



Dnr MSN	174–2019
Dnr ByggR:	P 2019–22

Detaljplan för del av Brunflo-Änge 1:144 med flera BOSTÄDER OCH VÅRD I BRUNFLO Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Laga kraft den 26 april 2023

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 29 mars 2023

Upprättad av samhällsbyggnad den 15 mars 2023

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Granskningsutlåtande

Under granskningen ingick:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Dagvattenutredning, Arctan 28 maj 2021
- Geoteknisk utredning, Sweco 15 februari 2021
- Naturvärdesinventering, Väg och miljö 10 december 2020
- Bullerutredning, Norconsult 2 december 2020, kompletterad 22 juni 2022
- Riskanalys. Säkerhetspartner 22 januari 2021

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
PLANDATA	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
Särskilda frågor för bygglovet	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktliga planer och program.....	7
Detaljplaner.....	10
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning.....	11
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	12
Riksentressen enligt 3 kap MB	12
Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB	13
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	15
Naturmiljö	15
Kulturmiljö.....	24
Bebyggelse	26
Markanvändning	27
Delområde 1.....	27
Delområde 2.....	27
Delområde 3.....	28
Beskrivning av användningarna	28
Service	33
Tillgänglighet	33
Friytor.....	34
Gator och Trafik.....	35
Hälsa och Säkerhet.....	41
Teknisk försörjning.....	46
GENOMFÖRANDE.....	51
Tidsplan	51
Genomförandetid.....	51
Huvudmannaskap	51
Avtal	51
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	51
Tekniska anläggningar och ledningar.....	52
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	53
Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter	54
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	54

PLANBESKRIVNING

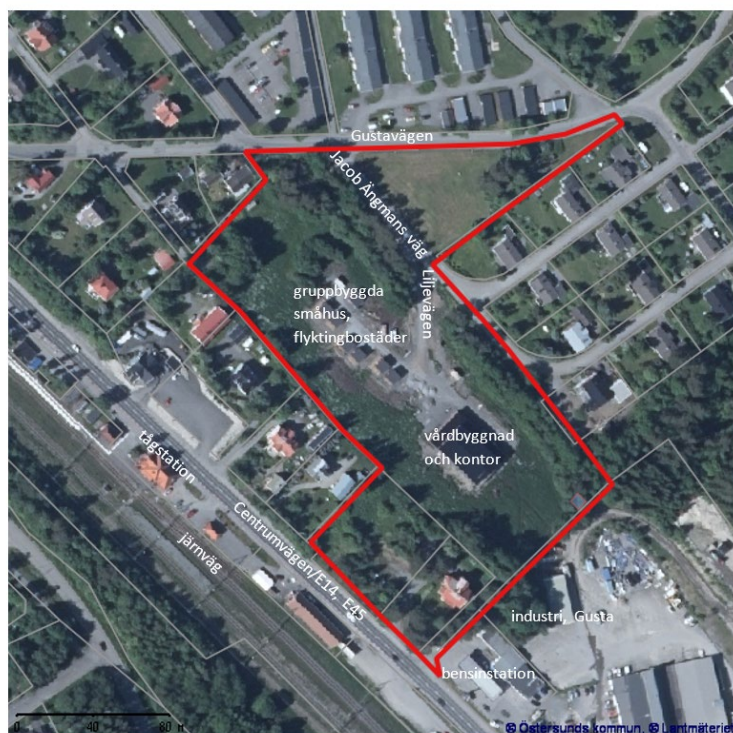
En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringarna som föreslås samt konsekvenserna av dessa. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

PLANDATA

Planområdet ligger i den södra delen av Brunflo. Tågstationen ligger knappt 200 meter sydväst om området. I närområdet finns bensinstation Gulf och Gusta industriverksamhet. Planområdet ligger intill Gustavägen och Liljevägen går genom planområdet. Flerbostadsområdet vid Karlviksvägen ligger i direkt anslutning till planområdet. Ett större område med enbostadshus finns öst om planområdet, vid Jakob Ängmans Väg och Von Essens väg bland annat.

Planområdet är ungefär 2,4 ha. Kommunen äger större delen av marken, fastigheterna Brunflo-Änge 1:144 och 1:97. Fastigheterna Brunflo-Änge 1:98, 3:1 samt 3:2 är i privat ägo.





För att underlätta beskrivningen delas planområdet in i tre delområden. Delområde 1 omfattar parkmarken nordost om Liljevägen. Sydväst om Liljevägen ligger delområde 2 och 3. Delområde 2 omfattar ungefär halva området, där de gruppbyggda småhusen som använts som flyktingbostäder låg. Delområde 3 omfattar en vård- och kontorsbyggnad men även de två fastigheter som gränsar till Centrumvägen/E14.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens övergripande syfte är att bredda markanvändningar för att möta dagens behov på ett tillfredställande sätt, vilket ger förutsättningar för att utveckla och stärka Brunflo som tätort.

Möjligheter för nya bostäder skapas i delområde 1. Utgångspunkten för omfattningen av bostäderna är behovet av den allmänna parken, men även påverkan på de biologiska värdena. Det blir möjligt att bygga två friliggande villor eller ett parhus alternativt två till fyra kedje- eller radhus. Höjden på den nya bebyggelsen regleras så att den överensstämmer med höjden på omkringliggande enbostadshus.

Delområde 2 får idag bebyggas med bostäder, förslaget innebär att området även får användas för vård och kontor. Det blir möjligt att bygga flerbostadshus alternativt vård- och kontorsbyggnader i tre till fyra våningar. I delområde 2 finns ett område med torv, vilket innebär risker för ras och skred. Planen syftar därför till att säkerställa att stabilitetshöjande och sättningsreducerande åtgärder genomförs innan byggnation av bebyggelse.

Delområde 3 får bebyggas med hotell samt restaurang och turistinformation idag. Förslaget innebär att användningarna hotell samt restaurang och

turistinformation tas bort och ersätts med vård, kontor och bostäder. Planen ger då möjlighet för permanent bygglov för befintlig vård- och kontorsbyggnad.

Utfarten från delområde 2 och 3 till allmän plats, gata, kommer att ske med en anslutning till Liljevägen. Planen syftar därför till att säkerställa att utfarten blir allmän plats, gata, men även att trafiksäkerhetshöjande åtgärder vidtas, både utfarten och Liljevägen. Detta regleras genom planbestämmelser.

Befintligt naturstråk i anslutning till Liljevägen har sparats till stor del för att trygga natur-, rekreations- och kulturhistoriska värden.

Planen syftar även till att skapa en förbindelse för fotgängaren och cyklister mellan bostäderna norr om Jakob Ängmans Väg, Liljevägen och Centrumvägen. Förbindelsen planläggs som naturmark. I den östra del av delområde 3 har naturmark också skapats för att hantera dagvatten.

På fastigheten Brunflo-Änge 1:98, i delområde 3, finns ett bostadshus. Huset har stora kulturhistoriska värden och planen syftar till att säkerställa dessa. Planförslaget innebär att markanvändningen anpassas till pågående användning, bostad.

Planen syftar vidare till att säkerställa att befintlig branddamm blir kvar.

Mindre delar av industrifastigheten, tidigare Gusta stenhuggeri (Brunflo-Änge 3:1) och fastigheten där bensinstation finns (Brunflo-Änge 3:2) är med i planförslaget av administrativa skäl. Planen syftar till att justera plangränser så att dessa sammanfaller med befintliga fastighetsgränser.

Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom planavtalet underskrivet den 16 september 2019.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Dagvatten, relativt stora ytor behövs för hanteringen av dagvattnet inom planområdet, särskilt skyfallshanteringen kräver speciella åtgärder. Påverkan på dagvattnet i byggskedet ska undersökas. Dagvattenlösningar ska även ordnas på allmän plats.
- Utfart till hemtjänstens område, trafiksäkerhetshöjande åtgärder behövs på anslutningen till Liljevägen men även Liljevägen.
- Geoteknik, i planområdets västra del finns ett område med torv som innebär risker för ras och skred.
- Kulturmiljö, bebyggelsen inom fastigheten Brunflo-Änge 1:98 har stora kulturhistoriska värden. Även en stenmur längs Centrumvägen, på fastigheten Brunflo-Änge 1:97, ska bevaras.
- Buller, skyddade uteplatser ska ordnas i de områdena som är utsatt för höga bullernivåer.

- Höjder och storlek på huvudbyggnaderna i delområde 2.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Nedan redovisas de översiktliga planer och program som berör planområdet/förslaget. Planförslaget är i linje med samtliga planer och program.

Översiktsplan och fördjupande översiktsplaner

Översiktsplan Östersund 2040

Planen antogs av kommunfullmäktige 2022 och visar kommunens viljeinriktning för utveckling av kommunen. Kommunens övergripande utbyggnadsstrategi är att bygga på den infrastruktur som redan finns. Syftet med strategin är dels att utnyttja det vi redan investerat i, vilket är god resurshushållning, dels att bygga tätorterna inåt, vilket ger korta avstånd och bättre underlag för kollektivtrafik och service. Det finns möjligheter att utveckla kommunens tätorters centrala delar på ett bra sätt genom förtätning. Brunflo har fina söderlägen med utsikt och mycket god kollektivtrafik med buss och regionaltåg. En förtätning i centrala Brunflo ger även förutsättningar för att upprätthålla och kanske även utveckla handel och service.

Utbyggnad ska prioriteras i lägen som ligger inom 300 meter från busshållplats och en kilometer från tågstation. Översiktsplanen pekar inte ut exakt var förtätningen kan ske, utan möjlighet till utbyggnad finns på de platser där strategierna och ställningstagandena följs.

Översiktsplanen pekar på behovet av att erbjuda olika typer av boenden. Befintlig bebyggelse ska kompletteras med det som inte finns för att skapa en blandad stad i enlighet med strategierna "Blanda staden" och "Erbjud en mångfald av boendetyper". Det behövs både nya bostäder som attraherar en yngre befolkning och bostäder för äldre i Brunflo. För att få igång flyttkedjor inom orten är det värdefullt om det byggs bostäder som är tillgängliga, till exempel genom att det finns hiss.

Förslaget är i linje med översiktsplanen.

Kulturmiljöprogrammet

Enligt programmet kategoriseras huvudbyggnaden på fastigheten Brunflo-Änge 1:98 som särskilt värdefull byggnad, klass A. Det är den högsta skyddsnivån, vilket innebär att förvanskingsförbud enligt plan- och bygglagen gäller. Planförslaget överensstämmer med kulturmiljöprogrammets intentioner/rekommendationer. Planbestämmelser reglerar hur kulturhistoriska värden ska bevaras.

I planområdets närhet finns byggnader med klass A, bland annat Gustastenindustri. Ett område vid Von Essens Väg utgör en värdefull kulturhistorisk miljö med fornlämningar. Området kring järnvägsstationen

ingår i byggnadsminnet för Brunflo stationssamhälle. Samhällsbyggnad bedömer att dessa inte påverkas negativt av planförslaget.

Övriga planer

Plan för naturmiljö och friluftsliv

Plan Naturmiljö och friluftsliv är en bilaga till översiktsplanen Östersund 2040. Naturmiljöerna har stor betydelse för att kommunen ska vara attraktiv för boende, besökare och människor som funderar på att flytta hit. De stadsnära naturområdena och parkerna ger också möjligheter till idrott, motion, rekreation och lek. Det är viktigt för både barns, vuxnas och äldres utveckling och välbefinnande.

Planförslaget innebär att parkmark försvinner. Till följd av att parken minskas pågår diskussioner kring kompensationsåtgärder. Plan för naturmiljö och friluftsliv ska då vara ett underlag i den diskussionen.

Befintlig naturmark sparas till stor del. Den har en viktig funktion för friluftsliv, men även som spridningskorridor och kulturmiljön. Planförslaget innebär också att delar av mark för bostäder, hotell och turistinformation övergår till naturmark.

Plan för naturvård och park

Plan för naturvård och park är ett av kommunfullmäktiges övergripande styrdokument, beslutad 14 mars 2013. Syftet med planen är att tydliggöra kommunens prioriteringar och ambitioner inom området. Naturen, och framför allt de stadsnära grönområdena, har en stor betydelse för folkhälsan i samhället. De gröna miljöernas värden för folkhälsan, och de positiva effekterna av vistelse i dessa, resulterar i lägre samhällskostnader för vård och rehabilitering.

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen. I enlighet med dagvattenutredningen har detaljplanen utformats så att tillräckliga ytor avsätts för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Som underlag för detaljplanen har även en naturvärdesinventering genomförts under sensommaren/hösten 2020. Resultatet beskrivs under avsnittet *Naturmiljö*.

Planförslaget omfattar mark för bostäder, kontor och vård men även naturmark. Planförslaget innebär att allmänt tillgänglig naturmark skapas på mark som i gällande detaljplan är planlagd för bostäder, hotell samt restaurang och turistinformation.

Trots minskningen av parken har den sitt värde som allmänt tillgängligt grönområde kvar.

Planområdet omfattar inte bara den yta som föreslås för bostäder utan även tillräcklig omfattning marken som behöver bevaras för att kompensera förlusten av naturmiljöer och biologiska värden. Diskussionerna om

kompensering för minskningen av parkmark kommer att ske parallellt med planprocessen.

Plan för vatten och avloppsförsörjning

Planen innehåller övergripande inriktningsmål och strategier för verksamheten. En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen. Planförslaget innebär att naturmark skapas för att ge bättre förutsättningar för hanteringen av dagvatten men även för att skapa nya sammanhängande stråk.

Dagvattenstrategi

Strategin innehåller principer och övergripande riktlinjer för dagvattenhantering inom sammanhållen bebyggelse och inom planlagt område. Utgångspunkten för strategin ska vara att hantering av dagvatten ska ske på ett sätt som medför minsta möjliga störning på människors hälsa och på miljön i vatten och mark, minimerar risken för skador på byggnader och anläggningar samt berikar bebyggelsemiljöerna och synliggör vattenprocesserna.

En dagvattenutredning finns som underlag för planförslaget. Förslaget har utformats utifrån dagvattenutredningens slutsatser och rekommendationer.

Parkeringspolicy

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.

Tillväxtplan 2014–2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt *Mer (*) Östersund*. Tillväxtplanens tre huvudmål är *mer människor, mer jobb* och *mer bostäder*. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund.

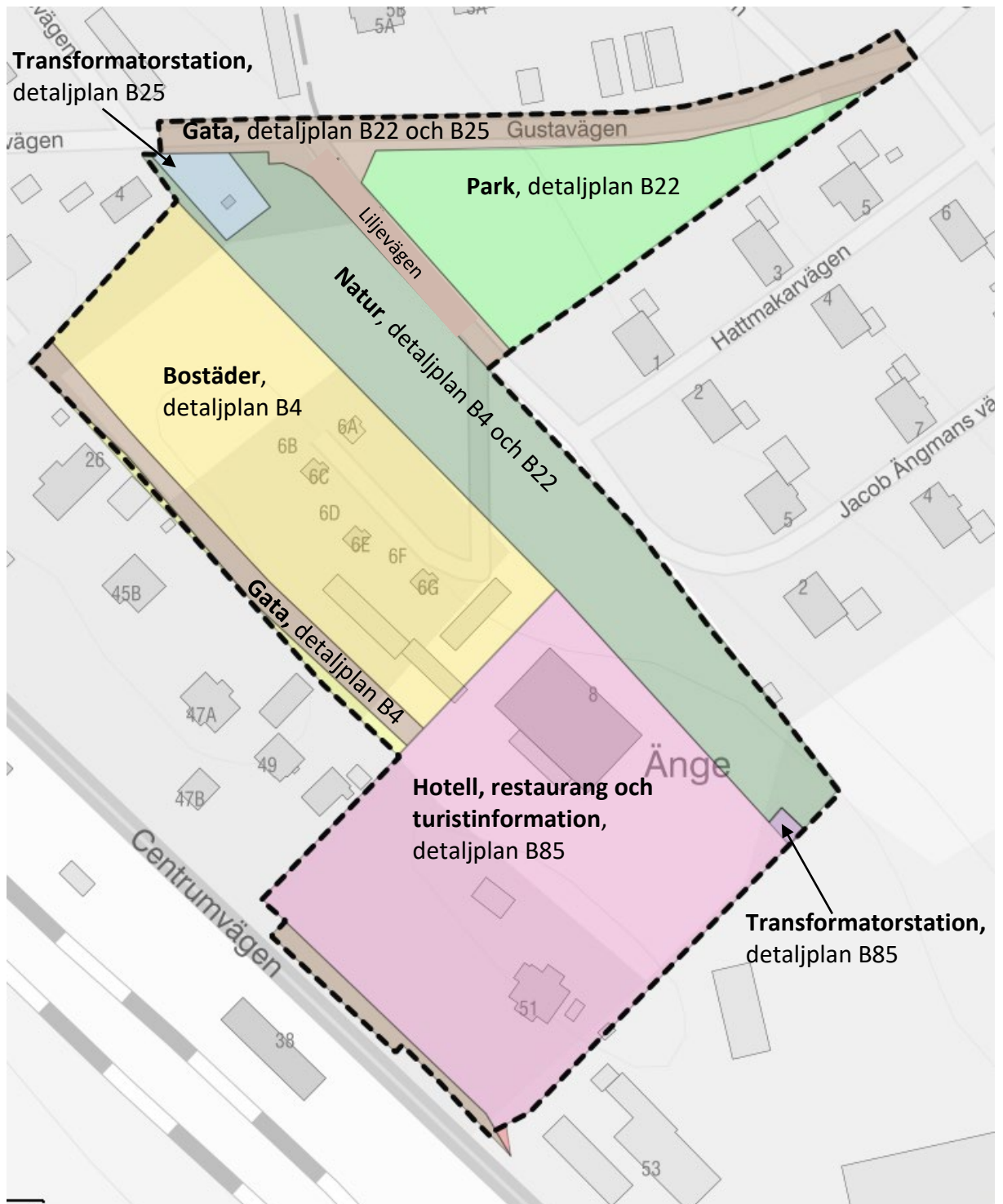
Planförslaget bedöms bidra positivt till tillväxtfaktorerna *mer människor* och *mer attraktiva boenden* genom förtätning av bostäder med närhet till natur- och rekreationsområde, kollektivtrafik, men även kommersiell och offentlig service.

Bostad Östersund 2020 med utblick mot 2025 (bostadsförsörjning)

Kommunens bostadsförsörjningsprogram anger att man genom ett kontinuerligt utbud av attraktiva tomter och bostäder ska vara ett starkt alternativ till storstaden. Planförslaget innebär att det skapas ett större utbud av bostäder i Brunflo. Planområdet har ett attraktivt läge med närhet till natur- och rekreationsområden, kommersiell och offentlig service samt kollektivtrafik.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner



Detaljplan B4, laga kraft 1947

Planområdet omfattar en del av detaljplan B4. De aktuella användningarna för planområdet är bostäder, natur och gata. Användningen bostäder är markerat med gult. Inom området får även lokaler för hantverk och handel ordnas. Marken direkt sydväst om Liljevägen är planlagd för natur, allmän plats, och markerad med mörkgrönt. Naturmarken ingår i två detaljplaner,

B4 och B22. I naturmarken går en stig. När den gällande detaljplan togs fram planerades det för en förlängning av Villavägen, det finns därför ett område för en allmän väg som går parallellt med Centrumvägen. Den planerade förlängningen av Villavägen har inte genomförts.

Detaljplan B22, laga kraft 1966

Planområdet omfattar en del av detaljplan B22. De aktuella användningarna för planområdet är park, natur och gata. Användningen park är markerat med ljusgrönt. Marken direkt sydväst om Liljevägen och Jakob Ängmans Väg är planlagd för natur, allmän plats, och markerad med mörkgrönt. Naturmarken ingår i två detaljplaner, B4 och B22. Liljevägen är planlagd för gata, allmän plats och denna visas i ljusbrun färg.

Detaljplan B25, laga kraft 1968

Planområdet omfattar hela detaljplan B25. Den omfattar en del av Gustavägen, som allmän plats, gata. Gällande detaljplan ger även möjlighet för en transformatorstation, vilken finns idag.

Detaljplan B85, laga kraft 1989

Den södra delen av planområdet omfattas av detaljplan B85. Planen togs fram för att göra det möjligt att bygga ett hotell samt restaurang och turistinformation. Det finns även möjlighet att ordna en transformatorstation i nordöst. Detaljplanen skapade också möjligheten att bredda Centrumvägen.

Mindre delar av fastigheterna Brunflo-Änge 3:1 och 3:2 omfattas av detaljplanen. Eftersom idéerna om hotell, restaurang och turistinformation inte har genomförts så justeras användningsgränserna till att sammanfalla med fastighetsgränserna för dessa fastigheter.

Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen 4 kap 34§ och miljöbalken 6 kap 5§ 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.

Ställningstaganden och skälen till bedömningen

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 januari 2022, § 15, att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Riskerna för negativ påverkan är som störst i den södra delen av planområdet, området mellan Liljevägen och Centrumvägen. Detta med anledning av besvärliga markförhållanden samt närhet till risk- och störningskällor. För att kunna bedöma påverkan har en riskutredning avseende farligt gods tagits fram. Även naturvärdesinventering, bullerberäkningar, geoteknisk utredning samt dagvattenutredning har tagits fram. Samtliga utredningar visar att det möjligt att exploatera området enligt förslaget. Ingen fråga i sig innebär betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnad gör bedömningen att inte heller den sammanvägda effekten skulle innebära betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnad bedömer att miljöfrågorna kan hanteras inom ramen för planprocessen och att detaljplanen har tillräckliga möjligheter till säkerställande för att hantera frågorna om naturvärden, geoteknik, dagvatten, buller och risker.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse.

Kapitel 5 innehåller miljökvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Riksintressen för kulturmiljövård

Planområdet omfattas riksintresset för kulturmiljö (Z 25 Storsjöbygden).

Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte kommer att leda till påtaglig skada på riksintresset eftersom planområdet ingår i ett redan exploaterat område i Brunflo.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden)

Planområdet ligger inom område av riksintresse för friluftslivet. Friluftslivet ger bättre 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 innebär inga förändringar för möjligheterna att ta del av de värden som ingår i riksintressets beskrivning.

Riksintresse för vägar

En mindre del av planområdet ligger inom riksintresset, genom närheten till Centrumvägen, E14/45. Vägens betydelse ligger i deras funktion som bra

transportled mellan regioner, god tillgänglighet längs med vägen, över vägen samt trafiksäkerhet.

Planförslaget innebär inte någon risk för vägens funktions. Planförslaget tar hänsyn till buller och riskerna med farligt gods. Som underlag för kommunens bedömning av markanvändningen finns en riskanalys och en bullerutredning.

Planförslaget bedöms inte påverka vägen som kommunikationsled. Inga tillfarter från Centrumvägen planeras, tillfarten till planområdet föreslås från Liljevägen. En allmänt tillgänglig gång- och cykelväg mellan Liljevägen och Centrumvägen/E14 föreslås dock.

För att göra det möjligt att förbättra trafiksäkerheten för fotgängare och cyklisterna längs Centrumvägen flyttas en stenmur med högt kulturhistoriskt värde. Stenmuren ligger på fastigheten Brunflo-Änge 1:97 och gränsar till Centrumvägen.

Riksintresse för järnväg

Planområdet ligger inte inom riksintresse för järnvägen men planområdet ligger nära järnvägen, Mittbanan. Planförslaget innebär inte någon risk för järnvägens funktion, som underlag för kommunens bedömning av val av markanvändningen finns en riskanalys och en bullerutredning.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret, Väderradar Östersund. Området har särskilt behov av hindersfrihet vilket innebär att kommunen har samrådspåbikt vid planering av objekt högre än 45 meter. Föreslagna byggnader har en nockhöjd på som mest 18 meter över marknivå och bedöms därför inte medföra någon negativ påverkan på riksintresset.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster. Samhällsbyggnad bedömer att inga av miljökvalitetsnormerna överskrids.

Utomhusluft

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.

Under det senaste året har mätningar av luftkvaliteten gjorts på några platser i Östersund. Mätningarna visar på problem längs utsatta stråk (delar av Rådhusgatan), men för så kallad urban bakgrund (mätt vid Zätagränd) har halterna varit lägre. I utsatta lägen arbetar kommunen med åtgärdsprogram.

Samhällsbyggnads bedömning är att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte påverkas negativt av planförslaget. Miljö kvalitetsnormen överskrids sannolikt inte idag eller riskerar inte att överskridas till följd av ett genomförande av planförslaget. Centrumvägen/E14 är inte ett slutet gaturum, avstånden mellan bebyggelsen längsmed gatan är stora och bebyggelsen är låg. Förslaget innebär inte någon ny bebyggelse längs Centrumvägen/E14. Det finns således goda förutsättningar för luftomblandning. Planområdets centrala läge ger goda möjligheter att använda kollektivtrafik, vilket är positivt. Fler antal boende kan innebära en öka trafikmängd, den ökningen bedömer samhällsbyggnad som marginell.

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen dock inte så stora miljöeffekter. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så har partikelhalten varit oförändrad de senaste 20 åren och halten kväveoxid minskat något under samma tid. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt en ökad användning av alternativa bränslen.

Vatten

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

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Recipient för dagvatten är vattenförekomsten Gustabäcken som för vattnet vidare ned till Storsjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikanläggningar och tidigare förorenade markområden.

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

Dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet och avrinningen mot recipienten ökar inte. Skyfall, eller allt dagvatten över 20-års regn, hanteras inom planområdet med höjdsättning. Det finns en känd förorening inom planområdet, på fastigheten Brunflo-Änge 1:97. Dagvattnet hindras till stor del att rinna genom detta område eftersom den naturliga marklutningen skapar en mindre ås. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av miljö kvalitetsnormerna och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Befintlig mark och vegetation

Planområdet är cirka 2,4 hektar och utgörs mestadels av öppna gräsytor och skog. Hela planområdet lutar mot Centrumvägen men lutningen varierar. Delområde 1 har en jämn lutning. I den nordöstra delen av delområdena 2 och 3 finns en brant sluttning med som relativt tvärt övergår i en jämn gräsyta. I planområdets gräns mot villafastigheterna längs Centrumvägen går en mindre ås, en nivåskillnad, som gör att planområdets centrala del utgörs av en mindre sänka.

Delområde 1 består av parkmark. Den södra delen av parken är en öppen gräsyta medan den övre delen av parken består av tallskog med bryndominerad flora.



Parken sedd från korsningen Gustavvägen och Liljevägen



Vy över parken vid Liljevägen, från dungen i norr

Slänten ner från Liljevägen, i delområde 2, har äldre grova tallar, en typisk brynmiljö med flera blommande buskar och träd. I området vid transformatorstationen, består marken av en talldunge med inslag av asp och rönn. Markskiktet består i huvudsak av brynmiljöarter. Övrig mark inom delområde 2 utgörs av öppna gräsytor. Det finns även blåsippa.



Vy över parken vid Liljevägen, från dungen i norr



Kontors- och vårdbyggnad (hemtjänsten) samt utfart till Liljevägen

Slänten från Liljevägen i delområde 3 består av en aspdunge med yngre aspar i sluttningen. Det finns inslag av balsamgran. Markskiktet är tämligen vanligt. Det finns upplag med ris i stora delar av området. Blåsippa har hittats.



Kontors- och vårdbyggnad sedd från Liljevägen



Kontors- och vårdbyggnad, i bakgrunden ligger en industribyggnad, tidigare Gusta stenindustri.

Marken närmast fastigheten Brunflo-Änge 1:98 består av en lövdunge med örtinslag. Det finns även blåsippa. Den obebyggda lucktomt som finns i delområde 3, intill Centrumvägen/E14 består av tallskog med bryndominerad flora. Även här har blåsippa hittats.

I naturvärdesinventering för planområdet (Väg och miljö, december 2020) identifierades ett objekt med påtagliga naturvärden (klass 3), markerad med orange färg, samt sex objekt med vissa naturvärden (klass 4), markerad med gul färg.

Stora delar av området är påverkat av olika verksamheter, något förekomsterna av invasiva främmande arter vittnar om.



Området med påtagligt naturvärde (klass 3) finns inom delområde 2, intill Liljevägen. I kartan ovan är objektet markerat med orange. Objektet utgörs av en äldre bryntallskog i sluttande parkmiljö. Markskiktet består i huvudsak av en kalkgynnad flora. Flera blommade träd växer i brynkanten mot vägen. Tallarna i objektet bedöms vara mellan 150—200 år gamla.

Det finns sex objekt med visst naturvärde (klass 4), i planområdet. Dessa objekt är markerat med gult, i kartan ovan. Tre objekt består av lövskog och resterande tre områden av tallskog. Objektet saknar generellt signalarter i större utsträckning, de saknar även död ved av högre kvalitet. Det ena tallskogsobjektet har flera äldre tallar med en ålder på 150—200 år.

Inga fågelarter som listas i artskyddsförordningens bilaga 1/fågeldirektivets bilaga 1, och som har så pass stort naturvårdsintresse i EU att särskilda skyddsområden bör upprättas för dem, finns noterade från området.

I samband med inventeringen påträffades blåsippa som är skyddad enligt 9 § i artskyddsförordningen. I Jämtland innebär detta att det är förbjudet att gräva eller dra upp exemplar med rötterna, och plocka eller på annat sätt samla in exemplar av växter för försäljning eller andra kommersiella ändamål. Områdena med blåsippa utgör naturmark i förslaget och påverkas därför inte negativt av planförslaget.

Inga rödlistade arter noterades i planområdet.

På ett flertal platser inom delområde 2 och 3 (de lila områden i kartan nedan) påträffades jättebalsamin. Den är, enligt förordning (2018:1939) om invasiva främmande arter och EU-förordning (2014/1143), förbjuden att sprida eller på annat sätt hantera oavsiktligt. Arten är på spridning i Sverige och kan orsaka stora problem när den etablerar sig. Detta innebär att det krävs att särskild hänsyn tas till arten vid eventuella arbeten där arten förekommer. Jättebalsamin är en av de arter som lämpligast hanteras på plats före eventuella arbeten företas. Vid exempelvis grävning och oaksam slätter/klippning riskerar arten att sprida sig vidare. Utöver jättebalsamin noterades även förekomster av uppländsk vallört (*Symphytum x uplandica*) som är en nationellt problematisk invasiv främmande art. Ryssgubbe (*Bunias orientalis*) samt hesperis (*Hesperis matronalis*) som är främmande arter som dock anses vara naturaliserade före 1800.



Påverkan på mark och vegetation

Planförslaget innebär att större delen av områdena med påtagliga naturvärden och vissa naturvärden sparas som naturmark eller parkmark, NATUR och PARK i plankartan. I delområde 1 har den norra delen de största värdena, därför sparas den som parkmark. Den öppna gräsytan minskas för att skapa bostadstomter.

Naturmarken i slänten vid Liljevägen, i delområde 2 och 3, sparas till störst del. Marken intill Liljevägen har dock minskats något för att skapa en trafiksäker väg. Vid utformningen av vägen har naturvärden varit vägledande, så att så litet intrång som möjligt har gjorts.

Informationen om förekomsten av jättebalsamin har skickats till kommunens företrädare för skötseln av marken och till de som representerar kommunen som fastighetsägare.

Nya platser

Naturmarken skapar en möjlighet till rörelse till fots eller med cykel genom planområdet. Naturstråket ansluter till befintliga målpunkter men även nätet av gång- och cykelvägar i Brunflo. På så sätt skapar planförslaget förutsättningar för rörelse genom tätorten. Naturmarken anges som NATUR i plankartan. Utfarten från hemtjänstens område blir en allmän gata vilket ansluter till naturmarken.



Kartan visar park- och naturmark i planområdets närhet. Kartan visar också vilken mark som blir naturmark i förslaget, mörkt grönt. Det grönstreckade området är parkmarken som blir bostadstomter.

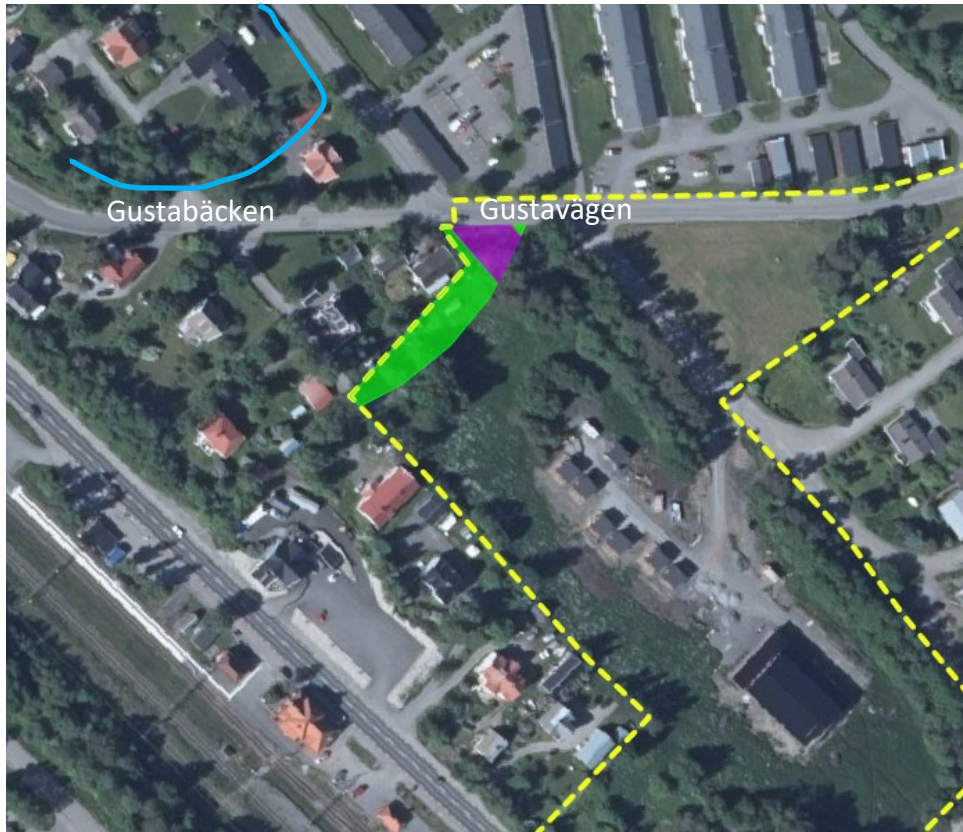
Ekosystemtjänster

Delar av parken, i delområde 1, föreslås för bostäder, vilket ger sämre förutsättningar för ekosystemtjänster där. Dock föreslås ett större sammanhängande naturstråk/område på mark som i gällande detaljplaner är planlagda för gata, bostad samt hotell, turistinformation och restaurang, i delområdena 2 och 3. Sammantaget så ökar planförslaget med ungefär 5000 kvadratmeter gröna miljöer. Samhällsbyggnad bedömer därför att förutsättningarna för ekosystemtjänster blir något bättre.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar normalt

land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd (strandskyddsområde). En mindre del av planområdet ligger inom Gustabäckens strandskyddsområde. Den blåa linjen visar Gustabäckens läge och den gula streckade linjen visar gränsen för planområdet. Områdena i grönt och lila ligger inom strandskyddat område.



Kartan visar vilka områden inom planområdet där strandskyddet upphävs, gröna och lila områden. Gustabäcken är också markerad, blå linje

Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl (enligt 7 kap 18c-d §§ Miljöbalken) till att upphäva strandskyddet för mark för transformatorstation, det lila området i kartan. Skälet är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det lila området är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en allmän gata. På det lila området finns en transformatorstation och marken är planlagd för ändamålet. Området är ungefär 245 kvadratmeter, knappt 10 kvadratmeter av det utgörs av byggrätt för själva byggnaden. Det närmaste avståndet mellan bäcken och markanvändningen transformatorstation är ungefär 75 meter.

Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl (enligt 7 kap 18c-d §§ Miljöbalken) till att upphäva strandskyddet för mark för bostäder, vård och kontor, det gröna området på kartan. Skälet är att kvartersmarken är väl avskilt från området närmast strandlinjen av en allmän gata, och saknar betydelse för allmänhetens tillgång till stranden. Området där strandskyddet upphävs ligger drygt 80 meter från bäcken. Mellan bäcken och planområdet går Gustavägen, vilken är en allmän gata som leder trafiken upp till byarna norr om centrala Brunflo. Befintlig bostadsbebyggelse och en större slänt finns också mellan Gustavägen och området där strandskyddet upphävs.

Dessa förutsättningar bidrar till att Gustabäcken är väl avskild från det område där strandskyddet upphävs. Enligt naturvärdesinventeringen finns inga naturvärden i den del av planområdet som omfattas av strandskyddsområdet. Det aktuella området används inte som en förbindelse för allmänheten till strandområdet.

Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl (enligt 7 kap 18c-d §§ Miljöbalken) till att upphäva strandskyddet för en mindre del av den allmänna gatan Gustavägen. Skälet är att marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Gustavägen förbinder de centrala delarna av Brunflo med landsbygdsområdena norr om tätorten. Gatans betydelse för att knyta ihop de olika områdena är stor. Gatan har sedan länge haft samma läge som idag och på bägge sidorna om gatan finns befintlig bebyggelse. Planförslaget innebär inte att gatan behöver breddas eller på annat sätt förbättras/stärkas. Det är inte motiverat att ändra gatans läge.

Geotekniska förhållanden

För delområde 1 och 2 finns en geoteknisk utredning (Sweco, 2021), den togs fram som underlag för planarbetet. Inom undersökningsområdet är större delen av marken fastmarksområde, men inom delområde 2 finns ett område med torv. Det beigea området visar den ungefärliga utbredningen av torvmarken, medan det blåa området är fastmarksområde.



I samband med byggnationen av vård- och kontorsbyggnaden gjordes en geoteknisk undersökning (Sweco 2016) för delområde 3. Undersökningen

var underlag för anläggandet av byggnaden. För att minska risker för ras och skred vidtogs åtgärder för att minska sättningar och höja stabiliteten.

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse inom hela planområdet, men att grundläggning ska utföras med sättningsreducerande och stabilitetshöjande åtgärder inom området med torv. Plankartan innehåller en planbestämmelse (a₁) startbesked får inte ges för byggnad förrän organiska jordar grävts ut och ersatts med friktionsjord.

De geotekniska utredningarna beskriver mer ingående de geotekniska förhållandena, utredningarna finns som bilagor.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Inom delområde 3, på fastigheten Brunflo-Änge 1:98, finns en byggnad som är särskilt värdefull, klass A, enligt kommunens kulturmiljöprogram.

Särskilt värdefull byggnad klass A innebär att förvanskingsförbud enligt plan- och bygglagen gäller. Byggnaden uppfördes vid sekelskiftet 1900 och är troligtvis en gammal banmästarbostad. Exteriören är välbevarad med många byggnadsdelar och detaljer i original. Särskilt utmärker sig glasverandan i två våningar. Byggnaden har inget skydd i gällande detaljplan, med förses med rivningsförbud och skyddsbestämmelser i förslaget, r₁, q₁ och q₂. Bestämmelserna motiveras både av byggnadens kulturmiljövärden i sig och av dess placering invid stationsområdet i Brunflo, vilket är byggnadsminne.

Skyddsbestämmelse q₁ anger att byggnadens exteriör inte får förvanskas och specificerar vilka delar som särskilt ska beaktas vid renovering eller eventuell ändring av byggnaden. Förändringar som tillkommit under senare tid såsom balkong mot innergården, skärmtaken, dörr till huvudentrén och brokvist, färgsättning av dörrar och takmaterial kan ändras. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Vid renovering är det möjligt att återgå till en äldre dokumenterad färgsättning på till exempel fönster, dörrar, byggnadsdetaljer och panel.

Skyddsbestämmelse q₂ anger att byggnaden ska underhållas på ett sådant sätt att dess historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden bevaras.

Med hänsyn till de kulturhistoriska värdena finns det också bestämmelser som reglerar att huvudbyggnaden inte kan byggas ut i någon större utsträckning. Befintlig komplementbyggnad får en byggrätt. Förslaget innebär också att en ny komplementbyggnad kan uppföras bakom huvudbyggnaden, längst bort från gatan.



Bostadshus på fastigheten Brunflo-Änge 1:98

En mindre del av planområdet, en stenmur intill Centrumvägen, ingår i byggnadsminnet Brunflo stationssamhälle. I hela länet, och i allra högsta grad i Brunflo, blev järnvägen en skiljelinje mellan det agrara och det industrialiserade samhället och utan järnvägen skulle Brunflo inte vara vad det är idag. Av naturliga skäl samlades mycket av den sociala servicen kring stationen och kring stationen började ett litet samhälle växa fram. I stationsområdet är ett stort antal kulturhistoriskt intressanta byggnader grupperade. Det viktiga med att bevara stationsområdet och den norr ut efter järnvägen liggande bebyggelsen ligger i det faktum att det så sent som på 1950-talet i princip inte var mer bebyggt än så i Brunflo tätort. Stationsområdet och bebyggelsen närmast järnvägen, tillsammans med Villavägen och stenindustrin utgjorde samhället Brunflo. En viktig del att i att bevara den värdefulla miljön ligger i möjligheten att uppfatta och avläsa det gamla stationsområdet och den gamla tätorten. Stenmuren ska därför bevaras. Planbestämmelser för bevarande, underhåll och rivningsförbud finns i förslaget (q-skydd₁, q-skydd₂ samt r-förbud₁).

Direkt öster om planområdet finns en industrifastighet, Brunflo-Änge 3:1. Huvudbyggnaden byggdes ursprungligen för Gusta stenhuggeri och stod klar 1922. Byggnaden är ett viktigt inslag i Brunflo och visar på stenhuggeriets betydelse för orten. Byggnaden är klassificerad som särskilt värdefull Klass A enligt kulturmiljöprogrammet. Från stenhuggeriet gick en järnväg till Gråberget, delar av sträckningen är synligt i landskapet idag. Spåret har gått genom naturstråket söder om Liljevägen och Jacob Ängmans Väg. Naturstråket sparas till stor del i planen.

Planområdet ligger delvis i ett område som utpekats som sannolik plats för en järnåldersgård utifrån omgivande fornlämningsbild och medeltida belägg (Kulturarvsanalys för vägprojekt E14/E45 Brunflo, Rapport Jamtli

2015:13). Området är dock till största delen bebyggt och planerat och aktuella delar är markerade som parkmark i planförslaget.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Väster om planområdet finns ett område med flertalet fornlämningar. Samhällsbyggnad bedömer att fornlämningarna inte påverkas negativt av planförslaget.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att området förtätas och att redan uppbyggd infrastruktur används. Befintlig service får bättre underlag, även kollektivtrafiken.

Befintlig bebyggelse

I delområde 1 finns ingen bebyggelse.

I delområde 2 uppfördes under 2017 sju gruppbyggda småhus, som flyktningbostäder. Dessa är mindre byggnader i en våning och med rödmålad träfasad. Endast fyra av de ursprungliga sju byggnaderna finns kvar idag.



Gruppbyggda småhus

I delområde 3 finns en större byggnad i två plan. Byggnaden uppfördes 2016 och används av den kommunala hemtjänsten. Byggnaden har rödmålad träfasad. Det finns även komplementbyggnader som förråd och carports.



Kontors- och vårdbyggnad i förgrunden. De gruppbyggda småhusen i bakgrunden.

I delområde 3, intill Centrumvägen/E14, ligger ett bostadshus, huset är i två våningar med sadeltak och träfasad som är rödmålad. Huset har ett högt kulturhistoriskt värde och därför föreslås skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Läs mer under rubriken *Kulturmiljö*.

Bostadsbebyggelse med enbostadshus och flerbostadshus omger planområdet. Enbostadshusen söder om planområdet uppfördes under början av 1900-talet. Husen är i 1 ½ - 2 våningar, med träfasad och med blandade takformer. Större utbyggnader med småhus byggdes norr om planområdet, under 1960- och 70-talen. Husen har en våning och suterrängplan. Fasadmaterialen är tegel eller trä, husen har sadeltak. Väster om planområdet finns flerbostadshus byggda även dem under 1960- och 70-talen. Husen har rött tegel som fasadmaterial och är en våning plus ett suterrängplan.

Markanvändning

Delområde 1

Förslaget innebär att användningarna i delområde 1 blir bostäder (B) och park (PARK). Parken minskas till förmån för bostäder. Bostäder i form av friliggande villor samt rad-, par- och kedjehus får byggas (f₁). Gustavägen ligger inom delområdet, som en allmän gata (GATA). En beskrivning av användningarna finns nedan.

Delområde 2

I delområde 2 ökar användningen från bostäder (B) till att även omfatta vård (D) och kontor (K). Förslaget innebär bostäderna i form av flerbostadshus

(f₂). I delområdets sydöstra del skapas naturmark (NATUR). Befintlig naturmark sparas i stor utsträckning. Liljevägen ingår i delområde som en allmän gata (GATA). Befintlig transformatorstation ligger inom mark för teknisk anläggning (T). En beskrivning av användningarna finns nedan.

Delområde 3

I delområde 3 ersätts användningarna hotell, restaurang och turistinformation medan användningarna bostäder (B), vård (D) och kontor (K). På fastigheten Brunflo-Änge 1:98 ändras användningen från hotell, restaurang och turistinformation till bostäder (B). Anslutningen till hemtjänstens område ligger idag på naturmark, det ändras i förslaget, utfarten blir allmän gata, (GATA). Inom delområdets södra del skapas naturmark (NATUR), befintlig naturmark sparas i stor utsträckning. Det finns plats för en transformatorstation (T) inom delområdet.



Kartan till vänster visar markanvändningarna i gällande detaljplaner. Kartan till höger visar markanvändningarna enligt planförslaget.

Beskrivning av användningarna

Bostäder, B

Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

Kontor, K

I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar

utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs. Hotell ingår inte i användningen kontor men om det krävs för att verksamheten ska fungera är det möjligt att i begränsad utsträckning tillåta övernattning inom kontor, exempelvis vid jourtjänstgöring. Övernattningen ska innebära ett komplement som är nödvändigt för verksamheten.

Vård, D

I användningen vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldreboende, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktik, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård.

Även sådan verksamhet som kompletterar den huvudsakliga användningen ingår. Det kan till exempel vara restaurang, matsal, kiosk, apotek, andaktsrum, parkering, garage och kontorsyta som behövs till verksamheten. Även personalutrymmen som jourrum, omklädningsrum och gym ingår. Användningen vård omfattar bara vård av människor.

Ny bebyggelse

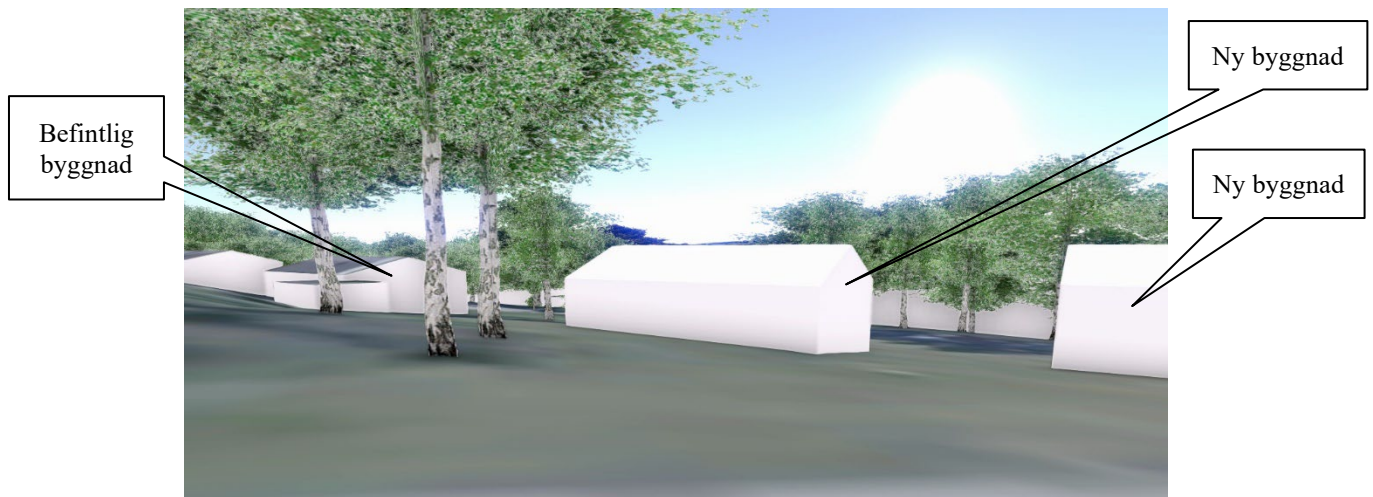
Delområde 1

De nya bostäderna är friliggande villor eller par-, rad- och kedjehus (f_1). Den totala exploateringen är den samma oavsett byggnadstyp (e_3 , e_4 och e_5). Det innebär att det är möjligt med två friliggande villor (d_1 och d_2) som ytmässigt är ungefär lika stora som villorna i närområdet. Det kan även byggas tre till fyra lägenheter i par-, rad- eller kedjehus.

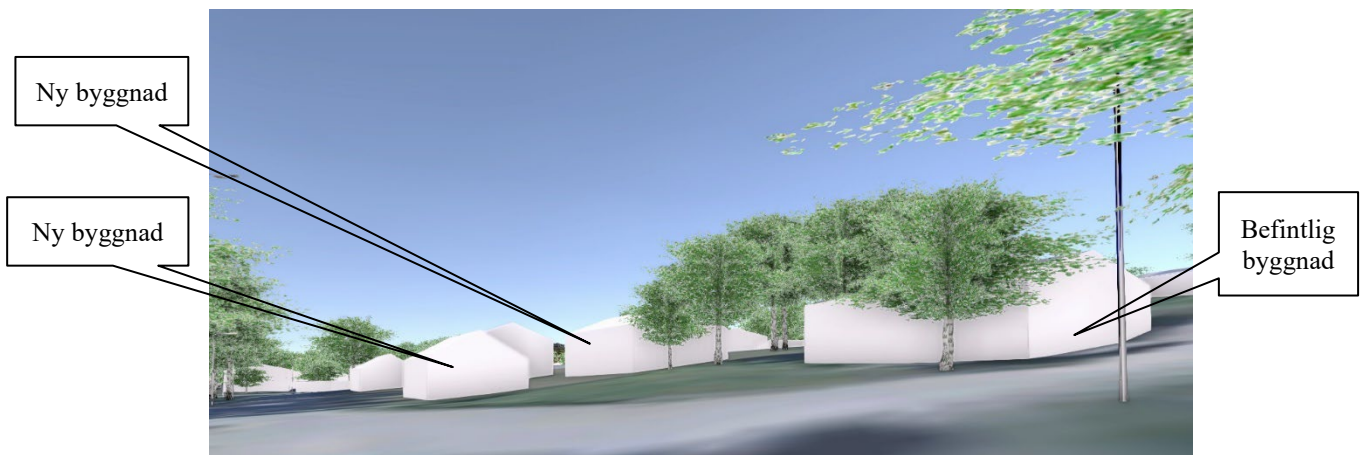
Huvudbyggnaden/arna får var i högst två våningar (högsta nockhöjd är 347,5 meter), för att anpassas till den omkringliggande bebyggelsen men även för att ta hänsyn till utblickar.



Bilderna visar två hur marken kan bebyggas med parhus respektive friliggande villor



Illustrationen visar friliggande småhus, bilden är tagen från Gustavägen och ner över parken



Illustrationen visar nya friliggande småhus och komplementbyggnader, bilden är tagen från Liljevägen mot Gustavägen.

Placeringen byggnaderna (p_1 och p_2) är reglerad, då med hänsyn till trafiksäkerhet, möjlighet att sköta sin fastighet och byggnader inom den egna fastigheten. Bestämmelsen p_1 innebär att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot allmän plats.

Komplementbyggnad/bostadskomplement ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata men får placeras 4,5 meter mot fastighetsgräns mot gata om garageport/infart till carport inte anordnas mot gatan. Mot övriga fastighetsgränser ska komplementbyggnader placeras minst 2 meter ifrån. Detta regleras med p_2 .

Marken lutar och ny bebyggelse behöver ta hänsyn till det. Utgångspunkten är att ny bebyggelse ska anpassas till markens lutning och inte vice versa. Det blir då viktigt att ta hänsyn till befintliga marknivåer som ansluter till området med de nya bostäderna men även gator, befintliga bostadsfastigheter och parken sätter begränsningen för hur mycket befintliga marknivåer kan justeras. Planen reglerar detta med bestämmelsen n_1 , terränganpassning ska ske med stor hänsyn till markens lutning. Val av placering på fastigheten samt val av hus spelar stor roll vid anpassning till de befintliga terrängförhållandena.

Marken ska ansluta väl till gata, park och omkringliggande tomter. Mjuka övergångar ska eftersträvas.

För friliggande småhus är den största fastighetsstorleken 1400 kvadratmeter, den minsta fastighetsstorleken är 900 kvadratmeter, d_1 och d_2 . Det finns ingen reglering av fastighetsstorleken för övriga byggnadstyper eftersom upplåtelseformerna för de övriga bostadsformerna kan variera.

Delområde 2

Förslaget innebär att flerbostadshus eller byggnader för vård och kontor kan byggas (B, D, K samt f_2). Den totala byggrätten är 2400 kvadratmeter bruttoarea, bruttoarea är den sammanlagda arean av alla våningsplan för huvudbyggnad/er. Den totala byggrätten kan fördelas på fler sätt. Den nya bebyggelsen kan byggas i fyra våningar men då fördelade på fler byggnadskroppar som är skilda från varandra. Det kan till exempel byggas två punkthus för bostäder i fyra våningar eller en sammanhängande vård- och kontorsbyggnad i tre våningar. De planbestämmelser som reglerar hur mycket som får byggas och på vilket sätt är formulerade så här:

- e_6 Största byggnadsarea är 800 m² för huvudbyggnad inom användningsområdet.
- e_8 Största totala bruttoarea för huvudbyggnader är 2400 kvadratmeter inom användningsområdet.
- f_4 Vid största byggnadsarea för enskild huvudbyggnad med högsta nockhöjd 18,0 meter är 300 kvadratmeter. Huvudbyggnader får sammanbyggas med länkbyggnad.
- 14,0 Högsta nockhöjd är 14 meter. Utöver högsta nockhöjd får 600 kvadratmeter byggnadsarea uppföras till en högsta nockhöjd av 18,0 meter.



Bilderna visar två exempel på hur marken kan bebyggas.

Den befintliga större röda byggnaden, byggnaden som används som vård- och kontorsbyggnaden är 600 kvadratmeter byggnadsarea. Flerbostadshusen öster om Karlsviksvägen är 600 kvadratmeter byggnadsarea, dessa byggnader har använts som utgångspunkt för att reglera byggrättens storlek. Den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader är 400 kvadratmeter, e_7 . Högsta nock- respektive byggnadshöjd är 4,5 meter och

3,0 meter för komplementbyggnader. Det är liknande höjder som befintliga förråd och carports till vård- och kontorsbyggnaden har. Den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader är lika stor som befintliga komplementbyggnader i delområde 3.

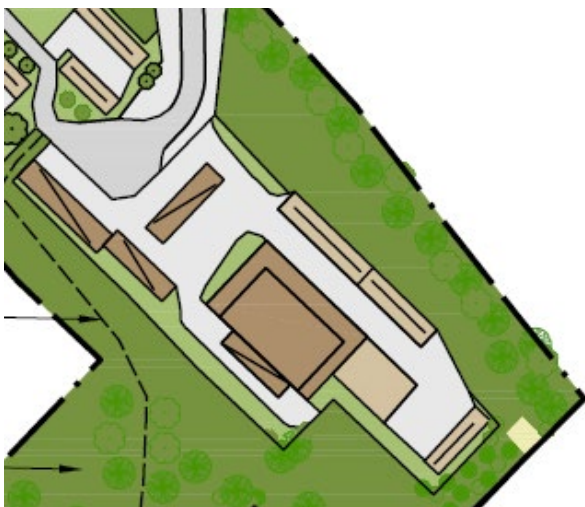
Förslaget innebär också att ett minsta avstånd till omkringliggande fastigheter regleras, p_1 och p_2 . Avståndet är satt eftersom det på ett rationellt sätt ska gå att sköta och underhålla de egna byggnaderna men även marken. Bestämmelsen p_1 innebär att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot allmän plats. Komplementbyggnad/ bostadskomplement ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata men får placeras 4,5 meter mot fastighetsgräns mot gata om garageport/infart till carport inte anordnas mot gatan. Mot övriga fastighetsgränser ska komplementbyggnader placeras minst 2 meter ifrån. Detta regleras med p_2 .

För att bebyggelsen ska vara lämplig med hänsyn till hur mycket trafik den kan alstra får bygglov inte ges förrän det genomförts trafiksäkerhetshöjande åtgärder på utfarten till Liljevägen men även Liljevägen.

Delområdet utvecklas med fördel i ett sammanhang, tillsammans med delområdet 3, för bästa helhetslösning.

Delområde 3

I delområdet finns idag en huvudbyggnad och ett antal komplementbyggnader. Förslaget innebär att dessa byggnader kan stå kvar, men även byggas till. Huvudbyggnaden kan byggas till med ungefär 200 kvadratmeter (e_1) och komplementbyggnaderna med ungefär det dubbla, till 400 kvadratmeter (e_1). Vård och omsorgsförvaltningen har ett relativt stort behov av parkeringsplatser för verksamheten, på så sätt skulle det bli möjligt att göra carports eller garage av de parkeringsplatser som idag inte har något tak.



Bilden visar befintliga byggnader i brunt. Möjliga till- och nybyggnader är beigea.

Vård- och kontorsbyggnaden har i planförslaget kvar sin höjd, endast mindre ändringar kan göras. En högsta tillåtna nockhöjd om 10,0 meter reglerar detta. Högsta nock- respektive byggnadshöjd är 4,5 meter och 3,0 meter för komplementbyggnader. Det är likande höjder som befintliga förråd och carports till vård- och kontorsbyggnaden har.

Förslaget innebär också att ett minsta avstånd till omkringliggande fastigheter regleras, p_1 och p_2 . Avståndet är satt eftersom det på ett rationellt sätt ska gå att sköta och under hålla de egna byggnaderna men även marken. Bestämmelsen p_1 innebär att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot allmän plats. Komplementbyggnad/ bostadskomplement ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata men får placeras 4,5 meter mot fastighetsgräns mot gata om garageport/infart till carport inte anordnas mot gatan. Mot övriga fastighetsgränser ska komplementbyggnader placeras minst 2 meter ifrån. Detta regleras med p_2 .

För att bebyggelsen ska vara lämplig med hänsyn till hur mycket trafik den kan alstra får bygglov inte ges förrän det genomförts trafiksäkerhetshöjande åtgärder på utfarten till Liljevägen men även Liljevägen.

Delområdet utvecklas med fördel i ett sammanhang, tillsammans med delområdet 2, för bästa helhetslösning.

Service

I centrala Brunflo finns ett stort utbud av både kommunal och offentlig service. Planområdet ligger i utkanten av centrala Brunflo men inom gångavstånd till service. Förskola ligger ungefär 700 meter från planområdet, medan grundskola ligger ungefär en kilometer från planområdet. Planförslaget innebär inte ett ökat behov av kommersiell service utan ger ett bättre underlag för befintlig kommersiell och offentlig service.

Tillgänglighet

Den enskilda bebyggelsen med tillhörande infarter och entréer ska utföras i enlighet med gällande regler för tillgänglighet, vilket beaktas i bygglovskedet.

Då marken lutar relativt mycket, främst i delområde 1, måste markanpassningen ägnas särskild omsorg så att tillgängligheten uppfyller gällande tillgänglighetskrav.

Genom att det skapas möjligheter för en gen förbindelse mellan områdena ovanför Liljevägen och Centrumvägen/E14 förbättras tillgängligheten till kollektivtrafik.

Anslutningen från hemtjänstens område till Liljevägen är relativt brant. Planförslaget innebär att anslutningen ska göras trafiksäker.

Friytor

Lek och utemiljö

Planområdets norra del består av en park, delområde 1. Förslaget innebär att parken blir mindre eftersom bostäder föreslås i dess södra del. Parken är en viktig plats för lek, sport och rekreation därför säkerställer planförslaget att den norra delen av parken behålls. Småhusbebyggelsen i parkens närhet, men även den bostadsbebyggelse som föreslås i parken, har relativt stora tomter där friytor för lek och utevistelse redan finns på den egna fastigheten, eller kan ordnas på den egna fastigheten. Flerbostadshusområdet vid Karlsviksvägen och Sofiavägen har ordnade lekplatser på kvarteretsmark. Inom område 2 och 3 finns det möjlighet att skapa gröna gårdar för utevistelse.



Fotografiet visar parken i korsningen Gustavägen och Liljevägen.

Rekreation och idrott

I det naturstråk som ligger längs Liljevägen och Jakob Ängmans Väg är det möjligt att ta sig till grönområdena vid Von Essens väg. Det är även möjligt att röra sig in mot Brunflo centrum. Stråket ligger på mark som är allmänt tillgängligt, naturmark. Stråket har en viktig funktion eftersom det binder ihop olika gröna- och naturområden med varandra. Förslaget innebär att det skapas mer naturmark så att en förbindelse mellan Liljevägen och Centrumvägen/E14 blir möjlig. Framtida boende och arbetande i området får bättre förutsättningar för motion och rekreation i och med närheten till stråket.



Kartan visar park- och naturmark i planområdets närhet. Kartan visar också vilken mark som blir naturmark i förslaget, mörkt grönt. Det grönstreckade området är parkmarken som övergår till bostadstomter.

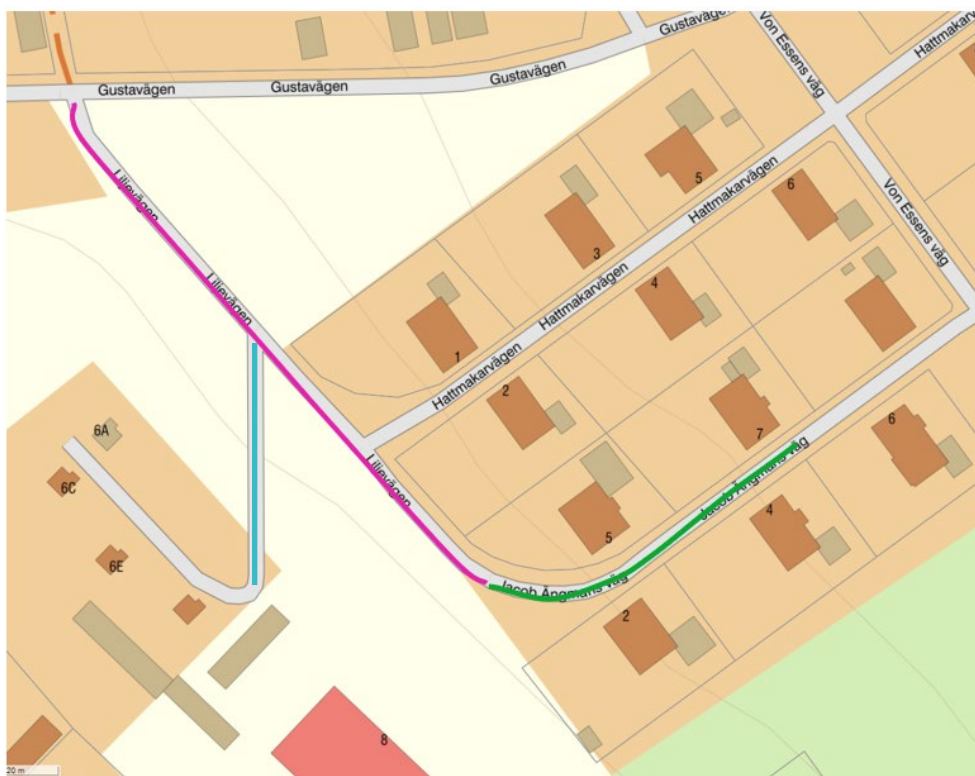
Vid Klanghallen finns fotbollsplaner och ishockeyplaner men även idrottshall och simhall. Klanghallen ligger ungefär en kilometer från planområdet.

Gator och Trafik

Planförslaget innebär att befintlig infrastruktur används. Bostäder och arbetsplatser föreslås i ett område där det finns bra försörjning med kollektivtrafik och bra möjligheter att på ett säkert sätt förflytta sig till fots och med cykel. Det ger goda förutsättningar att uppnå kommunen mål om en fossilbränslefri och energieffektiv kommun 2030.

Gatunät

Planområdet nås från Centrumvägen/E14 för att sedan via Gustavägen alternativt via Von Essens väg komma in på Liljevägen och Jakob Ängmans Väg. Planområdet omfattar del av Gustavägen och Liljevägen. Samtliga allmänna gator har kommunen som huvudman. En ny allmän gata blidas genom en anslutning från Liljevägen till hemtjänstens område. För att den föreslagna exploateringen söder om Liljevägen ska anses lämplig behövs trafiksäkerhetshöjande åtgärder både på utfarten och Liljevägen.



Idag går Liljevägen i den streckning som den rosa linjen visar. Jakob Ängmans Väg visas med ett grönt streck. Den nya utfarten visas i turkos färg.

Liljevägen och utfart från hemtjänstens område

Under planarbetet har olika utfarter från hemtjänstens område utretts. Det alternativ som bedömts som lämpligt är att använda den tillfälliga utfart som används idag, förutsatt att trafiksäkerheten på gatan höjs. Övriga alternativ som utretts är en förlängning av Villavägen, en ny anslutning via Centrumvägen/E14 respektive via transformatorstationen vid Gustavägen.

Villavägen är en smal gata med bostadshus som ligger väldigt nära gatan, gatans fysiska utformning och närheten till befintliga bostäder är anledningar till att Villavägen inte är lämplig för tillfart. Terrängen innebär även svårigheter eftersom gatan idag slutar i en relativt brant sluttning. En förlängning av gatan skulle innebära relativt stora förändringar i nuvarande marknivåer för att skapa en tillgänglig gata med acceptabla lutningar.

En väganslutning mellan Centrumvägen/E14 och hemtjänstens område kan bara skapas över den obebyggda fastigheten Brunflo-Änge 1:97, eftersom kommunen äger marken. I fastighetens gräns mot Centrumvägen/E14 finns en stenmur som är en del av byggnadsminnet för Brunflo stationssamhälle. Det innebär att muren inte får rivas. Muren begränsar möjligheterna att skapa en tillfart eftersom utrymmet mellan grannfastigheterna och muren är alltför litet för att anlägga en bilväg.

Området intill transformatorstationen är allt för smalt för att få plats med en bilväg, även terrängens lutning gör det svårt med anslutningar till angränsande fastigheter. En utfart intill transformatorstationen skulle

försämra trafiksäkerheten genom att den blir allt för nära Liljevägens korsning med Gustavägen. Rekommenderat avstånd mellan in- och utfart och korsning bör vara 50 meter, enligt Trafikverkets regler för vägar och gators utformning.

Liljevägen har kapaciteten att klara de trafikmängder som förslaget innebär. Gatan har en bredd som tillåter att fordon möts samtidigt som gående kan passera. Utfarten från hemtjänstens område behöver dock trafiksäkerhetshöjande åtgärder för att exploateringen söder om Liljevägen ska vara lämplig.

Utfarten är problematisk eftersom;

- den är brant, den har en lutning på 13,5 %
- den inte har något vilplan vid anslutning till Liljevägen
- den inte har en vinkelrät anslutningen till Liljevägen
- det inte finns någon trottoar längs Liljevägen

När befintliga byggnader för hemtjänsten och de gruppbyggda småhusen uppfördes i delområde 2 och 3, anlades en utfart som går över naturmark, enligt gällande detaljplan. Vårdbyggnaderna har bara tillfälligt bygglov, utfarten skulle därför bara vara en tillfällig lösning. Planmässigt är det inte möjligt att ordna en utfart från kvartersmark över allmän plats. Ett av syftena med den nya detaljplanen är att göra vårdverksamheten permanent. Då behövs också en permanent och trafiksäker lösning för anslutningen/trafiken till området.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder

- Trafiksäkerheten för fotgängare behöver förbättras till följd av den nya detaljplanen, en trottoar ska anläggas på Liljevägen. Trottoaren ska ha en bredd av minst 1,8 meter, vara asfalterad samt skild från körbanan med kantsten. Trottoaren ordnas på mark för allmän gata.
- Utfarten från hemtjänstens område ska åtgärdas, körbanan får ha en största lutning om 10% samt vara asfalterad
- Utfartens anslutning till Liljevägen ska vara vinkelrät och vilplan ska ordnas. Vilplanet ska vara minst 4,0 meter långt med en största lutning av 3%. Utfartens körbana ska asfalteras och skiljas från vägområdet med kantsten.

I detaljplanen finns två planbestämmelser som säkerställer att utfarten men även Liljevägen ordnas så de blir trafiksäkra. Bygglov från inte ges för vård, kontor eller bostäder söder om Liljevägen förrän trafiksäkerhetshöjande åtgärder för utfart enligt planbeskrivningen sida 38 har kommit till stånd. En bestämmelse för utfartens lutning finns också, markens lutning får inte överstiga 10%. Detta innebär att de trafiksäkerhetshöjande åtgärderna måste vara genomförda innan det är möjligt att ge permanent bygglov för hemtjänstens verksamhet men även bostäder eller kontor.

Vägområdet för utfarten varierar för att anpassas till slänter, lutning men även naturvärden. Utfarten har en vändplan anslutning till vårdbyggnaden med en radie av 9,0 meter. Gatan och vändplanen ska asfalteras.

Vägen till hemtjänstens område är idag att betrakta som en tillfällig utfart från ett privat område. För trafik till och från hemtjänstens område/byggnad gäller därför utfartsregeln. När detaljplanen vinner laga kraft ändras dessa förhållanden. Utfarten blir allmän plats, gata, då gäller högerregeln. Trots det kommer kommunen att ordna ett vägmärke som visar att väjningsplikten gäller, eftersom trafiksäkerheten är bristande.

Planförslaget innebär att körbanan på del av Liljevägen blir smalare eftersom trottoar ska ordnas. Det kommer även att bli stoppförbud 10 meter på vardera sida om korsningen när utfarten blir allmän plats, gata. Körande ska ta hänsyn till parkerade bilar.



Den vänstra bilden visar tillfarten till hemtjänstens område, uppifrån Liljevägen. Den högra bilden är tagen från hemtjänstens byggnad och upp mot Liljevägen.

Jakob Ängmans Väg

Jakob Ängmans Väg är avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik som har sitt mål vid gatan. Planen innebär inga förändringar på Jakob Ängmans Väg, den ska fortsättningsvis ha samma standard, drift och underhåll.

Gustavägen

Gustavägen har funktionen av en huvudgata som både försörjer bebyggelsen i dess omedelbara närhet och leder trafiken till byarna Gusta och Åkre. Gustavägen är en allmän gata med både enskilt och kommunalt huvudmannaskap. Inom planområdet har vägen enskilt huvudmannaskap genom gemensamhetsanläggningen Gusta ga:2, men kommunen är väghållare. Sedan gemensamhetsanläggningen bildades och gällande

detaljplan för den aktuella delen av Gustavägen antogs har Brunflo samhälle växt och kan nu betraktas som en del av tätorten. Det är därför motiverat att kommunen tar över huvudmannaskapet för den aktuella delen av vägen. Gustavägen är en asfalterad gata med upphöjda gångbanor på båda sidorna. Det är möjligt att ordna en ny infart till delområde 1, från Gustavägen. Utfartens placering är utlagd i plankartan, genom ett utfartsförbud i Gustavägens korsning med Liljevägen.

Centrumvägen/E14

Planområdet gränsar till Centrumvägen/E14, där staten är väghållare. Vägen är av riksintresse och har stor betydelse som transportled. Under sommaren 2021 utför Trafikverket arbete på Centrumvägen genom centrala Brunflo, med syfte att öka trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister.

Planförslaget innebär inga nya tillfarter från Centrumvägen. En allmänt tillgänglig gång- och cykelväg mellan Liljevägen, Jakob Ängmans Väg och Centrumvägen/E14 föreslås över naturmark. Anslutningen till Centrumvägen ska ske väster om stenvallen.

Övriga vägar

Inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för standard, underhåll och drift av vägar. Det kan vara vägar till parkeringar, entréer samt avfallsutrymmen.

Gång- och cykeltrafik

Längs bägge sidorna av Gustavägen finns upphöjda gångvägar. De är en del av ett större nät av gångvägar genom Brunflo. Längs Liljevägen och Jakob Ängmans Väg samsas bilister, cyklister och fotgängare. Planförslaget innebär inte att det blir aktuellt att förbättra dessa, men det är planmässigt möjligt att göra det redan idag.

Förslaget innebär att det blir möjligt att ordna en förbindelse för allmänheten att till fots och med cykel röra sig genom planområdet, ner till Centrumvägen/E14. Gång- och cykelvägen kan ordnas inom all naturmark och gatemark som är allmän. På fastigheten Brunflo-Änge 1:97 finns en stenvall som är en del av byggnadsminnet för Brunflo stationssamhälle, muren får inte rivas. Detta innebär att förbindelsen behöver ligga nordväst om muren. Förbindelsen är viktig för att skapa goda förutsättningar för hållbart resande. Ett övergångsställe så att järnvägsstationen kan nås på ett säkert och tillgängligt sätt är även av stor vikt.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder för fotgängare och cyklister på Centrumvägen utförs sommaren 2021.

Kollektivtrafik

Östersunds kommun har som mål att majoriteten av bostäderna ska ligga nära kollektivtrafik som har godtagbar turtäthet. Målet är att det för bostäder inom tätort ska finnas en busshållplats inom maximalt 300 meter via fågelvägen. Planförslaget är i enlighet med detta mål. Längs Gustavägen går länstrafikens bussar. Busshållplatserna ligger nära planområdet, närmaste

ligger knappt 100 meter från planområdet, vid Karlviksvägen. Planområdet ligger även nära järnvägsstationen, ungefär 500 meter. Planförslaget innebär att det är möjligt att ordna en gång- och cykelförbindelsen till Centrumvägen/E14, vilket gör det enklare att nå järnvägsstationen, kollektivtrafiken blir mer tillgänglig.

Parkering, varumottag och utfarter

Behovet av parkeringsplatser är beroende av vad platsen ska användas till men även hur stor byggrätten är. Oavsett så ska parkeringsbehovet lösas inom den egna fastigheten. Planområdet ligger inom zon 3 enligt Östersunds kommuns parkeringspolicy. Parkeringstalen är angivna efter antalet parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Med BTA menas i det här fallet den totala bruttoarean exklusive garageytor.

Inom ett avstånd om 25 meter från entré ska det finnas parkeringsplats för rörelsehindrade. Av samtliga bilplatser ska tre procent, dock minst en plats, vara utformade och placerade så att de är lämpliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Bilplatsen ska vara minst fem meter bred (alternativt utrymme på sidan) och markeras med att den är avsedd för rörelsehindrade. Lutningen på förflyttningssvägen mellan bilplatsen och entrén bör inte överstiga 1:50 (två procent).

Delområde 1

För enbostadshus inklusive radhus och parhus förutsätts cykelparkering anordnas på tomten eller i/vid garage och carport. Av den anledningen anges inga särskilda parkeringstal för cyklar. Bilparkeringen anordnas normalt sett på den egna fastigheten och består oftast av garage/carport samt en plats framför denna på garageuppfarten. Avståndet ska, enligt Boverkets byggregler, vara max 25 meter mellan bilplats och entré. Vid gemensamma parkeringslösningar finns möjlighet till samordning, inte minst av besöksparkeringar. Parkeringstalet kan då minskas.

Delområde 2

Planförslaget innebär att området kan användas för bostäder, vård och kontor. Dessa användningar har olika parkeringsbehov. Om marken kommer att användas för bostäder skulle det behövas ungefär 19 bilparkeringsplatser för boende och 3 bilparkeringsplatser för besökare, enligt gällande parkeringspolicy. Det skulle även behöva ordnas 84 parkeringsplatser för cyklar, varav 48 skulle vara inomhus. Planförslaget innebär att det finns möjlighet att ordna skärmtak/cykelförråd.

Delområde 3

Området är bebyggt och parkeringsplatser finns. Hemtjänsten har ett relativt stort behov av parkeringsplatser. Det är möjligt att anlägga fler parkeringsplatser, det är även möjligt att ordna carport eller garage för befintliga bilparkeringsplatser.

Övrigt

Genom att planförslaget är lokaliserat till ett område som redan är exploaterat med tillhörande infrastruktur så främjas hållbara transporter.

Utmed Gustavägen löper en gångväg och det finns även busshållplats vid Gustavägen/Karlsviksvägen som ligger inom ett kort promenadavstånd från planområdet. Möjlighet till alternativa transportsätt finns således inom planområdets omedelbara närhet. Förbindelsen för fotgängare och cyklister hållbart resande.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Brandvatten

Det finns en brandpost inom planområdet och fem i planområdets närhet. Brandposternas och ledningsnätets kapacitet bedöms som tillräcklig för den bebyggelse som föreslås.

Krigsbranddamm

Inom planområdet finns en krigsbranddamm. Dammen rymmer ungefär 400 kubikmeter och utgörs av en nergrävd rund betongkonstruktion med ungefär 15 meters diameter. Krigsbranddammen byggdes troligtvis under 1970-talet, skicket är okänt. Dammen är finansierade med statsbidrag och ägs av kommunen. Med anledning av det har samhällsbyggnad tillsynsansvar och teknisk förvaltning underhållsansvar. Ett ungefärligt läge har fastställts baserat på ritningar, men även faktiskt letande av luckorna till dammen.

Vid uppställning av fordon på eller invid branddamm måste hänsyn tas till jordtrycket på dammens väggar. Beroende på lastens storlek blir avstånd till dammen olika.

”Mycket generellt och för översiktlig planering kan sägas att två gånger djupet från markytan till betongens underkant är ett tillräckligt avstånd.”

Sweco Civil AB, PM geoteknik Haninge kommun, 2018-01-04, Gunnar Westberg och Maria Lundberg, (uppdragsnummer 2112156000)

Swecos rekommendationer har applicerats på planförslaget. I detta fall ger det ett skyddsområde om 10 meter från dammens ytterkant.



Kartan visar branddammens ungefärliga läge med en mörkare blå. Skyddsområdet är markerat med en något ljusare blå färg.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) rekommenderar att samtliga branddammar ska vara kvar.

Användningen för branddammen och markområdet närmast den planläggs som kvartersmark för teknisk anläggning. Det kan styckas av en fastighet för ändamålet. Tillfart till dammen behöver tryggas med en rättighet.

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Insatstiden till området är ungefär tio minuter. Insatstiden ställer därför inte krav på ytterligare brandskyddsåtgärder.

Tillgänglighet för brandfordon

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Detta finns goda förutsättningar att uppnå detta inom planområdet idag.

Buller

För planområdet finns en bullerutredning (Norconsult, 2020), kompletterad 22 juni 2022. Bullerutredningen visar att riktvärdena för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dB(A) klaras med god marginal, för den nya bebyggelsen.

För de nya friliggande småhusen, par-, kedje- eller radhusen vid Liljevägen men även vid tillbyggnad av vård- och kontorsbyggnaden kan dessa byggnader behöva anpassa sina uteplatser för att klara riktvärdena för skyddad uteplats. Det finns möjligheter att skapa skyddade uteplatser genom val av placering men även genom att ordna en lokal skärm vid uteplatsen. Byggnader och byggnadsdelar kan även ha en skärmade effekt. Det är även möjligt att ordna gemensamma uteplatser. Vid bygglovsprövningen granskas detta närmare.

Befintliga byggnader, för bostäder, vård och kontor, men även nya byggrätter ligger relativt nära Gusta industrihus (fastigheten Brunflo-Änge 3:1). Huvuddelen av verksamheten sker inomhus vilket innebär att bullernivåerna är låga. Buller uppkommer vid fläktar, maskiner och när de tillverkar betong. Befintliga byggnader på industrifastigheten skärmar till viss del av detta ljud. Det finns inget som indikerar på några problem för omkringliggande fastigheter. Samhällsbyggnad gör bedömningen att ovanstående innebär förslaget är lämplig.

Den ekvivalenta ljudnivån för bostadshuset på fastigheten Brunflo-Änge 1:98 är 62 dB(A) vid fasaden närmast störningskällan. För övriga fasader ligger ljudnivåerna mellan 43 och 59 dB(A). Vid fasaden mot gatan är den maximala ljudnivån 82 dB(A), övriga fasader har ljudnivåer mellan 67 och 80 dB(A). Kommunen menar att det är lämpligt att fastigheten Brunflo-Änge 1:98 får användningen bostäder eftersom huvudbyggnaden ursprungligen byggdes som bostad på 1910-talet och utan avbrott använts som det. Kommunen menar att det inte är aktuellt med nybyggnadskrav eftersom planförslaget inte innebär att en ny bostad uppförs.

Byggnaden på fastigheten Brunflo-Änge 1:98 byggdes i början av 1900-talet. Byggnaden innehåller bostäder och har troligtvis alltid varit en bostad. Idag är användningen, enligt gällande detaljplan, hotell samt restaurang och turistinformation. Med utgångspunkt att byggnaden i drygt hundra år har använts som bostad bedömer samhällsbyggnad att de är lämpligt att markanvändningen ändras till bostad.

I bedömning av lämpligheten har kommunen också utgått från Trafikverkets riktlinjer från buller och vibrationer på väg och järnväg (TDOK 2014:1021, gällande från 2021-01-01) vid bedömningen av lämpligheten. Trafikverket tillämpar åtgärdsnivåer för befintlig infrastruktur och utgår då från värden (ljudnivåer) för bostäder om ekvivalent 65 dB(A) vid uteplats. Det värdet är en konkretisering av vad Trafikverket anser är en god eller i vissa fall godtagbar miljö. Kommunen menar att Trafikverkets riktlinjer kan tillämpas här eftersom Centrumvägen/E14 är en statlig väg.

Enligt beräkningarna av den ekvivalenta ljudnivån har ungefär en fjärdedel av fastigheten ljudnivåer om 65–70 dB(A). Eftersom ungefär $\frac{3}{4}$ av

fastigheten inte har ljudnivåer över 65dB(A) är möjligheterna goda att ordna en skyddad uteplats.

För att uppfylla bullerförordningens krav finns planbestämmelser för byggnaden. Eftersom byggnaden är befintlig föreslås bestämmelser som omfattar utformningen och lägenhetsfördelning. Planbestämmelserna som föreslås är *att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad sida samt att enkelsidiga lägenheter mot E14 ska vara mindre än 35 m².*

Vad gäller inomhusmiljön ska eventuella åtgärder på fastigheten och byggnader alltid uppnå de riktvärden som finns. Detta oberoende av användningen. Vid bygglovsprövning för invändiga ändringar kan det komma att behövas en ljudskyddsbeskrivning som redovisar invändigt ljud, stegljud, luftljud, installationsljud, ljudisolering yttre ljudkällor och eventuella efterklangstider.

Farligt gods

Det transporteras farligt gods på Centrumvägen och järnvägen. Det är därför aktuellt med en riskutredning i samband med planarbetet, Säkerhetspartner 2021. Riskutredningen visar att risknivån i för områdena med bostäder, kontor och vård på fastigheten Brunflo-Änge 1:144 är acceptabel utan att riskreducerande åtgärder behöver vidtas.

Befintligt bostadshuset på fastigheten Brunflo-Änge 1:98 får användningen bostad. Kommunen menar att det är lämpligt. Motivet till bedömningen är att huvudbyggnaden ursprungligen byggdes som bostad och alltid använts som det. Under de senaste ungefär 100 åren har förutsättningarna runt fastigheten ändrats, men inte byggnadens användning.

På 1980-talet var det aktuellt att bygga hotell, restaurang och turistinformation, planer som aldrig realiserats. Fastigheten har alltså dessa användningar enligt gällande detaljplan. Länsstyrelsen i Dalarnas län kom 2012 ut med en vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods. Den baseras på *Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM)* utgiven av Länsstyrelsen i Skåne Län. Båda skrifterna klassar hotell och bostäder i samma riskgrupp. Detta menar samhällsbyggnad innebär att riskerna och konsekvenserna för olyckor värderas lika för de två användningarna. Detta ligger även till grund för samhällsbyggnads bedömning av lämpligheten.

Radonförekomst

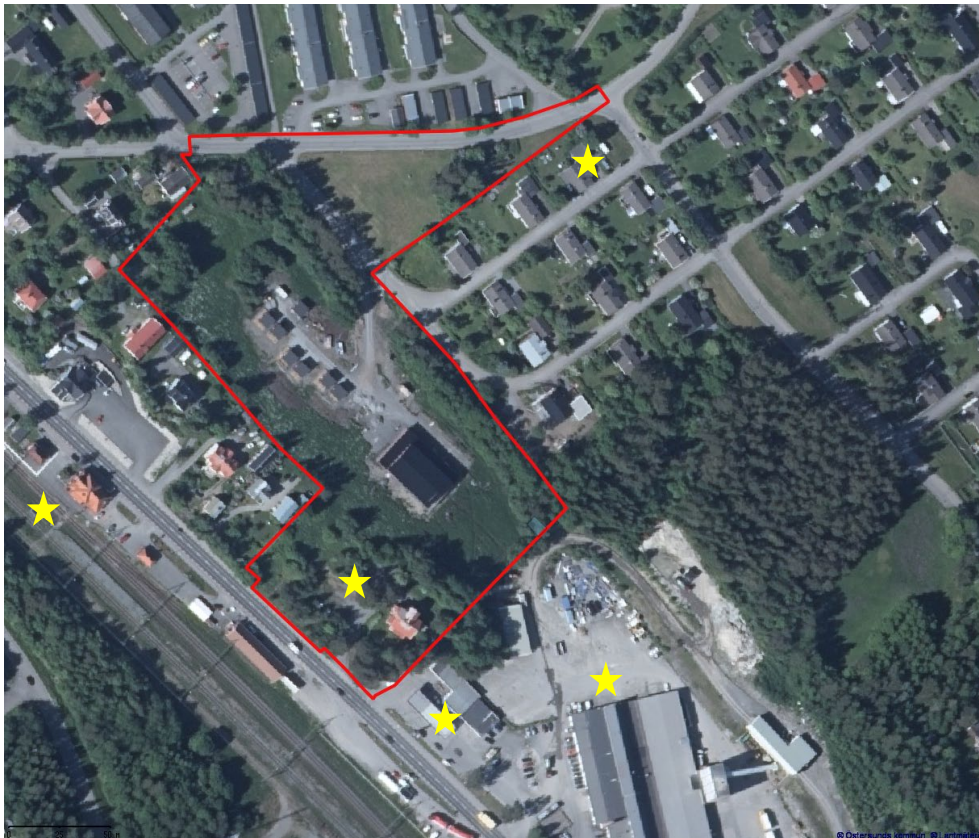
När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids. Enligt den geotekniska utredningen bedöms hela planområdet vara av normalradonmark, vilket innebär att grundläggning ska utföras radonskyddat.

Risk för skred

I planområdet finns ett område med torv, vilken ger risker för ras och skred. Läs vidare under rubriken, *Geotekniska förhållanden*, sida 24.

Förorenad mark

Det finns en markförorening, inom planområdet, registrerad på fastigheten Brunflo-Änge 1:97. Lundqvist smidesverkstad, Brunflo-Änge 1:97 (Id 169060, MIFO Id F2380-0865), branschklass 3. På fastigheten har det funnit en smides- och mekanisk verkstad, en verkstadsindustri utan halogenererade lösningsmedel och med begränsad kemikalieanvändning. Objektet får riskklass 4 eftersom omgivningen troligtvis inte har påverkats på ett negativt sätt. Planförslaget innebär att fastigheten blir naturmark, allmän plats. Samhällsbyggnad bedömer därför att det inte finns något behov av vidare utredningar i samband med planläggning. Information om föroreningen finns dock på illustrationskartan. Under sommaren 2021 arbetade Trafikverket för att förbättra trafiksäkerheten längs Centrumvägen, som gränsar till den aktuella fastigheten. I samband med arbetena för gång- och cykelbanor flyttades en stenmur. I marklovet för flytten av stenvallen säkerställdes att massorna som berördes undersöktes.



De gula stjärnorna visar platser för potentiella markföroreningar. Det röda området är planområdet.

I direkt anslutning till planområdet finns fyra platser med potentiella markföroreningar. Endast ett av objekten ligger uppströms från planområdet och det objektet har en mycket låg riskbild. Spridning av föroreningar från övriga objekt bör sannolikt huvudsakligen ske åt sydväst. På grund av att höjdskillnaderna är avsevärt högre åt nordost kan man anta att grundvattnet trycker på från nordost.

Trygghet

Utfart från delområdena sker till Liljevägen mot Gustavägen. Gustavägen har gångvägar på bägge sidorna av vägen samt är belyst, vilket skapar möjlighet för gående att ta sig på ett tryggt sätt till och från delområdena. Det ska genomföras trafiksäkerhetshöjande åtgärder på utfarten från hemtjänstens byggnad så att trafiksäkerheten förbättras. Det skapar bättre trygghet.

Ett genomförande av planförslaget innebär att fler människor kommer att röra sig i närområdet vilket kan leda till att upplevelsen av trygghet ökar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Det innebär att alla fastigheter måste anslutas till det kommunala dricksvatten- och spillvattennätet. Varje fastighet ska få en förbindelsepunkt anvisad för respektive ledningsslag vid fastighetsgränsen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för planförslaget (Arctan, 2021). Utgångspunkten vid dagvattenhanteringen är att motsvarande ett 2-årsregn ska kunna fördröjas inom respektive fastigheten och 20-årsregn inom planområdet. Vid flödesberäkningar har en klimatkoefficient på 1,25 använts, för att skapa större marginal mot framtida klimatförändringar. I första hand ska dagvatten omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar. Nedan beskrivs huvuddragen i dagvattenutredningen, utredningen finns i sin helhet som en bilaga.

Planområdet har särskilda förutsättningar, framför allt i delområdena 2 och 3. Förutsättningarna sammanfattas;

- planområdet har stora topografiska skillnader
- idag pumpas dagvatten från delområdena 2 och 3 till anslutningspunkt
- delområde 3 finns ett instängt område som innebär risk för dämningssituationer samt att infiltrationskapaciteten inte är känd.
- det saknas logisk eller lämplig släppunkt för dagvatten i delområde 2 och 3

Genom att flödesneutralitet har varit styrande i varje delområde bedöms att en flödessituation motsvarande nuläget för det dimensionerande regnet kan uppnås och nedanförliggande områden inte påverkas negativt. I föreslagna dagvattenåtgärder, både för kravet för kvartersmark samt allmän platsmark, uppnås en rening som motsvarar nulägesituationen eller bättre. Med bakgrund av detta bedöms att den aktuella planen inte försvårar möjligheten att uppnå de uppsatta miljö kvalitetsmålen för recipienten Storsjön ur ett dagvattenperspektiv.

Området har stor andel gröna ytor även i efterläget och dagvattnet föreslås till stor del avledas ytligt vilket innebär en god robusthet. Det bedöms inte vara ett problem att få plats med de föreslagna dagvattenåtgärderna inom området.

Planförslaget har utformats utifrån dagvattenutredningens slutsatser och rekommendationer. Större sammanhängande naturmark (allmän plats) har skapats för att hantera skyfallsproblematiken. Det finns även en planbestämmelse som innebär att ett fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av minst 180 kubikmeter ska ordnas på den allmänna naturmarken i delområdet 3, mot fastigheterna Brunflo-Änge 1:98 och 3:1.

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns relativt stora höjdskillnader där Jakob Ängmans Väg ligger ungefär sex meter högre än marken vid befintlig vårdbyggnad. Nivåskillnaden tas upp i en vegetationsstäckt slänt. Större delen av delområde 2 och 3 är betydligt flackare och lutar svagt österut. Söder och öster om den befintliga vårdbyggnaden, i delområde 3, finns tidvis blötare partier då dessa områden utgör planens huvudsakliga lågpunkter. Mindre lokala lågpunkter finns även kring de gruppbyggda bostäderna. Befintliga jordarter inom delområde 2 och 3 bedöms ha låg infiltrationsförmåga.

Befintligt ledningsnät för dagvatten i planens närhet går längs Jakob Ängmans Väg, Hattmakarvägen, Gustavägen samt längs Centrumvägen. Eftersom anslutningspunkten för dagvatten ligger på en betydligt högre nivå än vårdbyggnaden och dess omgivande ytor så pumpas dagvatten via befintlig pumpstation till anslutningspunkt. Pumpen avvattnar endast delar av området kring vårdbyggnaden. Ledningsnätet för dagvatten nedströms anslutningspunkten släpps i Gustabäcken nedan Villavägen som från detta läge avrinner längs Gustavägen. Gustabäcken mynnar sedan i Storsjön (Brunflöviken).

Dagvatten avrinner söder ut över parkmarken i delområde 1 och vidare in i delområdena 2 och 3. Avrinningen från delområde 2 och 3 rör sig österut i huvudsak längs planens sydvästra del. Dagvatten rinner även in i planen från området norr om planområdet längs Hattmakarvägen och längs den del av Jakob Ängmans Väg som löper parallellt med Hattmakarvägen.

Det finns vissa instängda lågpunkter inom området i dagsläget. Dämningssituationer uppstår till viss del norr om de gruppbyggda småhusen i delområde 2. Viss dämning sker också i slänten öster om Liljevägen. Störst risk för dämningssituationer råder söder och sydöst om vårdbyggnaden, delområde 3. Efter ansamlingen sydöst om vårdbyggnaden i planens östra del tar sig dock dagvattnet vidare i riktning mot Gusta industrifastighet (Gusta betong).

Förslag till åtgärder

Delområde 1 bedöms dagvattnet hanteras genom en självfallslösning och fördröjning till anslutningspunkten i Jakob Ängmans Väg med hänsyn till topografi och tydlig avgränsning av Jakob Ängmans Väg. Delområde 2 står för planens största förändring med avseende på markanvändning i efterläget och här bedöms det krävas fördröjande dagvattenhantering för det dimensionerande 2-årsregnet. Delområde 3 har karterats separat då det bedöms bli oförändrat mellan nuläge och efterläge med hänsyn till markanvändningar. Detta område har också, sedan tidigare, en höjdsättning ut mot vegetationsytor och en befintlig pumplösning för dagvatten till anslutningspunkt. I delområde 3 krävs fördröjande åtgärder för det dimensionerande 20-årsregnet. I delområde krävs även åtgärder för att hantera skyfall.

Skyfall

Vid extrema regn kommer inte dagvattensystemet klara av att hantera de flöden som uppstår. Marken blir mättad, ledningar går fulla och anläggningar svämmas över. I ett sådant scenario avrinner dagvattnet ytligt på mark. För att undvika risk för skador vid en sådan situation krävs att marken planeras höjdmässigt så att avledning av dagvatten kan ske på ett säkert sätt. Lågpunkter får inte tillskapas så att dämningssituationer kan undvikas. Inom den aktuella planen är detta en utmaning eftersom planen till viss del redan utgör ett instängt område. I utförd analys kan det konstateras att dagvatten ställer sig på ytan och dämmer när marken är mättad. Utifrån analysen kan det också konstateras att dagvattnet dämmer till djup över 25 cm i vissa lägen. Analysen visar även på att dagvattnet sedan tar sig vidare öster ut mot Gustaområdet (Gusta betong) och vidare ut mot vägområdet. Vid en skyfallssituation bedöms de sekundära rinnvägarna i stort sett ta samma vägar som, de i kartan ovan, redovisade rinnvägarna. Detta eftersom analysmodellen inte tar hänsyn till infiltration, ledningsnät eller eventuella genomföringar genom vägar med mera.

Att utföra schaktarbeten för att förändra höjdsättningen för att i stället leda ut ett skyfall i sydvästlig riktning ned mot E14 (Centrumvägen) har översiktligt studerats. Detta ingrepp bedöms tekniskt svårt och skulle innebära stora ingrepp på grund av den rådande topografin samt med hänsyn till de befintliga byggnaderna. Skyfallshanteringen föreslås i stället ske samma väg som i dagsläget men att vissa åtgärder utförs för att minimera riskerna, tydligare definiera rinnvägen samt avlasta den aktuella planen från ytavrinnande dagvatten från omkringliggande ytor vid en skyfallssituation.

För att uppnå en säkerhetsmarginal med hänsyn till skyfallet föreslås att en översvämningssyta anläggs likt ett torrt bäckstråk. En stensättning likt en ringlande bäck anläggs tillsammans med en större vegetationstäckt översvämningssyta. Denna yta anläggs med definierade slänter och säkerhetsavstånd till den befintliga strukturen (byggnader och parkeringar mm). Utöver den ringlande torra stenbäcken och den vegetationstäckta översvämningssytan kan ett större område med makadam anläggs som en torr damm. Utloppet och slänter anordnas så att inga större dämningdjup än 20 cm uppnås. Detta ligger i linje med nuvarande potentiella dämningdjup

enligt analys samt enligt Boverkets byggregler (2011:6) för ytliga dagvattenanläggningar i närheten av barn. Genom dämpningsdjup och detaljstuderad utformning på slänter skapas också säkerhetsmarginaler till den befintliga strukturen. Förutom en bestämd dämpningsnivå ska utloppet för skyfallet anordnas på ett mer definierat sätt än i dagsläget. Detta för att i möjligaste mån avleda ett potentiellt skyfall på ett säkert sätt.

En total tillgänglig volym på 180 m³ vilket ger en säkerhetsmarginal till den erforderliga fördröjningsvolymen i delområde 3 med knappt 5,5 gånger. Vid utförande av ovanstående exempel bedöms riskerna med den givna förutsättningen av ett instängt område minimeras.



Utöver översvämningsytan och tydligare definierad skyfallsväg kan också avskärande åtgärder för att minimera andelen ytvavrinnande dagvatten som rinner in i den aktuella planen anläggas. Detta är åtgärder som bör betraktas ur ett större perspektiv eftersom en dessa genererar en omledning av nuvarande avrinningsmönster. Om dessa förändringar studeras kan dock en bättre skyfallssituation uppnås både för den aktuella planen och andra intilliggande områden. Exempel på områden där skyfallssituationen kan förbättras både för den aktuella planen och för intilliggande områden är Gustavägen, Jakob Ängmans Väg och grönområdet norr om Gusta betong.

Värme och kyla

Ny bebyggelse inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet. Ledningar som bara försörjer enstaka byggnader eller fastigheter samt ledningar där det inte finns några rättigheter får inga bestämmelser om markreservat (markreservat för allmänna underjordiska ledningar).

El och IT-struktur

Det finns en befintlig nätstation invid Gustavägen, nära infarten till Liljevägen. Området kring transformatorstationen är planlagd som E, Transformatorstation. Det finns även en transformatorstation vid bensinstationen, intill fastigheten Brunflo-Änge 1:98. Dessa bedöms ha tillräcklig kapacitet för det planförslaget innebär. Om behov uppstår finns möjlighet att anordna en transformatorstation i planområdets östra del (E).

Befintliga ledningar som bara försörjer enstaka fastigheter samt ledningarna som inte har några fastighetsrättsliga rättigheter regleras inte som markreservat för allmänna underjordiska ledningar, u-områden.

I delområde två finns en elledning som försörjer befintliga byggnader. Ledningen går från transformatorstationen vid Gustavägen över ängen. För att skapa en effektiv och flexibel ryggrätt för huvudbyggnaden kan ledningen flyttas. I plankartan finns ett framtida läge för en elledning markerad med u-område medan ledningens gällande läge ligger inom a₂. Bestämmelsen om a₂ innebär att när eller om en byggnad behöver placeras på nuvarande ledning så ska den flyttas till det område som är markerat med u-område.

Utrymme finns att förlägga nya ledningar för till exempel el, tele och fiberoptik inom mark planlagd som allmän platsmark, gata, natur och park.

Det finns stadsnät med möjlighet att ansluta nya byggnader, inom planområdet.

Avfall

Vid bygglovsprövningen ska de lokala föreskrifterna om avfall samt Boverkets byggregler följas. Dessa innebär att dragvägen inte får överstiga 10 meter och det bör vara maximalt 50 meter från byggnaders entréer till avfallsutrymmen i flerbostadshus.

För bostäderna i delområde 1 kan hämtning av avfall ske från Jakob Ängmans Väg. Tillgängligheten är god.

Till delområdena 2 och 3 ska utfarten från Liljevägen användas som tillkomstväg. Utfarten blir en allmän gata som mellan delområde 2 och 3 övergår i en vändplan med en diameter om 18 meter med en hinderfri remsa om 1,5 meter. I och med planförslaget kommer anslutningen till Liljevägen förbättras, bli mer trafiksäker. Vid en översiktlig granskning av delområde 2 är slutsatsen att det finns möjlighet att ordna avfallsutrymmen, dragvägar med mera i enlighet med fastlagda riktlinjer och regler. Den befintliga verksamheten på delområde 3 har en avfallshantering som kan fortsätta på nuvarande sätt.

Planen ger möjlighet till att ordna soputrymmen genom en specificerad byggrätt för komplementbyggnader. Detta gäller samtliga delområden.

Från och med 1 april 2025 införs kvartersnära insamling för alla bostadsfastigheter, men redan 2021 ska 60 % av fastigheterna omfattas av

det nya systemet. 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. Det innebär att det kan krävas större avfallsutrymmen lokalt i respektive fastighet.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Detaljplanen antogs av Miljö- och samhällsnämnden den 29 mars 2023. Därefter vann detaljplanen laga kraft 26 april 2023. Planen kan nu genomföras.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelningsbestämmelser. Genomförandetidens längd motiveras av att ett genomförande av planen kan vara nära i tid, då främst för att vårdbyggnaden inte har permanent bygglov men även för att det finns ett behov av småhustomter.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser, vilka är gator, natur och park.

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Östersunds kommun/Samhällsbyggnad och Östersunds kommun/mark och exploatering för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Vid bygglovsprövning för ny bebyggelse kommer inte planavgift att tas ut. Planavgift tas i stället ut genom planavtal som upprättats mellan Östersunds kommun/mark och exploatering och Östersunds kommun/samhällsbyggnad. Mark och exploatering står för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar. Bygglovavgift kommer att debiteras enligt gällande taxa.

Avfall VA ansvarar och bekostar utbyggnad av allmänt dricks-, spill- och dagvattennät. Fastigheterna ska anslutas till verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Varje anslutning debiteras fastighetsägaren en anläggningsavgift (engångskostnad) samt en bruksavgift (rörlig årskostnad).

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för ledningar från anvisad förbindelsepunkt fram till egen byggnad och bekostar anslutning till respektive nät.

Östersunds kommun/teknisk förvaltning bekostar eventuell utbyggnad av gång- och cykelvägar och iordningsställande av allmän plats.

Östersunds kommun/Teknisk förvaltning bekostar de trafiksäkerhetshöjande åtgärder på allmän plats som detaljplanen ställer krav på.

Östersunds kommun/Teknisk förvaltning ansvarar för drift och underhåll av allmänna platser, gator, natur och park.

Östersunds kommun, mark och exploatering bekostar eventuella fastighetsbildningar.

Trafikverket har bekostat flytt av stenvallen.

Dammen är finansierade med statsbidrag och ägs av kommunen. Med anledning av det har samhällsbyggnad tillsynsansvar och teknisk förvaltning underhållsansvar.

Ägaren till fastigheten Brunflo-Änge 1:98 kan ha rätt till ersättning av kommunen för eventuell ekonomiska skada som planbestämmelser i form av skyddsbestämmelse eller rivningsförbud medför. Rätten till ersättning gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

Samhällsbyggnads bedömer att det inte är aktuellt med ersättning, planbestämmelserna innebär inte att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Gällande detaljplan togs fram med avsikten att bygga hotell, turistinformation och restaurang på fastigheten. Fastigheten får markanvändning bostäder i och med planförslaget, för att anpassa användningen efter det byggnaden har använts för sedan den byggdes. Det behövs inga åtgärder för att anpassa byggnaderna till den föreslagna användningen.

Huvudbyggnader är i fint skick och väl underhållen. Byggnaderna har flera av sina karaktärsdrag bevarande. Samhällsbyggnads bedömning är att planbestämmelserna inte leder till ökade kostnader för underhåll eftersom byggnaden är i bra skick idag. Fastighetsägaren har inte anmält anspråk om ersättning.

Tekniska anläggningar och ledningar

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar. IP Only ansvarar för allmänna fiberoptiska ledningar.

Exploatören bekostar flytt av ledningar inom kvartersmark/planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

Brunflo-Änge 1:144

Planförslaget innebär att det kan bildas bostadsfastigheter inom delområde 1. Planen reglerar största respektive minsta fastighetsstorlek för friliggande småhus (d₁ och d₂). För rad-, par- och kedjehus finns ingen reglering av fastighetsstorleken. Utifrån byggrättens storlek kan bildas två fastigheter för friliggande småhus alternativt fyra fastigheter för rad-, par- och kedjehus.

I delområde 2 och 3 finns det ingen reglering av fastighetsstorleken. Förslagsvis kan två fastigheter bildas, en för respektive delområde. Där det inte finns någon bestämmelse om fastighetsstorlek prövas lämplig storlek och utformning av fastighet vid lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningen Gusta ga:2 kan omprövas när kommunen tar över huvudmannskapet för delar av Gustavägen.

I planområdets gräns mot Gusta industrifastighet, Brunflo-Änge 3:1, är det möjligt att bilda en fastighet för transformatorstation.

Efter avstyckning av kvartersmarken utgör Brunflo-Änge 1:144 en fastighet för allmän plats inom planområdet och icke planlagd mark.

Vid avstyckning av kvartersmark för bostäder, vård och kontor, söder om Liljevägen, behöver en rättighet för tillfart till branddammen säkerställas.

Brunflo-Änge 1:97

Fastigheten kan föras över till fastigheten Brunflo-Änge 1:144.

Brunflo-Änge 1:98

Det finns inga rent fastighetsrättsliga frågor eller konsekvenser som en följd av planförslaget. Se dock under rubrik *Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor* sida 52.

Brunflo-Änge 3:1

Inga förändringar föreslås för fastigheten.

Brunflo-Änge 3:2

En reglering av fastighetsgränserna för bensinstationen är möjlig så att fastighetsgränserna sammanfaller med hur marken används idag. När gällande detaljplan togs fram var ambitionen att bygga ett hotell med turistinformation och restaurang på delar av fastigheten. De planerna är inte aktuella idag så förslaget innebär att fastighetsgränserna för bensinstationen kan justeras så att de sammanfaller med ytorna som används för bensinstationen. Detta innebär i så fall en lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Gustavägen ingår i gemensamhetsanläggningen Gustavägen:2.

Gemensamhetsanläggningen ska ansvara för bland annat underhåll av vägen. Den del av Gustavägen som ligger inom planområdet är allmän plats men har enskilt huvudmannaskap. Kommunen är dock väghållare idag. Sedan gemensamhetsanläggningen bildades och gällande detaljplan för den aktuella delen av Gustavägen antogs har Brunflo samhälle växt och kan nu betraktas som en del av tätorten. Det är därför motiverat att kommunen tar över huvudmannaskapet för den aktuella delen av vägen. Eftersom delar av Gustavägen övergår till kommunalt huvudmannaskap kan en omprövning av gemensamhetsanläggningen aktualiseras. Det sker i en lantmäteriförrättning.

Det finns inga servitut eller ledningsrätter i planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Johan Persson, Matilda Segersäll samt Hanna Modin på Samhällsbyggnad/Miljö och hälsa har medverkat i frågor som rör buller, föroreningar samt naturvärden.
- Jenny Norum Novén, Samhällsbyggnad/Plan och bygg har ritat plankartan
- Martin Blick, Martin Johansson och Carola Jonsson, Teknisk förvaltning, har medverkat i frågor som rör trafik.
- Tore Johansson, Teknisk förvaltning, har medverkat i frågor som rör dagvatten
- Jenny Vestlund Dahlén, Samhällsbyggnad/Plan och bygg, har medverkat i frågor som rör kulturmiljö
- Johanna Westgard, Samhällsbyggnad/Plan och bygg, har medverkat i detaljplanefrågor.

Östersund den 15 mars 2023

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt

Bengt Gryckdal
Mark- och Exploatering