



Detaljplan för Björnen 7 Utökad byggrätt för flerbostadshus Östersunds kommun

Dnr Ädh	1437/2016
Dnr ByggR:	P 2016-45



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 13 april 2017
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 26 april 2017
Laga kraft den 24 maj 2017

HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (detta dokument)
Plankarta med planbestämmelser och illustration
Granskningsutlåtande

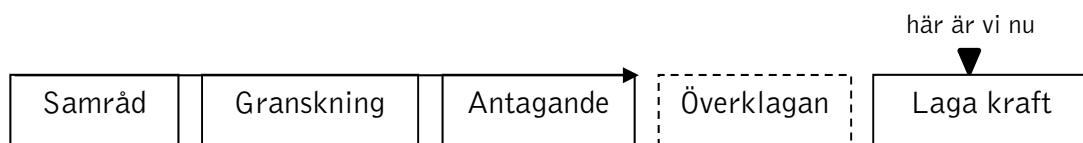
PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

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.



tidsåtgång ca 9-12 månader

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Översiktsplan	5
Tillväxtplan för 2014-2020	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Behov av miljöbedömning	6
Kommunala beslut i övrigt.....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö.....	7
Bebyggelse	7
Service.....	9
Friytor.....	9
Rekreation och Idrott.....	10
Gator och Trafik.....	10
Hälsa och Säkerhet.....	11
Teknisk försörjning	11
GENOMFÖRANDE	12
Tidsplan.....	12
Genomförandetid	12
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	12
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	13

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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett mindre flerbostadshus i ett kvarter i Karlslund. Avsikten är att bygga ett hus i två våningar som rymmer fyra mindre lägenheter. Huset placeras på trädgårdssidan bakom ett befintligt flerbostadshus i två våningar.

Syftet med planen är också att säkerställa att betydande olägenhet i form av skuggning och insyn inte uppkommer samt att säkerställa en placering och utformning av huset som är anpassat till kvarterets struktur och utformning.

Planen handläggs med PBL 2010:900 uppdaterad genom 2016:537.

Särskilda frågor för bygglovet

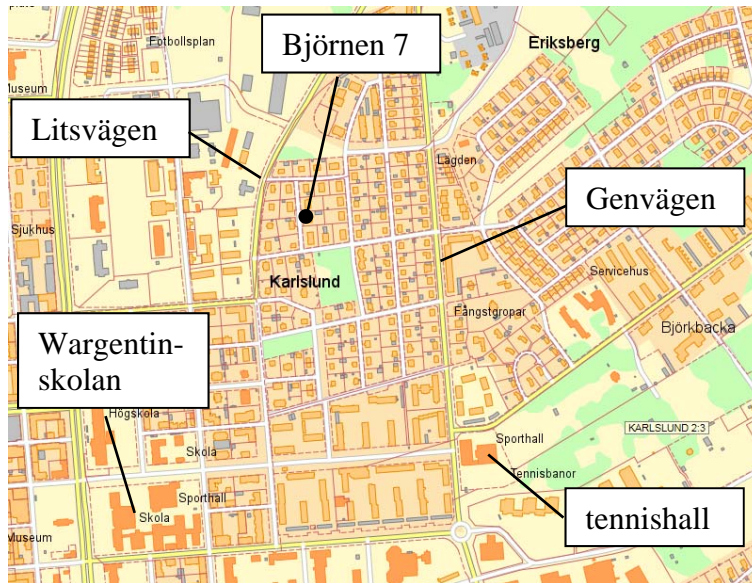
Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

- utformning
- friytor
- parkering

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger vid Skidbacksvägen i Karlslund mellan Litsvägen och Genvägen. Karlslund ligger strax nordöst om centrala Östersund och är ett område med mindre flerbostadshus och enbostadshus. Kvarteret Björnen består av 10 flerbostadshus i två våningar. Fastigheten är idag bebyggd med ett mindre flerbostadshus i två våningar och ett garage.



Planområdet omfattar fastigheten Björnen 7 som är ca 0,12 ha.

Fastigheten ägs av en privatperson.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen Östersund 2040's strategi för en mer attraktiv och hållbar stad genom att planförslaget innebär att nybyggnation sker där det finns en redan utbyggd samhällsstruktur i ett attraktivt och centralt läge som är tillgängligt med gång- och cykelvägar och god kollektivtrafik.

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.

Planförslaget innebär att förutsättning för att skapa förtätning i de lägen som är utmärkande för Östersund skapas. Planförslaget uppfyller målet genom att möjliggöra bostäder i ett centralt läge med närhet till stadskärnan med god tillgång till butiker, kulturliv, caféer och restauranger och närhet till lättillgängliga naturmiljöer.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan, DP 36 - "Förslag till stadsplan för del av Östersunds stad. Carlsunds- och kasernområdena" som vann laga kraft 13 augusti 1943 medger bostäder. Husen ska vara friliggande och får byggas i maximalt två våningar och med 7,2 meters byggnadshöjd. Varje hus får innehålla

maximalt fyra familjelägenheter. Tak får luta maximalt 30 grader och korsprickat område får bebyggas med till huvudbyggnaden tillhörande trapphus, verandor eller andra mindre utbyggnaders samt med uthus, garage eller andra mindre gårdsbyggnader. Inom område för bostadsändamål får lokaler för handel och hantverk samt samlingslokaler inredas. Sådana verksamheter får inte vara störande för närboende eller på något sätt störa trivsamenheten i området. Av arkitektoniska skäl och där byggnadsnämnden prövar det lämpligt får mindre avvikelser avseende höjd och mått tillåtas.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 14 december 2016 § 337 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

2011-06-21 beviljades bygglov (§MSN 204/2011) för att dela en stor lägenhet i två på entréplanet och för att tillskapa tre små lägenheter i källarplanet. 2015-11-10 (ASB 2015-163) beviljades nytt bygglov eftersom fastighetsägaren inte hunnit klart byggnationerna inom de lagstadgade fem åren.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Vården består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslagen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdet ligger i en redan bebyggd stadsmiljö och påverkar inte det öppna jordbrukslandskapet eller utblickarna.

Riksintressen enligt 4 kap MB

Det här är områden med så stora natur- och kulturvärden att de i sin helhet är av nationell betydelse. Inget av dessa områden berörs av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller. Planförslaget gäller nybyggnad av ett mindre flerbostadshus och miljö kvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Området där Björnen 7 ligger byggdes på 40-talet och i kvarteret finns träd, buskar, häckar, planteringar och gräsmattor. Ca en fjärdedel av den totala obygga ytan i hela kvarteret Björnen består av hårdgjord yta.

Planområdet berör mark som är relativt plan och redan bebyggd. Inom planområdet består drygt hälften av den obyggda ytan av hårdgjord yta. Planförslaget innebär ingen större förändring avseende terrängförhållande, växtlighet och hårdgjord yta.

Geotekniska förhållanden

Ingen grundundersökning är gjord för fastigheten. Samhällsbyggnad bedömer att det inte behövs en översiktlig grundundersökning i samband med planläggningen eftersom marken i och runt planområdet redan är bebyggd med bostäder. 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

I kvarteret Björnen finns två byggnader som i det kommande och ej ännu antagna kulturmiljöprogrammet etapp 2 pekats ut som kulturhistoriskt särskilt värdefulla. Ingen av dess byggnader berörs av planförslaget.

Trots att planområdet inte ligger i en utpekad kulturhistoriskt värdefull miljö bör hänsyn tas till det som är karaktäristiskt för kvarteret och området. Se vidare under rubriken *Gestaltning*.

Bebyggelse

Planområdet ligger i bostadsområdet Karlsrunder. Planförslaget innebär en förtätning av ett befintligt bostadsområde genom att ett nytt mindre flerbostadshus tillåts.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett flerbostadshus i två våningar samt ett garage för två bilar. I samband med byggnationen av det nya flerbostadshuset kommer garaget att rivas.

Ny bebyggelse

I planförslaget möjliggörs nybyggnation av ett mindre flerbostadshus med fyra lägenheter. Det nya huset ligger på gården bakom ett befintligt flerbostadshus.

Gestaltning

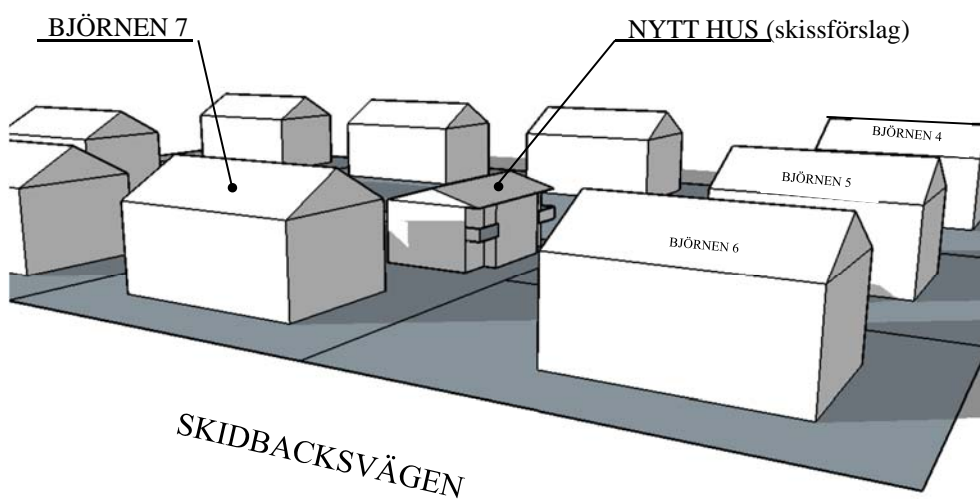
Kvarteret Björnen består av 10 två-våningshus byggda på 40-talet. Kvarteret ter sig någorlunda homogent trots att de flesta husen genomgått

förändringar. Karaktäristiskt för kvarteret är de obebyggda förträdgårdarna, husens volymer och husens placering på samma avstånd från gatan. Vid tillägg i kvarteret är det viktigt att de karaktäristiska dragen i området behålls. Det bedöms möjligt att göra förändringar på baksidan av husen och inne i kvarteret utan att de stora karaktärsdragen påverkas.

För att det nya huset ska anpassas till kvarterets befintliga struktur ska huset utformas som ett enklare gårdshus. Skalan och proportionerna är därför viktiga att beakta och det nya huset bör inte vara varken för högt eller för stort. Byggrätten begränsas därför till en byggnadsarea om 115 kvm, byggnadshöjden till 5,5 meter och takvinkeln till 21 grader. Beräkningsgrundande fasad bedöms för både det befintliga och det nya huset vara husens långsida.

Det nya husets byggrätt begränsas också för att tillräckligt med friytor för lek och utevistelse ska finnas på tomten.

Gårdshuset bör ha en enkel utformning för att understryka att de befintliga husen utgör huvudbyggnaderna i kvarteret. Gårdshuset ska underordna sig huvudbyggnaden och bör ha en enkel volym utan utstickande delar och vinklar och vrår och med få detaljer. Gårdshuset ska förses med träfasad och plåt- eller papptak.



Det befintliga husets lägenheter på våning ett och två har köks- och vardagsrumsfönster som vetter mot det nya husets gavel. Lägenheten i källarvåningen har mindre fönster till vardagsrum och sovalkov i marknivå. För att undvika olägenhet såsom insyn och upplevelsen av en vägg nära fönstren har den nya byggrätten placeras så långt bort som möjligt ifrån det befintliga huset. I planförslaget är avståndet 8 meter. Avståndet innebär också att gavelfasaden på det nya huset inte behöver brandklassas. Avståndet mellan den nya byggrätten och det befintliga garaget på Björnen 5 är mindre än 8 meter och här krävs, enligt Boverkets Byggregler (BBR), brandklassning av fasaden.

Det nya huset placeras 3 meter från fastighetsgränsen i öster och 3 meter från fastighetsgränsen i söder. Det bedöms vara tillräckligt stort avstånd för att huset inte ska orsaka betydande olägenhet för grannarna och för att huset ska kunna skötas från den egna fastigheten.

För att minska känslan av insyn och olägenhet införs en planbestämmelse om att balkonger inte får uppföras närmare tomtgräns än 2,8 meter.

För att säkerställa att friytan förblir en friyta införs en planbestämmelse om att den inte får förses med byggnader och inte får hårdgöras. Balkonger får däremot uppföras. Resterande mark får förses med komplementbyggnader och skärmtak. För begränsa antalet och storleken på komplementbyggnaderna införs en bestämmelse om att den totala ytan inte får överstiga 40 kvm och varje komplementbyggnad eller skärmtak inte får överstiga 10 kvm.

Service

Planförslaget innebär möjlighet till bostadsnära kommunal service, förskola och skola.

Gångavstånd från planområdet till Norra skolan är ca 600 m och ca 1300 m till Parkskolan. Gångvägarna till båda skolorna innebär förflyttning i stadsmiljö på trottoarer utmed trafikerade gator. Markerade övergångsställ utan trafikljus finns.

Gångavstånd till centrum är ca 1300 meter och här finns bland annat vårdcentral, bibliotek och mataffärer. En dagligvarubutik finns även på ca 600 meters gångavstånd. Det finns goda möjligheter för gående, cyklister, bilister och resande med kollektivtrafik att ta sig till den service som finns.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven i plan- och bygglagen ska uppfyllas.

Handikapparkering går att ordna minst 25 meter från huvudentréerna. Tomten är relativt plan och det finns inget behov av ramper eller trappor för att nå huvudentréerna.

Friytor

Lek och utemiljö

På fastigheten bildas en ca 160 kvm stor sammanhängande friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Andelen friyta minskar marginellt jämfört med hur tomten skulle planeras enligt bygglov som beviljades 2011 och 2015. Bygglovet redovisar att garaget behålls plus att sex nya bilparkeringar tillförs. Planförslaget innebär att det befintliga garaget rivs och att sex parkeringar tillförs samtidigt som en del av den befintliga gräsytan kommer att upptas av det nya huset.

Det nordöstra hörnet av fastigheten har störst antal soltimmar per dygn och här är den största delen av friytan placerad.

Ca 100 meter från planområdet ligger en mindre park som har en liten lekplats. Ca 700 meter från planområdet finns ett stort friluftsområde.

Rekreation och Idrott

ÖSK motionsområde med omgivande natur finns ca 700 meter från planområdet. Gångvägen för att nå dessa områden bedöms vara trafiksäker och den mest trafikerade vägen korsas genom ett markerat övergångsställe.

Gator och Trafik

Planförslaget medger inga förändringar i befintlig gatustruktur eller trafikflöden.

Uppställningsplats för sopkärl kan ordnas vid det befintliga husets norra gavel 2-3 meter in från gatan och 35-40 meter från entrén som ligger längst bort på fastigheten.

Gång-, cykel- och mopedtrafik och gatunät

Inga förändringar sker i befintligt gatunät.

För att nå centrum, mataffärer, skolor, vårdcentral mm krävs att man förflyttar sig på trottoarer utmed mindre gator som ibland har separerad gång- och cykelväg och ibland inte. I stort bedöms gång- och cykelvägarna som säkra.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats som trafikeras av buss med god turtäthet ligger ca 180 meter från planområdet. Ytterligare en hållplats med god turtäthet ligger ca 400 meter från planområdet.

Parkering, utfarter

Utfart från fastigheten sker från befintlig utfart.

Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska en parkeringsplats för rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. Detta kan uppfyllas i planförslaget.

Enligt Östersunds gällande parkeringspolicy krävs totalt 6 parkeringsplatser, varav en är en handikapparkering. Enligt plan- och bygglagen 8 kap. 9§ ska det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man i första hand ordna friyta. Friytan på fastigheten uppgår till ca 160 kvm.

Enligt Östersunds parkeringspolicy krävs också minst 26 cykelparkeringar (15 inomhus för boende och 11 utomhus för besökare) . Detta ryms inom fastigheten. Plats finns för att förse cykelparkeringarna med enklare tak och väggar.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Det finns gott om brandposter i området. En brandpost som har ett flöde på ca 20 l/s finns på Kläppevägen ca 120 meter från planområdet. En brandpost som har ett flöde på ca 20 l/s finns på Eriksbergsvägen ca 70 meter från planområdet.

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Björnen 7 tillhör grupp 2-bebyggelse som bland annat innefattar bostadsområde och flerfamiljshus i tre våningar och lägre (friliggande hus).

Tillgängligheten för brandfordon är god på de befintliga gator som finns i området. Från räddningsfordonet till byggnadernas entréer är det mindre än 50 meter vilket innebär att man inte behöver dra slang och transportera material mer än 50 meter. Om utrymning ska ske med bärbara stegar är gångavståndet från räddningsfordonet mindre än 50 meter.

Buller

Planområdet ligger inom ett område med begränsad biltrafik. Det finns inte heller några intilliggande störande verksamheter. Trafikbullersituationen i närområdet bedöms inte skapa några problem för de planerade bostäderna inom planområdet. Det har därför inte gjorts någon bullerberäkning för planförslaget.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Vatten Östersund.

Dagvatten

Dagvatten från tillkommande tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas så att flödet ut från fastigheten inte ökar i förhållande till nuläge.

Det finns ingen dagvattenledning i Skidbacksvägen (fastigheten har adress Skidbacksvägen 5). Fastighetsägaren har därför skapat en egen dagvattenledning till Björnen 6 som ligger lite lägre än Björnen 7. Därifrån leds dagvattnet till dagvattenledningen i Eriksbergsvägen.

Vatten Östersund anser att detta är en godtagbar lösning. Det finns också möjlighet att ansöka om att anlägga en dagvattenledning i Skidbacksvägen. Detta skulle vara en lämplig lösning eftersom Björnen 7 då inte blir beroende av dagvattenledningen på Björnen 6.

Värme och kyla

Fastigheten är ansluten till Jämtkrafts fjärrvärmenät.

El, tele och IT-struktur

Fastigheten är ansluten till Jämtkrafts elnät.

Datafiber finns fördraget ut till Skidbacksvägen.

Avfall

Uppställningsplats för sopkärl kan ordnas vid det befintliga husets norra gavel 2-3 meter in från gatan och 35-40 meter från entrén som ligger längst bort på fastigheten.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Antagande av detaljplanen beräknas ske under våren 2017. När detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov sökas för nybyggnationen. Detaljplanen fortsätter att gälla tills den ändras eller upphävs.

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

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Planförslaget omfattar Björnen 7 som har en fastighetsägare. Planförslaget innebär inga fastighetsrättsliga konsekvenser såsom fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter eller dylikt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN
Jenny Sundin och Stina Bolö, plan och bygg.

Östersund den 13 april 2017

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Monica Tjäder
planarkitekt