



ÖSTERSUNDS
KOMMUN
STAAREN TJELTE

Flossamattan 2, Gimlegården



Planbeskrivning

Skede: Granskning

Granskning pågår mellan 9 april 2024 och 30 april 2024.

Upprättad: 2024-03-12

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Inledning.....	4
Information om planprocessen och detaljplanen.....	4
Planprocessen.....	5
Planhandlingar	5
Bakgrund.....	6
Ärendeinformation	6
Beskrivning av detaljplanen	7
Hela Detaljplanen	7
Genomförandetid	8
Befintligt	8
Allmän plats	8
Kvartersmark	9
Räddningstjänst	11
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Motiv till reglering	13
Genomförandefrågor	15
Genomförandefrågor.....	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	16
Organisatoriska frågor	16
Upplysningar.....	17
Planeringsförutsättningar	17
Kommunala planeringsförutsättningar.....	17
Riksintressen.....	18
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	19
Miljökvalitetsnormer	19
Natur.....	20
Miljö.....	21
Hälsa och säkerhet.....	21
Geotekniska förhållanden.....	23
Fysisk miljö.....	23
Sociala förutsättningar	24
Teknik	24

Service	24
Trafik.....	25
Konsekvenser.....	26
Skyddade områden	26
Miljö26	
Miljökvalitetsnormer	27
Hälsa och säkerhet.....	27
Sociala konsekvenser	28
Riksintressen.....	28
Trafik.....	28
Planeringsunderlag	29
Kommunala planeringsunderlag.....	29
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)	30
Utredningar	31

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av bostäder inom Flossamattan 2. Planförslaget innebär att sex lägenheter kan tillskapas, antingen genom tillbyggnad av befintlig enplansbyggnad eller genom uppförande av ett nytt bostadshus i två plan.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för en kvalitativ utemiljö som främjar utevistelse såväl som en hållbar dagvattenhantering. Detaljplanen förhåller sig till områdets befintliga bebyggelsestruktur, vilket innebär att huvudbyggnad placeras en bit in på fastigheten.

Inledning

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i miljö- och samhällsnämnden alternativt kommunfullmäktige och därefter få laga kraft.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas till exempel gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser där varje bestämmelse består av en bokstav, symbol eller ett ord som återfinns på plankartan. Bestämmelserna avgränsas av olika linjetyper, användningsbestämmelser av användningsgränser och egenskapsbestämmelser av egenskapsgränser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som beskriver hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska ge en bild av vad detaljplanen innebär, hur den påverkar intressen utifrån olika aspekter och vilka avvägningar som gjorts mellan olika intressen.

Planbeskrivningen består av åtta avsnitt, det här kan du läsa om i respektive avsnitt:

- Detaljplanens syfte.
- Inledning.
- Beskrivning av detaljplanen.
- Motiv till reglering.
- Genomförandefrågor.
- Planeringsförutsättningar.
- Konsekvenser.
- Planeringsunderlag.

Planprocessen

Planprogram: För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen välja att upprätta ett särskilt program där planens utgångspunkter och mål framgår.

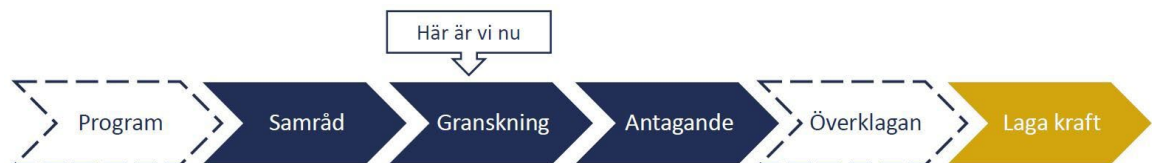
Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Granskning: Planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande: Miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Överklagan: Efter att planen har antagits finns möjlighet att överklaga antagandebeslutet. Information om hur det går till skickas ut i samband med antagandet.

Laga kraft: Planen får laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



Figur 1: Planprocessen

Planhandlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning (detta dokument), 2024-03-12
- Plankarta med planbestämmelser, 2024-03-12
- Illustrationskarta, 2024-03-12

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-08-30
- Fastighetsförteckning, 2024-03-11
- Grundkarta, 2023-02-14

Bakgrund

Teknisk förvaltning har genomfört en förstudie för att undersöka förutsättningarna att etablera ett LSS-boende inom Flossamattan 2, tidigare Gimlegårdens förskola. Befintlig detaljplan tillåter inte uppförande av bostäder, varför en ny detaljplan krävs.

Ärendeinformation

- Detaljplan för Flossamattan 2, Gimlegården.
- Östersunds kommun
- Diarienummer: P 2023-15, MSN 223-2023
- Planförfarande: Standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 2023-05-31
- Handling upprättad: 2024-03-12

Beskrivning av detaljplanen

Hela Detaljplanen

Detaljplanen medger att markanvändningen inom området ändras från förskola till bostäder.

Planförslaget innebär att ett nytt bostadshus i två plan kan uppföras inom fastigheten Flossamattan 2. Avsikten är att möjliggöra för cirka 6 lägenheter i LSS-boende, men även vanliga lägenheter tillåts. Alternativt kan lägenheterna tillskapas genom tillbyggnad av befintlig enplansbyggnad, som tidigare använts som förskola.

Bebyggelse tillåts till en största sammanlagd byggnadsarea om 835 kvadratmeter, vilket motsvarar 30 % av fastighetsarean. Skulle fastigheten avstyckas i framtiden skulle det, som ett exempel, kunna innebära två fastigheter som får bebyggas till en största byggnadsarea om 417 kvm vardera.

Huvudbyggnad ska placeras en bit in på tomten för att bibehålla områdets bebyggelsestruktur. Befintlig infart flyttas för att undvika utfartsregel i korsning, vilket regleras med utfartsförbud. Parkering möjliggörs i planområdets sydöstra del, medan parkering för rörelsehindrade möjliggörs i väster, med närhet till byggnadens huvudentré.

För att möjliggöra anordnade av en kvalitativ utemiljö med högre andel grönska än i dagsläget reglerar detaljplanen minsta andel genomsläpplig mark inom planområdet. Planbestämmelsen syftar även till att möjliggöra för en hållbar dagvattenhantering.

Angivna nockhöjder innebär att bebyggelsen tillåts bli högre än i gällande detaljplan. Höjderna samspelar med omgivande bebyggelse, som består av två respektive fyra våningar, och bedöms inte medföra någon olägenhet i form av skuggning av befintlig bebyggelse eller bostadsgårdar. Planförslaget medger en något större byggnadsarea än gällande detaljplan. Om byggnadsarean nyttjas i två våningar innebär det en exploateringsgrad om 0,56, vilket är jämförbart med den generella exploateringsgraden i området som är mellan 0,35-0,5.

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan, *Östersund 2040*.

Läge och areal

Planområdet ligger i Skogsmon i Torvalla och utgörs av fastigheterna Flossamattan 2, som omfattar cirka 2800 m² kvartersmark, samt Torvalla 6:85 och Torvalla 7:44 som är planlagda för allmän plats gata. Området angränsar mot flerbostadshus i norr, väster och söder, samt mot en gång- och cykelbana i öster.



Figur 2: Ortofoto som visar planområdet och dess omgivningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelningsbestämmelser.

Befintligt

Planområdet ligger i utkanten av ett flerbostadsområde och har tidigare inrymt Gimlegårdens förskola. Inom området finns en enplansbyggnad om cirka 480 kvm, två förrådsbyggnader samt lekredskap i form av bland annat gungor och sandlåda. Parkeringsyta finns i områdets sydvästra del. Huvudentrén vetter mot Skogsbruksvägen, men entréer till området finns även mot gång- och cykelbanan i öster, respektive från bostadsområdet i väster.

Planområdet omfattar även del av Skogsbruksvägen.

Under avsnittet *Planeringsförutsättningar* finns en mer detaljerad beskrivning av hur planområdet och omgivningen ser ut idag.

Allmän plats

Allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. I denna

detaljplan finns allmän plats i form av gata. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Mark för gata planläggs för att möjliggöra utfartsförbud mot Skogsbruksvägen. Planförslaget innebär ingen förändring av markens nyttjande.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter, till exempel skola och förskola. Planförslaget innebär att markanvändningen inom området ändras från förskola till bostäder.

Utemiljö

Gården ska utformas för gemensam vistelse med varierad grönska som kan bidra till välbefinnande och mental stimulans. Skydd från väder och vind ska särskilt beaktas, liksom möjlighet till skugga och utrymme för vila. Gården ska svara upp till de generella kraven på tillgänglighetsanpassning och ska kunna nyttjas av alla, oavsett ålder eller rörelseförmåga.

Utemiljön ska utformas så att god överblickbarhet uppnås. Olika former av belysning kan med fördel användas för att skapa både trygghet och trivsamt.

Detaljplanen reglerar att minst 40 % av markytan ska vara genomsläpplig. Syftet är att skapa en utemiljö med högre andel grönska än i dagsläget, vilket kan ha positiva effekter både på biologisk mångfald, välmående och inte minst för möjligheten att skapa en hållbar dagvattenhantering.

Byggnader

Planområdets närmsta omgivningar utgörs huvudsakligen av radhus- och flerbostadshusbebyggelse i huvudsakligen ljusa kulörer. Gemensamt för all bostadsbebyggelse är att taken är utformade som sadeltak. Skalan är förhållandevis enhetlig, med höjder mellan två och fyra våningar.

Planförslaget innebär att ny bebyggelse kan uppföras i två plan. Den något tilltagna nockhöjden, 10,5 meter för huvudbyggnad, innebär att byggnaden kan uppföras som träkonstruktion. Tillåtna nockhöjder innebär en höjning om cirka 5 meter för huvudbyggnad respektive 1 meter för komplementbyggnad jämfört med gällande detaljplan, vilket bedöms förhålla sig väl till omgivningen.

Nockhöjden regleras i detaljplanen tillsammans med en minsta tillåten takvinkel om 12 grader. Utifrån dimensionerna på föreslagna bebyggelse innebär det en takfotshöjd om cirka 7,5 meter. Takfotshöjden är skärningslinjen mellan fasaden och yttertaget.

Bebyggelse får uppföras till en största byggnadsarea om 30 % av fastighetsarean, vilket motsvarar 835 kvadratmeter. Tillåten byggnadsarea motsvarar en exploateringsgrad om 0,56, vid bebyggelse i två våningar, vilket är jämförbart med

exploateringsgraden i området (0,35–0,5). Byggnadsarean omfattar den sammanlagda byggnadsarean, dvs. både huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnader.

Detaljplanen reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från planområdesgräns men minst 12 meter från användningsgräns mot gata. Avstånd mot planområdesgräns utgår ifrån att befintlig bebyggelse inte ska göras planstridig. Vid nybyggnation skulle ett större avstånd vara att föredra för att säkerställa hinderfri snöröjning.

Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från plan- och användningsgräns. Bestämmelserna medför att befintlig bebyggelsestruktur, med huvudbyggnad placerad en bit in på tomten, bibehålls. Likaså medför reglering om minsta takvinkel att en enhetlig takutformning uppnås.



Figur 3: Föreslagen bebyggelse sedd från öster (gång- och cykelvägen).



Figur 4: Illustrationen till vänster redovisar ett förslag till möjlig utformning vid nybyggnation. Illustrationen till höger redovisar ett förslag på utformning vid tillbyggnad av befintlig enplansbyggnad.

Parkering, varumottag och utfarter

Befintlig utfart är ordnad på utfartsförbud enligt gällande detaljplan. För att rätta till detta, samt för att undvika utfartsregel i korsning, flyttas utfarten mot öster, vilket regleras med utfartsförbud. Parkering och angöring föreslås ske i planområdets sydöstra del. Enligt kommunens parkeringspolicy kan p-talen tillgodoses för såväl bil som cykel inom den egna fastigheten. Plats för cykelförråd föreslås i närheten av bostädernas huvudentré. Parkering för rörelsehindrade kan ordnas inom 25 m från entré och ska utformas och markeras i enlighet med gällande krav.

Avfallshantering

Sopbil föreslås angöra längsmed Skogsbruksvägen.

Planförslaget innebär att ett miljöhus kan placeras så att dragväg mellan miljöhus och angöringsplats (Skogsbruksvägen) inte överstiger 10 meter. Avstånd mellan miljöhus och huvudentré till byggnad blir som längst cirka 35 meter.

Räddningstjänst

Brand- och släckvatten

Kommunal brandpost finns drygt 150 meter sydost om planområdet, vid Kolvedsvägen. Brandpostens kapacitet är 20 l/s. Vägbrandposter finns på närmre avstånd, i bostadsområdena söder respektive väster om planområdet. Dessa brandposter är privata och det bedöms därför lämpligt att komplettera med en ny brandpost i samband med ett genomförande av detaljplanen. En ny brandpost

förbättrar förutsättningarna för en effektiv släckinsats både inom aktuellt planområde samt i området i övrigt.

För att undvika spridning av föroreningar från släckvatten vid brand bör släckvattnet samlas upp för att sedan omhändertas. För att inte sprida släckvatten till närmaste dagvattenbrunn/rännstensbrunn bör marken höjdsättas så att släckvattnet avrinner mot en grönyta alternativt ett eget dike. Avleds ett släckvatten mot en rännstensbrunn finns möjligheten att täppa igen den för att undvika spridningen av släckvatten till recipienten Storsjön.

Förorenade grönytor behöver omhändertas och kan antingen skalas av och bytas ut eller täckas över. För detta ansvarar fastighetsägaren.

Utrymning och uppställningsplats

Föreslagen bostadsbebyggelse är tänkt att utformas med separata utrymningstrappor som mynnar mot bostadsgården. Tillgängligheten för brandfordon är god på befintlig gata. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter, samma avstånd gäller om utrymning avses ske med bärbara stegar.

Aktuellt planförslag innebär att avståndet mellan gata och entré understiger 50 meter.

Brandskydd

Om LSS-bostäder (gruppboende) uppförs är det att klassa som verksamhetsklass 5B enligt Boverkets byggregler (BBR 5:215). För att säkerställa att alla krav kring brandskydd uppfylls är det viktigt att en behörig brandkonsult anlitas tidigt för att byggnaden ska kunna anpassas för att uppfylla lagkraven. En fullständig brandskyddsbeskrivning ska upprättas av brandkonsult för att bifogas i bygglovsansökan.

För gruppboende bör utformningen av brandlarm, sprinklersystem samt övrigt brandskydd särskilt beaktas. Sprinklersystem bör vara boendesprinkler typ 3. Kapaciteten i VA-ledningen är tillräcklig, men frågan bör tas i beaktande vid dimensionering av servisen.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Användningsbestämmelser

Allmän plats

Planbestämmelse	Motivering
GATA	Användningen gata tas med i planen för att möjliggöra reglering av utfartsförbud.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
Bostäder (B)	<p>Bestämmelsen innebär att bostäder kan uppföras. I användningen inryms bl.a. vanliga bostäder, gruppboende och boende för äldre. Avsikten är att uppföra bostäder i LSS-boende.</p> <p>Den ändrade användningen syftar till att möjliggöra uppförande av bostäder inom fastigheten och innebär en komplettering av befintlig bebyggelse.</p>

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
h ₁	<p><i>Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 10,5 meter</i></p> <p>Motivet är att säkerställa att bostadsbebyggelse kan uppföras i två plan. Den något tilltagna nockhöjden tillåter träkonstruktion och möjliggör generösa rumshöjder. Höjden är anpassad för att förhålla sig till omgivande bebyggelse som är motsvarande två till fyra våningar, utan att skapa olägenhet i form av skuggning på närliggande bostäder samt bostadsgårdar. Nockhöjden regleras tillsammans med planbestämmelse o₁.</p>
h ₂	<p><i>Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter</i></p> <p>Motivet är att begränsa komplementbyggnadernas höjd så att de</p>

	<p>underordnar sig huvudbyggnaden, vilket överensstämmer med områdets karaktär.</p>
p ₁	<p><i>Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från planområdesgräns men minst 12 meter från användningsgräns mot gata</i></p> <p>Motivet är att styra placeringen av tillkommande bostadsbebyggelse och medför att befintlig bebyggelsestruktur, med huvudbyggnad placerad en bit in på fastigheten, bibehålls. Motivet är även att säkerställa att befintlig bebyggelse inte blir planstridig i händelse av tillbyggnation, samt att underhåll av byggnader kan ske från den egna fastigheten.</p>
p ₂	<p><i>Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från plan- och användningsgräns</i></p> <p>Motivet är att motverka att bebyggelse hamnar för nära gatan och därigenom förhindrar god sikt. Bestämmelsen avser även säkerställa att miljöhus kan placeras så att god arbetsmiljö uppnås för de som hämtar avfallet, samt att underhåll av byggnaden kan ske från den egna fastigheten.</p>
Utfartsförbud	<p>Motivet är att säkerställa att det inte skapas fler utfarter mot Skogsbruksvägen. Bestämmelsen styr att befintlig infart, som är planstridig, flyttas mot öster för att undvika utfartsregel i korsning.</p>
o ₁	<p><i>Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 12 grader</i></p> <p>Planbestämmelsen regleras tillsammans med nockhöjd (h_1) för att säkerställa en taklutning med hänsyn till områdets karaktär.</p>
Minst 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig	<p>Motivet är att främja en hållbar dagvattenhantering samt möjliggöra för en kvalitativ utemiljö med högre andel grönska än i dagsläget. Gröna och permeabla ytor som armerat gräs och byggnadsdelar med gröna tak räknas som genomsläppliga.</p>
e ₁	<p><i>Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.</i></p> <p>Motivet är att ge byggrätt för och därmed tillåta uppförande av bostäder</p>

	samt komplementbyggnader. Byggnadsarean har anpassats utifrån möjligheten att tillskapa en kvalitativ utemiljö och avser den totala, sammanlagda arean som tillåts för huvudbyggnad samt komplementbyggnader så som carports, miljöhus samt förråd. Planbestämmelsen innebär, vid byggnation i två plan, en exploateringsgrad om 0,56, vilket förhåller sig till exploateringsgraden inom närliggande fastigheter.
Marklov krävs även för försämring av markens genomsläpplighet	Motivet är att säkerställa att planbestämmelse om andel genomsläpplig mark efterlevs och avser åtgärder som innebär att andelen genomsläpplig mark inom fastigheten minskar eller betydligt försämras. Som förändringar av markens genomsläpplighet räknas bland annat asfaltering av ytor eller att gräsytor ersätts med konstgräs.

Genomförandefrågor

Genomförandefrågor

Under avsnittet Genomförandefrågor i planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till framgår även vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningen inom planområdet avses inte ändras.

Rättigheter

Planförslaget innebär inte att några nya ledningsrätter bedöms bli nödvändiga.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Avfall VA ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmänt dricks- avlopps- och dagvattennät. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA och är sedan tidigare anslutet till dricks-, avlopps- och dagvattennätet. Eventuella nyanslutningar eller modifieringar ska ske inom befintligt nät. Befintlig servisledning kan behöva uppgraderas till en större om boendesprinkler blir aktuellt. Varje anslutning debiteras fastighetsägaren en anläggningsavgift (engångskostnad) samt en bruksavgift (rörlig årskostnad).

För att tillgodose behovet av brandpost ska anordnandet ske i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund och bekostas av exploatören.

Exploatören ansvarar för att säkerställa omhändertagande av ett 2-årsregn inom planområdet. Östersunds kommun, teknisk förvaltning Avfall VA, ansvarar för omhändertagande av ett 20-årsregn på allmän plats, utanför planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Ett genomförande av detaljplanen innebär kommunala investeringar som är samhällsekonomiskt motiverade genom att kommunen tillhandahåller bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade - LSS.

Att kommunen kan tillhandahålla bostäder i sina egna fastigheter är ekonomiskt fördelaktigt.

Planavgift

Planavgift tas ut genom planavtal som upprättats mellan exploatören, Östersunds kommun genom Mark- och exploatering för Teknisk förvaltnings räkning, och Östersunds kommun, Samhällsbyggnad. Teknisk förvaltning står för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar. Vid bygglovsprövning kommer därför inte någon planavgift att tas ut.

Drift, vatten och avlopp

Teknisk förvaltning Avfall VA är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon utökning och således inga ökade driftskostnader.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Enligt aktuell tidplan förväntas byggstart ske tidigast tredje/fjärde kvartalet 2024.

Upplysningar

Särskilt viktiga frågor för bygglovsprövningen:

- Dagvatten

Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplan

Planområdet är tidigare planlagt och omfattas av *Detaljplan för del av Torvalla, Östersunds kommun (kv. Flossamattan)*, laga kraft 1989-01-09 (2380-P89/5). För aktuellt område regleras förskola i högst 1 våning, vilket motsvarar en högsta byggnadshöjd om 3,6 meter. Största tillåtna bruttoarea är 400 kvadratmeter.

Övriga delar av detaljplanen reglerar bostäder i två respektive fyra plan med en högsta byggnadshöjd om 6,4 respektive 12 meter. För komplementbyggnader gäller en högsta byggnadshöjd om 3 meter. Detaljplanens syfte var att möjliggöra en ökad bygggrätt för bostäderna inom kvarteret och innebar således en ändring av tidigare detaljplan.

För område som planläggs som GATA gäller detaljplanerna *Förslag till utvidgning av stadsplanen för Torvalla i Östersunds kommun (Etapp T2G, bostadsområden)*, laga kraft 1987-08-27 (2380-P88/11) samt *Förslag till utvidgning av stadsplanen för del av Torvalla i Östersunds kommun (Etapp T2F, bostadsbebyggelse)*, laga kraft 1986-02-14 (23-BRU-1897). Marken är tidigare planlagd som allmän plats - gata. Planförslaget innebär ingen förändrad markanvändning av gatumarken.

Vinner aktuellt planförslag laga kraft medför det att del av gällande detaljplaner ersätts.

Planbesked

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 2023-03-29, § 47, att planläggning för Flossamattan 2 får påbörjas.

Översiktsplan

Ett tydligt mål i översiktsplanen, Östersund 2040, är att fortsätta att bygga inom den samhällsstruktur vi redan investerat i. För att uppnå en hållbar utveckling är det viktigt att fortsätta skapa en struktur som innebär korta avstånd mellan olika funktioner. Ny bebyggelse ska därför koncentreras till lägen som har god tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik och närhet till rekreation.

Stadsbyggandet ska sträva efter en variation av upplåtelseformer och bostadsstorlekar, vilket ska tas hänsyn till vid kompletteringsbebyggelse i

befintliga stadsdelar. Förtätning ska tillämpas för att skapa bättre underlag för handel, service och kollektivtrafik och ska anpassas till platsens karaktär.

Aktuellt planområde ligger strax utanför ett utpekad förtätningsstråket, med utgångspunkt att förtäta från centrum och utåt. Planförslaget ligger med nära tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik och med närhet till ett flertal rekreationsområden. Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Strategi Utveckling Torvalla

Kommunfullmäktige antog den 18 november 2021, § 274, *Strategi Utveckling Torvalla* som anger de viktigaste utvecklingsområdena för hur kommunen i samverkan med andra aktörer ska arbeta för att stimulera långsiktig förändring och utveckling i Torvalla. En viktig utgångspunkt i arbetet är att stärka de fysiska och upplevda sambanden mellan de olika områdena i Torvalla. Geografiskt fokuserar strategin på områdena Fjällmon, Skogsmon och Ängsmon samt företagsområdet Verksmon.

Ett av målen i strategin är att kommunen ska verka för att Torvalla ska ha en blandning av olika hustyper och upplåtelseformer, för att kunna möta invånarnas behov och förutsättningar.

Riksintressen

Ett riksintresse är ett geografiskt område som har pekats ut för att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Ett område kan vara av riksintresse för att det är viktigt att bevara, exploatera eller för att det är viktigt att en viss verksamhet ska kunna fortsätta bedrivas.

Trafikkommunikation

Flygplats

Åre-Östersund flygplats tillhör det nationella utbudet av flygplatser. Därmed är flygplatsen enligt riksdagens beslut en del av stommen i ett effektivt och långsiktigt hållbart flygtransportsystem som säkerställer en grundläggande interregional tillgänglighet i hela landet.

Viss markanvändning utanför riksintresseområdena kan försvåra eller omöjliggöra flygverksamheten vid flygplatsen. De områden inom vilka tillkomsten av anläggningar som master, torn, bostäder och vårdlokaler med mera kan innebära restriktioner på flygverksamheten kallas influensområden.

Planområdet ligger inom influensområde för Åre-Östersund flygplats. Ett genomförande av detaljplanen medför ingen påverkan på riksintresset med anledning av den låga byggnadshöjden.

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom påverkansområde väderradar, vilket utgör riksintresse för totalförsvarets militära del. Inom området riskerar vindkraft och andra höga objekt skada väderstationen, varför Försvarmakten alltid ska remitteras för bedömning av påtaglig skada på riksintresset. Påverkansområdet utgörs av ett cirkulärt område med 50 kilometers radie i förhållande till väderradarstationen.

Ett genomförande av detaljplanen medför ingen påverkan på riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormerna följas.

Luft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljökvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas.

I Östersund har gränsvärdena för partiklar överskridits under två år i rad vid mätningar i gatumiljö. Kommunen har upprättat ett åtgärdsprogram med insatser för att komma till rätta med problemen, men åtgärdsprogrammet förväntas inte leda till att gränsvärdena klaras. Problemen med höga partikelhalter beror framförallt på trafiken. Eftersom partiklarna i stor utsträckning bildas vid slitage av vägbanan och inte vid förbränning, så kommer den pågående övergången till elbilar och renare bränslen inte kunna lösa våra problem med luftkvaliteten.

Vatten

Miljökvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster.

Planområdet är beläget inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn, antracen, fluoranten, benso(a)pyrene, benso(g,h,i)perylene och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikplanläggningar och tidigare förorenade markområden.

Miljö kvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primärzon för vattenskyddsområde för Minnesgårdets ytvattentäkt. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringsämnen, dagvatten, miljöfarlig verksamhet, upplag och deponier, täkter, andra schaktarbeten och markarbeten, skogsbruk, djurhållning, vattenbruk, transporter av farligt gods, kalkning eller annan behandling av sjöar, och vattendrag.

Natur

Mark och vegetation

Huvuddelen av planområdet består idag av asfaltsytor. Vegetation i form av gräs, buskar och enstaka träd finns primärt i områdets nordvästra respektive sydöstra delar. I väster angränsar planområdet mot ett flerbostadshusområde med tillhörande bostadsgårdar, huvudsakligen bestående av klippta gräsmattor. Öster om planområdet löper ett parkstråk med en gång- och cykelbana som kantas av barrträd i form av gran och tall.

I planområdets södra fastighetsgräns växer två pilträd. Pilträd har mycket hög biodiversitetsrelevans och en hög nektarproduktion och utnyttjas av många arter, såväl pollinerare som fåglar och mindre däggdjur.

Terrängförhållanden

Planområdet är i princip helt flackt, med lätt sluttning mot sydväst. Direkt öster om planområdet sluttar marken mot befintlig gång- och cykelbana, i sydostlig riktning.

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att synliggöra den nytta människan får från naturen helt gratis.

Planområdet saknar sammanhängande vegetation, men den växtlighet som finns inom området spelar ändå en viktig roll för de *reglerande* ekosystemtjänsterna, exempelvis att ta upp koldioxid samt bidra till rening och viss fördröjning av dagvatten från vägytorna. Genomsläppliga ytor, exempelvis gräsmattor, är särskilt viktiga för att kunna fördröja dagvatten vid kraftiga regn och därmed förhindra

översvämning av fastigheter och anläggningar. Växterna och träden inom området förhindrar också erosion, lockar bin och andra pollinerande insekter och bidrar till fröspridning.

Växtligheten inom området bidrar även till *stödjande* ekosystemtjänster som till exempel bildande av ny jord, fotosyntes och syresättning av luft och bidrar till kretsloppet av vatten, kol och näringsämnen och främjar även den biologiska mångfalden.

Genom att utöka andelen planteringar, träd och buskar skulle exempelvis pollinering och vattenreglering kunna främjas, detsamma gäller för de kulturella ekosystemtjänsterna, då en variation av vegetation kan bidra till trivsamt, lugn och upplevelsen av natur.

Miljö

Dagvatten

Fastigheten är sedan tidigare bebyggd och ett genomförande enligt detaljplanen medför ingen markant förändring mot nuläget. En dagvattenutredning har därför inte tagits fram som underlag för detaljplanen.

Marken inom planområdet består huvudsakligen av siltmorän, som har en begränsad vattengenomsläpplighet och infiltrationskapacitet. Enligt tidigare genomförd geoteknisk utredning (K-Konsult 1991) observerades grundvattenytan på ett djup mellan 2–3 meter under markytan i provtagningshålen. Planområdet är anslutet till det allmänna dagvattennätet och det har inte noterats några problem med dagvattenhanteringen.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom eller i anslutning till planområdet.

Risk för störningar

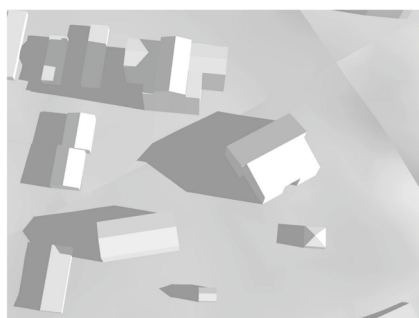
Omgivningsbuller

Vid trafikmätning, genomförd 2022, var dygnsmedeltrafiken utmed Skogsbruksvägen 541 fordon, varav 5,2 % utgjordes av tung trafik. Med en reglerad hastighet om 40 km/h och ett minsta avstånd mellan ny bebyggelse och vägmitt om 18 meter bedömer Samhällsbyggnad att en bullerutredning inte behöver tas fram som underlag för detaljplanen.

Dagsljus och skugga

Ny bebyggelse ska placeras så att samtliga lägenheter och uteplatser får tillgång till dagsljus.

En enkel sol- och skuggstudie har genomförts för att utreda eventuell påverkan på befintlig bebyggelse, denna redovisas nedan. Slutsatsen är att ny bebyggelse, när den placeras 4 meter från fastighetsgräns, ger upphov till viss skuggning på vistelseytor söder om närliggande punkthus. Påverkan bedöms acceptabel då den sker under en begränsad tid av dygnet och under en begränsad tid på året. En placering närmre fastighetsgräns bedöms inte utgöra någon större skillnad ur skuggningssynpunkt.



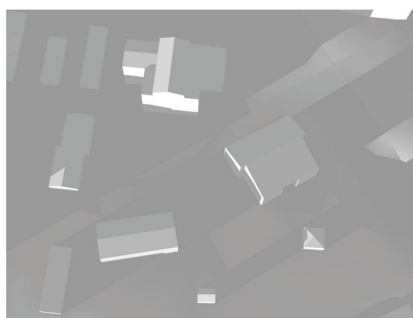
Vårdagjämning kl. 09:00



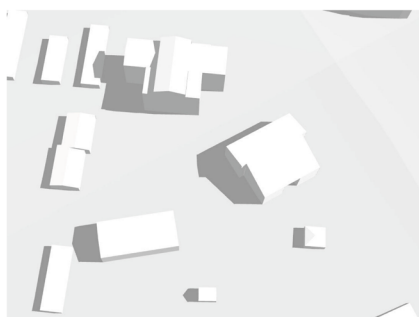
Vårdagjämning kl. 12:00



Vårdagjämning kl. 15:00



Vårdagjämning kl. 18:00



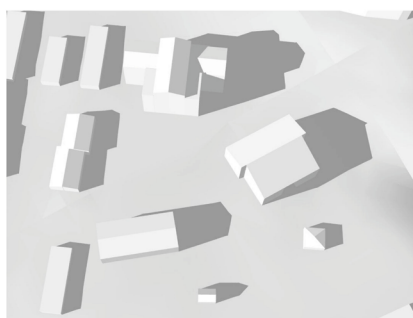
Sommarsolstånd kl. 09:00



Sommarsolstånd kl. 12:00



Sommarsolstånd kl. 12:00



Sommarsolstånd kl. 15:00

Figur 5: Sol- och skuggstudie.

Geotekniska förhållanden

Planområdet omfattas av en äldre geoteknisk utredning (K-Konsult 1991-02-04). Enligt utredningen ska grundläggning utföras enligt geoteknisk klass 2, vilket ska tillämpas där jordförhållandena kan bestämmas med konventionella metoder samt för normala konstruktioner utan extrem omgivningspåverkan. Utredningen bedöms vara tillräcklig som underlag för detaljplanen och någon ny utredning har därför inte tagits fram. Inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Marken inom planområdet är normalradonmark. Ny bebyggelse ska uppföras radonskyddat.

Fysisk miljö

Utemiljö

Bostadsområdena i Skogsmon ligger inbäddade bland gran- och tallskog. Området är uppfört enligt ett trafikseparerat ideal med stora, öppna bostadsgårdar med få inslag av annan vegetation än klippta gräsytor. Motorfordon hänvisas till gatorna och är avskilda från de gång- och cykelbanor som slingrar sig genom området.

Planområdet ligger i utkanten av ett flerbostadsområde och utgörs av en förskolegård med tillhörande lekredskap. Marken består av asfalts- och gräsytor, med begränsat inslag av annan vegetation. Enstaka träd och buskar finns utmed planområdets fastighetsgräns. Direkt öster om planområdet ansluter en gång- och cykelbana som sträcker sig vidare söder- respektive västerut, mot Torvalla centrum.

Byggnader

Bebyggelsen i närområdet består av villor, radhus och flerbostadshus med huvudsakligen ljus färgsättning. Utmed Skogsbruksvägen är bebyggelsestrukturen gles och förhållandevis låg, med högre punkthusbebyggelse placerad mot norr. Strukturen medför att punkthusen, från gatan sett, inte upplevs lika höga som de gjort om de legat ut mot gatan.

Bebyggelsen är generellt placerad med ett avstånd mot gatan, med komplementbyggnader placerade något närmre än huvudbyggnad.

Söder om Skogsbruksvägen är bebyggelsestrukturen något tätare och består av radhus och flerbostadshus i två plan, samt ett mindre villaområde.

Inom planområdet består bebyggelsen av en enplansbyggnad med röd, stående panel samt två förrådsbyggnader i samma färgsättning.

Tillgänglighet

Den trafikseparerade bebyggelsestrukturen har såväl positiva som negativa effekter på tillgängligheten i området. De separerade gång- och cykelbanorna medför liten risk för trafikrelaterade olyckor, vilket bedöms positivt sett till barns möjlighet att på egen hand kunna ta sig till skola och fritidsaktiviteter. Trafiksepareringen kan också leda till sämre orienterbarhet och otrygghet, eftersom gång- och cykelbanor ofta placerats med avstånd från bebyggelse och annan trafik och därmed kan upplevas oövervakade. På samma sätt är de öppna bostadsgårdarna överblickbara, men erbjuder få möjligheter till avskildhet.

Terrängförhållandena i området bedöms som goda sett ur ett tillgänglighetsperspektiv, huvudsakligen med få höjdskillnader och asfalterade gångvägar.

Förutsättningarna att skapa en trygg och tillgänglig utemiljö inom planområdet bedöms vara goda.

Sociala förutsättningar

Cirka 150 meter norr om planområdet ligger Skypark, ett besöksmål och park med en konstgjord höjd med utsikt mot fjäll och skog. Inom 300 meter finns även gott om stadsnära skog för vandring, bär- och svampplockning, bland annat Blå Porten Naturstig i söder.

Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten och planområdet är sedan tidigare anslutet till det kommunala VA-nätet.

Värme och kyla

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet.

El och IT-struktur

Planområdet är anslutet till både el och fiber.

Service

Torvalla centrum ligger drygt 800 meter nordväst om planområdet och innehar service som livsmedelsbutik, frisör och hälsocentral. I centrum ligger även Torvallaskolan, som omfattar årskurserna 7–9. För yngre barn är närmsta skola

Mimergården skola (F-6), drygt 300 meter väster om planområdet. Närmsta förskola, Jägargården, ligger cirka 130 meter sydost om planområdet. Befintlig förskola inom Flossamattan 2 är sedan årsskiftet 2022/2023 nedlagd och lokalerna används i dagsläget som temporärt LSS-boende genom tidsbegränsat bygglov.

Trafik

Gator och motortrafik

Torvalla är byggt efter idealet att separera trafikslag. Planområdet gränsar i söder mot Skogsbruksvägen, som är en kommunal väg med en hastighetsgräns om 40 km/h. Gatan saknar vägren och trottoar, vilket innebär att fotgängare rör sig längsmed körbanan.

Vid trafikmätning, genomförd 2022, var dygnsmedeltrafiken utmed Skogsbruksvägen 541 fordon, varav 5,2 % utgjordes av tung trafik. Då tidigare förskoleverksamhet flyttat ifrån området går det att anta att flödena i dagsläget är något lägre, eller åtminstone inte har ökat.

Parkering

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller även parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också. Enligt parkeringspolicyn räknas antalet parkeringsplatser fram utifrån bruttoarean (BTA) för användningen. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovsprövning och planläggning.

Tidigare förskoleverksamhet har haft sin parkering i planområdets sydvästra del, med plats för 6 bilar.

Gång- och cykel

Närmsta gång- och cykelbana ligger direkt öster om planområdet. Via gång- och cykelvägnätet är det möjligt att ta sig till Östersunds centrum via Lillsjövägen i väster respektive Opevägen i söder.

Områdets trafiksystem, med separerade trafikslag, kan i vissa fall bidra till att området upplevs svårorienterat och otryggt. I planområdets direkta närhet löper gång- och cykelbanorna genom bostadsområden med god belysning. På sikt vore det önskvärt att tillskapa gång- och cykelväg längsmed Skogsbruksvägen, men det är inget som är avgörande för ett genomförande av detaljplanen.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger knappt 100 meter från föreslagen bostadsentré. Hållplatsen är turtät, med möjlighet att ta sig vidare till resten av staden. Från planområdet till hållplatserna tar man sig enklast genom att gå genom flerbostadsområdet i väster.

Konsekvenser

Skyddade områden

Vattenskyddsområde

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på vattenskyddsområdet.

Ekosystemtjänster

Ett genomförande av detaljplanen innebär positiv påverkan på ekosystemtjänsterna i området då andelen gröna och genomsläppliga ytor ökar. Detta bedöms ha som störst påverkan på de reglerande ekosystemtjänsterna genom rening och reglering av vatten samt pollinering.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt Plan- och bygglagen ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 13 december § 214 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

Dagvatten

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra något ökat dagvattenflöde jämfört med nuläget, då andelen genomsläpplig yta ökar. Detta säkerställs genom en generell planbestämmelse som reglerar minsta andel genomsläpplig mark inom hela fastighetsytan.

Planområdet är sedan tidigare bebyggt och ett genomförande enligt detaljplanen medför ingen större förändring mot nuläget. En dagvattenutredning har därför inte tagits fram som underlag för detaljplanen.

Vid ett genomförande av detaljplanen ska kommunens riktlinjer för dagvattenhantering följas. Till ett bygglov ska det finnas redovisat hur och var ett klimatanpassat 2-årsregn ska kunna renas och fördröjas inom kvartersmarken. I bygglovsskedet kommer höjderna att ses över så att vatten rinner från byggnaden. Utformningen av dagvattenhanteringen med dimensioner och placering kommer också att granskas.

Vid extrema regn kommer inte dagvattensystemet klara av att hantera de flöden som uppstår. Marken blir mättad, ledningar går fulla och anläggningar svämmer över. I ett sådant scenario avrinner dagvattnet ytligt på mark. För att undvika risk för skador vid en sådan situation krävs att marken planeras höjdmässigt så att avledning av dagvatten kan ske på ett säkert sätt. För att undvika dämningssituationer får inga lågpunkter tillskapas. Höjdsättningen ska hela tiden tillse att dagvattnet avrinner från byggnader, detta är särskilt viktigt vid exempelvis entréer och infarter.

Sammanfattningsvis bedömer Samhällsbyggnad möjligheterna att uppnå en hållbar dagvattenhantering som goda.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Planområdet ligger utanför den centrala staden, med öppna gaturum och begränsad trafikmängd. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte innebära någon markant trafikökning och miljö kvalitetsnormen för utomhusluft riskerar inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Vatten

Planförslaget innebär ingen större förändring mot nuvarande läge och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av recipientens statusklassning och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras. Detaljplanen reglerar markens genomsläpplighet med avsikt att främja en hållbar dagvattenhantering. Till ett bygglov ska det finnas redovisat hur och var ett klimatanpassat 2-årsregn ska kunna renas och fördröjas inom kvartersmarken.

Hälsa och säkerhet

Samhällsbyggnad bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär att en befintlig förskolegård omvandlas till bostadsgård. Med närhet till ett flertal bostadsnära lekplatser bedöms omvandlingen inte innebära någon större påverkan för de familjer som bor i närområdet.

Ambitionen är att skapa en kvalitativ, gemensam utemiljö för de boende som ska kunna användas av alla, oavsett ålder eller funktionsförmåga.

Barn

Detaljplanen medger användningen bostäder och det bedöms finnas goda förutsättningar för att skapa en tillgänglig och trygg utemiljö inom planområdet.

Trygghet

Planförslaget innebär att ett nytt bostadshus kan uppföras inom området. Bebyggelsen föreslås placeras med entré som vetter mot sydväst, vilket ger god överblickbarhet både mot gatan och mot angränsande bostadsområde.

Området saknar direkt närhet till verksamheter så som handel eller kontor men bebyggelsestrukturen, tillsammans med de öppna ytorna, medför att det finns fönster och balkonger som vetter i alla riktningar, vilket kan bidra till en känsla av trygghet.

Vid utformning av bostadsgården ska skymmande vegetation och mörka platser utan insyn undvikas.

Jämlikhet

Planområdet är beläget med god tillgänglighet till kollektivtrafik och med relativ närhet till handel och annan service. I området finns även goda förbindelser med gång- och cykelvägar, vilket är viktigt ur ett jämlikhetsperspektiv.

Riksintressen

Trafikommunikation

Flygplats

Planområdet ligger inom influensområde för flyghinder, vilket innebär att exempelvis master och torn kan innebära fysiska hinder för luftfarten. Planförslaget innebär ingen påverkan på influensområdet med anledning av den låga byggnadshöjden.

Trafik

Planförslaget bedöms inte medföra någon ökad trafik till och från planområdet. Planområdets direkta närhet till både kollektivtrafik och gång- och cykelvägar innebär goda förutsättningar för hållbara transportval.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Namn: Detaljplan för del av Torvalla, Östersunds kommun (kv. Flossamattan)

Plannummer: B76

Aktummer: 2380K-P89/5

Laga kraft: 1989-10-09

Genomförandetid: 5 år

-

Namn: Förslag till utvidgning av stadsplanen för Torvalla i Östersunds kommun (Etapp T2G, bostadsområden)

Plannummer: B73

Aktummer: 2380K-P88/11

Laga kraft: 1987-08-27

-

Namn: Förslag till utvidgning av stadsplanen för del av Torvalla i Östersunds kommun (Etapp T2F, bostadsbebyggelse)

Plannummer: B67

Aktnummer: 23-BRU-1897

Laga kraft: 1986-02-14

Grundkarta

Upprättad: 2023-11-10

Uppdaterad: 2024-02-14

Lagringsplats: ByggR

Översiktsplan

Namn: Östersund 2040

Diarienummer: KS 380-2020

Antagen: 20 juni 2022

Lagringsplats: Kommunarkivet

Övriga planer och styrdokument

Parkeringspolicy

Namn: Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund. Inklusive flexibla parkeringstal

Diarienummer: KS 2144–2014

Antagen: 28 april 2016

Lagringsplats: Kommunarkivet

Riktlinjer för dagvattenhantering

Namn: Riktlinjer för dagvattenhantering

Diarienummer: KS 258–2020

Antagen: 20 oktober 2020

Lagringsplats: Kommunarkivet

Föreskrifter om avfall

Namn: Föreskrifter om avfall för Östersunds kommun

Diarienummer: KS 559-2022

Antagen: 20 december 2022

Lagringsplats: Kommunarkivet

Strategi Utveckling Torvalla

Namn: Strategi Utveckling Torvalla 2021-2030

Diarienummer: 568-2019

Antagen: 18 november 2021

Lagringsplats: Kommunarkivet

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Upprättad: 2023-08-30

Diarienummer: P2023-15

Samråd: 2023-09-28

Utredningar

Nedan följer en referenslista över vilka utredningar som nyttjats i framtagandet av detaljplanen. I de fall utredningarna har tagits fram specifikt för denna detaljplan framgår vem som är beställare och utförare. När äldre utredningar nyttjats framgår denna information om den finns tillgänglig.

Geoteknisk utredning

Namn: Rapport över geoteknisk undersökning för förskola inom område T2E
Preliminärt projekteringsutlåtande över geoteknisk undersökning för förskola inom område T2E

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: K-Konsult

Upprättad: 1991-02-04

Lagringsplats: Kommunens utredningsdatabas

Förstudie

Namn: Rapport förstudie, Gimlegården Förskola, Ombyggnation till LSS-boende

Beställare: Teknisk förvaltning, Östersunds kommun

Leverantör: SWECO

Upprättad: 11 november 2022

Diarienummer: KS 283–2022

Lagringsplats: Kommunarkivet