



Detaljplan för
Nya tomter i Lugnvik
Östersem 1:187
Östersunds kommun

Dnr Ädh: 271/2006
Dnr planmodul: P06/0004



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser och illustrationer
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Särskilt utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 13 september 2006.

Reviderad den 28 november 2006.

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 14 december 2006.

Laga kraft den 11 januari 2007.



Detaljplan för
Nya tomter i Lugnvik
Östersem 1:187
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den fd förskoletomten i planområdets södra del används inte längre till förskola. Byggnaden är nedplockad och tomten skulle därför istället kunna styckas av och säljas som en bostadstomt. Gällande detaljplan medger endast skoländamål varför en planändring blir nödvändig.

I samband med planändringen av förskoletomten prövas även om den övre delen av planområdet kan styckas av till bostadstomter. Gällande detaljplan medger bostadsändamål och huset närmast Åkervägen får ersättas med två mindre flerbostadshus.

PLANDATA

Området ligger beläget längs Folkskolvägen (mellan Åkervägen och Lugnviksvägen). Planområdet omfattar den del av kvarteret Ryssjan som ligger på stamfastigheten Östersem 1:187. Endast de delar av kvarteret som berörs ingår i planområdet. Planområdets totala areal uppgår till ca 0,4 ha. Östersunds kommun är markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området, nr 297, fastställd den 20 april 1988, medger att den fd förskoletomten får användas för kommunal förskola. Den övre delen av planområdet får användas för bostadsändamål. För området närmast Åkervägen finns byggrätt för två mindre flerbostadshus innehållande 6-8 lägenheter.

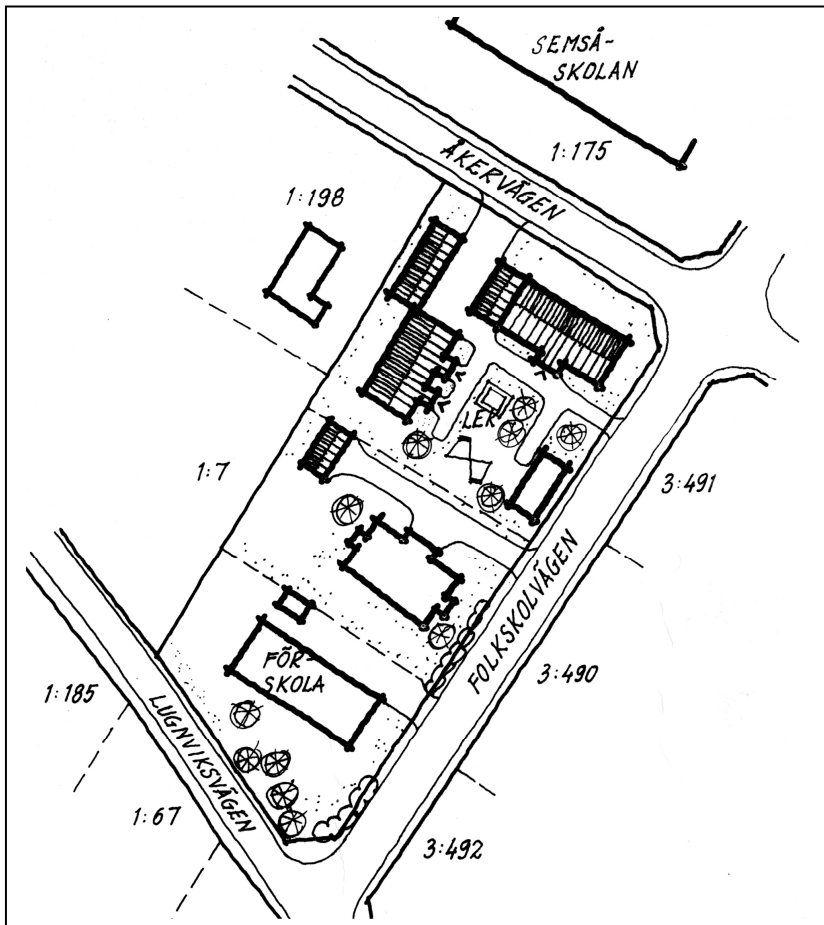


Illustration till gällande detaljplan

Program för planområdet

Utdrag ur översiktligt program för Nya bostadstomter i Östersund, antaget den 25 januari 2006, bilägges.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Detaljplanen ligger inom gränsen för det område som är av riksintresse för kulturmiljövården (Storsjöbygden Z 25). Riksintresset påverkas dock inte. Riksintresset berör det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar samt medeltida kyrkor och kyrkoruiner kring Storsjön.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden i 4 kap.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för omgivningsbuller, utomhusluft samt fisk- och musselvatten. Miljökvalitetsnormerna är till för att skydda människors hälsa och/eller miljön. Detaljplanens genomförande medför inte att någon av miljökvalitetsnormerna överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med två bostadshus i 1 ½ våning och ett föreningshus i 1 våning samt ett större och ett par mindre uthus. Den södra delen av fastigheten, fd förskoletomten, är obebyggd.

På fd förskoletomten får ett nytt bostadshus uppföras i högst 2 våningar. Vind får inte inredas utöver högsta antal våningar. Största sammanlagda bruttoarea som tillåts, inklusive uthus, garage och carport (exklusive källare) uppgår till 250 m².

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljö

De befintliga husen bildar tillsammans en väl sammanhållen äldre skolmiljö med en fd skolbyggnad, en fd lärarbostad, en fd vaktmästarbostad och några uthus. Samtliga byggnader är troligen uppförda under tiden kring sekelskiftet år 1900 och är, trots vissa exteriöra förändringar, väl bevarade.

Länsmuseet har i programskedet uttryckt att miljön ur kulturhistorisk synpunkt har flera värden som motiverar ett bevarande. Byggnaderna är inte skyddade i gällande detaljplan från 1988 men Samhällsbyggnad ansåg redan då att de var värdefulla att ha kvar.

Samhällsbyggnad föreslår nu att den fd skolbyggnaden (i mitten av området) och det lilla uthuset mot Folkskolvägen (fd vaktmästarbostad) skall få skyddsbestämmelser i detaljplanen. Det innebär att byggnaderna har ett sådant kulturhistoriskt värde att de inte får rivas. Fasader och detaljer skall bevaras och ändringar/underhåll skall ske varsamt. Ett bevarande av de två husen skapar fina förutsättningar för en god boendemiljö. Byggnaderna är vackra och tillför kvaliteter till stadsbilden.



fd skolbyggnad



fd vaktmästarbostad

Föreningshuset (fd vaktmästarbostaden) föreslås bilda en egen fastighet med omgivande gräsyta. Fastighetens storlek begränsas till 170 kvm. Servitut för gång- och cykeltrafik (ej parkering) föreslås på grusytan som fungerar som infart till fd skolbyggnaden samt framför föreningshuset inne på gården. (Se illustration). Angöring med bil får endast ske vid i- och urlastning. Parkering får även fortsättningsvis ske längs gatan.

Fd vaktmästarbostaden föreslås även fortsättningsvis ägas av kommunen och hyras ut till Lugnviks hembygdsförening. Om fastigheten i framtiden blir aktuell för försäljning skall den i första hand erbjudas ägaren till fd skolbyggnadstomten. Det naturligaste för gårdsbildningen är att den överförs till skolbyggnadstomten.

Den fd lärarbostaden får en byggrätt i detaljplanen, men kan ersättas med en ny byggnad, på samma plats, om befintlig byggnad inte går att restaurera. Det är möjligt att placera en ny byggnad lite längre norrut på tomten, för att skapa en större tomtplats mot söder. Byggnadens kortsida skall placeras mot Folkskolvägen, så att byggnaden samspelar med övriga byggnader inom området. På så sätt kan det inre gårdsrummet bibehållas till viss del.



fd lärarbostad

Den nya byggnaden skall utformas så att den ansluter till karaktärsdragen hos befintliga byggnader för att passa in i den äldre miljön:

- Byggnaden får inte vara lägre än två våningar (den andra våningen behöver inte vara en fullhöjdsvåning utan kan ha ett förhöjt väggliv).
- Taktäckning skall vara svart falsad plåt, alternativt svart papp, lika de befintliga husen.
- Fasaderna skall utgöras av träpanel och målas i röd kulör, lika de befintliga husen.

Största bruttoarea som tillåts för huvudbyggnad uppgår till 250 m².

Vind får inte inredas utöver högsta antal våningar. Största sammanlagda bruttoarea som tillåts för uthus, garage och carport uppgår till 120 m².

Mark och vegetation

Den vegetation som finns inom planområdet utgöres av ett mindre antal större björkar och några rönnar samt häck- och buskplanteringar. För att kunna behålla gårdsmiljön så lite förändrad som möjligt föreslås större delen av innergården tillhöra den mellersta fastigheten.

Förslag till nya fastighetsgränser redovisas på illustrationskartan.

Ungefärliga tomtstorlekar:

A $\approx$ 1080 kvm, B $\approx$ 1540 kvm, C $\approx$ 1130 kvm, D $\approx$ 170 kvm.

Hälsa och säkerhet**Skyddsrum**

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

Översvämningar

Planområdet ligger utanför riskområdet för höga vattenflöden vid det s.k. tiotusenårsflödet, + 295,7 möh. Tiotusenårsflödet beräknas inte nå upp till Lugnviksvägen vid detta läge.

Teknisk försörjning

Anslutning till kommunens vatten- och avloppsledningsnät sker lämpligen mot Folkskolvägen eller Lugnviksvägen. Området kommer troligen även att kunna anslutas till det lokala fjärrvärmenätet.

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

Behovet av en förskola i detta läge är inte längre aktuellt. Samhällsbyggnad ser det därför som naturligt att den fd förskoletomten kan omvandlas till en bostadstomt som anpassas till omgivande bostadsbebyggelse.

Den fd skolbyggnaden och lärarbostaden används redan idag för bostadsändamål. Kommunen ser inte längre något behov av att behålla byggnaderna för uthyrning utan kan istället tänka sig att dela upp fastigheten i två separata bostadstomter för försäljning. Den fd vaktmästarbostaden nyttjas av Lugnviks Hembygdsförening och föreslås bilda en egen fastighet.

Historiskt och kulturellt betydelsefulla byggnader

Den fd skolbyggnaden och den fd vaktmästarbostaden föreslås få skyddsbestämmelser i detaljplanen.

I gällande detaljplan finns ingen byggrätt för den fd lärarbostaden utan den föreslås rivas och ersättas med två nya byggnader. I detta förslag till ny detaljplan får byggnaden en byggrätt vilket innebär att den antingen kan restaureras eller ersättas med en ny byggnad på samma plats.

Utformningen av den nya byggnaden regleras i planbestämmelserna så att den ansluter till karaktärsdragen hos befintliga byggnader för att passa in i den äldre miljön.

Uppdelningen av nya fastigheter tar hänsyn till gårdsmiljön och så att den skall påverkas så lite som möjligt.

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.

Planen bedöms inte medföra att det blir en betydande miljöpåverkan. Ingen separat miljökonsekvensbeskrivning behövs därför upprättas.

REVIDERING

Efter samrådet har detaljplanen reviderats så att planområdet utökats till att även omfatta gatuområdet för Lugnviksvägen.

Östersund den 13 september 2006

Reviderad den 28 november 2006

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Carina Andersson
Planingenjör