

Detaljplan för del av Norr 1:12
BOSTÄDER
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 17 december 2012
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 20 februari 2013
Laga kraft den 19 mars 2013

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
 Genomförandebeskrivning
 Samrådsredogörelse
 Fastighetsförteckning
 Behov av miljöbedömning

PLANPROCESSEN

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

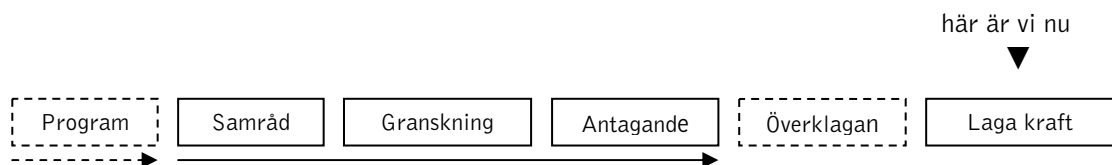
Samråd, myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Granskning, 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.

Planprocessen



tidsåtgång ca 9-12 månader

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	4
Behov av miljöbedömning	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Naturmiljö	5
Kulturmiljö	5
Bebyggelse	6
Rekreation och friytor	8
Gator och Trafik	9
Hälsa och Säkerhet	9
Jämställdhet	11
Inverkan på miljön	11
Teknisk försörjning	11
GENOMFÖRANDE	13
Tidplan	13
Genomförandetid	13
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	13
Avtal	13
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14

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 bostadsbebyggelse i form av radhus, kedjehus eller parhus med tillhörande garage på Norr. Marken är obebyggd och har tidigare fungerat som parkering och uppställningsplats för den militära verksamheten.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger på Stadsdel Norr, direkt nordost om stadskärnan. Det avgränsas av Trondheimsvägen i väster, Pampasleden och Tallbackens villakvarter i norr, restaurang Mikado och Infanterigatan i öst och Jägarvällsvägen i söder.

Areal

Planområdet är 4,6 ha .

Markägoförhållanden

Marken ägs av Fältjägaren Fastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Stadsdel Norr, antagen 2006, är inriktningen för området bostäder, exempelvis ett 50-tal gruppbyggda småhus och lika många lägenheter i flerbostadshus. Trafikbuller från Trondheimsvägen ska beaktas.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För största delen av området gäller detaljplan 220, laga kraft 1975-09-15. Den anger allmänt ändamål för området.

För en mindre del av området gäller detaljplan 469, laga kraft 2008-07-16, respektive detaljplan 457, laga kraft 2007-05-21, de anger lokalgata, respektive huvudgata.

Behov av miljöbedömning

I översiktsplanen för stadsdel norr finns en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning. Den visar inte på någon i drastisk mening negativ miljöpåverkan till följd av översiktsplanen.

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 bedömning.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet ligger inom riksintresseområdet Storsjöbygden Z 25. Planen bedöms inte påverka riksintresset.

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. Detaljplanens genomförande kommer inte att medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark, vatten och vegetation

Marken i området består av gräs och grusytor. Några mindre träd finns i områdets kanter och en stor tall växer i områdets norra del. Några mindre diken leder vatten genom området.

Området sluttar svagt mot väster. Nivåskillnaden är kring 6 meter från den högsta punkten vid Mikado till den lägsta, strax ovanför Trondheimsvägen.

På plankartan säkerställer en skyddsbestämmelse att den stora tallen i områdets norra del ej får tas ner.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning måste göras innan byggnation påbörjas.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Föreslagen användning innebär en förtätning av centrum och möjlighet till bostadsnära tillgång till service, skolor och arbetsplatser.

Bostäder

Planen föreslår bostadsbebyggelse i form av radhus, kedjehus eller parhus. Om enbart radhus byggs möjliggör planen 70 radhus i en eller två våningar. I ett alternativ med kedjehus i den västra delen och resten radhus finns plats för 39 kedjehus och 25 radhus, totalt 64 bostäder, se illustration nedan. Om parhus väljs sjunker antalet något. Kring hälften av husen föreslås få gemensamma garage samlade i två grupper. Övriga hus har carport eller garage på sin respektive tomt.



Illustration som visar alternativ med 39 kedjehus och 25 radhus.

Gestaltning

Förslaget innebär att entrén till Östersund från Trondheim förändras och blir mer stadsmässig. De öppna ytorna bebyggs och det nya radhusområdet knyter ihop stadens centrum med villaområdet på Tallbacken. Bullerskydd längs Trondheimsvägen ska utformas på ett omsorgsfullt och stadsmässigt sätt. Endast gräsbevuxen jordvall är inte tillräckligt.

Radhusen ska ges en gestaltning med enkla, sammanhållna volymer för respektive länga. Gestaltningen av byggnaderna görs enkel, med en omsorg om detaljerna. Entréfasaderna görs släta, med carport eller garage som utskjutande byggnadsdel. Taklutningen ska vara flack och vind får inte inredas. Färgsättning ska ske med anpassning till färgskalan i området.

Byggnadsarean för varje tomt får vara högst 110 kvadratmeter stor om bostaden byggs i två plan. Enplanshus får ha en byggnadsarea om 145 kvadratmeter. För de tomter som har egna garage eller carport ska även dessa rymmas inom angiven byggnadsyta. Exempelvis kan på en tomt byggas ett radhus i två plan, 2 x 80 kvadratmeter och ett garage på 30 kvadratmeter. På varje tomt kan också komplementbyggnad om max 15 kvadratmeter uppföras utan att bygglov söks. (En så kallad Friggebod.)



Vy längs den nya gatan med kedjehus. Garage eller carport mellan husen. Illustration Sweco.



Om radhusalternativet väljs kan vyn längs gatan se ut så här.

Offentlig och kommersiell service

Förskolan Stadsdel Norr ligger cirka 250 meter från den planerade bebyggelsen. Även grundskolor (friskolor) finns inom området. Den närmsta kommunala grundskolan är Norra skolan, mindre än en kilometer söderut. Till stadens centrum med kommersiell och offentlig service är det gångavstånd.

Tillgänglighet

Marken inom området är relativt plan och möjlig att ta sig fram på för personer med nedsatt rörlighet. Barn i området kommer att kunna ta sig till lektytor i området utan att korsa trafikerade gator. Jägarvällsvägen kommer att kunna korsas vid ett övergångsställe

Rekreation och friytor

Lek och utemiljö

Mellan grupperna av radhus planeras tre öppna grönytor som kan fungera som samlingsplatser och lektytor för barn i området. De ligger skyddade i mitten av kvarteren med entréer från flera håll. Här finns möjligheter att anordna lekredskap och sandlåda.

Det dike med vatten som går genom området idag får delvis en ny sträckning och kan bli ett positivt inslag i området. Den kan även fungera som uppsamling och fördröjning av dagvatten.

Rekreation

I planområdets närhet finns flera av stadens viktiga idrottsanläggningar – Hofvallen, Z-hallen och skidstadion med dess väl utbyggda spårssystem. Närområdet omfattar även attraktiva skogsområden som är väl tillgängliga och används för det rörliga friluftslivet.

Gator och Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det nya området angörs via en genomgående kvartersgata med trottoar på sidan. Infart till gatan från Jägarvällsvägen och Infanterivägen utformas så att vägen inte lockar till genomfart, exempelvis med en överkörbar kantsten. Två infarter till de gemensamma garagen utgör angöringsväg för de kvarter som inte har egna garage på tomten.

Gång- och cykelväg mot centrum finns längs Infanterigatan. Längs Jägarvällsvägen leder en gång- och cykelväg upp genom stadsdelen.

Kollektivtrafik

Busstrafik, linje 8 och 14 finns i områdets östra kant längs Infanterigatan.

Parkering, utfarter

Drygt hälften av bostäderna föreslås få garage på tomten, övriga har bilplats i gemensamma garage. Gästparkeringar finns i anslutning till garagen.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

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

Räddningstjänst

Insatstiden till området är mindre än tio minuter. Beroende på hur omgivande kvarter bebyggs och hur brandpostfrågan löses där så kan en brandpost behövas inne i området. Brandposter anordnas i samråd med Fältjägaren Fastigheter och Vatten Östersund / Räddningstjänsten.

Farligt gods

Trondheimsvägen är en väg där transporter med farligt gods sker. Rekommenderat skyddsavstånd till vägar med farligt gods är 100 meter. I befintliga miljöer är det svårt att upprätthålla skyddsavståndet utan där får en bedömning ske från fall till fall. Generellt är det olämpligt med nybyggnation inom 50 meter från vägen även om åtgärder skulle vidtas.

I samband med planläggning av villaområdet Tallbacken togs en riskanalys fram. I den gjordes bedömningen att den främsta källan för eventuella risker i närområdet är olyckor med farligt gods på Trondheimsvägen. Det scenario som bedöms som dimensionerande för ny bostadsbebyggelse vid Tallbacken är en pölbrand med bensin eller annan brännbar vätska. Sannolikheten för en sådan olycka bedömdes som låg och konsekvenserna av den som lindrig. Den samlade bedömningen är att samtliga risker ligger inom Det Norske Veritas kriteriegränser för vad som är acceptabla risker.

De planerade radhusen ligger ca 40 meter från Trondheimsvägen, och mellan 2 och 4 meter högre än vägen. En slänt, vall, mur eller plank kommer att avgränsa bostadsområdet från trafiken och bidrar också till ökad säkerhet.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar i marken inom planområdet. Vid grävningsarbeten inför nybyggnationer ska exploatören vara uppmärksam på avvikelser som till exempel färg eller lukt. Om detta förekommer ska tillsynsmyndigheten underrättas.

Störningar

Riksdagen angav 1997 riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder.

- Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA (frifältsvärde) utomhus vid fasad
- Ekvivalent ljudnivå högst 30 dBA inomhus
- Maximal ljudnivå om högst 70 dBA (frifältsvärde) utomhus vid uteplats
- Maximal ljudnivå om högst 45 dBA inomhus nattetid

I vissa fall kan avsteg från värdena accepteras. I beslutet ingick att riktvärdena inte skulle vara rättsligt bindande utan vägledande för bedömningar och att om riktvärdena är svåra att uppfylla bör inomhusvärdena prioriteras.

Planområdet ligger längs Trondheimsvägen som har en trafikmängd på ca 8000 fordon per årsmedeldygn. På Pampasvägen i områdets norra kant är motsvarande siffra ca 6800 fordon/ dygn.

En översiktlig bullerberäkning visar att för att klara rekommenderade gränsvärden för bullerstörningar från vägtrafik måste någon typ av bullerskydd ordnas mellan väg och bostäder. Beroende på byggnadernas exakta placering, tomtmarkens nivå över vägen och släntkrönets utformning kan behovet av bullerskydd variera. Generellt så är en brantare slänt med mer markerat släntkrön att föredra ur bullersynpunkt. Bullerskyddet beräknas preliminärt bli mellan 0,2 och 2 meter högt. Det kan delvis utformas som en förhöjning av marknivån, men med hänsyn till det centrala och välexponerade läget ska den övre delen av bullerskyddet vara mer stadsmässigt, i form av en mur eller plank, eventuellt kombinerat med låg vall. Bullerskyddet ska ges en omsorgsfull gestaltning och hanteras i ett sammanhang för hela bostadsområdet. Utformningen och krav på höjd hanteras i bygglovskedet.

I samband med bygglovprövningen av bostadshuset ska en bullerberäkning och åtgärder för att klara riktvärden för trafikbuller redovisas. Detaljplanen säkerställer att bullerskydd ordnas genom att bygglov för bostäder inte ges innan de bullerskyddande åtgärderna är utförda.

För de radhus som ligger närmast Trondheimsvägen är den naturliga placeringen för uteplatser längs husfasaderna mot vägen. En ambition bör därför vara att inte bara klara riktvärden för buller utan att skapa så bra,

bullerskyddade miljöer för uteplatser som möjligt och underskrida riktvärdena så långt som möjligt.

Jämtkraft arena öster om planområdet orsakar buller främst i form av publikljud vid olika evenemang. En bullerberäkning utfördes i samband med planläggning av Tallbacken. Den visade att vid en typisk ÖFK-hemma-match överskrids bullernivåerna vid gränsen till villaområdet. Genom att anlägga en skärm på läktarna kan dock bullernivåer under 45 dB(A) uppnås. Avståndet från det planerade radhusområdet till arenan är dubbelt så långt som från de närmaste villorna på Tallbacken, vilket innebär att ljud från arenan inte bedöms bli ett problem.

Trygghet

Idag är området mörkt och öde kvälls- och nattetid trots sitt centrala läge. Den nya bebyggelsen och gatorna med belysning innebär att tryggheten inom området och även för förbipasserande ökar. I stället för en tom yta kommer området att vara befolkat.

Jämställdhet

Detaljplanen innebär att tillgängligheten och tryggheten förbättras inom planområdet.

Inverkan på miljön

Samhällsbyggnad anser att exploateringen kan genomföras utan större inverkan på miljön. Förslaget har stöd i översiktsplan för Stadsdel norr. Den trafikökning som de tillkommandebostadstomterna 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 avloppsnätet. Dagvatten ska tas om hand inom området och dagvatten från gator och hårdgjorda ytor ska fördröjas inom området innan anslutning. I de tre övre kvarteren regleras på plankartan att plats ska finnas för fördröjning av dagvatten inom de gemensamma delarna av kvarteren.

U- områden på plankartan reglerar att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Värme

Området ansluts till fjärrvärmenätet.

El och tele

Utbyggnad av radhusområdet innebär behov av en ny transformatorstation i anslutning till bebyggelsen. På plankartan framgår att mindre byggnader för teknisk försörjning får uppföras inom området där det provas lämpligt.

Teleledningar går idag parallellt med Infanterivägen. Ett u-område säkerställer att marken ska vara tillgänglig för dessa underjordiska ledningar.

Avfall

Avfallshantering föreslås ske i form av egna kärl för bostäder längs den genomgående gatan och i gemensamma miljöhus i anslutning till garagen för husen närmast Infanterigatan. Avfallshantering ska ske inom 50 meter från entré.

Administrativa frågor

En stor tall i norra delen av området, markerad med n_1 är av stort värde och får ej avverkas. Skulle det pga skada eller angrepp uppstå behov att ta ned den måste marklov sökas.

Innan bygglov ges för bostäder måste bullerskydd anläggas.

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

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem 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.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

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

Fältjägaren Fastigheter AB ansvarar för ny- och ombyggnad av VA-ledningar. De utför och bekostar även kvartersgator, fjärrvärme samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats, dvs gatumark, gc-väg och slänt/skydd mot Trondheimsvägen. Marken överläts efter färdigställande från Fältjägaren Fastigheter AB till Östersunds kommun utan ersättning.

Avtal

Östersunds kommun/Samhällsbyggnad har upprättat ett avtal med Fältjägaren Fastigheter AB som reglerar kostnaderna för att genomföra planarbetet. Parterna har även tidigare träffat ett ramavtal gällande exploatering av hela området Stadsdel norr.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen möjliggör bildande av maximalt 70 fastigheter för bostadsändamål. Fastigheterna bildas genom avstyckning från Norr 1:12.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för kvartersgata samt de gemensamma ytorna för garage, infarter och övriga gemensamma grönytor ytor inom området. Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet ska delta och gemensamt ansvara för skötsel och drift.

Allmänplatsmark för huvudgata, lokalgata, gång och cykelväg samt skydd ska överföras genom fastighetsreglering från Norr 1:12 till Norr 1:6.

Kvartersmarken (N₁) i norra delen av planområdet ska ligga kvar på Norr 1:12.

Ledningsrätt eller servitut kan bildas för nya ledningar inom u-området. Ledningshavaren ansvarar för ansökande om förrättning för detta.

Fastighetsägaren ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning vad avser avstyckning för bildande av nya fastigheter samt anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning.

Östersunds kommun ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteri-förrättning vad avser fastighetsreglering för överföring av allmänplatsmark.

Beslut om ersättning för överförd mark, upplåtelse av rättigheter grundas i första hand på överenskommelse mellan fastighetsägarna.

Tekniska frågor

I samband med bygglov måste en grundundersökning göras för området. Innan de gemensamma grönytorerna för lek, snöupplag och dagvatten anläggs ska en dagvattenutredning göras för att dimensionera ytorna som behövs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sweco Arcitec AB har varit delaktiga i planarbetet och tagit fram illustrationer. Jessica Näsström, kart- och lantmäteri och Johan Persson, miljö- och hälsa har deltagit i arbetet.

Östersund den 17 december 2012

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Maria Boberg
Planarkitekt