

Detaljplan för Brunflo-Änge 1:184 mfl
UTÖKAD ANVÄNDNING
Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 7 mars 2018
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 25 april 2018
Laga kraft den 25 maj 2018

HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (detta dokument)
Plankarta med planbestämmelser
Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

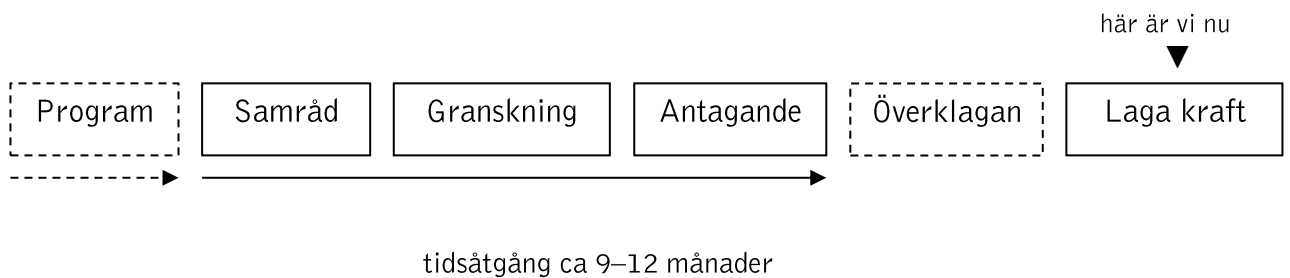
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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 detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet.....	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal och markägoförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Parkeringspolicy.....	6
Tillväxtplan för 2014–2020.....	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
Behov av miljöbedömning.....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ..	8
Naturmiljö	8
Kulturmiljö.....	9
Bebyggelse	9
Service.....	10
Friytor	11
Rekreation och Idrott.....	11
Gator och Trafik.....	11
Hälsa och Säkerhet.....	13
Teknisk försörjning.....	14
GENOMFÖRANDE	15
Tidsplan.....	15
Genomförandetid	15
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	15
Ekonomiska frågor	15

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.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

I planområdet finns idag en religiös samlingslokal. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökad markanvändning av fastigheten.

Planförslaget innebär att flera olika markanvändningar läggs till inom planområdet för att skapa en flexibel plan för framtiden. Lokalen på fastigheten kan fortsättningsvis användas som samlingslokal men också som bostad, kontor samt för icke-störande småindustri och hantverk.

Planområdet ligger i utkanten av Brunflo tätort på gränsen till Brunflos landsbygd med stora odling- och beteslandskap. Placeringen förutsätter att eventuella ändringar av den befintliga byggnaden samt nybyggnationer anpassas till landsbygdens arkitektur. Byggrätten minskas därför jämfört med tidigare detaljplan för att anpassas bättre till landskapsbilden.

Planen handläggs med PBL 2010:900 uppdaterad genom till och med 2017:568. Planarbetet är påbörjat genom uppdragsbeslut den 8 november 2017.

Särskilda frågor för bygglovet

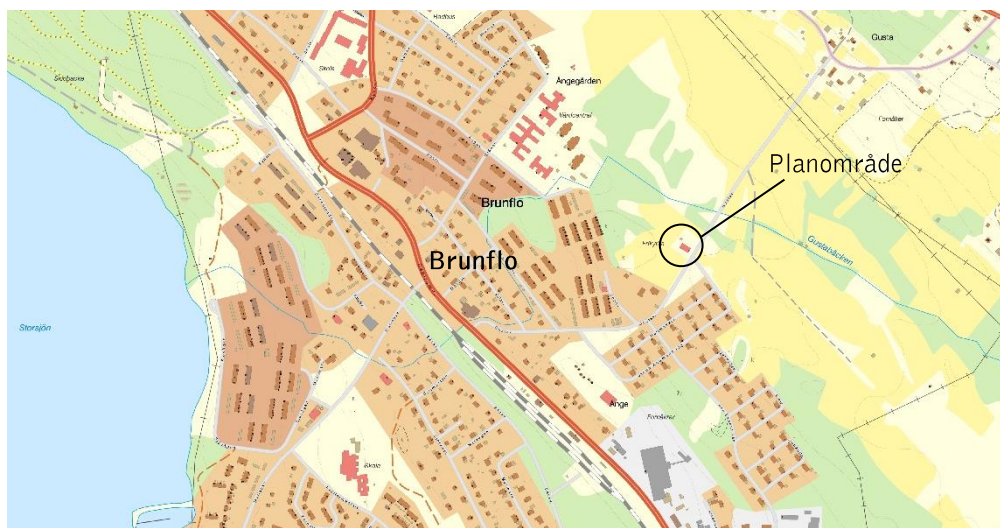
Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovsprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

- Kulturmiljö, fornlämningar
- Gestaltning
- Parkering, utfarter
- Dagvatten

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i utkanten av Brunflos tätort cirka en kilometer från Brunflo centrum. Planområdet avgränsas av öppna landskap och betesmarker åt syd, väst och norr. Österut avgränsas området av Gustavägen.



Karta 1: Karta över Brunflos tätort och planområdet markerat med en cirkel.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 0,3 hektar. Fastigheten Brunflo-Änge 1:184 som utgör största delen av planområdet är i privat ägo. Fastigheten Brunflo-Änge 1:144 ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040. I översiktsplanen finns följande ställningstaganden som kan kopplas till planförslaget:

- Målsättningen för den kommunala planeringen, markberedskapen och marknadsföringen är att näringslivet ska ha goda förutsättningar att utvecklas i tätorterna utanför staden.
- Icke-störande verksamheter kan man i möjligaste mån integreras med bostadsbebyggelse.
- Bebyggelse ska bidra till att en god miljö där god arkitektur och harmoni med omgivningarna är centrala.
- Byggnaders placering, material, form och färgsättning ska anpassas till landskapsbilden eller den befintliga bebyggelsens mönster och utseende. Nybyggnad i närheten av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse kräver särskild hänsyn.
- Nyetablering av bostäder ska i första hand ske där det finns möjlighet att nyttja kollektivtrafik. Kollektivtrafiken ska vara attraktiv. Det innebär att det är till hållplatsen högst 300 meter fågelvägen till tätortsbuss. Det innebär också att miljön till och vid hållplatsen upplevs som trygg och säker, samt att trafiken har god turtäthet.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen Östersund 2040.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering nu till skillnad från förr, i större utsträckning 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. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också.

Tillväxtplan för 2014–2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. 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. Detaljplanen bidrar till att uppnå tillväxtplanens huvudmål genom att utöka markanvändningen på en fastighet inom Brunflos tätort. Markanvändningarna kan skapa en attraktiv miljö för företag och/eller boende.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet gäller detaljplan nr B78 – ”Ändring och upphävande av detaljplan för del av Brunflo, Östersunds kommun”. Detaljplanen vann laga kraft 13 februari 1989 och medger markanvändningen samlingslokal. Byggrätten är i den gällande detaljplanen inte begränsad men byggnaden får endast uppföras i en våning och vind får inte inredas.

Vattenskyddsområde Minnesgården

Planområdet ligger utanför vattenskyddsområde för Minnesgården.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 14 december 2017 § 358 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogades under samrådet.

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 kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värde 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. Detaljplanens genomförande bedöms inte ha en negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Planområdet är redan bebyggt och planförslaget medger endast mindre ny bebyggelse.

Anpassningar av befintlig bebyggelse eller ny bebyggelse ska göras med hänsyn till landsbygdens arkitektur.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

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

Utomhusluft

De ämnen i utomhusluften som regleras genom miljökvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersunds kommun eller Jämtland finns inte några åtgärdsprogram för utomhusluft.

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen inte så stora miljöeffekter eftersom utsläppen av kväveoxider och partiklar beräknas minska under de kommande åren. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så minskar uppmätta bakgrundshalter av olika luftföroreningar. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt ökad användning av alternativa bränslen. Även utbyggnaden av fjärrvärmesystemet inom kommunen har betydelse eftersom det medför att befolkningen till exempel inte behöver elda med olja. Biltrafiken bedöms inte öka påtagligt till och från planområdet vid ett genomförande av detaljplanen. Mot bakgrund av detta bedöms miljökvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Vatten

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

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön (SE702172-143255) och Indalsälven. Recipient för dagvatten är vattenförekomsten Gustabäcken som för vattnet vidare ned till Storsjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Storsjön otillfredsställande ekologisk status på grund av övergödning samt god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Miljökvalitetsnormen för Storsjön är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist 2021 samt god ytvattenstatus till 2015.

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

Planområdet består av en fastighet som redan är bebyggd. Dagvattnet ska fördröjas inom planområdet, avrinning mot recipienten bör inte öka. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget medför att miljökvalitetsnormer kan klaras.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet sluttar något mot nordöst, lutningen är relativt liten. Planområdet består av en grusad parkering, gräsmattor, byggnader och trädplanteringar. Området runt planområdet består av mindre skogspartier och öppna odlings- och betesytor. Lite längre bort finns byggelse i form av gårdar och bostadsområden.

Inom planområdet skapas ett skyddsavstånd vid tre fastighetsgränser mot odlingsytorna runt om planområdet i form av mark som inte får bebyggas eller hårdgöras. Marken utmed plangräns som idag består av en utfart samt en del av parkeringen får hårdgöras men inte bebyggas.

Jordbruksmark

Miljö- och samhällsnämnden har antagit riktlinjer för rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av bostadsbebyggelse och verksamheter. Riktlinjerna anger avstånd till bland annat brukningscentrum och djurinhägnader. Cirka 45 meter från planområdets norra gräns finns en byggnad i anslutning till en mindre hästhage. Samhällsbyggnad bedömer att byggnaden inte kan anses vara ett stall eller brukningscentrum och därför krävs inget skyddsavstånd.

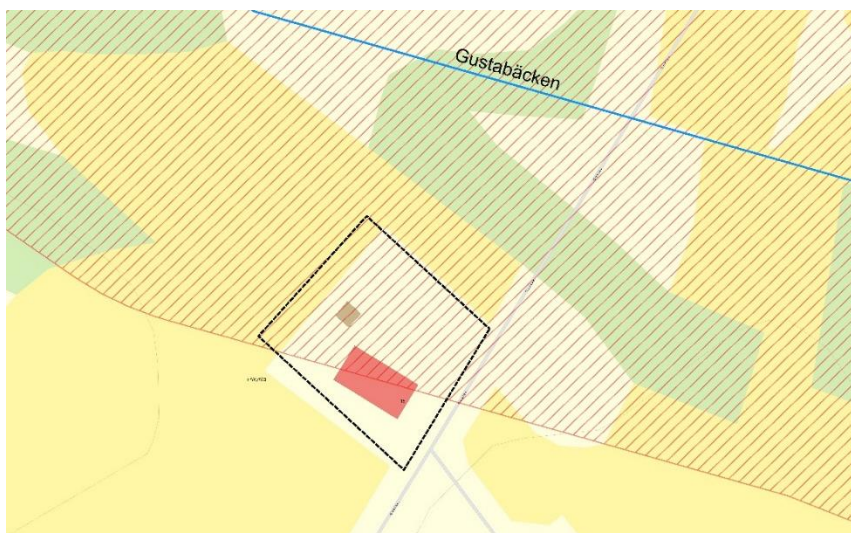
Sjöar och vattendrag

Norr om planområdet rinner Gustabäcken som fortsätter genom Brunflo tätort och ut i Storsjön. Planen bedöms inte medföra någon risk för utsläpp som kan påverka bäcken eller Storsjön negativt.

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 land- och vattenområdet 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Planområdet ligger som närmast 50 meter ifrån Gustabäcken, stora delar av planområdet ligger därför inom strandskyddsområdet. För att kunna upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c § miljöbalken. Strandskyddet upphävs inom planområdet. Planområdet är redan planlagt för bebyggelse och inom planområdet finns befintlig bebyggelse. Området har därmed tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



Karta 2: Skrafferat område representerar strandskyddsområdet från Gustabäcken. Strandskyddet upphävs inom planområdet.

Minst 50 meter av icke ianspråktagen mark återstår ned till bäcken. Strandskyddets syften bedöms därmed inte påverkas negativt av planförslaget. Djur- och växtlivets livsmiljö i närheten av, samt allmänhetens tillgång till, bäcken bedöms kvarstå även efter ett genomförande av planförslaget.

Geotekniska förhållanden

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. I närheten av området finns dock fornlämningar från järnåldern. Cirka 150 meter öster och väster om planområdet finns höggravfält samt grupper av höggravar (Raä Brunflo 83:1, 84:1, 81:1-3 samt 82:1-4). Cirka 30 meter nordöst om planområdet finns en fyndplats för ett nålhus av brons. Dessa fynd indikerar att det inom den omedelbara närheten funnits en vikingagård.

Innan ytterligare exploatering kan ske inom planområdet måste en arkeologisk utredning göras. Utredningen innefattar provschakt och metallsökundersökning. Ansökan om en sådan utredning ska lämnas till Länsstyrelsen innan ny byggnation kan uppföras.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag en byggnad avsedd att användas som samlingslokal. Byggnaden är uppförd efter att gällande detaljplan vann laga kraft 1989. Byggnaden är cirka 300 kvadratmeter i byggnadsarea och består av en våning. På fastigheten finns även en komplementbyggnad på cirka 30 kvadratmeter. Båda byggnaderna är uppförda med gul träfasad och med svart plåttak.

Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör bebyggelse för samlingslokal, bostad, kontor, småindustri och hantverk. En huvudbyggnad får uppföras med en byggnadsarea på 300 kvadratmeter och en komplementbyggnad på 60 kvadratmeter. Byggrätten motsvarar den bebyggelse som finns på fastigheten idag.

Eventuell ny bebyggelse och ändring av befintlig byggnad ska göras i harmoni med landsbygdens arkitektur. Vind får inredas vid byggnation av envåningshus medan vind inte får inredas vid byggnation av tvåvåningshus. Den befintliga huvudbyggnaden är fortsatt planerlig och kan även anpassas till nya användningar. Genom att exempelvis höja taket och lägga till fönster kan vinden inredas och nyttjas.

Gestaltning

Planområdet ligger på gränsen mellan Brunflos tätort och landsbygd. Området omgärdas av öppna landskap och mindre skogspartier och är relativt skyddat från exponering längs Gustavägen.

Nybyggnation på platsen bör anpassas till landsbygdens arkitektur och gestaltning. Genom att till exempel höja vägglivet på ett enplanshus ansluter byggnaden bättre till landsbygdens byggnadstradition och vindsutrymmet kan bli mer användbart. Tvåvåningshus bör däremot inte nyttja vinden som en våning eftersom byggnaden då kan uppfattas som väldigt hög. Ny bebyggelsen ska ha träfasad samt sadeltak med matt yta.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Huvudbyggnaden inom planområdet används idag som samlingslokal för Brunflobörsamlingen av Jehovas vittnen. I framtiden kan byggnaden och fastigheten användas som bostad eller någon annan av de markanvändningar som medges i planförslaget. Antalet sysselsatta inom planområdet i framtiden är därför svårt att uppskatta.

Service

Enligt Östersunds kommuns riktlinjer är längsta avstånd utan att skolskjuts behöver ordnas två kilometer för barn upp till årskurs 3. För årskurs 4–6 gäller max tre kilometer och för 7–9 gäller max fyra kilometer. Inom gångavstånd från planområdet finns flera förskolor och skolor. Sörgårdsskolan är anvisad kommunal skola för barn upp till årskurs 5 och Kastalskolan är anvisad kommunal skola för årskurs 6–9. Båda skolorna ligger inom två kilometer och skolskjuts behöver därmed inte ordnas.

I Brunflo tätort finns bland annat livsmedelsbutiker, hälsocentral och bankomat. Avståndet mellan planområdet och livsmedelsbutikerna är cirka en kilometer vilket är förenligt med nyckeltalet enligt översiktsplan Östersund 2040 för god tillgänglighet till dagligvaruhandel.

Planområdet ligger i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse med utbyggd infrastruktur för gång, cykel och bil. Tillgängligheten till busshållplats och regionalståg är god med upplysta gång- och cykelvägar.

Tillgänglighet

Planområdet sluttar något åt nordöst men den befintliga strukturen möjliggör att tillgängligheten kan anpassas för alla. En ramp kan byggas till den befintliga byggnadens entré och vid nybyggnation kan mark och entré anpassas ytterligare. Inga avsteg från Boverkets Byggreglers krav på tillgänglighet är motiverade inom planområdet.

Inom planområdet finns möjlighet att anordna angöring, handikapparkering, lek och utevistelse för barn och funktionsnedsatta.

Friytor

Lek och utemiljö

Inom planområdet finns tillräckligt stora friytor för lek och utevistelse. I direkt anslutning till planområdet finns också skogsområden och öppna grönytor som stimulerar till spontan vistelse, lek och rörelse. Inom Brunflo tätort finns flera lekplatser och skolgårdar med ytterligare ytor för lek och utevistelse.

Rekreation och Idrott

Möjligheterna för rekreation för boende och verksamma inom planområdet är goda. I direkt anslutning till planområdet finns skogsområden och gröna ytor. I skogsområdena finns stigar och stråk för rekreation och motion.

Gator och Trafik

Planförslaget innebär utökad användning av en fastighet inom befintlig infrastruktur. Goda förbindelser finns mellan bostäder, arbetsplatser och service för olika transportmedel vilket gör det möjligt att förflytta sig på ett trafiksäkert sätt.

Inom planområdet finns utrymme för sopkärl och postlåda.

Gatunät

Planområdet avgränsas i sydöst av Gustavägen som förbi planområdet är begränsad till 50 kilometer i timmen. Åt sydväst, mot Brunflo tätort, sänks hastigheten till 40 kilometer i timmen och trottoar finns på ena sidan av vägen. Åt nordöst höjs hastigheten till 70 kilometer i timmen och vägen smalnar av något, där försvinner även trottoaren. Vägen trafikeras av ett lågt antal bilar per dygn.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Längs Gustavägen söderut finns trottoar för gång- och cykeltrafik som leder ner till Brunflo centrum, tågstationen och närliggande busshållplatser. Goda förbindelser finns därmed till och från planområdet.

Ett övergångsställe saknas från planområdet till gång- och cykelvägen. För att öka säkerheten för gång- och cykeltrafikanter bör ett övergångsställe anordnas.

Kollektivtrafik

Miljö- och samhällsnämnden har som mål att minst hälften av alla nya bostäder ska lokaliseras så att de nya bostäderna får god tillgång till kollektivtrafik. Det betyder för tätorterna att busshållplats ska ligga inom 300 meter (fågelvägen) från de nya bostäderna. Busshållplatsen ska trafikeras med minst 15 turer vardagar, åtta turer lördagar och sex turer söndagar. Närmaste busshållplats med god turtäthet ligger cirka 250 meter från planområdet.

I översiktsplanen Östersund 2040 anges att möjligheten att pendla med tåg blir mer attraktiv om avståndet till tågstationen är närmare än en kilometer. Planområdet ligger cirka 550 meter från tågstationen fågelvägen, till tågstationen finns gång- och cykelvägar.

Parkering, utfarter

Östersunds kommuns parkeringspolicy ska användas vid planläggning och bygglovsprövning. Policyn ska användas som ett styrmedel för att uppnå ett hållbart resande och därmed en hållbar samhällsutveckling inom kommunen. Inom planområdet ska det finnas tillräckligt stora ytor för att uppfylla parkeringspolicyns krav på antal parkeringar för både bilar och cyklar. Samtidigt ska det finnas tillräckligt stor plats för friyta. Planen ska också möjliggöra att cykelförråd/skärmtak kan byggas.

Planområdet ligger i zon 3 i kommunens nu gällande parkeringspolicy. För zon 3 finns inga parkeringstal för bostad, småindustri och hantverk. För resterande verksamheter som medges inom området gäller följande per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA):

Platser per 1000 m ² BTA	Cykel		Bil		Maxantal markparkeringar
	Anställda	Besökare	Anställda	Besökare	
Verksamhet					
Kontor	22	3	8	1	12
Samlingslokal	6	19	5	20	30

Cykelparkering

Cykelparkeringens placering och utformning är avgörande för hur väl de kommer att användas. Cykelparkeringar ska vara trygga, säkra och utformade så att de är både tillgängliga och ser inbjudande ut. Trygga och säkra parkeringar 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. Utomhusparkering bör vara väderskyddade. Vid bedömning av ytor för cykelparkering ska även behovet av utrymmen för exempelvis cykelkärror och lådcyklar beaktas.

Bilparkering

Inom planområdet ska tre procent, dock minst en av bilplatserna, vara utformade och placerade så att de är lämpliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Gångavståndet till en användbar och tillgänglig entré får

inte överstiga 25 meter. Boverkets byggregler och kommunens parkeringspolicy ska användas för bedömning av att tillgängligheten uppfylls.

Inom planområdet kan tillräckligt med parkeringar ordnas för de markanvändningar som detaljplanen medger. En bedömning med hänsyn till verksamheternas karaktär ska göras i bygglovet.

Utfarter

Utfart från fastigheten sker via den befintliga utfarten. För att säkerställa säkerheten vid befintlig trevägskorsning utanför planområdet bör ingen ny utfart anordnas vid planområdets södra gräns mot Gustavägen.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Närmste brandpost finns på Von Essens väg cirka 300 meter från planområdet. I kombination med en vattenkiosk nedanför järnvägen, cirka 2,5 kilometer från planområdet, bedöms räddningstjänsten ha en god möjlighet till släckning.

Insatstiden motsvarar den tiden som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Insatstiden för planområdet är mindre än 10 minuter, vilket uppfyller kraven för föreslagen användning.

Uppställningsplats för räddningsfordon kan ordnas mindre än 50 meter från byggnadens entré vilket innebär att man inte behöver dra slang och transportera material mer än 50 meter. Om utrymning ska ske med bärbara stegar är gångavståndet från räddningsfordonet mindre än 50 meter.

Buller

Gustavägen trafikeras idag av en låg andel fordon per dygn, planområdet bedöms därför inte vara utsatt för trafikbuller i sådan omfattning att en bullerutredning behöver göras. De riktvärden som anges i förordning 2015:2016, med tillägget 2017:359, om trafikbuller vid bostadsbyggande bedöms klaras.

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för buller gällande arbetslokaler. Riktlinjerna anger att ljudnivån i arbetslokaler med tyst verksamhet inte ska överstiga ekvivalent ljudnivå 40 dBA inomhus under dagtid, 06–18. Bullernivåerna från Gustavägen bedöms inte vara av den omfattningen att angivna ljudnivåer inte kan klaras med normal fasadisolering.

Trafiken till och från planområdet är idag låg eftersom samlingslokalen endast nyttjas begränsade tider. Ett genomförande av planförslaget kan öka trafiken till och från planområdet något beroende på vilket verksamhet som etablerar sig. Ökningen bedöms inte medföra trafikbuller i sådan utsträckning av omgivningen påverkas negativt.

Markanvändningarna småindustri och hantverk får inte verka störande för omgivningen. Naturvårdverket har tagit fram en vägledning om industri- och verksamhetsbuller som reglerar bullernivåer från de verksamheter som ryms inom markanvändningarna småindustri och hantverk.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Trygghet

De föreslagna markanvändningarna skapar möjlighet för en mer frekvent närvaro av människor och belysning inom planområdet. Detta kan även öka den upplevda tryggheten i närmiljön.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för Vatten Östersund. Fastigheten är idag ändå ansluten till kommunalt vatten och kan även fortsättningsvis vara det. Fastigheten har en enskild avloppsanläggning.

Dagvatten

Östersunds kommun har inget verksamhetsområde för dagvatten idag. I översiktsplanen för Östersund 2040 görs ställningstagandet att den ökande mängden dagvatten som följer med klimatförändringarna behöver tas omhand i öppna system och med fördröjande lösningar. Alla nya eller reviderade planer ska säkerställa att det finns tillräckligt med gröna ytor (naturliga eller skapade) för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Det gäller både på kvartersmark och allmän plats.

Dagvattnet ska omhändertas lokalt inom fastigheten. Storleken på fastigheten och de idag gröna ytorna innebär att infiltration av dagvatten inom fastigheten inte blir något problem. Om de hårdgjorda ytorna ökar inom fastigheten ska alternativa lösningar för ett lokalt omhändertagande tas fram. Avrinningen mot Gustabäcken får inte öka i och med ett genomförande av planförslaget.

Avfall

Upphämtning av avfall kan ske på fastigheten.

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 handlades med standardförfarande. Planförslaget kommer upp för antagande i miljö- och samhällsnämnden den 25 april 2018. När detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov under de nya förutsättningarna. Detaljplanen fortsätter att gälla tills den ändras eller upphävs.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för de åtgärder som sker på den egna fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för att söka bygglov samt anmäla och bekosta utredningar i samband med bygglov.

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar. Skanova ansvarar för kabel- och teleledningar. Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för ledningar från anvisad förbindelsepunkt fram till egen byggnad.

Ekonomiska frågor

I de fall ledningar inom området måste flyttas för att ge möjlighet att bygga bekostas flytten av exploatören.

Investeringskostnaden för eventuella nya brandposter bekostas av exploatören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Vatten Östersund. Drift och underhållskostnaden belastar Vatten Östersund.

Den som vill bygga inom planområdet bekostar bygglovsansökan och även de handlingar som behövs till ansökan. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

Östersund den 7 mars 2018

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Stina Sahlén
Planarkitekt