

Detaljplan för Törnrosen 12 mfl. Bostäder, gårdshus Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 19 juni 2019

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 25 september 2019

Laga kraft den 22 oktober 2019

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
 Samrådsredogörelse
 Granskningsutlåtande
 Undersökning (om behov av MKB)
 Fastighetsförteckning
 Grundkarta
 Bullerutredning

PLANPROCESSEN – NORMALT PLANFÖRFARANDE

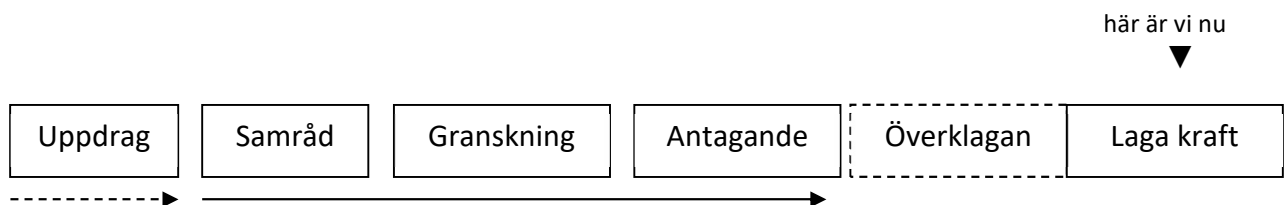
Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

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	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program	5
Översiktsplan	5
Tillväxtplan för 2014-2020	5
Gällande detaljplaner	6
Behov av miljöbedömning	6
Förenlighet med 3,4 och 5 i kapitlen i miljöbalken, MB	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö.....	7
Bebyggelse	7
Service	10
Friytor	11
Rekreation och Idrott	11
Gator och Trafik.....	11
Hälsa och säkerhet	12
Teknisk förvaltning	14
GENOMFÖRANDE.....	15
Tidsplan	15
Genomförandetid.....	15
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	15
Ledningar.....	16
Skydd mot störningar	16
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16

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 planen är att möjliggöra gårdshus för att kunna inrymma bostad/bostäder. Detaljplanen säkerställer placering och utformning av gårdshusen som anpassas till kvarterets struktur och karaktär. Gårdshusen placeras på trädgårdssidan bakom befintliga flerbostadshus och håller en gårdshuskaraktär vilket betyder att de ska underordna sig huvudbyggnaden med en något mindre skala och enklare utformning. Byggrätten för komplementbyggnader flyttas närmre Mariavägen för bättre disposition av fastigheterna och en mer sammanhängande grönyta.

Likvärdiga fastigheter skall ges likvärdiga förtätningsmöjligheter.

Planen ska lösa bullerfrågan då åtminstone två av fastigheterna bedöms få för höga bullervärden om åtgärder inte tas. Bullerskydd skapar mer trivsamma trädgårdsmiljöer för fastigheterna inom planen.

Den befintliga karaktären med enkla volymer och gavlar utan entréer mot Mariavägen behålls. Byggrätterna för gårdshusen håller ett visst avstånd från huvudbyggnaden. Trädgårdsmiljöerna förväntas vara gemensamma för huvudbyggnad och gårdshus.

Andelen hårdgjord yta begränsas både av karaktärsskäl och för att klara av att ta hand om dagvatten lokalt.

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

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Utformning
- Buller
- Friytor/grönytor/dagvatten
- Parkering resp. cykelparkering

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger på bägge sidor om Mariavägen i Blomängen i anslutning till Krondikesvägen.

Fastigheterna består idag av mindre flerbostadshus i två våningar med garage i källarplan och i två av fem fastigheter även inredd vind. Fastigheter som innefattas av planen är Kastanjen 3, 5, 7 samt Törnrosen 4 och 12. Planen innefattar även allmän gata. Planområdets totala areal är 3,7 ha.

Fyra av fem fastigheter ägs av privatpersoner, en av dem ägs av ett mindre företag. En remsa parkmark som är allmän plats löper utmed Kastanjen 7. Gatumark ingår i detaljplanen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen Östersund 2040's strategi för en mer attraktiv och hållbar stad. 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. Planförslaget innebär en förtätning av bebyggelsen i ett läge som är utmärkande för Östersunds karaktär. Den ger fler människor tillgång till trafikmiljö som stödjer aktiva transporter och stödjande vardagsmiljöer. Förtätning i redan bebyggt område med fjärrvärme ger fler tillgång till förnyelsebara energiresurser. Ett område med mer folk i rörelse ökar tryggheten i närmiljön. En förtätning av staden ger nära avstånd mellan olika funktioner samt en ökad folkhälsa då fler boende i centrala lägen får promenad- och cykelavstånd vilket också stärker jämställdheten. En balans upprätthålls mellan stadsbebyggelse och gröna ytor för möjlighet till biologisk mångfald och rekreation. Stads- och landskapsbild bevaras och utvecklas så att de estetiska värdena kvarstår genom åtgärder i detaljplaneläggningen.

Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för Kv Törnrosen, DP 96 – ”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Odenslund i Östersund” vann laga kraft den 9 april 1954. Planen medger område för bostadsändamål, fristående hus i två våningar med byggrätten liggande tre meter in från Mariavägen löpande från fastighet till fastighet och med ett stort område prickmark i bakkant. En huvudbyggnad och ett uthus får byggas. Byggnad får ej uppta större areal än 200 kvm samt uthus max 40 kvm. Uthuset får endast placeras jämsides med huvudbyggnaden eftersom all bakomliggande mark på fastigheterna består av prickmark, mark som inte får bebyggas.

Gällande detaljplan för Kastanjen, DP 87 - ”Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Odenslund i Östersund” vann laga kraft den 13 juni 1952. Endast för bostadsändamål i två våningar samt inredd vind. Huvudbyggnad får ej uppta större areal än 200 kvm. Garage får inredas i bottenvåning där byggnadsnämnden prövar detta lämpligt. Till skillnad från kvarteret Törnrosen finns här korsprickad mark som får bebyggas med uthus, garage och mindre gårdsbyggnader på max 40 kvm. Även på Kastanjen löper en remsa prickmark närmst Mariavägen med prickmark på byggnadernas baksidor.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 februari 2019 § 54 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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

Riksintressen enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt vattenförekomster. Planförslaget bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna påverkas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Området där Törnrosen och Kastanjen ligger byggdes på 30- och 40- talet och i kvarteret finns uppvuxna träd, buskar, häckar, planteringar och gräsmattor. Andelen hårdjord yta varierar mellan fastigheterna. Fastigheterna på Törnrosen är asfalterade i större del än vad som är gjort på Kastanjen.

Planområdet berör mark som är relativt plan och redan bebyggd. Planförslaget innebär ingen större förändring avseende terrängförhållande och växtlighet. Planen begränsar andel hårdjord yta så att den inte ökar i samband med byggnation. Prickmarksytor i förslaget som inte får hårdgöras ska uppmuntra till bibehållen/utökad grönska.

Utmed Kastanjen 7 står en björkallé i parkmark som redan är skyddad i lag (Miljöbalken 7 kap. 11 §). Dispens från Länsstyrelsen krävs för att få fälla eller vidta andra åtgärder som kan skada träden.

- En allé ska bestå av minst fem lövträd som är planterade i en enkel eller dubbel rad för att omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd, vilket innebär att mer än hälften av träden ska vara vuxna.
- Med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år (det som först uppnås).

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

Trots att planområdet inte innefattar kulturhistoriskt värdefulla miljöer enligt kulturmiljöprogrammet bör hänsyn tas till det som är karaktäristiskt för kvarteret och området. Se vidare under rubriken *Gestaltning*.

Bebyggelse

Planområdet ligger i bostadsområdet Blomängen. Planförslaget innebär en förtätning av ett bostadsområde genom att bostadsinredda gårdshus tillåts.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns fem flerbostadshus i två våningar med garage i källarplan. Två av fem fastigheter har dessutom inredd vind. På Kastanjen står mindre gårdshus längre bak på fastigheten. I samband med byggnation av nya gårdshus så kommer de befintliga mindre gårdshusen att rivas.

Ny bebyggelse

Detaljplanen innebär förtätning i ett befintligt område. Åtgärder vidtas som sluter gårdar, tar hand om bullerfrågan och höjer kvaliteten på gårdsmiljön för flera fastigheter. Stadsbilden förbättras, gårdsmiljön och privata /halvprivata ytor blir tydligare än vad de är idag och kan därmed öka trivsel samt användning. Bullret på närliggande gårdar kommer att minska. I planförslaget möjliggörs nybyggnation av bostadsinredda gårdshus som kommer att kunna inrymma 2-3 lägenheter inklusive loft. De nya gårdshusen placeras i bakre delen av fastigheterna. Gårdshusen kommer att dela gårdsentrésida med huvudbyggnaden på fastigheterna. I samband med gårdsentréerna ges ytterligare utrymme för carport, garage eller cykelförråd på 40 kvm.

Gestaltning

Hela Mariavägen består av tvåvåningshus byggda på 30- och 40-talet. Kvarteret upplevs ganska homogent trots att flera av husen har renoverats med varierande förändringsgrad. De yttre formerna är intakta även om de inte överensstämmer med tidigare detaljplan. Karaktäristiskt för kvarteret är husens tydliga volymer med samtliga gavlar vända mot Mariavägen och samma avstånd från gatan. Samtliga fastigheter har stora trädgårdar i bakre delen av fastigheterna. I de tre fastigheterna i kvarteret Kastanjen står det gårdshus från samma tid. Karaktäristiskt för kvarteret är även inramningen med häckar och staket mot Mariavägen vilket starkt bidrar till att förtydliga gårdsstrukturen. Det är önskvärt att fastigheterna fortsättningsvis ramas in av häckar/staket även mot Mariavägen.

Vid tillägg i kvarteret är det viktigt att de karaktäristiska dragen i området behålls. Det bedöms möjligt att göra förändringar bakom huvudbyggnaderna samt att placera komplementbyggnader i ett mer praktiskt gynnsamt läge på entrémärken till huvudbyggnad och gårdsbyggnad utan att de stora karaktärsdragen påverkas. Karaktären tillåter inga entréer eller balkonger på huvudbyggnadernas gavlar mot Mariavägen.

Gårdsbyggnaderna behöver hållas nere i höjd för att inte skugga gårdarna. De nya byggnaderna ska uppfattas som gårdshus och i proportionerna ska huvudbyggnaden fortfarande uppfattas som huvudbyggnad.

Byggrätterna på respektive fastighet begränsas därför i byggnadsarea i proportion till det redan byggda för en rättvis byggrättsfördelning mellan fastighetsägarna, utan att gårdsbyggnaden för den delen får överskrida huvudbyggnadens byggnadsarea. Byggnadshöjden begränsas till 5 meter och högsta nockhöjden till 6.5 m.

Byggnadsarean begränsas i procent i förhållande till fastighetsarean. Där 20 % av fastigheten får bebyggas fördelas procenten på huvudbyggnad, gårdsbyggnad och komplementbyggnad. Komplementbyggnaden får ej överskrida 40 kvm och huvudbyggnaden måste vara större än gårdsbyggnaden. Det innebär att där huvudbyggnadens byggnadsarea är 200 kvm och fastighetens byggnadsarea är 1650 återstår 120 kvm bygggrätt att nyttja. Den kan fördelas på 40 kvm komplementbyggnad och 80 kvm gårdshus, alternativt 120 kvm gårdshus.

Det innebär att en våning med loft är möjligt att bygga. På detta vis behålls sollägen på fastigheten och insynen mellan byggnaderna begränsas.

Gårdshusen bör ha en enkel utformning för att understryka att de befintliga husen utgör huvudbyggnaderna i kvarteret. Gårdshusen ska underordna sig huvudbyggnaderna och ha en enkel volym med få detaljer. Gårdshuset ska bestå av en sammanhängande byggnad med enkel volym och träfasad med lika panel som huvudbyggnad. Taket ska vara av solceller, orange plåt eller växtbeklätt. Samtliga huvudbyggnader utom Törnrosen 4 har rött tegeltak.

De nya gårdshusen får placeras 9,5 meter från huvudbyggnaden, 8 meter från fastighetsgräns i väster samt 2 meter från bakomliggande fastighet. Det bedöms tillräckligt för att huset inte ska orsaka betydande olägenhet för grannarna och för att huset ska kunna skötas från den egna fastigheten. Avståndet mellan huvudbyggnad och gårdsbyggnad innebär också att man kan undvika brandklassning på gårdshuset.

I öster tar de nya gårdshusen upp strukturen från tidigare byggnadsplacering och man får placera sitt gårdshus i fastighetsgräns. Gränserna för byggnadsplacering gäller även balkonger.

Prickmarken är placerad utifrån en återkommande struktur i området där genomgående siktlinjer från Mariavägen respektive bakomliggande fastighet ska vara möjlig. Detta behåller orienterbarheten i området och ger en sammanhängande struktur.

Strukturen och genomblickarna från Mariavägen till Torlandsparken är viktiga för att behålla luftigheten. Gårdshusens bygggrätt begränsas för att få tillräckligt med sammanhängande friytor för grönska, lek och utevistelse utan att byggnader och parkeringsytor tar över.

Beräkningsgrundande fasad bedöms för de befintliga och de nya husen vara byggnadernas långsida.



Gaturummet Krondikesvägen med Parkremsan och Kastanjen till höger och Törnrosen 12 mitt i bilden.

Service

Planförslaget möjliggör bostäder i ett centralt läge med närhet till stadskärnan med god tillgång till butiker, kulturliv, caféer och restauranger och närhet till lättillgängliga naturmiljöer.

Det finns bostadsnära kommunal service, förskola och skola. Gångavstånd från planområdet till Odenslundsskolan är ca 100 m och ca 150 meter till Linneans förskola. Centrum med vårdcentral, bibliotek och mataffärer ligger närmre än 1000 m. Därmed uppfylls nyckeltalen enligt översiktsplanen Östersund 2040 för god tillgänglighet till dagligvarubutik.

Förtätning av ett område innebär också att det blir mer liv och rörelse i utemiljön, något som ökar tryggheten och säkerheten. Detta bedöms som positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. Föreslagen användning rymmer en barnvänlighet i möjligheten att själv ta sig från bostaden till närliggande lek- och skolområden utan att korsa hårt trafikerade gator eller gator med höga hastigheter.

Entréerna blir tillgängliga då angröingen till lägenheterna kommer att vara i markplan. Tomterna är relativt plana förutom rampen ner till huvudbyggnadernas underliggande garage som följer en äldre standard.

De krav på tillgänglighet som ska uppfyllas finns i Boverkets Byggregler (BBR) 3 kap. Grundförfattningen BFS 2011:6-BBR 18

Friytor

Lek och utemiljö

Inom ett avstånd på 100 m finns parkyta på allmän plats. Plats finns för lek och utevistelse inom var och en av fastigheterna.

På tomten eller i närheten ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse enligt PBL 8 kap 9 § Torlandsparken ligger bakom fastigheterna på Kastanjen. Sammanhängande friyta bibehålls inom fastigheterna för att möjliggöra en attraktiv utemiljö med begränsat buller och gröna ytor. Här kan lekattraktioner och bänkar placeras för de boende.

På vardera fastighet bildas en ca 400 kvm stor sammanhängande friyta som är lämplig för lek och utevistelse. På Kastanjen minskar andelen friyta marginellt jämfört med tidigare placering av komplementbyggnad, som rivs när nytt gårdshus uppförs.

Begränsning i andel hårdgjord yta gör att så stor del som möjligt av den befintliga friytan behålls. Gårdshuset hålls nere i skala för att begränsa skuggverkan. Den sydvästra delen av fastigheterna har störst antal soltimmar per dygn och här är den största delen av friyta placerad.

Rekreation och Idrott

Fastigheterna på Kastanjen angränsar till Torlandsparken som är ett grönområde som löper från Hoppets Kapell på Stuguvägen, passerar Krondikesvägen och fortsätter ner mot Ringvägen och Allégatan. Planområdet har god tillgång till detta grönområde både genom öppningar i staket eller häck på fastigheterna Kastanjen och via gångväg på parkmark mellan Mariavägen 7 och 9.

I enlighet med Sveriges Folkhälsomål 9 för ökad fysisk aktivitet ska grönområden samt anordningar finnas tillgängliga inom 5-10 minuters promenad från bostaden för möjlighet till rekreation, idrott, lek och socialt deltagande vilket ger en god fysisk, mental och social hälsoutveckling samt minskar behovet av transporter under fritiden. Planen uppfyller detta mål genom närheten.

Gator och Trafik

Planförslaget medger inga förändringar i befintlig gatustruktur eller trafikflöden. Inga nya utfarter medges. Utfart/infart får ej tillskapas mot Krondikesvägen. Plats finns för angöring och handikapparkering.

Förutsättningar ges för miljöanpassade och resurssnåla transporter samt till goda förbindelser mellan olika transportmedel mellan bostäder, arbetsplatser samt olika typer av service. Promenaden till skola passerar antingen genom Torlandsparken eller så går man på trottoaren. Den enda gatan som måste korsas är Odensalagatan. 200 meter bort ligger Parkskolan. Den relativt trafikerade Krondikesvägen behöver korsas, sedan separerad gång- och cykelväg. Markerade övergångsställe utan trafikljus finns.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

För att nå centrum, mataffärer, skolor, finns trottoarer utmed större vägar samt gång- och cykelvägar att röra sig på. Gång- och cykelvägarna bedöms som säkra. Det krävs att man förflyttar sig på trottoarer utmed mindre gator som ibland har separerad gång- och cykelväg och ibland inte.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats som trafikeras av buss med god turtäthet ligger precis intill fastigheten Kastanjen 7, därmed klarar detaljplanen målet om avstånd från samtliga fastigheter till busshållplats med god turtäthet på max 300 m.

Parkering

Östersunds parkeringspolicy gäller som riktlinjer. Området tillhör zon 2. Möjlighet finns att tillskapa kvalitativa cykelparkeringar både under skärmtak och i garage.

Parkeringsyta på grus förordas framför asfalt.

Tillgänglighet

Enligt Boverkets Byggregler (BBR) 3 kap. Grundförfattningen BFS 2011:6- BBR 18 ska en parkeringsplats för rörelsehindrade kunna anordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. Detta kan uppfyllas i planförslaget. Entréerna blir tillgängliga då angöringen till lägenheterna kommer att vara i markplan. Tomterna är relativt plana förutom rampen ner till huvudbyggnadernas underliggande garage som följer en äldre standard.

Tillgängligheten för avfall/renhållning är god och förändras ej med detaljplaneändring. Utrymme finns inom planområdet för gemensamma uppställningsplatser för postlådor inom tillgänglighetskraven, max 50 meter från bostadsentrén BBR 3:422 Detaljplanen klarar avståndet till brevlådor och sopkärl inom 35 meter från entrén som ligger längst bort på fastigheten.

Hälsa och Säkerhet***Räddningstjänst***

Det finns gott om brandposter i området. En brandpost som har ett flöde på 18 l/s finns på Krondikesvägen intill korsning med Mariavägen mindre än 10 meter från planområdet. Ytterligare en brandpost som har ett flöde på ca 8 l/s finns på Norra Torlandsgatan mindre än 50 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. Törnrosen/Kastanjen 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

Detaljplanen syftar till att skapa användbara utemiljöer att vistas på. Kastanjen 7 respektive Törnrosen 12 berörs av förhöjda bullervärden. Godtagbar ljudnivå vid fasad respektive vid uteplats går att uppnå med hjälp av kortare bullerplank på Kastanjen. För att höja kvaliteten på ljudnivån inom fastighet Törnrosen 12 förordas ett något längre och sammanhängande bullerplank. Båda bullerplanken behöver vara två meter höga för att klara bullervärden på entréplan. Förslagsvis kompletteras ett bullerplank med växtlighet eller fyller en funktion av väderskyddade cykelställ inklusive tak. Sträckningen av bullerplanket vid Törnrosen 12 ska begränsas närmre Mariavägen för att inte begränsa sikt vid utfart på Krondikesvägen.



Exempel på gårdshus inklusive bullerplank och cykelförråd med grästkäpp som även de hjälper till att hålla bullret borta.

Följande gäller, Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där

70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Inomhus gäller (enligt BBR)

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Regionalt miljömål 15; delmål God inomhusmiljö: Antalet bullerstörda i Jämtland ska till år 2010 minska med 10 % jämfört med år 1998.

I planeringen gäller att skapa miljöer som inte förorsakar bullerstörningar.

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

I området finns kommunalt vatten och avlopp. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Teknisk förvaltning, sektor Avfall/VA.

Dagvatten

Varje fastighet ska ta i största möjliga mån ta hand om sitt eget dagvatten. Dagvattennätet har begränsad kapacitet och för att slippa översvämningar begränsas och regleras andel hårdgjord yta. Dagvattenhanteringen ska redovisas i bygglov. Stenmjöl och grus förordas där möjligheten finns.

En mer allmänt hållen bestämmelse som gäller över hela fastigheten begränsar andelen hårdgjord yta. Nedan följer förslag på alternativa ytskikt för mark.

Avrinningskoefficienter för olika typer av ytor (Svenskt Vatten, 2004)

TYP AV YTA	(-)
Tak	0,9
Betong och asfaltyta	0,8
Stensatt yta med grusfogar	0,7
Grusplan och grusad gång, obebyggd kvartersmark	0,2

Park med rik vegetation	0,1
Odlad mark, gräsyta, ängsmark m.m.	0-0,1

Hårdgjorda ytor är ytor där vatten inte kan infiltrera utan rinner av direkt på ytan. Ju högre avrinningskoefficient, desto mer avrinning.

Avrinningskoefficienten är alltid mindre än 1 beroende på förluster i form av avdunstning, infiltration, absorption och magasinering. Även stensatta ytor som är fogade blir väldigt täta så även dessa bör likställas med hårdgjort. Växtbeklätt tak uppmuntras på plankartan.

Värme och kyla

Samtliga fastigheter utom Törnrosen 4 är anslutna till Jämtkrafts fjärrvärmenät.

El, tele och IT-struktur

Fastigheterna är anslutna till Jämtkrafts elnät. Datafiber finns fördraget till Mariavägen.

Avfall

Utrymme för avfallshantering finns och kan anordnas på respektive fastighet. För flerbostadshus krävs avfallsutrymme enligt BBR 3:422 som inrymmer hushållsavfall och förpackningar. Ett minimikrav är att avfallsutrymmet har tak över sopkärlen. Med våra vintrar är det lämpligt att det också finns väggar. Det finns krav på sortering av avfall både i kommunens lokala föreskrifter om avfall 6§ och i Avfallsförordningen 2011:927 där nya hårdare krav trädde i kraft 1 januari 2019 genom 24 e § där det bland annat anges att hämtning av förpackningar och returpapper ska ske hos alla fastigheter som inte har giltiga skäl för att avböja borttransport. Övergångsregler finns mellan 2012 och 2025.

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 hösten 2019. 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats genom Teknisk Förvaltning. Sektor Avfall-VA ansvarar för allmänna vatten- avlopps- och

dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningsförbund. Sektor Gata Fritid står för Gata (inkl. rännstensbrunnar) samt Park.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Ledningar

Sektor Avfall/Va ansvarar för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

De tillkommande gårdshusen inom planområdet ska ansluta sig till kommunalt VA.

Fastighetsägaren bekostar eventuell flytt av ledningar.

Skydd mot störningar

Bullerskydd ska uppföras på kvartersmark. Det är fastighetsägarens ansvar att bullerskydd uppförs för att bygglov ska kunna ges.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Planförslaget innebär inga fastighetsrättsliga konsekvenser såsom fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter eller dylikt.

Befintliga tomtindelningar upphävs inom fastigheter som berörs av detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Bengt Strandberg, bygglov. Olof Bergstedt, Kart och Lantmäteri. Johan Persson, miljö och hälsa. Karolina Vessberg, planarkitekt.

Östersund den 19 juni 2019

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Anna Synderå
Planarkitekt