

Skräddaren 5 m.fl



Planbeskrivning Samråd

Samråd pågår mellan 19 december 2025 och 30 januari 2026.

Upprättad: 251211

MSN 00219-2020

Bygg R P 2020-38

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Syfte4	
Inledning.....	4
Information om planprocessen och detaljplanen.....	4
Planprocessen.....	6
Planhandlingar	6
Ärendeinformation	6
Beskrivning av detaljplanen	7
Sammanfattning	7
Genomförandetid	7
Varför ny detaljplan krävs.....	8
Befintligt	9
Allmän plats	9
Kvartersmark	11
Räddningstjänst	17
Motiv till detaljplanens regleringar	18
Motiv till reglering	18
Genomförandefrågor	22
Genomförandefrågor.....	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor	23
Planeringsförutsättningar	24
Kommunala planeringsförutsättningar.....	24
Riksintressen.....	24
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	25
Natur.....	26
Miljö27	
Geotekniska förhållanden.....	28
Hydrologiska förhållanden.....	29
Kulturmiljö	30
Sociala.....	32
Teknik	32
Service	32
Trafik.....	32
Konsekvenser.....	33

Fastigheter och rättigheter	33
Miljö37	
Miljökvalitetsnormer	43
Hälsa och säkerhet.....	43
Sociala konsekvenser	43
Trafik	44
Planeringsunderlag	45
Kommunala planeringsunderlag.....	45
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)	45
Utredningar	45

Detaljplanens syfte



Figur 1: Vy från Kaptensgatan ner mot Frösö båthamn.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en förtätning av fastigheten med påbyggnad på befintliga flerbostadshus samt tillskapa ytterligare flerbostadshus med fler lägenheter. Förtätningen ska ha en omsorgsfull gestaltning och stämma väl överens med omkringliggande bebyggelsestruktur samt stadsbilden. Hänsyn ska tas till omgivningens skala och karaktär samt utblickar och solförhållanden.

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 vinner 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.** Här finns syftet med detaljplanen angivet. Syftet ligger till grund för utformningen av hela detaljplanen och dess reglering.
- **Inledning.** Här kan du läsa vad en detaljplan är för något och hur planprocessen går till. Här hittar du även ärendesinformation om vilket planförfarande som används, diarienummer och vilka dokument som planen består av.
- **Beskrivning av detaljplanen.** Här finns beskrivet vilka förändringar som föreslås och de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. I det här avsnittet beskrivs till exempel de nya användningarna och områdets utformning men också hur olika frågor som till exempel åtkomst för räddningstjänsten ska lösas.
- **Motiv till reglering.** I det här avsnittet finns en motivering till varje bestämmelse som lagts till på plankartan. Motiveringen kan baseras på bland annat detaljplanens syfte eller resultatet av en utredning.
- **Genomförandefrågor.** Här beskrivs hur detaljplanen är tänkt att genomföras. I den här delen finns även beskrivet bland annat ekonomiska konsekvenser, om förändringar i fastighetsgränser krävs eller om någon har rätt till ersättning på grund av detaljplanen. Här kan du läsa vem som har ansvar för att bygga vägar, ledning, parker och vem som har ansvar att underhålla dem. Om kommunen har ingått i några avtal eller tänker göra det för att genomföra detaljplanen finns det också med här.
- **Planeringsförutsättningar.** I avsnittet finns information om vilka förutsättningar som har varit styrande för utformningen av detaljplanen. Det gäller både fysiska förutsättningar som till exempel befintliga byggnader eller terräng men också de förutsättningar som finns med hänsyn till tidigare tagna politiska beslut eller utredningar. Här kan du även läsa vad Översiktsplanen anger för platsen och om planförslaget är förenligt med den.
- **Konsekvenser.** Här finns beskrivet vilka konsekvenser som detaljplanen får på platsen och för den omgivande miljön. Ekonomiska konsekvenser finns under rubriken Genomförandefrågor.

- **Planeringsunderlag.** I det här avsnittet finns referenser till de planeringsunderlag som har legat till grund för detaljplaneförslaget.

Planprocessen

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 vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



Figur 2: Planprocessen

Planhandlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning 2025-11-02
- Plankarta med planbestämmelser, 2025-11-02
- Illustrationskarta, 2025-11-02
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-12-03
- Fastighetsförteckning, 2025-05-16 uppdaterad 2025-12-11
- Grundkarta, 2025-05-16 uppdaterad 2025-12-11

Ärendeinformation

- Detaljplan för Skräddaren 5 m.fl. bostäder
- Östersunds kommun
- Diarienummer: P 2020-38, MSN: 219-2020
- Planförfarande: Standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 2024-04-01
- Handling upprättad: 2025-11-02

Beskrivning av detaljplanen

Sammanfattning

Den aktuella detaljplanen prövar markens lämplighet för bostäder med upp till 4800 kvm ljus BTA + 1200 kvm mörk BTA, det vill säga källare och suterräng. Detaljplanen innebär en förtätning i ett redan utbyggt område med nära till handel, service och kommunikationer vilket är i enlighet med översiktsplanen och kommunens visioner om fler människor och bostäder samt ett sätt att bygga ett hållbart samhälle.

Planförslaget innebär en tätare struktur med volymer av varierande storlek och uttryck. Planen säkerställer tillräcklig yta tillgänglig för de boende med grönytor, omhändertagande av dagvatten samt dagsljus. Suterrängvåningar samt förgårdsmark nyttjas till parkering och gårdsmiljön hålls fri från fordon.

Förslaget anpassas till kringliggande bebyggelse med en tillräckligt öppen struktur för att inte förhindra siktlinjer eller utblickar samt genom att tillföra variationer av storlekar på tillkommande byggnader och samtidigt möta skala och struktur i befintliga kvarter.

Genomförandetid

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

Läge och areal

- Planområdet ligger i Hornsberg, östra delen av Frösön, ca 1,5 km nordväst om Östersunds centrum.
- Planområdet omfattar Skräddaren 5 och 9 samt en remsa längs Karolinavägen delvis bestående av Skräddaren 10.
- Planen angränsar till Byvägen i väster, Kaptensgatan i nordväst, Fjällgatan i nordost samt Skräddaren 10 i sydöst och Karolinavägen i söder.
- Planområdet upptar ca 5000 kvm



Varför ny detaljplan krävs

Området består av två flerbostadshus i två våningar samt souterräng/källarvåning samt en villa i två våningar med källarvåning och omfattas idag av detaljplan för kv. Hornsberg F8 upprättad år 1946 som medger bostad i 2 våningar. Ny detaljplan krävs om förtätning ska kunna genomföras.



Figur 3: Vy över Hornsberg från Östberget, med aktuellt planområde uppljusat.

Befintligt

Planområdet ligger i de övre delarna av Hornsberg på Öneberget på Frösön, med utsikt över Storsjön och Frösö hamn från Kaptensgatan och utblickar mot Storsjön och Ås/delar av Östersund från de övre våningsplanen på de tilltänkta byggnaderna.

Grill, utemöbler, torkvinda och studsatta vittnar om en omtyckt och använd gårdsmiljö. Gården är grön och lummig och har flera gamla träd och buskar som tillför både biologisk mångfald och skugga.

Planområdet har ett flerbostadshus i villautförande med några få lägenheter. Huset är i dåligt skick och planeras ersättas med ett par större volymer med underliggande garage i suterräng. Befintliga två flerbostadshus som ligger trappade utefter Kaptensgatan med viss förgårdsmark är putsade och uppförda under första halvan av nittonhundratalet. Tidigare har det legat en byggnad ner mot Fjällgatan men den finns ej kvar.

Stadsdelen har en blandad gestaltning med en variation av tegel, puts, stående paneler i blandade material med i huvudsak ljusa färger. Det är snarare den återkommande stadsstrukturen som ger området dess karaktär. Utmed Byvägen sluttar terrängen och samtliga bostadslägen är utsiktslägen eftersom bebyggelsen är trappad utmed sluttningen. Detta är karaktäristiskt både för Frösön och Östersund. Väster om Byvägen består området av villor med liknande avstånd och fasader mot gatan, med få undantag. Villatomterna är ca 1500 kvm och husen i en och två plan plus suterräng. Det finns exempel på förtätningar med avstyckningar och mindre tomter både i Hornsbergsområdet och längre söderut på Frösön. Villatomter har styckats av och man har förtätat fastigheter med kombinationen flerbostadshus och villa.

Öster om Byvägen, varierar höjdförhållande och förhållningssättet mot gatan mer. Det är inte självklart att byggnaderna linjerar med gatan och man har istället förhållit sig till gränderna i sluttningslägen.

Öster om planområdet har Hornsberg en tydligare stadsmässig struktur med fasader från flerbostadshus vända mot Fjällgatan, Hornsgatan, Bergsgatan och Hamngatan och färre suterrängvåningar. Det sluttar mindre och höjderna tas upp med hela kvarteren/fastigheterna. Flerbostadshus med tre våningsplan och två trapphus per fastighet dominerar. Däremellan finns en variation av parkeringsplatser, carportar och gröna uppvuxna gårdar och lekplatser.

Ett kvarter bort, på Hornsgatan inryms verksamheter i flera av husens entrévåningar mot gatan. Byvägen är mer trafikerad än gränderna.

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.

Allmän plats GATA. Ytan ligger idag som en rättighet för fastighetsägaren till Skräddaren 5 att köpa in marken. I samband med planläggning allmän plats GATA släcks möjligheten och allmän plats GATA kan lösas in av kommunen från Skräddaren 10.



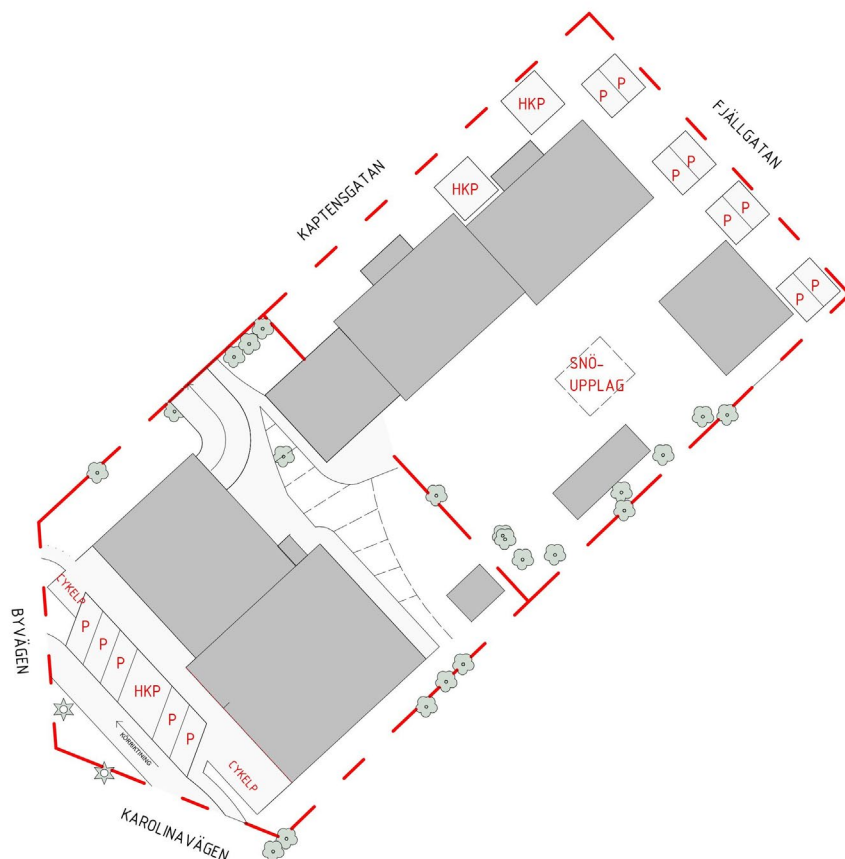
Figur 4: Planområdet markerat.

Gator

En remsa längs Karolinavägen inlöses för säkrande av allmän plats och för att släcka ut befintligt servitut.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Det betyder att kommunen är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta allmän plats inom planområdet.



Figur 5: Situationsplan med föreslagna volymer och funktioner.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som enligt detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter, till exempel skola och förskola. I denna detaljplan finns kvartersmark för bostäder.

Områdets bebyggelse är luftig och har relativt öppna kvarter. Helt täta ihopbyggda kvarter är främmande för platsen som bygger på att husen är låga och utsikten för bakomliggande byggnader respekteras. Avstånd mellan vissa byggnadskroppar regleras.

Fasadlängd regleras för att hålla bebyggelsen eller upplevelsen av bebyggelsen småskalig och anpassa gestaltningen av kvarteret till kringliggande bostadsområde. Markerade skillnader mellan huskroppar i skala/struktur/material är en del av visionen vilket stämmer väl överens med stadsdelens variation av villor och småskaliga flerbostadshus i suterräng.

Befintliga byggnaders placering och förhållande till gatan med förgårdsmark respekteras och nyttjas för tillbyggnad av trapphus och hiss och möjligheten att lägga till två våningar på befintliga byggnader.

Parkering löses i suterräng och på förgårdsmark, gården hålls grön och bilfri.

Omhändertagande av fastighetens byggnader ska ske inom fastigheten. Planen reglerar avstånd mellan fastighetsgräns och byggrätt. Planområdet kantas av en tre meter bred zon med prickmark som blir det avstånd som hålls till intilliggande fastighet för omhändertagande av byggnader på egen fastighet samt en tre meter bred remsa mot Kaptensgatan. Mot Kaptensgatan ämnas befintlig bebyggelse stå kvar med befintlig förgårdsmark, men byggrätt ges för att bygga på i två våningar. Trapphus och hiss tillkommer mot Kaptensgatan, men minst tre meters förgårdsmark mot gata står ändå kvar.

Ersätts istället befintliga byggnader kan trapphus och hiss byggas in i volymerna och flytta fram fasadens placering.

Mot Fjällgatan hålls ett större avstånd mellan föreslagen bebyggelse och gata för att möjliggöra förgårdsmark som också kan inrymma p-platser. Den förhåller sig också till viss del till befintligt utförande på fastigheten som har en gavel med garageportar åt det hållet. Då p-platser behöver lösas på denna yta och grönska/öppen dagvattenhantering kan vara svår att få till föreslås armerat gräs på markytan.

Mot Byvägen möjliggörs byggnation under mark med endast skärmtak för eventuell cykelparkering ovanpå. Det ger också ett avstånd med förgårdsmark mellan byggnad och gata där både cykelparkering, bilparkering och grönska samt snöhögar kan samsas. Krav ställs på att denna byggnad har entréer i markplan mot Byvägen.



Figur 6: Situationsplan med våningsantal, parkeringar och grönska.

Utemiljö

Befintligt:

Den befintliga bostadsgården är lummig och grön både med fullvuxna träd och buskar som blommor. I övrigt är gården enkel men funktionell. Den upplevs välanvänd, med torkvinda för tork av tvätt och studsatta för barnen. Det ställs ut utemöbler och en grill när säsongen för det är inne. De nuvarande bostadshusen har inga entréer mot gården.

Förgårdsmarken runt kvarteret varierar. Mot Byvägen tas slänten om hand direkt intill trottoaren med yviga buskar och en brant slänt ner på en planare yta där det gamla bostadshuset står. Bostadshuset har flera lägenheter men nyttjandet av befintlig utemiljö varierar för de boende. I korsningen Byvägen/Kaptensgata sitter de boendes postlådor och en grusad uppfartsyta/väg/ramp leder de boendes fordon ner på den grusade gårdsplanen där man idag parkerar. Tomten har också ett dubbelgarage i mörkt trä, sadeltak och två ljusa garageportar. In mot gården finns en altan/terrass med lite utblickar.

Mot Kaptensgatan är de låga flerbostadshusen trappade efter sluttningen och indragna från gatan. Även där står de två bostadsvolymer i liv mot varandra. Indragningarna är väl tilltagna med utrymme för tillgängliga hårdgjorda ytor, cykelparkering samt grässlänt och buskar. Till det övre huset i slänten tar man upp höjdskillnaden från gatan genom en trappa i natursten och tidsenligt räcke i rundad metall. Entrépartierna är i renoveringsbehov men i fina ursprungsmaterial i behandlat trä och med genomsikt i portarna och ett litet skärmtak.

Mot Fjällgatan består detaljplaneområdet i huvudsak av en asfalterad parkeringsyta. Den nedre av de trappade byggnadens gavel och garageportar i souterrängplan är vända mot Fjällgatan.

Förslag:

Utemiljön ska utformas med den gröna miljön i fokus. Den ska stimulera till vistelse, lek och rörelse samt uteplats med möjlighet till sitttor för paus och utemåltider. Väderstrecket och förhållandet till tomtens placering gör att soltimmarna är få. Lagg höga träd därtill, högre byggnader samt att fler boende kommer att dela på mindre yta. Att fortsatt behålla den intima och privata upplevelsen kommer att bli en utmaning. Balkongutskjutet är begränsat för att inte inkräkta på gården mer än nödvändigt. Fler byggnader betyder också att mer regn och skyfall ska hanteras på mindre yta. Infiltrationsyta föreslås på gårdens mitt där man också föreslår en plats för snöupplag vintertid.

Parkering är förbjudet på gården men upp till 65 kvm komplementbyggnad med gröna tak föreslås framför allt för cyklar och redskap.

Krav ställs i detaljplanen på entréer mot gård på tillkommande bebyggelse för att nyttjandet av gården ska bli naturlig och lättåtkomlig.

Träd skyddas för bevarandet av biologisk mångfald men även för lummigheten i utemiljön. Bestämmelse styr att träd som tas ned ska ersättas på andra platser inom planområdet, Förslagsvis på förgårdsmark mot Kaptensgatan.

Med hjälp av en genomarbetad gestaltning på förgårdsmark kan man få in både p-platser och grönska samt utrymme för snöupplag. Mot Fjällgatan är det asfalterat redan före detaljplaneläggning, armerat gräs föreslås som grönt inslag. Hantering av snö är viktigt på platsen därför är buskar mindre lämpligt.

Mot Byvägen tillkommer parkeringsplatser. Täta buskar rekommenderas ej då de riskerar att skymma sikten i korsningen Byvägen- Karolinvägen. Utrymme finns för grönska närmast byggnaderna och intill deras hörn/gavlar.

För att behålla den gröna upplevelsen på förgårdsmark och i gatumiljön föreslås plantering av träd i korsning Fjällgatan och Kaptensgatan, samt armerat gräs på parkeringsplatserna mot Fjällgatan. Genomsläpplighet och möjlighet att infiltrera ökade vattenmängder på markytan mot Fjällgatan

Träd bör planteras utmed Kaptensgatan och därmed möta de björkar som står på andra sidan vägen.

Planen sluttar och höjdskillnader förskjuts från Byvägen längre in mot gården. Det hanteras genom souterrängvåning samt gradänger i natursten.



Figur 7: Byggnadsvolymerna mot Byvägen.

Byggnader

Kulturbärande landskapselement i området består av de trappade byggnaderna och öppna kvartersstrukturen samt indragning från gatan. Genomgående för området är dessutom den relativt låga exploateringsgraden. Vid en förtätning så bryts den låga exploateringsgraden men den relativt öppna kvartersstrukturen, indragningen från gatan samt siktlinjerna står kvar. Närliggande bebyggelse har i huvudsak sadeltak men även andra takformer förekommer. Det handlar mer om dess nätthet hur kvarteren är utformade och dess volymer och skala samt förhållande till förgårdsmark snarare än detaljer.

Trappningen av bebyggelsen regleras med hjälp av fasadhöjder ochnockhöjder. Prickmark begränsar placeringen av byggnader och dess mellanrum till fördel för siktlinjer.

Befintliga två volymer mot Kaptensgatan är värdebärande i en miljö av kulturmiljövärde. Volymernas nätthet, skala och förhållande till förgårdsmark är av återkommande karaktär för området. Byggnaderna föreslås byggas på i höjd med minimal förändring i volymerna eller kulörerna i övrigt. Hisschakt kommer att tillkomma i fasadutbyggnad. Befintliga entréer i trä och detaljer uppmuntras återanvändas eller återbrukas.

Detaljplaneförslaget tar fasta på de varma kulörerna i området samt avser uppföra den största byggnaden inom fastigheten i tegel, påbyggnad på befintligt i puts och kvarterets två mindre volymer i trä. Avsikten med olika material och tydliga volym skillnader/förskjutningar är att bryta upp skalan till mindre enheter men samtidigt hålla ihop gestaltningen i området. Material från områdets bebyggelse planeras upprepas inom kvarteret.

Volymuppdelningen regleras i bestämmelser. Materialval/återbruk regleras ej.



Figur 8: Från Fjällgatan uppför Kaptensgatan. Volymer byggs på två våningar och ny volym mot Fjällgatan tillkommer.



Figur 9: Situationsplan med markerade p-platser och förslag på planlösning i souterräng med infart från Kaptensgatan.

Parkering och utfarter

Parkering går att ordna för rörelsehindrade inom 25 m från alla entréer. Bilplatsen ska vara minst fem meter bred. Lutningen på förflyttningssvägen mellan bilplatsen och entrén bör inte överstiga två procent.

Tillräcklig plats för parkering finns inom planområdet förutsatt att man använder sig av reduktion av p-platser enligt Östersunds kommuns parkeringspolicy. Planområdet klarar 29 p och 4 hkp enligt kommunens parkeringstal beräknat på BTA ovan mark. Antal parkeringsplatser ovan mark 13 p och 3 hkp, samt 16 p-platser och 1 hkp under mark. I förslaget föreslås cykelparkeringsplatser utvändigt intill entreportar men även förrådsbyggnader på gården samt i suterrängvåning. Reduktion av platser 25 % reduktion. Antal cyklar som ska rymmas utomhus 72, antal cyklar inomhus 90.

Förslaget innebär enkelriktad genomfart mellan Karolinvägen och Byvägen, en in- och utfart mot Kaptensgatan samt parkeringsplatser med utfart mot Fjällgatan.

Avfallshantering

Plats för avfallsutrymme finns. Dragvägen överstiger ej 10 meter (Lokala föreskrifter om avfall §16) och det är mindre än 50 meter från byggnaders entréer till avfallsutrymmena i enlighet med (BBR, allmänt råd 3:422).

I de illustrerade byggnaderna föreslås två soprum. Ett med entré i befintlig suterränggavel mot Fjällgatan och ett mellan entréport mot gård och nedfart garage i den föreslagna byggnaden mot Byvägen/Kaptensgatan. Storleken på föreslagna utrymmen för avfall ska vara ca 50 kvm.

Sopbilen kan angöra på gatan.

Kvarternära insamling för alla bostadsfastigheter gäller. Förutom kompost och brännbart ska alltså även hushållens returpapper och förpackningsavfall av de

vanligast förekommande materialen forslas bort från respektive bostadsfastighet och inte som idag via FTI:s återvinningsstationer.

Räddningstjänst

Brandvatten

Brandvatten är rent vatten från brandposter och brandbilar medan med släckvatten menas det vatten som har använts för att släcka en brand. Förhållningssättet till släckvatten är i det här fallet att i första hand se till att ta hand om fördröjningar och infiltration så att det kan ske på ett bra sätt.

Brandposter finns med möjlighet att ta ut 20 l/s . Fastigheten har en anslutningspunkt i korsningen Kaptensgatan och Fjällgatan samt en inom godtagbart avstånd på Byvägen. Ingen ytterligare brandpost behöver tillskapas.

Utrymning och uppställningsplats

Tillgängligheten för räddningstjänsten är god. Plana körbara ytor som kan fungera som uppställningsplats finns på Byvägen respektive Fjällgatan, samt ännu närmre från respektive parkeringsyta intill Byvägen samt Fjällgatan. Räddningstjänstens bilar klarar därmed förslaget avstånd mellan uppställningsplats och byggnadernas huvudentréer så att transport av material, slang och stegar inte överskrider 50 meter.

Uppställningsplatserna behöver rymma höjdfordonet med fullt utfällda stödben och höjdfordonet behöver kunna köra hela vägen fram till uppställningsplatsen utan att behöva backa. Detta är möjligt både på parkeringsytor samt på intilliggande gator. Tillgängligheten för räddningstjänsten är god. Brandbilens måttkrav på uppställningsyta är 12 X 6 meter. Dessa mått fungerar på gatumark och parkeringsyta samt tillfartsväg till parkeringsyta.

Utrymning från fönster/balkong godkänns via räddningstjänstens steg under förutsättning att höjden underskrider 23 meter till fönster/balkong alternativt brandstege som når upp till 11 meter. Förslaget klarar utrymningsmåten då de underskrider maxhöjden för räddningstjänstens steg.

Om krav på utrymning med räddningstjänstens stegutrustning inte går att uppfylla behöver utrymningen hanteras på annat sätt, detta hanteras i byggskedet. Exempelvis kan det bli svårigheter att nå övre husets gårdssida. Stegbilens arm klarar inte alla vinklar och lägenheterna är inte genomgående. Därför kan lite andra krav komma att ställas på hiss- och trapphus.

Anpassad plats krävs för att möjlighet ska finnas att ställa upp en steg för utrymning. Stegen ska inte behöva bäras uppför/nedför backar eller trappor eller lyftas över murar och dylikt.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Användningsbestämmelser

Allmän plats

Planbestämmelse	Motivering
GATA	Motivet till bestämmelsen är att gaturemsan ska släcka ut fastighetsgräns för kvartersmark för Skräddaren 10 samt rätt till inlösen av mark för Skräddaren 5. Ytan behöver fortsatt vara allmän plats gata.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
B - Bostad	Bestämmelsen reglerar lämpligheten av bostäder på platsen och begränsar samtidigt lämpligheten i annan användning än bostäder.

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>	
Punktprickad yta (prickmark)	Markeringen prickmark görs för att fortsatt behålla förgårdsmark mot allmän plats gata likt övrig bebyggelse i området. Det möjliggör även grönska framför byggnaderna och parkering utmed Kaptensgatan samt Fjällgatan då marken inte får bebyggas. Regleringen om att byggnad inte får uppföras görs för att den tillkommande bebyggelsen ska ha samma indrag från gatan som befintlig bebyggelse. Bestämmelsen stämmer även med syftet att ansluta till befintligt bostadsområde och ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL. Ytterligare motivering till bestämmelsen runt om fastigheten är att skötsel av byggnad ska ske på egen fastighet och mellan byggrätterna är motivet till prickmarken att minimera risk för skuggning och undvika bristande dagsljus

	samt att hålla bebyggelsen i området luftig. Bestämmelsen stämmer överens med stadsbilden i området där alltför täta strukturer är främmande. Marken får heller inte bebyggas med carport, skärmtak eller plank.
ö1 Marken får endast förses med komplementbyggnad.	Regleringen om att endast komplementbyggnad får uppföras görs för att den tillkommande bebyggelsen ska ha en sammanhängande gård med utrymme för grönska och vistelse. Den väl tilltagna ytan för komplementbyggnader ger fastighetsägaren friheten att skapa rumslighet med hjälp av komplementbyggnader. Bestämmelsen stämmer även med syftet att ansluta till befintligt bostadsområde och ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.
ö2 Marken får endast förses med garage under mark samt parkering och skärmtak för cykel ovan mark.	Endast byggnadsverk under mark, Prickmark ovan mark. Motivet till bestämmelsen är att med byggnadernas placering, markhöjd och förhållande till gatan följer strukturen i området. Placering av garage under mark bidrar också till att tillgängliggöra entréer i markplan mot Byvägen vilket får ses som en positiv förändring i området.
Fastighetsstorlek	
d1 Minsta fastighets storlek är 3868 kvm (Avgränsas av användningsgräns)	Bestämmelserna utgår från att Skräddaren 5 och 9 slås ihop till en fastighet.
Höjd på byggnadsverk	
h1 Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4.5 meter.	Syftet med bestämmelsen är att begränsa komplementbyggnadens höjd. Komplementbyggnaden ska inte vara större än nödvändigt.
h2 Högsta fasadhöjd är 10 meter.	Motivet är att begränsa bebyggelsens påverkan på landskapsbilden. Med fasadhöjd avses avståndet från skärningslinjen mellan fasadplan och takplan till marknivå. <i>Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och 2 kap. 5 § 3 PBL . Enligt planens syfte om behållande av upplevelse om grön lummig gård. .</i>
h3 Högsta nockhöjd är 13 meter.	Nockhöjden mäts från byggnadens medelmarknivå. Motivet är att begränsa bebyggelsens påverkan på landskapsbilden.
h4 Högsta nockhöjd är 16 meter.	Nockhöjden mäts från byggnadens medelmarknivå. Motivet är att begränsa bebyggelsens påverkan på landskapsbilden.

h5 Högsta nockhöjd är 17 meter.	Nockhöjden mäts från byggnadens medelmarknivå. Motivet är att begränsa bebyggelsens påverkan på landskapsbilden.
Markens anordnande och vegetation	
n1 Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk	Motivet till bestämmelsen är behovet av grönska och bevarandet av befintlig biologisk mångfald.
n2 Vid fällning av träd med en större stamdiameter ska återplantering ske. (Avgränsas av användningsgräns)	Motivet till bestämmelsen är det fortsatta behovet av grönska och bevarandet av befintlig biologisk mångfald, gäller alla träd med stamdiameter större än 0,3 meter inom planområdet.
n3 Marken får inte användas för parkering.	Bestämmelsen gäller även handikapparkering. Motivet till bestämmelsen är att gården ska vara bilfri och tillgängliggöra grön innergård för hälsa och trivsel för de boende. Parkering går istället att anordna på förgårdsmark.
n4 Marken ska vara 50% infiltrerbar.	Motivet till bestämmelsen är att förorda gräsarmerad yta. Dels ska ytan upplevas grön trots parkeringsplatser, men också för att lokalt omhänderta dagvatten på hårdgjorda ytor som parkering. Detta ersätter asfalt och kan genom den genomsläppliga beläggningen flödesutjämna och rena dagvattnet.
n5 Dagvattenfördröjning ska finnas.	Avser åtgärder inom kvartersmarken för att fördröja och uppnå tillräcklig rening för 2-årsregnen. Enligt dagvattenutredningen ska minst 62 kubikmeter hanteras. Områdets topografi ska särskilt beaktas, föreslagna lösningar är upphöjda växtbäddar, nedsänkta bäddar, infiltration och översilning över gård och armerat gräs. Avsikten är att lösningarna ska vara öppna och bevara samt tillföra grönska.
n8 Nedsänkta ytor för snöhantering ska finnas.	Nedsänkt yta för snöupplag samt dagvattenhantering. Ytan kan planeras som en del av gårdens gestaltning för trivsam vistelse. Dagvattenutredningen föreslår en yta på 5 x 5 med en sänkning på 20 cm. Detta ska utföras enligt dagvattenutredningen samt projekteras vidare i detalj till nästa skede.
Utformning	
f1 Entréer mot gård ska finnas. (avgränsas av användningsgräns), endast byggnad mot byvägen)	Motivet till bestämmelsen är att underlätta tillgången till- och användandet av gården (F1 gäller endast övre huset.) Bestämmelsen stämmer med syftet att tillgängliggöra en grön gård för boende.
f2 Entréer ska finnas i markplan mot Byvägen.	Bebyggelseförslaget innebär möjlighet till nytt förhållningssätt mot Byvägen jämfört med tidigare bebyggelse inom fastigheten.

f3 Takkupor medges ej.	Motivet till bestämmelsen är att hålla nere upplevelsen av byggnadens höjd i relation till kringliggande bebyggelse, samt att behålla en varierad skala inom fastigheten. Bestämmelsen stämmer även med syftet att ansluta till befintligt bostadsområde och ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.
f5 Fasader längre än 20 meter ska ges ett varierat uttryck gällande fasadmateriäl, färgsättning eller förskjutning av fasad (Avgränsas av användningsgräns)	Motivet till bestämmelsen är att den upplevda skalan på nytillkommande bebyggelse bör stämma med övrig bebyggelse i området och de olika byggnadsvolymer ska ges en varierad gestaltning så att de tydligt upplevs som olika volymer.
f6 Fasader ska utformas utan synliga elementskarvar och modulskarvar, alternativt ska fasader ha en tydlig mönsterverkan inom vilka dessa inarbetats.	Planbestämmelsen syftar till att främja god arkitektur genom väl bearbetade detaljer. <i>Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och 2 kap. 5 § 3 PBL</i>
f7 Tak på komplementbyggnader ska vara vegetationsklädda.	Med en hög exploatering försvinner grönska. Gröna tak håller gårdsmiljön fortsatt grön samt hjälper till att fördröja dagvattnet vid regn.
f8 Ej balkonger mot gata.	Bestämmelsen begränsar möjligheten att placera balkonger mot gatan för att bevara det som utmärker befintliga byggnaders skala och form.
f9 Max balkongutskjut 0,8 meter.	Motivet till bestämmelsen är en gestaltning med väl avvägda proportioner på byggnad. Bestämmelsen ska uppmuntra indragna balkonger eftersom utanpåliggande balkonger får byggnaderna att upplevas större på en byggnad med redan hög BTA.
f10 Max balkongutskjut 1,5 meter.	Motivet till bestämmelsen är en gestaltning med väl avvägda proportioner på byggnad samt en tydligare begränsning mellan privat balkong och halvprivat gård.
Utförande	
b1 Suterrängvåning ska finnas.	Motivet till bestämmelsen är att säkra markanpassning och hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.
Utnyttjandegrad	
e1 Största bruttoarea ovan mark är 4800 kvm (avgränsas av användningsgräns)	Bestämmelsen begränsar och möjliggör total BTA ovan mark inom planområdet. Motivet till bestämmelsen är att reglera byggrätten på fastigheten ur ett helhetsperspektiv. Bestämmelsen gäller exklusive källare och suterräng.
e2 Bruttoarea under mark är 1200 kvm för källare och	Motivet till bestämmelsen är att reglera byggrätten på fastigheten ur ett

souterräng (Avgränsas av användningsgräns)	helhetsperspektiv. Bestämmelsen gäller källare och suterräng.
e3 Största byggnadsarea är 65 kvm.	Bestämmelsen reglerar hur stor yta komplementbyggnader får ta på fastigheten.
e4 Största bruttoarea ovan mark är 2300 kvm.	Motivet är att möjliggöra samt begränsa storlek på sammanhängande volym och begränsa skalan på nytillkommande bebyggelse för att undvika stora skillnader mot bebyggelse i området. Bestämmelsen gäller exklusive källare och suterräng.
Ändrad lovplikt	
a1 Marklov krävs även för fällning av träd.	Bestämmelsen ger stöd åt n1 och n2 för fortsatt behov av bevarande av grönska och biologisk mångfald.

Administrativa bestämmelser

För hela planområdet

Planbestämmelse	Motivering
	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga kraft.

Genomförandefrågor

Genomförandefrågor

Här 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

Planområdet ska bestå av en sammanhängande fastighet. Skräddaren 5 och 9 ska slås ihop till en och samma fastighet.

Minsta fastighetsstorlek är 3868 kvm. PBL 5:13 och 6:11

Fastigheterna planeras utifrån att det är en helhet, både gällande fördelning av BTA men även utifrån placering av funktioner.

Förändrad fastighetsindelning

Avsikten är att fastighetsbildning ska ske så att fastigheten Skräddaren 5 samt 9 slås samman och bli en sammanhängande fastighet på 3868 kvm. Sökanden bär ansvaret för att initiera och bekosta fastighetsregleringen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Samhällsbyggnad gör bedömningen att planen ger en samhällsekonomisk vinst eftersom fler bostäder skapas i område med utbyggd service. Fler bostäder i centrala lägen kan ge inflyttning och få kommunen att växa med möjlighet att erbjuda ytterligare service.

Planavgift

Exploatören står för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar. Vid bygglovsprövning kommer därför inte någon planavgift att tas ut.

Inlösen

Ca 145 kvm mark kommer att inlösas från fastigheten Skräddaren 10 för att övergå till den kommunala gatufastigheten 6:27 i samband med ändrad användning GATA. 82 kvm markremsa intill Skräddaren 5 med tidigare rätt till införlivning i fastigheten släcks i samband med ändrad användning GATA.

Enligt tomtindelning från år 1950 (akt 2380K-663FRÖ) hade Skräddaren 5 och nuvarande Skräddaren 10 möjlighet att införliva en remsa vardera från Karolinavägen i sin respektive fastighet. Införlivningen genomfördes gällande Skräddaren 10 år 1972 genom fastighetsreglering (akt 23-FRJ-1451) men har inte gjorts för Skräddaren 5. Därav ”hacket” mellan Skräddaren 5 och 10 mot Karolinavägen som nu justeras.

Vid beslut enligt plan- och bygglagen ska det alltid göras en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Utgångspunkten i lagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren. Den tidigare plannytta och möjligheten att lösa in remsa löstes aldrig in och nyttjades aldrig av Skräddaren 5.

Drift, vatten och avlopp

Fastighetsägaren ansvarar för drift av dagvattenanläggningar på kvartersmark. Teknisk förvaltning, avdelning Avfall VA är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt allmänna dag vattenanläggningar.

Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplan

Planområdet omfattas idag av detaljplan för kv. Hornsberg F8 upprättad 2 augusti 1946 och medger bostad i 2 vån.

Planbesked

Planbesked lämnades §92 MSN 2019-04-29. Planbeskedet handlade om ansökan om att pröva detaljplan för ytterligare ett bostadshus på Skräddaren 5 samt påbyggnad på befintligt flerbostadshus med en våning.

Översiktsplan

Detaljplanen är i linje med översiktsplanen. Planområdet ligger inom ett prioriterat förtätningsstråk enligt översiktsplanen Östersund 2040, med god tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, service och rekreation. En förtätning kan bidra till att målen i kommunens tillväxtplan kan uppnås.

FÖP Centrala Frösön 1998 beskriver karaktären i området med de ljusa fasaderna och i huvudsak tegelröda taken. Även kvartersindelning, gatumönster och gatuutformning med förgårdsmark samt tillvaratagande av utsikt i gatuförlängningarna och de trappade husen. Utsikten beaktas så att så många som möjligt kan ta del av den från sin bostad.

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.

Friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv, Storsjöbygden (FZ8). Värdet består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalvfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. Områdets värden kan reduceras av ny bebyggelse, skogsavverkning, skogsodling på eller igenväxning av odlingsmarkerna.

Friluftslivet ger hälsa, naturförståelse och regional utveckling. Förutsättningarna för friluftslivet bör bevaras och utvecklas. Grunderna för naturvårdsarbetet är bland annat människans behov av naturupplevelser genom friluftsliv, naturstudier och

estetiska värden i syfte att främja människors hälsa och välbefinnande nu och i framtiden.

Planförslaget påverkar inte friluftslivet. Däremot ger en förtätning i detta läge tillgång till stadsnära friluftsliv för fler boende på centrala Frösön.

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården (Storsjöbygden Z25). Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar, med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp, på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planförslaget innebär att flerbostadshus kan tillskapas i ett redan exploaterat område och bedöms således inte påverka riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

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.

Skyddsområde vattentäkt 7 kap 21 § MB,

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, primärzon för Minnesgårdets ytvattentäkt. Under förutsättning att skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet följs, framför allt under byggksedet, bedöms påverkan på vattenskyddsområdet bli obefintlig.

En dagvattenutredning kommer att tas fram som underlag för detaljplanläggningen. Planområdet bedöms kunna utformas så att erforderlig rening av dagvatten uppnås.



Figur 10: Fullvuxna träd på fastigheten skyddas med planbestämmelse.

Natur

Mark och vegetation

Fullvuxna träd på fastigheten skyddas med planbestämmelse.

Terrängförhållanden

Marken inom området har en sluttning från väst till öst med marknivåer för undersökningspunkter som varierar mellan + 322,2 och +327,9.

Ekosystemtjänster

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.

Planområdet kan verka försörjande idag då det är väldigt grönt tack vare stora träd.

Träden har även en reglerande funktion i och med att de kyler fasader vid värmeböljor, 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. Bestämmelse regleras att vid nedtagning av träd med diameter större än 30 cm ska nytt träd planteras inom planområdet.

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.

Biotopskydd

Generellt biotopskydd 7 kap. 11 § MB (förteckning i SFS 1998:1252 bilaga 1). Generellt biotopskydd gäller för äldre rönnar planterade i en enkel rad som består av minst fem träd längs Kaptensgatan. Med föreslagen bebyggelse är det svårt att anpassa så att rönnarna kan stå kvar. Platsen är bästa läget för en infart till underliggande garage. Dispens avses sökas för rönnar.

Miljö

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för planförslaget (*Norconsult 251216*). Utgångspunkten för dagvattenutredningen är att ett 2-årsregn ska kunna renas och fördröjas inom kvartersmark och att större regn kopplas på befintliga ledningar. Vid flödesberäkningar används en klimatfaktor på 1,25 för att skapa större marginal mot framtida klimatförändringar. I första hand ska dagvatten omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar.

I samband med en geoteknisk utredning utreddes markens förutsättningar. Jordprofilen i området består av grusig sandig morän till siltig lerig morän, med varierande permeabilitet från relativt permeabel till närmast icke-permeabel. Detta innebär att moränens dräneringsförmåga varierar inom undersökningsområdet.

Installerade grundvattenrör visar på en fri grundvattenyta mellan 4,1 – 9,8 m under markytan, vilket motsvarar nivåerna + 312,6 - + 321,7. Rören har satts ner till mellan 5,5 - 10,4 m under markytan. Grundvattennivåerna ska förväntas variera med årstid och nederbördsförhållandena. Generellt under de perioder av året då mer nederbörd faller, såsom höst och vår ligger normalt grundvattenytan närmare markytan och under torrare perioder av året, sommar och vinter, kommer grundvattenytan att ligga lägre.

Påverkan på recipient, omkringliggande områden samt förslag på hanterande av skyfall beskrivs i dagvattenutredningen.

För att säkerställa att dagvatten kan tas omhand regleras minsta vattenmängd som ska fördröjas inom området vid full utbyggnad. Även åtgärders funktioner regleras i egenskapsbestämmelser i plankartan. Exempelvis ska infiltrationsytor, nedsänkta samt upphöjda regnbäddar samt yta för snöhantering finnas inom planområdet. Tak på komplementbyggnader ska dessutom vara vegetationsklädda. Dagvattnet leds sedan mot kommunala ledningsanslutningar för ytterligare hantering.

Geotekniska förhållanden

Risken för ras och skred är generellt mycket låg i Östersunds kommun men kan vara aktuellt att beakta vid bebyggelse i sluttningslägen. Geoteknisk utredning utfördes av WSP Sverige AB 250528.

Sammanfattningsvis utgörs jorden av ca 1 meter fyllnadsmaterial ovan morän. Fyllnadsmaterialet består mestadels av mullhaltig grusig sand innehållandes växtdelar. Fyllnadsmaterial har påträffats över hela undersökningsområdet med varierande lagringstäthet. Området ligger enligt SGU:s jordartskarta vid gränsen där moränen övergår till moränlera eller lerig morän, se figur 5.1 för projektets lokalisering i SGU:s jordartskarta. Jorddjupet uppskattas variera mellan 30 – 50 meter enligt SGU:s jorddjupskarta. Moränen bedöms vara grusig sandig morän till siltig lerig morän. Marken inom området är generellt inte sättningskänslig, men lösare skikt förekommer i moränen varvid problematik med differentialsättningar kan förekomma vid grundläggning med grundplintar. Grundläggning med pålning kan inte uteslutas om differentialsättningar bedöms som för stora i ett senare skede.

Schaktbotten ska förses med materialskiljande lager av geotextil innan fyllning kan påföras. Den packade fyllningen ska ha en större bredd och längd än den platta den ska bära. Schaktslänter skall anpassas efter rådande förhållanden för att vidmakthålla erforderlig säkerhet avseende bland annat stabilitet, bottenuppluckring och erosionsproblematik. Vid schakt beter sig morän i princip som den jordart som dominerar. I delar av området är den dominerande jordarten i moränen lera. Vid högt vatteninnehåll är lerjordar flytbenägna och förlorar därmed lätt sin bärighet.

Stabiliteten för eventuella schaktslänter är osäker, varför planering av schakter i samband med byggnation skall utföras i samråd med geotekniker.

Marken inom området har en sluttning från väst till öst med inmätta marknivåer för undersökningspunkter som varierar mellan nivå + 322,2 och +327,9.

Utifrån ovanstående bedömer Samhällsbyggnad att marken är lämplig för bebyggelse men inför byggnation krävs en förfinad geoteknisk utredning för att säkerställa och dimensionera utifrån ökade laster på marken.

Jordprofilen i området består av grusig sandig morän till siltig lerig morän, med varierande permeabilitet. Detta innebär att moränens dräneringsförmåga varierar inom undersökningsområdet.

Stabiliteten på området bedöms som tillfredställande under gjorda antaganden och inga stabilitetsproblem föreligger inom området. Framtida antagna laster från tilltänkta byggnationer bedöms inte orsaka stabilitetsproblem. Stabiliteten för eventuella schaktslänter är osäker, varför planering av schakter i samband med byggnation skall utföras i samråd med geotekniker.

Kompletterande undersökning med avseende på geoteknik bedöms ej krävas för fortsatt utredning av detaljplan. Kompletterande undersökningar kan erfordras vid detaljprojektering, då dimensioneringsparametrar skall framarbetas till konstruktör, alternativt för förfrågningsunderlag

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 klassas som normalradonmark, och nya byggnaders grundkonstruktioner ska byggas med Radonskyddande utförande.

Kontroll av markradon utfördes inom området under vecka 21 2025. Mätningarna är utförda 0,7 m under markytan, vilket är ett grusigt material. Utförda markradonmätningarna visar på nivåer mellan 16 och 21 kBq/m³. Uppmätta värden klassar marken som normalradonmark, som i grus definieras som markradonhalter mellan 10 och 50 kBq/m³. För redovisning av markradonundersökning hänvisas till Markteknisk undersökningsrapport (MUR), daterad 2025-05-28.

Hydrologiska förhållanden

Jordprofilen i området består av grusig sandig morän till siltig lerig morän, med varierande permeabilitet från relativt permeabel till närmast icke-permeabel. Detta innebär att moränens dräneringsförmåga varierar inom undersökningsområdet.

Installerade grundvattenrör visar på en fri grundvattenyta mellan 4,1 – 9,8 m under markytan, vilket motsvarar nivåerna + 312,6 - + 321,7. Rören har satts ner till mellan 5,5 - 10,4 m under markytan. Grundvattennivåerna ska förväntas variera med årstid och nederbördsförhållandena. Generellt under de perioder av året då mer nederbörd faller, såsom höst och vår ligger normalt grundvattenytan närmare markytan och under torrare perioder av året, sommar och vinter, kommer grundvattenytan att ligga lägre.

Kulturmiljö



Byggnader

Stadsdelen en blandad gestaltning med en variation av tegel, puts, stående paneler med i huvudsak ljusa färger. Det är snarare den återkommande stadsstrukturen som ger området dess karaktär och användning.

Utmed Byvägen sluttar terrängen och samtliga bostadslägen är utsiktslägen eftersom bebyggelsen är trappad utmed sluttningen.

Väster om Byvägen består i huvudsak av villor med liknande avstånd och fasader mot gatan, med få undantag. Villatomterna är ca 1500 kvm och husen i en och två plan plus suterräng. Det finns exempel på förtätningar med avstyckningar och mindre tomter både i Hornsbergsområdet och längre söderut på Frösön, både avstyckade villatomter och förtätningar på fastigheter med kombinationen flerbostadshus och villa.

Öster om Byvägen, varierar höjdförhållande och förhållningssättet mot gatan mer. Det är inte självklart att byggnaderna linjerar med gatan och man har istället förhållit sig till gränderna i sluttningslägen.

Öster om planområdet har Hornsberg en tydligare stadsmässig struktur med fasader från flerbostadshus vända mot Fjällgatan, Hornsgatan, Bergsgatan och Hamngatan och färre suterrängvåningar. Det sluttar mindre och höjderna tas upp med hela kvarteren/fastigheterna. Flerbostadshus med tre våningsplan och två trapphus per fastighet dominerar. Däremellan finns en variation av parkeringsplatser, carportar och gröna uppvuxna gårdar och lekplatser.

Ett kvarter bort, på Hornsgatan inryms verksamheter i flera av husens entrévåningar mot gatan.



Befintlig byggnad mot Byvägen ska rivas.

Gården idag.



Befintliga byggnader mot Kaptensgatan får byggas på.

Befintlig parkering och bostadsgård.



Fjällgatan och grannfastigheten Skräddaren 10.

Befintliga byggnader som tillåts bli högre.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är en grundläggande förutsättning för människors delaktighet i samhället. En otillgänglig omgivning inskränker rörligheten och valfriheten, med negativ påverkan på hälsan som en konsekvens. Grupperna funktionshindrade och äldre har en särställning i detta avseende. Även barns möjlighet till ohämmad lek utan vuxnas översyn påverkas av tillgängligheten.

Tillgänglighet till skolor och fritidsaktiviteter är viktiga för barns möjlighet att själva förflytta sig. Förskola finns inom 300 m avstånd till planområdet och årskurs 4-9 finns inom 700 m gångavstånd till planområdet. Grundskola F-3 ligger på upp till 2 km från planområdet.

Planområdet sluttar och gårdsmiljön sluttar. Entréerna samt handikapparkeringsytorna behöver vara plana inom planområdet. Tillgängliga uteplatser bör skapas med mindre sluttning än 1:50.

Sociala

Planområdet ligger med nära tillgång till grönområde i skog och kuperad terräng. Grönområdet lämpar sig för utförsåkning, cykling samt promenader och löpning. Rekreatiomsområdet är ej tillgängligt. Planområdet har en uppvuxen trädgård med biologiska värden. Viss gallring och upprustning krävs för god tillgänglighet och ökad användbarhet av fler boenden.

Bestämmelse med entréer mot gården ska öka överblicken över gårdsmiljön samt göra den mer aktiv.

Teknik

Vatten och spillvatten

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för renvatten och spillvatten. Tillräcklig kapacitet finns i befintligt nät för vatten.

Värme och kyla

Möjlighet finns för anslutning till fjärrvärme/kyla.

El och IT-struktur

I nuvarande transformatorstation så finns det ca 800A att tillgå. Det anses vara tillräckligt för områdets tillbyggnad. Befintlig kabel behöver bytas ut i samband med nybyggnation.

Service

Från planområdet är det ca 150 meter till närmsta förskola, 1,5-2 km till närmsta skola f-3 och 650 m till närmsta skola 4-9. Det är dessutom 450 m till närmsta matbutik.

Trafik

Gator och motortrafik

Inga kända trafikproblem finns i området. Skräddaren 5, 9 och 10 är ett kvarter omgärdat av allmänna gator kantade med nätta trottoarer. Inga planer finns på utökade cykelstråk i området. Entréer kommer att finnas mot samtliga gator och möjlighet att parkera i nära anslutning till alla entréportar ut mot gatan. I gårdsmiljön är parkering förbjuden

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.

Gång- och cykel

Bostadsområdet har inget naturligt gång- och cykelvägnät, men är däremot omgivet av äldre gator i ett äldre område med fordonstrafik. Förutsättningarna för cykeltrafik är således begränsat till att samsas med fordonstrafiken. Trottoar finns för gångtrafikanter.

Kollektivtrafik

Området har nära till flera busshållplatser med kollektivtrafik inom 300 meter. Dock är turtätheten relativt gles och utan busskurer. Nr 11 passerar både Fjällgatan och Byvägen. Nr 5 passerar Kaptensgatan.

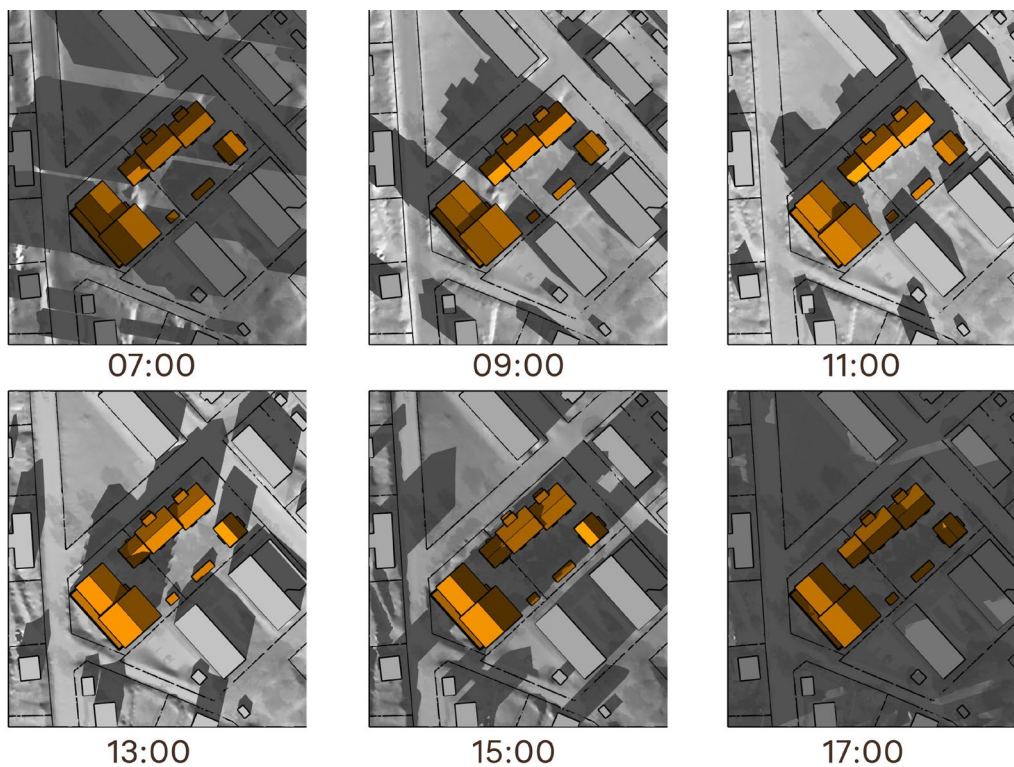
Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

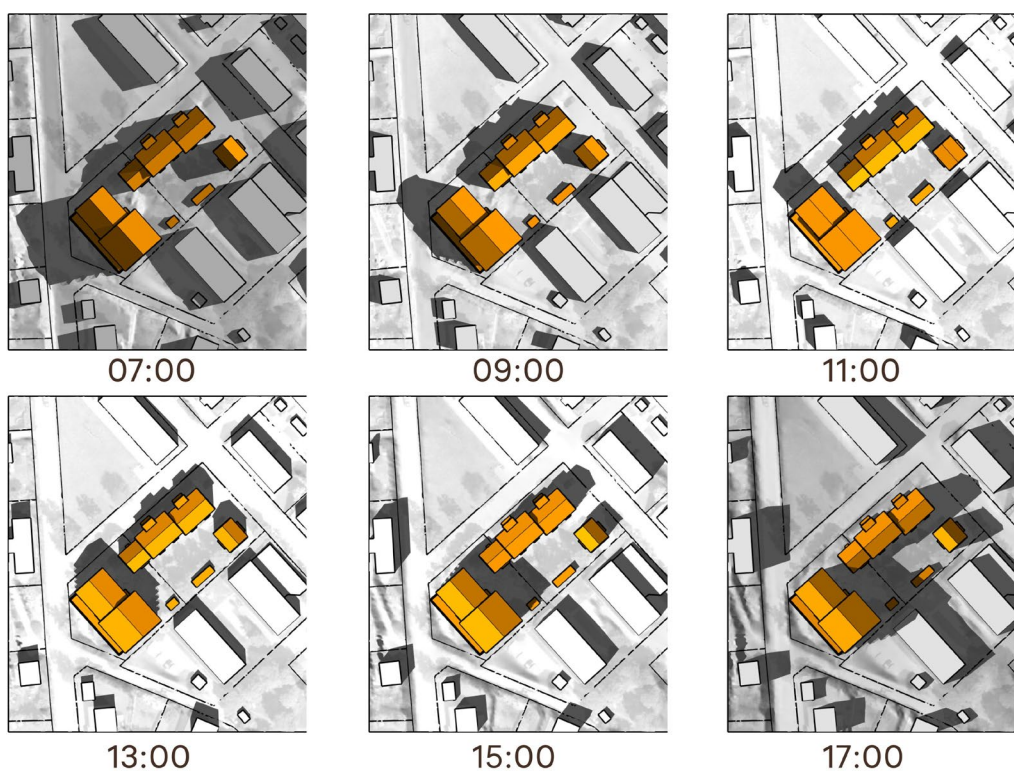
Detaljplanen kräver sammanslagning av Skräddaren 5 och 9.100 kvm kvadratmeter av Skräddaren 10 överförs till kommunens gatufastighet.

Dagsljus och skugga

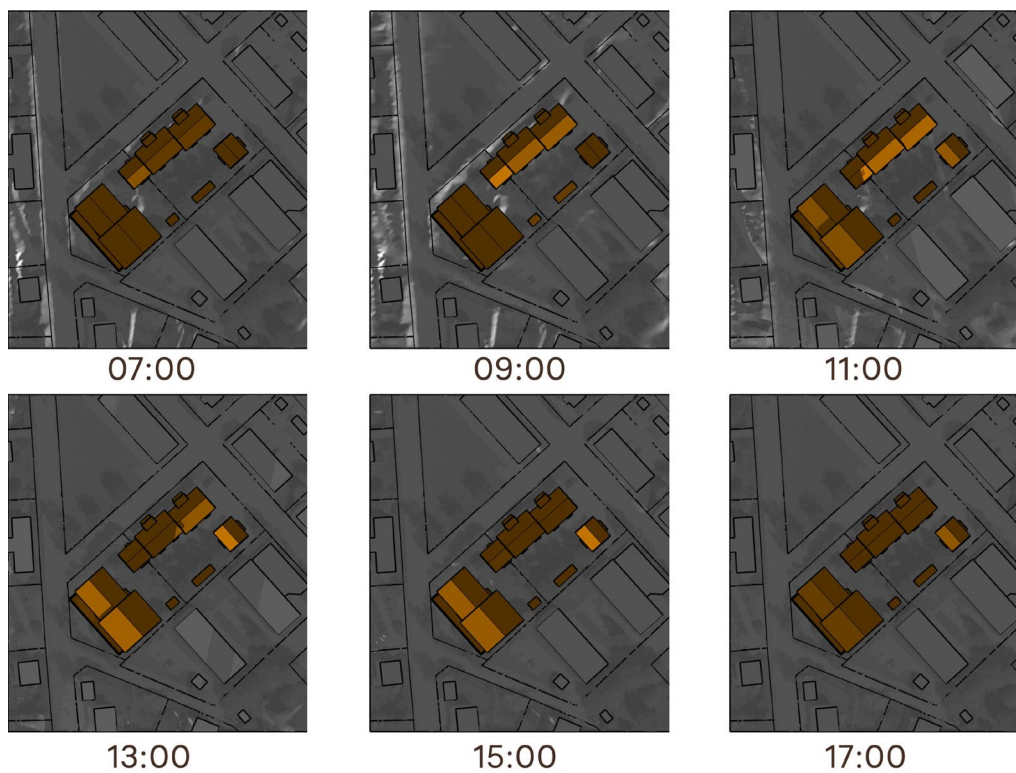
Planområdet har en placering på Frösön som gör att solljuset naturligt är begränsat. Gården saknar sol efter kl 15 under vinterhalvåret. Planförslaget innebär att intilliggande/bakomliggande fastighet skuggas fram till 10 på förmiddagen. Lägenheterna vända mot Byvägen har sol mitt på dagen. I samband med vintersolståndet har endast de övre lägenheterna i hus två och tre solglimtar mitt på dagen.



Figur 11: Vår/höstdagjämning 20 mars och 22 september.



Figur 12: Sommarsolstånd 21 juni



Figur 13: Vintersolståndet 21 december.



Figur 14: Dispens sökes för rönнар, de går ej att spara. Ersätts av trädrad i förgårdsmark.

Biotopskydd

Generellt biotopskydd 7 kap. 11 § MB (förteckning i SFS 1998:1252 bilaga 1). Generellt biotopskydd gäller för 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 är det svårt att anpassa så att rönnarna kan stå kvar. Platsen är bästa läget för en infart till underliggande garage. Dispens avses sökas för rönnar.

Fullvuxna träd på fastigheten skyddas med planbestämmelse:



Landskapsbild

Det är viktigt med inte alltför stora höjdmässiga avvikelser från befintliga byggnader i området och upplevd höjd är viktigare än faktisk höjd. Tätheten har jämförts 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. Förslaget innebär en förtätning utan att för den delen stänga till luckor och utblickar. Viss luftighet mellan byggnaderna behöver finnas kvar för att de boende ska få utblickar och för att landskapsbilden inte ska förändras negativt.

I liggande förslag får de boende en väl avgränsad bostadsgård. Intilliggande bostäder påverkas mycket lite av den tänkta exploateringen.

Ny bebyggelse föreslås placeras längst västerut i planområdet mot Byvägen. Detaljplaneförslaget innebär påbyggnad på befintliga byggnader mot Kaptensgatan, ytterligare en mindre volym samt ytterligare en byggnadsvolym mot Fjällgatan om detaljplanen nyttjas till fullo. Ny bebyggelse ska placeras så att den inte medför

negativ påverkan på in- och utblickar eller orsakar skuggning mot närliggande bebyggelse.

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.

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. Nockhöjder kommer att hålla nere byggnadsvolymernas höjder.

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 byggnadsvolymerna. 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.

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 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.

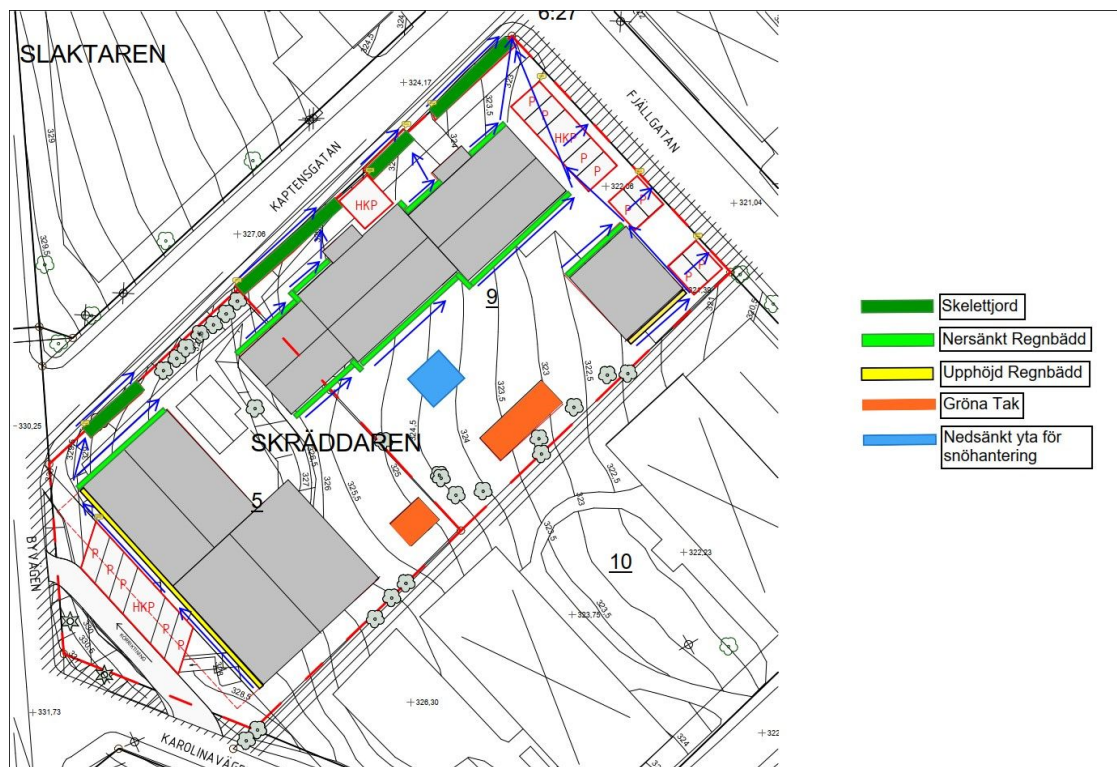
Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 11 december 2025 § 229 att en miljökonsekvensbeskrivning *inte behöver* upprättas. Länsstyrelsen *delar*

kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

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. Parkering behöver 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 förutsättningarna för en ny infart till fastigheten studeras i planarbetet.

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



Figur 15: Illustrationen visar möjliga dagvattenlösningar för platsen.

Dagvatten

Norconsult AB har, på uppdrag av Östersunds kommun, upprättat en dagvattenutredning 2025-12-16 Östersund. Uppdraget omfattar beräkning av dagvattenflöden, fördröjningsvolymier samt förslag på utformning och placering av lösningar för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Vidare ska bedömning göras utifrån den planerade exploaterings påverkan på möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för recipient.

Östersunds kommun har riktlinjer för dagvattenhantering där punkter gällande hållbar dagvattenhantering för både nya samt ändrade detaljplaner, listas nedan. Inom planområdet ska rekommendationer enligt Svenskt Vatten P110 gälla för fördröjning av dagvatten. Detta innebär att dagvatten ska fördröjas motsvarande 10-årsregn för gles bostadsbebyggelse, 20-årsregn för tät bostadsbebyggelse och 30-årsregn för centrum-och affärsområden. Inom varje fastighet ska minst ett 2-årsregn renas och fördröjas. Vid flödesberäkning efter exploatering ska klimatkfaktor 1,25 tillämpas. Vid genomförande av detaljplaner ska dagvattnet minst renas ner till befintlig situation inom planområdet idag.

Utförda grundvattenundersökningar visar på en fri grundvattenyta som ligger mellan 4,1–9,8 meter under markytan. Detta motsvarar marknivåer i intervallet +312,6 till +321,7. Grundvattennivåer förväntas variera med nederbördsförhållanden och årstid. Under mer nederbördsintensiva perioder, höst och vår ligger grundvattenytan närmare markytan. Under torrare perioder under året, sommar och vinter, kommer grundvattenytan att ligga i det lägre intervallet. Stabilitet på området har bedömts till tillfredställande och inga stabilitetsproblem förekommer inom planområdet. Marken är generellt sett inte sättningskänslig, men partier av lösare skikt förekommer i moränen och kan påverka differentialsättningar vid grundläggning med grundplintar. Marken är klassificerad som normalradonmark. Vid exploatering av nya byggnader bör grundkonstruktionerna byggas med radonskyddande utförande.

Dimensionerat flöde för kvartersmark beräknas utifrån ett 2-årsregn. En klimatkfaktor på 1,25 tillkommer i beräkning av flöde efter exploatering. Dimensionerat flöde innan exploatering är beräknat till 15 l/s och efter exploatering till 34 l/s. Erforderlig magasinvolym har beräknats till 62 m³. En hållbar dagvattenhantering bedöms kunna uppnås efter exploatering med föreslagna dagvattenåtgärder i form av nedsänkta regnbäddar för att ta hand om takavvattning, gröna tak på komplementbyggnader, permeabel beläggning på parkeringsplatser och skelettjordar för ökad rening. Regnbäddars sammanlagda yta är beräknade till 110 m². Öppna dagvattenlösningar ska prioriteras framför slutna lösningar för att skapa rening och ökad kapacitet vid översvämningar.

Större grönytor försvinner i och med planeringen av området och den exploaterade markytan ökar. Detta medför områdets infiltrationsförmåga minskar och avrinningen ökar. Det är viktigt att säkerställa att det ökade flödet från planområdet som exploateringen medför inte försämrar situationen nedströms. För dagvatten- och skyfallshantering är en genomtänkt höjdsättning vid utbyggnad inom planområdet av vikt. Den fysiska planeringen ska genomföras så att ny bebyggelse och nya anläggningar inte påverkar omkringliggande infrastruktur, bebyggelse eller markområde negativt vid normala eller kraftiga (100- års regn) regnhändelser. Regnbäddar utmed fasader är ett utmärkt alternativ för att bemöta behovet av att hålla nere byggnadsvolymernas höjd om inte höjdsättningen kräver att byggnader placeras ovanför gatunivån i alla lägen.

Föroreningsmängderna och föroreningshalterna beräknas öka efter den planerade exploateringen (utan rening). Föreslagna reningsåtgärder har däremot bra effekt

och efter rening beräknas endast föroreningshalten av kvicksilver öka, däremot ökar föroreningsmängden för kvicksilver, nickel och krom. Efter rening beräknas endast halten kadmium överskrida gällande riktvärden (Östersunds kommun u.å.-b). För de ämnen där föroreningsmängden och halten förväntas minska efter exploatering med rening är bedömningen att föroreningarna inte riskerar att försämra och/eller äventyra möjligheten till förbättring av recipientens status.

MKN för Storsjöns ekologiska status och kemiska ytvattenstatus är god kemisk ytvattenstatus. MKN uttrycker den ekologiska och kemiska kvalitet som ska ha uppnåtts vid en viss tidpunkt. Målsättningen är att alla definierade vattenförekomster ska ha uppnått en god kemisk och ekologisk status. Planområdet avrinner till recipient Storsjön som i dagsläget erhåller en måttlig ekologisk status och en ej god kemisk status.

n5 Dagvattenfördröjning ska finnas

Motivet: Avser åtgärder inom kvartersmarken för att fördröja och uppnå tillräcklig rening för 2-årsregnen. Enligt dagvattenutredningen ska minst 62 kubikmeter hanteras. Områdets topografi ska särskilt beaktas, föreslagna lösningar är upphöjda växtbäddar, nedsänkta bäddar, skelettjordar samt infiltration och översilning över gård och armerat gräs. Avsikten är att lösningarna ska vara öppna och bevara samt tillföra grönska.



Figur 16: Armerat gräs föreslås på parkeringsyta, för dagvattnets genomsläpplighet samt för upplevelse av grönska.

Gräsarmerad yta mot Fjällgatan: Ledningsanslutningen ligger tyvärr inte i planområdets lägsta punkt och att åtgärda detta är inte förenligt med områdets höjdsättning och gestaltning. Därför föreslås istället översilning över infiltrerbar parkeringsyta mot Fjällgatan. Förslagsvis läggs en gräsarmering på ytan så att den tål bilarnas tyngd, bidrar med grönska till platsen och infiltrerar dagvattnet. Denna lösning fyller syftet att skapa grönska på en yta där det annars inte finns utrymme för buskar och träd. Detta ersätter asfalt och kan genom den genomsläppliga beläggningen flödesutjämna och rena dagvattnet. Hur vattnet från parkeringen ska nå det allmänna nätet behöver utredas vidare i senare skede samt hur ledningsnätet ser ut inne på fastigheten idag.

n4 Ytan ska vara 50% infiltrerbar.

Skötsel: Reningen sker genom olika steg; sedimentation, filtrering och fastläggning. Ett regelbundet underhåll rekommenderas för att minska risk för igensättning. Underhållet omfattar gräsklippning, ogrärensning och högtrycksspolning, kombinerat med vakuumsugning samt byte av fog material. Utan korrekt skötselhantering finns risk att sediment och föroreningar spolas bort i samband med kraftiga regn.

Alternativ: Man kan leda vattnet från regnbäddar djupt under marken mot anslutningspunkt i korsningen Kaptensgatan/Fjällgatan. Gräsarmerad betong kan fortfarande finnas kvar men reningseffekten samt effekten av en översilning försvinner men upplevelsen av grönska finns kvar.

Vegetationsbeklädda tak: Vegetationsbeklädda tak är främst till för fördröjning och inte rening av dagvattnet. De gröna taken bidrar till mer än bara dagvattenhanteringen, de ger även ökad energieffektivitet och ökad biologisk mångfald samt bidrar till upplevelsen av en grön innergård.

f7 Tak på komplementbyggnader ska vara vegetationsklädda.

Den som äger fastigheten har ett ansvar att inte påverka andra fastigheter negativt, t ex genom bestämmelserna i jordabalken 3 kap 1 §: *Var och en skall vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom taga skälig hänsyn till omgivningen.* Om det är en kommunal gata bör kommunen som fastighetsägare av gatumarken alltså se till att det inte rinner vatten in på en privat gård.

Bestämmelser på gården:

n8 Nedsänkta ytor för snöhantering ska finnas.

Dagvattenutredningen föreslår en yta på 5 x 5 med en sänkning på 20 cm. Detta ska utföras enligt dagvattenutredningen samt projekteras vidare i detalj till nästa skede.

n3 Marken får inte användas för parkering.

Bestämmelsen gäller även handikapparkering. Motivet till bestämmelsen är att gården ska vara bilfri och tillgängliggöra grön innergård för hälsa och trivsel för de boende. Parkering går istället att anordna på förgårdsmark.

Utöver ovanstående bestämmelser föreslås regnbäddar samt skelettjordar, men de regleras ej.

Regnbäddar: Takavvattning föreslås ledas via stuprör ner till försänkta regnbäddar där dagvattnet fördröjs och renas. Regnbäddarna sänks ner under markytan förutom åt sydväst mot byvägen där det kommer bli en upphöjd variant med tanke på parkeringsgarage. Dagvattnet leds sedan vidare till skelettjordar, som placeras vid framtida trädplantering utmed Kaptensgatan, för ytterligare rening innan det slutligen rinner till befintligt dagvattenledningsnät i norra hörnet av tomten.

En regnbädd är en nedsänkt planteringsyta som fördröjer, renar och avleder dagvatten från omgivande ytor. Vattnet renas genom infiltration i regnbäddens lager där växterna bidrar både till rening och till att bibehålla infiltrationskapaciteten. Konstruktionen består av väl-dränerade lager, vilket ställer krav på växter som tål växlande perioder av torka och höga vattennivåer.

Regnbäddarnas höjd över jordyta (i bädden) antas vara 0,2 m. För nedsänkta regnbäddar innebär detta att regnbädden är nedsänkt under mark och det antas vara 0,2 m från omgivande marknivå ned till jordyta i bädden. Regnbädden antas ha ett ytterligare djup om 0,9 meter under mark och denna volym antas vara uppfylld med material som har en hålrumsvolym om 40 %.

Vid rampen/infarten från Kaptensgatan som leder till sutterängparkeringen ska dagvattnet från gatan förhindras från att rinna ner i garaget. Förslagsvis med hjälp av trottoarkant. Rampen/vägen som leder till garaget kan också lutas snett utåt så att vatten rinner av in mot gården.

Skötsel av regnbäddar: Regelbunden bevattning samt uppföljande kontroller krävs de första två åren, kompletterat med löpande ogrärensning och växtskötsel. Underhåll krävs av ytskikt och filtermaterial samt rensning av inlopp och bräddavlopp för att motverka frysskador eller igensättning.

Alternativ: Alternativ till några av regnbäddarna vore att byggnaderna placeras över marknivå på gatorna. Samhällsbyggnad anser att det alternativet ger högre byggnader alternativt att det skulle innebära behov av att sänka antalet våningar i byggnaderna för att höjderna ska anses lämpliga i förhållande till kringliggande bebyggelse.

Skelettjordar: Skelettjordar med trädplantering föreslås utmed Kaptensgatan. Dagvattnet leds in i den övre delen av skelettjorden genom exempelvis en rännstensbrunn med sandfång innan vattnet vidare infiltrerar ner genom skelettjorden. Dagvattnet renas genom infiltration och i samband med växtupptag. Då intilliggande mark tillåter infiltration kommer vattnet att perkolera ner och lösta partiklar kan avskiljas. Varje träd bedöms rymma cirka 3–4 m³ dagvatten. En fördel med skelettjordar är att de tar relativt liten plats i anspråk på markytan då dessa är en typ av underjordisk lösning.

Skötsel: Vid underhållsarbete finns en risk att intagsbrunnar sätts igen, särskilt under vintertid då sandning av vägar förekommer. En ytterligare utmaning utgörs

av behovet att rengöra eller byta ut skelettjord, vilket i regel kräver omfattande uppgrävningsarbete. Tekniska aspekter som bör beaktas inkluderar ytliga och större punktinsläpp till skelettjord som kan behöva erosionsskydd vid inloppet för att motverka materialförskjutning.

Bestämmelse angående skelettjordar har ej införts i plankartan.

Byggtiden: För hantering av dagvatten under byggtiden föreslås att dagvattenanläggningar anläggs först så att dagvattnet kan omhändertas från början. Om detta inte är möjligt kan särskilda åtgärder för omhändertagande vidtas, exempelvis genom att anlägga tillfälliga reningsanläggningar som sedimentations och infiltrationsbassänger i lägre liggande områden. I enlighet med Boverkets byggregler ska dagvattenåtgärder utformas så att de effektivt leder bort regnvatten och minskar risken för översvämningar, olyckor eller skador på byggnader och mark (Teknisk handbok, Östersund, 2025).

Investeringskostnad: Uppskattad Investeringskostnad för dagvattenhanteringen inom planområdet vid hanterande med hjälp av ovanstående tekniker baseras på schablonkostnad för de reningsanläggningar som redovisas i dagvattenutredningen från Stormtacs databas 2025. Investeringskostnader för gröna tak samt genomsläpplig beläggning saknas. Kostnadsuppskattningen avser anläggningskostnad (inkl. arbete, material och transport) men inte skötsel och projekteringskostnader.

Kostnadsuppskattning för olika dagvattenanläggningar (inkl. moms) enligt Stormtac 2025:

Regnbädd (110 m²) 1 400 000 SEK (760 000–2 400 000 SEK)

Skelettjord (80 m²) 990 000 SEK (500 000–2 000 000 SEK)

Miljökvalitetsnormer

Luft

Föreslagen användning påverkar luftkvaliten och möjligheten att följa miljökvalitetsnormen för luft negativt. Fler bostäder med fler människor i ett område innebär fler fordon. Däremot är bostäderna centralt belägna och på gångavstånd till stadscentrum, skolor och matbutiker. Vilket är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv eftersom det blir boenden som i mindre utsträckning är beroende av bil i vardagen.

Hälsa och säkerhet

Sociala konsekvenser

Allmänna lekplatser som stimulerar till spontana möten finns 600 meter bort. God närhet finns till förskola samt skola 4-9. Däremot är det längre till närmsta f-3

skola som ligger 1,5 km bort. Svenska kyrkans verksamhet finns som en mötesplats inom 400 m.

Barn

Förutsättningar finns för friyta i tillräcklig omfattning med utrymme för grön barnvänlig gård eftersom man har lyckats planera in p-platser i garage samt på förgårdsmark och lämnat gårdsytan fri från fordon. Kringliggande gator är alla låghastighetsgator.

Trygghet

Utformning av kvarteret med god belysning på gård, vid entréer och cykelförråd är viktigt för att skapa en trygg utemiljö. Entréer mot gård i nyttillkommande byggnad skapar också ökad trygghet. Gården med sin omgivande bebyggelse kommer att upplevas än mer privat än den gör idag tack vare nya byggnadsvolymer och många fönster samt balkonger som ger god naturlig bevakning, mänsklig närvaro och överblick.

Kulturmiljövård

Befintlig plan är från 1946. Det finns således inga planbestämmelser i gällande detaljplan för att skydda kulturhistoriska värden.

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.

Trafik

Detaljplanen med sin ökade BTA innebär också fler människor och fler fordon i området.

Området ligger centralt på Frösön, och är utpekad för förtätning och goda möjligheter finns att använda sig av kollektiva transportmedel samt cykel och gång till närliggande service och matvarubutiker. Soterrängvåning med garage planeras för att få undan bilar från gård- samt gatumiljö. Möjligheten att bygga för garage ses som positivt även för en framtid i området där man går över till en förändrad syn på ägande av bilen och utrymmet kan nyttjas för mobilitetslösningar eller i större utsträckning till bilpool för närområdet.

Motortrafik

Ett ökat antal boende inom kvarteret innebär att det kommer röra sig mer trafik i området.

Gång- och cykeltrafik

Inga separata gång- eller cykelvägar finns i området och inga planer finns på att inrätta nya i nära anslutning till detaljplanen. Det är ett sedan tidigare bebyggt

bostadsområde med trottoarer på bägge sidor. Kraven på cykelparkeringsplatser kommer att följas, vilket betyder drygt 70 cyklar i komplementbyggnader samt i befintligt suterränggarage.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Namn: Stadsplan

Plannummer: F8 23-FRJ-808

Laga kraft: 1946-08-02

Genomförandetid: 180 månader

Grundkarta

Upprättad: 2025-05-16

Uppdaterad: 2025-12-11

Översiktsplan

Östersund 2040, 20 mars 2014

Centrala Frösön, 25 juni 1998

Riktlinjer för dagvattenhantering 2020-10-20 § 209

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

Samråd: 2025-12-11 §229

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.

Dagvattenutredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Skräddaren 5 m.fl. Dagvattenutredning

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: Norconsult

Upprättad: 2025-12-18

Lagringsplats: Kommunens utredningsdatabas

Geoteknisk utredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Skräddaren 5, PM Geoteknik, Underlag för detaljplan

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: WSP

Upprättad: 2025-05-28

Lagringsplats: Kommunens utredningsdatabas