



| | |
|------------|-----------|
| Dnr MSN | 89-2022 |
| Dnr ByggR: | P 2022-16 |

Detaljplan för Häggbäret 1

BOSTÄDER

Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Laga kraft den 18 juli 2023

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 21 juni 2023

Upprättad av samhällsbyggnad den 7 juni 2023

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i miljö- och samhällsnämnden alternativt kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Samråd

Samråd innebär att förslaget till detaljplanen presenteras och skickas till de som anses vara berörda, det vill säga de boende i eller i närheten av området, andra myndigheter, förvaltningar, ledningsägare och organisationer. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det skriftligen till Samhällsbyggnadsavdelningen under den tid som samrådet pågår. Förslaget kan bearbetas ytterligare i en viss omfattning beroende på inkomna synpunkter. Inkomna synpunkter under samrådet sammanfattas i en samrådsredogörelse och blir en del av beslutsunderlaget till politikerna inför beslut om antagande.

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringarna som föreslås samt konsekvenserna av dessa. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

De handlingar som ni fått visar ett förslag till de förändringar som föreslås för området. Till förslaget hör:

Planbeskrivning (detta dokument)

Plankarta med planbestämmelser

Illustrationskarta

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Granskningsutlåtande

Utredningar:

- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2023-06-02
- Bullerutredning, Norconsult 2023-03-17
- Dagvattenutredning, WSP 2022-10-24
- Riskanalys, Säkerhetspartner Norden 2022-09-13
- Geoteknisk undersökning, Ramböll 2017-11-24
- Geoteknisk undersökning, K-Konsult 1978-05-22

Bullerutredning, miljötekniska markundersökning, samt riskanalys har beställts av Östersunds kommun. Geoteknisk undersökning (2017) har beställts av sökande. Geoteknisk undersökning (1978) beställdes i samband med upprättande av gällande detaljplan.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

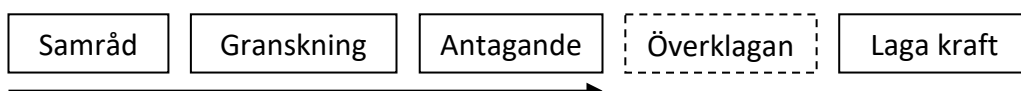
Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Granskning: planförslaget hålls tillgängligt för granskning Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Laga kraft: planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.

här är vi nu



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|----|
| DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 5 |
| Plandata | 5 |
| Läge och areal | 5 |
| Markägoförhållanden | 5 |
| Kommunala beslut | 5 |
| Särskilda frågor för bygglovet | 5 |
| PLANFÖRSLAG, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER | 6 |
| Planbestämmelser med motiv | 6 |
| Beskrivning av planförslaget | 8 |
| Befintlig bebyggelse | 8 |
| Befintlig utemiljö | 9 |
| Ny bebyggelse | 9 |
| Naturmiljö | 14 |
| Service | 17 |
| Tillgänglighet | 17 |
| Gator och Trafik | 18 |
| Hälsa och Säkerhet | 21 |
| Teknisk försörjning | 25 |
| GENOMFÖRANDE | 30 |
| Huvudmannaskap | 30 |
| Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser | 31 |
| Fastighetsbildning | 31 |
| Tekniska anläggningar och ledningar | 31 |
| Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor | 32 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 32 |
| Översiktliga planer och program | 32 |
| Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning | 34 |
| Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB | 34 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN | 36 |

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av två nya flerbostadshus inom ett bebyggt bostadsområde på fastigheten Häggbäret 1 på Frösön, Östersunds kommun. Planen möjliggör cirka 63 nya lägenheter. Den enda skillnaden i markanvändning från gällande plan blir att en onyttjad yta för värmecentral tas bort. Bostäder blir fortsatt den huvudsakliga användningen, med en utökad utnyttjandegrad.

Avsikten är att möjliggöra för en ny byggnad i södra delen av planområdet samt en ny byggnad i norra delen. Vidare syftar planen att tillrättalägga rådande markanvändning inom fastigheten Häggbäret 1, där byggnadernas placering avviker från gällande detaljplan samt en yta på allmän platsmark som brukas för privata parkeringar. Ett genomförande av planförslaget möjliggör ett tillskott av bostäder och en utveckling av stadsdelcentrat i Valla.

Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom planavtal den 2022-04-12.

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar hela fastigheten Häggbäret 1 med angränsande partier av fastigheten Valla 10:5, bestående av Snorres väg samt en mindre parkeringsyta som avses övergå till Häggbäret 1. Planområdets area är cirka 5 ha.

Markägoförhållanden

Bohild Fastigheter äger fastigheten Häggbäret 1. Valla 10:5 ägs av Östersunds kommun.

Kommunala beslut

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2022-03-30 § 63 att lämna positivt planbesked för två nya flerbostadshus på fastigheten Häggbäret 1. Den 28 september 2022 § 203 beslutade Miljö- och samhällsnämnden om samråd.

Särskilda frågor för bygglovet

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovsprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

- Lek och utemiljö, s. 15
- Parkering, s. 18
- Geotekniska förhållanden, s. 21
- Förorenad mark, s. 22
- Buller, s.22
- Dagvatten, s. 25

PLANFÖRSLAG, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planbestämmelser med motiv

| Planbestämmelse | Motivering |
|-------------------------|--|
| B | Den huvudsakliga markanvändningen är bostäder. Planen möjliggör cirka 63 nya lägenheter. |
| NATUR | I utbyte för den mark som tillfaller Häggbäret 1 vid parkeringen i planområdets södra del, överlåts en grön remsa till Valla 10:5. Denna yta planläggs som allmän plats: natur och blir en naturlig del av den angränsande allmänna platsmarken. Möjligheten att röra sig mellan skogsområdet och fastigheten Häggbäret 1 bevaras. |
| GATA | Befintlig gatumark inkluderas för att reglera utfartsförbud mot gatumarken. |
| Med prickar försedd yta | Bestämmelsen används för att reglera att inte passager mellan byggnader ska kunna byggas igen samt för att säkerställa byggnadsfritt område närmast Rödövägen. |
| Med kors försedd yta | Bestämmelsen syftar till att möjliggöra nya komplementbyggnader för att tillgodose nya och befintliga bostäders behov samt för att kunna ersätta komplementbyggnader som avses rivas i förmån för nya huvudbyggnader. |
| h ₁₋₅ | Byggnadshöjder regleras genom högsta nockhöjd. Höjderna har satts anpassat efter byggnadshöjder i omgivande kvarter, närliggande skogsridåer och för att begränsa skuggpåverkan mot befintliga bostäder. |
| n ₁ | För att kunna säkerställa en god dagvattenhantering och bevara friytor för boende begränsas mängden hårdgjorda ytor genom att inte tillåta parkering på gårdsytor. Parkering för rörelsehindrade kan medges i närhet till befintliga bostäder om avstånd till avsedda parkeringsytor överstiger 25 meter från entré. |
| n ₂ | För att uppnå krav på hantering av dagvatten inom fastigheten krävs genomsläppliga ytor med växtlighet som kan rena och fördröja vatten vid skyfall. |

| | |
|---------------------------------|--|
| m ₁ | Gemensamma uteplatser ska anordnas på bullerskyddad sida, där ljudnivåerna inte överstiger riktvärdet för uteplatser (<i>SFS 2015:216 3 § första stycket 2</i>). Balkonger och uteplatser får även anordnas i bullerutsatta lägen som komplement till de gemensamma uteplatserna. |
| Utfartsförbud | Plankartan reglerar placering av utfarter för att säkerställa en säker trafikmiljö längs Snorres väg. |
| O ₁ & f ₄ | Planbestämmelserna syftar till att säkerställa god anpassning till den befintliga bebyggelsen inom kvarteret som uteslutande har sadeltak. |
| f ₁ | Genom att reglera att fönster ska finnas på utvalda husgavlar ökas tryggheten inom kvarteret. Minsta möjlig uppglasad yta säkerställer att tillräcklig andel av fasaden glasas upp för att ge god uppsikt från bostäder mot utemiljön. |
| f ₂ | Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god utformning av fasad på ny bebyggelse. |
| f ₃ | Vid ett genomförande med ett lamellhus ska fasaden förskjutas i djupled i likhet med den befintliga bebyggelsen inom kvarteret. Detta för att ge en god utformning och stärka befintliga kvaliteter. Planbestämmelsen syftar enbart till att reglera lamellhus med en fasadlängd över 40 meter. Vid genomförande med exempelvis ett vinkelhus där fasaden är lägre än 40 meter tillämpas inte bestämmelsen. |
| f ₅ | Takkupor regleras till att högst utgöra 35 procent av takets längd för att säkerställa en god utformning. |
| f ₆ | Bestämmelsen syftar till att bevara en öppen bostadsgård med goda ljusinsläpp. |
| e ₁ | Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra mindre komplementbyggnader, som odlingshus och skärmtak, samtidigt som den avser säkerställa en öppen gårdsmiljö som är fri från större komplementbyggnader. |
| e _{2,3,4} | Byggnadsarea, tillsammans med högsta nockhöjd, reglerar största omfattning på ny bebyggelse. |
| e _{5,6} | Planbestämmelserna gör det möjligt att uppföra nya komplementbyggnader i anslutning till parkeringsytor, för att tillgodose fastighetens utökade behov av förråd och |

| | |
|----------------|--|
| | parkeringar samt för att ersätta befintliga förråd som avses rivas. |
| S ₁ | Bestämmelsen reglerar hur lägenheter kan utformas för att uppfylla kraven i bullerförordningen (2015:216) 3 § 1. |
| u | Allmännyttiga ledningar kan komma behöva flyttas vid ett genomförande. Markreservat har därför lagts för ny dragning av ledningar. |

Beskrivning av planförslaget

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av 11 bostadshus i två våningar som uppfördes under tidigt 1980-tal. Ett ytterligare hus har tidigare funnits som brann ner år 2020. Nockhöjden är något lägre än 10 meter. Husen är placerade så att fem mindre gårdar med cirka 30 lägenheter per gård bildas. Lägenheterna på bottenplanet har privat uteplats och de i övre plan har balkong. Till varje lägenhet finns ett lägenhetsförråd i separata förrådsbyggnader vid parkeringarna.



Foton av den befintliga bebyggelsen.

Totalt finns ett tiotal komplementbyggnader inom planområdet som används för parkering, förråd och avfallshantering. Två garagebyggnader i södra delen av planområdet kommer rivas vid ett genomförande, se nedan.



De två garage- och förrådslängorna i sydvästra delen av planområdet kommer att rivas vid ett genomförande.

Befintlig utemiljö

För respektive bostadsgård finns en gräsyta och ett gårdshus med tvättstuga och utrymmen för cykel och barnvagnsförvaring. Utöver de mindre bostadsgårdarna finns flera större gemensamma grönytor, som i huvudsak består av gräsmatta med inslag av träd, buskar samt en lekplats. Utmed västra fastighetsgränsen finns grästäckta vallar som skärmar av och minskar buller från Snorres väg.

I anslutning till norra och södra infarterna finns parkeringsytor. I de centrala delarna av fastigheten löper hårdgjorda gångvägar som kopplar samman bostäderna med varandra samt till infarterna. De centrala delarna av fastigheten är fria från motortrafik och avgränsas med vägbommar.

Ny bebyggelse

Planen innebär en förtätning på två platser inom ett bostadsområde. Planområdet ligger inom ett prioriterat förtätningsstråk och den nya bebyggelsen kan nyttja befintlig infrastruktur. Det innebär således att vidare utbyggnad av vägar och långa VA-dragningar med ingrepp i naturen inte behöver göras. Mot bakgrund av detta bedöms planförslaget vara förenligt med kommunens översiktsplan *Östersund 2040*.

I södra delen av planområdet kan bostadsbyggnad uppföras till en högsta nockhöjd om 17 meter. Avsikten är att antingen bygga ett sammanhängande vinkel- eller lamellhus. Om lamellhus byggs ska volymen brytas upp genom en förskjutning i djupled av fasaden, se bild nedan.



Utdrag från illustrationskartan som visar de två föreslagna varianterna av bebyggelse i södra delen av planområdet. Illustrationskartan visar endast förslag på hur bebyggelse kan utformas och är ej juridiskt bindande.

Bebyggelsen bidrar till att skapa en gårdsyta mellan nya och befintliga hus. Byggnaden ersätter befintlig markparkering och garagebyggnader som finns på platsen idag. Byggnadshöjder har anpassats efter omgivande bebyggelse och den angränsande skogsidån.



Två exempel på hur bebyggelsen i södra delen av planområdet kan utformas. Illustration från Månsson & Hansson.

Byggnader i norra delen av planområdet kan uppföras till en högsta nockhöjd om 12 respektive 19,5 meter. Bebyggelsen kan uppföras på den tidigare bebyggda markytan för ett nedbrunnet hus och på anslutande grönyta. Den högre delen av huset placeras parallellt med befintlig garagelänga.



Illustration av föreslagen bebyggelse i norra delen av planområdet av JB, Månsson & Hansson.

Planförslaget medför högre byggnadshöjder inom kvarteret Häggbäret men förhåller sig till höjder som finns inom stadsdelen, på södra sidan av Vallsundsvägen. De nya byggnaderna är en viktig del i kommunens bostadsförsörjning och bidrar till utvecklingen av stadsdel Valla. Tillsammans med den nya bebyggelsen på andra sidan Vallsundsvägen förstärks stadsdelscentrat med en tätare bebyggelse.

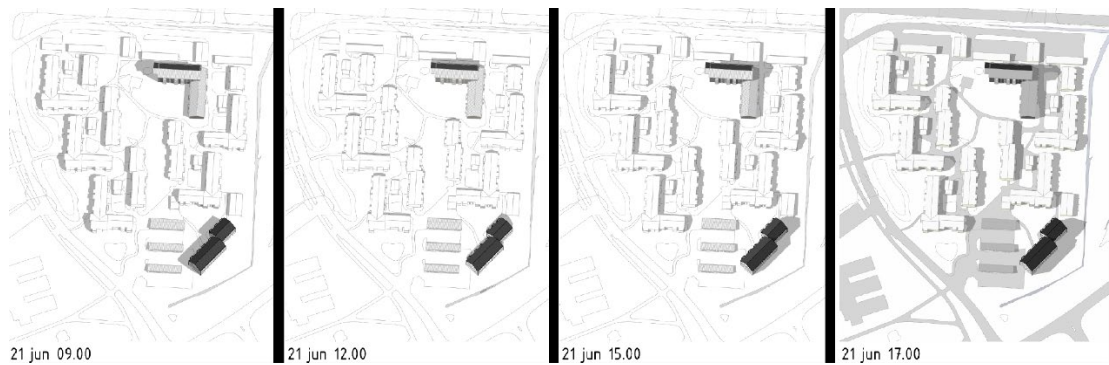
Planen möjliggör även att fler komplementbyggnader, som garage och förråd, kan uppföras på fastigheten. Det har i planförslaget tagits hänsyn till att åtkomsten till skogen på Valla 10:5 är viktig för området. I planen har möjliga platser för uppförande av större komplementbyggnader placerats så att befintliga stråk mot skogspartiet bevarats. Planförslaget möjliggör uppförande av komplementbyggnader på hårdgjord yta samt grönyta. Förlust av grönyta bedöms acceptabelt eftersom det finns gott om grönytor inom planområdet. Vid ett genomförande av planen bör kvaliteten på kvarvarande grönytor höjas som kompensation för de förlorade grönytona. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter. Större komplementbyggnader, som garage och förråd, kan placeras vid planområdets parkeringsytor. Den södra parkeringsytan regleras till högsta totala byggnadsarea 750 m², respektive 2000 m² för den norra parkeringsytan. Inom fastighetens gårdsmiljöer regleras högsta byggnadsarea till 40 m² per komplementbyggnad för att göra det möjligt att uppföra mindre komplementbyggnader, exempelvis skärmtak och växthus.

Skuggpåverkan

Vid möjlig placering av nya byggnader har hänsyn tagits till skuggpåverkan. Utformning på bebyggelse anpassas även genom att förslagets högsta byggnadshöjd placeras närmast Rödövägen medan övrig ny bebyggelse får lägre byggnadshöjder. För att utreda planförslagets påverkan på befintlig miljö avseende skuggning har en skuggstudie tagits fram.

Skugga från ny bebyggelse i norra delen av planområdet påverkar främst parkerings- och förrådsytor samt viss skuggning på befintliga lägenheter under delar av året. Den nya bebyggelsen i norr kommer även till viss del skugga angränsande gårdsmiljöer under morgon och eftermiddag. Skuggning av gårdsmiljön motsvarar i till stor del tidigare skuggning från den nedbrunna byggnaden. Skugga från den nya bebyggelsen i södra delen av planområdet kommer beröra det närmast belägna huset under vissa tider och delar av året.

Vid sommarsolstånd, 21 juni, medför planförslaget ingen skuggning på hus i planområdet. Mindre delar av gemensamma uteplatser kommer att skuggas under förmiddag.



Beräknad skuggning i planförslaget, fyra olika klockslag 21 juni.

Vid höstdagjämning skuggas ett hus i södra delen av planområdet. Berörda lägenheter kommer skuggas under cirka en timme för respektive lägenhet under förmiddag innan skuggan förflyttar sig. Den gemensamma uteplatsen skuggas under förmiddag. Vid ny bebyggelse i norra delen av planområdet kommer angränsande hus skuggas från cirka 16.00 fram till solnedgång.



Beräknad skuggning i planförslaget, fyra olika klockslag 23 september.

Nedan illustreras skuggpåverkan under höstdagjämning, 23 september, vid utformning som vinkelhus för den södra bebyggelsen. Även här påverkas angränsande hus under cirka en timme för respektive lägenhet under förmiddag. Den gemensamma uteplatsen kommer däremot skuggas under en större del av dagen.



Beräknad skuggning i planförslaget med alternativ utformning av södra huset. Fyra klockslag 23 september.

Den nya bebyggelsen i södra delen av planområdet får störst skuggpåverkan under vintertid. Vid vintersolstånd, 21 december skuggas hela det angränsande huset under förmiddagen. Vid soluppgång sträcker sig även skuggan längre in i kvarteret och träffar flera hus. Under eftermiddag blir skuggpåverkan på bebyggelse lägre. Den gemensamma uteplatsen kommer skuggas hela dagen. Ny bebyggelse i norra delen av planområdet kommer enbart skugga enstaka lägenheter vid solnedgång. Den gemensamma uteplatsen i norr kommer nås av sol under delar av dagen.



Beräknad skuggning i planförslaget vid vintersolstånd, tre olika klockslag 21 december.

Under vårdagsjämning, 20 mars kan skuggpåverkan jämföras med höstdagsjämning. Angränsande hus i södra delen skuggas under förmiddag, cirka en timme för respektive lägenhet. Bebyggelsen i norr kommer skugga angränsande hus i öst under sen eftermiddag.



Beräknad skuggning i planförslaget, fyra olika klockslag 20 mars.

Den nya bebyggelsen som planförslaget medför kommer innebära att befintlig bebyggelse påverkas av skuggning, mot lägenheter och gårdsyta. Påverkan är begränsad till vissa tider på dygnet och årstider samt inom en relativt låg omfattning.

Planförslaget ligger inom tätbebyggt område med stadslik karaktär och den skuggpåverkan ett plangenomförande medför bedöms vara acceptabel för platsen. Allmänintresset av att kunna utöka bostadsutbudet på fastigheten bedömer Samhällsbyggnad därmed överväga eventuell olägenhet avseende skuggning.

Naturmiljö

Ett område om cirka 307 m² i den södra delen av planområdet övergår från allmän platsmark till kvartersmark, för att kunna nyttjas som parkering och för dagvattenåtgärder. Denna yta är sedan länge till stor del asfalterad och används som parkering. En yta av motsvarande storlek i sydöstra delen av planområdet övergår från kvartersmark till allmän platsmark natur. Marken som planläggs för natur består idag av uppvuxna träd.

Öster om planområdet finns ett naturområde, bestående av sumpskog med stigar. Utmed planområdets östra gräns löper ett dike som är mindre än en meter djupt och periodvis vattenförande. Diket fortsätter utanför södra plangränsen och ansluter sedan mot Valla Centrum.

Grönområdet mellan planområdet och Vallsundsvägen består av uppvuxna träd och i mindre utsträckning klippt gräsmatta. Det aktuella området kommer även fortsättningsvis att fungera som en grön avskärmning mellan Vallsundsvägen och bostadsområdet.

För att skydda vegetation och undvika markskador inom den allmänna platsmarken som angränsar planen placeras ny byggnad minst sju meter från gräns mot allmän platsmark natur. Detta innebär även att byggnaden inte begränsar tillgängligheten till skogsområdet från planområdet.

Ändsjön är ett blekeområde på norra sidan av Rödövägen, som omfattas av Natura 2000 och har unika naturvärden. Ändsjön bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget med hänsyn till avstånd och topografi i förhållande till planområdet.

Utemiljö och rekreation

Lek och utemiljö

Fysisk aktivitet är en förutsättning för en god fysisk, mental och social hälsoutveckling. Människors hälsa formas i samspel mellan individuella förutsättningar och den omgivande sociala miljön. Barn och äldre är särskilda grupper som vinner på nära tillgänglighet. Det är av stor vikt att ge barn och ungdomar möjlighet att få eget utrymme för kreativitet och eget skapande i olika verksamheter för att skapa trygga och goda uppväxtvillkor samt en meningsfull fritid. Lekplatsen är inte bara en fysisk miljö utan framförallt en social miljö för barn där många hittar sina kamrater som sedan följer en långt upp i åren. Barn med funktionshinder går dock ofta miste om den möjligheten då lekplatser ofta inte är tillgängliga för dem.

Av PBL 8 kap. 9 § framgår att det på en tomt som ska bebyggas med bostäder ska det finnas tillräckligt stor friyta för lek och utevistelse. Inom planområdet finns gott om friytor, i huvudsak bestående av gräsmatta. Delar av friytan tas i anspråk till förmån för bebyggelse, för att värna om kvarvarande friytor begränsar plankartan mark som inte får bebyggas eller brukas för parkeringsändamål, med undantag för mindre komplementbyggnader och parkering för rörelsehindrade. Eftersom nya bostäder tillkommer samtidigt som friyta reduceras bör kvaliteten på områdets kvarvarande friytor höjas. För att höja kvaliteten på områdets friytor föreslås att ny växtlighet planteras, framför allt i närheten av lekplatsen och vid ny bebyggelse samt att utveckla lekplatsen.

Översiktsplanen anger vid om- och nybyggnation av bostäder att gröna miljöer ska finnas inom 50 meter från bostaden. Utöver friytor inom kvartersmark finns ett skogsområde på östra sidan om planområdet. I gällande plan *F78 – Kv. Häggbäret mm.* är marken avsatt som allmän plats för park. Planförslaget medför ingen ändring gällande detta. Det mål som översiktsplanen ställer gällande max 50 meter till gröna miljöer kommer uppnås för nya och befintliga bostäder vid ett genomförande av planen.

För naturnära rekreation och rörelse finns ett mindre nätverk av stigar i det angränsande skogsområdet. Ett genomförande av planförslaget kommer inte begränsa åtkomsten till skogsområdet. Vid Ändsjön finns längre leder för vandring samt skidspår.

Eftersom en stor del av utemiljön närmast bostäderna är fri från motortrafik uppnås god trygghet avseende trafik i bostädernas utemiljö. Begränsning av motortrafiken gör även att det är det tryggt att röra sig till fots genom området.

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att synliggöra den nytta människan får från naturen helt gratis.

Växtligheten inom området spelar en viktig roll för *reglerande* ekosystemtjänster som att exempelvis filtrera och absorbera luftburna föroreningar från trafikmiljön, ta upp koldioxid samt bidra till rening och fördröjning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Genomsläppliga ytor, exempelvis gräsmattor och planteringar, är särskilt viktiga för att kunna fördröja dagvatten vid kraftiga regn och därmed förhindra översvämning av fastigheter och anläggningar. Träd verkar temperaturreglerande och erbjuder skugga och visst vindskydd i närområdet. Växterna inom området förhindrar också erosion, lockar bin och andra pollinerande insekter och bidrar till fröspridning.

Växtligheten inom området bidrar även till *stödjande* ekosystemtjänster som till exempel bildande av ny jord, fotosyntes och syresättning av luft samt bidrar till rening och kretslopp av vatten, kol och näringsämnen samt främjar även den biologiska mångfalden.

Växtligheten bidrar också till ett antal *kulturella* ekosystemtjänster där forskning bland annat visar att stadsgrönska ökar upplevelsen av hälsa, välbefinnande och mental återhämtning. Planteringarna bidrar till att skapa en attraktiv stadsmiljö. Gröna miljöer skapar även förutsättningar för möten mellan människor och är värdefulla för många individers sociala liv.

Grönytor som tas i anspråk består av klippt gräsmatta som har lägre betydelse för ekosystemtjänster samt några träd med mer betydande värden. Träden som påverkas av den nya bebyggelsen bör antingen flyttas eller ersättas i form av nya träd, vidare bör kvaliteten på utemiljön höjas inom fastigheten som kompensation för påverkan på ekosystemtjänster. I första hand rekommenderas åtgärder inom fastigheten som främjar biologisk mångfald, en attraktiv stadsmiljö och hantering av dagvatten.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar normalt land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Utmed planområdets östra gräns finns ett dike som anlades på 1980-talet med avsikt att skydda bebyggelsen inom kvarteret Häggbäret från vatten. Diket är tidvis vattenförande med sly i botten och leder dagvatten vid skyfall och snösmältning.

Åtkomst till diket från planområdet begränsas av ett stängsel längs delar av diket västra sida. Inom planarbetet har inte några betydande natur- eller rekreationsvärden kopplade till diket funnits. Diket omfattas inte av strandskyddet.



Bild 11: Foto som visar diket vid platsbesök den 18 maj, 2022.

Service

På andra sidan Vallsundsvägen, cirka hundra meter från planområdet, ligger Valla centrum. Här finns livsmedelsbutik, bankomat, laddningsstation för elbilar, fritidsgård, grundskola årskurs F-9 och Önegårdens förskola. Valla centrum kan nås från planområdet genom gång- och cykelväg med planskild korsning under Vallsundsvägen. Närmaste vårdcentral är Frösö hälsocentral som ligger 2,5 km från planområdet. Planområdets läge är således mycket gynnsamt gällande avstånd till service. Bostäder i servicenära lägen minskar beroendet av bilen som dagligt transportmedel och skapar förutsättningar för mer hållbara mobilitetsval.

Trygghet

Planförslaget kan bidra till en ökad trygghet, främst genom att fler bostäder innebär en ökad rörelse och mänsklig närvaro inom kvarteret Häggbäret och stadsdel Valla. En förhöjd kvalitet av utemiljön kan tillsammans med goda materialval medföra en ökad känsla av att området är välskött, vilket ökar tryggheten. Överblickbarhet är en viktig aspekt för en trygg utemiljö, därför placeras byggnader så att siktlinjer inom planområdet bevaras. Fönster och balkonger placeras med fördel mot ytor där människor vistas för en ökad trygghet. Planbestämmelsen f_1 reglerar att gavlar ska ha fönster, detta för en god gestaltning samt även för att öka tryggheten.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är en grundläggande förutsättning för människors delaktighet i samhället. En otillgänglig omgivning inskränker rörligheten och valfriheten, med negativ påverkan på hälsan som en konsekvens. Grupperna funktionshindrade och äldre har en särställning i detta avseende. Även barns möjlighet till ohämmad lek utan vuxnas översyn påverkas av tillgängligheten. Tillgänglighet till skolor och fritidsaktiviteter är viktiga för barns möjlighet att själva förflytta sig.

Planområdet är relativt flackt och har hårdgjorda gångar till entréer, vilket är fördelaktigt avseende tillgänglighet. Det finns ytor för angöring och handikapparkering på fastigheten. Vid behov går det att angöra i direkt anslutning till entréer för samtliga byggnader.

Platsens närhet till service och hållplatser motverkar att personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga exkluderas från moment i vardagen. En busshållplats finns vid Snorres väg som enkelt kan nås från planområdet.

Planområdet ligger mellan Rödövägen och Vallsundsvägen, som båda har relativt höga hastighetsgränser för tätbebyggt område. Båda vägarna utgör barriärer, inte minst Rödövägen som har högre trafikmängd, hastighetsbegränsning samt saknar passage för fotgängare. Under Vallsundsvägen finns en planskild korsning för gång- och cykelvägen som ansluter planområdet till Valla centrum.

Gator och Trafik

Till Häggbäret 1 finns två separata infarter från Snorres väg, som i sin tur ansluter till Rödövägen och Vallsundsvägen. Rödövägen är huvudled mot de centrala delarna av staden. Vid infarterna finns parkering och förråd, från parkeringsplatserna går bilfria smågator som sträcker sig genom de centrala delarna av planområdet och ansluter till bostadsentréer. Smågatorna är tillräckligt breda för biltrafik om behov finns av att kunna nå entréer inom området.

Utmed Snorres väg finns busshållplats samt en gång- och cykelväg som ansluter till Valla centrum, där det i sin tur finns gång- och cykelväg till centrala delarna av staden.

Möjligheter till klimatanpassade transportsätt till och från planområdet är goda, planförslaget kan därför bidra till att uppnå målen för färdmedelsfördelning som anges i den kommunala klimatstrategin.

Gång- och cykeltrafik

En trafikseparerad gång- och cykelväg löper utmed den västra sidan av Snorres väg, under Vallsundsvägen och ansluter till Valla centrum. Från Valla centrum finns gång- och cykelväg i riktning mot centrala Östersund respektive Frösö park. För att nå gång- och cykelvägen måste Snorres väg korsas men vägen har låg hastighetsgräns och belastas av relativt lite trafik.

Med en ökning av invånare på fastigheten Häggbäret 1, riskerar trafiksituationen för gående och cyklister som korsar Snorres väg att förvärras. Detta avser kommunen åtgärda genom att skapa en säkrare passage för oskyddade trafikanter i anslutning till den södra infarten till planområdet.

Inom fastigheten Häggbäret 1 finns goda förutsättningar att röra sig som fotgängare eftersom det finns ett nät av bilfria smågator.

Kollektivtrafik

Östersunds kommun har som mål att nya bostäder i huvudsak ska placeras i lägen som har god försörjning av kollektivtrafik. Vad detta innebär inom stadens gränser är att närmsta hållplats ska ligga inom 300 meter från bostaden samt ha en god turtäthet. Detta mål uppfylls i planförslaget, vidare har den närmsta hållplatsen, utmed Snorres väg busskurer som erbjuder skydd mot väder. Snorres väg har en relativt låg trafikmängd och hastighetsgräns. Hållplatserna är placerade med fri sikt i alla riktningar och busskurerna är genomsiktliga. Sammantaget bedöms hållplatserna kunna leva upp till en god säkerhet och trygghet för resenärer.

Parkering och utfarter

Östersunds kommun har antagit en parkeringspolicy som anger minsta antal bil- och cykelparkeringar vid nybyggnad. Parkeringstalen varierar beroende

på läge och är flexibla på så vis att de kan reduceras via avtalsskrivning om fastighetsägare genomför åtgärder som gynnar hållbara transportlösningar.

Bilparkering

Planområdet tillhör zon 3 i Östersunds kommuns parkeringspolicy och parkeringstal ska beräknas enligt flerbostadshus. Parkeringstalet för bilar blir 8 boendeparkeringar och 1 besöksparkering, totalt 9 parkeringar, per 1000 m² bruttoarea. Eftersom nya bilparkeringar avses integreras med befintliga parkeringar beräknas parkeringstalet för hela fastigheten. Parkeringspolicyn anger att stor omsorg ska läggas på gestaltningen av parkeringar och utformas med en anpassning efter omgivning. Parkeringar bör även ha inslag av planteringar, vilket även bör göras i Häggbäret för att rena dagvatten från hårdgjorda parkeringsytor.

Det finns totalt 158 parkeringsplatser på fastigheten idag, varav 66 i garage och 92 öppna parkeringar. Bruttoarean på befintlig bebyggelse är ungefär 15 500 m², vilket innebär ett behov av 139 bilparkeringsplatser. Planförslaget innebär en ökning av bruttoarean till totalt 21 700 m², vilket kräver 195 parkeringsplatser för att uppnå parkeringsnormen. En del befintliga parkeringsplatser och garage kommer försvinna i förmån för de nya bostäderna. Markparkering i nordöstra hörnet av planområdet utökas med nya platser och vid södra infarten tillkommer nya markparkeringar samt garage.

Exploatören har redovisat ett förslag på genomförande med 174 parkeringsplatser, vilket kräver en nedskrivning av parkeringstalet med minst 13 procent genom mobilitetsåtgärder. Det finns olika typer av mobilitetsåtgärder som kan tillämpas, exempelvis förbättrade cykelfaciliteter, bilpool eller skärm i trapphus som visar bussavgångar. Exploatören har föreslagit att förse området med bilpool. Med hjälp av mobilitetsåtgärder kan således parkeringsnorm uppnås enligt riktlinjerna i kommunens parkeringspolicy.

Av samtliga bilplatser ska tre procent, dock minst en plats, vara utformade och placerade så att de är lämpliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Platserna ska placeras inom 25 meter från entréer och vara minst fem meter breda (alt. utrymme på sidan) och markeras med att den är avsedd för rörelsehindrade. Lutningen på förflyttningssvägen mellan bilplatsen och entrén bör inte överstiga 1:50. Planförslaget medger även parkering för rörelsehindrade i närhet till befintliga bostäder.

Planförslaget medger uppförande av större komplementbyggnader på parkeringsytorna. Detta möjliggör för exempelvis förråd, garage, soprum och carport. Utnyttjandegraden begränsas av bestämmelserna e₅ och e₆. Enligt bestämmelserna får komplementbyggnader utgöra som mest en total byggnadsarea på 750 m² på den södra parkeringsytan, respektive 2000 m² för den norra parkeringsytan. Utnyttjandegraden gör det möjligt att uppföra fler komplementbyggnader än vad som finns idag.

Cykelparkering

Kommunens parkeringspolicy anger att 35 cykelparkeringar ska finnas per 1000 m² bruttoarea i zon 3, varav 20 parkeringar inomhus och 15 utomhus.

I exploatörens förslag på genomförande krävs 105 cykelparkeringar i anslutning till det södra huset. I föreslaget utförande från exploatören anordnas 45 cykelparkeringar utomhus, varav 23 placeras parallellt med norra fasaden och 22 intill västra husgaveln. 60 platser behöver anordnas inomhus, vilket kan placeras inom det nya bostadshuset.

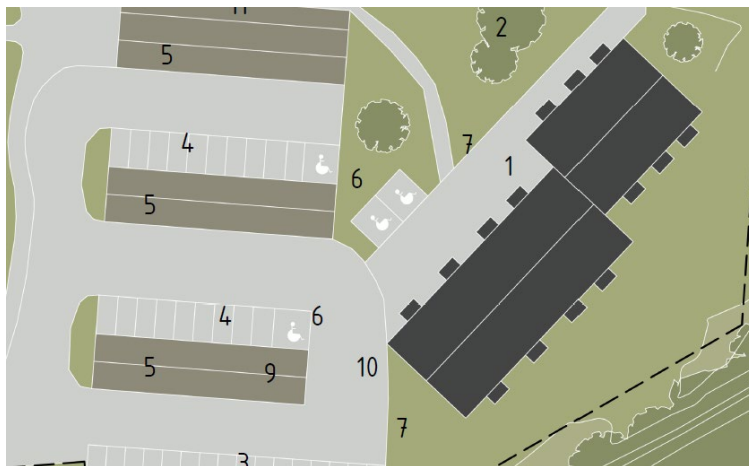


Bild 12. Södra byggnaden. Cykelparkeringar föreslås placeras inom bostadshuset samt utomhus vid ytor som markerats med 7.

För den norra byggnaden krävs totalt 116 cykelparkeringar. Från det befintliga cykelförrådet kan 20 platser nyttjas, 46 nya platser kan anordnas inom det nya bostadshuset. 50 platser föreslås placeras utomhus, varav 15 utanför befintligt cykelförråd och resterande utmed nya bostadshusets norra fasad. Cykelparkering ska ordnas i linje med kommunens parkeringspolicy men behöver inte anläggas på det vis som beskrivs ovan.

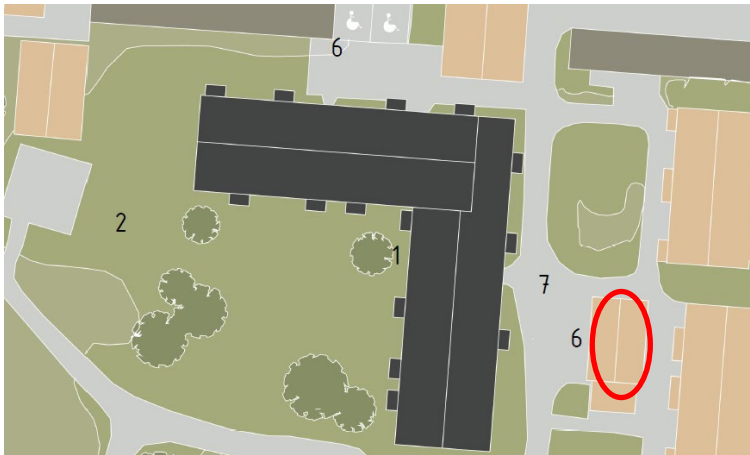


Bild 13. Norra byggnaden. Cykelparkering kan placeras inom bostadshuset och rödmarkerat cykelförråd. Utomhusparkering kan placeras vid ytor som markerats med 6.

Utfarter

Två utfarter till Snorres väg finns från kvarteret Häggbäret, en i södra delen av planområdet och en i norra delen. Planen reglerar utfartsförbud mot Snorres väg, med undantag för de befintliga utfarterna, för att värna om en säker trafikmiljö. Utfartsförbud gäller även fortsatt mot Rödövägen, vilket regleras i gällande detaljplan (F78) som omfattar vägområdet.

Hälsa och Säkerhet

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning genomfördes 1978 för hela planområdet i samband med framtagande av nu gällande detaljplan. Ytterligare en geoteknisk undersökning har utförts av Ramböll Sverige 2017 som enbart omfattar de södra delarna av planområdet.

I den äldre undersökningen framgår att större delen av fastigheten har lösa ytlager, vilket styrks i den nyare undersökningen. Fyllnadsmaterial rapporteras även i den nyare undersökningen. Den geotekniska undersökning som Ramböll utförde 2017 rekommenderar att grundläggning utförs med pålar eller plintar till bedömt pålstopp.

Utifrån ovanstående bedömer Samhällsbyggnad att marken är lämplig för bebyggelse, inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

I samband med den senast utförda geotekniska utredningen (Ramböll, 2017) genomfördes mätningar i tre punkter. Två av mätpunkterna visade på lågradonnivå medan den tredje punkten uppmätte högradonnivå (72 till 77

kBq/m³). Mätpunkten med förhöjda radonnivåer togs i fyllning under en tidigare fjärrvärmeanläggning vilket tyder på att en högradonhaltig fyllning finns i området. Radonhalten kan variera kraftigt inom planområdet, inte minst beroende på vilket fyllnadsmaterial som har använts lokalt. Med bakgrund av de lokalt förhöjda radonnivåerna rekommenderar utredningen att byggnader radonskyddas samt förses med dräneringsrör i grusbädden under husen med pump för att cirkulera luft och på så vis minska radonnivåerna vid bostäder.

Förorenad mark

En fjärrvärmecentral med pannrum har tidigare stått i anslutning till södra parkeringen. Anläggningen revs 2006 och då sanerades även marken. Under våren 2023 genomfördes en miljöteknisk markundersökning (Tyréns 2023-06-02). I undersökningen återfanns ingen förorenad mark. Ett fåtal halter översteg naturvårdsverkets generella riktvärden för KM något. Dessa halter överensstämmer med förväntade bakgrundskoncentrationer i området för respektive ämne.

Vid grävning påträffades vatten med petroleumliknande film som rann underifrån ett betongfundament som vilar på underliggande morän. Vattnet skickades för provtagning men visade inte på någon känd förorening.

Undersökningen omfattade även prover av mark intill brandhärjad byggnad år 2020, proven testades bland annat för PFAS, inga förhöjda halter upptäcktes i proverna.

Trots att inga föroreningar identifierats måste hänsyn tas till det faktum att halter överstigande KM har påträffats och om överskottsmassor uppstår i framtiden ska dessa omhändertas eller anmälas enligt Naturvårdsverkets handbok 2010:1. Om betongfundament från tidigare värmecentral ska bortschaktas bör försiktighet vidtas, då det inte går att utesluta att oljeförorening kan ha ansamlats under konstruktionerna även om inga förhöjda halter har uppmätts.

Störningar

Vid ett genomförande av planförslaget kan vissa störningar uppstå för omgivningen i samband med byggnation. Det blir en högre mängd tung trafik längs Snorres väg samt inom fastigheten. Vid byggplatser finns risk för tillfälligt höga ljudnivåer som kan orsaka olägenhet för boende i området. Efter byggskedet väntas inga betydande störningar från planförslaget. En viss trafikökning till och från de nya bostäderna förväntas men bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet för boende i eller i anslutning till området.

Buller

En bullerutredning har genomförts för planförslaget (Norconsult, 2023-03-17). I utredningen beräknas bullernivåer enligt den trafikmängd som finns idag samt enligt trafikprognos för Jämtland 2040. Beräkningarna utgår från

de senaste trafikmätningar som har utförts på Rödövägen, Vallsundsvägen, Önevägen och Snorres väg.

Bullernivåer mäts utifrån två olika mått, ekvivalent och maximal ljudnivå. Med ekvivalent ljudnivå avses medelljudnivån under viss tidsperiod. Avseende trafikbuller är den tidsperioden oftast ett dygn. Med maximal ljudnivå avses den högsta förekommande ljudnivån.

I bullerförordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns riktvärden för buller från spår- och vägtrafik som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. Enligt 3 § bör buller från vägar inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Det mest bullerutsatta läget är den föreslagna bebyggelsen mot Rödövägen, där uppgår den ekvivalenta ljudnivån vid fasad som högst till 60 dBA i nuläge, respektive 61 dBA vid trafikprognos för 2040. På samma plats finns även den högsta maximala ljudnivån som uppgår till 71 dBA i nuläge och 72 i prognos för 2040. Ljudnivåerna vid fasad är inom bullerförordningens angivna riktvärde i 3 § första stycket 1 i nuläget men bedöms överstigas år 2040 i lägenheter närmast Rödövägen på våning 3–5, som ett resultat av förväntad trafikökning. Riktvärden för buller vid uteplats (3 § första stycket 2) överskrids både för den föreslagna bebyggelsen närmast Rödövägen samt bebyggelsen närmast Vallsundsvägen. Av denna anledning ska gemensamma uteplatser anordnas på bullerskyddad sida, vilket regleras i planbestämmelse m₁. Ytterligare uteplatser och balkonger i bullerutsatta lägen kan utgöra komplement till de gemensamma uteplatserna.

Förråds- och garagebyggnader vid den norra infarten fyller en bullerdämpande funktion, vilket bör beaktas om det uppstår behov att renovera eller ersätta byggnaderna i fråga.

Farligt gods

Planområdet ligger nära Rödövägen som är primärled för farligt gods, enligt planförslaget kan nya bostäder placeras som närmast cirka 40 meter från väggkant. Mot bakgrund av bostädernas närhet till Rödövägen har en riskutredning utförts (Säkerhetspartner Norden AB, 2022-09-13).

Utredningens slutsats är att risknivåerna är acceptabla och ett plangenomförande kan ske utan behov av riskreducerande åtgärder.

Med Trafikverkets prognos för ökad godstransport för 2040 tros trafiken öka med 1,85% per år. Med denna prognos överstiger samhällsriskerna den undre gränsen för ALARP något men samhällsriskerna bedöms fortsatt vara acceptabel.

Elsäkerhet och strålning

Inga källor till strålning eller magnetfält har identifierats inom planområdet eller områdets direkta omgivning.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum är beläget vid Vallaskolan. Planförslaget medför ingen påverkan på något skyddsrum.

Räddningstjänst

Brandvatten

Ingen branddamm finns inom eller i direkt anslutning till planområdet, närmaste branddamm är Ändsjön.

Det finns en brandpost vid den södra infarten till planområdet, utanför fastighetsgränsen. I kedjehusområdet på västra sidan om Snorres väg finns även flera brandposter. Räddningstjänstens riktlinjer för tät bostadsbebyggelse med fler än fyra våningar är ett flöde på 20 l/s och högsta avstånd 200 meter från byggnad. Samtliga brandposter i anslutning till planområdet har kapacitet för minst 20 l/s. Avstånden mellan bostäder och brandpost uppgår till cirka 50 till 200 meter.

Utrymning och uppställningsplats

Insattiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Enligt räddningstjänstens insatskarta ska insattiden normalt inte överstiga 10 minuter för planområdet. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon och möjligheten till effektiva räddningsinsatser bedöms vara goda.

Utrymning kan ordnas på olika sätt. Om det kunna ske med hjälp av Räddningstjänstens utrustning krävs det en uppställningsplats för stege eller höjdfordon och god tillgänglighet till uppställningsplatsen. För bebyggelse där karmunderstycket eller balkongräcket är högst 11 meter över marken är det möjligt med utrymning via bärbar stege. En stor del av den föreslagna bebyggelsen kan emellertid bli högre än detta och då krävs höjdfordon. För utrymning med höjdfordon krävs en uppställningsplats inom 9 meter från aktuell byggnad på minst 12 x 5 meter med en maximal lutning på 8,5 %. Uppställningsplatsen ska vara placerad utanför balkonger eller fönster, vara hårdgjord och klara samma axeltryck som en räddningsväg. Det är även möjligt att ordna utrymning på annat vis som inte kräver Räddningstjänstens utrustning.

Brandspridning

Om byggnader placeras närmare än 8 meter från närmsta befintlig byggnad krävs särskilda åtgärder. Sammanbyggda byggnader i två plan kan använda en brandcellsgräns mellan byggnaderna. En brandvägg bör användas för att

separera sammanbyggda byggnader som har fler än två våningar. Brandvägg krävs även när en byggnad på två våningar sammanbyggs med en byggnad med fler våningar. I vissa fall krävs analytisk dimensionering, till exempel när två flerbostadshus placeras inom 8 m från varandra men inte byggs samman.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Den nya bebyggelsen kommer anslutas till kommunalt VA.

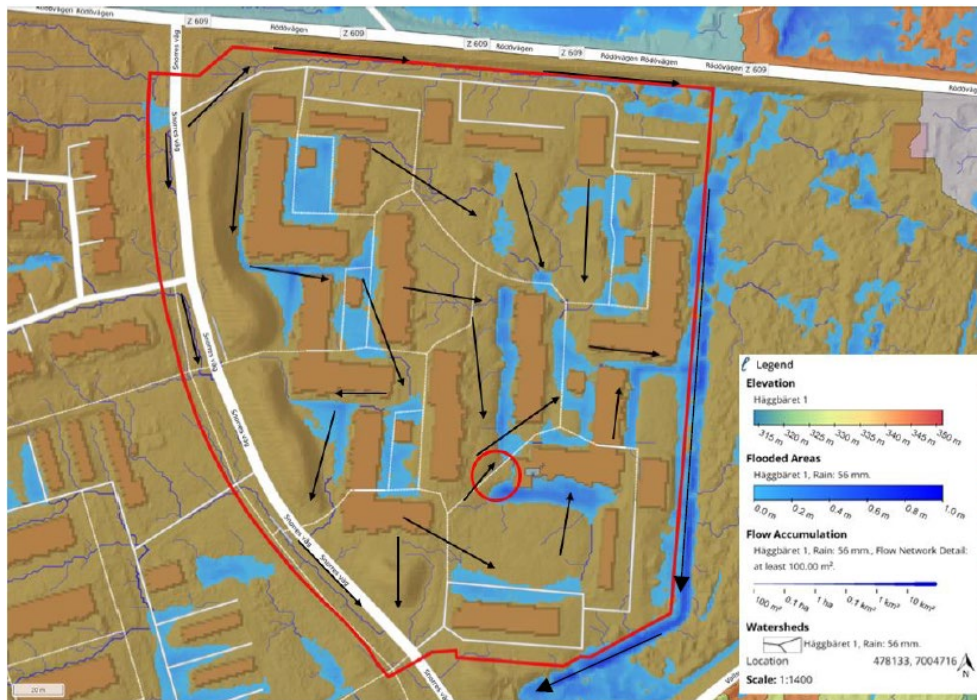
Dagvatten

Dagvattenflödet från planområdet kommer att öka vid genomförandet av planförslaget eftersom mängden hårdgjorda ytor ökar.

En dagvattenutredning har genomförts för planförslaget (WSP 2022-10-24). Utgångspunkten för utredningen var att ett 2-årsregn ska kunna renas och fördröjas inom enskild fastighet och 20-årsregn fördröjas på allmän platsmark. Vid flödesberäkningar har en klimatfaktor på 1,25 använts för att skapa större marginal mot framtida klimatförändringar. I första hand ska dagvatten omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar.

Från dagvattenutredningen framgår att ett 20-årsregn kan omhändertas genom det angränsande diket, där vattnet i huvudsak leds vidare söderut till Storsjön. Diket har några lågpunkter där vatten blir stående, ansamlat vatten i diket infiltreras. 2-årsregn föreslås fördröjas och renas på befintliga och nya grönytor inom fastigheten.

Vid ett genomförande bör flödesvägar och instängda områden vid befintlig bebyggelse beaktas genom att undvika att leda ytterligare dagvatten till lågpunkter.



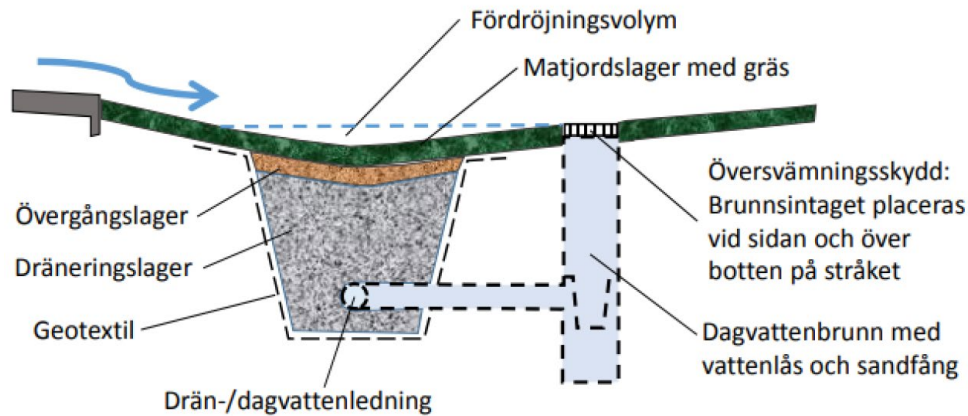
Flödesvägar, avrinningsområden och instängda områden med risk för översvämning i befintlig situation. De ljusblå områdena illustrerar platser där lågpunkter där vatten kan bli stående. Vid röd cirkel finns det största potentiella vattendjupet inom området.

Från utredningen framgår att planförslaget, med den ökade mängden hårdgjorda ytor det medför skulle leda till ett ökat flöde från 279 l/s till 377 l/s vid ett 2-årsregn, respektive 680 l/s till 909 l/s vid ett 20-årsregn om inga fördröjningsåtgärder skulle vidtas. Utan åtgärder bedöms även föroreningshalter för vissa ämnen öka.

Vid ny bebyggelse bör byggnader höjdsättas ovan omkringliggande mark för att minska risken för stående vatten mot fasad. Detta är särskilt viktigt vid vinkelhus där det blir ett instängt hörn där vatten riskerar bli stående.

Föreslagna åtgärder

Utgångspunkten för planförslaget är att exploateringen inte ska medföra ökade flöden eller föroreningshalter från dagvatten. För att uppnå detta krävs åtgärder för fördröjning och rening av totalt 39 m³ dagvatten.



Principskiss av infiltrationsstråk (SVOA 2022, Infiltrationsstråk).

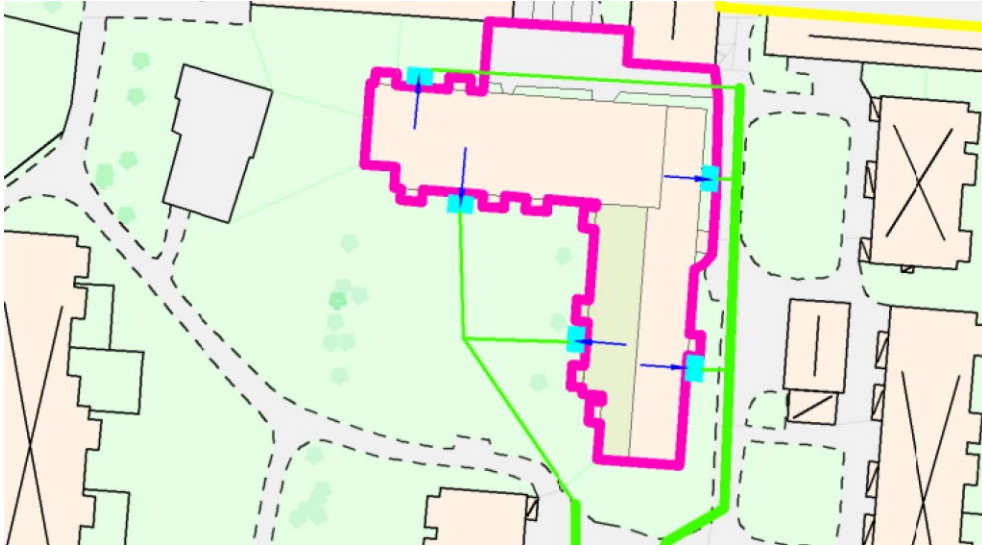
Vid den södra parkeringsytan föreslås infiltrationsstråk intill de hårdgjorda ytorna, som bör utformas med ett underliggande lager som säkerställer fördröjningsvolym samt överliggande växtbädd med härdigt växtval anpassat efter platsen och det lokala klimatet. Utöver rening kan växtligheten bidra till fler ekosystemtjänster och en bättre levnadsmiljö. För att infiltrationsstråken ska fylla sin funktion bör hårdgjorda ytor höjdsättas så att avrinning sker mot infiltrationsstråken. Fördröjningsvolymerna bör även anslutas till de interna dagvattenledningarna. Takytor som avvattas söderut föreslås översila en grönyta på södra sidan av fasaden och därefter avledas till det befintliga diket i fastighetsgränsen.



Förslag på åtgärder vid den södra parkeringsytan. Turkosa ytor illustrerar infiltrationsstråk/växtbäddar. Blåa pilar visar antagna flödesriktningar. Den större gröna linjen visar antagen befintlig ledning, tunnare gröna linjer är föreslagna anslutningar till befintlig ledning.

För den planerade bebyggelsen i norra delen av planområdet kan byggnad utformas med utkastare som ansluter takvatten till infiltrationsstråk med växtbäddar intill fasaden. Infiltrationsstråken bör även anslutas till befintligt

ledningsnät. Vid skyfall då ledningar blir överfulla föreligger en ökad översvämningrisk för befintlig bebyggelse inom fastigheten om allt vatten avleds söderut, varför höjdsättning bör genomföras så att skyfall från norra sidan av taket avleds över parkeringen norrut mot befintligt dike.



Föreslagna åtgärder vid planerad bebyggelse i norra delen av planområdet. Turkos illustrerar infiltrationsstråk som bör placeras i anslutning till utkastare. Grov gröna linje visar antagen befintlig ledning, tunnare gröna linjer illustrerar föreslagna ledningsanslutningar. Blåa pilar markerar antagen flödesriktning.

Den utökade parkeringsytan i nordöstra hörnet bör anläggas med ett infiltrationsstråk och växtbädd mellan parkeringsraderna, som ansluter till diket i fastighetsgräns. Om den föreslagna placeringen inte är möjlig kan det även placeras på norra sidan av parkeringsytan. Höjdsättning av hårdgjorda ytor bör ske så att avrinning i första hand sker till infiltrationsstråket.



Föreslagen åtgärd vid den nordöstra parkeringsytan. Turkosa linjer illustrerar infiltrationsstråk. Blåa pilar markerar antagen flödesriktning om infiltrationsstråket placeras mellan parkeringsraderna.

Släckvatten

För att hantera släckvatten vid händelse av en brand behöver släckvattnet (100 m³) magasineras tillfälligt istället för att ledas ut till Storsjön där det annars kan sprida föroreningar som kan finnas i vattnet.

Den erforderliga släckvattenvolymen överstiger fördröjningsvolymen med hänsyn till dagvattenhanteringen. Efter att bräddning sker från dagvattenanläggningar föreslås att det ska finnas möjlighet att täppa igen befintliga eller nyanlagda kupa-brunnar för att på så sätt undvika att släckvattnet tar sig ned till ledningsnätet. Vid händelse av att släckvatten blir stående ytligt kan därefter saneringsarbete påbörjas. Det föreslås även att det ska finnas möjlighet till att proppa ledningen i samband med förbindelsepunkten för att då kunna utföra saneringsarbete inom fastigheten. Sker en ytlig avrinning mot det befintliga diket ska även brunnar och trummor i anslutning till diket kunna proppas.

Värme och kyla

Ny bebyggelse inom planområdet bör anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Det finns kapacitet att ansluta föreslagen bebyggelse för att värma byggnader och förse tappvarmvatten med fjärrvärme.

El och IT-struktur

Planförslaget medför inget direkt behov av någon ny transformatorstation men behovet kan uppstå i en relativt nära framtid. Detta beror delvis på trenden med allt fler elbilar som oftast har höga effektbehov vid laddning samt om ytterligare ny bebyggelse skulle tillkomma i Valla, vilket även skulle bidra till behov av en ny transformatorstation. Transformatorstation medges på ytor avsedda för komplementbyggnader. Transformatorstation ska placeras med lämpligt avstånd till närmaste byggnad för att uppnå god brandsäkerhet.

Fiber finns i området och det finns möjlighet för nya bostäder att ansluta till stadsnätet.

Avfall

Vid södra infarten finns idag ett soprum som nyttjas av boende i området, placerat i änden av en garagebyggnad som avses ersättas med nya garage. Det finns möjlighet att ordna ett nytt soprum i östra änden av ny garagebyggnad och på så vis placeras soprummet inom 50 meter från entré till nya bostäder och kan därmed uppfylla riktlinjerna i Boverkets byggregler, BBR allmänt råd 3:422. Dragvägen ska ej överstiga 10 meter, enligt lokala föreskrifter om avfall §16. Avfallshantering för befintliga bostäder är även möjlig att ordna i de nya garagebyggnaderna. Komplementbyggnader ska placeras så att dragvägen inte överstiger 10 meter vid avfallshämtning, samt med möjlighet att vända sopbilen utan backning.

Ett ytterligare soprum finns i garagebyggnaden som ligger närmast det föreslagna huset i norra delen av planområdet, detta soprum ligger inom 50

meter från nya entréer. I anslutning till detta soprum ska änden av parkeringsytan anslutas till infartsväg för att sopbilar ska kunna vända utan att backa, se bild 14.

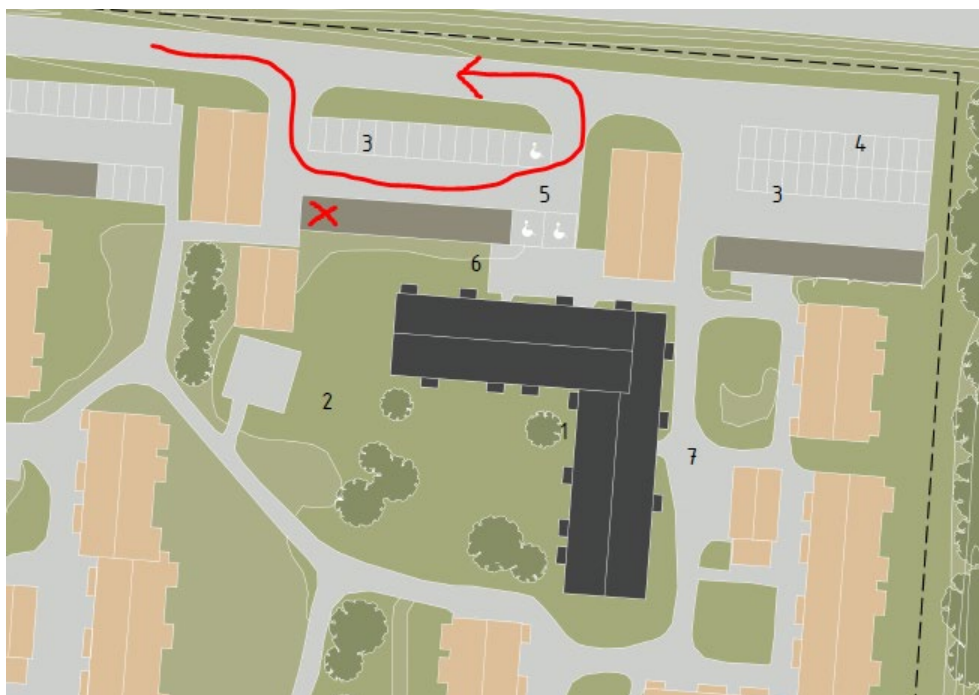


Bild 14. Illustration av ny vändplats för sopbilar.

För majoriteten av den befintliga bebyggelsen överstiger avståndet mellan entréer och soprum 50 meter. För att uppnå rekommenderat avstånd i Boverkets byggregler skulle nya soprum behöva skapas mellan husen, vilket hade medfört att sopbilar tvingas köra in på det bilfria området. Tung trafik bör inte tas in i det bilfria området, eftersom det hade skapat en otrygg miljö.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

Huvudmannaskap

Östersunds kommun ska vara huvudman för allmän platsmark.

Exploatören utför och bekostar parkering samt övriga anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

Fastighetsbildning

Den del av Valla 10:5 som ligger inom den södra plangränsen är enligt gällande plan, *F78 Kv. Häggbäret mm*, allmän platsmark för park men har sedan tidigare anlagts som parkering. Aktuellt område planläggs som kvartersmark för bostäder och avses övergå till Häggbäret 1. Området är 307 m².

Marken som föreslås planläggas som allmän platsmark för natur är enligt gällande plan, *F78*, kvartersmark för bostäder och ligger inom fastigheten Häggbäret 1. Aktuellt området är 307m² och avses övergå till Valla 10:5

En köpehandling avses upprättas mellan fastighetsägaren, där villkoren för marköverföringen anges, och Östersunds kommun. Östersunds kommun, Mark och exploatering ska ansöka om en lantmäteriförrättning, där markbytet sker genom fastighetsregulering.

Konsekvenser för respektive fastighet

Häggbäret 1

Tillökning av ett stycke parkeringsyta. Minskning av en yta bestående av växtlighet. Totala storleken för fastigheten blir densamma som innan eventuellt genomförande.

Valla 10:5

Tillökning av ett stycke naturmark. Minskning av en yta bestående av parkering. Totala storleken för fastigheten blir densamma som innan eventuellt genomförande.

Rättigheter

Häggbäret 1 och Valla 10:5 belastas av ett avtalsservitut för ledning, 23-IM1-68/3375.1. Ett genomförande av planen bedöms inte inskränka på denna rättighet.

Tekniska anläggningar och ledningar

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Avfall VA ansvarar och bekostar utbyggnad av allmänt dricks-, spill- och dagvattennät. De nya byggnaderna ska anslutas till verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Varje anslutning debiteras fastighetsägaren en anläggningsavgift (engångskostnad) samt en brukningsavgift (rörlig årskostnad).

Jämtkraft AB ansvarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar.

IP Only ansvarar för allmänna fiberoptiska ledningar.

Vid behov bekostas nya brandposter av exploitören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploitören och Teknisk förvaltning. Drift och underhållskostnaden belastar Teknisk förvaltning.

Exploitören bekostar flytt av ledningar inom planområdet. En ledning för fjärrvärme kan behöva flyttas för att bygga förrådsbyggnad vid den södra infarten. Ett markreservat har upprättats i plankartan, med lämplig ny placering för fjärrvärmeledningen. Det kan finnas möjlighet för en ledningshavare att söka ledningsrätt för att säkra rättigheter för sina ledningar inom kvartersmarken.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Östersunds kommun ansvarar för underhåll av den allmänna platsmarken, bestående av natur samt för gatumarken (Snorres väg).

Vid bygglovsprövning för ny bebyggelse kommer inte planavgift eller gatukostnadsersättning att tas ut. Planavgift tas istället ut genom planavtal som upprättats mellan exploitören och Östersunds kommun. Exploitören står för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar. Bygglovavgift kommer att debiteras enligt gällande taxa.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planförslaget omfattas av den kommunövergripande översiktsplanen *Östersund 2040*. I översiktsplanen pekas stadsdelen ut som ett lämpligt förtätningsområde och beskriver områden med god tillgång till kollektivtrafik som prioriterade vid bostadsbyggande.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller även parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också. Enligt parkeringspolicyn räknas antalet parkeringsplatser fram utifrån bruttoarean (BTA) för användningen. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovsprövning och planläggning.

Näringslivsstrategi för hållbar tillväxt 2022-2026

Näringslivsstrategin ska bidra till en hållbar befolkningstillväxt med målet om att bli 75 000 invånare fram till år 2040. Kompetensförsörjning är en av de fem prioriterade utvecklingsområdena:

Kompetensförsörjning: Ökad inflyttning och förbättrad integration är viktiga frågor att arbeta med för att klara kompetensförsörjningen i kommunen. Bäst resultat uppnås när kommunen, regionen, det lokala näringslivet och civilsamhället gemensamt arbetar för att attrahera nya människor och talanger.

Den lokala bostadsförsörjningen är en viktig del i att kunna attrahera nya människor till kommunen. Genom att skapa bostäder i en attraktiv stadsdel med goda möjligheter att välja klimatanpassade transporter bidrar planförslaget till en hållbar befolkningstillväxt.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av gällande detaljplan *F78 – Kv. Häggbäret mm.* som vann laga kraft den 14 mars 1978. Markanvändning består av bostäder, gata, värmecentral, garage, natur, allmänt område och koloniträdgård. De två sistnämnda ligger utanför planförslagets omfattning. Värmecentral har funnits på området men har senare rivits och övergått till parkering och gräsmatta.

Vattenskyddsområde Minnesgärdet

Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentakten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten. Planområdet ligger inom den primära skyddszonen av vattenskyddsområdet.

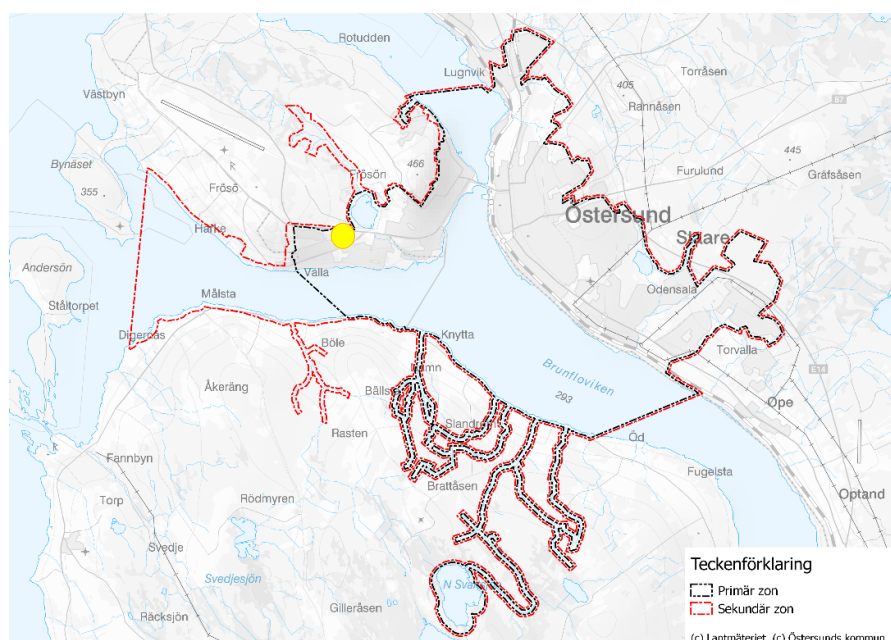


Bild 15: Den gula markeringen visar planområdet inom vattenskyddsområde Minnesgärdet.

Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringsämnen,

dagvatten, miljöfarlig verksamhet, upplag och deponier, täkter, andra schaktarbeten och markarbeten, skogsbruk, djurhållning, vattenbruk, transporter av farligt gods, kalkning eller annan behandling av sjöar, och vattendrag.

Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Ställningstaganden och skälen till bedömningen

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 28 september 2022 § 203 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse.

Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden).

Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdet tillhör område Z25 men planområdet bedöms inte ha de värden som beskrivs i riksintresset.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden)

Riksintresset består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. Områdets värden kan reduceras av ny bebyggelse, skogsavverkning, skogsodling på eller igenväxning av odlingsmarkerna.

Friluftslivet ger hälsa, naturförståelse och regional utveckling. Förutsättningarna för friluftslivet bör bevaras och utvecklas. Grunderna för naturvårdsarbetet är bland annat människans behov av naturupplevelser genom friluftsliv, naturstudier och estetiska värden i syfte att främja människors hälsa och välbefinnande nu och i framtiden. Samhällsbyggnad bedömer att riksintresset inte riskeras påverkas.

Riksintresse för vägar

Rödövägen, som ligger i anslutning till planområdet, omfattas av riksintresse för att den utgör anslutningsväg till Åre-Östersund airport som är en flygplats av riksintresse. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Riksintresse för Åre Östersund Airport

Åre-Östersund flygplats tillhör det nationella utbudet av flygplatser. Därmed är flygplatsen enligt riksdagens beslut en del av stommen i ett effektivt och långsiktigt hållbart flygtransportsystem som säkerställer en grundläggande interregional tillgänglighet i hela landet. Planområdet ligger inom riksintresse för influensområde flyghinder, Samhällsbyggnad bedömer emellertid inte att planförslaget medför någon påverkan med hänsyn till byggnadshöjder.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresset för påverkansområde civil flygplats samt väderradar. Riksintresset riskerar främst att påverkas av höga byggnader och bedöms därför inte påverkas av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster.

Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljökvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersund har gränsvärdena överskridits ett flertal gånger under 2020 vid mätningar i gatumiljö och kommunen kommer att upprätta en åtgärdsplan med förslag på insatser för att minska halterna av partiklar. Höga partikelhalter kan ofta kopplas samman med trafiken, där partiklar kommer från dubbdäck, uppslitna vägpartiklar, sandning och från förbränningsmotorer.

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen dock inte så stora miljöeffekter. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom

kommunen så har partikelhalten varit oförändrad de senaste 20 åren och halten kväveoxid minskat något under samma tid. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt en ökad användning av alternativa bränslen.

Planförslaget medför troligtvis en ökad trafikmängd men skapar inga slutna gaturum. Hållplatsnära läge och cykelvägar innebär att det finns goda möjligheter för ett minskat beroende av bil för boende i området. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster.

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikanläggningar och tidigare förorenade markområden.

Miljö kvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Enligt planförslaget ska dagvatten i första hand fördröjas och renas inom planområdet. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av Storsjöns statusklassning och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har tagits fram av Samhällsbyggnad genom Joel Semb, planhandläggare, samt Jenny Novén, karttekniker.

Östersund den 7 juni 2023

Maria Boberg

Stadsarkitekt

Joel Semb

Planarkitekt