



Detaljplan för
**TOMTER FÖR
ENBOSTADSHUS**

Odensala 4:22 m.fl.
Östersunds kommun



SAMRÅDSHANDLING

ÖSTERSUNDS KOMMUN
Samhällsbyggnad den 3 februari 2004

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
Lägesbestämning.....	3
Areal.....	3
Markägoförhållanden	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Program för planområdet	4
Miljökonsekvensbeskrivning	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
Natur.....	5
Geotekniska förhållanden.....	5
Radonskydd.....	5
Fornlämningar	5
Bostäder.....	5
Arbetsplatser	6
Offentlig service.....	6
Kommersiell service.....	6
Skyddsrum	6
Friytor.....	6
Gator och trafik	6
Parkering, varumottag, utfarter	6
Miljökonsekvenser	6
Teknisk försörjning	7
Vatten	7
Värme.....	7
El	7
Avfall	7
Administrativa frågor	7
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	7

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan och planbeskrivning. Till förslaget hör under samråds- och utställningsskedet även fastighetsförteckning daterad den 9 februari 2004 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att göra det möjligt att bygga fem nya friliggande enbostadshus på fastigheten Odensala 4:22. Avsikten är också att bestämma hur den före detta uppställningsplatsen för SJ:s omformare skall användas i framtiden.

Ny väg anläggs för utfarter från de nya fastigheterna. Denna väg ansluts till befintlig väg, mellan kommunens pumpstation och Opevägen. Vägen mellan Pumpstationen och Opevägen kommer att användas som anslutningsväg till det allmänna vägnätet.

På fastigheten Odensala 4:22 finns det för närvarande en lokal som är insprängd i berget och som tidigare användes för uppställning av SJ:s omformare. I planområdet sydvästra hörn finns ett permanentbebott enbostadshus och ett fritidshus.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Odensala mellan järnvägen och Opevägen. Mot nordost gränsar området till jordbrusmark som används av plantskolan. Mot öster gränsar planen till kommunens avloppspumpstation och tillfartsvägen till pumpstation. denna tillfartsväg används också som passage för gående mellan Torvalla och Storsjöns strand. Mot sydväst gränsar området till Mittbanan. Mot väster gränsar planområdet till ett område bebyggt med sex fritidshus på avstyckade tomter.

Området väster om planområdet har i det planprogram som behandlats av miljö- och byggnämnden kallats för etapp 2. Området ingår inte i detaljplanen eftersom de flesta fastighetsägarna saknar intresse för planläggningen.

Areal

Planområdet omfattar 2.3 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten Odensala 4:22 ägs av Leif Werner och Matts Åke Werner. Fastigheten Odensala 4:33 ägs av Sven Gunnar Nordin och Fastigheten Odensala 4:34 ägs av Karl Enar Molin.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En fördjupad översiktsplan för Torvalla by Ope Optand har antagits av kommunfullmäktige den 20 oktober 1994.

I denna plan sägs:

1. Området vid plantskolan

Staden slutar vid Odensalabäcken. Söder om den vidtar landsbygd med trädgårdsodlingar, kolonilotter, skogspartier och en gles äldre bebyggelse. Inom området finns enligt lantbruksenheten ca 10 hektar värdefull åkermark samt 4-5 hektar åker där annan markanvändning kan diskuteras.

Skogsområdena och i synnerhet stranden är värdefulla friområden för invånarna i Odensala och Torvalla.

Planeringsmål

Områdets landsbygdskaraktär bevaras. Fortsatt och utvecklad trädgårdsodling eftersträvas.

Rekommendationer

- Befintliga fritidshus, 4 st på plantskolans fastighet samt 2 st på Odensala 4:2 kan få avstyckas med egna tomter. Tomtutformningar och tillfart bör regleras i den detaljplan som eventuellt kommer att upprättas. Alternativt kan tomterna bildas direkt och behålla nuvarande tillfart i avvaktan på en framtida detaljplanläggning.

Ytterligare tomter för ny bebyggelse bör inte tillåtas inom området. Endast bebyggelse som behövs för de befintliga verksamheterna bör tillkomma.

- Skogsområdet och stranden görs tillgängliga med gång- och cykelvägar från bostadsområdena. Några etablerade järnvägsövergångar med bra siktförhållanden bör behållas för gående och cyklister, förutom porten vid Odensalabäcken.

Ifall större förändringar av områdets användning blir aktuell bör detaljplan upprättas.

Program för planområdet

Program för ny detaljplan har godkänts av miljö- och samhällsnämnden 2003-03-26. Programmet skall vara underlag för samråd.

I programmet sägs följande.

Syftet med programmet är att skapa förutsättningar för diskussioner om detaljplanearbetets inriktning. Meningen med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra fyra st enbostadshus på fastigheten Odensala 4:22 och att bestämma hur resten av fastigheten t ex det utrymme som användes för uppställning av omformare skall användas (bergrummet). Tänkbar

användning kan vara någon form av arkiv , lagerutrymme som inte alstrar trafik så att boende störs eller någon form av småindustriverksamhet som inte stör boende. Det är också meningen att göra det möjligt för ägarna till fastigheterna Odensala 4:31, 32, 33 och 34 att nyttja den nya vägen som tillfartsväg när behov för detta uppstår.

Inom etapp 2 av planområdet, den västra delen av området, finns idag 6 tomter bebyggda med bostadshus som används för fritidsboende. När detta område planeras kan ny tillfartsväg anslutas till den utfartsväg som föreslås i etapp 1. Tomterna kan ges byggrätter som tillåter hus för permanent boende.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att det inte föreligger behov att upprätta en särskild MKB.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Naturmark och vegetation

Planområdet sluttar mot Storsjön. I västra och sydvästra delen av området växer granskog. Den östra delen har avverkats och en upplagsplats har anlagts. Det område som föreslås för ny bebyggelse ligger i norra delen av planområdet och delvis över ”bergrummet”. Den nordvästra väggen till ”bergrummet” mynnar i ett ca 10 m djupt schakt. Detta schakt skall fyllas igen innan området får tas i anspråk för bebyggelse. Upplagsområdet kommer till största delen ingå i det område som blir tomtmark.

Geotekniska förhållanden

Grunden består av finkorning morän vilande på berg – lerskiffer. Jordtäcket bedöms flerstades vara 0,5-1,5 meter mäktigt. Inom lokala höjdryggar kan berg förekomma ytligt.

Från geoteknisk synpunkt bedöms området vara lämpligt för byggnadsändamål. Inga översvänningsrisker förekommer.

Innan byggnadsarbetena påbörjas bör en geoteknisk utredning klass 1 utföras. Radonundersökning skall ingå (GK1).

Radonskydd

Man ska minst räkna med att byggnader inom området ska utföras radonskyddande.

Fornlämningar

Inga kända fasta fornlämningar förekommer inom området.

Bostäder.

I detaljplanen föreslås att fem tomter för friliggande enbostadshus bildas.

I västra delen av planområdet finns två enbostadshus. På fastigheten Odensala 4:33 bebos huset permanent. Bostadshuset på fastigheten Odensala 4:34 är ett fritidshus.

Arbetsplatser

På fastigheten Odensala 4:22 i bergrummet kan eventuellt någon arbetsplats etableras. Området får användas för lager eller industriverksamhet som inte alstrar olägenheter för boende i området.

Ägaren till fastigheten Odensala 4:22 har ansvar för att bergrummets tak håller för den last som uppstår när bergrummets ovansida används som tomt. Ägaren har också ansvar för att bergrummet underhålls så att bärighetsproblem inte uppstår i framtiden.

Offentlig service

Lillsjöskolan är den tidigareskola och Storsjöskolan den senareskola som ligger närmast området.

Kommersiell service

Närmaste dagligvarubutik ICA Kvantum finns vid Slåttervägen.

Skyddsrum

Planområdet ligger för närvarande utanför det område där skyddsrum skall byggas.

Friytor/ Rekreation

Vid Odensala sportfält finns bollplaner och fria ytor för lek och spel. Avståndet från planområdet till sportfältet är ca 1 km. Skogsmarken öster om planområdet och området vid Storsjöns strand nedanför GC-tunneln är också väl lämpade för rekreation och friluftsliv.

Gator och trafik

En ny lokal gata anläggs för att, via vägen till kommunens pumpstation, ansluta trafik från området till det allmänna vägnätet.

Kommunen planerar en sammanhängande cykelled mellan Östersund och Brunflo. Denna cykelled går väster om mittbanan och nås via den Gc-väg som också är tillfart till kommunens pumpstation. Cykelleden går i tunnel under mittbanan.

Busshållplats finns vid Opevägen. För närvarande angör 5 busslinjer vid denna hållplats. Avståndet från planområdet till busshållplatsen är ca 0,5 km.

Parkering, varumottag, utfarter

Alla nya fastigheter får utfart mot den nyanlagda lokalgatan

Miljökonsekvenser

I programmet för denna detaljplan gjordes bedömningen att miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL inte behövde utföras.

Banverket har gjort en beräkning av bullernivåerna vid den sydvästra gränsen till de planerade tomterna. Av beräkningen framgår att de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna stämmer bra överens med de riktvärden som Banverket, Boverket och Naturvårdsverket tagit fram. Vad gäller maximala ljudnivåerna så ligger de över de angivna riktvärdena för utomhusbuller. För att minska bullerproblemen skall en uteplats kunna anläggas på den sida av de nya husen som vetter från järnvägen.

Det bergrum som använts för förvaring av omformare har ett tak som ligger i marknivå. Risk för fallolyckor från tak framför porten till bergrummet föreligger. För att undvika olyckor måste skyddsnät sättas upp ovanför porten till Bergrummet innan ny bebyggelse kan tillåtas.

Teknisk försörjning

Vatten

Den planerade bebyggelsen ansluts till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp. Dagvatten tas om hand lokalt.

Värme

Varje byggnad får egen värmeanläggning.

El

Varje ny byggnad kan anslutas till jämtkrafts ledningsnät.

Avfall

Avfall från hushåll hämtas vid varje tomt. Soporna sorteras i två fraktioner, komposterbart och brännbart. Vid Lillsjövägen finns en station för uppsamling av sorterat avfall.

Administrativa frågor

För att bevaka kraven på anpassning till regler för bullerutbredning behöver bygglov prövas. Därför föreslås inga förändringar av den generella bygglovplikten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kjell Olofsson SWECO VBB AB har gjort geoteknisk besiktning av området.

Samhällsbyggnad

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Sven Olofsson
Planingenjör