

Detaljplan för Kräftan 3 Bostäder, kontor, handel Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 14 juni 2016

Förtydligad den 15 september 2016

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 28 september 2016

Laga kraft den 27 oktober 2016

HANDLINGAR

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

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Skuggstudie (bilaga till planbeskrivningen)
- Behov av miljöbedömning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

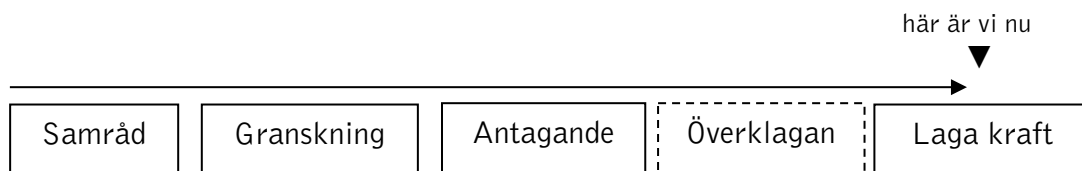
PLANPROCESSEN – NORMALT FÖRFARANDE

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.



tidsåtgång ca 9-12 månader

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	5
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplanen	5
Handelspolicy	5
Tillväxtplan för 2014-2020	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Behov av miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö	8
Bebyggelse	9
Friytor	14
Rekreation och Idrott	15
Gator och Trafik	15
Hälsa och Säkerhet	16
Inverkan på miljön	18
Teknisk försörjning	19
Administrativa frågor	20
GENOMFÖRANDE	20
Tidsplan	20
Genomförandetid	20
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	20
Avtal	21
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	21
Ekonomiska frågor och konsekvenser	21
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21

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.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att göra det möjligt att uppföra en ny byggnad på den södra delen av fastigheten Kräftan 3. Byggnaden ska innehålla bostäder, butikslokaler i del av bottenvåningen och kontor.

I den befintliga byggnaden i planområdets norra del tillåts centrumändamål vilket är byggnadens huvudsakliga användning idag. Inom planområdet finns en kulturhistoriskt värdefull byggnad som förses med en varsamhetsbestämmelse.

För att ha möjlighet att placera utfartsförbud i fastighetens södra hörn innefattar planområdet även delar av Bangårdsgatan och Nedre Frejagatan.

Planförslaget tillåter en hög exploatering och det är särskilt viktigt att gården utformas med omsorg. Den bör vara en grön yta som inbjuder till lek och utevistelse.

Gällande detaljplan medger mindre industrier som inte är störande för omgivningen och för handels-, hantverks-, lager- och garageändamål. Bostäder tillåts inte. Byggnadshöjden är begränsad till 10,8 meter.

Planen handläggs med PBL 2010:900.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- utformning
- gårdsmiljö
- trafikbuller
- dagvatten

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar hela fastigheten Kräftan 3 samt en del av Bangårdsgatan och Nedre Frejagatan och ligger väster om Rådhusgatan och

utmed Bangårdsgatan. Fastigheten ligger i ett område som domineras av mindre verksamheter och handel i en till stora delar hårdgjord miljö.

På den norra delen av fastigheten Kräftan 3 finns en byggnad som till största delen innehåller lokaler. Här har det tidigare funnits bland annat en livsmedelsbutik. Den södra delen utgör en asfalterad parkeringsplats.

Kräftan 3 angränsar till Råkan 1 där det finns en bensinstation. Närheten till bensinstationen utgör ett hinder för att bygga bostäder inom ett skyddsavstånd på 100 meter. Endast den södra halvan av Kräftan 3 kan därför i dagsläget planläggas för bostäder. Den norra halvan av planområdet planläggs för befintlig verksamhet och befintlig byggrätt.

Areal

Fastigheten Kräftan 3 och planområdet är ca 1 ha stort.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Vallsundet Handelsfastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Planområdet omfattas av översiktsplan Östersund 2040. Översiktsplanen har bland annat som mål att skapa en attraktiv och hållbar stad. För att uppnå det ska vi fortsätta att bygga inom den samhällsstruktur vi redan har investerat i och skapa en stadsstruktur som innebär korta avstånd som gör det möjligt att gå, cykla och åka kollektivt. Vi ska också sträva efter att blanda bostäder med verksamheter och service och erbjuda en blandad stad med olika upplåtelseformer och bostadsstorlekar.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen eftersom nya bostäder skapas i ett centralt läge inom den samhällsstruktur som redan finns. Här finns god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar och bostäder blandas med kontor och verksamheter.

Handelspolicy

Enligt Östersunds kommuns handelspolicy (antagen av kommunfullmäktige 2007-06-28) ska lokal service i anslutning till bostäder främjas.

Planförslaget medger verksamheter i bottenvåningen och förutsättningar finns för att etablera lokal service i dessa lokaler.

Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. Planförslaget tillgodser de olika tillväxtfaktorerna genom att bostäder skapas i ett attraktivt läge och därmed nås de övergripande målen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan för området, Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Kräftan och Bagarplan, stadsdelen söder i Östersund (nr 34), vann laga kraft 31 december 1942.

Hela kvarteret får bebyggas med mindre industri som inte är störande för omgivningen, handels-, hantverks- och lagerverksamhet och garage. Bostäder förutom för industriernas tillsyn och bevakning tillåts inte. Byggnadshöjden är begränsad till 10,8 meter och takfallet får inte ges en lutning på mer än 30 grader.

Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en bedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 30 mars 2016 § 82 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

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

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Planområdet ligger även inom riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ 8 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.

Planområdet ligger i en redan exploaterad del av Östersund. Riksintressena Z25 och FZ8 bedöms därför inte påverkas

Även järnvägen är ett riksintresse och i värdet ingår spåren men även stationer, bangårdar samt spåranslutningar. Markreservat kan också ingå. Planområdet ligger ca 100 meter från järnvägen och bedöms därför inte påverka riksintresset.

Planområdet berörs av influensområdet för riksintresset för kommunikationer med hänsyn till flyghinder. Kvarteret kommer att bebyggas med en byggnad med varierande byggnadshöjder och högsta delen blir maximalt nio våningar. Byggnadens höjd överskrider inte 45 meter och bedöms därför inte påverka riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare).

Utomhusluft

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen inte så stora miljöeffekter eftersom utsläppen av kväveoxider och partiklar beräknas minska under de kommande åren. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så minskar uppmätta bakgrundshalter av olika luftföroreningar. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt ökad användning av alternativa bränslen. Även utbyggnaden av fjärrvärmesystemet inom kommunen har betydelse eftersom det medför att befolkningen till exempel inte behöver elda med olja. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Fisk- och musselvatten

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Storsjön men planförslaget innebär nybyggnation på redan hårdgjorda ytor. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen.

Vattenförekomst

Miljö kvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. När det gäller kemisk status har Storsjön god status. Planförslaget innebär nybyggnation på redan hårdgjorda ytor. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet ligger centralt i en miljö med bebyggelse, gator och hårdgjorda parkeringsplatser. Här finns enstaka planterade träd. Planområdet sluttar svagt ned mot Storsjön.

Geotekniska förhållanden

Det finns två geotekniska undersökningar från 1960 respektive 1990 gjorda på intilliggande fastigheter, kvarteret Krabban och Hummern. Dessa visar att marken främst består av fast morän men även skifferberg. Moränen är stabil och klarar belastning. Det finns inget som tyder på att det inte skulle kunna gå att bebygga marken inom planområdet och någon geoteknisk undersökning bedöms inte vara nödvändig i detta skede.

I samband med bygglovskedet krävs däremot en geoteknisk undersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Inom planområdet finns en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad. Byggnaden utgör en mindre del av och är sammanbyggd med en större lägre byggnad. Det är en industribyggnad uppförd 1923 som lagerbyggnad för Östersunds konsumtionsförening. Tornet är ombyggt på 1940- eller 1950-talet. Byggnaden har många välbevarade detaljer men uttrycket är ganska rörigt inte minst med anledning av den tillbyggda delen som används för butiksändamål. Formspråket är tidstypiskt klassicerande med många välbevarade dekorativa detaljer.

Värden att beakta vid ändring:

- putsade fasader
- takvinkel
- detaljer så som pilastrar, fris i takfoten, ankarjärn, runda fönster och halvmåneformade takkupor
- dekorativa detaljer kring fönstren på fasaden mot norr
- skärmtaket över entrén och dörren på den västra fasaden
- tornets form och placering samt de små ljusinsläppen på tornet

Den äldre delen av byggnaden förses med en varsamhetsbestämmelse (k).

I närheten av planområdet finns tre byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla.

På Kräftan 2 ligger en industribyggnad i tre våningar som är uppförd 1929 för Dalhems bryggeri som 1929 övertogs av Östersunds ångbryggeri. Dalhems bryggeri startade redan på 1850-talet på Frösön där det låg tills det brann 1927. Verksamheten har alltså ursprung i 1800-talet.

På Kräftan 6 ligger en industribyggnad med ursprung 1923 med många välbevarade originaldetaljer. Här har också skett en del förändringar genom tillbyggnader under 40- och 50-talen. Byggnaden är känd som konsumbageriet och uppfördes som huvudkontor och bageri för Östersunds konsumtionsförening.

På fastigheten Godsmagasinet 1 ligger en lång och låg industribyggnad med tidigare koppling till järnvägsverksamhet. Byggnaden är uppförd på 1920-talet som SJ's godsmagasin efter ritningar av SJ's chefsarkitekt Folke

Zettervall. Den ersatte då ett äldre godsmagasin som stod nere vid nuvarande personbangården. På tomten stod tidigare två personalbostäder för SJ.

Även om byggnaderna i planförslaget har en större skala än de intilliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna bedöms dessa byggnaders värden inte förminskas. Tre av byggnaderna är redan till- och kringbyggda och den låga och låga industribyggnaden förblir en solitär som omges av stora öppna ytor (parkering).

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse

Bostäder och verksamheter

Planförslaget innebär att ett kvarter med bostadsbebyggelse med varierande våningsantal kan byggas. Som högst blir huset nio våningar. Garage förläggs till de två souterrängvåningarna med infart från Bangårdsgatan och nedre Frejagatan. Verksamheter förläggs i souterrängvåningen vid Bangårdsgatan.

Planområdet kommer att rymma ca 75 lägenheter fördelade på ca 7 400 kvm bruttoarea. I de två nedersta våningarna ryms garage och lokaler, ca 4000 kvm bruttoarea. Den totala nya bygggrätten är ca 11 400 kvm bruttoarea. I den befintliga byggnaden ryms lokaler för centrumändamål.

Fastigheten ligger relativt centralt i ett område som idag framför allt består av mindre verksamheter och handel. På grund av dess centrala läge är det en önskvärd utveckling att det i området och miljön runt Bangårdsgatan byggs fler och fler bostäder. Som exempel på detta kan nämnas att en detaljplan för framför allt bostäder men även centrumverksamhet i bottenvåningen strax söder om planområdet vann laga kraft 2014. Det är viktigt att möjliggöra att Bangårdsgatan och området i stort blir en levande stadsdel med blandade funktioner och därför kompletteras användningen i planområdet med handel i bottenvåningen.

Planförslaget medger centrumändamål i de två nedersta våningarna. Centrumändamål omfattar all verksamhet som bör ligga centralt eller som på annat sätt är lätt att nå. Där ingår t ex butiker, service, bank, gym, bio och samlingslokaler.

Tillkommande yta för handel i planförslaget är ca 250 kvm som i förslaget är fördelat på tre lokaler. Handel omfattar alla slags köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag, till exempel skomakeri, bank, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang.

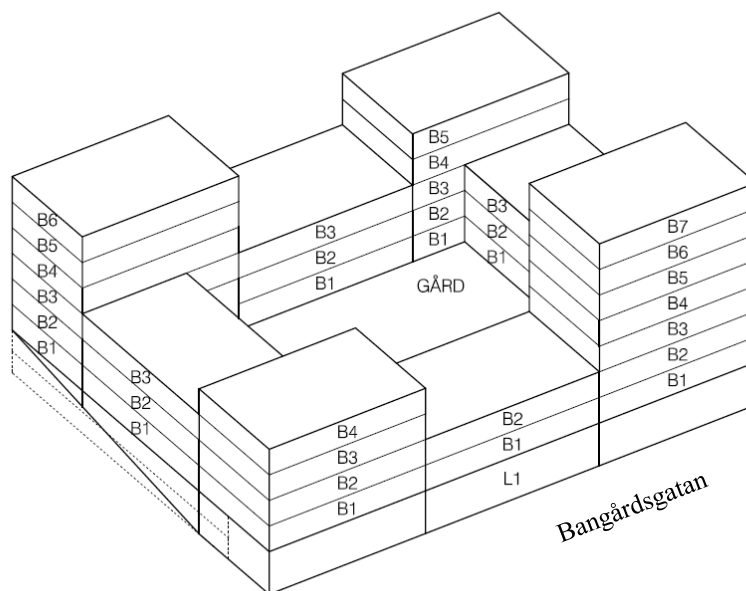
Gestaltning

Den planerade bebyggelsen innebär en förändrad stadsbild i den här delen av staden. Området präglas idag av mindre verksamheter och kontor och

stadsrummet har karaktär av industriområde. Byggnaderna i området är en till tre våningar höga och ganska glest utplacerade.

Med tanke på Bangårdsgatans och områdets framtida utveckling har det varit viktigt att förhålla sig till den stadsmässighet och mänskliga skala som området kan tänkas få inom en snar framtid. Fokus i planarbetet har legat på att få till bebyggelsens möte med gatan på ett sätt som gör att man även som gående vill röra sig utmed gatan och fasaden samt att upplevelsen av bebyggelsens skala inte ska upplevas som en överväldigande volym.

Planförslaget innebär att en del av fastigheten bebyggs med en kvartersliknande struktur med en sluten innergård. Hörnen av kvarteret förstärks genom att de blir högre än resten av bebyggelsen. Mellan hörnen är bebyggelsen som mest fyra våningar höga. Variationen i byggnadshöjd resulterar i att bebyggelsen delas upp i mindre volymer och att skalan upplevs som mindre. De olika byggnadsvolymerens fasader ska varieras vilket också bidrar till att bebyggelsen upplevs som flera olika volymer snarare än en enda stor byggnad.



Principskiss över hur kvarteret kan delas upp i olika volymer.

Planförslaget innebär en hög exploatering av marken och utformningen av gårdsmiljön blir därför extra viktig. En grön gårdsmiljö är viktig för hälsa och trivsel och fyller en funktion som friyta för lek och utevistelse. Som ett komplement till gården skulle takytorna kunna nyttjas till takterrasser. Takterrasser skulle bidra till ökade friytor och större inslag av grönska i den hårt exploaterade miljön.

Stor vikt bör läggas på att utforma fasaderna mot gatorna. Betoningen bör ligga på att se miljön som en stadsmiljö där utformningen inbjuder till att röra sig utmed gatorna och fasaderna. Skyltfönster och entréer bidrar till detta. Lokalerna som vetter mot Bangårdsgatan kan förslagsvis placeras i hörnen och förses med fönster "över hörn" för att levandegöra även kortsidorna av byggnaden. I en framtida utveckling av kvarteret kan detta

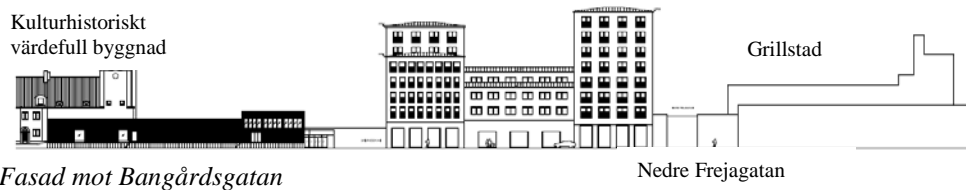
vara en tillgång framförallt i det nordvästra hörnet av den nya byggrätten där man kan tänka sig en mindre torgyta som kan nyttjas för t ex en uteservering.

I förslaget förläggs entréer till lägenheterna och gården och till lokalerna mot Bangårdsgatan. Här finns även en nedfart till ett garage i souterrängvåning. Entréerna bidrar till att människor rör sig ut och in från gatan och lokalerna gör att ”det händer något” i fasaden.

För att byggnaden/fasaderna ska kunna skötas från den egna fastigheten och för att eventuell assisterad utrymning ska kunna ske vid den nordöstra fasaden dras byggrätten in tre meter från fastighetsgränsen.

Planområdet ligger i en svag sluttning ned mot Storsjön. I öster och ovanför planområdet ligger fler- och enbostadhus. De högre hörnen på det nya kvarteret inom planområdet kommer att bli synliga från området öster om Rådhusgatan men hörnvolymerna kan betraktas som punkthus och ger en begränsad påverkan på utsikten och stadsbilden.

Den planerade bebyggelsen har en skala och stadsmässighet som ännu inte finns i området. Samhällsbyggnad bedömer att förslaget ändå är lämpligt med tanke på närheten till staden och områdets framtida utveckling.

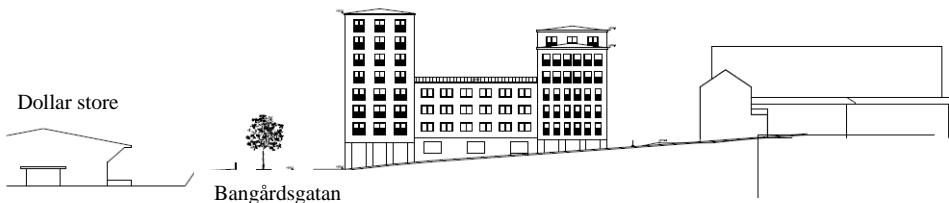


Fasad mot Bangårdsgatan

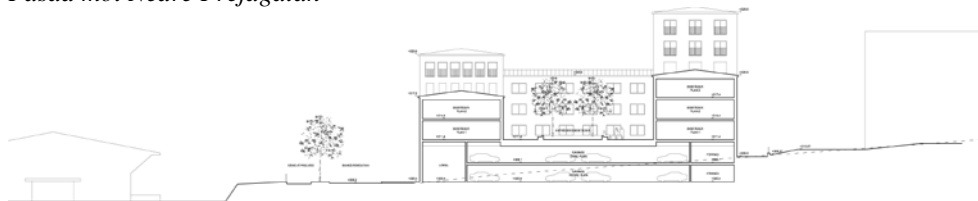
Nedre Frejagatan



Längdsektion



Fasad mot Nedre Frejagatan



Tvärsektion

TVÄRSEKTION



Vy från nordväst



Vy från Frösön



Vy från Nedre Frejagatan och Rådhusgatan



Vy från tak på Kräftan 2

Offentlig service

Planområdet är väl försörjt med offentlig service som t ex skolor, förskolor, bibliotek och sjukvård. Inga ytterligare funktioner behöver tillföras området på grund av planförslaget.

För planområdet är närmaste kommunala skola Fagervallsskolan (F-5), ca 1 km sydöst om planområdet, och Parkskolan (6-9), ca 1,4 km nordöst om planområdet. Enligt kommunens riktlinjer är längsta avstånd mellan hem och kommunal skola utan att skolskjuts behöver erbjudas max 2 km för barn upp till åk 3. För åk 4-6 gäller max 3 km och för åk 7-9 gäller max 4 km. För boende inom planområdet behöver därför skolskjuts inte ordnas.

Kommunala förskolor finns inom ca 500 meter på Furutorpsgatan och Brunflovägen.

Närmaste vägen till en skola sker över Rådhusgatan och flera mindre trafikerade smågator. Rådhusgatan kan korsas säkert vid övergångsställen med trafikljus.

Kommersiell service

Enligt översiktsplan Östersund 2040 är nyckeltal för god tillgänglighet till dagligvarubutik är 1 km. Från planområdet är det ca 900 meter till närmaste dagligvarubutik och planförslaget uppfyller därmed målet.

Planområdet ligger ca 900 meter från Östersunds centrum där det finns stort utbud av service och butiker och tillgängligheten för gående, cyklister, bilister och resande med kollektivtrafik från planområdet till Östersunds centrum är god. Planförslaget tillåter dessutom butikslokaler i bottenvåningen vilket ger förutsättningar för att etablera bostadsnära affärer och kommersiell service.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska byggnader och tomter vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Den nya bebyggelsen ska uppfylla samhällskraven enligt gällande lagstiftning. Tillgängligheten beaktas i samband med bygglov och startbesked.

För att ta sig till lek- och skolområden måste trafikerade gator korsas. Detta kan göras på säkert sätt på trottoarer, övergångsställ och trafikljus.

Friytor

Lek och utemiljö

Inom planområdet ska det finnas tillgång till utemiljö i form av en gård med grönska, terrasser, uteplatser mm lämplig för lek och utevistelse för de boende. Hänsyn till ljusinfall och tillgängligheten till gården ska beaktas vid planering av gården. Planen förses med planbestämmelser om att planterbart bjälklag och plantering med träd och buskar ska finnas.

I närområdet finns två parker och när Storsjöstrands bebyggelse växer upp kommer tillgång till utemiljö i form av promenadstråk och bryggor att finnas inom gångavstånd till planområdet.

Rekreation och Idrott

Större grönområden för möjlighet till rekreation, idrott och lek finns tillgängliga inom 10 minuters promenad från planområdet. Planområdet ligger också nära Storsjön.

Gator och Trafik

Från planområdet finns goda förbindelser mellan bostäder, arbetsplatser och service för olika transportmedel vilket gör det möjligt att förflytta sig på ett trafiksäkert sätt mellan olika områden.

Planområdet innefattar även delar av Bangårdsgatan och Nedre Frejagatan för att ha möjlighet att placera utfartsförbud i byggrättens södra hörn.

Gatunät

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintligt gatunät.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet har god tillgång till gång- och cykelvägar. Från planområdet till Rådhusgatan är det ca 150 meter och där går ett huvudcykelstråk (separat cykelbana).

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken ska vara attraktiv och lättillgänglig för att locka resenärer. Miljö- och samhällsnämnden har ett mål om att längsta avstånd till busshållplats ska vara max 300 meter för att området ska anses ha god tillgänglighet för kollektivtrafik. Målet uppnås med god marginal för alla bostäder inom planområdet. Utmed Rådhusgatan och Bangårdsgatan går linjenätsbussar med god turtäthet. Inom ca 300 meter ligger också järnvägsstationen.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkeringsplatser för fastighetens behov anordnas i ett underjordiskt garage inom fastigheten. Kommunens parkeringspolicy för antalet parkeringsplatser för bilar och cyklar ska följas. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meters gångavstånd från huvudentrén till bostäderna.

Cykelparkering förläggs till garaget och på mark inom fastigheten. Kommunens parkeringspolicy för antalet cykelparkeringar ska följas.

Planförslaget innebär att en stor parkering på den norra delen av fastigheten bebyggs. Ett flertal parkeringsplatser kommer därför att försvinna varvid

dessa bör ersättas inom planområdet. Hur många parkeringsplatser det rör sig om får bedömas i bygglovskedet.

Butikslokalerna är inte så stora att omfattande varutransporter kommer att ske. Varumottagning till butikerna i bottenvåningen sker antingen via garaget eller via butikens huvudentré från gatan.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Området klassas som grupp1-bebyggelse där rekommenderad insatstid normalt ska vara under 10 minuter. Till gruppen hör bland annat koncentrerad centrumbebyggelse eller sluten kvartersbebyggelse med bostäder, butiker, varuhus, kontor och samlingslokaler samt bostadsbebyggelse i fyra våningar eller högre. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats.

Planområdet ligger inom ett område som klarar en insatstid på mindre än 10 minuter.

Utrymning

Frågor om brandsäkerhet redovisas i den brandskyddsdocumentation som ska upprättas inför startbeskedet. Boverkets byggregler (BBR) ska uppfyllas för att uppnå en godtagbar brandsäkerhet.

Enligt Tyréns rapport "Förutsättningar för räddningsinsats i kv. Kräftan" daterad 2016-02-16 finns goda möjligheter för utrymning av kvarteret. Den primära utrymningsvägen i flerbostadshus utgörs primärt av ett konventionellt trapphus. Det finns även möjlighet för räddningstjänsten att använda stegutrustning som sekundär utrymning för byggnader upp till åtta våningar. Bärbar stegutrustning kan också användas där underkant på den öppning från vilken utrymning ska ske ligger högst 11 meter över marknivån. Uppställningsplats för räddningsfordon till utrymningsplatsen får då inte överstiga 50 meter.

Utrymning kan även ske via höjdfordon. Då krävs en fri bredd av minst 6 meter för att få plats med stödben. Som enda utrymningsväg kan ett brandtekniskt avskilt trapphus (t ex i klass Tr2) användas.

Om utrymning med höjdfordon väljs måste tillgänglighet och uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon säkerställas. Detta gäller framför allt vid den nordöstra och nordvästra fasaden. Den fria ytan mellan fastighetsgränsen i nordost och byggnadens fasad måste då vara minst 6 meter bred. Om annan lösning väljs kan byggnadens fasad förläggas vid byggrättens egenskapsgräns dvs tre meter från den nordöstra fastighetsgränsen.

En brandskyddsdocumentation ska upprättas i samband med bygglovet och inför startbeskedet. Räddningstjänsten ska kontaktas i ett tidigt skede i bygglovprocessen för att utreda de problem/svårigheter som kan uppstå.

Brandposter

Det finns en brandpost i hörnet av Ringvägen och Förlandsgränd och en brandpost i hörnet av Bangårdgatan och Nedre Frejagatan. Flödet är 33 respektive 34 l/s. Brandposten vid Ringvägen ligger 200-250 m från planområdet och brandposten vid Nedre Frejagatan ligger precis intill planområdet.

Farligt gods

Järnvägen är transportled för farligt gods och planområdet ligger ca 100 meter från spåren. Enligt RIKTSAM (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen) kan bostäder förläggas som närmast 70 meter från transportled med farligt gods utan att någon särskild riskbedömning måste göras.

Enligt ett riskutlåtande från Tyréns daterat 2016-02-16 bedöms olycksrisken med farligt gods på järnvägen ha mycket begränsad påverkan på risknivån inom planområdet. Planområdet ligger minst 100 meter från järnvägen. Övriga riskkällor såsom bensinstationer är placerade på betryggande avstånd från planområdet. Nivåskillanden mellan planområdet och riskkällan samt omgivande befintlig bebyggelse innebär i sig en skyddsbarriär för de sannolika olycksscenarioer som kan förutses från järnvägen. Inga ytterligare åtgärder bedöms nödvändiga att genomföra för att minska risknivån.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Fastighetsägare/exploatör/byggherre ska därför själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Förorenad mark

På fastigheten Krabban 3, som ligger vid Rådhusgatan sydöst om planområdet, har det funnits en bensinstation och ett läckage från en bränsletank har lett till förorening av marken. Marken är sanerad till mindre känslig användning.

Det finns risk för att marken inom planområdet är förorenad eftersom föroreningen kan ha spridit sig till intilliggande mark. I samband med en geoteknisk undersökning av planområdet ska provtagning ske för att undersöka om marken är förorenad eller inte. Om det förekommer föroreningar i marken ska nödvändiga åtgärder tas för att fastigheten ska kunna bebyggas med bostäder.

Störningar

Riksdagen har antagit riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder för att klara en god boendemiljö:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- För bostäder om högst 35 kvm gäller 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad

WSP har gjort en trafikbullermätning, daterad 2016-03-01, för Kräftan 3. Se bilaga. Höga ekvivalenta ljudnivåer från både järnvägsbuller och vägtrafikbuller beräknades för fasaden mot Bangårdsgatan och järnvägstrafik för fasaden mot Nedre Frejagatan. Även höga maxnivåer för vägtrafik och mycket höga maxnivåer för järnvägstrafik beräknades.

De ekvivalenta ljudnivåerna från vägtrafikbuller med avseende på fasaden mot Bangårdsgatan överstiger riktvärdena. De ekvivalenta nivåerna från järnvägstrafik vid fasaden understiger riktvärdena. Det medför att enkelsidiga lägenheter längs nämnda gator inte uppfyller bullerkraven. Bullerkraven kan uppfyllas genom att göra lägenheterna genomgående med hälften av bostadsrummen mot en tyst sida in mot gården. Om de enkelsidiga lägenheterna inte blir större än 35 kvm uppfylls bullerkraven vid fasad även för dessa lägenheter på grund av att kravet för den ekvivalenta ljudnivån vid fasad för lägenheter som inte överskrider 35 kvm är 60 dBA.

Några av de detaljplaner som gäller i området runt det aktuella planområdet medger industri. Industriändamålet gäller för verksamhet som inte får vålla olägenhet för de närboende avseende ”sundhet, brandsäkerhet och trevnad”, mindre industri ”av för omgivningen ej stötande eller eldfarlig art” och för småindustri och hantverk. Ingen av dessa planbestämmelser bedöms medge någon verksamhet som kan orsaka störning eller olägenhet för de nya bostäderna.

På intilliggande fastighet, Krabban 4, ligger Grilstad. De hade tidigare varmrökning med spån vilket kunde orsaka störningar till omgivningen i form av lukt. Idag sker kallrökning vilket inte avger någon lukt. Grilstad meddelar att de inte har för avsikt att återuppta varmrökningen.

Trygghet

Alla människor bör ha möjlighet att uppleva trygghet i sin närmiljö. För att öka tryggheten kan följande exempel ingå i planeringen av ett område: god belysning, tydlig skyltning som ger möjlighet till vägval, naturliga stråk som ökar den sociala kontrollen, vegetationens form och placering, överblickbarhet, dag- och nattperspektiv, genomsiktliga hissar, trapphus och parkeringsgarage.

Inverkan på miljön

Samhällsbyggnad bedömer att exploateringen kan genomföras utan större inverkan på miljön. Förslaget har stöd i översiktsplanen. Den trafikökning som de tillkommande bostäderna innebär förväntas ha marginell inverkan på trafikmängden i huvudgatnätet.

Det centrala läget ger goda förutsättningar för miljövänliga transporter i form av gång- och cykeltrafik till arbete, skola och service.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Vatten Östersund och området ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

Andelen hårdgjord yta ökar inte eftersom området redan idag är hårdgjort.

Dagvatten

Enligt Östersund 2040 översiktplan ska alla nya eller reviderade detaljplaner säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Det gäller både kvartersmark och allmän plats. Man ska även eftersträva att minska andelen hårdgjorda ytor i tätbebyggelse.

Planförslaget innebär att en stor del av fastigheten Kräftan 3 blir bebyggd. Fler byggnader ger mindre möjlighet till infiltration av vattnet via markytan. Fastigheten ligger dessutom på ett förhållandevis kort avstånd från Storsjön och dagvattnet måste renas innan det rinner ned eller släpps ut i sjön.

I dagsläget utgör hela den obebyggda ytan inom planområdet hårdgjord yta. Bebyggelsen kommer därför inte att försämra förhållandena. Med tanke på framtida klimatförändringar med mer regn under kortare perioder är det ändå av stor vikt att dagvattnet tas om hand.

Lösningar för att ta hand om dagvattnet redovisas i bygglovskedet inför startbesked. Vid projektering enligt planförslaget ska fokus läggas på att få till ett lokalt omhändertagande av dagvattnet. Eftersom en stor andel av fastigheten utgörs av hårdgjorda ytor krävs noggrann planering. Möjlighet att ta hand om dagvattnet finns framförallt på gården, på parkeringsplatsen och på taken. Gården fyller dessutom en viktig funktion som vistelseyta för de boende.

Ledningsnätet nedan planområdet har i dagsläget tillräcklig kapacitet för att ta hand om dagvattnet från planområdet. Detta är ingen långsiktig lösning och ledningsnätet tål inte plötsliga och stora belastningar. Hänsyn måste också tas till omkringliggande planer ur ett långsiktigt dagvattenperspektiv. Det pågår till exempel en exploatering nedan planområdet på Storsjö strand och en samordnad planering är därför viktig.

Dagvattnet inom planområdet ska i första hand infiltreras och fördröjas innan dagvattnet leds vidare i ledning. För större regn ska en planerad höjdsättning utföras så att risken för att skada anläggningar och/eller översvämningssituationer minimeras. När dimensioneringsförutsättningar tas fram ska flöden beräknas med klimatfaktor. De dagvattenhanterande åtgärderna ska upprättas utifrån både ett flödesperspektiv och ett föroreningsperspektiv. Dagvattnet ska också betraktas som en resurs för att

anlägga fler grönytor. Förutsättningar ska skapas för tillförsel av vatten till planteringar inom aktuellt planområde men även till omkringliggande befintlig eller planerad grönstruktur.

Värme och kyla

Området kan anslutas till fjärrvärme.

El

Området ansluts till Jämtkrafts elnät. Exploatören står för kostnader vid eventuell flytt av ledningar och kablar.

IT-struktur

Planområdet ligger i centrala Östersund och tillgång till bredband bedöms som god. Någon utbyggnad av IT-strukturen bedöms inte behövas.

Avfall

Avfallshanteringen löses inom fastigheten i det underjordiska garaget.

Administrativa frågor

Inga förändringar av den generella bygglovplikten föreslås. I bygglovskedet ska åtgärder för bullerstörningar och hantering av eventuella markföroreningar redovisas och vidtas.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

Tidsplan

Detaljplanen samrådsbehandlas under april 2016 och ställs ut för granskning under sommaren 2016. Detaljplanen kan antas av miljö- och samhällsnämnden tidigast efter sommaren 2016.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Avtal

Någon gatukostnadsersättning kommer inte att tas ut för Kräftan 3.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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

Konsekvenser för respektive fastighet

Kräftan 3

Ett område om ca 0,25 ha, där den nya bebyggelsen uppförs, kan avstyckas. Kräftan 3 belastas av ett inskrivet avtalsservitut för jordkabel mm, akt nr 23-IM1-84/714A.1, samt har förmån för väg genom inskrivet avtalsservitut med akt nr 23-IM1-66/589.1. Vilken fastighet avtalsservituten gäller till förmån för, respektive belastar, avgörs i lantmäteriförrättningen. Om servituten inte behövs längre kan de med fördel upphävas i förrättningen.

Söder 1:1 och Söder 1:3

Inga förändringar sker för dessa fastigheter.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Kostnaden för lantmäteriförrättningar som behövs för att genomföra planen ska fördelas på sakägarna (fastighetsägare och ev. köpare), i första hand enligt vad som överenskommes i förrättningen eller eventuellt köpeavtal. Kostnaden för förrättningen baseras på den arbetstid som läggs ned. I vissa fall kan även fasta priser avtalas mellan lantmäterimyndigheten och betalande sakägare.

Investeringskostnaden för nya brandposter bekostas av exploatören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Vatten Östersund. Drift och underhållskostnaden belastar Vatten Östersund.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ida Magni - trafik, park- och lantmäteri, Johan Persson - miljö och hälsa, Monica Tjäder, Jenny Novén och Bengt Strandberg – plan och bygg har bidragit i planarbetet.

Östersund den 14 juni 2016

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Anna Synderå
Planarkitekt