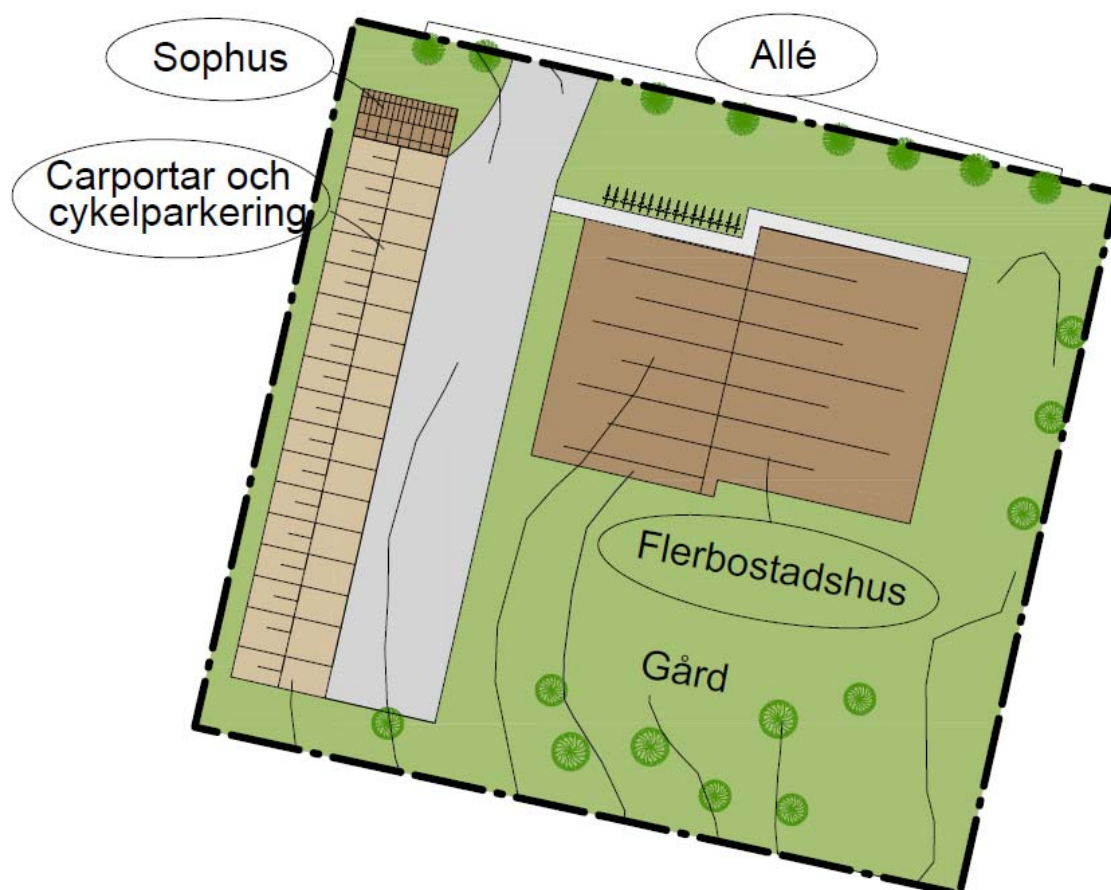


Detaljplan för Fritztorp 2 och 3 Flerbostadshus i Hornsberg Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT HANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 15 november 2017

HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (den här handlingen)
Plankarta med planbestämmelser
Behov av miljöbedömning
Fastighetsförteckning
Grundkarta

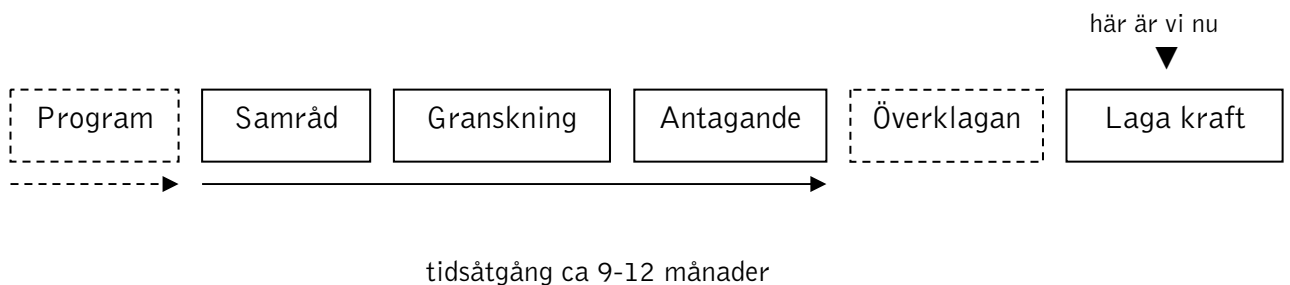
PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

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

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal och markförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program	5
Tillväxtplan för 2014-2020	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Behov av miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö	9
Bebyggelse och gestaltning	9
Friytor	11
Rekreation och Idrott	11
Gator och Trafik	12
Hälsa och Säkerhet	13
Teknisk försörjning	15
GENOMFÖRANDE	16
Tidplan	16
Genomförandetid	16
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	16
Fastighetsrättsliga och ekonomiska frågor och konsekvenser	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	17

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

Detaljplanen syftar till att utöka byggrätten så att ett flerbostadshus kan uppföras på befintliga bostadsfastigheter Fritztorp 2 och 3 i Hornsberg centralt på Frösön. Gällande **stadsplan** från 1981 medger bostäder i en respektive två våningar. På fastigheterna finns två bostadshus ursprungligen uppförda under 40-talets mitt, en fristående villa och ett flerbostadshus.

Avsikten är att riva dessa och uppföra ett nytt flerbostadshus. Utformning och placering ska ta hänsyn till kulturmiljön och omgivande bebyggelse. Den allé som löper längs Villavägen ska bevaras.

Planen handläggs med PBL 2010:900 uppdaterad genom SFS 2015:235.

Särskilda frågor

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

- Byggnaders placering på tomten
- Arkitektonisk utformning och gestaltning
- Biotopskyddad allé

PLANDATA

Lägesbestämning



Figur 1. Översiktskarta över planområdet

Planområdet ligger centralt på Frösön i området Hornsberg. Planområdet består av två befintliga bostadsfastigheter, Fritztorp 2 och 3. I norr avgränsas planområdet av Villavägen och i övrigt av bostadsfastigheter inom kvarteret Fritztorp.

Areal och markförhållanden

Planområdet har en areal av ca 0,2 ha. Fastigheterna ägs av Rydells fastighetsförvaltning AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

I Översiktsplan för Östersund 2040 är området utpekad som del av den befintliga staden och som del i förättningsstråk på centrala Frösön. I förtätning av staden ska en balans sökas mellan byggnation och natur/rekreation.

Detaljplanen ligger inom område som omfattas av fördjupning av översiktsplanen för centrala Frösön antagen 1998. Översiktsplanens rekommendationer för bebyggelsen i området är att blandkaraktären, dvs. blandningen mellan fristående hustyper, ska behållas. Ljusa putsfasader eller röda tegelfasader och röda eller grå täckningsmaterial rekommenderas på flerbostadshus. Flervåningshus ska i första hand placeras på lägre nivåer kring Frösövägen med maximalt tre våningar plus eventuell souterräng. Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden).

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Tillväxtplan för 2014-2020

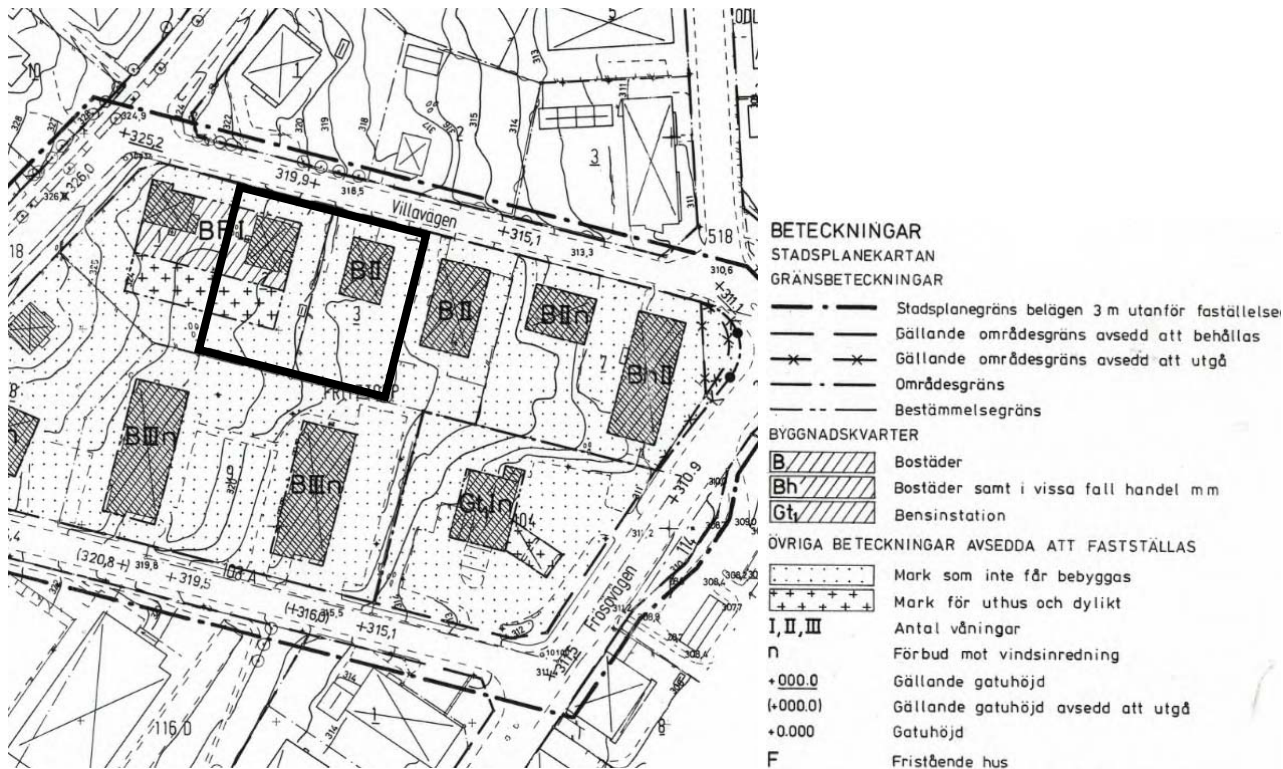
Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. Detaljplanen bidrar till tillväxtplanens mål genom att erbjuda mer attraktiva bostäder. Utmärkande för Östersunds är närheten till stadskärnan med ett myllrade kulturliv och god tillgång till butiker, caféer och restauranger samt närhet till lättillgängliga naturmiljöer och en unik sjö- och fjällutsikt. Att skapa förutsättningar för boendemiljöer i de lägen som är utmärkande för Östersund ska prioriteras genom att öka förutsättningarna för förtätning och omformning av befintliga fastigheter till bostäder. Genom att människor flyttar mellan olika bostäder under olika faser i livet skapas en flyttkedja som ska beaktas vid planering av bostadsbyggande både i stad och på landsbygd. Tillgång till attraktiva boenden ska finnas för livets olika skeden.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Fritztorp 2 och 3 ligger inom detaljplan F87, ändring av stadsplan för del av Frösön i Östersunds kommun, Kv. Fritztorp mm. (laga kraft 1982-11-09). Den medger bostadsändamål i två våningar på Fritztorp 3 och bostäder i en våning i fristående hus på Fritztorp 2. Bebyggelsens placering är styrd

genom prickmark (mark som inte får bebyggas), på Fritztorp 2 får uthus uppföras bakom huvudbyggnaden.

Fastigheterna omfattas även av en tidigare tomtindelning för kvarteret Fritztorp som antogs 1935. Tomtindelningen anger indelning i tomter samt arealer för kvarteret. Tomtindelningen gäller idag som fastighetsindelingsbestämmelser och upphävs för Fritztorp 2 och 3 genom ny detaljplan.



Figur 2. Utdrag ur gällande detaljplan

Området omfattas inte av några områdesskydd eller förordnanden enligt 7 kap miljöbalken.

Behov av miljöbedömning

En behovsbedömning har tagits fram. Samhällsbyggnad gör bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram. 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. Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (Z25 Storsjöbygden). Några riksintressen enligt 4 kap miljöbalken berörs inte av planförslaget.

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). Vården består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt genom detaljplanens genomförande.

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

Planförslaget innebär att några fler boende kommer att vilja ta sig till och från planområdet. Planområdet ligger centralt med goda möjligheter att nå med kollektivtrafik eller till fots från centrum. Samhällsbyggnad bedömer att trafikökningen från ändringen i den nya detaljplanen är begränsad. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Fisk- och musselvatten/ Vattenförekomst

Planområdet ligger inom avrinningsområde till vattenförekomsten Storsjön. Storsjön har idag måttlig ekologisk status, med målet att nå god ekologisk status innan tidsfristen 2021. Storsjön har god kemisk status (exklusive kvicksilver). Planförslaget innebär utökad användning av redan ianspråktagen fastighet, och bedöms inte innebära att ytterligare föroreningar tillförs Storsjön. Mot bakgrund av ovanstående bedöms inte miljö kvalitetsnormen påverkas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Längs Villavägen och i fastighetsgränserna finns vegetation av högre lövträd och buskar. Fritztorp 2 har en lummig trädgård med buskar och sly mot kvarterets mitt. På Fritztorp 3 har parkering ordnats på en grusbelagd yta innanför flerbostadshuset. Vegetationen inne på tomter bedöms inte ha några särskilda naturvärden.



Figur 3. Villavägen sett från Fritzhemsgatan. Allén längs Villavägen.



Figur 4. Vildvuxen trädgård på fastigheten Fritztorp 2 sett från Fritztorp 9.

Byggnaderna är placerade fristående i terrängen och fastigheterna åtskiljs av slänter. Terrängen sluttar från Fritzhemsgatan i väst ned mot Frösövägen i öster. Villavägen har en lutning på ca 10 % vilket vintertid kan skapa problem, framförallt för tyngre fordon.



Figur 5. Slänt mot Fritztorp 2 sett från Fritztorp 3.

Mot Villavägen finns en allé med sex vuxna björkar. Alléen omfattas av det generella biotopskyddet enligt 5 kap 11 § miljöbalken. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Syftet med biotopskyddet är att skydda

områden som på grund av sina egenskaper är särskilt värdefulla livsmiljöer för djur- och växtarter. Om det finns särskilda skäl för kan dispens från förbudet sökas hos Länsstyrelsen.

För att tydliggöra att allén ska vara kvar har en planbestämmelse införts om att allé ska finnas mot Villavägen. Genom planförslaget kan befintligt sophus flyttas till den nya infarten från Villavägen, allén bör då kompletteras i läget där befintligt sophus står.

Geotekniska förhållanden

Berggrunden i området består av porfyr. Porfyr är en sur bergart som bildats när vulkaniska material lagts ovanpå jordytan. Till karaktären är den hård och beständig mot erosion. Den huvudsakliga jordarten i området är moränlera, som är vanlig i hela Storsjöbygden.

Fastigheterna är redan idag bebyggda med bostäder. Någon ny geoteknisk utredning har inte tagits fram i samband med planarbetet. Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Planområdet består av två bostadsfastigheter, Fritztorp 2 och 3. På fastigheterna finns två bostadshus ursprungligen uppförda under 40-talets mitt. Den stora bostadsbristen under 40-talet gjorde att behovet av lägenheter var stort och många mindre flerbostadshus byggdes.

På Fritztorp 2 finns en fristående villa med vit putsad fasad uppförd år 1944 i en våning med souterräng. På Fritztorp finns ett hyreshus i två våningar med souterräng, med fasad i gul puts, uppfört år 1945. Bebyggelsen i centrala Hornsberg har vissa gemensamma karaktärsdrag, det är fristående husvolymer av varierande utseende och storlek som klättrar upp för Östbegets sluttningar. I många kvarter finns både småhus och flerbostadshus. Flerbostadshus är ofta putsade i ljusa kulörer eller har rött tegel. Småhusens fasader varierar mycket, trä- och tegelfasader är vanligast.

Inom planområdet finns inte några enskilda byggnader som har pekats ut som särskilt värdefulla i översiktsplanen.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelse och gestaltning

Ny bebyggelse innebär en förtätning med nya bostäder i ett centralt läge i Hornsberg. Genom detaljplanen utökas bygggrätten på fastigheterna så att ett nytt flerbostadshus kan uppföras över den befintliga fastighetsgränsen. Planförslaget bedöms rymma ca 15-20 lägenheter i hyreslägenheter.

Principen för stadskaraktär och gestaltning i området är att utformning och placering av tillkommande bebyggelse ska utföras med hänsyn till befintlig stadsbild så att värdefulla kvaliteter förstärks och identiteten bevaras. Byggrätten har begränsats till tre våningar plus souterrängvåning i enlighet med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Avsikten är att ny bebyggelse ska ha kvar karaktären av fristående hus med grönska emellan fastigheterna. Byggnadens placering har därför styrts genom prickmark så att den ska utgöra en fristående byggnadsvolym. Vidare ska huvudbyggnad placeras mot förgårdsmark för att följa övrig bebyggelses placering i förhållande till Villavägen och gaturummet. Entréer bör om möjlig placeras mot gatan och genomgång till gården bör eftersträvas.



Sektion som visar höjdförhållanden för ny byggnad Fritstorp 2 och 3 mot byggnader på grannfastigheterna.

Färgsättning, utformning och placering av den nya byggnaden ska ske med hänsyn till bebyggelsens kulturmiljövärden. I plankartan regleras att byggnaden ska ha putsade fasader med ljusa kulörer i vitt, beige eller gult eller utföras i rött tegel. Vidare får inte takkupor uppföras. Tak ska utformas som sadeltak eller motställda pulpettak och ha en minsta taklutning på 10 grader.

Byggnaden ska få ett arkitektoniskt uttryck som passar med den omkringliggande äldre bebyggelse från 40-50 talet då kvarteret uppfördes. Med dåvarande byggnadsteknik uppkom inte tydliga elementskarvar eller fogar i de putsade fasaderna. Ny byggnad får uppföras med modern byggnadsteknik, men i utformningen av fasader ska eftersträvas att fogar inte blir framträdande i fasad t.ex. genom

Mot kvarterets insida i söderläge riktas friyta och gård. Avsikten är att behålla kvaliteter som kvällssol och utsikt mot vattnet från gården.

Offentlig service

Planområdet ligger inom befintlig stadsstruktur och nära befintlig offentlig service. Närmaste skolan är Östbergsskolan som ligger bara ca 100 meter bort. På Frösön finns också Arnljotskolan. I närområdet finns förskolan Östberget och förskolan Rådmansparken. Intill Frösöbron ligger Primrose som bedriver vuxenutbildning.

Närmaste hälsovårdscentral är Frösö hälsocentral på Önevägen och Zäta hälsovårdscentral inne i centrum. Sporthall finns närmast på Östbergsskolan eller på Östersunds Sporthall inne i centrum.

Kommersiell service

I närområdet finns viss kommersiell service. I den södra delen av kvarteret ligger Circle Ks benisstation, med viss försäljning. Här finns också Tages konditori och kök. Ca 350 meter från planområdet ligger närmaste matbutik, Coop Konsum. Planområdet ligger bara ca 1 km från Östersunds centrum med ett bredare utbud av kommersiell service.

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 lek utan vuxnas översyn påverkas av tillgängligheten.

I planområdet har yta för friområde, lek och utevistelse sparats mot kvarterets insida. Fastigheterna i kvarteret sluttar ganska brant ned mot Frösövägen. I bygglov och markplanering behöver beaktas att parkering och angöring för rörelsehindrade utformas på lämpligt sätt, och att gångvägen till byggnadens entréer inte får för stor lutning. Med anledning av höjdskillnaderna har ytor för angöring och parkering avsatts i den östra delen av fastigheterna där det är mindre kuperat.

Friytor

Lek och utemiljö

Inom kvarteret Fritztorp finns gårdar samlade mot kvarterets insida. På tomten ska det finnas en friyta för lek, utevistelse och möten. I detaljplanen har en grönyta avsatts som prickmark (mark som inte får bebyggas) där parkering inte heller får uppföras bakom byggrätten i riktning mot kvarterets insida. På gården kan lekytor och plats för gemensamma utevistelseytor iordningställas. Uteplatser är riktad emot sydöst.

I närområdet finns bl.a. Östbergsskolan med lekytor. För att ta sig dit behöver Nybovägen korsas, vägen har en hastighetsbegränsning på 40 km/h och saknar övergångsställen. Längs Fritzhemsgatan finns gångväg på samma sida som planområdet.

Rekreation och Idrott

På centrala Frösön finns en rad grönkvaliteter och rekreationsområden. Östberget och Gustavsbergsbacken utgör tätortsnära rekreationsområden med bl.a. stadsnära skog, skidåkning, vandringsleder och klättring. I centrala Hornsberg är det relativt få stadsparker, däremot finns stranden och strandpromenaden längs Storsjön som en värdefull tillgång på andra sidan Vallaleden. Vid Östbergsskolan finns ett grönområde, och nedanför skolan öster om Frösövägen ligger Kärringbacken.

Gator och Trafik

Planområdet ligger intill Villavägen som är en lugn kvartersgata som binder samman de mer trafikerade genomfartsgatorna Fritzhemsgatan och Frösövägen. Villavägen har en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på ca 540 fordon. Trafikmängden kan komma att öka något på Villavägen till följd av planförslaget. Planområdet ligger inom befintlig stadsbygd med goda kommunikationer både till fots, cykel, med kollektivtrafik eller med bil.

Planförslaget bedöms inte påverka trafiksäkerheten. Backning och utfarter mot Villavägen minimeras genom att samla parkering inom fastigheten med en utfart. Sopsortering/ uppställning löses med sophus intill Villavägen för att underlätta för renhållning vid soptömning.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Områdets centrala läge gör att det finns goda förutsättningar att nå målpunkter i staden till fots, med cykel eller moped. Av de huvudcykelstråk med separat cykelbana, som pekats ut i Östersunds cykelkarta, går det närmaste längs Storsjöns strand mot Frösödal och vidare mot Frösö strand. En övrig rekommenderad cykelled finns längs Fritzhemsgatan i nära anslutning till planområdet, som delvis går i blandtrafik. Gångväg finns längs Villavägen och anslutande gator.

Kollektivtrafik

På Frösövägen, ca 50 meter från planområdet finns närmaste busshållplats (Frösö Nybo). Här finns god tillgång på kollektivtrafik, hållplatsen trafikeras av stadsbussarna 1 (Valla centrum – Odenskog), 3 (Valla-Centrum), 4 (Ängsmon–Härke), 21 (nattbuss Centrum – Västra Frösön) och Länstrafiken 111 (Brunflo- Marieby -Östersund) och 161 (Svenstavik, Hackås, Brunflo- Östersund).

Parkering, utfarter

Östersunds kommuns parkeringstal ska användas vid planläggning och bygglovsprövning. Parkering kan ordnas med hänsyn till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärden på platsen. Hornsberg ligger i zon 2, Innerstaden, i kommunens nu gällande parkeringstal. För flerbostadshus gäller följande tabell:

Flerbostadshus- Parkeringsplatser per 1000 m ² BTA i zon 2				
Cykelparkering		Bilparkering		
Inomhus för boende	Utomhus för boende och besökare	För boende	För besökare	Max markparkeringar
20	15	7	1	8

Cykelparkering

Parkeringsnormen ska följas. Cykelparkeringens placering och utformning är avgörande för hur väl de kommer att användas. Cykelparkering ska anordnas så när entrén som möjligt.

Cykelparkeringar ska vara trygga, säkra och utformade så att de är både tillgängliga och ser inbjudande ut. Trygga och säkra parkeringar innebär att det finns möjlighet att låsa fast cykelns ram samt att det finns belysning och naturlig övervakning med god insyn från omgivningen. Utomhusparkering bör vara väderskyddad.

Bilparkering

Genom planförslaget har parkeringsmöjligheterna styrts till planområdets västra del, eller inom bygggrätten för huvudbyggnad. Övriga delar har fått bestämmelsen, *ej parkering*, i plankartan för att tydliggöra att bilparkering ej får anordnas här. Anledningen är att parkering inte ska konkurrera med behov av friyta på fastigheten och behov av att skydda allén mot Villavägen.

Parkeringsanläggningar ska ha en estetisk gestaltning. Närboende ska inte uppleva sig störda av bilanvändningen via t.ex. bilstrålkastarnas ljuskäglor, avgaser och buller. Belysning, färgsättning och öppenhet är viktiga element för att skapa trygghet för den som parkerar.

Mot Fritztorp 1 finns idag en bevuxen slänt med buskar och träd, vilket gör att parkering kan anordnas mot fastighetsgräns utan olägenhet för boende på fastigheten eller grannfastigheten från ljuskäglor etc. vid parkering.

Av samtliga parkeringar ska tre procent (minst en plats) vara utformad och placerad så att de är lämpliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Bilplatsen ska vara minst fem meter bred, den ska markeras och placeras högst 25 meter från entrén. Förflyttningsväg mellan bilplats och entré bör inte överstiga två procent.

Utfarter

Idag finns tre utfarter från fastigheterna mot Villavägen. Genom planförslaget samlas utfart från fastigheterna mot Villavägen till en utfart. Detta för att öka trafiksäkerhet och undvika backande bilar ut mot gatan. I plankartan styrs detta genom bestämmelse om att endast en utfart får ordnas mot Villavägen.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Detaljplanen ligger inom 10 minuters insatstid för räddningstjänsten. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats.

Närmaste brandpost finns på andra sidan Fritzhemsgatan i korsningen till Villavägen med en kapacitet på 25 liter per sekund. Ytterligare en brandpost finns på Dalgatan med kapacitet 15 liter per sekund.

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. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara

stegar. Huvudbyggnad ska placeras i förgårdsmark ca 7 meter från Villavägen, vilket gör att räddningstjänsten kan nå byggnaden utan att behöva vända inne på gården.

Om utrymning förutsätts ske med hjälp av räddningstjänstens utrustning och befintligt gatunät eller motsvarande inte ger erforderliga åtkomstmöjligheter ska särskilda räddningsvägar anordnas som ger god framkomlighet (Boverkets byggregler). Räddningsväg ska vara skyltad och ha uppställningsplatser för räddningsfordon.

Förorenad mark

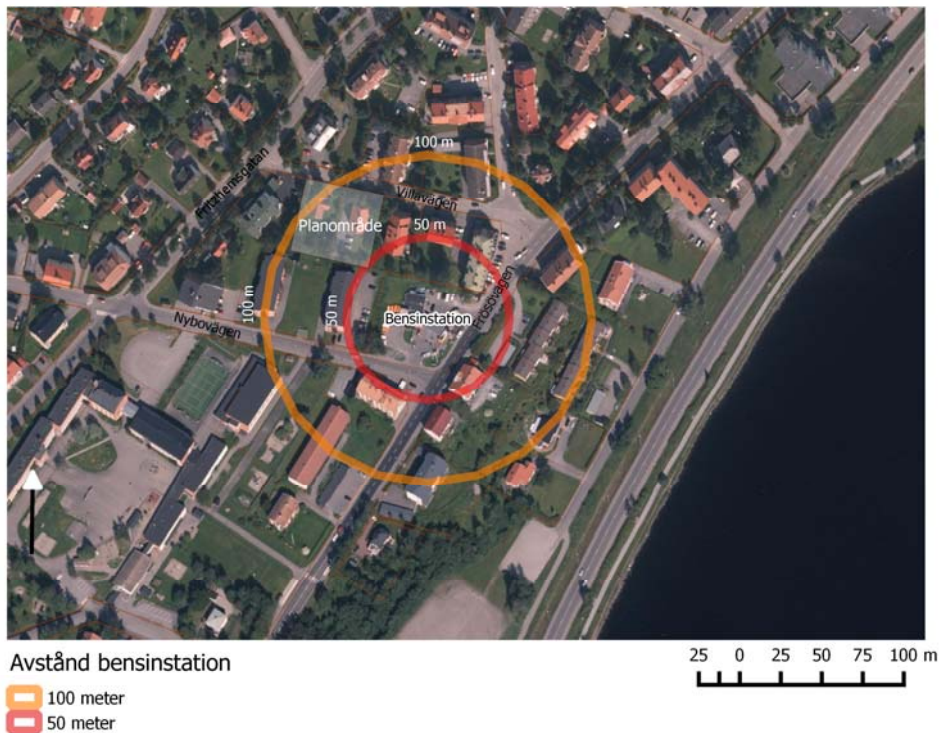
Inom planområdet finns inga kända föroreningar.

Risker från bensinstation

En bensinstation ligger ca 50 meter från befintliga bostadsfastigheter inom planområdet. Frösövägen som leder till bensinstationen är idag inte klassad som transportled för farligt gods. Inom 50 meter från bensinstationen finns idag ett flertal bostäder och restaurang. Marken är kuperad och bensinstationen ligger ca 9 meter lägre än planområdets nedre del.

Detaljplan för Fritztorp 2 och 3

Avstånd från bensinstation/pump



I Boverkets tidigare allmänna råd *Bättre plats för arbete* rekommenderas ett skyddsavstånd på 100 meter mellan bensinstationer och bostäder. Det avståndet är betydligt större än det avstånd som anges i t.ex. föreskrifter om hantering av brandfarliga vätskor. I skyddsavståndet ingår även aspekter så som störningar från trafik (buller, avgaser, strålkastarljus) dag- och nattetid utöver direkta olyckseffekter.

Planförslaget innebär inte inrättande av nya bostadsfastigheter utan endast utökad byggrätt på befintliga fastigheter. Mellan föreslagen bebyggelse och bensinstationen är det relativt stora nivåskillnader och ny bebyggelse ligger längre än 50 meter från bensinstationen. Mot bakgrund av ovanstående bedöms avstånd som tillräckligt.

Störningar

Buller

Villavägen har en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på ca 540 fordon. Trafikmängden kan komma att öka något på Villavägen till följd av planförslaget. Planområdet ligger inom befintlig stadsbygd med goda kommunikationer och innebär en utökad byggrätt på befintliga bostadsfastigheter. Grannfastigheterna är samtliga för bostadsändamål och inte störande för omgivningen. Gården riktas mot kvarterets insida. Bullernivåerna bedöms inte överskrida nivån 55 dB(A) vid fasad och därmed klara nivåer i *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*.

Kommunen bedömer att bullersituationen inte är sådan att det är behövligt med en beräkning av exakta värden för omgivningsbuller vid byggnadens fasad och vid en uteplats.

Trygghet

Planförslaget innebär att fler bostäder uppförs inom planområdet. Det kommer att innebära att fler människor rör i sig i området vilket ger en ökad social kontroll och trygghet. Närmaste busshållplats ligger ca 50 meter från planområdet vid Frösövägen. Belysning finns längs Villavägen. På gården finns idag blandat med buskar, träd och sly.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för Vatten Östersund. VA-ledningar och övriga distributionsledningar finns anlagda i gatumark i området. Inga ledningar berör kvartersmark förutom serviser.

Dagvatten

Utgångspunkten är att dagvattenflöden från området inte ska öka jämfört med dagens läge. Planområdet är idag bebyggt och delar av Fritztorp 3 består av hårdgjord parkeringsyta. Genom planförslaget kommer den hårdgjorda ytan på fastigheten att öka något, och därmed också avrinningen från fastigheten.

Inom planområdet har det eftersträvtas att minimera andelen hårdgjord yta. Stora delar av fastigheterna har försetts med prickmark, där parkering inte får anläggas. Denna yta möjliggör naturlig fördröjning, ytavrinning, infiltration av dagvatten på tomten.

El och värme

Fastigheterna är idag anslutna till fjärrvärmenätet och el. Ledningar finns i Villavägen.

IT-struktur

Fastigheterna är sedan tidigare anslutna till bredband.

Avfall

För att få en bra hantering av avfall inom fastigheten har en byggrätt för komplementbyggnad införts i plankartan på Fritztorp 3 i anslutning till Villavägen. Avsikten är att det ska underlätta för renhållningen att kunna hämta avfall direkt från Villavägen, och att soprum blir lättillgängliga för de boende som ska kunna sortera avfall vid källan. Avstånd mellan behållarplats/soprum och angöringsplats ska inte överstiga 50 meter.

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.

Tidplan

Den 30 mars 2016 fattade miljö- och samhällsnämnden beslut om att påbörja planarbetet. Planen var utskickad på samråd i juni – juli 2016. Förslaget ställs ut för granskning under perioden 3 mars - 24 mars 2017 och beräknas kunna antas i april 2017.

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

Planområdet består av två befintliga privatägda bostadsfastigheter. Någon allmän plats finns inte inom planområdet, men det gränsar till Villavägen som har kommunalt 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.

Fastighetsrättsliga och ekonomiska frågor och konsekvenser

Vid bygglovprövning för bebyggelse inom planområdet kommer inte planavgift tas ut. Planavgift tas istället ut i planavtal mellan exploitören och Östersunds kommun. Bygglovavgift tas ut enligt gällande taxa.

Planområdet består av två befintliga fastigheter, planförslaget innebär att fastigheterna Fritztorp 2 och 3 slås samman. Planförslaget innebär inte något behov av nya servitut eller gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering. Kostnaderna för lantmäteriförrättningar regleras i förrättningen, och baseras på antal timmar som lantmäterimyndigheten behöver lägga ner, timkostnad 2017 är 1450 kr/h.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I framtagandet av detaljplanen har deltagit Jenny Novén, karttekniker, Johan Persson miljöskyddsinspektör, Jan Asplund trafikingenjör, Maria Boberg, stadsarkitekt och Oskar Vikman, planarkitekt.

Östersund den 15 november 2017

Maria Boberg

Oskar Vikman