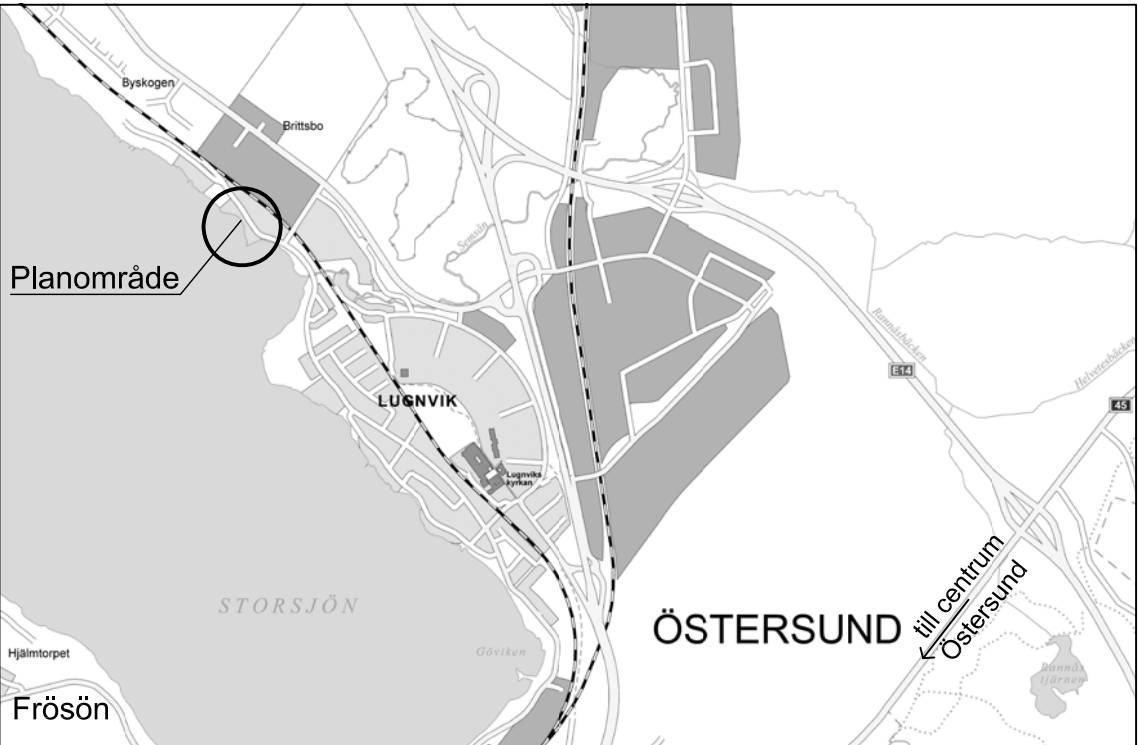
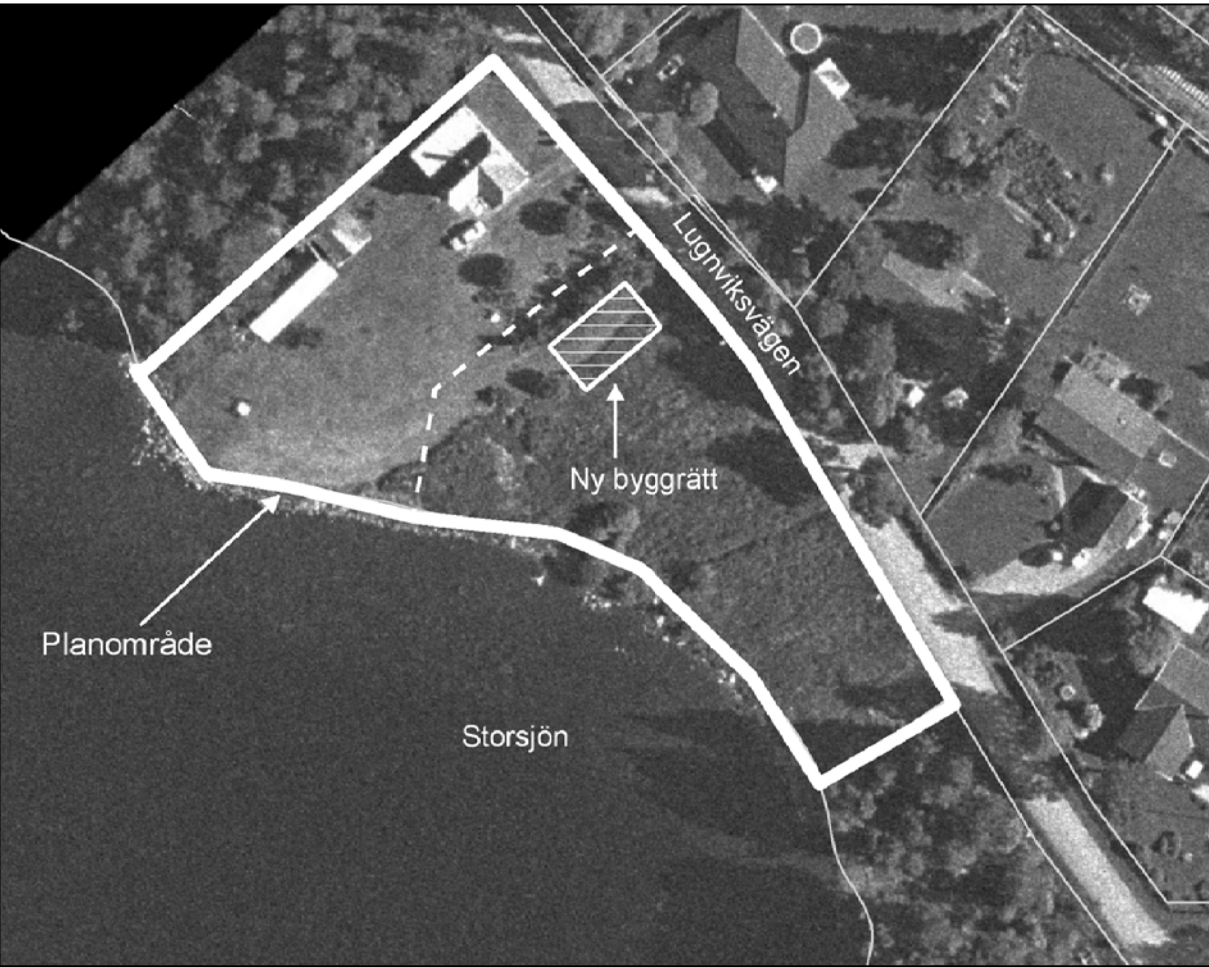




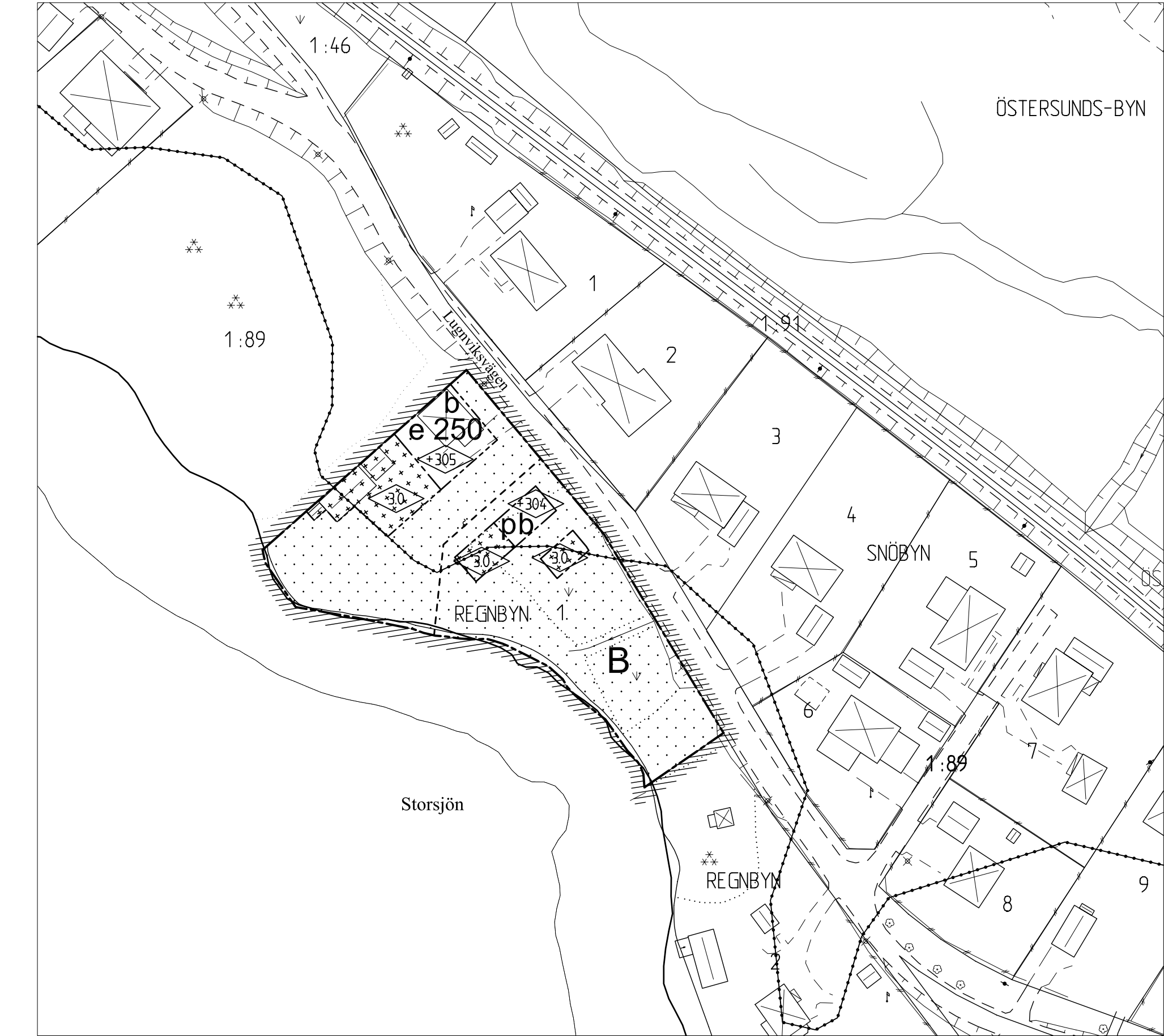
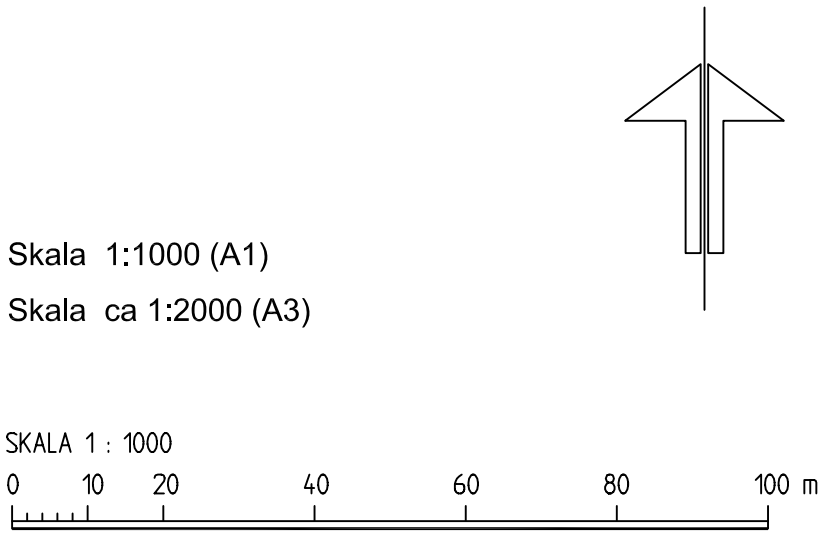
Översiktskarta



Ortofoto över planområdet



Vy från Lugnviksvägen med markerat område för ny byggrätt.



Plankarta

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser och beskrivningar samt ett särskilt utlåtande. Till förslaget hör under samrådskedet även fastighetsförteckning daterad den 9 oktober 2006 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en delning av befintlig bostadstomt i två. Den nya fastigheten ges en begränsad byggrätt placerad högt på tomten med gaveln mot gatan för att undvika översvämningsrisk samt bibehålla den nuvarande glesa bebyggelsekaraktären och utblickar mot sjön från vägen och bakomliggande fastigheter.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Lugnvik norr om Persudden med Storsjön i väster och Lugnviksvägen i öster. Planområdet motsvarar fastigheten Regnbyn 1. Planområdets totala areal är cirka 4000 kvadratmeter. Fastigheten Regnbyn 1 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För planområdet gäller den kommuntäckande översiktsplanen från 1991. Planområdet är markerat som tätort där i huvudsak detaljplan finns. Inga speciella rekommendationer gäller för planområdet utöver att gällande detaljplaner ska följas.

Detaljplaner och förordnanden

Planområdet omfattas av stadsplan del av Lugnvik i Östersund nr 268. Planen är fastställd av Länsstyrelsen den 6 maj 1982. Planen medger bostäder i två våningar inom aktuellt planområde. Planen reglerar även höjden på byggnaderna. Huvudbyggnad får ej uppföras högre än 7 meter och uthus, garage ej högre än 3 meter. Större delen av fastigheten Regnbyn 1 är dock betecknat med prickmark det vill säga förbud mot byggande. Omgivande mark är reglerad för frilliggande bostäder i en våning samt park i direkt anslutning norr om fastigheten. I samband med att Länsstyrelsen fastställde stadsplanen upphävdes även strandskyddet inom byggnadskvarteren varför inget strandskydd råder inom planområdet.

Behov av miljöbedömning

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. Ställningstagande se behovsbedömningen.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 25 januari 2006 § 15 att en detaljplan ska upprättas för Regnbyn 1.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapiten i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet omfattas av två riksintressen. Ett riksintresse är t ex områden som i miljöbalken är nämnda som värdefulla ur ett nationellt perspektiv. Inom riksintresse för kulturmiljövärden (Z 25 Storsjöbygden) är värdet den ålderdomliga jordbruksbygden där människor bott och brukat jorden under mycket lång tid. Ett tioal mindre lokalbygder, senare sockencentra med kyrkor och ursprungliga gårds- och bylägen finns inom riksintresset.

Inom riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden) är värdet den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalvfjäll och rik odlingsbygd. Friluftsliv i detta kulturlandskap i form av t ex fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. Detaljplanen omfattar enbart ianspråktagen tomtmark och medger även fortsättningsvis användningen bostäder vilket inte bedöms påverka riksintressenas värden negativt.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Miljökvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla. Detaljplanen bedöms inte medför att miljökvalitetsnormen för utomhusluft överskrids.

Fisk- och musselvatten

Miljökvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Den föreslagna detaljplanen tillåter användningen bostäder med anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Byggrätt för huvudbyggnad kommer enbart tillåtas över översvämningsnivån 295,7 möh vilket medför att risken för vattenföreningar vid en eventuell översvämnning minimeras. För uthus och garage föreslås att dessa ska placeras så högt som möjligt, men om det inte är möjligt istället placeras på t ex plintar för att erhålla en högre placering och därmed även för dem minimera risken för vattenföreningar. Användning bedöms därför inte påverka vattenkvalitén i Storsjön varför inte heller miljökvalitetsnormen bedöms överskridas.

Omgivningsbuller

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö och rekreation

Marken sluttar svagt ner mot Storsjön och är i princip enbart gräsbevuxen förutom runt befintligt bostadshus där olika trädgårdsväxter finns. Inom angränsande mark i norr finns en relativt tät dunge med barrträd. I öster och söder är planområdet omgivet av bostadstomter och i väster gränsar planområdet till Storsjön. Marken inom planområdet ligger lågt i förhållande till Storsjön, framförallt i söder. Detaljplanen föreslår att befintlig mark nyttjas för bostadstomter. Mindre än 500 meter från planområdet i nordöstlig riktning finns en slinga med elljusspår för löpning eller skidåkning. Storsjön bjuder även på kvalitativ rekreation både sommar- och vintertid.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning är gjort för planområdet. I samband med bygglov ska sådan utföras. Mätning av radonförekomst ska även ingå i den. Lugnvik är ett normalriskområde när det gäller radon.

Kulturmiljö

Inga värdefulla byggnader eller miljöer återfinns inom planområdet. Inga kända förlämnningar finns inom planområdet. Inom grannfastigheten Regnbyn 2 finns en förlämnning av kategorin boplatser. Påträffas förlämnning ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns ett befintligt bostadshus i två våningar samt tre uthus. Detaljplanen föreslår att ytterligare ett bostadshus kan uppföras i högst två våningar med en maximal nockhöjd på 7 meter. Gaveln ska placeras mot gatan längs med förgårdsmarken. Källare får inte anordnas. Byggrätten är begränsad för att få en godtagbar lösning i förhållande till översvämningsrisk och befintlig gles bebyggelsestruktur med utblickar mot sjön varför inga avvikelser i bygglovet bör tillåtas. Uthus och garage får uppföras inom kryssad mark till en högsta höjd av 3 meter. Om placering sker där marknivån är lägre än 295,7 möh ska byggnaderna ställas på exempelvis plint för att inte förorsaka miljöpåverkan vid en eventuell översvämnning.

Service

Detaljplanens genomförande innebär inget ökat behov av offentlig service. I Lugnviks centrum finns bland annat skola, förskola, bibliotek, hälsocentral och kyrka. Mindre dagligvarubutik finns i bensinstationen vid Semsåvägen knappt en kilometer bort. Övrig kommersiell service finns i Östersunds stadskärna cirka 4 kilometer bort.

Gator och Trafik

Detaljplanen innehåller ingen gatumark men gränsar till Lugnviksvägen. Gång- och cykeltrafik sker på Lugnviksvägen. Närmaste bushållplats finns i Östersem cirka 500 meter fågelvägen. Därifrån går linje 2 som trafikerar Östersunds centrum. Parkering ska ske på respektive fastighet. Eventuell väganslutning bekostas av fastighetsägaren.

Hälsa och Säkerhet

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

Räddningstjänstens insatstid för planområdet är max 10 minuter.

Planområdet ligger delvis lågt. Ungefär hälften av området ligger under 295,7 möh som gäller som översvämningsgräns för Storsjön. Den motsvarar det dimensionerande flödet, även kallat 10.000-årsflödet. Detaljplanen föreslår inga nya byggrätter under 295,7 möh.

Inom fastigheten Regnbyn 1 har tidigare ett garveri funnits. Länsstyrelsen har betecknat platsen som MIFO-klass 3 ur föreningssynpunkt vilket betyder mätlig risk för hälsa och miljö. Inget krom har använts i skinnberedningen med däremot saltsyra och myrsyra. Byggnaden är idag riven. Miljöprovtagning har genomförts och bedömning är att det inte finns någon förekomst av föreningar.

Enligt beräknat buller från järnvägen blir den ekvivalenta ljudnivån utomhus 51 dBA och den maximala ljudnivån vid varje tågpassage 80 dBA max. Eventuell uteplats bör placeras på den skyddande sidan av huset, d v s ner mot sjön. Det medför att uteplatsen bör klara riktvärdet om 70 dBA max. Fasaderna ska dämpa minst 35 dBA för att inomhusriktnvärdet om 45 dBA max ska uppnås.

Teknisk försörjning

Planområdet ska vara anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Planområdet är inte anslutet till fjärrvärme. Närmaste anslutningspunkt är i Folkskolevägen drygt en kilometer bort. I dagsläget finns inga planer på utbyggnad, men ny intresseförfrågan kommer ske år 2009. I avvaktan på eventuell utbyggnad får uppvärmning ske med enskilda system.

Elledningar finns i Lugnviksvägen för anslutning av nytt bostadshus.

Detaljplanens användning genererar hushållsavfall som sorteras enligt bestämmelser från Östersunds Renhållning.

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 (platsens betydelse och sårbarhet)

Markens kvalitet: Som beskrivits ovan under rubriken *Förorenad mark* är platsen för det tidigare garveriet betecknat som klass 3. Bedömningen från Länsstyrelsen är dock att föroreningen inte är av den grad att det är olämpligt med bostadsanvändning. Delar av marken inom planområdet kan riskera att översvämmas av Storsjön.

Riksintressen: Planområdet omfattas av två riksintressen som beskrivits under rubriken *Grundläggande hushållsbestämmelser*. Planområdet omfattar endast ianspråktagen tomtmark varför bedömningen är att riksintressena inte skadas.

Påverkan (påverkan från föreslagen användning)

Störningar: Liten utsiktsförsämring för bakomliggande fastigheter.

Möjlighet att avhjälpa påverkan: Detaljplanen föreslår en begränsad byggrätt som styr både placering med gavel mot gatan och begränsad höjd för att minimera utsiktsbortfallet.

Risk för olyckor: Detaljplanen föreslår ingen byggrätt under översvämningsnivån 295,7 möh vilket gör att risken för översvämningsolyckor undviks.

Totaleffekten av detaljplanens påverkan: Sammantaget medför föreslagen användning mycket liten påverkan.

Ställningstagande

Samhällsbyggnad anser att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte upprättas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande. Detaljplanen har samrådsbehandlats under tiden 1 november t o m 23 november 2006. Detaljplanen revideras och antas av miljö- och samhällsnämnden den 25 april 2007. Om ingen överklagar kommunens antagandebeslut vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att beslutet anslagits på kommunens anslagstavla.

Genomförandetid

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

Fastighetsbildning

Fastighetsindelningen skall följa illustrationslinjens redovisning.

Tekniska utredningar

I samband med bygglovet ska geoteknisk undersökning samt radonundersökning genomföras.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSER

	Detaljplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B	Bostäder
----------	----------

Utnyttjandegrad

e 000	Största bruttoarea i kvadratmeter
--------------	-----------------------------------

Kvarteret B får högst delas i två tomter.

Begränsningar av markens bebyggande

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

MARKENS ANORDNANDE

Placering, Utformning,Utförande

p	Byggnad skall placeras med gaveln parallellt med gatan
	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
	Högsta byggnadshöjd i meter
b	Fasaden skall dämpa minst 35 dBA

Taklutning skall vara mellan 23-38 grader.

Källare får inte anordnas.

Störningsskydd

Inom område betecknat med kryss skall byggnader placeras alternativt grundläggas så att översvämningsnivån +295,7 m ö h inte underskrids.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Illustrationer

	Ny fastighetsgräns
	Översvämningsnivå +295.7 m ö h

DETALJPLANEN
Antagen av MSN 2007-04-25 §123
Laga kraft 2007-05-21
Aktbeteckning 2380K-P2007/12

Dnr: 0098/2006
Dnr Planmodul: P06/0001

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 2007-04-25 §123 betygar:
Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingen består av:

- Plankarta med bestämmelser och foton
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

Detaljplan för DELNING AV BOSTADSTOMT

Regnbyn 1, Lugnvik

Östersunds kommun

Östersund den 31 oktober 2006

Reviderad den 25 april 2007

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Jenny Jernström
Planarkitekt