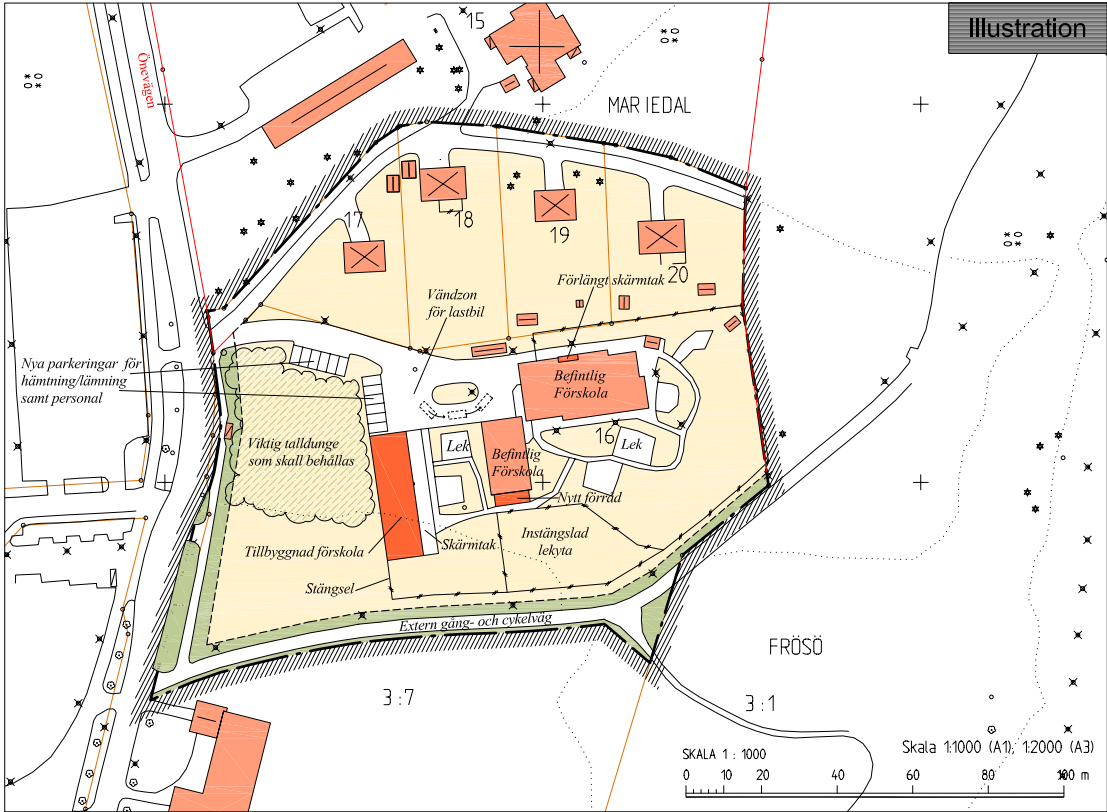




PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att utöka Frösödals förskola, som är belägen på Mariedal 16, med två avdelningar. Tidsbegränsat bygglov har givits för paviljong I två år. Kommunens har förvärvat ett ca 6 800m² stort område från Frösö 3:7.

Tillfart och parkeringar sker som idag från befintlig utfart mot Önevägen. För att bättre kunna utnyttja tomtytan inom fastigheterna Mariedal 17-20 föreslås att förgrädsmarken i söder minskas till 3 meter.

PLANDATA

Planområdet ligger omedelbart söder om Önevägen och hälsocentralen på Frösön omfattar Frösödals förskola, kv Mariedal 17-20 samt delar av Frösö 3:7.

Planområdets areal uppgår till ca 17,3 ha.

Kommunen äger Mariedal 16 (förskolan) övriga fastigheter är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer

För området finns ingen fördjudad översiktplan.

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

Landstinget har sedan dess sålt Frösö sjukhusområdet dels till kommunen, (parkmarken) och dels till privata intressenter (kvartersmarken).

Grönplan för Östersund, antagen av kommunfullmäktige den 28 april 1994, pekar på att planområdet angränsar värdefull naturområde i öster.

I huvudsak hela dåvarande Frösö sjukhusområdet omfattas av detaljplan antagen av byggnadsnämnden den 30 september 1998.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunen har i december 2008 tecknat avtal om fastighetsreglering med Diös fastigheter om utökning av befintlig, förskolefastighet, Mariedal 16. Miljö- och samhällsnämnden uppdrog 2008-12-17 till samhällsbyggnad att upprätta ny detaljplan för Frösö 3:7, förskola.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2009-02-25 om samråd av detaljplanen.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården, Storsjöbygden (Z25). Utökning av förskoletomten påverkar inte på ett negativt sätt riksintresset.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Planområdet 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 miljö kan anses tåla. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormen för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken kommer att överstigas.

Omgivningsbuller

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

Fisk- och musselvatten

Miljökvalitetsnormen gäller kvaliteten för fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. Planförslaget påverkar inte detta.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark, vatten och vegetation

Området ligger vackert i ett öppet landskap omgivet av öppna gröna ångsytor i öster och söder med ett rikligt och väl sammanhållet bestånd av ståtliga björkar och tallar i väster. För att säkerställa att delar av detta bestånd,

närmast Önevägen, blir kvar införs en planbestämmelse med utökad marklovplikt för trädgårdning.

Den genomgående allmänna gång- och cykelvägen, som idag ligger på kvartersmark, i södra delen av planområdet, övergår till allmän platsmark, *Natur*.

Geotekniska förhållanden

Någon särskild geoteknisk undersökning för planområdet kommer inte att biläggas planförslaget. Erfarenheter från tidigare byggnationer i området har visat goda förutsättningar för grundläggning av byggnader. Separata undersökningar för varje byggprojekt bör dock göras där radonundersökning skall ingå.

Kulturmiljö

De fyra enfamiljsvillorna, på Mariedal 17-20, tidstypiska från 1950-talet, bibehåller sin varsamhetsbestämmelse från gällande detaljplan, så att deras extröra kulturvärde bevaras.

Inga kända forn lämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Detaljplanen har medtagit de fyra enfamiljsvillorna från 1950-talet på Mariedal 17-20 efter att fastighetsägarna framfört önskemål om att vilja minska förgrädsmarken, i söder från 10 meter till 3 meter, allt i syfte för att bättre kunna planera och utnyttja fastigheternas möjligheter. I övrigt sker inga förändringar mot nu gällande detaljplan.

Frösödals förskola med tre avdelningar har uppförts i två skeden dels huvudbyggnaden i norr som fick bygglov december 1981 och då fanns Ingen detaljplan utan utomplansbestämmelser gällde. Tillbyggnaden i vinkel söderut tillkom sedan efter ett tidsbegränsat byggnadsklov juni 1991 tom juni 1996. Förslaget om detaljplanen är att komplettera dessa två byggnader med utökad tomt och byggrätt så att förskolan permanent kan få två ytterligare avdelningar.

Arbetsplatser, Offentlig service, övrig bebyggelse

Idag finns ett stort utbud av verksamheter inom Frösö strandområdet som t ex. Frösö behandlingshem, hälsocentral, folktandvård, förskolor, dataföretag, Swedbank telefonbank, mindre konsultföretag, äldreboende, Frisks & Svetlits, Restaurang Sundet m fl. Planområdets behov av övrig service tillhandahålls på andra platser inom Frösön.

Tillgänglighet

Bebyggelsen och markens tillgänglighet skapar goda förutsättningar för att klara att inte inskränka rörligheten och valfriheten för gruppen funktionshindrade och äldre. Inom Frösö Strand är det väl försörjt med gång- och cykelvägar.

Gestaltning

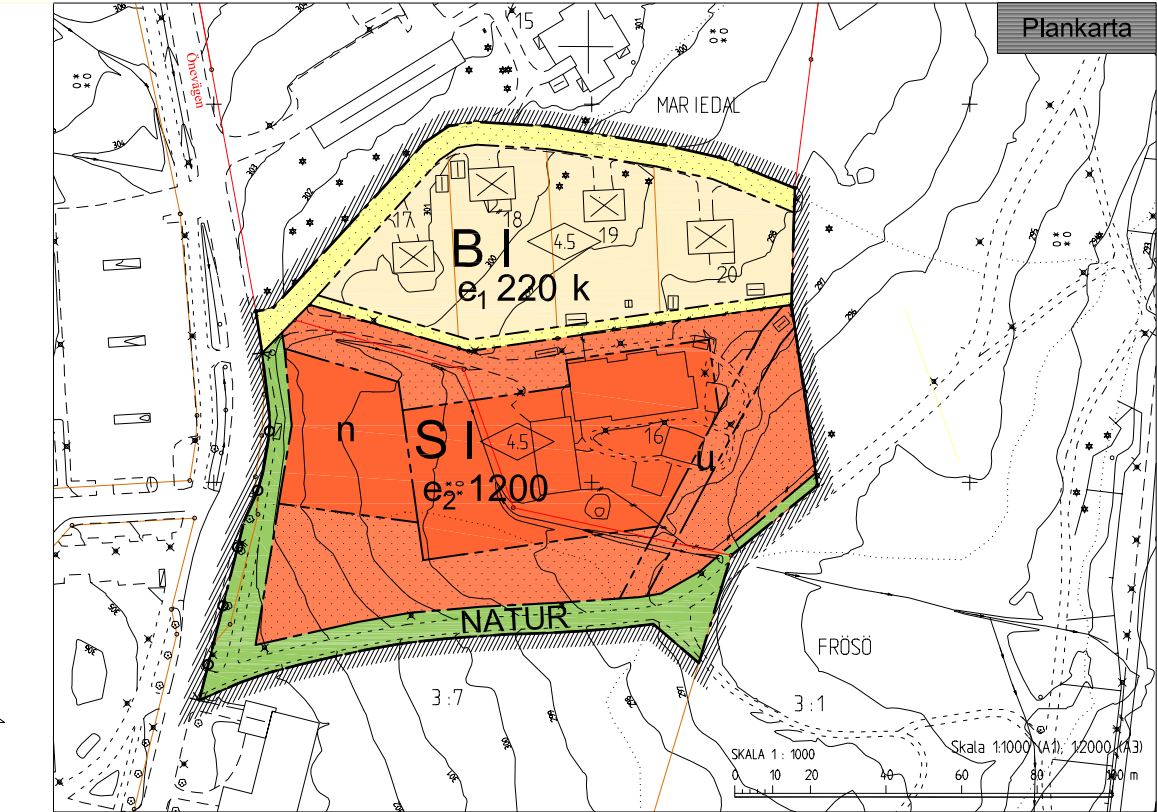
Då den tillkommande förskolepaviljongen kommer att ligga i ett öppet kulturlandskap skall färgställningen anpassas till den färgskala som befintliga förskolebyggnader idag har.

Friytor

Planområdet ligger i ett attraktivt och välbesökt område med kulturvården in på knutarna. Här finns stora öppna friytor, gång- och cykelvägar, kulturstigar, badplatser, utsikt över Storsjön, fotbollsplan, tennisplan mm vilket skapar otroligt goda förutsättningar för lek, rekreation och motion i all dess former. Planförslaget strider inte mot Grönplan för Östersund.

Gator och Trafik

Planområdet trafikmatas från Önevägen i väster. Utfartsförbudet på del mot Önevägen bibehålls. Ingen förändring mot idag. Tillfarten till de fyra 50-tals villorna är ordnade via gemensamhetsanläggning. Det har varit ett underskott på ordnade parkeringsplatser inom nuvarande förskoletomten vilket nu kommer att rättas till. Den externa gång- och cykelvägen som sträcker sig från väster mot öster genom hela Frösö strandområdet och utgör tillsammans med befintlig cykelled, längs södra Strandvägen, en gen och trafiksäker förbindelse mellan Valla Centrum och stadens centrum, passerar i planområdets södra del. Från att ha varit ett x- område övergår den nu till att ligga inom allmän platsmark, *Natur*.



Området är försörjt med kollektivtrafik, linje 1 som trafikerar Önevägen mellan Valla Centrum - Staden - Körfältet har sitt hållplatsläge i anslutning till planområdet i väster/Önevägen. Efter tillkomsten av Vallsundsbron har det skapats bättre möjligheter till kollektivåkande, mot "annarsia". Hållplatser finns på bekvämt gångavstånd från planområdet ute vid Vallsundsbron.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad. Insattiden är mindre än 10 minuter.

Störningar

Riktvärdena för flygbuller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad är inomhus 30 dB(A) ekvivalentnivå och 45 dB(A) max nattetid. Utomhus intill fasad gäller 55 dB(A) ekvivalentnivå och vid uteplats i anslutning till bostaden 70 dB(A) max. Bostäder, skolor, förskolor m fl är verksamheter som är extra känsliga för buller. Idag berörs planområdet inte av flygbuller. I luftfartsverks prognos för 2025, som också ligger som underlag för Miljödomstolens tillståndsprövning av flygplatsen Åre Östersund, hamnar planområdet inom den gräns för 70 dB(A) max.

Planområdet är redan ianspråktagit för förskola och bostadsvillor; ligger under de gränsvärden i ekvivalentnivå som gäller och marginellt över maxnivån. Därför bör inte påverkan av flygbullret utgöra hinder mot förskolan och bostadsbebyggelse i området. Fastighetsägare i närliggande bostadsvillor, norr om Mariedal 16, påtalar att ventilationen från den befintliga förskolan är störande. Synpunkten vidarebefordras till fastighetsägaren för åtgärd.

Trygghet

Ur trygghetssynpunkt är det angeläget med en god belysning med bra färgåtergivning och som är anpassad för fotgångare och cyklister. Idag finns det belysning längs Önevägen och den externa gång- och cykelvägen i planområdets södra del.

Jämställdhet

Planens genomförande är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv då fler förskoleplatser skapas.

Teknisk försörjning

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. En spillvattenledning sträcker sig i nordsydlig riktning i planområdets östra del och är säkerställd via särskilt U-område. I övrigt finns det el- och telekablar samt fjärrvärmeledning inom planområdet. Jämkraft ansvarar för elförsörjningen till planområdet. Förskolans huvudbyggnad som är uppförd 1982 har fjärrvärme, tillbyggnaden från 1991 har direktverkande el och den nu tillkommande paviljongen planeras för direktverkande el. Hämtning av hushållsavfall följer kommunens hämtningsintervaller.

Administrativa frågor

Med hänsyn till områdets öppna läge i ett viktigt och nära kulturlandskap behålls bygglovspliktens normala omfattning. Utökad lovplikt gäller för trädgårdning inom skyddsbestämmelsen.

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)

Planområdet ligger i ett öppet landskap med inslag av ståtliga tallar och björkar mm. I söder passerar den externa gång- och cykelvägen från Valla Centrum in mot staden. Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården, Storsjöbygden (Z25).

Påverkan (påverkan från föreslagen användning)

Planförslaget möjliggör en mindre komplettering av förskolelokaler inom ett område som redan i gällande detaljplan utgör kvartersmark. Området är mycket lämpligt för utökning av förskoleverksamhet. I övrigt permanentas befintliga förhållanden.

Området ligger inom det flygvägssystem som finns för Åre Östersund flygplats. Idag ligger planområdet utanför det bullerstörda området. Med en prognostiserad fördubbling av antalet flygörelser, till år 2025, kommer planområdet att hamna strax innanför gränsen maximalnivån 70dB(A). Mot bakgrund av de förhållandevis låga ljudnivåerna och att det är fråga om en naturlig komplettering i redan bebyggt och planlagt område bedömer samhällsbyggnad att det är motiverat att säga ja till en utbyggnad av förskolan.

Planen

Detaljplanen förstärker betydelsen av att den externa gång- och cykelvägen, som tidigare har legat på kvartersmark, nu integreras och förstärks då den övergår till att bli allmänna platsmark, *Natur*.

Ställningstagande

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 25 februari 2009 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte upprättas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samrådsbeslut i miljö- och samhällsnämnden den 25 februari 2009. Samråd av detaljplanen under mars 2009. Antagande i april 2009 av miljö- och samhällsnämnden. Laga kraft under maj 2009.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år sedan planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Teknisk förvaltning / Vatten & Avlopp anordnar behov av brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ansökan om fastighetsreglering har inlämnats till Lantmäterimyndigheten den 2 januari 2009. Önskemalet är att del av Frösö 3:7 fastighetsregleras till Mariedal 16.

I samband med den förrättningen anpassas gränserna längs Önevägens östra sida så att de överensstämmer med lägena på busshållplats och gångvägar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen har förvärvat från Diös ett ungefärligt markområde på 6 800 m². Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen betalar förrättningskostnaderna. Med anledning av att kommunen tar över ägandet till den mark där gång- och cykelvägarna, markerade med X i gällande detaljplan, kommer driftavtalet mellan kommunen och säljaren Diös att regleras.

TEKNISKA FRÅGOR

Geotekniska utredningar med tillhörande radonundersökning bekostas av exploatören.

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 (rastrets innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder
- S Förskola

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000 Största bruttoarea i m² ovan mark per fastighet.
- e₂ 000 Största bruttoarea i m² ovan mark.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

- n Trädunge skall finnas. Sjuka överåriga träd som måste fällas skall ersättas med nya. Marklov krävs för att fälla träd.
- Körbar utfart får inte anordnas.

UTFORMNING

- Högsta byggnadshöjd i meter. Uthus/garage 3,0 meter.
- I Högsta antal våningar.

VARSAMHET (BEFINTLIG BYGGNAD)

- k Bostadsfasaden skall vara putsad med grov spritputs. Varje hus skall ha mättade varma kulörer som tex brunt, rödbrunt, gulbrunt, grågrönt. Fönsteromfattningarna i slät ljusare puts.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanenplanen vinner laga kraft.

ANTAGANDEHANDLING

- Planhandlingen består av:
 - Plankarta med bestämmelser och planbeskrivning
 - Illustrationskarta
 - Genomförandebeskrivning
 - Särskilt utlåtande

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 2009-04-29 §131 betygar:

Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

DETALJPLANEN
Antagen av MSN 2009-04-29 §131
Laga kraft 2009-05-25
Aktebeteckning 2380K-P2009/11

Detaljplanen är upprättad i AutoCad av
Helen Enksdotter den 25 februari 2009

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör

Lena Näslund
Utredningsingenjör
Mark- och exploateringskontoret