



Dnr MSN	160-2020
Dnr ByggR:	P 2020-30

Detaljplan för del av Hummern 6

**KONTOR, HANDEL mm.**

Östersunds kommun



**PLANBESKRIVNING**

**ANTAGANDEHANDLING**

Upprättad av samhällsbyggnad den 16 januari 2024

## Information om planprocessen och detaljplanen

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

### Vad är en detaljplan?

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

### Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

## PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av detaljplanen. 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

De handlingar som ni fått visar ett förslag till de förändringar som föreslås för området. Till förslaget hör:

Planbeskrivning (detta dokument)  
Plankarta med planbestämmelser  
Illustrationskarta  
Undersökning om betydande miljöpåverkan  
Fastighetsförteckning  
Grundkarta

Utredningar och analyser:

- Utredning av bullerpåverkan från järnväg till planområde Storsjö strand, WSP, 2007-09-07
- Geoteknisk utredning, Sweco Civil, 2020-08-14 rev. 2021-10-25
- Miljöteknisk markundersökning, Lektus, 2020-08-21 (Lektus, 2020a)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Lektus, 2020-11-30 (Lektus, 2020b)
- Dagvattenutredning, Arctan, 2022-12-22 rev. 2023-10-12

Samtliga utredningar har beställts av Östersunds kommun.

## Planförfarande

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

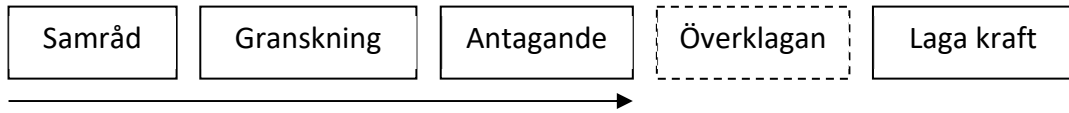
*Samråd:* myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

*Granskning:* planförslaget hålls tillgängligt för granskning Det är sista tillfället att påverka förslaget.

*Antagande:* miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar den färdiga detaljplanen.

*Laga kraft*: planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.

här är vi nu



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	6
Plandata.....	6
Läge och areal.....	6
Markägoförhållanden .....	7
Kommunala beslut.....	7
Särskilda frågor för bygglovet.....	8
PLANFÖRSLAG, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	9
Planbestämmelser med motivering.....	9
Beskrivning av detaljplanen.....	11
Befintlig bebyggelse.....	11
Ny bebyggelse .....	11
Kulturmiljö.....	17
Mark och vegetation.....	18
Service .....	20
Trygghet .....	20
Tillgänglighet .....	20
Gator och Trafik.....	21
Hälsa och Säkerhet .....	25
Teknisk försörjning .....	33
Administrativa frågor.....	37
GENOMFÖRANDE .....	38
Huvudmannaskap.....	38
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	38
Tekniska anläggningar och ledningar.....	39
Ansvarsfördelning, ekonomiska frågor och avtal.....	39
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	39
Översiktliga planer och program .....	39
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	44
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning .....	45
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	45
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	49

## DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att fastigheten Hummern 6 kan kompletteras med ytterligare bebyggelse, främst för kontorsändamål, men i viss utsträckning även för centrumändamål. Användningen är huvudsakligen densamma som i nu gällande plan men placering och omfattning på byggrätt ändras, tillsammans med bestämmelser för hantering av dagvatten och ett utökat skydd av kulturmiljövården på befintliga byggnader.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och omfattar kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Det är angeläget att tillkommande bebyggelse gestaltas med stor omsorg och att särskild vikt läggs vid den nya bebyggelsens samspel med omgivningen. I planen regleras därför den tillkommande bebyggelsens omfattning och utformning på ett sådant sätt att den blir lämplig i förhållande till kulturmiljön i närområdet och i förhållande till stadens anblick och siluett. Skyddet för kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom planområdet preciseras och rivningsförbud införs.

Planområdet ligger nära järnvägen där transporter av farligt gods sker och inom området finns förorenad mark. Planen reglerar därför skyddsåtgärder mot olyckor på järnvägen, samt att föroreningarna inom området ska vara avhjälpna innan startbesked får ges för ny byggnation. Avgränsningen av planområdet tar hänsyn till behovet av en hållbar dagvattenhantering.

Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom planavtal den 10 juni 2020.

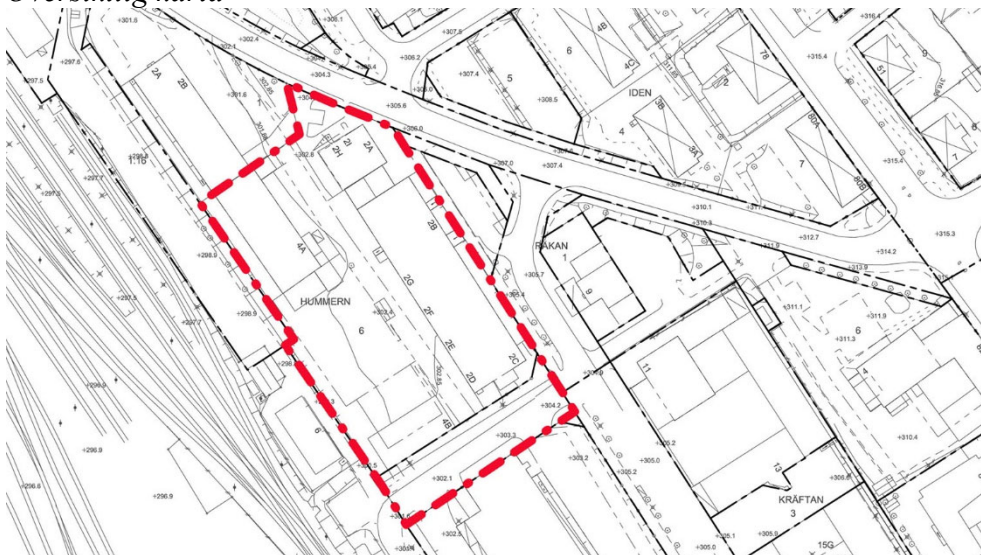
### Plandata

#### *Läge och areal*

Planområdet omfattar del av fastigheten Hummern 6, i stadsdel Söder, strax sydost om centralstationen. För att säkerställa förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering omfattar planområdet även en mindre del av gatufastigheten Söder 1:1, nämligen förlängningen av Verkstadsbacken ner mot järnvägen, sydost om Hummern 6. Sammanlagt omfattar planområdet cirka 9000 kvadratmeter.



Översiktlig karta



Planområde

### Markägoförhållanden

Hummern 6 ägs av Persson Invest. Gatufastigheten Söder 1:1 ägs av Östersunds kommun.

### Kommunala beslut

Den flik av fastigheten som sträcker sig upp mot korsningen mellan Ringvägen och Bangårdsgatan är inte med i planområdet. Detta eftersom det pågår ett annat planarbete för fastigheterna Råkan 1 och Iden 5 (Dnr MSN 00038-2020, Dnr ByggR P 2020-8). Det planarbetet har en annan tidplan och situationen vid korsningen kan påverkas av de utredningar om den framtida kollektivtrafiken som regionen och kommunen arbetar med. För att inte låsa upp marken med genomförandetid i ett läge där det inte går att avgöra den bästa markanvändningen på sikt tas området inte med i den här detaljplanen. Det innebär att nu gällande plan, 350, *Detaljplan för kv.*

*Hummern m fl inom stadsdelen Söder*, fortsätter gälla inom den delen av fastigheten tills vidare.

*Särskilda frågor för bygglovet*

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

- *Ny bebyggelse – gestaltning, sidan 11*
- *Parkering, sidan 22*
- *Förörenad mark, sidan 26*
- *Farligt gods, sidan 31*
- *Dagvatten, sidan 33*



## PLANFÖRSLAG, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Planbestämmelser med motivering

Planbestämmelse	Motivering
K	Den huvudsakliga användningen är Kontor.
C	Centrum medges i en begränsad utsträckning för nya byggnader för att möjliggöra en variation av verksamheter i området.
H	Bestämmelsen står kvar på befintliga byggnader för att inte begränsa nuvarande användning.
Z	Användningen Verksamheter används på befintliga byggnader för att ersätta den äldre bestämmelsen J <sub>1</sub> (småindustri) som fanns i tidigare detaljplan. Endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan medges.
h <sub>1-6</sub>	Byggnadshöjder regleras genom högsta nockhöjd. Tillåtna höjder har satts med hänsyn till att begränsa påverkan av utblickar mot Storsjön samt med Östersunds stadsbild i åtanke.
e <sub>1</sub>	Centrum begränsas med en högsta tillåtna bruttoarea för att säkerställa att Kontor blir den huvudsakliga användningen för nya byggnader.
r	Rivningsförbud tillämpas för att bevara två befintliga byggnader som pekats ut som särskilt värdefulla, klass A i kommunens kulturmiljöprogram.
q <sub>1</sub>	Skyddsbestämmelsen för kulturmiljö syftar till att skydda särskilt värdefull bebyggelse vid underhåll och eventuella ändringar eller renovering.
k <sub>1</sub>	Varsamhetsbestämmelsen för kulturmiljö syftar till att skydda särskilt värdefull bebyggelse vid underhåll och eventuella ändringar eller renovering.
n	För att klara riktvärden för hantering av dagvatten inom planområdet krävs genomsläppliga ytor med växtlighet (växtbäddar) som kan fördröja dagvatten på kvartermark.

f <sub>1</sub> , f <sub>2</sub>	Bestämmelserna syftar till att styra utformningen så att den nya bebyggelsen ges en väl avvägd utformning och anpassas till både den omgivande bebyggelsen och till stadens anblick och siluett.
b <sub>1</sub>	Bestämmelsen tillämpas med anledning av planområdets närhet till spårområde som trafikeras med farligt gods. Genom att ha friskluftsintaget på icke-exponerad sida och möjlighet att stänga av ventilationen kan effekterna från gaser och rök vid eventuella olyckor på spårområdet begränsas.
b <sub>2</sub>	På grund av en hög andel hårdgjorda markytor krävs även vegetationsklätt tak för att klara hanteringen av dagvatten.
b <sub>3</sub>	Bestämmelsen syftar till att minska andelen hårdgjord yta i ett område som utgör en lågpunkt med risk för påverkan vid skyfall.
o	Bestämmelsen syftar till att behålla en relativt låg takvinkel för att byggnaden ska passa till angränsande bebyggelse.
a	Bestämmelsen villkorar att marken behöver saneras åtminstone till nivån för mindre känslig markanvändning innan den kan bebyggas.
u <sub>1</sub>	Markreservat behålls för att skydda allmännyttiga underjordiska ledningar.
Yta försedd med en pil	Marken ska ha en lutning för att dagvatten ska kunna rinna undan mot Verkstadsbacken och omhändertas. Pilen pekar uppåt.
Med prickar försedd yta	Bestämmelsen syftar till att skydda markreservat för underjordiska ledningar samt att säkerställa parkeringsytor, infart, ljusinsläpp och utemiljöer. Detta genom att begränsa möjligheten att uppföra byggnadsverk. Skärmtak, lastbrygga, trappa/ramp tillåts eftersom detta krävs för befintliga verksamheter och redan finns på platsen.

## Beskrivning av detaljplanen

### *Befintlig bebyggelse*

Bebyggelsen inom planområdet består av äldre industri- och kontorslokaler samt nyare till- och påbyggnader. Skalan på byggnaderna går från en våning plus suterräng, upp till fem våningar plus suterräng. Tegel- och putsfasader med äldre industriell karaktär dominerar, med inslag av modernare tegel-, stål- och glasarkitektur.

Lokalerna rymmer främst kontorsyta och en del lättare industriell tillverkning. Den gamla industrihallen rymmer idag en bowlinghall med tillhörande restaurang. I norra delen av planområdet finns Fortums (tidigare Bilbolagets) kontorshus samt Swecos kontorshus.

Det finns även ett miljöhus med en liten tillbyggnad för bergvärmecentral. Miljöhuset avses rivras för att flytta in funktionen i den nya bebyggelsen. Bergvärmecentralen ska däremot stå kvar på befintlig placering men avses få ny fasad, anpassad efter den nya bebyggelsen.

### *Ny bebyggelse*

Bakgrunden till den nya detaljplanen är en önskan tillföra ny bebyggelse ovanpå befintliga parkeringar samt på marken som Kulturarvet tidigare stod på. Detaljplanen medger en ny byggnad med en högsta nockhöjd på 327 meter över nollplan samt en anslutande byggnad med högsta nockhöjd på 314,3 meter över nollplan. För de nya byggnaderna medger detaljplanen kontor och centrum för att ge viss flexibilitet. Centrum är begränsad till en högsta total bruttoarea på 1000 kvm för att säkerställa att kontor blir den huvudsakliga markanvändningen.

Den nya bebyggelsen ersätter den rivna byggnaden Kulturarvet och byggs till viss del över befintliga markparkeringar. Avsikten är att det lägre byggnadspartiet står ovanför markparkeringarna, som blir genomskiktligt och fortsatt kommer kunna brukas för parkering.

Fastighetens närhet till Storsjön innebär att nya byggnader blir tydligt synliga från Frösön. Planbestämmelser som reglerar höjd och utformning har därför använts för att nya byggnader ska bidra på lämpligt vis till Östersunds stadsbild, genom att förhålla sig till den skala som finns i stadsdelen och anknyta till lokala kulturhistoriska och konstnärliga värden.

Detaljplanen medför viss påverkan på utsikten mot Storsjön sett från bland annat Bangårdsgatan och Ringvägen. Nya byggnadshöjder har anpassats för att begränsa påverkan, tillsammans med planbestämmelse f<sub>1</sub> som reglerar att den översta våningen ska vara indragen. Nockhöjden på det lägre byggnadspartiet överstiger ej bowlinghallen i förhållande till nollplanet och kommer därför inte medföra någon betydande påverkan på utsikten.

### Placering, utformning och gestaltning

Målsättningen är att byggnaden skall ges ett intressant och expressivt uttryck med en hög arkitektonisk kvalitet. Byggnadens uppglasade fasader och indragna toppvåning skapar ett lättare intryck och den vertikala detaljeringen mellan våningsplanen ger byggnaden resning. Artikuleringen och materialiteten hos fasaderna är viktiga för det arkitektoniska uttrycket.



*Inspirationsbilder som visar exempel på vertikal detaljering. Bildkälla: till vänster GWJ Arkitekten AG och till höger Estudio ARQTIPO.*



*Inspirationsbild som visar exempel på vertikal detaljering. Bildkälla: Sweco.*

Takmaterial skall inte vara reflekterande och del av tak skall vara täckt av växtlighet t ex sedumtak. Byggnaden skall ges en karaktärsfull utformning utifrån en samtida arkitektur med tydlig vertikal detaljering av fasaden. Vertikal detaljering kan förstärkas genom t ex detaljer i fasaden, fönstersättning eller annat.

I närområdet finns ett gestaltningsmässigt väldigt varierande uttryck med många olika materialval i fasader och takbeklädnader att inspireras av. Utgångspunkt bör vara goda exempel med en användning av material såsom trä, tegel, sten och puts med en harmonisk färgsättning.

Bottenvåningen av den nya byggnaden skall innehålla bland annat entré med trapphus och hiss, men också bidra till en inbjudande gatumiljö och upplevelse för förbipasserande. Den del av bottenvåningen som nyttjas för parkering, cykelparkering och avfallshantering under tak skall utföras på ett sätt som upplevs som upplyst och säkert när det är mörkt men med bibehållen god funktion.



*Inspirationsbild som visar ett exempel på en öppen garagelösning. Bildkälla: EVA Architects.*

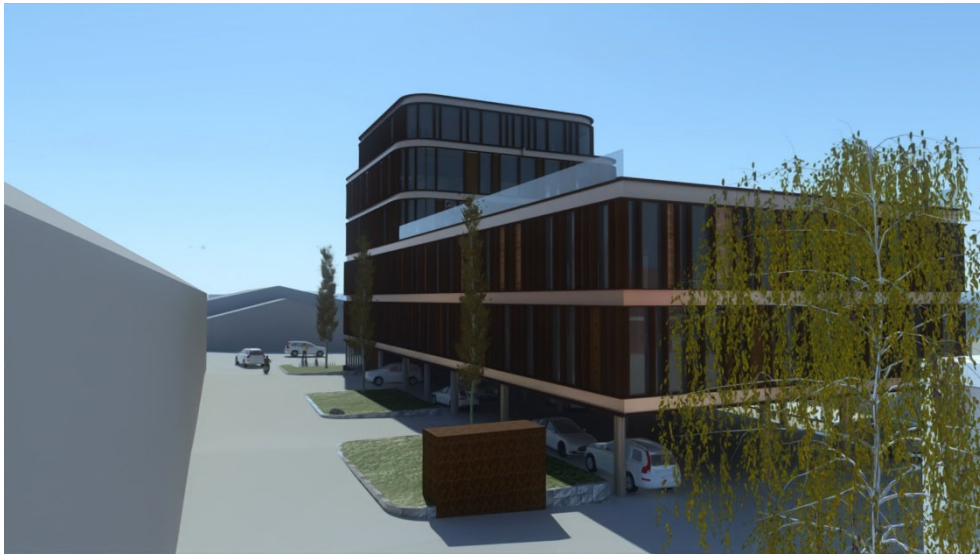
Att skapa en känsla av stadsmiljö med god belysning och inslag av växtlighet med bibehållna funktioner är målsättningen för utomhusmiljön. Följande skisser illustrerar hur utformningen kan se ut enligt detaljplanen. Skisserna visar enbart ett förslag på hur bebyggelsen kan utformas.



*Vy från Bangårdsgatan med bowlinghallen till höger och godsmagasinet till vänster. Illustration från Sweco.*



*Illustration som visar möjlig utformning av byggnaden i sin helhet. Illustration från Sweco.*



*Vy från Fortumhuset mot ny bebyggelse inklusive utemiljön mot bowlinghallen.  
Illustration från Sweco.*



*Vy från kvarteret Iden, våning 3. Fotomontage: Sweco.*



*Vy från kvareret Iden, våning 1. Fotomontage: Sweco.*



*Vy från Frösö strand. Fotomontage: Sweco.*



## *Kulturmiljö*

### Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Inom fastigheten Hummern 6 finns två byggnader med särskilt högt kulturhistoriskt värde, nämligen Fortums kontorshus (tidigare Bilbolaget) vid Ringvägen och den gamla verkstadshallen där det idag är bland annat bowlinghall. Båda byggnaderna har skydd i nu gällande detaljplan och finns med i den andra etappen av kommunens kulturmiljöprogram. Området omfattas även av riksintresset kulturmiljövård för Östersund stad. Detaljplanen innebär att skyddet för byggnaderna stärks och preciseras. En preciserad varsamhetsbestämmelse införs för Bowlinghallen och motsvarande skyddsbestämmelse införs för Fortumhuset. Rivningsförbud införs för båda byggnaderna.

Övriga byggnader inom fastigheten har inte bedömts ha högt kulturhistoriskt värde. Den gamla bilhallen är idag påbyggd med en extra våning och har i tidigare inventeringar inte bedömts ha högt kulturhistoriskt värde eller stor betydelse för stadsbilden.

#### Kontor (Fortumhuset)

Byggnaden är från 1951 och ritades av arkitekt Bo Boustedt. Den har ett tidstypiskt funktionalistiskt uttryck samt hög kvalitet med genomgående välutformade detaljer. Byggnaden är välbevarad med många originaldetaljer kvar och berättar om områdets utveckling under mitten av 1900-talet. De värden byggnaden har är arkitektoniska, miljöskapande, samhällshistoriska, samt ett traditionsvärde. Sammanfattningsvis bedöms byggnaden ha ett högt kulturhistoriskt värde.

Detaljplanen innebär att byggnaden förses med rivningsförbud (planbestämmelse r) och skyddsbestämmelse (q). Bestämmelserna anger hur byggnaden ska underhållas för att bevara det kulturhistoriska värdet och vad som särskilt ska beaktas vid eventuell ändring eller renovering av byggnadens exteriör.

#### Gamla fabriksbyggnaden/verkstaden

Byggnaden som uppfördes under 1920-talet är väl bevarad med många originaldetaljer kvar. Byggnaden berättar om områdets utveckling vid järnvägen i början av 1900-talet. Byggnaden har ett arkitektoniskt, arkitekturhistoriskt, byggnadsteknikhistoriskt, miljöskapande och samhällshistoriskt värde. Sammanfattningsvis bedöms byggnaden ha ett högt kulturhistoriskt värde.

Detaljplanen innebär att byggnaden förses med rivningsförbud (planbestämmelse r) och varsamhetsbestämmelser (k). Bestämmelse k anger hur byggnaden ska underhållas för att bevara det kulturhistoriska värdet och vad som särskilt ska beaktas vid eventuell ändring eller renovering av byggnadens exteriör.



Särskilt värdefulla byggnader – Klass A. Kontor (Fortumhuset).



Gamla fabriksbyggnaden/verkstaden (idag bland annat bowlinghall).

### *Mark och vegetation*

#### *Utemiljö och rekreation*

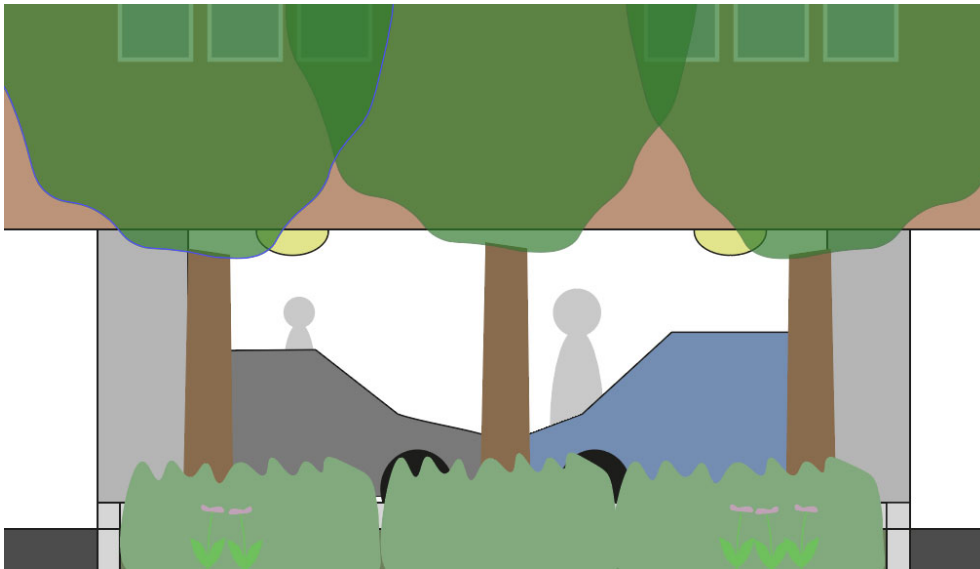
Planområdet utgörs huvudsakligen av kvartersmark som till största delen består av hårdgjorda ytor i form av parkeringsytor och byggnader. Enstaka träd- och buskplanteringar finns utspridda i området. I mitten av planområdet finns ett rörelsestråk i nord-sydlig riktning mellan bowlinghallen och Swecohuset.

Detaljplanen medför en ökning av grönyta inom planområdet för att kunna uppnå acceptabel hantering av dagvatten genom fördröjning. Växtbäddarna bör utformas med fokus på dagvattenhantering, trygghet, ekosystemtjänster samt för att skapa en utemiljö med högre upplevelsevärden.

Genom att kombinera träd, buskar och perenner i växtbäddarna kan högre upplevelsevärden skapas samtidigt som växtbäddarna får en ökad kapacitet för fördröjning av dagvatten.

För att bidra till att skapa en trygg miljö på parkeringsytan under den nya byggnaden bör träd vara uppstammade och eventuella buskage tillräckligt

låga för att behålla god genomsiktbarhet. Växtbäddar med träd ska inte placeras på markreservatet för underjordiska ledningar (bestämmelse *u*) eftersom rötter riskerar att skada ledningarna.



*Med uppstammade träd och låga buskar behålls god genomsiktlighet för ökad trygghet.*

Växtbäddar längs den nya byggnadens fasad bryter upp den breda hårdgjorda ytan, vilket uppmanar till lägre hastigheter för motortrafik och bidrar till att skapa en mer mänsklig skala till fördel för fotgängare och cyklister.

I närområdet finns parkerna Österängsparken och Torgbrinken med ytor för rekreation, spontana möten, idrott och lek. I närområdet finns i dagsläget ett större gym. Med hjälp av kollektivtrafik finns även möjligheten att enkelt ta sig till stora idrottsanläggningar och naturområden.

Inom planområdet finns flera öppna ytor, varav merparten inom kvartersmark, där det finns möjlighet att ordna sittplatser eller liknande som främjar spontana och planerade möten mellan människor.

### Ekosystemtjänster

Inom planområdet är ytan idag till stor del hårdgjord. Längs fastighetens sydvästra gräns, ner mot järnvägen, finns mindre gräsytor (knappt 300 kvm) med några träd. Ytorna berörs inte av förslaget till ny bebyggelse. Vid infarten från Ringvägen och på några platser på gården finns små grönytor med gräs, buskage och enstaka träd. Dessa påverkas inte heller av detaljplanen.

Även om grönytorna är relativt små erbjuder de idag (i begränsad omfattning) ekosystemtjänsterna:

- Syresättning av luft
- Temperaturutjämning
- Vindskydd och skugga
- Vatten- och luftrening
- Dagvattenfördröjning
- Estetiska och kulturella värden (rumsskapande grönska i staden, tätortsnära grönytor)
- Stödjer biologisk mångfald genom att tillhandahålla livsmiljöer för djur och växter
- Är en del av vatten- och näringscykeln och bidrar till bildandet av jord

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ effekt på befintliga ekosystemtjänster. Nya grönytor på mark samt på tak medför en förstärkning av befintliga ekosystemtjänster, varför genomförandet av detaljplanen kommer få en positiv effekt.

#### *Service*

Närområdet är väl försörjt med offentlig och kommersiell service. Ett genomförande av detaljplanen kan ge utrymme för ett café eller liknande i markplan, vilket skulle innebära ett tillskott av service för stadsdel Söder, som idag är under omvandling från industri och verksamhetsområde till ett blandat område med ett betydande inslag av bostäder. Detaljplanen innebär också ett ökat underlag för service i området, då nya arbetsplatser skapas.

#### *Trygghet*

Detaljplanen bedöms kunna bidra till ökad upplevd trygghet i området, eftersom den mänskliga närvaron ökar och stråket mellan bowlinghallen och den planerade bebyggelsen blir mer överblickat från omgivande bebyggelse. Det gäller dock främst dagtid, då ingen kvällsöppen verksamhet planeras i nuläget. Samtidigt kan parkeringsytor, särskilt under tak, bilda insynsskyddade prång eller mörka vrår som upplevas som otrygga. God belysning ska eftersträvas, både under den överkragande delen av byggnaden och mot rörelsestråket mellan bowlinghallen och den planerade bebyggelsen. Belysning bör riktas mot mörka områden som kan upplevas otrygga och bör inte blanda fotgängare längs rörelsestråket. Markplaneringen bör ta hänsyn till trygghetsaspekter som överblickbarhet och orienterbarhet, detta bör även beaktas vid växtval och skötselplan för grönska.

#### *Tillgänglighet*

Tillgänglighet är en grundläggande förutsättning för människors delaktighet i samhället. En otillgänglig omgivning inskränker rörligheten och valfriheten, med negativ påverkan på hälsan som följd. Detaljplanen bedöms skapa förutsättningar för en byggd miljö som är tillgänglig och användbar för alla.

Marken inom planområdet sluttar från öst till väst med en höjdskillnad på ungefär två meter mellan bowlinghallens nedre fasad och stödmuren längst ned mot järnvägen, över en sträcka på ca 43 meter, vilket ger en lutning understigande 1:20. Det finns därför i utgångsläget inget behov av utvändiga ramper eller trappor i anslutning till den tillkommande bebyggelsen. Vid detaljprojektering ska lutningar och nivåskillnader studeras vidare, särskilt i anslutning till entréer. Hänsyn till orienterbarhet bör också tas i projekteringsskedet, genom att exempelvis gångstråk förses med jämn och bländfri belysning.

### *Gator och Trafik*

Planområdet ligger centralt med god tillgång till kollektivtrafik och gena gång- och cykelvägar. Planområdet bedöms därför ha goda förutsättningar för miljöanpassade transporter och detaljplanen kan bidra till en förändrad färdmedelsfördelning i linje med kommunens klimatprogram. Fler människor kommer däremot röra sig i området till fots eller med cykel och förslaget innebär ett ökat behov av kollektivtrafikförsörjning. Inom området planeras för mobilitetsåtgärder för att ytterligare främja alternativa transportsätt, vilket kan bidra till målet om en fossilbränslefri och energieffektiv kommun år 2030.

### Gatunät

Planområdet gränsar till Ringvägen, Bangårdsgatan och Storsjöstråket (förlängningen av Verkstadsbacken ned mot järnvägen). Ringvägen och Bangårdsgatan är båda viktiga och välanvända gator för bilar och kollektivtrafik och har kommunalt huvudmannaskap. Storsjöstråket är idag kvartersmark och har enskilt huvudmannaskap, även om marken ägs av kommunen, men föreslås i detaljplanen bli allmän platsmark gata. Ingen fysisk förändring planeras inom ramen för genomförandet av detaljplanen.

Centralt genom planområdet, mellan bowlinghallen och det föreslagna nya kontorshuset, går en kvartersgata som används för angöring till byggnaderna inom fastighetens nedre del. Kvartersgatan påverkas inte av detaljplanen.

### Gång- och cykeltrafik

Längs Bangårdsgatan finns en gång- och cykelväg, som fortsätter genom Österängsparken in mot centrala Östersund, på andra sidan Ringvägen. Den passerar delvis över fastigheten Hummern 6, strax utanför nu aktuellt planområde. Över den privatägda fastigheten är tillgång till marken säkrad genom en planbestämmelse i gällande detaljplan om att marken ska hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Även övre delen av Verkstadsbacken är gång- och cykelväg, som övergår i blandtrafik över fastigheten Råkan 1, ner mot Bangårdsgatan och vidare ner mot järnvägen.

Kvartersgatan nedanför bowlinghallen är ett relativt välanvänt stråk, även för personer som inte har ärenden i kvarteret. Stråket hålls fritt från bebyggelse i detaljplanen, men det bedöms inte nödvändigt att med planbestämmelser säkra tillgänglighet för allmän gångtrafik, då det finns ett allmänt gång- och cykelstråk nordost om planområdet.

Gång- och cykelstråket från Bangårdsgatan in mot centrum är delvis otydligt och många genar över Ringvägen en bit ovanför det övergångsställe som finns. Detta ligger dock utanför planområdet och det finns i dagsläget inget behov av förändringar inom ramen för detaljplanens genomförande.

### Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjningen är mycket god i närområdet. Närmaste busshållplats finns ca 60 meter söder om planområdet, längs Bangårdsgatan. Hållplatsen är relativt nybyggd, med väntkur, bra tillgänglighet och hög allmän standard. Det finns också hållplatser längs Ringvägen, en ca 70 meter öster om planområdet. Östersunds centralstation ligger 150 meter från planområdet.

### Parkering, varumottag och utfarter

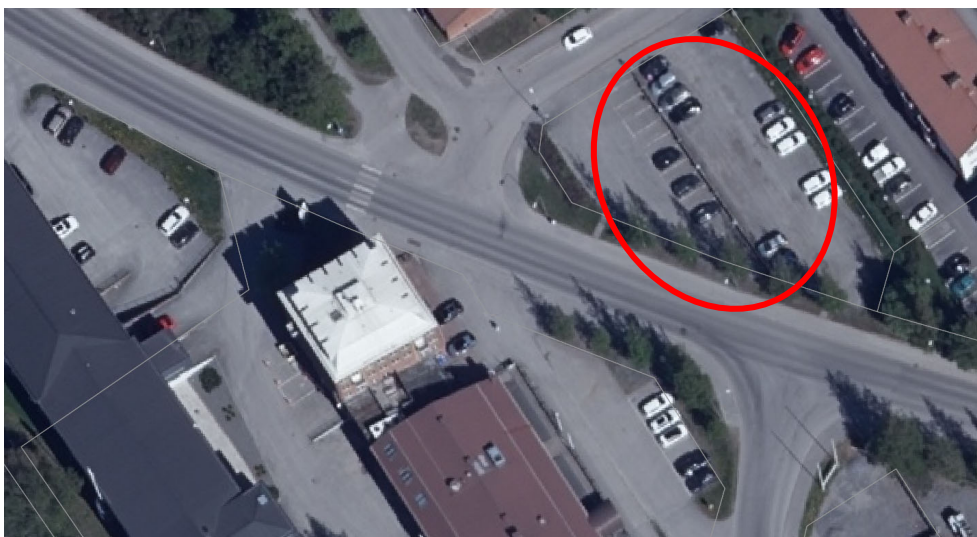
Fastigheten Hummern 6 har befintliga utfarter mot Ringvägen och mot Storsjöstråket (förlängningen av Verkstadsbacken ned mot järnvägen). Ett genomförande av detaljplanen innebär att båda dessa utfarter fortsatt kan användas för trafik till och från fastigheten. Det innebär att det finns goda förutsättningar att ordna angöring, varumottagning och sophämtning utan att fordon behöver backa eller vända.

### Bilparkering

Planområdet ligger relativt centralt och ska bedömas utifrån parkeringstalen för zon 2 i kommunens parkeringspolicy. Parkeringsbehovet skiljer sig mellan olika verksamheter och är för zon 2 (inkl. besöksparkeringar):

- Kontor: 8 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA
- Handel: 15 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA
- Industri/verksamheter: 7 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA

Idag finns en överkapacitet när det gäller bilparkering för fastighetens behov i förhållande till parkeringstalen i kommunens parkeringspolicy. Inom fastigheten finns 83 parkeringsplatser (varav 6 tillgänglighetsanpassade) och utöver det finns ett servitut som ger fastigheten rätt till ca 50 parkeringsplatser inom Iden 5. Servitutet var nödvändigt vid genomförandet av tidigare detaljplan, som omfattade båda fastigheterna, för att klara de parkeringstal som var styrande vid den tiden.



Röd cirkel visar parkeringarna på fastigheten Iden 5 som nyttjas av hyresgäster på Hummern 6.

Det sammantagna parkeringsbehovet för den befintliga och den tillkommande bebyggelsen inom planområdet är 92 platser. Som grund för beräkningarna ligger att befintliga ytor fördelar sig enligt tabellen nedan, vilket ger ett tillkommande parkeringsbehov på 30 platser för den nya bebyggelsen.

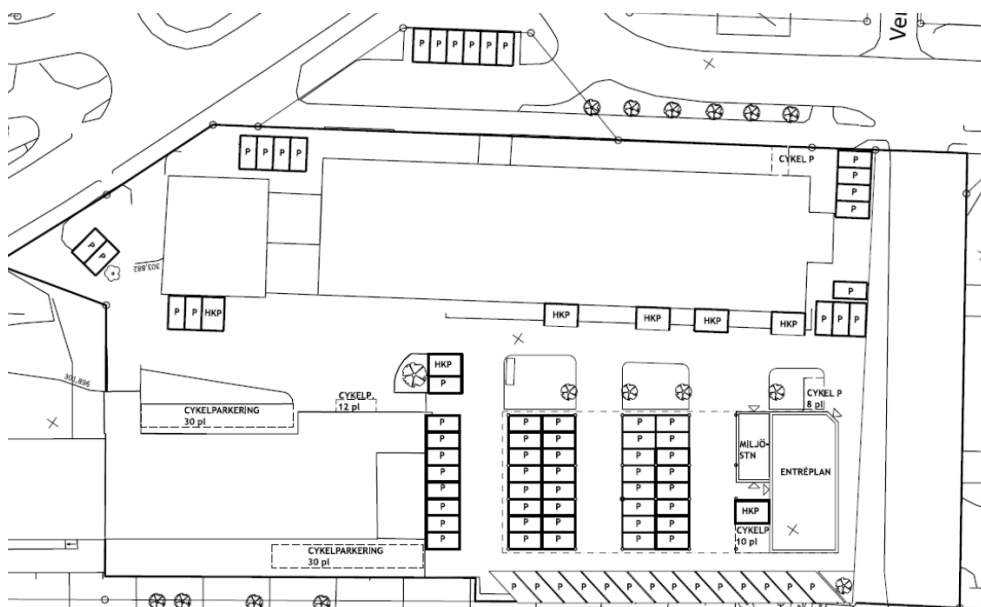
Handel	1 217 m <sup>2</sup> BTA	
Kontor	4 113 m <sup>2</sup> BTA	
Verksamheter	1 445 m <sup>2</sup> BTA	
Total befintlig yta	6 975 m <sup>2</sup> BTA	61,3 platser
Nya ytor	3 740 m <sup>2</sup> BTA	29,9 platser
<b>Totalt behov (ny och befintlig bebyggelse)</b>		<b>91,4 platser</b>

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 att det finns utrymme på sidan) och markeras med att den är avsedd för rörelsehindrade. Lutningen på förflyttningsvägen mellan bilplatsen och entrén bör inte överstiga 1:50 (två procent). Tillgängliga parkeringsplatser bedöms kunna ordnas inom 25 meter från entréer inom området.

Parkeringspolicyns parkeringstal är flexibla, vilket innebär att byggherren kan minska sina kostnader för bilparkering genom att satsa på hållbara transportlösningar. Kommunen erbjuder genom avtalsskrivning reduktion av bilparkeringstalen utifrån de åtgärder som fastighetsägaren/byggherren väljer att genomföra. Kommunen vill på så sätt öppna upp för olika kreativa lösningar för att minska bilanvändningen. Byggherren avser nyttja mobilitetsåtgärder vid ett genomförande och därför kommer parkeringstalet för bilar reduceras. Åtgärder som har föreslagits är bland annat:

- Cykelparkeringar med skärmtak och eluttag för laddning av elcyklar.
- Utrustning för cykelreparation vid cykelparkeringar.
- Skärmar som visar avgångar för kollektivtrafik.
- Skyltning inom kvarteret mot närmsta hållplats.

Föreslagen lösning av parkeringar vid ett genomförande skulle medföra totalt 84 bilparkeringar inom fastigheten Hummern 6, varav 6 tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser. En stor andel av parkeringen avses placeras i ett öppet parkeringsgarage i markplan vid den nya byggnaden. I bygglovsskedet ska en bedömning göras av lämpliga mobilitetsåtgärder för att uppnå en reduktion av parkeringstalet.



*Föreslagen lösning av parkeringar vid ett genomförande.*

*Tillgänglighetsanpassade platser är markerade som HKP och vanliga platser P.*

### Cykelparkering

Idag finns 18 cykelparkeringsplatser utomhus och 6 platser inomhus på fastigheten. I samband med ett genomförande av detaljplanen planeras ingen ombyggnation eller förändring av användningen i befintlig bebyggelse. Eftersom föreslagen ny byggnad inte påverkar befintliga cykelparkeringar och inte heller påverkar möjligheten att öka antalet cykelparkeringar för befintliga verksamheter presenteras nedan endast hur de cykelparkeringar som behövs till den nya byggnaden kan lösas, vilket kommer att hanteras i samband med bygglov för den nya byggnaden. I samband med bygglov för eventuella framtida förändringar av befintliga byggnader kommer krav på cykelparkering för dessa att hanteras.

Parkeringsstalen för cyklar i kommunens parkeringspolicy skiljer sig mellan olika verksamheter och är för zon 2 (inkl. besöksparkering):

- Kontor: 25 cykelplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA



Den nya bebyggelsen medför ett behov för 94 nya cykelparkeringar. I den föreslagna parkeringslösningen placeras cykelparkeringar på flera platser inom fastigheten, i huvudsak utomhus.

Cykelparkeringar utomhus bör enligt parkeringspolicyn vara väderskyddade och gratis. Det är viktigt att cykelparkeringarna estetiskt passar in i stadsmiljön. Parkeringarna ska också upplevas som trygga och säkra, vilket innebär att det dels finns möjlighet att låsa fast cykelns ram, både ute och inne, dels att det finns belysning och naturlig övervakning med god insyn från omgivningen. Cykelparkeringar kan med fördel placeras i närhet till entréer.

I den mån förbättrade cykelfaciliteter ska läggas till grund för reduktion av bilparkeringstalen ska de åtminstone innefatta fast installerad tryckluftspump, ladduttag för elcykel och automatisk dörröppnare. Det ska även finnas tillgång till omklädningsrum med dusch på arbetsplatsen.

### *Hälsa och Säkerhet*

#### *Geotekniska förhållanden*

Den största delen av det område som ska bebyggas täcks av ca 0,7–2,5 meter djup fyllning. Fyllnadsmaterialet består generellt av sand och grus, med inslag av organiskt material (torv- och mulljordar), rester av skifferberg, samt finare jordfraktioner som silt och lera. Naturligt lagrade jordar inom området domineras av lermorän som innehåller fraktioner av silt, sand och grus. Moränen har låg–medelhög relativ fasthet ner till ca 3 meter under befintlig markyta. På större djup har moränen hög–mycket relativ fasthet. Bedömd bergövertyta varierar inom området mellan 5,35–6,40 meter under befintlig markyta.

Förekommande morän med medelhög till mycket hög relativ fasthet är bärkraftig och lämpar sig väl för planerad bebyggelse. Materialparametrar och dimensionerande grundtryck ska dock tas fram i projekteringskedet för att undvika risk för skadliga sättningar. Det bedöms inte föreligga risk för ras eller skred inom området.

Grundläggning av byggnader kan utföras genom till exempel plintgrundläggning på förekommande morän med medelhög till mycket hög relativ fasthet. Förekommande fyllningsjordar ska schaktas bort innan grundläggning påbörjas. De naturligt lagrade jordlagren utgörs i huvudsak av mycket tjällyftande jordarter. Grundläggning ska därför utföras frostskyddad.

Förekommande berg består av lerskiffer som bedöms svälla då det reagerar med syre. Om grundläggning av byggnader sker närmare bergets övertyta än 0,5 m ska urgrävning till bergnivån utföras därefter ska bergytan isoleras mot svällning.

Grundläggning bör utföras radonskyddat. Se vidare under *Hälsa och säkerhet*, längre fram i beskrivningen.

Befintliga närliggande byggnader kan vara grundlagda på berg (svällande lerskiffer). Metod för skydd mot svällning kan vara att berget hålls under vatten. Befintlig grundvattennivå får därför ej sänkas. Om länshållning erfordras vid schakt måste det ske i samråd med geotekniker. Om djupa schakter planeras, till exempel om underjordiskt garage ska anläggas, ska kompletterande undersökningar genomföras för att fastställa nivån på bergövertytan. Vidare bör information om närliggande byggnaders grundläggningsmetod sökas för att säkerställa att byggnader som eventuellt är grundlagda på skifferberg ej skadas.

Utifrån ovanstående bedömer Samhällsbyggnad att marken är lämplig för bebyggelse. Inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

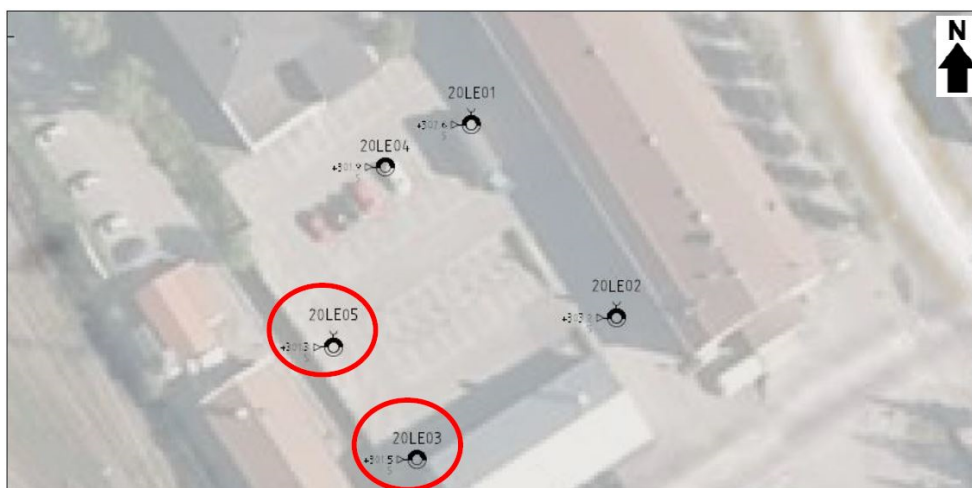
### Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids. Samtliga mätvärden från den geotekniska utredningen visar att marken ska klassas som lågradonmark (<10 kBq/m<sup>3</sup>). Mätningar utfördes dock inte i naturligt lagrad jord utan ytligt i förekommande fyllning. Byggnadssättet ska därför anpassas till de platsspecifika förutsättningarna gällande bland annat radon.

### Förorenad mark

Inom planområdet finns förorenad mark. Planerad markanvändning bedöms motsvara *Mindre känslig markanvändning* (MKM) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. Det innebär att markkvaliteten begränsar val av markanvändning till exempelvis kontor, vägar eller industrier. Exponerade grupper antas vara personer som vistas inom området under sin yrkesverksamma tid. Barn och äldre antas vistas tillfälligt inom området.

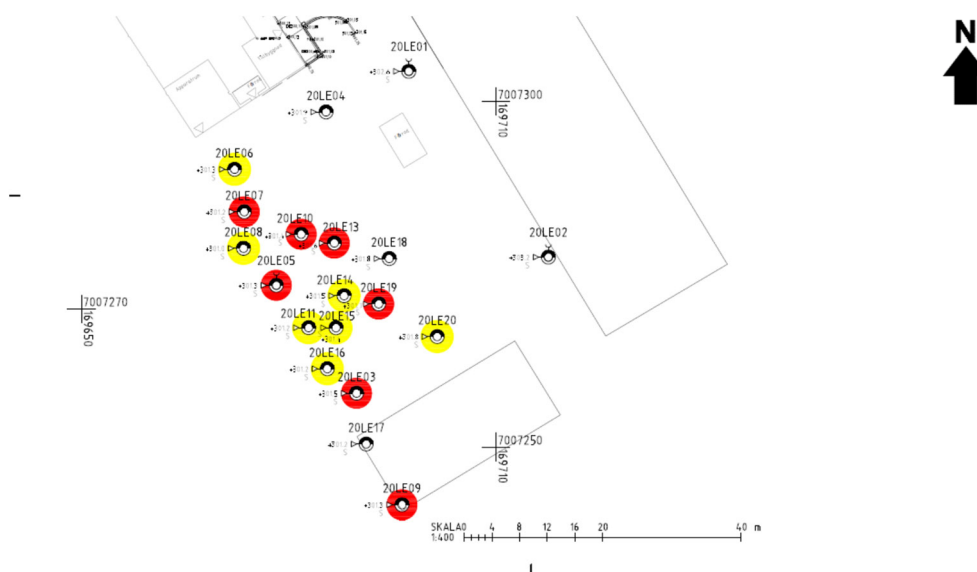
Två markmiljötekniska utredningar har gjorts under planarbetet. Den första utredningen (Lektus, 2020a) visade på halter överskridande MKM avseende arsenik, barium, koppar, bly, zink, PAH-M samt PAH-H i två provtagningspunkter i den västra delen av området. Utredningen gav inte tillräckligt med underlag för att tydligt avgränsa och riskbedöma föroreningarna och rekommenderade därför kompletterande utredning med syfte att avgränsa de påträffade föroreningarna, fördjupa riskbedömningen och klarlägga åtgärdsbehovet.



Provtagningspunkter där föroreningshalter över MKM hittades vid den första undersökningen. (Lektus, 2020a).

Den kompletterande undersökningen (Lektus, 2020b), där även resultat från den tidigare undersökningen (Lektus, 2020a) inkluderades, visar att kraftigt förhöjda halter överskridande MKM (mindre känslig markanvändning) och FA (farligt avfall) förekommer i fyllnadsmassor 0,1 - 2,5 meter under markytan. Påträffade föroreningar utgörs av metallerna arsenik, barium, kobolt, krom, koppar, nickel, bly, vanadin och zink samt de organiska ämnena aromater C10-16, aromater C16-C35, PAH-L, PAH-M och PAH-H. I grundvattnet har arsenik och kobolt påvisats i låg halt samt nickel och bly i måttlig halt, jämfört med SGU:s bedömningsgrunder.

Det har också utförts kompletterande provtagning på luften i befintliga kontorshus på Hummern 6 (Sweco 2022-07-12). Naftalen detekterades men i mycket låga nivåer (ca 20 gånger under referenskoncentrationen i luft). Inga ytterligare åtgärder bedöms krävas med anledning av detta.



Provtagningspunkter där föroreningshalter över FA (röda cirklar) respektive MKM (gula cirklar) har påträffats. De provtagningspunkter som saknar färgmarkering underskrider MKM. (Lektus, 2020b).

### Riskbedömning föroreningar

Riskbedömningen är baserad på Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Dessa riktvärden tar hänsyn till olika scenarion för exponering av människor, påverkan på markmiljö samt spridning till yt- och grundvatten.

#### **Skyddsobjekt**

Människor som kan komma att exponeras för föroreningar är yrkesverksamma, tillfälligt besökande och närboende. Närmsta bostadshus är beläget cirka 200 meter öster om undersökningsområdet.

Undersökningsområdet utgörs idag av en asfalterad parkeringsyta och omges av kontor, affärer och småindustri. Skyddet för marklevande organismer bedöms vara begränsat då området redan är påverkat av tidigare och nuvarande verksamheter. Även grundvattnet bedöms ha ett begränsat skyddsvärde då inget uttag av grundvatten sker på eller i närområdet av undersökningsområdet (kommunalt vatten finns i området). Närmaste ytvatten är Storsjön.

#### **Spridning**

Markytan på undersökningsområdet består av en hårdgjord asfalterad parkeringsyta och därefter genomsläppliga fyllnadsmassor som underlagras av tät lerig morän. Föroreningsspridning från området bedöms som liten då fyllnadsmassorna överlagras av hårdgjord asfalterad yta. Den hårdgjorda ytan begränsar troligen grundvattenbildningen på området och även spridningen av föroreningar. Eventuell föroreningsspridning med grundvatten från området bedöms vara väster ut baserat på topografien samt närheten till Storsjön. I västra delen av undersökningsområdet avgränsas området av en ca 2 meter hög stödmur ner mot grannfastigheten, vilken troligen förhindrar viss spridning väster ut. Laktestet och analyser av grundvattnet visar på att risken med spridning av föroreningar via grundvatten till Storsjön är mycket liten.

Risken för föroreningsspridning i nuläget bedöms som liten då undersökningsområdet består av hårdgjord asfalterad yta och grundvattenbildningen bedöms som liten. Markarbeten på undersökningsområdet samt hantering av förorenade massor kan leda till ökad föroreningsspridning exempelvis vid borttagande av den hårdgjorda ytan samt vid omrörning av massorna. Detta ska beaktas vid eventuella markarbeten och byggnation. En anmälan om avhjälpandeåtgärd ska lämnas in minst sex veckor innan markarbeten får påbörjas. Då området ligger inom primär skyddszon för vattenskyddsområdet krävs också anmälan om schaktning samt tillstånd för tillfälligt upplag av förorenade massor.

#### **Exponering**

Exponering av föroreningar bedöms i nuläget som låg på grund av den asfalterade ytan. Vid eventuella markarbeten och masshantering på området finns risk för ökad föroreningsspridning när den hårdgjorda ytan tas bort och omrörning i massorna sker. Risk finns även för ökad exponering av

föroreningar genom exempelvis damning och/eller hudkontakt vid markarbeten/byggnation.

### Åtgärdsbehov

Marken behöver saneras åtminstone till nivån för mindre känslig markanvändning innan den kan bebyggas. På plankartan finns därför planbestämmelsen a<sub>1</sub> som villkorar att markföroreningarna ska vara avhjälpta innan startbesked kan ges.

Schaktsanering bedöms vara den mest lämpliga åtgärden, då halter överskridande farligt avfall (FA) uppmätts i fyllnadsmassor på en stor del av undersökningsområdet. Fyllnadsmassor bör schaktas bort ner till naturlig jordlagerföljd, ca 2,5 m.u.my, och transporteras till godkänd avfallsanläggning. Därefter provtas schaktbotten och eventuella schaktväggar för att kontrollera att åtgärdsålet (MKM) har uppnåtts. Inför en sanering av undersökningsområdet kan det finnas ytterligare behov av undersökning för att ta fram en bättre klassning av massorna, exempelvis genom provtagning av provgröpar i ett rutnät.

På grund av den omfattande föroreningsbilden kan det vara rimligt att tillämpa platsspecifika åtgärdsåtgärder i samband med saneringen, för att minska den mängd massor som behöver köras till mottagare. Platsspecifika åtgärdsåtgärder tas fram baserat på spridnings- och exponeringsriskerna och endast de förorenade massor som inte innebär någon risk för människors hälsa eller miljön får lämnas kvar. Hantering av platsspecifika åtgärdsåtgärder sker lämpligen i samband med anmälan om avhjälpandeåtgärd.

Risken för spridning av föroreningar hanteras genom försiktighetsåtgärder i samband med sanering och markarbeten med tillhörande provningsprocesser.

Markarbeten inom det förorenade området är att betrakta som anmälningspliktig verksamhet enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. En anmälan om avhjälpande åtgärder skall göras till aktuell tillsynsmyndighet (kommunens avdelning för miljö och hälsa) i god tid, minst sex veckor, innan planerad schaktstart.

Dagvattenutredningen föreslår placering av ett fördröjningsmagasin utanför det område som har ingått i markmiljöundersökningarna. Alla schaktningsarbeten utanför undersökningsområdet behöver föregås av provtagning. Analysresultaten ska inrapporteras till Miljö och hälsa i god tid innan schaktningen får påbörjas.

### Länshållningsvatten

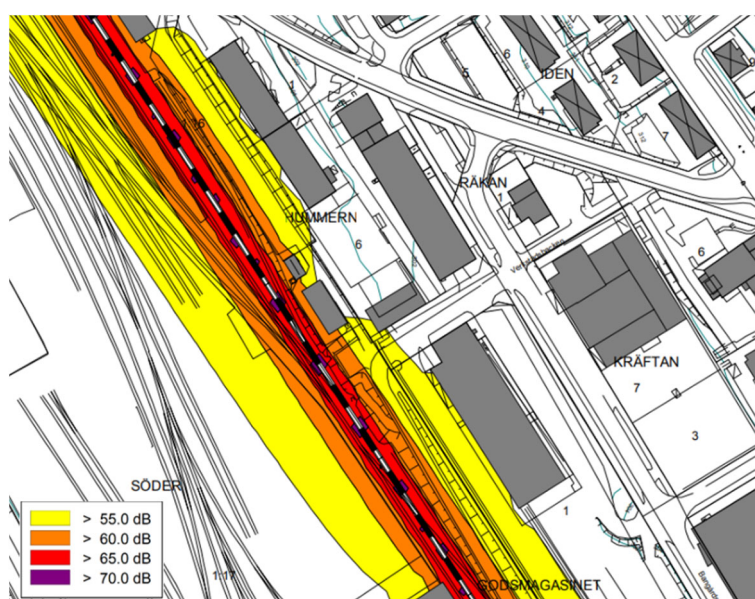
På grund av den omfattande föroreningsproblematiken inom området behövs god beredskap avseende omhändertagande av länshållningsvatten. Vattnet ska genomgå ett sedimentationssteg, exempelvis i form av sedimentationscontainrar, och måste provtas innan det får släppas ut. Vattnet kan antingen omhändertas via lokal infiltration, släppas till recipient

eller släppas på dagvattennätet. Vid lokal infiltration eller utsläpp till recipient ska analysresultaten granskas och godkännas av Miljö och hälsa innan vattnet får släppas ut. Utsläpp till dagvattennätet ska föregås av granskning och godkännande av både den kommunala VA-enheten och Miljö och hälsa.

### Störningar

#### Buller

Planområdet ligger mellan järnvägen, Ringvägen och Bangårdsgatan och utsätts därmed för omgivningsbuller från flera håll. Inom planområdet medges verksamheter där det endast finns riktlinjer för bullernivåer inomhus enligt BBR (Boverkets byggregler) samt Arbetsmiljöverkets föreskrifter om buller. Kraven innebär att ljud utifrån och från installationer ska dämpas i den omfattning som den avsedda användningen kräver så att de som vistas i byggnaden inte besväras av ljudet, samt att byggnaden konstrueras så att uppkomst och spridning av störande ljud begränsas och att olägenheter för människors hälsa kan undvikas. Boverkets allmänna råd för uppfyllande av kraven för lokaler är att uppnå ljudklass C enligt standarden SS 25268 *Byggakustik – Ljudklassning av utrymmen i byggnader – Vårdlokaler, undervisningslokaler, dag- och fritidshem, kontor och hotell*. Det bör säkerställas i samband med tekniskt samråd att fasadkonstruktionen utförs på ett sådant sätt att riktvärdena för bullernivåer inomhus klaras. Arbetsmiljöverkets föreskrifter om buller förordar en ekvivalent ljudnivå på högst 40 dBA när det gäller kontor utan bullrande kontorsmaskiner. I samband med utvecklingen av nya bostäder längs Storsjö strand, väster om planområdet, togs en översiktlig bullerutredning fram år 2007 (*WSP 2007-09-07*). Utredningen omfattar också Hummern 6 och visar att bullernivåerna från spårtrafiken uppgår till cirka 55 dB ekvivalent nivå och 75 dB maximal nivå i det område där kontorshuset kommer att uppföras. Bedömningen är att bullernivåerna inomhus sannolikt kommer att klaras utan särskilda åtgärder i fasad, men en mer detaljerad utredning kommer att genomföras i projekteringskedet i samråd med bygglovshandläggare.



*Utdrag från  
översiktlig  
bullerutredning  
Storsjö strand,  
ekvivalent  
ljudnivå (WSP  
2007-09-07)*

I nu gällande detaljplan finns en bestämmelse om att bullernivån alstrad av verksamheter inom kvarteret inte får överstiga ekvivalentnivån 55 dB(A) vid kvartersgräns. Bestämmelsen behövs inte i den nya detaljplanen, eftersom användningen J<sub>1</sub> – småindustri/hantverk i gällande plan föreslås ersättas med Z – verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

### Vibrationer

I samband med utvecklingen av bostadsbebyggelse längs Storsjö strand utfördes en vibrationsutredning (*Dala vibrationskonsult 2014-05-28*) där vibrationer från järnvägen mättes på 20–30 meters avstånd (beroende på vilket spår som användes) samt på fyra meters avstånd. Mätresultaten från punkten 20–30 meter från spåren visade som högst 0,2 mm/s i vägt RMS, vilket är långt under Trafikverkets riktvärde på 0,4 mm/s. Även för mätpunkten som endast låg fyra meter från spåret uppmättes mycket låga mätvärden. Slutsatsen var att de registrerade värdena låg under människans känseltröskel och därför inte upplevs och inte heller påverkar närliggande bebyggelse. Den nu aktuella bebyggelsen ligger mer än 30 meter från järnvägen och bedöms därför inte heller påverkas av vibrationer från järnvägen.

### Farligt gods

Enligt kommunens översiktsplan ska en riskutredning göras inom ramen för detaljplanering om planområdet ligger inom 150 meter från rekommenderad väg eller järnväg för farligt gods. Riskutredningar framtagna i nyligen antagna detaljplaner i närheten (Storsjö strand, Ångbryggeriet och Övre Bangården), samt inom ramen för översiktsplanen Storsjö strand, visar dock att risknivån kan bli tolerabel, både med avseende på individrisk och samhällsrisk. Planerna medger bland annat kontor och bostäder på ungefär lika stort avstånd från järnvägen som nu aktuell detaljplan. Ingen särskild utredning har därför bedömts nödvändig, men detaljplanen är utformad med hänsyn till den riskbild som finns och med ledning av tidigare utredningar.

De nya byggnaderna ligger som närmast mer än 30 meter från spårmittpunkt och mer än två meter över spårområdets marknivå. Avståndet tillsammans med höjdskillnaden, samt det faktum att det finns befintlig bebyggelse mellan planområdet och järnvägen, gör att en skyddsmur eller liknande inte bedöms vara nödvändig. Detaljplanen innebär att möjlig bebyggelse närmast järnvägen regleras med planbestämmelse b<sub>1</sub>, som anger att friskluftsintag ska placeras på icke exponerad sida och att ventilationen ska vara manuellt avstängningsbar.

Nedan följer en kort sammanfattning av ovan nämnda planer, med avseende på hur riskfrågorna hanterats:

### Storsjö strand, etapp 1 och 2

Användning Bostäder och Centrum. Bebyggelsen placeras minst 25 meter från järnvägen. En två meter hög skyddsmur ska uppföras mellan planområdet och järnvägen. Muren ger skydd vid ett eventuellt utsläpp av

kemikalier från godsvagnar samt om pölbrand uppstår på spårområdet. Det finns en planbestämmelse om att byggnadernas ventilation ska gå att stänga av vid eventuell olycka och att friskluftsintag ska vara vända bort från järnvägen. Planerna vann laga kraft 2015 respektive 2020.

### Ångbryggeriet

Användning Bostäder, Centrum, Kontor och Industri. Bostäderna är dock placerade något längre från järnvägen. Gjorda riskutredningar visar i fallet Ångbryggeriet att scenariot olycka med utsläpp av giftig gas tangerar gränsen för tolerabel risk, medan övriga risker kopplade till järnvägen och farligt gods är mindre allvarliga. I planen regleras två riskreducerande åtgärder i förhållande till järnvägen: friskluftsintag på icke exponerad sida, samt att ventilationen ska gå att stänga av manuellt. Utredningen rekommenderar också att bostäder och hotell inte placeras närmare spårmiten än 25 meter, vilket planen tillgodoser. Planerna vann laga kraft 2019.

### Övre Bangården

Användning Bostäder, Centrum, Handel och Kontor. I fallet Övre Bangården rekommenderas en två meter hög vall, samt ett avstånd om minst 20 meter till närmaste fasad för bostadshus. Alternativt 30 meter till närmaste fasad om ingen vall uppförs. Planen reglerar plushöjd för de garagelängor som ska byggas längs järnvägen, så att dessa minst motsvarar den rekommenderade vällen på 2 meter. Planerna vann laga kraft 2014.

### Skyddsrum

I norra delen av planområdet finns ett befintligt skyddsrum. Skyddsrummet bedöms inte påverkas av detaljplanen.

### Räddningstjänst

#### Brandvatten

Brandposter finns precis utanför planområdets sydöstra hörn, intill korsningen Bangårdsgatan/Storsjöstråket, samt strax norr om planområdet vid korsningen Bangårdsgatan/Förlandsgränd. Kapaciteten på 20 l/s bedöms som tillfredsställande.

#### Utrymning och uppställningsplats

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon och möjligheten till effektiva räddningsinsatser bedöms som goda. Ny byggnad bör planeras så att utrymning kan ske mot den sida som inte vetter mot järnvägen.



## *Teknisk försörjning*

### Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ny bebyggelse kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

### Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen (*Arctan, 2023-10-12*). Utgångspunkten är att motsvarande ett 2-årsregn ska kunna fördröjas inom fastigheten och ett 30-årsregn inom planområdet. Vid flödesberäkningar har en klimatfaktor 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. Planområdet består främst av hårdgjorda ytor med liten eller ingen genomsläpplighet. Planområdet delas på mitten av en mindre höjdrygg där den södra delen sluttar svagt mot Verkstadsbacken och den norra delen delvis utgör en lågpunkt, men sedan har en avrinning svagt mot sydväst.

Den tillkommande byggrätten för kontorshuset ligger i den södra delen av planområdet. För att kunna hantera fördröjning och rening av 2-årsregn kommer lågdelen av byggnaden att utföras med vegetationsklätt tak och en planbestämmelse har införts för att reglera detta. Dagvatten från högdelens tak, det vegetationsklädda taket samt asfaltsytor kommer sedan att rinna ned i växtbäddar med slutna sidor anlagda längs kontorshusets fasad. En planbestämmelse om att minst 50 kvadratmeter växtbäddar ska finnas har införts på plankartan, så att 2-årsregnet kan fördröjas inom kvartersmarken med god marginal. När vattnet filterats genom växtbädden leds det vidare via dränledningar i botten till ett slutet underjordiskt kassetmagasin i gatumarken strax söder om kontorshuset. Kassetmagasinet kommer att anläggas på/under allmän plats GATA och kommer att dimensioneras för att möjliggöra fördröjning av ett 30-årsregn från hela planområdet, men också från andra närliggande fastigheter.

### Vegetationsklätt tak (kvartersmark)

Utrymme för öppna lösningar i markplan är begränsat och därför krävs även åtgärder på tak. Genom att skapa ett vegetationsklätt tak på det lägre byggnadspartiet enligt planbestämmelse *b*<sub>2</sub> kan vatten från taket fördröjas och minska belastningen på åtgärder i markplan vid både mindre regn och skyfall. Djupare substrat ger störst effekt på hantering av dagvatten.

### Växtbäddar längs kontorshusets fasad (kvartersmark)

Eftersom fastigheten i huvudsak består av hårdgjorda ytor krävs nya grönytor för att fördröja och rena 2-årsregn. Minst 50 kvadratmeter växtbäddar för detta ändamål ska anläggas parallellt med de nya byggnaderna, enligt planbestämmelse *n*. I dagvattenutredningen föreslås i första hand att träd ska planteras med dräneringsledning i botten av växtbädden. Utöver träd kan även buskar och/eller perenner planteras för att

bidra till omhändertagning av dagvatten, skapa ekosystemtjänster och öka upplevelsevärdena i området. Se Utemiljö och rekreation (s.13) för mer utförlig beskrivning av växtbäddar.



*Exempel på växtbädd i gatumiljö. Foto: Östersunds kommun.*

#### Kassettmagasin under gata

För att fördröja även 30-årsregn (dimensionerande regn) från planområdet kan ett kassettmagasin anläggas under allmän plats gata (förlängningen av Verkstadsbacken) i södra delen av planområdet. Kassettmagasinet är en utrymmeseffektiv lösning med stor fördröjningsvolym som lämpar sig bra för fördröjning av större flöden. Kassettmagasinet ska utföras med tät botten och sidor för att minska risken för inträngning av eventuellt kvarvarande föroreningar i området. Innan grävning sker ska marken provtas för att utreda förekomst av eventuella föroreningar i gatumarken. Analysresultaten ska inrapporteras till Miljö och hälsa i god tid innan schaktningen får påbörjas.

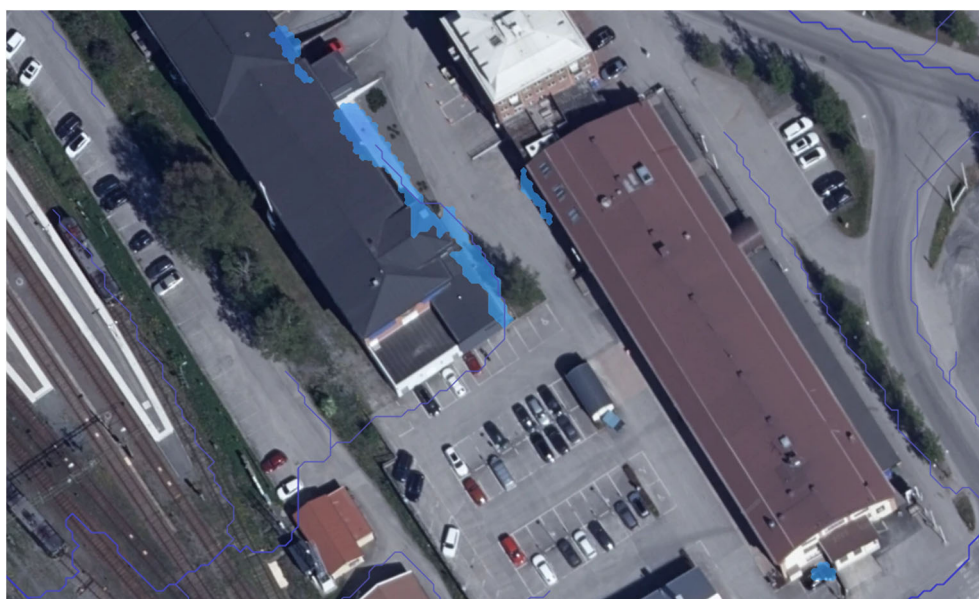


*Exempel på kassettmagasin för fördröjning av dagvatten. Foto: Svenskt vatten.*

Med de föreslagna lösningarna med vegetationsklätt tak, växtbäddar och underjordiskt magasin bedöms samtliga undersökta föroreningar minska i



lågpunkt. I detaljplanen har en bestämmelse om markens lutning vid den nya bebyggelsen införts så att dagvattnet rör sig söderut mot Verkstadsbacken och inte förvärrar problematiken vid befintlig bebyggelse. På den utsatta ytan vid Swecos entré kan anpassade växtbäddar bidra till att öka den lokala fördröjningen och en bestämmelse ( $b_3$ ) om att ytan vid entrén ska vara genomsläpplig har införts på plankartan för att minska risken för negativ påverkan vid skyfall. Det är inom ramen för detaljplanen också möjligt för fastighetsägaren att vidta ytterligare åtgärder i form av kassetmagasin, ytterligare växtbäddar vid byggnadernas fasader eller en minskning av andelen hårdgjord yta genom genomsläpplig asfalt eller stenläggning. Dessa åtgärder skulle bidra till en trögare avrinning och således minska risken för ansamlade vatten vid skyfall.



*Lågpunkt med eventuell vattensamling vid skyfall.*

På grund av den omfattande föroreningsproblematiken inom området behövs god beredskap avseende omhändertagande av länshållningsvatten. Vattnet ska genomgå ett sedimentationssteg, exempelvis i form av sedimentationscontainrar, och måste provtas innan det får släppas ut. Vattnet kan antingen omhändertas via lokal infiltration, släppas till recipient eller släppas på dagvattennätet. Vid lokal infiltration eller utsläpp till recipient ska analysresultaten granskas och godkännas av Miljö och hälsa innan vattnet får släppas ut. Utsläpp till dagvattennätet ska föregås av granskning och godkännande av både den kommunala VA-enheten och Miljö och hälsa.

Samhällsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte medför någon betydande påverkan på omgivande mark eller spridning av föroreningar till Storsjön om dagvatten omhändertas enligt de föreslagna dagvattenåtgärderna beskrivna ovan.

### Släckvatten

I dagvattenutredningen föreslås att dagvattenåtgärder anläggs med möjlighet att stänga av utlopp vid en brand, för att begränsa spridning av förorenat släckvatten, exempelvis via en avstängningsventil i dräneringsledning under växtbädd. Efter släckningsarbete skalas de översta materialskikten i växtbädden av för att ersättas med rent material. Rutiner för avstängning bör upprättas vid ett genomförande av planen.

### Värme och kyla

Inom fastigheten finns en bergvärmeanläggning. Det är också möjligt att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmesystemet. Moderna kontorslokaler har ofta behov av kylanläggningar. Vid projekteringen av ny byggnad bör möjligheten till utvändiga solskydd studeras, för att minimera kylbehovet. Detaljplanens reglering av höjden på ny bebyggelse medger att solpaneler kan placeras på taket utöver högsta tillåtna nockhöjd.

### *El och IT-struktur*

Bredband finns indraget till fastigheten. Befintligt elnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för de byggnader som detaljplanen möjliggör.

### Avfall

Avfallsutrymme kan ordnas direkt mot stråket nedanför bowlinghallen. Ett befintligt miljörum ligger på ungefär samma plats idag, men föreslås rivas och ersättas med ett större utrymme i den nya byggnadens markplan. Angöring för hämtningsfordon kan ske på samma sätt som idag. Fastigheten har utfarter i både norr och söder, så ingen vändning behövs. Dragvägen från avfallsutrymmet till hämtningsfordonet ska inte överstiga 10 meter, enligt de lokala föreskrifterna om avfall (§16), vilket bör kunna uppnås.

Avfallsutrymmet dimensioneras för åtminstone sortering av matavfall, restavfall, pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, glasförpackningar, samt farligt avfall. Utrymmet föreslås vara cirka 50 kvadratmeter stort om den nya byggnaden används för kontor.

### *Administrativa frågor*

Detaljplanen har en bestämmelse om utökad lovplikt, *a*, med stöd i PBL 4 kap 14–15 §§. Anledningen till det är att säkerställa markens lämplighet. Se vidare i avsnittet *Förorenad mark*.

Detaljplanen innehåller en administrativ bestämmelse om markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar, *u*. Bestämmelsen behövs för att säkra möjligheten till ledningsrätt för redan befintliga ledningar.

## 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.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

### *Huvudmannaskap*

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

### *Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser*

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

### Rättigheter

Ledningsrätter finns idag för allmännyttiga ledningar under mark längs stråket nedanför bowlinghallen. Detaljplanens genomförande påverkar inte dessa, utan rättigheterna kan kvarstå genom att planen reglerar markreservat på samma sätt som i nu gällande plan. Inom u-området har en bergvärmeanläggning och ett mindre förråd uppförts utifrån bygglov beslutat 1996. Inom och strax utanför u-området finns också borrhål för bergvärme. VA-huvudmannen har fått karta och kontaktuppgifter till fastighetsägaren så att kontakt kan tas vid eventuella ledningsarbeten. U-området kvarstår med samma utbredning som tidigare.

Befintliga servitut 2380K-2011/12.1 och 2380K-2011/12.2 som säkerställer att både Hummern 1 och Hummern 6 kan nyttja utfarten mot Ringvägen påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Idag finns servitut 2380K-99/32.2 till förmån för Hummern 6. Servitutet belastar fastigheten Iden 5 och innebär att Hummern 6 har rätt att utnyttja hela fastigheten för parkeringsändamål. Servitutet var nödvändigt vid genomförandet av tidigare detaljplan, som omfattade båda fastigheterna, för att klara de parkeringstal som var styrande vid den tiden. Med de nya parkeringstalen i kommunens parkeringspolicy kommer all nödvändig parkering för Hummern 6 kunna lösas inom den egna fastigheten. Som en följd av detaljplanens genomförande kommer servitutet därför inte längre behövas. Fastigheten Iden 5 ingår dock inte i planområdet. Inget hindrar att servitutet finns kvar till den dag det eventuellt blir aktuellt att ändra markanvändningen för fastigheten Iden 5.

### *Tekniska anläggningar och ledningar*

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

Avfall VA ansvarar och bekostar utbyggnad av allmänt dricks- avlopps- och dagvattennät. Fastigheterna ska anslutas till verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Varje anslutning debiteras fastighetsägaren en anläggningsavgift (engångskostnad) samt en brukningsavgift (rörlig årskostnad). Exploatören bekostar anläggning och drift av nödvändiga dagvattenlösningar för att omhänderta ett 2-årsregn inom kvartersmark.

Jämtkraft AB ansvarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar.

IP Only ansvarar för allmänna fiberoptiska ledningar.

Exploatören bekostar flytt av ledningar inom kvartersmark.

### *Ansvarsfördelning, ekonomiska frågor och avtal*

Vid bygglovsprövning för ny bebyggelse kommer inte någon planavgift att tas ut. Planavgift tas istället ut genom det planavtal som upprättats mellan exploatören och Östersunds kommun. Exploatören står för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar. Bygglovavgift kommer att debiteras enligt gällande taxa.

Ett exploateringsavtal som reglerar bland annat exploateringsersättning för gatuåtgärder har tecknats mellan Östersunds kommun och exploatören.

Exploatören ansvarar för framtida drift inom mark planlagd som kvartersmark. Detta inkluderar kvartersgatan som går genom planområdet.

Kommunens tekniska förvaltning ansvarar för drift inom allmän platsmark.

En ansvarsutredning har gjorts för sanering av markföroreningar, där hela ansvaret för sanering landade på exploatören. Exploatören måste avhjälpa markföroreningar innan startbesked kan ges.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### *Översiktliga planer och program*

#### Översiktsplan och fördjupande översiktsplaner

Kommunens översiktsplan, reviderad den 20 juni 2022, anger en övergripande utbyggnadsstrategi som dels är att bygga på redan ianspråktagen mark för att utnyttja befintlig infrastruktur och dels att bygga staden inåt för att skapa korta avstånd och integrera bostäder med service och arbetsplatser. För att nå uppsatta mål, till exempel fossilbränslefri kommun år 2030, måste vi skapa en stadsstruktur som bygger på attraktiva gång- och cykelvägar och god kollektivtrafik. Den vardagliga servicen måste finnas i stråk för gång- och cykelvägar samt nära hållplatser. Det

gäller till exempel dagligvaruhandel, förskolor och arbetsplatser med mycket personal eller många kunder.

I översiktsplanen finns ett antal ställningstaganden som har särskild relevans för detaljplanen:

- Planering och byggande ska sammantaget skapa ett attraktivt Östersund med en god bebyggd miljö och hög arkitektonisk kvalitet.
- Gemensamt för all förtätning är att den ska anpassas till platsens karaktär och ta hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden.
- Kommunens fysiska planering ska bidra till att Östersund stärker sin roll som tillväxtmotor i regionen.
- Alla nya eller reviderade detaljplaner ska säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor, eller andra motsvarande ytor som ger tillräcklig rening och fördröjning, för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Det gäller både kvartersmark och allmän plats.

Detaljplanen bedöms ha stöd i översiktsplanen. Planområdet är redan ianspråktaget och det ligger centralt, vilket innebär att befintlig infrastruktur kan nyttjas och att förutsättningarna för att kunna gå, cykla och åka kollektivt är goda. Detaljplanen bedöms också skapa förutsättningar för att anpassa den nya bebyggelsen till de kulturhistoriska värdena i staden och ge den nya volymen ett genomtänkt förhållande till bebyggelsemassan i stort.

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Storsjö strand, antagen i december 2009. Den anger endast att befintlig detaljplan förväntas fortsätta gälla för planområdet.

#### Kulturmiljöprogram

Planområdet kommer omfattas av kommunens kulturmiljöprogram, etapp 2. I kulturmiljöprogrammet pekas två byggnader inom planområdet ut som särskilt viktiga och dessa har försetts med rivningsförbud samt skydds- respektive varsamhetsbestämmelse.

#### Övriga planer och styrdokument

##### *Klimatprogram och Klimatstrategi*

Klimatprogrammet och Klimatstrategin antogs av Kommunfullmäktige den 26 september 2019. Klimatprogrammet anger att de fossila koldioxidutsläppen ska minska med 100% till år 2030. Energiförbrukningen ska minska med 30% till år 2030 och växthusgaserna ska minska med 60% mellan 1990–2020. Färdmedelsfördelningen i Östersunds tätort ska vara 40% bil, 20% kollektivtrafik och 40% aktiva transporter år 2030.

Klimatprogrammet har kompletterats med en klimatstrategi som innehåller prioriterade satsningar under perioden 2019–2023. En av de utpekade åtgärderna är att kommunen ska öka möjligheterna att parkera cyklar säkert både inom Östersunds tätort och vid kollektivtrafikstråk. Kommunen ska också stimulera ett hållbart byggande och föra dialog med byggherrar för att



öka användningen av klimatsmarta byggnadsmaterial. Kommunen ska bevaka och utveckla trädplanteringar i parker och gatumiljö med fokus på ekosystemtjänster och ekologisk kompensation.

Detaljplanen bedöms ligga i linje med målbilderna i klimatprogrammet, eftersom det innebär en förtätning i ett centralt läge. Förslaget har också tagit hänsyn till behovet av att öka användningen av klimatsmarta byggnadsmaterial, genom att medgivna höjder på den nya bebyggelsen är tillräckliga för att byggnaderna ska kunna uppföras med trästomme.

#### *Handelspolicy*

Kommunfullmäktige i Östersunds kommun antog i juni 2020 en ny handelspolicy. Den prioriterar stadskärnan framför övriga handelsplatser. Sällanköpshandeln ska även fortsättningsvis koncentreras till centrum och handeln med skrymmande varor till Lilllänge/Odenskog. Handel ska kunna nås enkelt och säkert av alla invånare, nya etableringar ska lokaliseras där god tillgänglighet till kollektivtrafik finns.

Den reviderade policyn innehåller bland annat följande med relevans för detaljplanen: *”Mindre butiker, caféer, frisörsalonger och liknande är positiva inslag i bostadsområden och stadsdelscentra. Mindre butiker med en yta om ca 150 kvm kan tillkomma i lägen där det är lämpligt, med hänsyn till trafikförhållandena och övriga planeringsförutsättningar. Vid tveksamhet kring handelns upptagningsområde och omfattning ska en bedömning göras utifrån policyns övergripande mål.”* Med stadsdelscentra avses bland annat stadsdel Söder. Detaljplanen bevarar möjligheten att bedriva handel i befintliga byggnader samt skapar möjlighet till mindre handelsverksamheter under användningen centrum i nya byggnader.

#### Näringslivsstrategi för hållbar tillväxt 2022-2026

Näringslivsstrategin ska bidra till en hållbar befolkningstillväxt med målet om att bli 75 000 invånare fram till år 2040. Följande fem utvecklingsområden är prioriterade:

**Företagande och arbete i omställning:** Östersunds kommun ska ha ett långsiktigt och hållbart perspektiv vid etableringar och satsningar, i linje med Agenda 2030 och kommunens mål om fossilfritt 2030. Kommunen ska också arbeta och möjliggöra för fler initiativ och satsningar kopplat till ökad cirkulär ekonomi och cirkulära processer.

**Ett bra företagsklimat i hela kommunen:** Östersunds kommun ska ständigt arbeta med att utveckla och stärka bemötande, tillgänglighet och kompetens inom sina myndighetsområden. Det ska skapas ett bra företagsklimat som möjliggör för nya företag att starta och befintliga företag att växa och utvecklas i hela kommunen. Digitala lösningar och utvecklingen av digitala tjänster innebär större möjligheter att leva, arbeta och verka på distans inom hela kommunen. Val av bostadsort tenderar att allt mer att utgå från livsstil än utifrån var arbetsplatsen finns.

**Platsunika kvalitéer och upplevelser:** Vi sätter kommunens egna invånare i centrum och fortsätter att vidareutveckla Östersund med fokus på ett välutvecklat gastronomi- och kulturliv. Samtidigt som det finns en stark närhet till natur och livskvalitet. Gemensamma insatser ska genomföras för att stärka platsen Östersund

**Innovation och entreprenörskap:** För att kunna möta samhällsutmaningar och tillgodose sociala behov behöver vi främja sociala innovationer och samverka med ideell sektor. Genom att ta vara på människors idéer och entreprenörskap kan vi tillsammans skapa fler möjligheter till arbetstillfällen och olika former av företagande. Initiativ som kommer underifrån ska främjas och vi ska värna om eldsjälarna

**Kompetensförsörjning:** Ökad inflyttning och förbättrad integration är viktiga frågor att arbeta med för att klara kompetensförsörjningen i kommunen. Bäst resultat uppnås när kommunen, regionen, det lokala näringslivet och civilsamhället gemensamt arbetar för att attrahera nya människor och talanger

#### *Ett Östersund för alla*

Kommunfullmäktige antog 10 februari 2015 strategin, *Ett Östersund för alla*, där synsättet ”Design för alla” används för att skapa ett mer inkluderande samhälle. ”Design för alla” innebär att alla människor ska ges samma möjlighet att delta i alla delar av samhället. För att uppnå detta måste byggd miljö, vardagliga ting, tjänster, kultur och information vara tillgängligt och användbart för alla människor i samhället och svara mot en ökande mänsklig mångfald. Principerna likvärdig användning, flexibel användning, enkel användning, uppfattbar information, tolerans för misstag, låg fysisk ansträngning och tillräckligt utrymme för åtkomst och användning beaktas. Detaljplanen bedöms skapa förutsättningar för en byggd miljö som är tillgänglig och användbar för alla.

#### *Plan för naturvård och park*

Enligt plan för naturvård och park som antogs av Kommunfullmäktig 14 mars 2013 ska det i Östersund finnas grönytor och grönområden (skapade eller naturliga) för att rena dagvatten och luft, minska buller samt förbättra lokalklimatet. Ekosystemtjänster ska ingå som en naturlig del i samhällsplanering och vid exploateringar. Kommunen ska sträva efter att minska andelen hårdgjorda ytor i detaljplaner, säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor för ett lokalt omhändertagande av dagvatten och stimulera fastighetsägare till att bygga gröna tak, som på ett effektivt sätt fördröjer regnvattnet. Planen innehåller förslag på nya grönytor för hållbar dagvattenhantering.

### *Riktlinjer för dagvattenhantering*

I kommunens riktlinjer för dagvattenhantering, antagen av Kommunfullmäktige den 20 oktober 2020, anges flera ställningstagande:

- Öppna dagvattenlösningar ska prioriteras framför slutna.
- 2-års regn ska kunna fördröjas inom varje fastighet
- Möjlighet att fördröja 10 - 30 årsregn inom planområde, beroende på bebyggelsetäthet, enligt Svenskt Vatten P110.
- Klimatfaktor 1,25 ska användas i regnscenarion.
- Ny bebyggelse och nya anläggningar ska ej påverka omkringliggande bebyggelse, infrastruktur och markområden vid normala eller kraftiga (100-årsregn) regnhändelser.
- Vid genomförande av detaljplan ska rening av dagvatten som minst renas i samma utsträckning som i den befintliga situationen.
  - Hänsyn ska tas till platsspecifika förutsättningar gällande rening.

Samhällsbyggnad bedömer att riktlinjerna följs i detaljplanen.

### *Renhållningsordning*

Alla kommuner ska ha en renhållningsordning som består av lokala föreskrifter och en avfallsplan. I Östersund är planen uppdelad i ett program för avfall och en strategi för avfall. Kommunfullmäktige beslutade om den nya renhållningsordningen i sin helhet den 7 februari 2019.

Syftet med *Program för Avfall 2019–2028* är att vi i Östersund ska minska mängden avfall och avfallets farlighet för hälsa och miljö. Programmet anger både hur kommunen ska arbeta med sina egna avfallsströmmar och hur kommunen ska styra hushållen och verksamheterna i Östersund till att minska avfallsmängderna och avfallets farlighet. Kopplat till programmet finns *Strategi för avfall 2019–2022* som talar om vad kommunen ska göra de närmaste åren för att uppnå målbilden. *Lokala föreskrifter för avfall* innehåller regler för sopsortering, sophämtning och slamtömning i kommunens regi. Detaljplanen bedöms ge förutsättningar för att uppfylla kraven i Renhållningsordningen.

### *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.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

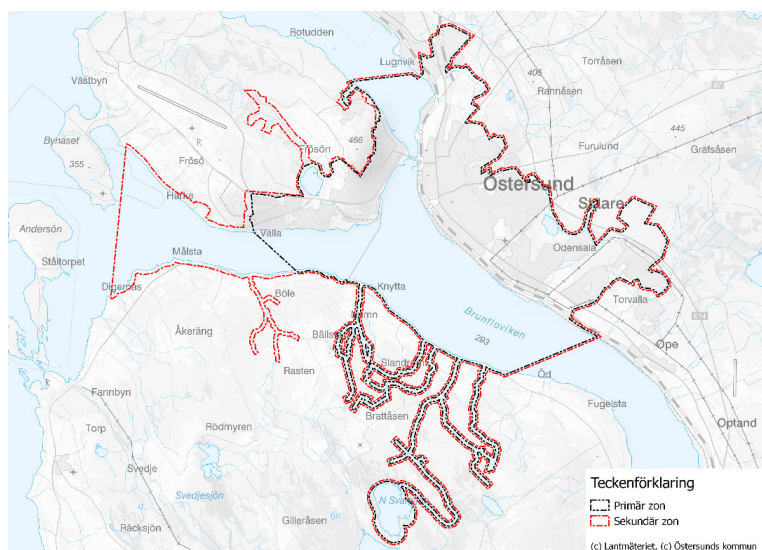
### Gällande detaljplan

Fastigheten Hummern 6 omfattas idag av 350 Detaljplan för kv. Hummern m fl inom stadsdelen Söder som vann laga kraft den 6 april 1995. Tillåten markanvändning i gällande detaljplan är kontor, handel, samt småindustri och hantverk. Planen medger bebyggelse i tre till fem våningar och säkerställer skydd för två kulturhistoriskt viktiga byggnader. Där användningen småindustri och hantverk tillåts begränsas möjligheten att anordna verksamheter som kan vara störande för omgivningen, genom en skyddsbestämmelse om att buller som alstras inom kvarteret inte får överstiga ekvivalentnivån 55 dB (A) vid kvartersgräns.

Den allmänna platsmarken i planområdets sydöstra del omfattas idag av 351 Detaljplan för Godsmagasinet, del av Staden 3:1, som vann laga kraft den 3 maj 1995. Marken är planlagd som allmän plats och preciserad som vägreservat för genomförande av eventuell broförbindelse ner till stranden, vilket var föreslaget i översiktsplanen för stadsdel Söder. Någon sådan förbindelse är inte längre aktuell.

### Vattenskyddsområde Minnesgårdet

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



Kartan visar avgränsningen för primär och sekundär zon för Minnesgårds vattenskyddsområde.

Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringsämnen, dagvatten, miljöfarlig verksamhet, upplag och deponier, täkter, andra schaktarbeten och markarbeten, skogsbruk, djurhållning, vattenbruk,

transporter av farligt gods, kalkning eller annan behandling av sjöar, och vattendrag.

Under förutsättning att skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet följs, framför allt under sanerings- och byggskedet, bedömer Samhällsbyggnad att påverkan på vattenskyddsområdet blir obefintlig.

#### *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 detaljplanen 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 2023-01-25 §13 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Länsstyrelsen gör i sitt yttrande i undersökningssamrådet om betydande miljöpåverkan ingen tydlig bedömning om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Länsstyrelsen bedömer att föroreningssituationen inom planområdet föroreningssituationen inom planområdet är en stor osäkerhetsfaktor i undersökningen och instämmer i kommunens bedömning att detta behöver utredas närmare eftersom frågan kan få långtgående konsekvenser i och med planområdets närhet till Storsjön.

Samhällsbyggnads bedömning är att flertalet omständigheter som redovisas i undersökningen talar emot en betydande miljöpåverkan och pekar snarast på möjliga positiva effekter av detaljplanen. Samhällsbyggnad bedömer att samtliga omständigheter som i någon mån kan innebära påverkan på miljön, kan hanteras inom ramen för planarbetet, på ett sådant sätt att de vid ett genomförande av detaljplanen inte sammantaget medför en betydande miljöpåverkan.

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

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

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

### Riksintressen enligt 3 kap MB

#### Riksintressen för kulturmiljövård

##### **Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden).**

Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Då planområdet ligger inne i staden påverkar detaljplanen inte riksintresset.

##### **Riksintresse för kulturmiljövården (Z 27 Östersunds stad)**

Östersund är en residensstad som speglar svenskt stadsbyggande sedan 1700-talets slut och en strävan att utveckla handel och förvaltning samt järnvägens betydelse för stadsutvecklingen vid 1800-talets slut.

Värdet består av: Stadsplanen och dess olika utvecklingsskeden. Den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär samt uttryck för byggandet under det sena 1800-talet och tidiga 1900-talet. Offentliga och i stadsbilden framträdande byggnader och bebyggelse som hör samman med funktionen residens- och regementsstad. Järnvägen med intilliggande industrikvarter. Arbetarförstaden Odenslund. Parker och stadens anblick och siluett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet.

Samhällsbyggnad bedömer att detaljplanen inte kommer att medföra påtaglig skada på riksintresset. Föreslagna höjder på den nya bebyggelsen påverkar inte stadens anblick eller siluett i någon betydande mån. Utblickar påverkas i viss omfattning, huvudsakligen från bebyggelsen i samma kvarter, samt i någon mån från delar av Rådhusgatan och Ringvägen ovanför Verkstadsbacken och från bostadshusen i kvarteret Iden.

##### **Riksintresse friluftsliv (FZ8 Storsjöbygden)**

Riksintresset består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse.

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset, med tanke på att planområdet är en del av ett äldre industriområde relativt centralt i staden, att nu gällande detaljplan redan medger bebyggelse i upp till fem våningar, samt att förutsättningarna för att röra sig i området inte ändras.

#### Riksintressen för anläggningar

##### **Riksintresse för järnväg**

Planområdet ligger intill järnvägen. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset, med tanke på att det redan är ianspråktaget för samma användning som nu föreslås.

### **Riksintresse för Åre Östersund Airport**

Åre-Östersund flygplats tillhör det nationella utbudet av flygplatser. Därmed är flygplatsen enligt riksdagens beslut en del av stommen i ett effektivt och långsiktigt hållbart flygtransportsystem som säkerställer en grundläggande interregional tillgänglighet i hela landet. Till riksintresset hör så kallade influensområden. Dessa utgörs av markområden utanför riksintresseområdet inom vilka tillkomsten av vissa anläggningar kan leda till restriktioner på flygverksamheten. Det i sin tur kan påtagligt försvåra eller omöjliggöra utnyttjandet av flygplatsen. För att säkerställa att utnyttjandet av flygplatsen inte påtagligt kommer att försvåras skyddas även dessa influensområden. Planområdet ligger inom influensområde för flyghinder. Med hänsyn till att detaljplanen inte medger högre bebyggelse än vad som redan finns i närheten bedöms inte riksintresset påverkas men eftersom byggnader högre än 20 meter från marknivå medges remitteras planen till LFV.

### **Riksintresse för anläggning för vattenförsörjning**

Minnesgårdets vattenverk är av riksintresse för vattenförsörjning. Riksintresset består av vattenverket Minnesgårdet, intagsområde med intagsledning för ytvatten ur Storsjön samt ledningsområde mellan Storsjön och vattenverket. Planområdet ligger inom riksintresseområdet för vattenförsörjning. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset, då avrinningen till recipienten snarast minskar vid ett genomförande. Samtidigt kan det finnas viss risk för förorenings spridning vid sanering av förorenad mark. Risker hanteras genom föreläggande om försiktighetsmått i samband med tillståndsprocessen för sanerings- och andra mark- och grävarbeten.

### **Riksintresse för totalförsvaret**

Planområdet ligger inom Område med särskilt behov av hindersfrihet för Riksintresse för totalförsvaret Väderradar Östersund. Inom området kan till exempel höga byggnader skada riksintresset. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret, eftersom det inte medger högre bebyggelse än vad som redan finns i närheten. Planen remitteras till Försvarsmakten.

### **Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB**

I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster.

### **Utomhusluft**

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersund har gränsvärdena överskridits ett flertal gånger under 2020 vid mätningar i gatumiljö och kommunen har upprättat en åtgärdsplan med förslag på insatser för att minska halterna av

partiklar. Höga partikelhalter kan ofta kopplas samman med trafiken, där partiklar kommer från dubbdäck, uppslitna vägpartiklar, sandning och från förbränningsmotorer.

Planområdet ligger centralt och har goda förutsättningar för nyttjande av kollektivtrafik. Ett genomförande av detaljplanen kan förväntas öka biltrafiken till och från området endast marginellt och bidrar inte till inneslutning av några hårt trafikerade gaturum. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

### Vatten

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

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

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen. Resultatet av dagvattenutredningen och hur föreslagna åtgärder har inarbetats i planhandlingarna beskrivs mer ingående under avsnittet *Dagvatten*.

Enligt detaljplanen ska dagvatten fördröjas och renas inom planområdet, avrinning mot recipienten ökar inte.

Beräkning av nulägesituation visar att föroreningshalterna överstiger riktvärdet för flera ämnen. I den modellering som utförts i StormTac beräknas det vara möjligt att uppnå motsvarande eller lägre föroreningshalt jämfört med nuläget för alla berörda ämnen om de föreslagna dagvattenåtgärderna genomförs. Föroreningsbelastningen från planområdet till Storsjön minskar således jämfört med dagens läge.

Det finns kända markföroreningar inom planområdet. Planen reglerar att föroreningarna ska avhjälpas, men vid saneringsarbetet kan det finnas viss risk för förorenings spridning. Risker hanteras genom föreläggande om försiktighetsmått i samband med tillståndsprocessen för sanerings- och andra mark- och grävarbeten. Samhällsbyggnad bedömer därför att detaljplanen inte innebär någon betydande risk för försämring av miljö kvalitetsnormerna och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras.



## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Östersund den 16 januari 2024.

Maria Boberg

Stadsarkitekt

Johanna Westgard

Planarkitekt