

# Detaljplan för del av SÖDER 1:14, m fl FLERBOSTADSHUS, Övre bangården Östersunds kommun



## ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 4 april 2013, reviderad 23 september 2013

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 11 december 2013

Laga kraft den 7 januari 2014

## HANDLINGAR

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

Plankarta i skala 1:1 000 (A1) med tillhörande bestämmelser och illustrationskarta

Planbeskrivning med bilagor:

1. Geoteknisk utredning
2. Riskanalys
3. Miljöteknisk markundersökning
4. Trafikbullerutredning
5. Vibrationsutredning
6. Dagvattenutredning
7. Sammanfattning av miljöstatus samt rekommendation av fortsatt arbetsgång
8. PM Övre bangården 2013-03-05 (risk)  
(bilagor finns tillgängliga på Rådhuset, Länsbiblioteket och kommunens hemsida)

Genomförandebeskrivning

## PLANPROCESSEN

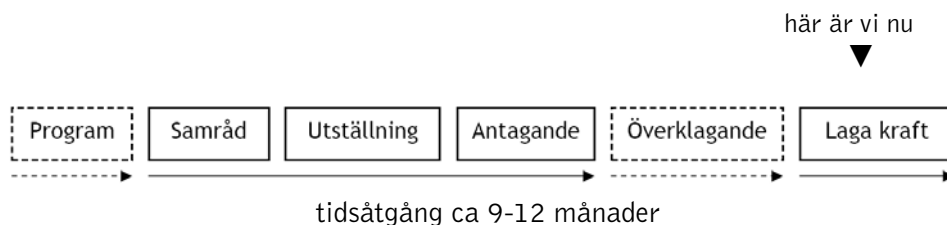
*Program*, start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ibland ersättas av en aktuell översiktsplan.

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

*Utställning*, planförslaget ställs ut. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

*Antagande*, kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

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



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	<b>3</b>
PLANBESKRIVNING.....	<b>4</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
PLANDATA.....	4
Lägesbestämning.....	4
Areal .....	4
Markägoförhållanden .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	4
Översiktliga planer .....	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	5
Behov av miljöbedömning.....	5
Kommunala beslut i övrigt .....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken .....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Naturmiljö.....	7
Kulturmiljö .....	7
Bebyggelse.....	7
Friytor.....	10
Rekreation.....	10
Gator och Trafik.....	10
Hälsa och Säkerhet .....	11
Inverkan på miljön .....	15
Teknisk försörjning .....	15
Administrativa frågor .....	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....	<b>16</b>
Tidplan.....	16
Genomförandetid .....	16
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	16
Avtal.....	16
Fastighetsrättsliga frågor .....	16
Ekonomiska frågor.....	17
Konsekvenser för fastigheterna .....	17
Tekniska frågor.....	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	17

## PLANBESKRIVNING

---

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslagets betydelse. Planbeskrivningen ska också redovisa de syften och förutsättningar som planen har. Planbeskrivningen ska redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller planprogram. I beskrivningen ska skälen till förslagets utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på del av fastigheten Söder 1:14. Sex lamellhus och två punkthus i tre till fem våningar föreslås, vilket innebär ca 180 lägenheter. Två mindre byggnader i två plan föreslås i norra och södra delen. Planens syfte är också att reglera markanvändningen för fastigheten Godsmagasinet 2 och 3, till att omfatta pågående verksamhet, matsälle och biltvätt.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Området ligger på Söder, mellan Bangårdsgatan och järnvägen. Området avgränsas i söder av Nedre Vattugatans förlängning och i norr av fastigheten Godsmagasinet 2.

#### Areal

Planområdets yta är ca 3,3 ha.

#### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Söder 1:14, vilken ägs av Jernhusen. Den omfattar också fastigheten Godsmagasinet 2 som ägs av Max hamburgerresturangen AB och Godsmagasinet 3 som ägs av P E Fastigheter i Östersund AB.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer

Området ingår i Översiktsplan för Storsjö strand, antagen december 2009. Där framgår att marken kan användas för handel, småindustri och kontor och att möjligheten till bostäder ska prövas. Ett ökat inslag av bostäder och grönska i stadsdelen Söder är i linje med ambitionen om en blandad stadsutveckling med både dag- och nattbefolkning. I översiktsplanen står ”Förutsättningarna för bostäder är emellertid inte de bästa på f d övre bangården pga närheten till järnvägen och Bangårdsgatan. Fortsatta utredningar behövs i detaljplaneskedet för att avgöra om bostäder är möjliga.” Dessa utredningar är nu gjorda och de visar att det är möjligt att bygga bostäder på platsen.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För fastigheten Söder 1:14 gäller P 213, del av stranden i Östersund, laga kraft 1974-10-29. Fastigheten är planlagd för järnvägsändamål.

För fastigheten Godsmagasinet 2 och 3 gäller detaljplan 351, laga kraft 1995-05-03, som reglerar användningen till bilservice.

## Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en behovsbedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsats är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

## Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden har nyligen antagit detaljplan för Viadukt Söder för området direkt söder om aktuellt planområde. Projektering för viadukten över järnvägen pågår.

### *Tillväxtprogram för Östersund*

Östersunds kommun har ett tillväxtprogram för perioden 2009-2013. Programmet pekar ut några utvecklingsområden som ska skapa tillväxt de närmaste åren bland andra att befolkningen ska öka, antalet arbetstillfällen ska öka och vi ska få fler besökare. Detaljplanen bidrar till en positiv samhällsutveckling ur ett tillväxtperspektiv.

### *Miljömål*

Östersunds kommun har som miljömål att kommunen skall i all sin verksamhet sträva efter att minimera sin negativa inverkan på omgivningen i form av utsläpp till luft, mark och vatten. Utsläppen av växthusgaser ska minska med 60 % till 2020 i jämförelse med 1990. Energianvändningen ska minska. Detaljplanen innebär lokalisering av nya bostäder i ett centralt läge som innebär goda förutsättningar för vardagsliv med miljövänliga transporter och därmed låga utsläpp av växthusgaser.

## Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

### *Grundläggande hushållningsbestämmelser*

Planområdet ligger inom riksintresset för Östersunds stad (Z27). Riksintresset omfattar bl a de gamla lokstallarna som ligger väster om planområdet.

Järnvägen/Mittbanan och Åre-Östersund Airport utgör riksintresse för kommunikationsanläggningar enligt 3 kap. 8§ miljöbalken. Riksintresset ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten av eller utnyttjandet av anläggningarna.

Planområdet ligger direkt i anslutning till järnvägen och inom influensområde för flygbuller.

Samhällsbyggnads bedömning är att genomförandet av planen inte kommer att påverka riksintressena.

#### *Särskilda hushållningsbestämmelser*

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

#### *Miljö kvalitetsnormer*

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

#### Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Mätningarna av utomhusluften har gjorts i stadskärnan. Det är endast under vintermånaderna som luftkvaliteten stundtals överskrider normen. Planområdet ligger utanför den täta stadskärnan. Ett genomförande av planen 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. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka vattenkvalitén på Storsjön. Genomförandet innebär att en sanering kommer att ske av de miljö föroreningar som finns i området.

#### Omgivningsbuller

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

#### Vatten

För Storsjön gäller miljö kvalitetsnormen för ekologisk status att sjön ska ha god ekologisk status 2021. Miljö kvalitetsnormen för kemisk status gäller att sjön ska ha god kemisk status 2015.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka vattenkvalitén på Storsjön. Genomförandet innebär att en sanering kommer att ske av de miljö föroreningar som finns i området. När det gäller dagvatten innebär planförslaget bostadshus kan byggas i området, med ökade hårdgjorda ytor som följd. Dagvattnet ska dock tas omhand inom respektive fastighet och planen bedöms inte medföra att vattenkvalitén påverkas negativt. Det finns ingen känd grundvattenförekomst i området.

Samhällsbyggnads bedömning är att detaljplanens genomförande inte berör eller innebär att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

#### *Mark, vatten och vegetation*

Marken har tidigare varit ianspråktagen av industribyggnader längs Bangårdsgatan. Dessa revs under 2012. Idag finns ingen annan vegetation i området än det gräs och sly som växt upp mellan spåren. Det finns inga bäckar eller vattendrag inom planområdet.

Dagvatten i området kommer att omhändertas lokalt. I förhållande till dagens situation bedöms ingen försämring ske utifrån nuvarande påverkningsgrad.

#### *Geotekniska förhållanden*

Delar av marken har tidigare varit bebyggd. En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts. (Utgör bilaga 1 till planbeskrivningen) Den visar att byggnadsförutsättningarna i stort är gynnsamma. I samband med bygglovskedet erfordras en mer detaljerad geoteknisk underökning med radonmätning.

#### *Strandskydd*

Området ligger mer än 100 meter från stranden och omfattas inte av strandskydd.

### Kulturmiljö

#### *Fornlämningar*

Det finns inga kända fornlämningar i området.

### Bebyggelse

Föreslagen användning innebär förtätning med bostäder i ett relativt centrumnära läge där ambitionen är att öka andelen boende.

#### *Bostäder*

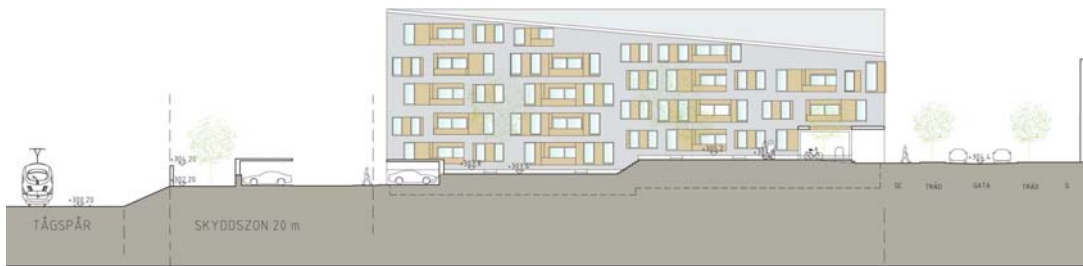
Planen föreslår nya bostadshus i fyra våningar med möjlighet till fem våningar på en fjärdedel av den totala bostadsarean. Illustrationen visar ett förslag med 6 vinkelställda lamellhus samt två stadsvillor.

Byggnaderna har en höjd på i genomsnitt fyra våningar. Genom byggnadskropparnas skulpturala form med lutande takfot och varierade höjdskala skapas en spännande helhet. Byggnaderna är lägre mot Bangårdsgatan, (3-4 våningar) och högre mot järnvägen (4-5 våningar).

I norr och söder finns mindre byggnader för lokaler. För att skärma av buller från gatan föreslås att husen inom respektive gård förbinds med en loggia, som avgränsar mot gatan.



*Illustrationsplan. Illustration Kjellander + Sjöberg*



*Sektion genom kvarteret visar det varierade våningsantalet.  
Illustration Kjellander + Sjöberg*



*Vy längs Bangårdsgatan. Illustration Kjellander + Sjöberg*

### *Gestaltning*

De planerade byggnaderna innebär en förändrad stadsbild i denna del av staden. Bangårdsgatan kommer att få en ny sida mot spåren och sjön. Befintlig bebyggelse för verksamheter är relativt storskalig och gaturummet



har en karaktär av industriområde. De snedställda byggnadskropparna blir nya element i området. De har en höjd som är högre än omgivande bebyggelse längs gatan, men med en variation i höjder, från tre till fem våningar. De ligger längst ner i stadsdelens sluttning mot sjön och är placerade så att inga viktiga utblickar påverkas.



Vy längs Bangårdsgatan mot nordväst. Illustration Kjellander + Sjöberg

#### *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Detaljplanen föreskriver att minst 50% av bottenvåningarna i markplanet mot Bangårdsgatan ska utformas med bokaler eller lokaler för handel, kontor och hantverk. Det innebär att hälften av fasadytan mot Bangårdsgatan ska var bokal eller lokalyta. En bokal är en lokal som uppfyller de tekniska egenskapskraven som ställs på en lokal, men som även kan användas som bostad. Exempelvis ska takhöjden vara 2,70 meter. Syftet är att skapa en levande gatumiljö längs Bangårdsgatan med en blandning av bostäder och lokaler.

Detaljplanen ger även byggrätt för två mindre paviljonger som kan användas som lokaler för olika typer av verksamheter, eller som bostadskomplement som samlingslokal, miljöhus etc.

På fastigheten Godsmagasinet 3 ligger en biltvätt. Gällande detaljplan anger bilservice, vilket innebär bensinmack för denna fastighet. I det nya planförslaget föreslås användningen handel och kontor, i vilken biltvätten inryms. Byggrätten ändras ej.

Fastigheten Godsmagasinet 2 inrymmer Max hamburgerrestaurang. Gällande detaljplan anger bilservice även för denna. Planen förslås anpassas till pågående verksamhet och får användningen Handel och kontor.

Fastigheten Söder 1:14 har en ca 10 meter bred markremsa som ligger parallellt med Godsmagasinet 1, 2 och 3. Detaljplanen gör det möjligt att genom fastighetsreglering överföra denna mark till dessa fastigheter. Ytan

används redan idag delvis som snöupplag för respektive fastighet. Ingen ytterligare byggrätt tillskapas.

#### *Offentlig och kommersiell service*

Planområdet ligger ca en kilometer från centrumkärnan, med dess utbud av service och arbetsplatser.

Närmaste förskola är Asters förskola på Furutorpsgatan cirka 500 meter bort. Närmaste skola är Fagervallsskolan, en F-5 skola, som ligger mindre än en kilometer bort. För klass 6-9 hör området till Parkskolans upptagningsområde. Lokaliseringen innebär alltså goda förutsättningar för ett vardagsliv utan bil.

#### *Tillgänglighet*

Även om avståndet till skola och förskola är relativt kort är inte tillgängligheten till skola optimal sett ur ett barnperspektiv eftersom Rådhusgatan, som är hårt trafikerad måste passeras. En översyn av lämpliga skolvägar bör göras och behov av åtgärder för att skapa säkra korsningar för oskyddade trafikanter som ska korsa Rådhusgatan studeras.

Tillgängligheten inom planområdet med hänsyn till marknivåer är bra. Möjlighet till parkeringsplatser nära bostadsentréer är god.

## **Friytor**

#### *Lek och utemiljö*

Inom kvarteret planeras gröna gårdar mellan byggnaderna. Här ska finnas utrymme för en utemiljö med plats både för småbarnslek, sittplatser och planteringar. Från alla gårdar finns utsikt över Storsjön.

## **Rekreation**

Planområdet ligger direkt ovanför utvecklingsområdet Storsjö strand. Här kommer förutom bostäder även publika områden som strandpromenad, parker och mötesplatser att anläggas. Promenadstråk finns idag söderut längs stranden mot Minnesgårde, och vintertid finns hela Storsjön nära för rekreation med skidspår, skridskobana och promenadmöjligheter.

## **Gator och Trafik**

#### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Bangårdsgatans sträckning längs planområdet är idag en bred industrigata utan anvisad plats för gående och cyklister. Kommunens ambition är att gatan ska byggas om och få en mer stadsmässig gestaltning. Detta måste ske i samråd med berörda fastighetsägare och verksamhetsutövare.

Idag är trafikmängden på Bangårdsgatan ca 3 400 bilar/årsmedeldygn. Ett genomförande av detaljplanen beräknas medföra en ökning på ca 500 bilar. Detta bedöms inte utgöra något problem ur framkomlighetssynpunkt. För två år sedan, när flera trafikalstrande butiker fanns längs Bangårdsgatan låg trafikmängden på över 1000 fler bilar/ årsmedeldygn än idag. Den ökade

trafikmängden bedöms heller inte ha någon mätbar påverkan på trafikbullret på omgivande gator.

In och utfart till planområdet görs i norra och södra delen av fastigheten. En intern angöringsgata leder längs fastigheten och från två entrégator angörs fyra av byggnaderna. Övriga byggnader angörs via en upphöjd yta som är körbar, men där fotgängarna har företräde.

#### *Kollektivtrafik*

Idag passerar busslinje 9 området på Bangårdsgatan. När Storsjö Strand blir utbyggt väster om området är ambitionen att kollektivtrafiken ska utökas.

#### *Parkering, varumottag, utfarter*

Längs angöringsgatan, mellan bostäderna och järnvägen planeras garage/carportar. Träd planteras i öppningarna mellan garagebyggnaderna och murar eller plank avskärmar från buller bakom. Under gårdarna finns möjlighet att anlägga parkeringsgarage.

Enligt Östersunds kommuns parkeringsnorm för inre staden behövs 11 bilplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea, alternativt 1,1 bilplats per lägenhet plus 15 bilplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea lokaler. Detta innebär att med en exploatering enligt planförslaget med ca 18 800 kvadratmeter krävs ca 210 parkeringsplatser.

## Hälsa och Säkerhet

#### *Skyddsrum*

Skyddsrumskrav skall sökas hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad.

#### *Räddningstjänst*

Insattiden är mindre än 10 minuter. Byggnaderna ska placeras och marken hårdgöras så att bostäderna blir åtkomliga med brandfordon. Eventuellt behov av, samt placering av, nya brandposter inom området får utredas av Teknisk förvaltning/Vatten Östersund i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund i samband med detaljprojekteringen.

#### *Farligt gods, risker*

Planområdet gränsar till järnvägen som är en transportväg för farligt gods. En riskanalys har gjorts. (Den utgör bilaga 2 till planbeskrivningen.) I tidigare bedömningar har det påpekats att risken från vattenverket där klorgas hanteras behöver utredas närmare. Ingen klorgas hanteras längre på vattenverket utan istället används hypoklorit. Denna vätska är frätande men en olycka förväntas inte kunna påverka planerad bebyggelse utan endast det direkta närområdet vid en läcka. Inga andra farliga verksamheter eller tillståndspliktiga verksamheter har identifierats i närheten av området, detta inkluderar även byggnaden där service och reparation av tåg sker.

I riskanalysen rekommenderas att följande åtgärder vidtas för att säkerställa en tolerabel risknivå för planerad bebyggelse:

- Markanvändning inom 50 m från bostäder bör ändras till att inte tillåta uppförandet av en bensinstation alternativt ska en detaljerad riskanalys utföras.
- En vall högre än 2 m ska uppföras längs med järnvägen och ett minimum avstånd på 20 m mellan bebyggelse och bortre sidan av vallen (räknat från bebyggelsen) ska införas alternativt ska ett minimum avstånd på 30 m säker ställas mellan järnväg och närmaste fasad. Vallen kan lämpligen byggas av sten eller jordmassor.
- Området inom 20 m från järnvägen bör inte uppmuntra till stadigvarande vistelse. Anläggs vallen bedöms att området kan utnyttjas för parkeringsmöjligheter för de boende förutsatt att parkeringen skyddas av vallen.

Konsulterna har i sin analys haft som underlag den metodik som användes som underlag till Länsstyrelsen i Skånes vägledning avseende risker längs transportleden med farligt gods, RIKTSAM rapport 2007:06, 2007. ( se bilaga 8, PM Övre bangården 2013-03-05)

Idag finns en nivåskillnad från järnvägen till området avsett för bostäder på ca 1,8 meter. Planen säkerställer att garage/carportar som ska byggas parallellt med järnvägen byggs på en plushöjd två meter ovanför järnvägen. (Se sektionen på sidan 7.) Planen säkerställer också ett avstånd på 30 meter mellan järnväg och närmaste fasad. Detaljplanen reglerar att plank eller stängsel anläggs mot järnvägen. Den ändrar också användningen för fastigheten Godmagasinet 2 från bensinstation till handel.

#### *Översvämningar*

Området ligger ca 5-6 meter ovanför högsta översvämningsgräns (så kallat 10 000 -års flöde) för Storsjön. Risk för översvämning inom kvarteret för de nya bostadshusen vid eventuella störtregn hanteras i bygglovskedet. Vid projekteringen av markhöjder, garage och bostadshus måste vattenavrinningen inom kvarteret studeras noggrant.

#### *Förorenad mark*

En miljöteknisk markundersökning har genomförts i planområdet. (Den utgör bilaga 3 till planbeskrivningen.) Den visar att vid en jämförelse av uppmätta föroreningshalter mot platsspecifika riktvärden överskrider arsenikhalterna riktvärdena i flertalet punkter i området, vilket skulle kunna medföra hälsorisker för boende i området om dessa halter återfinns i yttlig jord. De petroleum- och PAH-halter som uppmätts i enstaka punkter är i sådana nivåer att de också skulle kunna medföra risker för hälsa. De uppmätta halterna medför inte risker för ytvattenkvaliten i recipienten Storsjön.

Åtgärder rekommenderas för att bryta exponeringsvägarna, till exempel att skifta ur yttlig förekommande massor mot rena, anskaffade massor. Detta är särskilt viktigt att beakta vid anläggande av lekplatser på gårdar. Hårdgjorda ytor som förhindrar grävning och intag av jord är också ett sätt att bryta exponeringsvägarna. Innan sådana åtgärder utförs kan en förtätad provtagning göras i aktuella ytor för att med större precision skilja ut

eventuella områden med för höga halter av ex arsenik. Vid de platser där petroleum- och PAH-förorening påträffats rekommenderas en förtätad provtagning för att avgränsa respektive förorening, följt av en efterbehandlingsåtgärd. Vid schaktarbeten inom området är det också viktigt att massor hanteras på ett korrekt sätt utifrån föroreningsinnehåll.

Inför en sanering kommer ytterligare undersökningar göras för att avgränsa föroreningarna mer exakt.

Det är fastighetsägaren som ansvarar för att nödvändiga åtgärder genomförs. På plankartan regleras att bygglov ej får ges för bostäder förrän åtgärder vidtagits för att åtgärda den förorenade marken.

### *Störningar*

#### **Trafikbuller**

Fastighetens läge mellan järnvägen och Bangårdsgatan gör att bostäderna riskerar att bli utsatta för buller.

Det finns dock skäl att göra avsteg från de riktvärden som finns för buller och använda de så kallade avstegsfall som framgår i Boverkets Allmänna råd 2008:1. Skälen att bygga i detta läge och därmed använda avstegsfallen från riktvärden för buller är att exploateringen innebär förtätning av bostäder i ett centralt läge där befintlig stadsstruktur utnyttjas. Förslaget innebär tät bostadsbebyggelse i kvartersstruktur i ett kollektivtrafikförsörjt läge med gångavstånd till centrum.

Åtgärder som skulle krävas för att uppnå riktvärdet 55 dB(A) vid fasaderna är att stänga av eller enkelrikta trafiken på Bangårdsgatan. Då detta skulle medföra negativa konsekvenser i form av ökad trafik och ökad bullerbelastning vid en stor mängd andra bostadshus i området bedöms det inte vara ett möjligt alternativ.

Enligt Boverkets Allmänna råd 2008:1 bör bebyggelse placeras och yttre åtgärder utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller. Bebyggelsen bör också placeras och att yttre åtgärder utformas så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

En trafikbullerutredning har gjorts. (Den utgör bilaga 4 till planbeskrivningen.) Den visar att riktvärden gällande bullerskyddade uteplatser kan tillgodoses på innergårdar i markplan. Riktvärden för såväl dygnsekvivalenta och maximala ljudnivåer uppnås med god marginal.

För fasader närmast spårområdet och stora delar av husens långsidor uppgår dygnsekvivalenta ljudnivåer till under 55 dB(A). Lägenheter närmast spårområdet kan orienteras så att alla boningsrummen får fasader med dygnsekvivalenta ljudnivåer under 55 dB(A).

Beräkningar visar att dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasader längs Bangårdsgatan och delar av angränsande fasader mot Bangårdsgatan

överstiger 55 dB(A). För lägenheter med fasader närmast Bangårdsgatan måste minst hälften av de öppningsbara fönster eller fönsterdörrar i fasaderna skärmas från trafikbuller från Bangårdsgatan. Detta kan ske med hjälp av husens utformning som till exempel indragna balkonger, burspråk.

På plankartan regleras att riksdagens riktvärden för buller och avstegsfall enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 följs. I bygglovskedet måste detta redovisas.

### ***Flygbuller***

Området ligger inom influensområde för flygbuller, Åre-Östersund Airport. Riksintresseanspråkets influensområde för flygbuller baseras på högsenario 2040. I högsenariot ligger området inom den yta där maximalnivå om 70 dB(A) överskrids 3 gånger per årsmedeldygn. I huvudprognosen för flygtrafiken ligger planområdet utanför den yta där maximalnivå om 70 dB(A) överskrids 3 gånger per årsmedeldygn.

I högsenariot antas antalet flygrörelser per år 2040 vara 15 300 stycken. Det kan jämföras med antal flygrörelser 2009 som var 8 392, och huvudprognosen som beräknar antal flygrörelser per år 2040 till 9 550.

Kommunen anser att huvudprognosen är det alternativ som är mest rimligt och utgår från den i bedömningen. Samhällsbyggnad delar Länsstyrelsens syn i frågan där man i sitt svar gällande översiktsplanen för Storsjö strand bedömde att en blandad stadsdel som även inkluderar bostäder inte inskränker flygplatsens funktion eller skadar riksintresset.

### ***Vibrationer***

En vibrationsutredning har gjorts för att utreda järnvägstrafikens påverkan på området. (Den utgör bilaga 5 till planbeskrivningen.) Under perioden 29 maj till 6 juni 2012 mättes vibrationer på plats. Utredningen visar att samtliga mätresultat klart underskrider de riktvärden som trafikverket satt. De registrerade värdena ligger under människans känseltröskel och upplevs inte alls. Det planerade bostadsområdet bör inte påverkas ur vibrationshänseende från järnvägstrafiken. På plankartan regleras att bostadshus ska konstrueras så att störningar i form av vibrationer ej uppkommer i bostadsytor.

### ***Luft***

Placering av friskluftsintag ska ske med hänsyn till avgaser från diesellok. Dettas hanteras i bygglovskedet.

### ***Trygghet***

Bangårdsgatan och planområdet är idag, förutom besökande till Max och biltvätten, helt obefolkat kvälls- och nattetid. Planens genomförande medför att området blir befolkat och bättre belyst. Det är viktigt att belysningen i området utformas på ett bra sätt. Detta har en positiv påverkan på tryggheten för de som passerar området. För de boende i det nya kvarteret innebär lokaliseringen till en stadsdel med mycket låg andel bostäder att det kvälls- och nattetid kan finnas risk för otrygghet på väg till och från hemmet.

Successivt och sett i ett längre perspektiv är ambitionen att andelen boende i området ska öka, bland annat när Storsjö Strand byggs ut. Då kommer också trygga vägar till och från området att öka.

### **Inverkan på miljön**

Samhällsbyggnad anser att exploateringen kan genomföras utan större inverkan på miljön. Förslaget har stöd i översiktsplan Storsjö Strand. Den trafikökning som de tillkommande bostäderna innebär förväntas ha marginell inverkan på trafikmängderna i huvudgatunätet.

Det centrala läget innebär goda förutsättningar för ett miljövänligt transportarbete i form av gång- och cykeltrafik till arbeten, skola och service.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Området ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Idag går vatten- och avloppsledningar genom kvarteret. Dessa måste flyttas när planen genomförs.

Utbyggnad av området innebär att andelen hårdgjord yta ökar och dagvatten kan inte infiltreras i marken på samma sätt som tidigare. Det finns möjlighet till fördröjning och infiltrering till viss del inom planområdet. En dagvattenutredning har gjorts. (Den utgör bilaga 6 till planbeskrivningen.) Den ger förslag till dagvattenhantering inom det nya bostadskvarteret. På plankartan regleras att dagvatten ska fördröjas inom bostadskvarteret. Anläggandet av en dagvattenanläggning är en anmälningspliktig verksamhet. Detta hanteras i bygglovskedet.

Oljeavskiljare ska installeras i garagen.

#### *Värme och kyla*

Området kan anslutas till fjärrvärme. Det finns också goda förutsättningar för solenergi.

#### *E/*

Området ansluts till Jämtkrafts elnät. Jämtkraft ser ett behov av plats för 1-2 nätstationer inom kvartersmarken. Plats för dessa finns bredvid carportarna längs järnvägen.

#### *Avfall*

Avfallshanteringen löses gemensamt för respektive gård. De ska placeras på tillgängligt avstånd från entréerna.

### **Administrativa frågor**

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

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

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.

### Tidplan

Detaljplanen samrådsbehandlas under hösten 2012. Utställning planeras till hösten-vintern 2012-2013. Antagande planeras till vintern 2012-2013. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet om ingen överklagar. Därefter kan fastighetsbildning påbörjas.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år. Genomförandetiden börjar räknas från det att beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetiden får planen ändras, ersättas eller upphävas utan att de rättigheter som planen ger behöver beaktas. Om planen inte ändras eller upphävs fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Östersund Vatten är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar. Det finns ingen inskriven rättighet för den VA-ledning som går parallellt med Bangårdsgatan inne på fastigheten Söder 1:14.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund anordnar brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Fastighetsägaren ansvarar för hanteringen av förorenad mark inom området. Fastighetsägaren ansvarar också för uppförande av och underhåll av bullerplank och eventuella staket/ stängsel mot järnvägen.

### Avtal

Ett planavtal som reglerar kostnaden för planarbetet är upprättat mellan Jernhusen och Östersunds kommun.

### Fastighetsrättsliga frågor

Inom område utlagt för bostadsändamål finns möjlighet till avstyckning, exempelvis kan bostadsbyggnaderna med omkringliggande tomtmark bilda egna fastigheter.



Detaljplanen möjliggör överföring av mark genom fastighetsreglering av del av Söder 1:14 till fastigheterna Godsmagasinet 1-3.

De gemensamma ytorna, angöringsgata och parkeringsytor ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning. Skydd mot buller såsom bullerplank/mur och/eller carport kan anordnas som gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning är endast aktuell om berörd fastighet delas.

Befintlig ledningsrätt på fastigheterna Godsmagasinet 1-3 tryggas genom u-område.

Samtliga ovanstående åtgärder prövas genom lantmäteriförrättning och ett genomförande kan således inte garanteras genom detaljplanen.

### **Ekonomiska frågor**

Kostnad för fastighetsbildning, anläggningsåtgärder och ledningsrättsåtgärder bekostas av fastighetsägarna/ledningsägarna efter vad som beslutas i en eventuell lantmäteriförrättning.

Ansvar för kostnader för eventuell flytt av va-ledningar utreds för närvarande.

### **Konsekvenser för fastigheterna**

Fastigheten Söder 1:14 får byggrätt för flerbostadshus. Den kan bli mindre genom att ”skaftet” i nordväst överförs till angränsande fastigheter.

Godsmagasinet 2 och 3 möjliggörs utökning genom överföring av mark från Söder 1:14. Användningen ändras från Bilservice till kontor och handel.

### **Tekniska frågor**

I samband med bygglov krävs att en grund- och radonundersökningar görs. Ytterligare markundersökning krävs för hanteringen av förorenad mark.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Kjellander Sjöberg har utarbetat illustrationer. Tyréns har gjort riskutredningen, Ramböll den översiktliga geotekniska undersökningen den miljötekniska markundersökningen och dagvattenutrdningen, Akustikbyrån trafikbullerutredningen och Dala Vibrations Konsult vibrationsutredningen. Gustav Hector, kart- och lantmäteri har deltagit i arbetet med genomförandebeskrivningen.

Östersund den 23 september 2013

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Maria Boberg  
Planarkitekt