

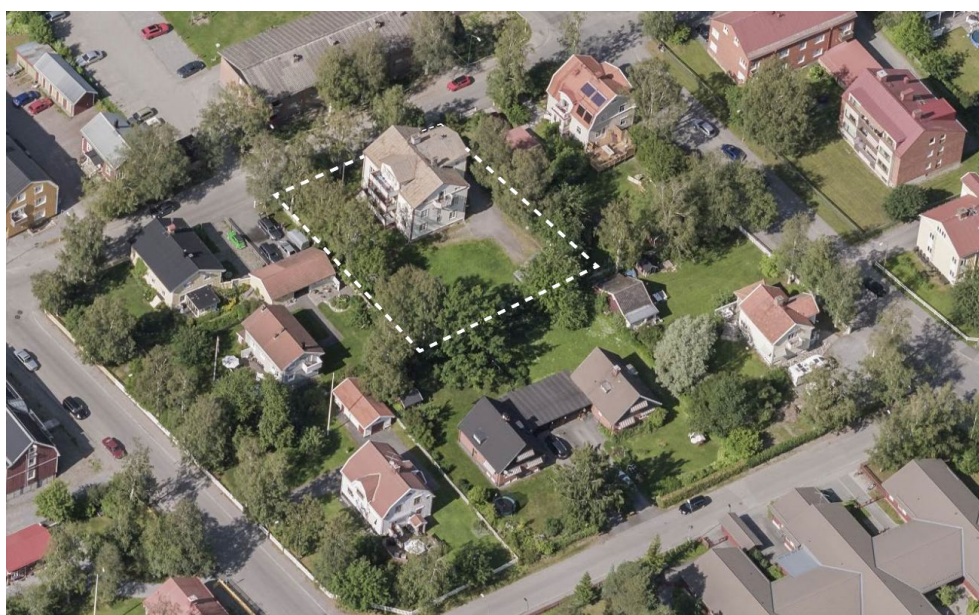


Dnr MSN	69-2021
Dnr ByggR:	P 2021-08

Detaljplan för Hasseln 3

ENBOSTADSHUS

Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 14 september 2022

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 28 september 2022 § 206

Laga kraft den 27 oktober 2022

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
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planförfarande

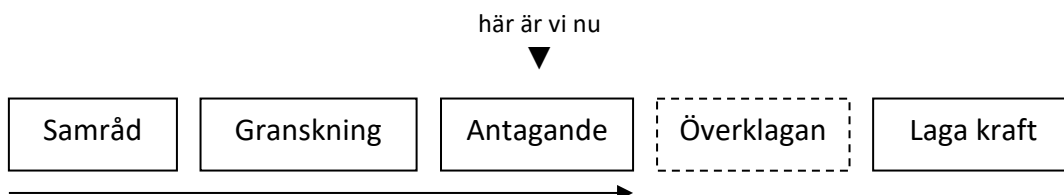
Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

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.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
Plandata	5
Läge och areal	5
Markägoförhållanden	5
Särskilda frågor för bygglov	5
PLANFÖRSLAG	6
Planbestämmelser med motiv	6
Beskrivning av planförslaget	7
Nuläge	7
Ny bebyggelse	7
Sol- och skuggstudier	9
Kulturmiljö.....	10
Mark och vegetation	11
Service	12
Tillgänglighet	13
Gator och Trafik.....	14
Hälsa och Säkerhet.....	16
Teknisk försörjning	17
Administrativa frågor	18
GENOMFÖRANDE.....	18
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	20
Översiktliga planer och program.....	20
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning.....	21
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	22
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	24

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att avstycka fastigheten Hasseln 3 till två mindre fastigheter med avsikten att bebygga den mindre fastigheten med nytt enbostadshus. Gällande detaljplan möjliggör ingen förtätning inom fastigheten, varför ny detaljplan behöver upprättas.

Planen syftar också till att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet. Befintligt bostadshus på fastigheten Hasseln 3 förses med skyddsbestämmelse och rivningsförbud i detaljplanen.

Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbete är påbörjat genom planavtal den 1 juli 2021.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger intill Övre Hantverksgatan, en knapp kilometer sydost om Östersunds stadskärna. Området är cirka 1300 kvadratmeter. Planområdesgränsen följer fastighetsgränserna.



Översiktskarta med planområdet markerat.

Markägoförhållanden

Planområdet består av Hasseln 3, som är privatägd, samt gatumark inom Odenslund 1:1, som är kommunägd.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- *Ny bebyggelse*, s. 8–9
- *Kulturmiljö*, s. 10
- *Parkering*, s. 14–15
- *Dagvatten*, s. 17–18

PLANFÖRSLAG

Planbestämmelser med motiv

Planbestämmelse	Motivering
B	Användningen är bostäder. Planförslaget är anpassat för att möjliggöra uppförande av ett nytt enbostadshus.
e ₁	Den maximala byggnadsarean för ny bebyggelse begränsas till 80 kvm. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillräcklig friyta för lek och utevistelse finns. En större exploatering bedöms, utifrån fastighetens storlek, inte vara lämplig. Begränsningen beaktar även möjligheten att uppföra exempelvis attefallshus.
e ₂	Den maximala byggnadsarean för komplementbyggnad begränsas till 35 kvm. Avsikten är att en carport, alternativt garage, ska kunna uppföras som ett komplement.
p ₁	Bestämmelsen reglerar att komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Avsikten är att säkerställa att byggnaden kan underhållas från den egna fastigheten.
f ₁	<i>(Tak ska vara sadeltak eller mansardtak)</i> Bestämmelsen syftar till att ge byggnaden en utformning anpassad till omgivningen. Takutformningen på omgivande bebyggelse är i huvudsak sadel- eller mansardtak.
f ₂	<i>(Fasader ska vara av trä)</i> Bestämmelsen syftar till att ge byggnaden en utformning anpassad till omgivningen och tar särskild hänsyn till det befintliga bostadshuset inom Hasseln 3.
q ₁	Bestämmelsen syftar till att skydda byggnadens exteriör mot förvanskning, samt säkerställa att underhåll av byggnaden sker med hänsyn till dess värden så att dessa bevaras. Byggnaden har bedömts vara värdefull utifrån ett kulturmiljöperspektiv och ändringar ska därför utföras varsamt.
r ₁	Bestämmelsen syftar till att förse byggnaden med rivningsförbud, vilket motiveras av att byggnaden bedöms inneha kulturhistoriskt värde.
n ₁	Bestämmelsen reglerar att marken inte får användas för parkering. Avsikten är att säkerställa att grönytor inom angivet området inte omvandlas till parkering.

n ₂	Bestämmelsen reglerar att parkering får anordnas inom angiven yta. Avsikten är att möjliggöra för tillskapande av minst 2 parkeringsplatser för befintligt flerbostadshus.
GATA	Användningen gata regleras i planen för att säkerställa utfartsförbud.
Med prickar försedd yta	Bestämmelsen syftar till att reglera ett minsta tillåtna avstånd mot grannfastigheten. Bestämmelsen har även som avsikt att säkerställa tillräcklig yta för lek och utevistelse, samt säkerställa tillräckligt avstånd mot befintligt flerbostadshus.
Med kryss försedd yta	Bestämmelsen reglerar att endast komplementbyggnader får uppföras. Avsikten är att carport eller garage ska kunna uppföras.
Högsta nockhöjd	Nockhöjden 7,5 meter syftar till att begränsa att byggnaden inte blir högre än två våningar. Nockhöjden 4 meter avser komplementbyggnad.
Utfartsförbud	Utfartsförbud regleras för att förhindra att ytterligare en utfart skapas tätt inpå redan befintliga utfarter.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Beskrivning av planförslaget

Nuläge

Planområdet består av ett flerbostadshus från 1929 med kompletterande garage/förråd, troligen uppförda senare. Trädgården är i huvudsak öppen, med träd och buskvegetation lokaliserade i tomtgräns.

I närområdet går det att skönja hur arkitekturen förändrats under de senaste hundra åren, med bebyggelse från såväl 1880-talet som mitten av 1980-talet. Ett flertal byggnader med höga kulturhistoriska värden finns i planområdets närhet. Färgsättningen varierar mellan 1920-talets ljusa kulörer, till de lite murrigare, bruna tegelfasaderna från 1960-talet. Den primära användningen är bostäder, huvudsakligen i två plan, men det finns även inslag av skola, handel och andra centrumändamål runtomkring.

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att fastigheten kan bebyggas med ytterligare ett bostadshus på trädgårdssidan av befintlig byggnad.

Ny bebyggelse ska anpassas till omgivningen avseende takutformning, fasadmateriell och färgsättning. Skalan ska förhålla sig till den inom kvarteret, vilket sker genom att byggrätten begränsas.

Placering, utformning och gestaltning

Ny bebyggelse får uppföras till en högsta nockhöjd om 7,5 meter. Största tillåtna byggnadsarea är 80 kvadratmeter. Bestämmelserna innebär att ett bostadshus om högst 2 våningar kan uppföras, beroende på val av bland annat takvinkel och byggnadsarea. Den begränsade byggnadsarean beaktar möjligheten att uppföra exempelvis attefallshus och har utretts för att kunna bevara friytor, samt för att inordna ny bebyggelse i kvarterets befintliga struktur och skala.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns i söder, 7 meter från gräns i väst, respektive 11 m från gräns i öst. Därtill regleras avstånd mot befintlig byggnad om drygt 7 meter, vilket innebär att ny bebyggelse, om den placeras närmre än 8 meter från befintlig byggnad, behöver förses med en brandteknisk konstruktion i form av brandcellsgräns eller brandvägg.



Del av planområdet sett från sydöst.

För anpassning till omgivande kvarter, där huvuddelen av den äldre bebyggelsen utgörs av trävillor i ljusa eller varma kulörer med sadel- eller mansardtak har bestämmelser om fasadutformning och takutformning införts.

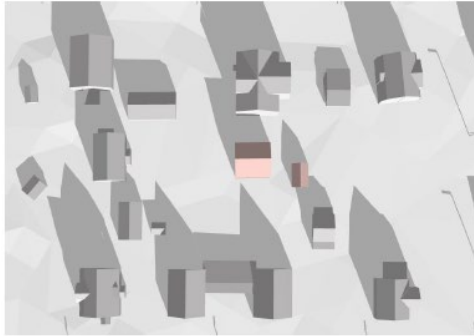
- f₁ Fasader ska vara av trä.
- f₂ Tak ska vara sadeltak eller mansardtak.

Korsmark, dvs. mark där endast komplementbyggnad får placeras, finns i planområdets sydöstra del. Inom denna del föreslås carport eller garage uppföras. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad regleras till 4

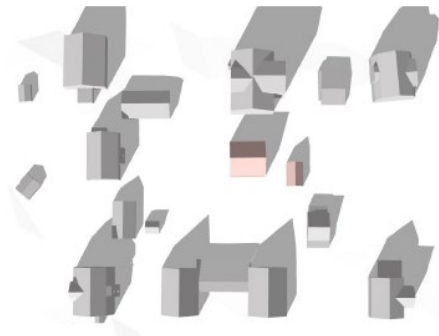
meter. Placeringsbestämmelse p_1 reglerar att komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Avsikten är att underhåll ska kunna skötas från den egna fastigheten.

Sol- och skuggstudier

För att utreda eventuell skuggning på intilliggande fastigheter har sol- och skuggstudier utförts. Resultatet av dessa redovisas nedan.



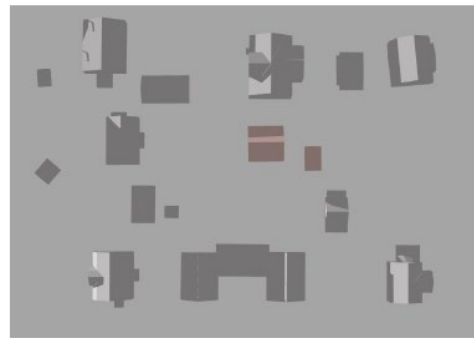
Vårdagjämning kl. 09:00



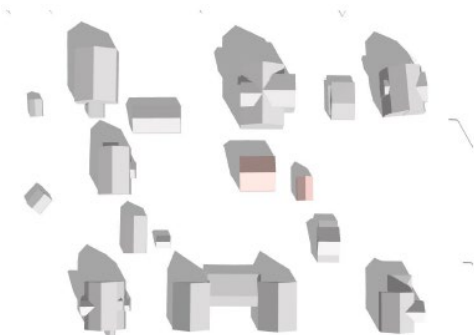
Vårdagjämning kl. 12:00



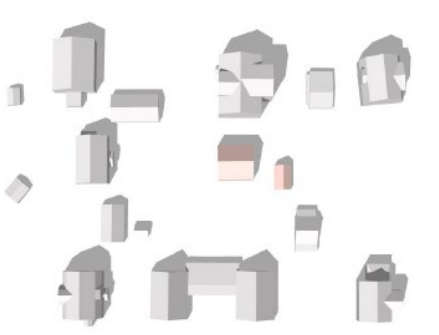
Vårdagjämning kl. 15:00



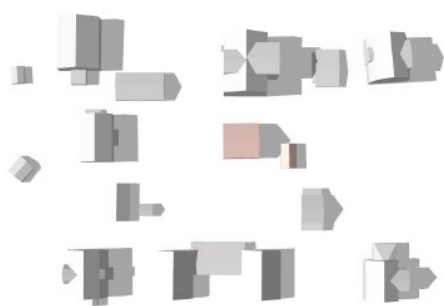
Vårdagjämning kl. 18:00



Sommarsolstånd kl. 09:00



Sommarsolstånd kl. 12:00



Sommarsolstånd kl. 15:00



Sommarsolstånd kl. 18:00

Befintliga träd inom kvarteret har under studien tagits bort för att synliggöra skuggning från det föreslagna enbostadshuset. Förslaget medför ingen olägenhet i form av skuggning på intilliggande fastigheter.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av kulturmiljöprogrammets utpekade miljöer, däremot finns ett flertal byggnader inom såväl kvarteret som närområdet som pekats ut som särskilt värdefulla.

Befintlig huvudbyggnad inom Hasseln 3 är inte utpekad i kulturmiljöprogrammet, men har efter platsbesök tillsammans med kommunens byggnadsantikvarie bedömts ha ett kulturhistoriskt värde som bör beaktas. Byggnaden uppfördes år 1929 och har ett välbevarat och tidstypiskt uttryck med liggande, smal träpanel, spröjsade fönster och sadeltak. Tillbyggnad i form av altan/balkong har skett under slutet av 1990-talet. Byggnaden rymmer fem lägenheter och har under senare år genomgått omfattande renovering interiört, samt till viss del även exteriört. Exteriört har altan/balkong bytts ut och fasad målats om. Byggnaden saknar idag skydd i gällande detaljplan, men förses med rivningsförbud (r_1) och skyddsbestämmelse (q_1) i planförslaget.

Skyddsbestämmelsen motiveras av byggnadens kulturhistoriska värde i sig och den miljö som byggnaden är lokaliserad inom. Bestämmelsen anger att byggnadens exteriör inte får förvanskas. Vid ändring av byggnaden ska följande karaktärsdrag och värden särskilt beaktas: takform, träfasader, listverk, äldre fönster och dörrar samt indraget entréparti. För byggnaden yngre tillskott, så som balkong mot gården, kan ändras. Ändring och underhåll av byggnaden ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.



Befintligt flerbostadshus inom Hasseln 3.

Mark och vegetation

Naturmiljö

Marken inom planområdet utgörs till största del av gräsytor. Del av marken intill befintlig byggnad är asfalterad. Infartsvägen som leder till det garage som finns placerat i gårdens innersta del är grusad. Vegetationen består huvudsakligen av träd och buskar placerade utmed fastighetsgräns.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att mark kommer att tas i anspråk till förmån för nytt bostadshus samt komplementbyggnad/-er, vilket medför negativ påverkan på naturmiljön. Byggrätterna har begränsats för att möjliggöra att fri- och grönytor prioriteras för att främja boende, ekosystemtjänster och en hållbar dagvattenhantering.

Träden som är planterade i fastighetsgräns utgör del av en sammanhållen grönstruktur och ska bevaras. För att träden inte ska skadas i byggskedet ska stammarna skyddas mot mekaniska skador med hjälp av plank eller likvärdigt skyddsmaterial. Hänsyn ska också tas till trädets ”droppzon”. Droppzonen är den mark under trädkronan som nås av vattnet som droppar ner från denna. Inom ”droppzonen” som varierar med trädkronans storlek finns merparten av det rotsystem som trädet behöver för att överleva. För att skydda träden bör man undvika att gräva, att fylla med jordmassor eller kompaktera marken (t.ex. av tunga maskiner) inom droppzonen.

Utemiljö och rekreation

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.

Inom 150 meters avstånd från planområdet ligger grönområdena Ängsparken, Torlandsparken, Fridgårdsparken och Odenparken med lekplatser och promenadstråk. Knappt 2 km nordöst om planområdet, intill Remonthagen, finns ett större skogsområde med möjlighet till aktiviteter som bland annat löpning, vandring och skidåkning.

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att synliggöra den nytta människan får från naturen helt gratis. Ekosystemtjänster brukar delas in i fyra olika kategorier: försörjande (ex. dricksvatten), reglerande (ex. pollinering), kulturella (ex. friluftsliv) och stödjande (ex. fotosyntes).

Växtligheten inom området spelar en viktig roll för reglerande ekosystemtjänster som exempelvis att filtrera och absorbera luftburna föroreningar från trafikmiljön, ta upp koldioxid samt bidra till rening och viss fördröjning av dagvatten från vägytorna. Genomsläppliga ytor, exempelvis gräsmattor eller 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 och bidrar till kretsloppet av vatten, kol och näringsämnen och främjar även den biologiska mångfalden.

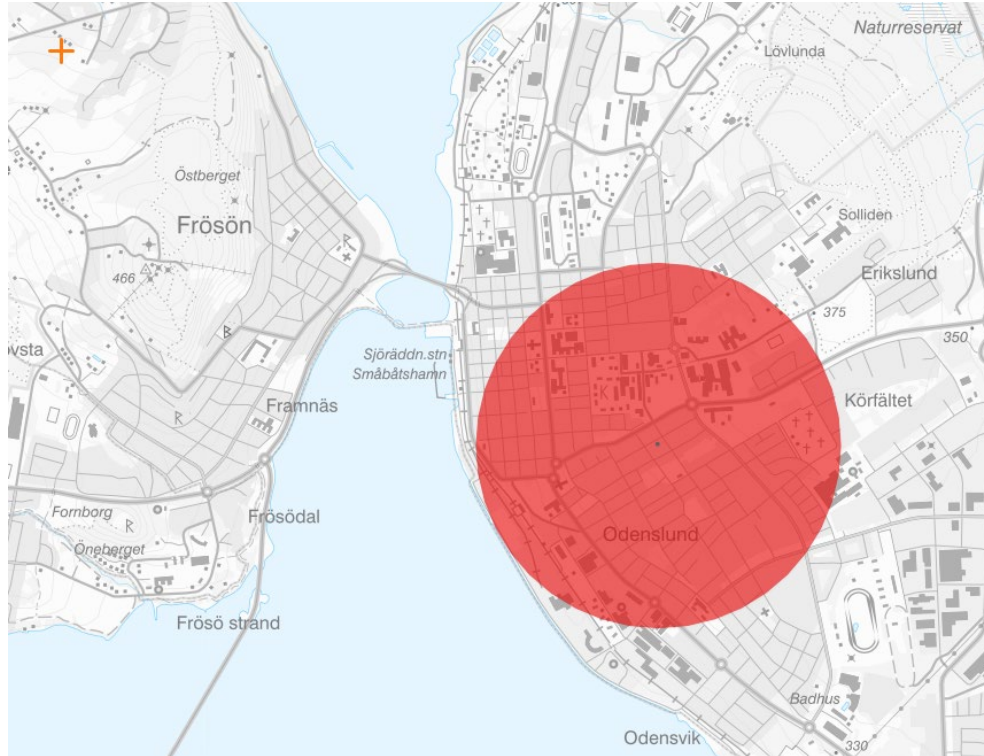
Växtligheten bidrar också till ett antal kulturella ekosystemtjänster där forskning bland annat visar att stadsgrönka ökar upplevelsen av hälsa, välbefinnande och mental återhämtning.

Planförslaget innebär att mark kommer att tas i anspråk och hårdgöras till förmån för nytt bostadshus, vilket framförallt påverkar de reglerande ekosystemtjänsterna. För att säkerställa både kvalitativa vistelseytor och en hållbar dagvattenhantering har exploateringsgraden noga utretts under planarbetet.

Service

Närmsta förskola är Linneans förskola, cirka 80 meter från planområdet. Närmsta skolor är Norra skolan (F-3), som ligger drygt 800 meter nordväst om området, respektive Parkskolan (4-9), cirka 300 meter nordöst om planområdet.

Inom 1 kilometers radie från planområdet är det möjligt att nå såväl andra förskolor och skolor som ytterligare service i form av exempelvis handel, restauranger och vårdcentral. Tillgängligheten bedöms vara god då det är möjligt att ta sig mellan planområdet och stadens serviceutbud till fots, med cykel eller med kollektivtrafik.



Kartan visar område med 1 kilometers radie från planområdet.

Trygghet

Planområdet ligger i ett område med tät, sammanhållen bebyggelse. Närområdet består huvudsakligen av bostäder, men det finns även inslag av kontor, service och handel. Blandningen innebär att det är folk i rörelse i stort sett hela dygnet, vilket kan medföra en ökad känsla av trygghet.

Belysning längs gator och gång- och cykelvägar bidrar också till en ökad känsla av trygghet.

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 ligger med nära tillgång till en rad olika aktiviteter och funktioner. Omgivande gator kantas av trottoarer och bedöms vara tillräckligt dimensionerade utifrån trafikmängden.

Närmsta skola för årskurs F-3 ligger på ett avstånd om cirka 800 meter. Möjligheten att själv ta sig till och från skolan bedöms, för ett barn i åldern 6–9 år, dock inte som särskilt god då både Stuguvägen och Biblioteksgatan behöver korsas. Däremot finns närhet till både grönområden och lekplats med betydligt bättre tillgänglighet.

Då planförslaget innebär en mindre nybyggnad i ett redan exploaterat läge bedöms avsaknaden av tillgänglig skolväg inte utgöra något hinder för detaljplanens genomförande.

Gator och Trafik

Planområdet ligger centralt i Östersund, inom det kommunala gatunätet. Läget innebär att det finns goda förutsättningar att ta sig till/från området till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Markanvändningen inom området förändras inte. Tillkomsten av ett nytt, mindre enbostadshus bedöms inte heller ha någon påverkan på trafikmängden.

Gatunät

Övre Hantverksgatan är måttligt trafikerad. Gatan är cirka 9 meter bred, inklusive dubbelsidig trottoar. Längs gatans norra del medges kantstensparkering, vilket medför att körbanan upplevs som väldigt smal vid möte. Ingen trafikmätning har utförts, det har det däremot gjorts på de angränsande gatorna Skolgatan och Odensalagatan. På Skolgatan uppmättes en daglig trafikmängd om 713 fordon med en medelhastighet om drygt 30 km/h, trots hastighetsbegränsningen 50 km/h. På Odensalagatan uppmättes en trafikmängd om 1013 fordon per dygn, även där med en medelhastighet om drygt 30 km/h (hastighetsbegränsning 50 km/h).

Gång- och cykeltrafik

Det centrala läget med närhet till många målpunkter innebär goda förutsättningar att ta sig fram till fots eller med cykel, samtidigt är trottoarerna i det direkta närområdet i allmänhet smala och cyklande sker i blandtrafik. Närmsta anslutning till gång- och cykelbana finns cirka 120 meter norr om planområdet, intill Stuguvägen, varifrån det är möjligt att ta sig till såväl centrum som till andra stadsdelar i staden.

Kollektivtrafik

Busshållplatser med god turtäthet finns inom 150 meter från planområdet, vid Skolgatan respektive Torlandsparken.

Parkering, varumottag och utfarter

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy som innebär att parkering i större utsträckning ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter. Flexibla parkeringstal har införts som möjlighet att minska antalet bilparkeringsplatser vid förekomst av mobilitetsåtgärder som till exempel bilpool och elcykelpool, närhet till kollektivtrafik med hög turtäthet etc.

Planområdet ligger strax utanför Östersunds stadskärna och ska därför bedömas utifrån parkeringstalen för zon 2 i kommunens parkeringspolicy.

Aktuellt planförslag innebär att ett nytt enbostadshus kan uppföras och att Hasseln 3 avstyckas till två mindre fastigheter. Befintlig utfart bibehålls och avses nyttjas gemensamt.

Längs del av gräns mot gata regleras utfartsförbud. Avsikten är att förhindra att ytterligare utfarter tillskapas från fastigheten. Något behov av fler utfarter än befintlig bedöms inte finnas, däremot finns skäl att säkerställa grönytor till förmån för såväl utevistelse som dagvattenhantering.

Bilparkering

I dagsläget finns möjlighet till markparkering inom fastigheten. Platserna är inte anordnade, utan parkering sker antingen framför befintligt garage/förråd eller på en grusplan bakom befintligt bostadshus. Hur många parkeringsplatser som finns inom planområdet är lite oklart, inte minst för att det i skrivande stund inte finns några boende inom området.



Garage/förråd inom planområdets sydöstra del.

Vid ett genomförande av detaljplanen behöver parkering lösas både för tillkommande enbostadshus och befintligt flerbostadshus. För flerbostadshus inom zon 2 ska, enligt parkeringspolicyn, 8 parkeringsplatser (varav 1 för besökare) kunna ordnas per 1000 kvadratmeter bruttoarea. För enbostadshus anges inga parkeringstal då bilparkering normalt sett anordnas inom den egna fastigheten i form av garage/carport, med ytterligare plats på garageuppfarten.

Med utgångspunkt i parkeringspolicyns p-tal behöver tre parkeringsplatser ordnas för flerbostadshuset. Plan- och bygglagen anger vissa prioriteringar mellan olika ytanspråk vid bostäder, dvs. att friyta ska prioriteras före parkering. Då ytan inom planområdet är begränsad har därför en avvägning mellan behovet av parkeringsplatser och friyta gjorts. Bedömningen har utgått ifrån det centrala läget, med närhet till kollektivtrafik och gena gång- och cykelvägar, samt behovet av friyta. Slutsatsen är att två parkeringsplatser bedöms vara tillräckligt för att uppfylla framtida behov. Illustrationskartan visar ett exempel på möjlig placering.

För enbostadshuset kan parkering anordnas inom den egna fastigheten.

Ytor för parkering bör inte asfalteras, utan anläggas med genomsläppligt material som exempelvis grus eller stenmjöl.

Cykelparkering

Behovet av cykelparkering bedöms kunna lösas inom fastigheten. Till följd av platsbristen föreslås inga cykelgarage, utan cykelparkering föreslås i stället utomhus och skulle exempelvis kunna ordnas intill fasad på befintligt flerbostadshus.

För enbostadshus finns inga parkeringstal för cykel.

Utfart

Befintlig utfart bibehålls och avses nyttjas gemensamt av båda fastigheterna. För att säkerställa gemensam användning ska servitut eller gemensamhetsanläggning bildas. Lämpligheten prövas i en lantmäteriförrättning, se mer under avsnittet *Genomförande*, s. 18–19.

Angöring och varuleveranser

Tillgänglig angöring kan ordnas via Övre Hantverksgatan, se även avsnittet *Avfall*, s. 17.

Hälsa och Säkerhet

Geotekniska förhållanden

Då planområdet är exploaterat sedan tidigare gör samhällsbyggnad bedömningen att marken är lämplig för bebyggelse. Inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

Radonförekomst

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon.

Buller

Planområdet ligger intill gator med relativt låg trafikmängd. Placering av ny bebyggelse sker på trädgårdssidan av befintligt bostadshuset och omges i övrigt av vegetation och ytterligare bebyggelse, någon bullerutredning har därför inte bedömts nödvändig.

Räddningstjänst

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. För Hasseln 3 är insatstiden under 10 minuter.

Tillgängligheten för brandfordon är god på de befintliga gator som finns i området. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter, samma avstånd gäller om utrymning avses ske med bärbara stegar.

Avståndet mellan gata och entré är mindre än 50 meter för aktuellt planförslag.

Släckvatten

Närmsta brandpost finns cirka 40 meter ifrån planområdet och har en kapacitet om 20 l/s, vilket är tillräckligt. Ingen utbyggnad behövs.

För att undvika spridning av föroreningar från släckvatten vid brand bör släckvattnet samlas upp för att sedan omhändertas. Ytorna i anslutning till byggnaden bör höjdsättas för att inte sprida ett släckvatten till närmaste dagvattenbrunn/rännstensbrunn. Avleds ett släckvatten mot en rännstensbrunn finns möjligheten att täppa igen den för att undvika spridningen av släckvatten till recipienten Storsjön.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Möjlighet att koppla på tillkommande enbostadshus på kommunalt VA finns.

Den nya fastigheten bör anslutas till huvudledningsnätet med egen servisledning och inte kopplas på befintlig servisledning inom Hasseln 3.

Dagvatten

Ett genomförande av detaljplanen medför ökade dagvattenflöden i och med ökad andel hårdgjorda ytor i form av nytt bostadshus och en möjlig ny parkering på befintlig grönyta.

Kommunens bedömning är dock att detaljplanens begränsade omfattning innebär att tillkommande dagvatten, om det omhändertas enligt nedanstående beskrivning, inte innebär en betydande påverkan på omkringliggande mark eller tillförsel av föroreningar till Storsjön. En komplett dagvattenutredning har därför inte tagits fram som underlag till detaljplanen.

Vid ett genomförande av detaljplanen ska kommunens riktlinjer för dagvattenhantering följas. Till ett bygglov ska det finnas redovisat hur och var ett klimatanpassat 2-årsregn ska kunna renas och fördröjas inom kvartersmarken.

De hårdgjorda ytor som bedöms tillskapas till följd av den nya bebyggelsen är takyta samt parkering. Vatten från takytor är i det flesta fall relativt rent (beroende på valet av takmaterial) och föroreningsbelastningen från normal trafik till och från en villa bedöms också den vara relativt låg. De partiklar som kan vara aktuella i detta fall kan med gott resultat renas genom att vattnet leds i öppna stuprör och utkastare från tak eller via trög avledning från parkeringsytor till grönytor där vattnet sedan översilas och infiltreras. Eventuellt att översilat vatten efter rening och fördröjning kopplas till VA-huvudmannens dagvattensystem. Det är också möjligt att anlägga andra typer av dagvattenåtgärder som renar och fördröjer dagvatten. I detta fall bedöms den våta volymen som behöver kunna fördröjas inom tomten uppgå till cirka 2–3 kubik. Rening och fördröjning skulle kunna åstadkommas genom att ett grunt, gräsbeklätt svackdike anläggs som avleder vattnet från byggnader och parkeringsytor till grönytor. I bygglovsskedet kommer höjderna att ses över så att vatten rinner från byggnaden, utformningen av dagvattenhanteringen med dimensioner och placering kommer också att granskas. Samhällsbyggnad bedömer att möjligheterna att rena och fördröja dagvatten inom planområdet är mycket goda.

Värme och kyla

Det finns möjlighet att ansluta tillkommande enbostadshus till fjärrvärmenätet.

Avfall

Sophämtning sker idag längsmed Övre Hantverksgatan. Vid ett genomförande av detaljplanen föreslås även att det nya hushållet drar ner sitt/sina kärl dit. Detta bör regleras i samband med avstyckningen av fastigheten.

Närmaste återvinningsstation ligger vid Återvinningscentralen i Odenskog, drygt 1,5 km sydöst om planområdet.

Lagen om införande av bostadsnära insamling av förpackningar senast 2025 håller just nu på att omarbetas. I förslaget anges slutdatumet 2026. Förändringarna i lagen kan innebära att det blir fler och större kärl än tidigare för småhusägare, vilket bör beaktas vid planering av komplementbyggnader, carports med mera. Olika kärl kommer sannolikt även att hämtas på olika dagar och med olika intervall.

Administrativa frågor

Gemensamhetsanläggning eller servitut föreslås bildas för utfart. Fastighetsägaren ansvarar för ansökan till Lantmäterimyndigheten.

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.

Konsekvenser för respektive fastighet

Hasseln 3

Planförslaget innebär att mark inom fastigheten kan bebyggas med nytt enbostadshus med kompletterande bebyggelse i form av garage eller carport. Del av marken avses användas för gemensam utfart. Avstyckning från fastigheten möjliggörs.

Tekniska anläggningar och ledningar

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

Den nya fastigheten ska anslutas till verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Varje anslutning debiteras fastighetsägaren en anläggningsavgift (engångskostnad) samt en bruksavgift (rörlig årskostnad).

Jämtkraft AB ansvarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar.

IP Only ansvarar för allmänna fiberoptiska ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas.

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att gällande bestämmelser om tomtindelning (akt 2380K-311) upphävs inom planområdet, vilket möjliggör fastighetsbildning. Lämplighetsprovning sker i lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar/servitut

I samband med fastighetsbildning bildas gemensamhetsanläggning eller servitut för utfart inom planområdets östra del.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Kostnaden för eventuell flytt av ledningar bekostas av exploitören.

Kostnaderna för åtgärder inom kvartersmark, exempelvis markplanering och åtgärder för att fördröja dagvatten, bekostas av exploitören.

Aktuella lantmäteriförrättningar ska ansökas om och bekostas av exploitören.

Genomförandetid/huvudmannaskap

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

Ingen ny allmän platsmark tillkommer vid ett genomförande av detaljplanen. Kommunen är huvudman för omgivande gator.

Avtal och tidplan

Avtal och planavgift

Vid bygglovsprövning för ny bebyggelse kommer ingen planavgift att tas ut. Planavgift tas i stället ut genom planavtal som upprättats mellan exploatören och Östersunds kommun. Exploatören står för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar.

Bygglovavgift kommer att debiteras enligt gällande taxa.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Preliminär tidplan för det fortsatta arbetet är:

Samråd våren 2022

Granskning sommaren 2022

Antagande hösten 2022

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan 2040

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen, Östersund 2040, antagen 2014. Det finns inga specifika riktlinjer för markanvändning inom planområdet, däremot har översiktsplanen en generell riktlinje som anger att ny bebyggelse ska tillkomma i form av förtätning.

Planförslaget innebär att fastigheten kan förtätas med ett enbostadshus, vilket är förenligt med översiktsplanens riktlinjer.

Bostad Östersund 2020 med utblick mot 2025

Östersunds kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen de närmsta åren handlar om att kommunen ska ge förutsättningar för nybyggnation av bostäder för en årlig befolkningstillväxt om 500 personer, vilket motsvarar cirka 300 bostäder årligen. De riktlinjer som presenteras i *Bostad Östersund 2020 med utblick mot 2025* innebär bland annat att bostadsbebyggelsen ska vara funktionell och socialt blandad, med en bredd av upplåtelseformer, storlekar och boendekostnader. Att bostäderna ska vara hållbara och hålla hög arkitektonisk kvalitet och att den bebyggda miljön ska förtätas i kollektivtrafiknära lägen.

Planförslaget innebär en förtätning i ett kollektivtrafik- och servicenära läge, vilket bedöms vara förenligt med kommunens mål för bostadsförsörjningen.

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. Följande fem utvecklingsområden är prioriterade: företagande och arbete i omställning, ett bra företagsklimat i hela kommunen, platsunika kvalitéer och upplevelser, innovation och entreprenörskap, kompetensförsörjning.

Detaljplanen innebär att ett nytt enbostadshus tillskapas i ett centralt och kollektivtrafikhärläge, vilket möjliggör för minskat bilberoende och således ligger i linje med kommunens mål om ett fossilfritt 2030. Nya bostäder i centrala lägen är attraktivt för många och möjliggör för de boende att ta del av Östersunds unika utbud av såväl mat, kultur och idrottsaktiviteter.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är *Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Odenslund i Östersund (2380K-21/1953)*. Markanvändningen regleras till bostadsändamål för fristående eller sammankopplade hus i högst två våningar plus inredd vind. Kvarterstrukturen upprätthålls genom att huvudbyggnader koncentreras till kvarterens ytterkanter, medan komplementbyggnader så som exempelvis garage tillåts inom kvarterens inre delar.

Vattenskyddsområde Minnesgården

Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten 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.

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 30 mars 2022 § 64 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

Riksintressen för kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården (Z27 Östersunds stad). Östersund är en residensstad som speglar svenskt stadsbyggande sedan 1700-talets slut och en strävan att utveckla handel och förvaltning samt järnvägens betydelse för stadsutvecklingen vid 1800-talets slut. Riksintressets värde består bland annat av stadsplanen och dess olika utvecklingsskeden. Den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär samt uttryck för byggandet under det sena 1800-talet och tidiga 1900-talet.

Planförslaget innebär att ett mindre enbostadshus får uppföras på trädgårdssidan av befintligt bostadshus. Ny bebyggelse ska anpassas till omgivningen avseende skala, fasadmaterial, färgsättning och takutformning. Ett genomförande av detaljplanen bedöms således inte påverka riksintresset negativt.

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 omfattas av riksintresse för flyg genom att det ligger inom influensområde med hänsyn till flyghinder. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresset för totalförsvaret. Området är särskilt viktigt och utpekat för hinderfrihet. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Riksintressen enligt 4 kap MB

Det här är områden med så stora natur- och kulturvärden att de i sin helhet är av nationell betydelse. Planförslaget berör inte något sådant område.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

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

Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnorm 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.

Samhällsbyggnads bedömning är att förhållandena vid planområdet är jämförbara med urban bakgrund och att miljö kvalitetsnormer för luft sannolikt inte överskrids där idag eller riskerar att överskridas till följd av ett genomförande av planförslaget. Detta då planförslaget bedöms medföra en viss trafikökning, men inte tillräckligt för att miljö kvalitetsnormerna ska påverkas.

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.

Dagvatten bedöms med gott resultat kunna renas och fördröjas inom planområdet utan risk för ökad avrinning mot recipienten, se vidare under avsnittet *Dagvatten*, s.16–17. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av miljö kvalitetsnormerna och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har tagits fram av samhällsbyggnad genom Andrea Eriksson, planarkitekt, samt Jenny Novén, karttekniker. I arbetet har även Jenny Dahlén Vestlund, byggnadsantikvarie och bygglovsarkitekt, samt Tore Johansson, avfall VA medverkat.

Östersund den 14 september 2022

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Andrea Eriksson
Planarkitekt