

Detaljplan för
Nybyggnad av punkthus i 16 våningar
Valhall 1
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser och illustrationer
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 24 juni 2009
Godkänd av miljö- och samhällsnämnden den 21 oktober 2009
Godkänd av kommunstyrelsen den 24 november 2009
Antagande av kommunfullmäktige den 10 december 2009
Laga kraft den 14 oktober 2010

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner	4
Program för planområdet	4
Behov av miljöbedömning	4
Kommunala beslut i övrigt	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
Naturmiljö	5
Kulturmiljö	6
Bebyggelse	7
Stadsbild	12
Solstudie	14
Friytor	16
Rekreation	16
Gator och Trafik	16
Hälsa och Säkerhet	19
Teknisk försörjning	20
Administrativa frågor	21
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	21



Detaljplan för **Nybyggnad av punkthus i 16 våningar** Valhall 1 Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

Under 2007 utarbetades ett förslag till förtätning av kv Valhall. Förslaget innebar att befintliga flerbostadshus som ägs av Östersunds bostäder kunde byggas på med en våning samt att ett punkthus med 16-våningar skulle byggas. Under planprocessen framfördes ett stort antal invändningar mot planförslaget. Invändningarna riktade sig framför allt mot punkthuset, vilket ansågs alldeles för högt. Planen överklagades till regeringen som menade att detaljplanen skulle ha prövats av kommunfullmäktige och inte miljö- och samhällsnämnden. Detta eftersom att punkthusets inverkan på stadsbilden och stadens i övrigt måttfulla skala är av allmän betydelse. Förslaget gick sedan vidare för antagandeprovning i kommunfullmäktige, punkthuset undantogs då från antagandet. Motivet till undantagandet var att det var väldigt angeläget att byggandet av hyresrätter kom igång eftersom att efterfrågan är stor. Östersunds bostäder ville därför inte att eventuella överklaganden rörande punkthuset skulle försena beslutet om påbyggnad av flerbostadshuset.

Eftersom att det fortfarande är väldig brist på hyresrätter i Östersund vill Östersunds bostäder att frågan rörande punkthuset prövas på nytt utan några förändringar i förslaget.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge möjligheter att bygga fler bostäder genom att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnation av ett punkthus. I Östersund finns stor efterfrågan på centralt belägna lägenheter.

Detaljplanen syftar också till att genom planbestämmelser reglera bland annat våningsantal, utformning, bulleråtgärder samt parkeringsytor. Marken inom planområdet är begränsad och förslaget på ett 16-våningars punkthus ställer höga krav på kvalitativa friytor men även parkering. Valhallområdet har stora arkitektoniska kvaliteter som måste hanteras med stor respekt. Det bullerstörningar som trafiken på Fagerbacken medför skall detaljplanen visa hänsyn till och begränsa.

PLANDATA

Planområdet ligger i Marielund vid travbanan, vid Fagerbacken och Kron-dikesvägen och omfattar den nordvästra delen av Valhall 1. Fastigheterna

inom planområdet ägs av Östersunds kommun och Östersunds bostäder. Den nordvästra delen av Valhall 1 kommer att genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Valhall 2. Planområdets areal är ca 5500 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan för Östersunds kommun*, antagen av kommunfullmäktige 1991. Översiktsplanen presenterar inga precisa riktlinjer för planområdet utan ger endast upplysningen att centrala Östersund i huvudsak omfattas av detaljplaner. Översiktsplanens planeringsmål för centrala Östersund nämner dock tre mål som främst skall prägla planeringsarbetet. Dessa tre mål är att planera för fler boende i innerstaden för att bland annat utnyttja och vidmakthålla lokal service samt att reglera trafik och parkering för bättre kollektivtrafik och bättre miljö.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan nr 289, antagen 6 april, 1986, vilken medger småindustriändamål. Det föreslagna punkthuset är placerat på mark reserverad för småindustri samt mark som inte får bebyggas, prickmark. För att det skall vara möjligt att uppföra ett punkthus måste en ny detaljplan upprättas som medger att marken får användas för bostadsändamål.

Program för planområdet

Ett program för planområdet har upprättats och samrådsbehandlades under juni 2007. Programmet tillsammans med samrådsredogörelsen, yttrandena och kommentarer, bifogas till planhandlingarna. Synpunkterna rörde framförallt trafik och buller, skuggpåverkan samt stadsbilden.

Behov av miljöbedömning

Enligt 6 kap § 11 Miljöbalken skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet. För att veta om det finns risk för att detaljplanens genomförande medför betydande miljöpåverkan skall en behovsbedömning göras.

En behovsbedömning redovisades i *Program för detaljplan, påbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av punkthus, Valhall 1 och 2*. Slutsatsen var att någon miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras eftersom det inte bedöms finnas någon risk för betydande miljöpåverkan vid ett genomförande av detaljplanen.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 26 september 2007, § 266, att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande

av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsbyggnad beslutade den 21 mars 2007, § 90, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Valhall 1 och 2. Miljö- och samhällsbyggnad beslutade den 27 februari 2008, § 54, att anta detaljplanen för Valhall 1 och 2. Regeringen beslutade den 18 december 2008 att upphäva miljö- och samhällsnämndens antagandebeslut. Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 9 februari 2009 § 4. Punkthuset undantogs då från antagande. Miljö- och samhällsbyggnad beslutade den 24 juni 2009, § 204, att ställa ut planförslaget på ett punkthus i kv Valhall. Detaljplanen vann laga kraft 14 oktober 2010.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Miljöbalkens 3 kapitel omfattar grundläggande bestämmelser angående hushållning av mark- och vattenområden såsom riksintressen. Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt 3 kap. Miljöbalken.

Riksintresset för kommunikation, Åre-Östersund flygplats, omfattar flygplatsområdet men någon närmare geografisk avgränsning finns inte. Planområdet ligger dock i inflygningsvägen för flygplatsen. Samhällsbyggnad gör bedömningen att riksintresset inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Miljöbalkens 4 kapitel innehåller särskilda hushållningsbestämmelser där vissa utpekade områden berörs, i Östersunds kommun är det Långan och Härkan. Detaljplaneområdet berör inte dessa områden.

Miljö kvalitetsnormer

Miljöbalkens 5 kapitel inrymmer miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft, vattenkvalitet på fisk- och musselvatten och omgivningsbuller. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark, vatten och vegetation

Planområdet består av tomtmark med byggnader för småindustri men även kör- och parkeringsytor. Planområdet är relativt plant. Det finns mindre ytor med gräs och buskar.

Geotekniska förhållanden

Det finns geotekniska undersökningar utförda för delar av planområdet. Det bör dock utföras en noggrannare undersökning för framförallt punkthuset i samband med bygglov/anmälan.

Enligt den översiktliga karteringen av risker för radonutstrålning från mark ligger planområdet inom så kallad normalriskområde. Byggherren ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs i samband med bygganmälan. Grundläggning redovisas vid bygganmälan.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Jämtlands läns museum har genomfört en kulturhistorisk värdebeskrivning för Valhallområdet. Nedan följer en sammanfattning.

Under 1940-50-talen ägde en kraftig befolkningstillväxt rum i Östersund, liksom i många andra svenska städer. Under 1960-70-talen följde en stor inflyttning till Östersund och behovet av bostäder var fortsatt starkt. Under denna tid tillkom bland annat bostadsområdet Valhall.

Stadsplanen för Valhall fastställdes 1963 och utbygganden av området började 1964 och husen stod färdiga 1967. Bertil Engstrand och Hans Speek har ritat Valhallområdet. Stadsplanen rymmer 20 likadana lamellhus som är uppradade intill varandra på ett sätt som kännetecknar 1960-talets storskaliga stadsplaner. I planens centrum finns en öppen gårdsbildning med lekplats och utanför varje hus finns lekplats och bänkar. Den öppna gården hör också hemma i 1960-talets planering men den måttliga skalan och småskaliga bebyggelsen framstår som ett arv från 1950-talets planering. Planen är helt anpassad för biltrafik i enlighet med 1960-talets nya idéer om bland annat trafikseparering.

Sammanfattningsvis finns i kvarteret Valhall ett arkitekturhistoriskt intressant exempel på hur en storskalig stadsplan från 1960-talet har kombinerats med småskalig bebyggelse. Kvarteret är en utmärkt representant för god och mycket väl bevarad 1960-tals arkitektur.

Samhällsbyggnad delar Jämtlands läns museum uppfattning att kvarteret Valhall är ett fint exempel på 1960-talets arkitektur.

Valhall byggdes under 1960-talet när storskaliga planeringsideal rådde men visar spår av den småskalighet som kännetecknar 1940- och 1950-talen. Det var dock inte ovanligt att högre punkthus uppfördes i samma områden med lägre lamellhus i tre våningar. Tegelman och Körfältet är exempel på detta.

Bebyggelse

Punkthus

Planförslaget innehåller ett punkthus den nordvästra delen av fastigheten Valhall 1. Punkthuset får uppföras i 15 våningar samt med ett ytterligare våningsplan, vilket dock måste vara mindre till ytan än övriga våningsplan. Detta medför inte att huset blir högre än det har varit i tidigare förslag. Det innebär dock att möjligheten att använda utrymmet mellan 15 våningen och taket tillvaratas.

Punkthuset beräknas kunna stå för ett tillskott på ca 56 lägenheter. Planförslaget innebär att befintlig lokal för småindustri rivs. Källaren och skyddsrummet som finns i bygganden för småindustri (tidigare gymnastiksalen) kan vara kvar och användas som förråd.

Den yta som punkthuset får uppta på marken uppgår till högst 365 m². Bruttoarean för våningsplan 1-15 begränsas till högst 5500 m², exklusive källarplan, skyddsrum, mindre miljöstationer samt skärmtak över cykelparkering. Bruttoarean för våningsplan 16 får inte överstiga 170 m². Det översta våningsplanet utgör således knappt hälften av ytan som övriga våningsplan har. Bruttoarean är summan av alla våningsplan i ett hus, med vissa undantag för öppningar i bjälklag, tekniska utrymmen mm.

Den högsta höjden till nock på huset begränsas till + 398,5 meter över nollplanet, vilket innebär att huset får vara 45 meter räknat från dagens marknivå. Med en bestämmelse om plushöjd begränsas husets höjd till en fast punkt så att huset inte kan bli högre än en bestämd nivå över nollplanet (i detta fall havet) även om marknivån skulle ändras. Ovanför nocken får dock hissöverbyggnaden sticka upp två meter. En hissöverbyggnad utgör en relativt liten yta i förhållande till hela byggnaden och den ligger centralt i huset vilket skulle motivera att man tillåter att en högre höjd för denna specifika byggnadsdel.

I punkthuset får inte bostadslägenheter ordnas i entréplanet. Undantag från detta är bostads- och områdeskomplement. Bostads- och områdeskomplement innefattar bland annat bostadsförråd, tvättstuga men även frisersalong, fotvård etc. Anledningen till denna bestämmelse är att de boende skall kunna uppleva att den mark som finns runt punkthuset är för alla boende i huset och inte endast de bostadslägenheter som ligger i marknivå. Friytorna runt punkthuset är begränsade och det är då viktigt att underlätta för de boende att använda friytorna.



Illustration: Föreslaget punkthus från Fagerbacken, fotomontage



Illustration: Föreslaget punkthus från Odensalagatan, fotomontage



Illustration: Föreslaget punkthus från Krondikesvägen, fotomontage



Illustration: Planritning för föreslaget punkthus

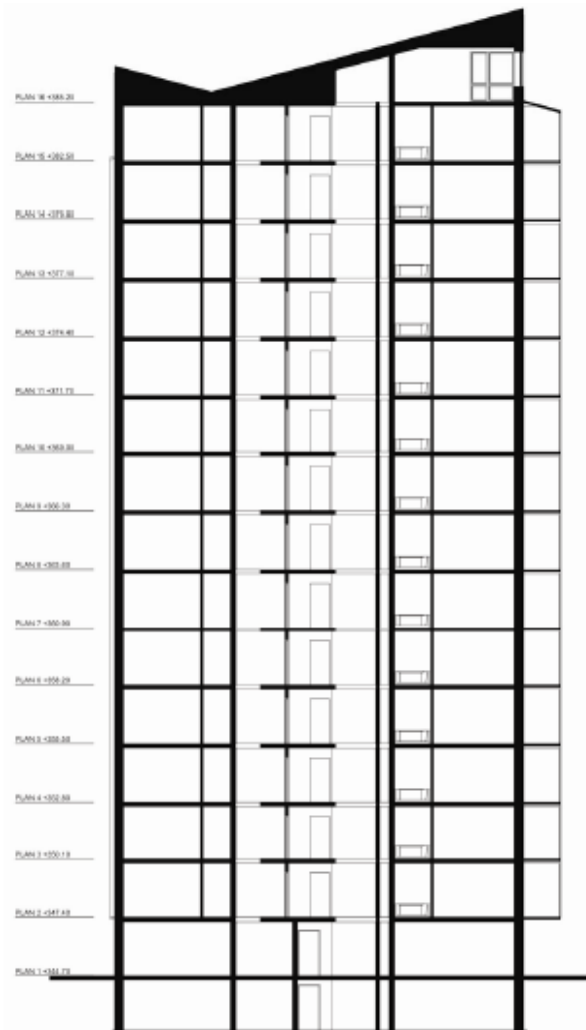


Illustration: Sektion för föreslaget punkthus

Under både programsamråd och plansamråd har boende i närheten av punkthuset uttryckt oro över insyn från punkthuset. En kran skickades därför upp 45 meter för att ta bilder som skulle utgöra underlag för bedömningen av påverkan av insyn från punkthuset. Det kommer att bli en påverkan på insynen men sammantaget bedöms den som relativt liten.

Störst kommer påverkan dock att bli för de boende i Valhall 2, framförallt de som bor i nära anslutning till det föreslagna punkthuset. Med anledning av det yttrande som kommit in får en boende på Valhall 2 beträffande påverkan på insyn har man försökt att flytta punkthuset så långt österut som möjligt. Det som har satt begränsningen för en flytt är skyddsrummet och källaren i den gamla gymnastiksal (nuvarande lokaler för småindustri) som Östersunds bostäder önskar att använda som lägenhetsförråd. Egenskapsgränsen för byggrätten för punkthuset kan dock flyttas norrut så att avståndet mellan befintliga flerbostadshus och punkthuset blir större. Detta medför att punkthuset placeras ungefär på samma avstånd som befintliga flerbostadshus.

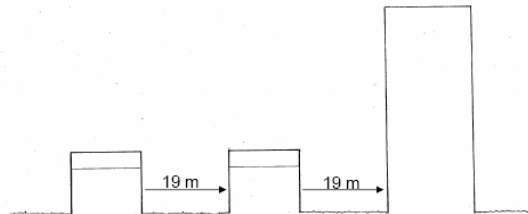


Illustration: Avstånd mellan befintliga flerbostadshus och föreslaget punkthus, sektion



Foto: Insyn från 45 meters höjd mot Valhall 2

Insynen från punkthuset mot villorna längs Krondikesvägen bedöms som relativt liten dels för att avståndet är ganska stort och dels för att befintlig vegetation skärmar av mycket av siktlinjen från punkthuset mot villorna. Insynen blir dock något större under de tider på åren när träden saknar löv. Punkthuset kommer att ha sin framsida mot väster för att ta till vara den storslagna utsikten över Storsjön och fjällen.



Foto: Insyn från 45 meters höjd mot Krondikesvägen



Karta: Situationsplan över kv Valhall

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Det finns inga arbetsplatser inom planområdet men i närområdet finns ett antal större arbetsplatser. I punkthuset medges områdeskomplettering i entréplanet.

Offentlig och kommersiell service

Inom gångavstånd från planområdet finns matvaruaffär, restauranger, kyrka, förskola samt skola. För servicen i närområdet, kanske framförallt på Tegelman, skulle fler människor vara positivt. Detaljplaneförslaget anses inte öka behovet av offentlig eller kommersiell service.

Tillgänglighet

I dagsläget uppnås kraven på tillgänglighet för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga för utemiljön och planförslaget innebär inte några försämringar.

För att anpassa utemiljön till rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga skall entréer kunna nås med bil samt att parkering ordnas nära entrén. Beräkning av parkeringsplatser för funktionshindrade utgår kommunens riktlinjer för parkering, antagen 2007. Parkeringsplatserna och utemiljön i övrigt skall utformas så att de lämpar sig för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Med ett bevarande av skyddsrummet och källaren i befintlig byggnad för småindustri är det viktigt att ordna en tillgänglig utemiljö för personer med nedsatt rörelseförmåga och rullstolsbundna personer. Detta är extra viktigt med tanke på att överkanten på skyddsrummets övre bjälklag ligger ovanför nuvarande marknivå. Bjälklaget måste också isoleras och skyddas mot väta

vilket innebär att färdig markhöjd kommer att ligga ca en meter över nuvarande marknivån.

Gestaltning

Kvarteret Valhall är ett arkitekturhistoriskt intressant exempel på hur en storskalig stadsplan från 1960-talet har kombinerats med småskalig bebyggelse. Eftersom kvarteret är en utmärkt representant för god och väl bevarad 1960-tals arkitektur skall hänsyn tas till de kvaliteter som finns. Punkthuset ska ha en arkitektonisk kvalitet och gestaltning som tar hänsyn till stadsbild och närområde. Utformning ska ske i samråd med miljö- och samhällsnämnden med avstämning rörande form, material och färgsättning.

Stadsbild

I Valhall finns utbyggd infrastruktur och närhet till service, det finns även bra kollektivtrafikförbindelser. Dessa aspekter talar för att en förtätning. I närområdet till Valhall finns ett antal högre punkthus för bostadsändamål, bland annat Tegelman, vid ICA Kvantum och Körfältet. Dessa punkthus är mellan 7-8 våningar och ligger bland lägre bostadsbebyggelse. Det fanns en tanke med detta, det kunde i varje stadsdel finnas en högre byggnad i centrum av stadsdelen. Dessa byggnader bildar tillsammans ett mönster av landmärken. Höjden på husen begränsades av tekniska krav men även av en bedömning att denna höjd var skulle kunna passa med stadens skala. Punkthuset får högst bli 45 meter. Punkthusets höjd i förhållande till andra byggnader i staden är; kraftvärmeverket i Lugnvik är 45 meter, Nya kyrkan är 48 meter upp till korset med 53 meter upp till korsets överkant, sjukhuset högsta del är 37 meter, Rådhuset med spiran är 52 meter och Arctura är 65 meter. Inga av dessa byggnader är bostäder. De högsta bostadshusen i kommunen är 7-8 våningar med höjder av 20-24 meter.

Efter plansamrådet har punkthuset omarbetats vilket ger det ett slankare intryck. Det kommer att påverka stadsbilden men inte upplevas lika tungt som tidigare. Huset är dock lika högt som i tidigare förslag och kommer att synas stadssiluetten. Det är viktigt att punkthuset utformas med hög arkitektonisk kvalitet samt med hänsyn till stadsbild och närområdet.



Illustration: Föreslaget punkthus sett från Krönet, Frösön, fotomontage

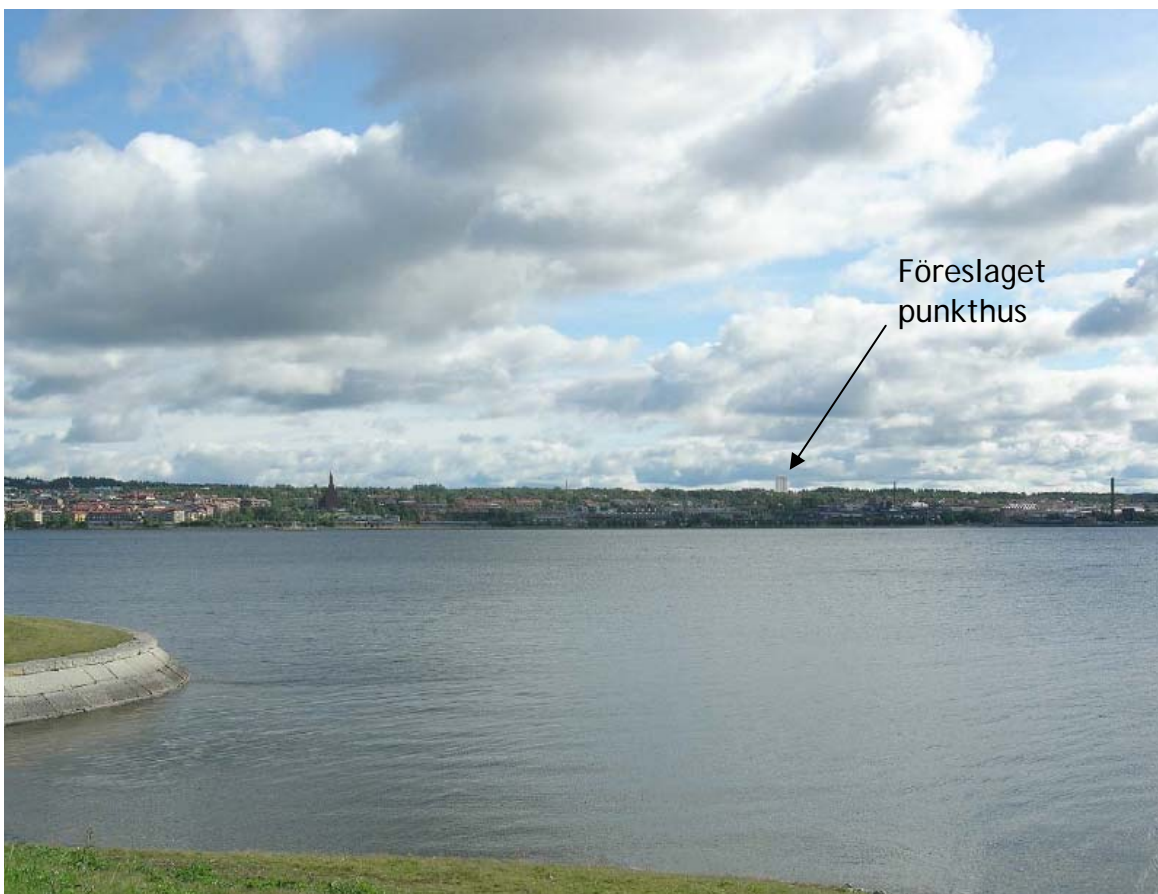
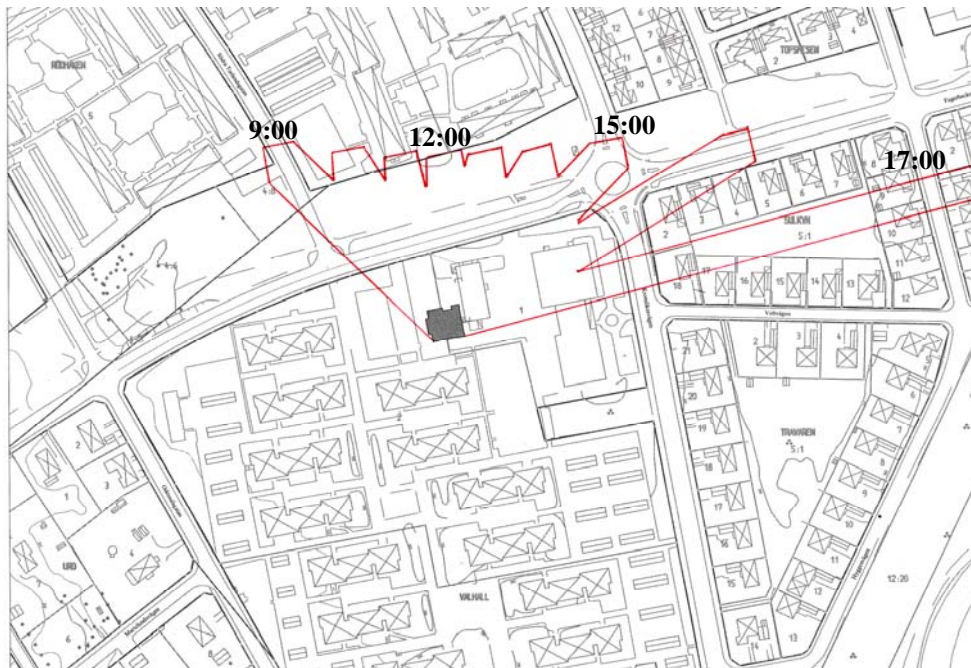


Illustration: Föreslaget punkthus från Vallsundsbrons norra fäste, fotomontage

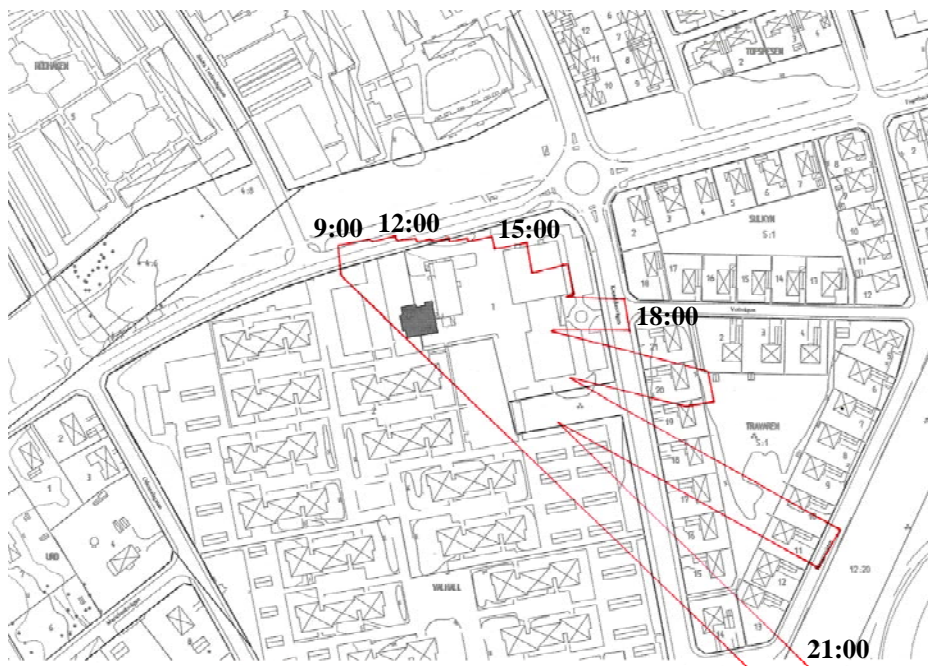
Solstudie

En solstudie har tagits fram för att se hur punkthuset skuggor på omgivningen. Solstudien redovisar skuggans utbredning under fyra tillfällen, höst- och vårdagjämning (20 mars och 23 september), 21 juni samt 23 augusti, mellan tidpunkterna 9:00 och 21:00.

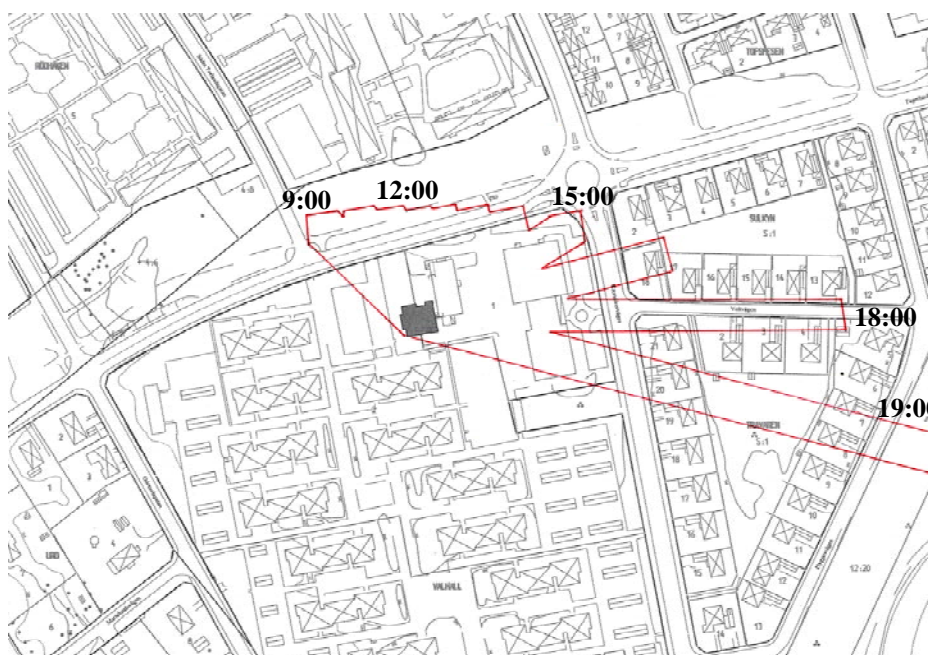
Solstudien visar att punkthuset ger en skugga som påverkar fastigheterna utmed Krondikesvägen från ca 16:00 fram tills den går ner. Under vår- och höstdagjämning blir punkthusets skugga lång eftersom solen står så lågt men solen går också ner efter 17:00 och påverkar endast de norra fastigheterna. Under juni står solen så högt att de södra fastigheterna längs Krondikesvägen endast påverkas av skuggan från punkthuset. I juni är solen uppe som längst och det blir därför en påverkan på de södra fastigheterna utmed Krondikesvägen sent på kvällen. Påverkan på fastigheterna längs Krondikesvägen i slutet av augusti är relativt liten eftersom solen står högt men går ner relativt tidigt ca 20:00. Det är endast efter kl 18:00 som punkthusets skugga innebär en påverkan. Skuggan passerar varje enskild fastighet inom än en timme. Detta skulle innebära att skuggan från punkthuset innebär skuggning av en uteplats i drygt en halvtimme.



Karta: Skuggans utbredning vid vår- och höstdagjämning 20/3 och 23/9, normaltid.



Karta: Skuggans utbredning 21/6, normalt看.



Karta: Skuggans utbredning 23/8, normalt看.

Friytor

Friytor i staden har ett stort värde och fyller flera viktiga funktioner bland annat för rekreation men friytan fyller även en social funktion. Friytornas sociala värden omfattar möjligheten till möten mellan människor av olika åldrar och behov och bör därför utformas för olika brukargrupper, unga, äldre, kvinnor, män mm. Det är av stor vikt att det satsas på hela fastighetens friytor och inte bara delar av den.

Lek och utemiljö

Friytan i anslutning till punkthuset är väldigt begränsad och bör därför utformas så att möjlighet ges för lek, skönhetsupplevelser samt avkopplande sittplatser. Den begränsade friytan (2800 m², eller drygt 50 m²/lgh) ställer stora krav på kvaliteten. Det är även viktigt att friytan är tillräckligt solbelyst samt att friytor för lek bör skyddas från störande trafikbuller.

I plan- och bygglagen finns krav på att bostadsgårdar mm skall innehålla tillräckliga friytor för lek- och utevistelse. Om inte tillräckligt utrymme finns, skall friytor prioriteras framför parkering.

Byggrätten för punkthuset medger att huset kan flyttas längre österut. Detta skulle innebära att det skapas mer sammanhängande friytor vilket är fördelaktigt eftersom friytorna är väldigt begränsade. Med en mer sammanhängande friyta kan även flera funktioner samlas till samma plats.

I planförslaget föreslås inga bostadslägenheter i entréplanet på punkthuset med anledning av de begränsade friytorna. Med gemensamma och mer publika lokaler i entréplan är förhoppningen att alla boende i punkthuset även skall känna att de kan använda friytorna utan att tränga sig på grannarna.

Det finns stora friytor i Valhallområdet. Mitt i området med flerbostadshus finns en öppen gårdsbildning med lekplats och utanför varje hus finns lekplatser och sittplatser. Det finns även en bollplan.

Rekreation

På gångavstånd från Valhallområdet finns närrekreationsområdena Lillsjön och Spikbodarna med ett stort antal stigar och motionsspår.

Gator och Trafik

Gatunät

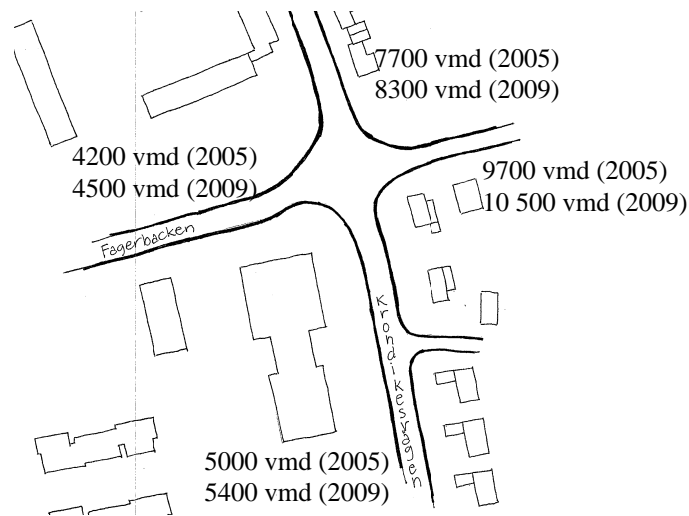
Inom planområdet finns inga lokalgator men planområdet angränsar till Fagerbacken och Krondikesvägen. Fagerbacken och Krondikesvägen är i trafiknätet klassas som huvudgata. Den västra delen av Fagerbacken är stängd för tung trafik eftersom den ligger i anslutning till Fagervallsskolan. Fagerbacken och Krondikesvägen kommer även i fortsättningen vara huvudgator

med hastighetsbegränsningen 50 km/h. Vid antagandet av kommunens trafiknätsplan beslutades om gatornas klassificering.

Mot Fagerbacken föreslås inga ytterligare utfarter. Detta med hänsyn till trafiksäkerheten men de befintliga utfarterna bedöms räcka även vid en utbyggnad. Förutom den befintliga utfarten föreslås utfartsförbud mot Fagerbacken.

Trafikmängder

Det har gjorts trafikmätningar för Krondikesvägen och Fagerbacken. Den senaste trafikmätningen från 2005 redovisar trafikmängderna:



Karta: Trafikmängder på Fagerbacken och Krondikesvägen från 2005 och 2009.

Det sker en generell ökning av trafiken på hela trafiknätet med ca 2 % varje år till följd av att vi använder bilen mer. Till de mätningar som gjordes 2005 adderas den generella trafikökningen per år med 2 % för att få en uppskattning som stämmer bättre överens med dagens situation, siffror inom parentes.

Ökningen av trafiken som kan knytas till de föreslagna påbyggnaderna och punkthuset beräknas till tre trafikrörelser (sex resor)/dygn. Denna uppskattning utgår från att ett villahushåll genererar tre trafikrörelser/dygn. Uppskattningen härrör från nybyggnation av villor utanför stadens centrala delar. Det kan därför antas att antalet resor med bil kommer att bli något färre eftersom planområdet ligger centralt och med bra kollektiva förbindelser.

Den föreslagna ökningen av bostäder i området (påbyggnader och punkthus) beräknas alltså ge ett tillskott på ungefär 720 fordon per dygn, fördelade på alla omkringliggande gator. Det är en väldigt låg siffra i förhållande till den totala mängden fordon som trafikerar dessa gator.

Buller

Naturvårdsverket har utarbetat normer och riktvärden för tillåtna nivåer av buller i anslutning till bostadsbebyggelse från trafik mm, som antagits av Sveriges riksdag. Riktvärden för buller vid nyetablering av bostäder är:

Ekvivalentnivå (vid fasad)	55 dB (A)
Maximalnivå (vid fasad)	70 dB (A)
Ekvivalent ljudnivå inomhus	30 dB (A)

Beräkningar har utförts för dagens bullersituation men även för vad den uppskattade trafikökningen skulle kunna medföra. Beräkningarna av bullret baseras på uppgifter om antal fordon per vardagsmedeldygn, skyltad hastighet samt den uppskattade ökning av trafiken.

Beräkningarna för Fagerbacken visar att efter ett avstånd på 38 meter från vägens mitt upprätthålls riktvärdena.

Ekvivalentnivå	54 dB (A)
Maximalnivå	70 dB (A)

Avståndet är beräknat utifrån en mjuk markbeläggning som absorberar bullret, något som detaljplanen reglerar genom krav på mjuk markbeläggning. Markytan har stor betydelse för bullernivåerna. Mjuk (absorberande) mark som t ex gräs, skog och åkermark, dämpar ljudet effektivt, medan hård (reflekterande) mark som t ex vatten, sten och vanlig asfalt sprider ljudet. 50 meter mjuk mark dämpar bullernivåerna 7 dB (A), utöver avståndsdämpningen. Hård markyta ger ingen extra bullerdämpning. Skulle hård markbeläggning används förskjuts bullergränsen till 88 meter. Detaljplanen medger dock avsteg från riktvärdena och föreslår byggrätter närmare vägens mitt än 38 meter. För de bostäder som ligger innanför bullergränsen måste dock anpassningar göras så att en god ljudnivå kan åstadkommas. För att minska risken för buller skall bostäder som ligger närmare Fagerbacken än 38 meter utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå utanför fönstren. Bygganden skall utföras så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus med stängda fönster inte överstiger 30 dB (A). Bostäderna måste därigenom utformas så att en tyst sida kan åstadkommas. Den dimensionerande ljudtrycksnivån är L_{pAeq} 54 dB (A) och L_{pAFmax} 70 dB (A) och uppnås vid 38 meter från vägmitt.

För Krondikesvägens södra del visar bullerberäkningar inga förändringar i bullernivåerna. Vid en situation där alla fordon som lägenhetstillskottet (både påbyggnader och punkthus) beräknas (720 fordon/dygn) innebära, skulle passera Krondikesvägen ökar endast den ekvivalenta ljudnivån med en decibel, vilket inte ger en märkbar ökning av bullernivåerna. Maximal ljudnivån är den samma.

Planområdet ligger i inflygningsvägen för Åre-Östersund flygplats. Samhällsbyggnad har dock gjort bedömningen att planområdet inte berörs av flygbuller.

Kollektivtrafik

Runt om planområdet finns ett flertal busshållplatser för stadsbussarna. Linjerna har hög turtäthet både på vardagar, under helger och med naturer.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkeringen för de nya bostäderna föreslås i anslutning till befintliga vägar. Den befintliga parkeringsytan med anslutning till Fagerbacken föreslås utökas och ändras så att det kan används mer effektivt. Drygt 20 nya bilplatser för de boende i punkthuset ordnas på denna plats. En ytterligare parkeringsyta ordnas öster om befintliga öppna parkeringsplatser längs Fagerbacken med knappt 40 nya parkeringsplatser.



Karta: Ytor för parkering

Vid beräkningar av antalet nya parkeringar för de nya boende i området skall *Parkeringstal för Östersunds kommun*, antagen av Kommunfullmäktige augusti 2007 användas. Utredningen föreskriver att vid nybyggnad av flerbostadshus skall 11 bilplatser/1000 kvm bruttoarea alternativt minimum 1,1 bilplatser/lägenhet ordnas. Den slutliga beräkningen av bilplatsbehovet sker i samband med bygglovsprövningen.

Cykelparkering bör anordnas nära entréerna till bostäderna. I bygglovskedet skall det även redovisas hur cykelparkering skall ordnas. Beräkningarna av cykelpplatsbehovet skall följa riktlinjerna som antagits av kommunfullmäktige 2007.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Vid kontakt med Räddningsverket har de meddelat att befintligt skyddsrum får rivas utan att det behöver ersättas med ett nytt. Vid ett bevarande måste dock en beräkning av raslasten utföras av en skyddsrumssakkunnig. Detta gäller oberoende om skyddsrummet ligger bredvid eller under det planerade punkthuset. Mera information kan fås hos samhällsbyggnad.

Rivningen inom detaljplanelagt område är bygglovpliktig och en rivningsplan skall upprättas som även redovisar vilken verksamhet som bedrivits

och om behov av markundersökning och eventuell marksanering kan antas föreligga. Den geotekniska undersökning som skall genomföras kan omfatta en sådan undersökning.

Det finns för- och nackdelar med att bevara skyddsrummet och källaren. Det finns ekonomisk fördelar genom att använda något som redan är byggt men för ett annat ändamål, som i detta fall ett skyddsrum/källare som föreslås användas för lägenhetsförråd.

Nackdelarna med ett bevarande av skyddsrummet och källaren är att utsikten för de som bor i flerbostadshus på Valhall 2 minskas. Utan ett bevarande av skyddsrummet skulle punkthuset kunna flyttas österut och det skulle innebära mer sammanhängande friytor intill punkthuset vilket vore fördelaktigt eftersom friytorna är begränsade.

Räddningstjänst

Insattstiden är mindre än 10 minuter. För punkthuset måste de boende kunna utrymma utan Räddningstjänstens medverkan. För de planerade bostäderna som föreslås är utryckningstiden godtagbar.

Frågor om brandsäkerhet behandlas i bygglovskedet och redovisas i bygganmälan samt i den brandskyddsdocumentation som skall upprättas. Brandskyddsdocumentationen skall upprättas i god tid så att den kan utgöra projekteringsunderlag.

Det finns alternativa lösningar hur Boverkets Bygg Regler (BBR) skall uppfyllas och hur en utrymning kan ske utan Räddningstjänstens medverkan.

Omgivande mark, entréer, utkragningar etc. skall utformas så att räddningstjänstens behov av räddningsvägar tillgodoses samt har bärighet för räddningstjänstens fordon. Vidare skall att entrépartier utformas så att de även kan nås av ambulans och färdtjänst.

Hinderfrihet för flyg

Enligt Luftfartsverkets föreskrifter måste byggnader som är högre än 40 meter över marknivå markeras med lågintensivt hinderljus. Kommer det under byggtiden att användas fast byggkran som är över 40 meter måste även den markeras med lågintensivt hinderljus.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga byggnader inom planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Eventuella nybyggnationer skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Värme och kyla

De befintliga byggnaderna inom planområdet är anslutna till det kommunala fjärrvärmenätet. Nya byggnader skall anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

Avfall

Hushållsavfall hämtas idag vid fastigheterna. Ett ökat antal lägenheter får till följd att antalet människor inom planområdet ökar vilket alstrar en större mängd avfall. Detta ställer större krav på sophantering. Soprummen är idag trånga samt svårtillgängliga. Ytterligare soprum/bodar behövs för att klara avfallshanteringen, dessa får placeras på prickad mark.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås vara fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Ingen förändring av bygglovplikten föreslås.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Gisteråsjöstrand Arkitekter har tagit fram illustrationer, sektioner, fotomontage mm. Jan Asplund, samhällsbyggnad/trafik och park, har svarat på frågor rörande trafik. Johan Persson, samhällsbyggnad/miljö och hälsa, har varit behjälplig med frågor rörande trafikbuller. Lars Tiderman, samhällsbyggnad/plan och bygg, har varit behjälplig vid beräkningar av skuggans utbredning. Helen Eriksdotter, samhällsbyggnad/plan och bygg, har ritat detaljplanen i AutoCAD.

Östersund den 24 juni 2009

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt