



PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren till Gubbäkern 16 har ansökt om planändring. Syftet är att riva befintligt bostadshus och istället uppföra bostäder i ett flerbostadshus vilket då strider mot gällande detaljplan.

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus i 4 våningar inklusive souterängvåning. Antalet redovisade lägenheter är 11 st fördelat på 2-4 rok, 12 carports/garage/bilplatser samt sop- och cykelförråd. Total bruttoarea ca 1250 m². Under samrådet framförde ägaren till Tegelbruket 2 önskemål om att kunna få bygga ett garage på sin fastighet. Då gällande detaljplan inte medger detta har det nya planförslaget reviderats/utökats till att omfatta även Tegelbruket 2 och Frösö 5:22. Byggrätten omfattar befintligt bostadshus samt rätten att uppföra ett garage/förråd. Längs Frösövägen får befintligt staket ersättas med ett plank.

PLANDATA

Fastigheten är 2199,8 m² stor, i privat ägo och belägen mellan Vallaleden och Frösövägen, vid Tegelvik och med infart från Frösövägen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av Översiktsplan för Centrala Frösön antagen av kommunfullmäktige den 25 juni 1998. Fastigheten ligger i området Östberget där översiktsplanen rekommenderar en blandad bebyggelse av villor och flerbostadshus samt verksamheter koncentrerat kring Tages Konditor & Kök och Frösö Färg.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan är från 1974 som är direkt anpassad till det befintliga bostadshuset i två våningar utan vindsinredning som är uppförd på fastigheten.

För fastigheterna gäller fastighetsplan 2380 K- 968 Frö.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhälls nämnden har den 14 november 2007, § 315 uppdragit till samhällsbyggnad att upprätta förslag till ny detaljplan, att geoteknisk undersökning ska utföras för att klargöra eventuella ras- och skredrisker och att exploateringsgrad och innehåll i detaljplanen, efter genomförd geoteknisk undersökning åter behandlas i miljö- och samhälls nämnden.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet berörs av riksintressen för kulturminnesvärden Z 25.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Detaljplanområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Planrådets genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft överskrids.

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. Planrådets genomförande bedöms inte påverka vattenkvalitén i Storsjön.

Omgivningsbuller

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Huvuddelen av fastigheten Gubbäkern 16, närmast Frösövägen, lutar relativt svagt åt öster för att sedan falla mycket kraftigt de sista 15 meterna. Entrén till fastigheten sker från Frösövägen. Infartsvägen kantas av en uppuxen björkallé som tillsammans med övriga uppuxna barr- och lövträd bidrar till positiva värden i boendemiljön. Utsikten mot Östersund och Storsjön är strålande.

Tegelbruket 2 har sin tillfart från Frösövägen. Närmast öster och söder om bostadshuset är tomten relativt plan för sedan falla brant ner mot öster. Fastigheten omgärdas av riklig vegetation. Efter viss utgallring kommer utsikten mot Östersund och Storsjön bli magnifik.

Geotekniska förhållanden

Olsson Bygg & Markkonsult har gjort en geoteknisk undersökning daterad den 5 december 2007. Undersökningen omfattar de centrala delarna av Gubbäkern 16. Ett tidigare förslag till placering av flerbostadshuset låg som huvudunderlag till de

dimensioneringsföresattningar som då var aktuellt.

Undersökningen visade att placeringen av byggnaden och närheten till den befintliga spillvattenledningen i sydväst skulle komma att medföra stora problem då den befintliga fyllningen, i vissa delar, måste tas bort och ersättas med en ny fyllning med en fyllnadstjocklek på uppemot tre meter och en lutning 1:3 och i stort sett hela byggnaden skulle komma att ligga på en uppfyllning av sprängsten. Mot bakgrund av detta omprövades läget av flerbostadshuset. I det nya förslaget har huset flyttats ca 9 meter västerut mot Frösövägen, minskats i volym och höjd. Detta skapar generellt bättre grundläggningsförhållanden.

Marken består i huvudsak av siltmorän med som mest en mäktighet av ca 1,0 meter och som underlagras av lermorän. Vatten påträffades vid provtagningss punkterna. Vattenytan låg vid under-sökningstillfället på 0,0-1,3 meter under markytan. Bergets överyta ligger ca 40-50 under markytan. Radonmätning har gjorts från tre punkter och visar värden varierande mellan 17 och 24 kBq/m³ dvs normalradonmark med radonskyddande byggande. Radonskyddande byggande innebär bl a att rörgenomgångar i bjälklaget tätas med gastät fogmassa. Den geotekniska undersökningen finns att tillgå i kommunens arkiv. För Tegelbruket 2 har K-Konsult på uppdrag från fastighetsägaren tidigare gjort en grundundersökning. Markägaren har själv tillgång till den undersökningen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

På fastigheten uppfördes, år 1921, ett bostadshus i två våningar om 197 m² våningsyta samt en mindre förrådsbyggnad. Bostadshuset var beklätt med gråa eternitplattor. Som ett led i rivningen togs dessa plattor bort under sommaren 2007. Förslaget är att fullfölja rivningen och ersätta det med ett nytt bostadshus.

Detaljplaneförslaget medger en byggrätt för ett nytt flerbostadshus i 3 våningar plus souterängvåning totalt ca 1250 m² bruttoarea och då är det möjligt att också inglasa balkongerna/uteplatserna. Antalet lägenheter är 11 stycken fördelat på 2 - 4 r o k. Huset är placerat ca 20 meter från Frösövägen. Lägenheterna nås via en gemensam entré som är genomgående i huset så att man på ett bekvämt sätt kan tas sig till husets sydöstra del där en större grön uteplats med vacker utsikt mot Storsjön och staden skapas. De större gavel lägenheterna nås via en loftgång. Samtliga lägenheter har balkong/uteplats mot sydost.

Sop- och cykelförråd placeras som fristående byggnad i fastighetens norr hörn.

Bostadshuset på Tegelbruket 2 är uppfört på 1930-talet och är ett trähus i två våningar med källare. Husets har en fin arkitektonisk utformning med valmat svart plättak, anpassade fönstersättningar och i övrigt vackra detaljer.

I fastighetens sydvästra del medges byggrätt för ett dubbelgarage.

Arbetsplatser, Offentlig och Kommersiell service

Området ligger i Östberg där det längs Frösövägen, finns ett litet affärscentrum med bla Tages, Frösö färg, Statorl och något längre österut Coop Konsum livsmedelsbutik som ger området liv och viktig service.

Strax intill planområdet ligger Östbergsskolan, Östbergsbadet och förskolan Östberget som nyligen har fått två nya avdelningar. På bekvämt avstånd via gång- och cykelbron över Storsjön ligger stadskärnan med sitt större utbud av kommersiell service.

Tillgänglighet

Marken lutar relativt svagt österut de första 30 metrerna för att sedan falla mycket brant. Markens förutsättningar gör att flerbostadshuset placeras så att det blir naturligt med en souterängvåning där entrén, mot Frösövägen, sker i markplanet och sedan med hiss nås de övriga våningarna och den gröna friytan som vänder sig mot staden och Storsjön.

För Tegelbruket 2 lutar marken söderut från infarten mot byggnadens entré där det är plant. Där garaget är tänkt att byggas är marken relativt plan så angringen känns naturlig och anpassad till bostadshuset.

Gestaltning

Husfasaderna i området varierar i material och färg. Ljusa kulörer och puts är vanligast på flerbostadshusen. Ett tydligt karaktärsdrag är rött tegel som kommer med 1940- och 50-tals bebyggelsen. Vanligast är sadeltak med röd eller grå takteckning. Det planerade flerbostadshuset bör finna sin egen karaktär och formspråk som på ett mjukt sätt tar intryck av omgivningens färgsättning.

Friytor, Lek och utemiljö

Planområdet ligger vackert i sydöstläge med magnifik utsikt mot Storsjön och staden.

Vill man ha tillgång till stora friytor för lek och idrott finns Kärringbacken ca 200 meter söderut längs Frösövägen.

Markområden för närekreation och motion finns dels vid Gustafsbergsbacken, Östeberget och längs Storsjöns strand.

Gator - Trafik - Gång och cykel - Parkering

Planområdet gränsar mot Frösövägen, som är huvudled med gångbanor på båda sidor. Cykeltrafiken använder körbanan för sin framkomst. Som ett led att minska hastigheten på trafiken vid Östbergsskolan har hastighetsbegränsning till 30 km/tim samt trafikbular anordnats på del av Frösövägen.

Utartsförbud införs längs fastighetsgränsen mot nordväst med undantag för utfart från parkering/infart. Närmaste busslinjer som försörjer planområdet trafikerar Frösövägen där busshållplats finns ca 60 meter från det planerade flerbostadshuset.

Enligt kommunens riktlinjer för beräkning av parkeringsbehovet uppgår behovstalet för bostäder, inom detta område, till 11 platser/1000m² BTA. Planförslaget redovisar 12 p-platser som carport/garage med utfart, till Frösövägen, från Gubbäkern 16 västra hörn. Förslaget baseras på ett hus med ca 1100 m² BTA (exklusive inglasning av balkonger/uteplatser). Om inglasning sker krävs inte ytterligare p-platser. Behovstal finns även för cykelparkering. Behovstalet för bostäder i flerbostadshus, inom detta område, uppgår till 28 platser per 1000m² BTA.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumsked skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad

Räddningstjänst

Insattiden är mindre än 10 minuter.

Störningar

Riksdagen har fastställt följande riktvärden för trafikbuller. Inomhus 30 dB(A) ekvivalentnivå och 45 dB(A) maximal (nattetid). Utomhus 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad och 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Beräkningar av trafikbuller från Frösövägen (5650 fordon/dygn inklusive tunga trafik) visar att fastställda riktvärden klaras förutom maximalnivån vid uteplatser mot Frösövägen. Detta kompenseras med att varje lägenhet får en uteplats/balkong mot tyst sida.

Särskild planbestämmelse införs för buller där bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frivältsvärde) utanför fönster.

Det skall vara möjligt att ersätta befintligt staket mot Frösövägen i höjd med busshållplatsen och norrut.

Trygghet

Trottoarer finns på båda sidor om Frösövägen som tillsammans med trafiksänkning av hastigheten till 30 km/tim och trafikbular har ökat tryggheten i närmiljön.

Jämställdhet

Tillkomsten av nya bostäder i centralt läge på Frösön ökar möjligheterna till ett boende med god tillgång till kollektivtrafik, service och arbetsplatser vilket främjar jämställdheten.

Teknisk försörjning

Området ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Befintligt bostadshus har sina va- anslutningar både mot Frösövägen (vatten) och mot sydöst (spillvatten).

Planområdet är anslutet till Jämkrafts fjärrvärmenät med ledningar längs Frösövägen. Jämkraft har ansvar för ek- och värmeförsörjningen. Kommunens avfallshanteringsrutiner gäller för planområdet.

Vid Gubbäckens 16 sydvästra del finns en spillvattenledning som försörjer bl a intilliggande fastighet Tegelbruket 2. Särskilt u-område har därför lagts ut i detaljplaneförslaget.

Administrativa frågor

Med hänsyn till planrådets centrala läge på Frösön behålls bygglovspliktens normala omfattning.

Behov av miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Då skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet. Först skall en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om programmet

eller detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

Platsen

Gällande detaljplan är från 1974 och bostadsbebyggelsen i kv Gubbäkern 16 och Tegelbruket 2 är utbyggd enligt denna detaljplan. Området har i detaljplan från 1974 bedömts lämplig för bostadsbebyggelse.

Vad frågan nu gäller är huruvida det är möjligt att ändra detaljplanen så att det går att uppföra ett flerbostadshus på fastigheten. Som stöd för den möjligheten finns en antagen Översiktsplan för Centrala Frösön antagen av kommunfullmäktige den 25 juni 1998. Översiktsplanen rekommenderar en blandad bebyggelse av villor och flerbostadshus samt verksamheter koncentrerat kring Tages Konditori & Kök och Frösö Färg. Med hänsyn till topografin på fastigheten har en geoteknisk undersökning gjorts för att klargöra ev rasrisker med anledning nybyggnationen.

Påverkan

Området ligger inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljö-vården (Storsjöbygden Z 25). Enligt de grundläggande hushållningsbestämmelserna i 3 kap. skall sådana områden så långt möjligt skyddas. Riksintresset påverkas inte med denna detaljplan. Området ligger utanför flygbullerstört område.

Planen

De nya kraven på cykelparkering enligt "Parkeringstal för Östersunds kommun" kan integreras i detaljplanens planbeskrivning vilket kan minska bilåkandet. God arkitektur, form och design lyfts bl a fram som en viktig del i folkhälsoarbetet. Det nya flerbostadshusets placering med sin vackra utsikt mot staden och Storsjön skapar bra förutsättningar för att uppnå den upplevelsen.

Ställningstagande

Detaljplanen hanteras som enkelt planförfarande. Föresattningen för att kunna använda enkelt planförfarande är att detaljplanen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Enkelt planförfarande kan inte användas om detaljplanen samtidigt innebär en betydande miljöpåverkan.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 september 2009 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Gisteråsjöstrand Arkitektur har anlitats av exploitören för att rita flerbostadshuset.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samrådsbeslut i miljö- och samhälls nämnden den 23 september 2009. Samråd av detaljplanen under oktober 2009. Antagande i november 2009 av miljö- och samhälls nämnden. Laga kraft december 2009.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år sedan planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Markägaren har ansvaret för planens genomförande. Teknisk förvaltning / Vatten & Avlopp anordnar behov av brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Avtal

Samhällsbyggnad har tecknat planavtal med exploitören.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Gällande fastlighetsplan nr 2380 K- 968 Frö. upphävs.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Framtida VA-anslutningsavgifter för tillkommande byggnader betalas av fastighetsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Översiktlig geoteknisk- inklusive radonundersökning skall göras och ansvaret åvilar exploitören som också står för kostnaden.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detaljplanegräns (rastrets innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e 0000 Största bruttoarea i m² inklusive inglasning av balkong/uteplats, exklusive carport/garage med förråd.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus/förråd/garage med högsta byggnadshöjd 3,0 meter.
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- parkering Parkeringsområde med möjlighet till carport/garage och förråd. Högsta byggnadshöjd 3,0 meter.
- Körbar förbindelse får inte anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta totalhöjd 1 meter över nödplanet.
- Högsta byggnadshöjd i meter.
- Högsta antal våningar.
- Vind får inte inredas.
- Suterängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar.
- Genomgående husentré skall finnas.

Störningskydd

Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frivältsvärde) utanför fönster. Bostäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dB(A) mellan kl. 22,00-06,00.

Plank får uppföras till en höjd av 1,8 meter. Körbar förbindelse får inte anordnas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Verkan på fastighetsplan

Gällande fastlighetsplan nr 2380K-968 Frö upphävs

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 2009-11-18 §337 betygar:

Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

DETALJPLANEN
Antagen av MSN 2009-11-18 §337
Laga kraft 2009-12-15
Aktbeteckning 2380K-P2009/27

Detaljplanen är upprättad i AutoCad av Helen Eriksdotter den 23 september 2009

ANTAGANDEHANDLING

- Planhandlingen består av:
- Plankarta med bestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Särskilt utlåtande

Detaljplan för Bostäder i flerbostadshus

Gubbäkern 16 m fl på Frösön Östersunds kommun

Östersund den 23 september 2009.
Reviderad den 27 oktober 2009.

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör

F154