

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl.



1. Undersökning av betydande miljöpåverkan

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. Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

1.1. Samlad bedömning

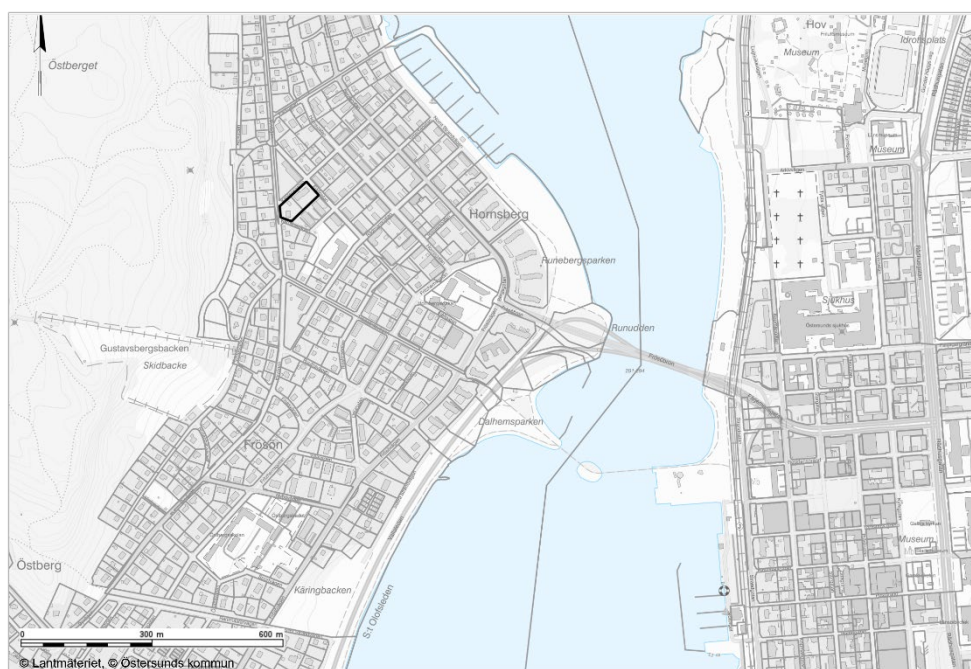
Det är Östersunds kommuns bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. Ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför att upprättas. Ifall länsstyrelsen anser att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas vill kommunen samråda om omfattning och detaljeringsgrad. Se vidare under Motiverat ställningstagande.

1.2. Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en förtätning av fastigheten med påbyggnad på befintliga flerbostadshus samt tillskapa ytterligare flerbostadshus med fler lägenheter. Förtätningen ska skall göras på ett omsorgsfullt sätt och stämma väl överens med omkringliggande bebyggelsestruktur samt stadsbilden. Hänsyn ska tas till omgivningens skala och karaktär, samt utblickar och solförhållanden. Planen ska också säkerställa tillräcklig yta för bostadsgård med ekologiskt aktiva grönytor, omhändertagande av dagvatten samt dagsljus och parkering. Området omfattas av detaljplan *F8 – Förslag till ändring i stadsplanen för KV. Hornsberg. Upprättat år 1946*, och är därigenom planlagt som kvartersmark där två bostadsvåningar får uppföras.

Planförfarande som tillämpas är standardförfarande.

1.3. Planområdet



1.3.1. Planområdets lokalisering och omfattning

Planområdet omfattar Skräddaren 5 och 9 inneårandes ca 4000 kvm. Planområdet ligger i anslutning till Byvägen, Kaptensgatan och Karolinvägen på Frösöns östra sida i de övre delarna av Hornsberg.

1.3.2. Nuvarande markanvändning

Området består av två flerbostadshus i två våningar samt souterräng/källarvåning samt en villa i två våningar med källarvåning. Planområdet omfattas idag av detaljplan för kv.Hornsberg F8 upprättad år 1946 och medger bostad i 2 vån.

1.4. Motiverat ställningstagande

Utifrån den sammanställning som gjorts i checklistan bedömer Östersunds kommun att planförslaget inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

1.5. Följande frågor kommer att behandlas vidare i detaljplanen

Förtätningen skall göras på ett omsorgsfullt sätt och hänsyn ska tas till omgivningens skala och karaktär, samt utblickar och solförhållanden. Hänsyn ska tas till stads- och landskapsbilden. Bostadshusets/bostadshusens placering och utbredning på marken behöver studeras vidare. Troligtvis behöver parkering ordnas i garage under den nya bostadsbyggnaden för att tillräckliga friytor och ekologiskt aktiva grönytor ska kunna skapas eller bibehållas. Utsikten från lägenheterna inklusive utsikten från befintliga lägenheter ska beaktas.

Vidare bör trafikbuller, geotekniska förhållanden, dagvattenhantering och förutsättningar för en ny infart till fastigheten studeras i planarbetet.

Medverkande tjänstemän:

Anna Synderå, planarkitekt

Matilda Segersäll, kommunekolog

Jenny Dahlén Vestlund, kommunantikvarie

2. Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan

Kategori	Risk	Kommentar
Riksintresse naturvård 3 kap. 6 § MB.	Nej	Ej relevant
Natura 2000 7 kap. 4 § MB (SFS 1998:1252)	Nej	Ej Relevant
Naturresevat 7 kap. 4 § MB (SFS 1998:1252)	Nej	Ej relevant
Naturminne 7 kap. 10 § MB (SFS 1998:1252)	Nej	Ej relevant
Biotopskyddsområde 7 kap. 11 § MB	Nej	Ej relevant
Generellt biotopskydd 7 kap. 11 § MB (förteckning i SFS 1998:1252 bilaga 1)	Eventuellt	Äldre rönnar planterade i en enkel rad som består av minst fem träd längs Kaptensgatan. Dock har platsen inte utgjort ett i övrigt öppet landskap. Med föreslagen bebyggelse blir det svårt att anpassa så att rönnarna kan stå kvar. Platsen är bästa läget för en infart till eventuellt underliggande garage. Dispens avses sökas för rönnar. Andra fullvuxna träd på fastigheten kan skyddas med planbestämmelse.
Strandskyddsområde 7 kap. 13-18 §§ MB	Nej	Ej relevant.
Naturvårdsarter	Nej	Ej relevant. Det har funnits bostäder och trädgård på platsen sedan mer än 70 år tillbaka.
Annan värdefull natur	Nej	Ej relevant

2.1. Övriga grundläggande hushållningsbestämmelser

Kategori	Risk	Kommentar
3 kap. 4 § jordbruk och skogsbruk av nationell betydelse	Nej	Ej relevant
Riksintresse rennäringen 3 kap 5§	Nej	Ej relevant
Riksintresse yrkesfiske, 3 kap 5§	Nej	Ej relevant
Riksintresse 3 kap 7§, värdefulla ämnen eller mineraler	Nej	Ej relevant
Riksintresse 3 kap 8 § industriell produktion energidistribution, energiproduktion (vindkraft, vattenkraft), kommunikationer	Nej	Ej relevant

Kategori	Risk	Kommentar
(väg, järnväg, flyget) avfallshantering		
Riksintresse totalförsvaret 3 kap § 9	Nej	Ej relevant

2.2. Friluftsliv och rekreation

Kategori	Risk	Kommentar
Riksintresse friluftsliv 3 kap. 6 § MB Riksintresse turism och rörligt friluftsliv 4 kap 2 § MB	Nej	Området är ett bostadskvarter utanför riksintresse för friluftsliv.
Rekreationsområde, led, skolskog etc.	Nej	Ej relevant
Övriga friluftsintressen	Nej	Ej relevant

2.3. Kulturmiljö

Kategori	Risk	Kommentar
Riksintresse kulturmiljö, 3 kap 6§ MB	Eventuellt	Planområdet är beläget inom riksintresse för kulturmiljövården Storsjöbygden, Z25. Värdebärare är det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdet ligger i tätbebyggt område som saknar värde för riksintresset. Utveckling av planområdet bedöms inte påverka riksintresset.
Värdefull kulturmiljö, 2 kap. 6§ PBL	Eventuellt	Planförslaget ska anpassas till de kulturhistoriska värdena som finns. Samhällsbyggnad bedömer att det finns tillräckliga möjligheter att genom planbestämmelser reglera så att de nya bostäderna blir ett positivt tillskott och anpassas till befintliga värden både inom planområdet och i dess närhet.
Skydd i gällande detaljplan och Värdefulla byggnader/ skyddsföreskrifter 8 kap. 13§, 8 kap. 17§ PBL	Nej	Befintlig plan är från 1946. Det finns således inga planbestämmelser i gällande detaljplan för att skydda kulturhistoriska värden. I gällande plan medger man en bostadsbyggnad per fastighet med undantag då tomtens areal överskrider 1800 kvm då ytterligare bostadsbyggnad kan medges med särskilda skäl om bostäderna är ändamålsenliga och prydliga. Befintlig plan medger upp till 7,6 meter byggnadshöjd. Samhällsbyggnad bedömer att det finns tillräckliga möjligheter att genom planbestämmelser reglera så att de nya bostäderna blir ett positivt tillskott som både anpassas och tar hänsyn till befintliga kulturhistoriska värden.
Byggnadsminne/Kyrkomiljö, 3 kap KML (SFS 2013:558), 4 kap KML	Nej	Ej relevant

Kategori	Risk	Kommentar
Fornlämning/Skog o Hist, 2 kap KML	Nej	Ej relevant
Särskilt värdefull enl 2 kap. 6§ PBL (Sista stycket). Krav på skydd av kulturvärden som uppnår PBL 8 kap. 13§)	Nej	Ej relevant
Interiörer	Nej	Ej relevant

2.4. Landskapsbild

Kategori	Risk	Kommentar
Landskaps-/stadsbild	Eventuellt	Det är viktigt med inte alltför stora höjdmässiga avvikelser från befintliga byggnader i området. Upplevd höjd är viktigare än faktisk höjd. Täthet bör jämföras med täthet på nyligen förtätade detaljplaner i området. Täta kvartersstrukturer är främmande för Frösön, men komplettering av befintligt är möjligt i den mån tillräcklig friyta bibehålls och att den upplevda skalan inte innebär alltför stor förändring.
In- och utblickar	Eventuellt	I liggande förslag får de boende en väl avgränsad bostadsgård. Under planarbetet utreds BTA, höjder och hur öppen gården behöver vara för att inte påverka varken In- och utblickar Intilliggande bostäder påverkas mycket lite av den tänkta exploateringen. Viss luftighet mellan byggnaderna behöver finnas kvar för att de boende ska få utblickar och för att landskapsbilden inte ska förändras negativt. Ny bebyggelse föreslås placeras längst västerut i planområdet mot Byvägen. Förslag på påbyggnad på befintliga byggnader mot Kaptensgatan samt eventuellt ytterliggare en byggnadsvolym alternativt ett parhus mot inom grusplanens norra del, med möjlighet till lägre bebyggelse i söder. Ny bebyggelse ska placeras så att den inte medför negativ påverkan på in- och utblickar eller orsakar skuggning mot närliggande bebyggelse.
Historiska samband	Nej	Förslaget kommer att hanteras så att stadens årsringar fortsatt går att avläsa. Vikten av en grön gård tillhörandes bostäderna kommer fortsatt att finnas kvar både för att skydda landskapsbild, av hälsoskäl men även för hanterandet av dagvatten.

2.5. Människors hälsa

Kategori	Risk	Kommentar
Buller SFS (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS (2004:675) om omgivningsbuller	Nej	Samhällsbyggnad bedömer risken för buller som låg på den här platsen. En av de föreslagna bostadsbyggnaderna kommer att fungera avskärmande och därmed skapa tyst sida mot resten av planområdet och skydda från eventuella förhöjda värden vid uteplatser.
Vibrationer	Nej	Ingen av de intilliggande gatorna belastas av tung trafik. Inte heller ligger det någon järnväg i närheten. Samhällsbyggnad bedömer att vibrationer inte riskerar att bli något problem på platsen.
Risk (farligt gods, miljöfarlig verksamhet) 2 kap 5 § samt 4 kap 12 § PBL och 2 kap 6 § MB samt Lag 2003:778 om skydd mot olyckor, Seveso-lagen (1999:381)	Nej	Planområdet ligger ej i närheten av leder för farligt gods.
Ljus 2 kap. 9§ PBL	Eventuellt	Planområdet ligger ej i närheten av arena eller evenemangsplats och är ej mer utsatt än övriga bostäder i staden.
Strålning (radon, kraftledning)	Eventuellt	Planområdet ligger ej inom högriskområde för radon. I samband med geoteknisk utredning mäts även radonvärden. Planområdet ligger ej inom högriskområde för radon.
Djurhållning/allergi PBL, MB	Nej	Ej relevant.
Lukt 2 kap. 9§ PBL	Nej	Ej relevant.

2.6. Mark

Kategori	Risk	Kommentar
Ras, skred, erosion 2 kap. 5§ PBL	Eventuellt	Intilliggande geoteknisk utredning studeras. En geoteknisk utredning ska genomföras för platsen. Planområdet har brantare lutning än 17 grader på ett par ställen, och viss del av området har 10-17 graders lutning. Sökande skissar på ett förslag där branta slänter hanteras med souterräng och utfyllnad. Planområdet har inga rinnvägar eller vattendrag.
Förorenade områden	Nej	Marken har endast använts som bostadsmark och har ej behov av miljöteknisk markundersökning.

2.7. Luft

Kategori	Risk	Kommentar
Föreningar luft EU direktiv 2008/50/EG, 2004/107/EG, 5 kap MB	Nej	Planområdet ligger på Frösön med nära avstånd till kollektivtrafik med god turtäthet. Offentlig och kommersiell service ligger inom gångavstånd. Dessa faktorer medverkar till att framtida boende har bra förutsättningar att transporteras sig med alternativ till bilen. Planförslaget innebär endast marginell trafikökning, vilket det befintliga vägnätet bedöms klara av. Området kommer dock att generera något ökade trafikmängder i stadskärnan vilket försämrar luftkvaliteten något men i sammanhanget bedöms inte tillskottet vara betydande. I närområdet finns ingen känd problematik med dålig luftkvalitet och inga riskområden för försämrad luftkvalitet som till exempel slutna gaturum. Samhällsbyggnad bedömer att det inte finns någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft ska överskridas och inte heller att den trafik som bebyggelsen medför ska leda till ett överskridande av miljö kvalitetsnormerna på annan plats i närområdet.
Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477), 2 kap. 10 § PBL, 5 kap MB	Nej	Området ligger ej i riskzon för att överskrida miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Se ovanstående rubrik <i>Föreningar luft</i> .

2.8. Vatten

Kategori	Risk	Kommentar
Verksamhetsområde	Nej	Planområdet ligger inom verksamhetsområde för renvatten och spillvatten. Ny bebyggelse ska därför anslutas till det kommunala va-nätet. Planförslaget innebär inte att reningsverket eller vattenverket påverkas negativt.
Dricksvattenförsörjning 3 kap. 8§ MB	Nej	
Skyddsområde vattentäkt 7 kap 21 § MB, föreskrifter för vattenskyddsområden.	Nej	Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, primärzon för Minnesgårdets ytvattentäkt. Under förutsättning att skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet följs, framför allt under byggskedet, bedöms påverkan på vattenskyddsområdet bli obefintlig.
Grundvatten	Nej	En dagvattenutredning kommer att tas fram som underlag för detaljplanläggningen.
Ytvatten	Nej	Planområdet bedöms kunna utformas så att erforderlig rening av dagvatten uppnås. En

Kategori	Risk	Kommentar
		dagvattenutredning kommer att tas fram som underlag för detaljplaneläggningen.
Dagvatten	Nej	En dagvattenutredning kommer att tas fram som underlag för detaljplaneläggningen.
Översvämning 2 kap. 5§ PBL, NFS 2009:1	Nej	Ej relevant. Planområdet är sluttande och ligger ej i ett rinnstråk.
Föroreningar vatten/dagvatten	Nej	Det finns inga kända föroreningar av vatten eller dagvatten inom eller i direkt anslutning till planområdet. Planförslaget ska utformas för att möjliggöra erforderlig rening av dagvatten.
Miljö kvalitetsnormer Miljö kvalitetsnormer SFS 2004:660, 2 kap 10§ PBL	Nej	Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för Storsjön.

2.9. Miljömål

Miljömål	Kommentar
Frisk luft	Bedöms inte påverkas av planförslaget.
Grundvatten av god kvalitet	Bedöms inte påverkas av planförslaget.
Levande sjöar och vattendrag	Bedöms inte påverkas av planförslaget. En dagvattenutredning ska tas fram som underlag för detaljplanen. Inom planområdet finns goda möjligheter att utforma området så att erforderlig rening och fördröjning av dagvatten uppnås.
Myllrande våtmarker	Ej relevant
Hav i balans samt levande kust och skärgård	Ej Relevant
Ingen övergödning	Ej relevant
Bara naturlig försurning	Ej relevant
Levande skogar	Bedöms inte påverkas av planförslaget. En dagvattenutredning ska tas fram som underlag för detaljplanen. Inom planområdet finns goda möjligheter att utforma området så att erforderlig rening och fördröjning av dagvatten uppnås.
Ett rikt odlingslandskap	Ej relevant
God bebyggd miljö	Planen bidrar till miljömålet genom att tillföra nya bostäder i ett läge med goda förutsättningar att välja hållbara transporter på redan ianspråktagen mark inom tätorten genom en förtätning.

Miljömål	Kommentar
	Ytterligare bostäder på fastigheten innebär boende med mindre än 300 m till natur- och grönområden med god kvalitet och tillgänglighet. Det arkitektoniska arvet i kringliggande bebyggelsemiljö samt landskap bevaras och utvecklas genom en något tätare struktur med högre exploateringsgrad. Byggnadshöjd kommer att hålla nere upplevelsen av skalan. Befintlig villa byts ut mot flerbostadshus med struktur som påminner om andra mindre lägenhetshus/flerbostadshus på Frösön. En annan annonsering mot Byvägen är önskvärd så att entré mot Byvägen blir naturlig. Den tillkommande bebyggelsen ska ta hänsyn till omkringliggande miljö och estetik. Befintliga bostäder är väl anpassade till omgivande bebyggelse gällande höjder och sluttning med en trappning av byggnadsvolymer. Det är önskvärt att byggnaderna fortsatt trappas och anpassas till landskapet samt innehåller ett varierat utbud av bostäder. Befintlig bostadsgård kommer att få en tydligare inramning och har möjlighet till upprustning i samband med det förnyade bostadsläget.
Giftfri miljö	Ej relevant
Skyddande ozonskikt	Ej relevant
Begränsad klimatpåverkan	Framtagandet av detaljplanen innebär en förtätning i ett område som redan har tillgång till service, närhet till busshållplatser och centrum. Det planeras för låga p-tal för att begränsa användandet av bil, vilket bedöms begränsa planens klimatpåverkan. Två av tre befintliga byggnader i området kommer att stå kvar. Stora barr-och lövträd inom området kommer att kunna skyddas och andelen hårdgjord mark begränsas.
Ett rikt växt och djurliv	Två av tre befintliga byggnader i området kommer att stå kvar. Stora barr-och lövträd inom området kommer att kunna skyddas och andelen hårdgjord mark begränsas.

2.10. Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster	Planområdet kan verka försörjande idag då det är väldigt grönt och syrerikt tack vare stora träd. Träden har även en reglerande funktion i och med att de kyler fasader vid värmeböjlor, de ger skugga åt fasad och uteplatser, verkar luftrenande samt pollinerar. Växtligheten inom området spelar fortsatt en viktig roll för de reglerande ekosystemtjänsterna genom att filtrera och absorbera luftburna föroreningar, ta upp koldioxid samt bidra till rening och fördröjning av dagvatten. Grönskan ger kulturella ekosystemtjänster åt de boende i form av hälsa, rekreation, mental återhämtning och trivsel. I samband med förtätning och ytterligare exploatering av fastigheterna kommer några av de stora träden att försvinna, men inte alla. Nya kommer att planteras i samband med gestaltning av gård. De kulturella ekosystemtjänsterna kommer att kunna stärkas genom att gården planeras och anpassas med en gestaltning anpassat till fler personer. Gården kan vara stödjande i sin grönska, och i sitt nuvarande skick även pollinerande. Befintliga träd som tas ned bör ersättas av nya. Om träd som planteras är pollinerande eller ej regleras ej i detaljplan. Däremot kan det beskrivas i planbeskrivningen. Växtligheten stödjer bildandet av ny jord, fotosyntes och syresättning av luft och bidrar till kretsloppet av vatten, kol och näringsämnen och främjar den biologiska mångfalden.