

Detaljplan för Rödstjärten 2 mfl Utbyggnad av balkonger Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 1 april 2020

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

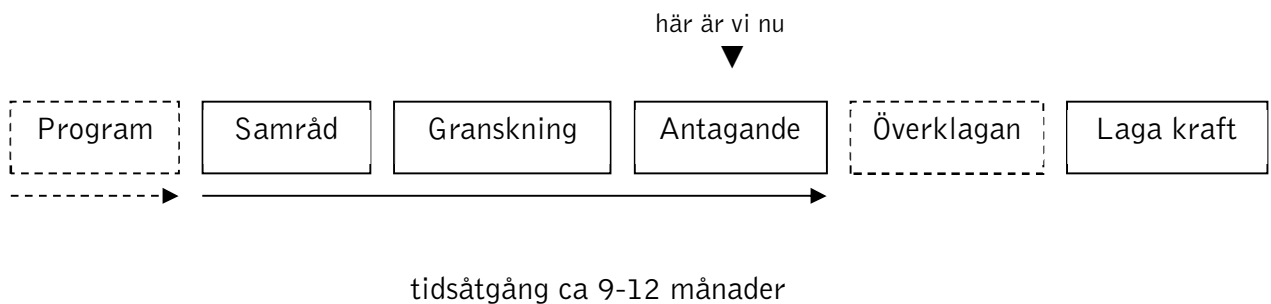
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
Behov av strategisk miljöbedömning	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ..	8
Naturmiljö	8
Kulturmiljö.....	8
Bebyggelse	9
Service.....	14
Tillgänglighet.....	15
Friytor	15
Gator och Trafik.....	15
Hälsa och Säkerhet.....	16
Teknisk försörjning	17
GENOMFÖRANDE	18
Tidsplan	18
Genomförandetid	18
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	18
Huvudmannaskap	18
Åtgärder inom allmän plats.....	18
Ledningar.....	18
Åtgärder inom kvartersmark	19
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	19

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

Fasighetsägaren till Rödstjärten 2 vill bygga ut befintliga balkonger. Ett antal av balkongerna är placerade på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. I gällande detaljplan får totalt 12 800 kvadratmeter bruttoarea bebyggas. En utökning av balkongerna innebär att en större andel av balkongerna placeras på mark som inte får bebyggas, dessutom överskrids tillåten bruttoarea. För att det ska vara möjligt att bygga ut balkongerna krävs det därför att det tas fram en ny detaljplan.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av balkongerna. För att uppfylla varsamhetskraven enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen har storleken på balkongerna noggrant utretts. Det har landat i flertalet olika utformningsbestämmelser.

Planen medger även att det får uppföras garage eller carportar på befintliga parkeringar utmed Skolgatan respektive Odensalagatan.

Av administrativa skäl ingår Odensalagatan, Tegelbruksvägen, Skolgatan samt parkområdet utmed Fagerbacken i planområdet. De planläggs för samma ändamål som i gällande detaljplan, det vill säga allmän plats gata respektive park.

Planen handläggs med PBL 2010:900 uppdaterad genom till och med 2019:412. Planarbetet är påbörjat genom påskrivet avtal den 2019-03-13.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Tillgänglighet
 - o Tillgänglighetskraven ska följas. Det betyder bland annat att balkongplattan nivåmässigt ska anpassas till den befintliga dörrtröskeln. Alternativt kan balkongplattan anpassas till invändig golvnivå.
- Sol- och dagsljus
 - o Om balkongerna glasas in ska de utformas så att glaspartierna går att skjuta åt sidan. Det ska även vara enkelt att ta bort glaspartierna.
- Gestaltning
 - o De ambitionerna kring utformningen av balkongerna som beskrivs i rubriken ska följas.
- Hälsa och säkerhet
 - o Brandskyddsdocumentation ska begäras in i bygglovet

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet, som är knappt fyra hektar stort, ligger cirka en kilometer från centrala Östersund. Planområdet består av fastigheterna Rödstjärten 2, Odenslund 1:9, 4:1 och 4:5.

Fastigheten Rödstjärten 2 ägs av HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten i Östersund och fastigheterna Odenslund 1:9, 4:1 och 4:5 ägs av Östersunds kommun.



Figur 1 Karta över centrala Östersund och Frösön med planområdet markerat.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan och fördjupande översiktsplaner

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040, från 2014. För planområdet finns inga specifika riktlinjer vad gäller byggnation av balkonger på redan befintliga flerbostadshus. Det finns däremot riktlinjer om att stadens byggnader ska kännetecknas av en god arkitektur. Storleken på balkongerna har därför utretts i planarbetet. Eftersom föreslagen åtgärd är lämpliga ur ett arkitektoniskt perspektiv är planförslaget förenligt med de övergripande målen i översiktsplanen Östersund 2040.

Tillväxtplan 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. Planförslaget når de övergripande målen i tillväxtplanen genom byggnation av större balkonger till redan befintliga lägenheter i attraktiva och centrumnära lägen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplaner

Fastigheten Rödstjärten 2 omfattas av två detaljplaner. Området vid de befintliga flerbostadshusen omfattas av *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Odenslund i Östersund (blivande kv. Rödstjärten m.fl.)*. Detaljplanen, som har plannummer 81 och vann laga kraft den 8 maj 1953, anger bostads-, affärs-, hantverksändamål, garage och liknande. Bostadshusen får uppföras i tre våningar till en högsta byggnadshöjd på 10,6 meter. Inom området får sammanlagt 12 800 kvadratmeter bruttoarea uppföras.

Även en del av fastigheten Odenslund 4:1 och 4:5 omfattas av samma detaljplan. För det aktuella området anger detaljplanen allmän plats gata respektive park.

Området vid parkeringen utmed Odensalagatan omfattas av *Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Odenslund i Östersund (del av stadsägan nr:746)*. Detaljplanen, som har plannummer 139 och fastställdes kraft den 31 juli 1963, anger garageändamål. Byggnader får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter.

En del av fastigheten Odenslund 1:9 och Odenslund 4:1 omfattas av *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Odenslund i Östersund (del av kv Rödhaken m m)*. Detaljplanen, som har plannummer 218 och fastställdes den 28 november 1974, anger allmän plats gata.

En del av fastigheten Odenslund 1:9 och Odenslund 4:1 omfattas även av *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Odenslund i Östersund (kv Ljungen mm)*. Detaljplanen, som har plannummer 255 och fastställdes den 5 december 1980, anger allmän plats gata.

En del av fastigheten Odenslund 4:1 omfattas av *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Odenslund i Östersund (kv. Törnrosen m.fl.)*. Detaljplanen, som har plannummer 96 och fastställdes den 19 november 1954, anger allmän plats gata.

En del av fastigheten Odenslund 4:1 och Odenslund 4.5 omfattas av *Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Odenslund i Östersund (kv. Rödhaken mm)*. Detaljplanen, som har plannummer 165 och fastställdes den 3 juli 1967, anger allmän plats gata.

En del av fastigheten Odenslund 4:5 och Odenslund 4:1 omfattas av *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Odenslund i Östersund (Övre Marielund)*. Detaljplanen, som har plannummer 110 och

fastställdes den 7 februari 1950, anger allmän plats park respektive allmän plats gata.

Vattenskyddsområde Minnesgården

Länsstyrelsen har fastställt ett vattenskyddsområde för Minnesgårdens ytvattentäkt. Det innebär till exempel begränsningar för vad som kan göras utan tillstånd inom den primära och sekundära zonen. Planområdet ligger inom den primära zonen. 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. Inom zonen måste bland annat större schaktnings- eller grävningsarbeten anmälas till tillsynsmyndigheten. Detta bedöms inte bli aktuellt för planförslaget i och med att balkongerna inte är placerade på marken samt att byggrätten för garagen/carportarna är placerad på befintliga parkeringsplatser.

Behov av strategisk miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2020-01-29 § 24 att en strategisk miljöbedömning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen 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 och 4 kap MB

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Planförslaget medger en utbyggnad av befintliga balkonger på befintliga hus i Östersunds tätort. Samhällsbyggnad bedömer därför inte att riksintresset påverkas av planförslaget.

Riksintresse för försvarsmakten

Planområdet berörs av försvarets riksintresse för hindersfrihet. Eftersom planförslaget inte medger en ökning av höjden på befintliga byggnader påverkas inte riksintresset av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster. Planförslaget innebär att befintliga balkonger kan byggas ut. Planförslaget innebär därför en mindre åtgärd på befintliga byggnader. Byggrätten för garage/carportar är placerad på

befintliga hårdgjorda parkeringar. Samhällsbyggnad bedömer därmed att inga miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas till följd av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

I området finns flera flerbostadshus som är byggda med tre tydliga gårdsbildningar. Gårdarna består av större gräsytor, på gårdarna finns även lek- och grillplats, trädplanteringar med mera.

Utmed Odensalagatan finns ett större parkeringsplatser. Parkeringsplatser finns även på gårdsbildning mot Skolgatan.

Parkområdet utmed Fagerbacken ingår i planområdet. Parkområdet består av en gräsyta med planteringar. Här finns även en gång- och cykelväg med en björkallé på båda sidor.



Figur 2. Flerbostadshus inom planområdet med tillhörande grönområde.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

På andra sidan Skolgatan ligger kvarteret Björktrasten. Bebyggelsen på fastigheten är utpekad som kulturhistoriskt särskilt värdefull i Östersunds kommuns pågående arbete med att ta fram ett kulturmiljöprogram för yttre de yttre stadsdelarna och tätorter.

I kulturmiljöprogrammet anges att kvarteret är ett bra exempel på den typ av grannskapsplanering som slog igenom i Sverige i slutet av 1940-talet, inspirerad av engelska förebilder. Som en reaktion mot tidigare byggda bostadsområden där all kommersiell och social service saknades planerades

nu grannskapsenheterna med dessa funktioner. Bebyggelsen återgick också till mer rumsbildande former med tydlig gårdsbildning. En begynnande trafikseparering skilde körbanor och gångvägar åt. Husen i kvarteret Björktrasten är utformade med stor omsorg om detaljerna och med varsamhet mot den omgivande naturen.

Vid förändringar på bebyggelsen inom kvarteret har kommunen bedömt att det är viktigt att vara varsam om gårdarna, färgsättningen, fasad- och takmaterial, takutsprång och takfötter, ursprungliga balkonger och detaljer.

Planförslaget bedöms inte påverka upplevelsen av den kulturhistoriskt värdefulla miljön på kvarteret Björktrasten negativt.

Bebyggelse

För kvartersmarken inom området anger planförslaget bostäder med centrumverksamhet i markplan.

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

Centrumverksamheten är begränsad till befintliga lokaler utmot Skolgatan. Planförslaget innebär att det i dessa får finnas till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård.

Befintlig bebyggelse

Planområdet utgörs av ett befintligt bostadsområde med ett flertal flerbostadshus. Byggnaderna är i tre våningar samt källarvåning. För byggnaderna anger gällande detaljplan att de får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 10,6 meter. Bestämmelsen behålls i den nya detaljplanen.

På parkeringen utmed Odensalagatan finns ett antal garage och miljöhus. Byggnaderna får enligt gällande detaljplan uppföras till en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter. Bestämmelsen behålls i den nya detaljplanen.

Ny bebyggelse

Befintliga parkeringar

Befintliga parkeringar finns längs med Odensalagatan samt på innergården vid Skolgatan. På en del av parkeringsplatserna finns garage och miljöhus. Planförslaget innebär att det kan byggas garage/carportar på samtliga parkeringar på parkeringsplatsen utmed Odensalagatan.

Utmed Skolgatan finns en parkeringsplats i fyra rader. Planförslaget medger att det kan uppföras garage/carportar på de två mellersta raderna. På grund av upplevelsen från Skolgatan ska byggnaderna placeras minst lika långt från Skolgatan som befintliga flerbostadshus.

De två raderna med parkering som ligger närmast flerbostadshusen får inte bebyggas med garage/carportar på grund av närheten till befintliga byggnader.

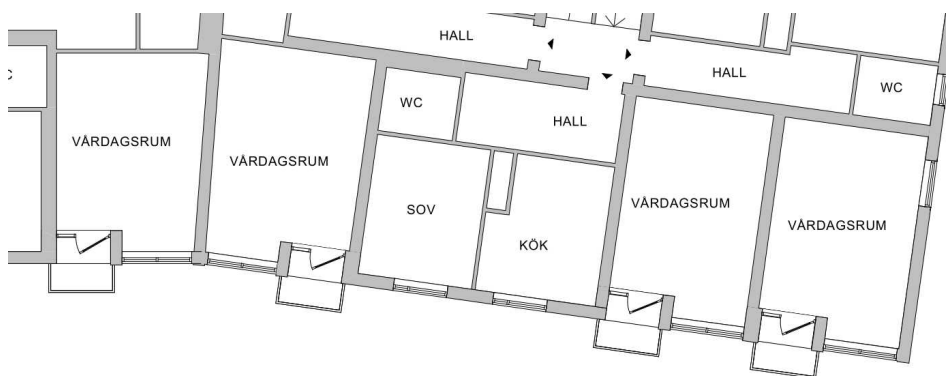
De garage/carportar som får uppföras får ha en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter.



Figur 3. Befintlig parkering utmed Odensalagatan.

Befintliga balkonger

Befintliga balkonger är idag knappt fyra kvadratmeter och i heltäckande plåt. Utmed fasaden sträcker sig balkongerna framför ett fönster.



Figur 4 och 5. Foto och planlösning över befintliga balkonger. Figur 5 visar samma lägenheter som figur 8, längre fram. Figur 8 visar däremot tänkt utbyggnad.

Planförslaget innebär att befintliga balkonger kan byggas ut. För utformning av nya balkonger, se rubrik *Gestaltning av nya balkonger*.

Gestaltning av nya balkonger

I samband med planarbetet har den arkitektoniska gestaltningen av området studerats. Syftet är att säkerställa att det blir en god arkitektur samtidigt som utformningen av balkongerna inte styrs till en exakt utformning. Detta för att skapa en viss flexibilitet till bygglovskedet.

I detta arbete har det identifierats ett antal viktiga aspekter. För att det inte ska upplevas som att balkongerna dominerar över flerbostadshusens fasad är det viktigt att de uppförs med genomsiktligt material, till exempel stolpräcken, istället för täta material, som till exempel befintlig plåt. Detta gäller framför allt eftersom planen möjliggör att balkongerna glasas in. Det finns därför en bestämmelse om detta. Figuren nedan, som visar ett exempel med stolpräcken, visar hur detta skulle kunna utformas. Det finns även

andra lösningar som skulle kunna fungera. Exakt lösning ska därför studeras i bygglovsskedet.



Figur 6. Fotomontage över föreslagna balkonger. Illustration: Gisteråsjöstrand Arkitektur AB.

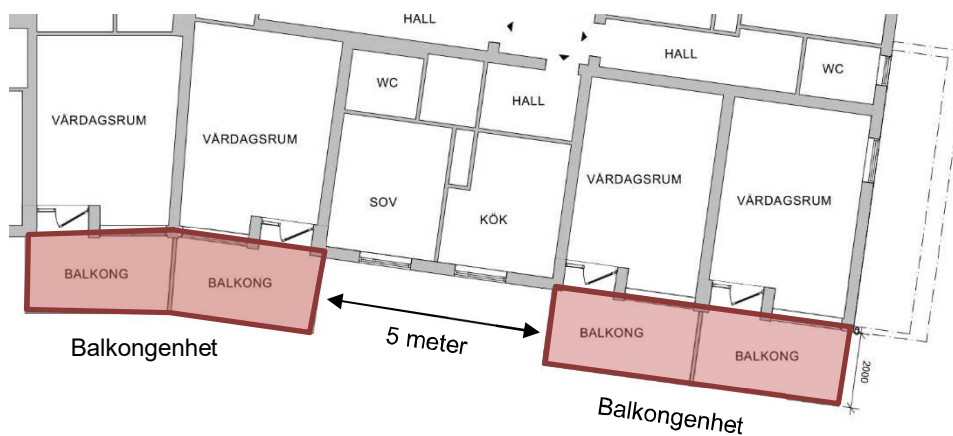


Figur 7. Samma fasad idag. Illustration: Gisteråsjöstrand Arkitektur AB.

Vissa av balkongerna kommer att uppföras intill balkongen på grannlägenheter. Det byggs då en skiljevägg mellan balkongerna. Gestaltningmässigt är det viktigt att skiljeväggen uppföras i samma färg som befintlig fasad. Det finns därför en bestämmelse om detta och

färgprover kan därför komma att begäras in i bygglovsskedet. Hur detta kan utformas framgår av figur 6 ovan.

För att balkongerna inte ska dominera över fasaden är storleken på balkongerna en annan viktig aspekt. Här handlar det dels om frågor kring djupet av och avståndet mellan balkongenheter. Här reglerar detaljplanen därför att balkongerna maximalt får kraga ut 2,2 meter från fasad. Detaljplanen reglerar även ett minsta avstånd mellan balkongenheter på 1,5 meter, 2,5 meter alternativt 5,0 meter beroende på vilken fasad det handlar om. Hur det blir för respektive byggnad framgår av bilagan till detaljplanen. Med balkongenheter menas balkonger som sitter ihop. En balkongenheter kommer därför i det här fallet utgöras av två balkonger i vissa lägen. Hur bestämmelsen ska tolkas framgår av figuren nedan.

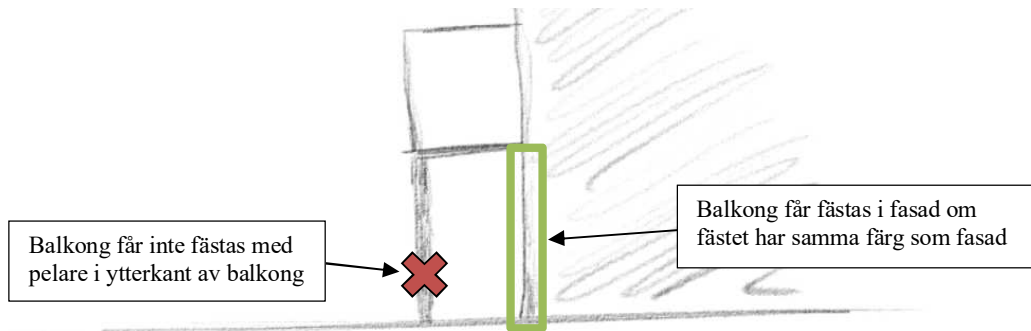


Figur 8. Illustration över hur bestämmelsen kring minsta avstånd ska tolkas.

På de fasader där balkongenheter som närmast är placerade 1,5–2,5 meter från varandra är avståndet betydligt längre på andra platser på fasaden. För att säkerställa att balkongerna på dessa platser inte blir större än illustrerat finns en bestämmelse om att respektive balkong inte får vara större än 10 kvadratmeter. På så sätt tillåts inte balkongerna få ett dominerande intryck på fasaden.

För att få en god arkitektonisk gestaltning är det viktigt att det blir ett enhetligt uppförande. På så sätt blir respektive balkong lika stora som balkongen direkt ovanför och direkt nedanför. Det finns därför en bestämmelse kring detta.

Ur arkitektonisk synvinkel är det olämpligt med pelare rakt ned i mark längst fram på balkongerna. Detaljplanen har därför en bestämmelse som anger att balkonger inte får fästas i mark med undantag för anordningar som placeras direkt mot fasad. Balkongerna får däremot fästas i fasad. För att integreras med fasaden ska fästena ha samma kulör som fasaden. Figuren nedan visar en lösning som blir möjlig respektive inte blir möjlig.



Figur 9. Illustration som visar princip för hur balkonger får respektive inte får fästas.

Detaljplanen ange även att ändring och tillbyggnad av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till den ursprungliga byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Syftet är att underlätta vid diskussioner kring gestaltningen i bygglovsskedet, detta eftersom planen i övrigt inte strikt reglerar exakt utformning.

Sol- och dagsljus

Planförslaget innebär att balkongerna kommer att breddas över ytterligare ett fönster. Enligt Boverkets byggregler (BBR) 3:212 ska avskiljbar del av rum ha fönster mot det fria. Detta kommer att påverkas om balkongerna glasas in. Enligt BBR 6:322 anges att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjligt om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning. Föreslagna balkonger försämrar ljusinsläppet och påverkar det direkta dagsljuset. Detta kompenseras till viss del av att de nya balkongerna kommer att uppföras med genomsläppligt material. Om balkongerna glasas in påverkas även vädringsmöjligheterna enligt BBR 6:9243. För att uppfylla kraven enligt BBR 6:323, 3:212 och 6:9243 ska balkongerna om de glasas in utformas så att glaspartierna går att skjuta åt sidan. Det ska även vara enkelt att ta bort glaspartierna. Detta ska följas upp i bygglovet.

Insyn

I samband med planarbetet har Gisteråsjöstrand Arkitektur AB tagit fram ritningar över de föreslagna balkongerna. I det arbetet har det studerats hur balkongerna kan byggas ut samtidigt som insyn till grannlägenheterna minimeras. Detta framgår av en egen bilaga till detaljplanen.

Service

Offentlig service finns i närområdet i form av förskola och skola. Fagervallsskolan erbjuder förskola såväl som årskurserna 1 till och med 5. Till centrala Östersund är det en kilometer och där finns ett bra utbud av offentlig och kommersiell service. Planförslaget medger enbart en utbyggnad av befintliga balkonger och skapar därför inget ytterligare behov av offentlig eller kommersiell service.

Tillgänglighet

De nya balkongerna ska vara tillgänglighetsanpassade. Det betyder att det ska vara möjligt att till exempel vända med rullstol på balkongen.

Ur ett tillgänglighetsperspektiv är det även viktigt att balkongplattan nivåmässigt anpassas till den befintliga dörrtröskeln. På så sätt blir det möjligt för till exempel rullstolsburna att ta sig ut på balkongen.

Dörrtrösklarna är högre än dagens krav vilket gör att om balkongdörrar byts kan ett alternativ vara att anpassa balkongplattan till invändig golvnivå. Anledningen till det är att trösklarna kan förväntas bli lägre, och utformas enligt dagens krav, om även balkongdörrarna byts.

Friytor

Lek och utemiljö

Inom planområdet finns flertalet grönområden för lek, spontana möten och utevistelse. På innergården finns en grillplats med paviljong. Centralt i planområdet finns också en lekplats.



Figur 10. Foto över en del av gården.

Gator och Trafik

Det är möjligt att ta sig från planområdet till närliggande målpunkter i närområdet med olika färdmedel.

Huvudcykelstråk som leder in mot centrum och vidare mot Frösön respektive Lugnvik som mot Torvalla finns utmed Brunflovägen 2-300 meter från planområdet. Till huvudcykelstråket är det möjligt att ta sig till exempel via cykelväg utmed Fagerbacken. Härifrån är det även möjligt att ta sig på cykelväg utmed Krondikesvägen samt till blivande naturreservat vid Lillsjön.

Busshållplats med god turtäthet finns utmed Odensalagatan direkt norr om fastigheten Rödstjärten 2.

Parkering, varumottag, utfarter

Det finns idag parkeringsplatser utmed Odensalagatan respektive Skolgatan. Majoriteten av dessa får byggas med garage/carportar. Se även rubriken *Ny bebyggelse på sidan 10*.

Planförslaget innebär att befintliga balkonger får byggas ut. Planförslaget skapar därför inget ytterligare behov av fler parkeringsplatser.

Det finns befintliga utfarter mot Odensalagatan, Tegelbruksvägen samt Skolgatan. Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller antalet utfarter.

Befintliga verksamheter i bottenplan mot Skolgatan har varumottagning mot Skolgatan. Ingen förändring vad gäller detta föreslås.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Brandskyddsdocumentation kommer att begäras in i samband med bygglovet. Brandskyddsdocumentationen bör beskriva bland annat hur utrymnings säkerheten säkerställs. Om utrymningsstrategin bygger på hjälp från räddningstjänsten kan åtgärder gällande uppställningsplats för räddningstjänstens utrustning behöva vidtas.

Brandskyddsdocumentationen bör också innefatta brandskydd mellan bostäder. Samråd kring brandskyddsdocumentationen ska ske med Jämtlands räddningstjänstförbund i samband med bygglovet.

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Bebyggelsen tillhör grupp 2-bebyggelse som innefattar bostadsområde med flerfamiljshus i tre våningar. Insatstiden till området är ungefär tio minuter. Insatstiden ställer därför inte krav på ytterligare brandskyddsåtgärder.

Tillgänglighet för brandfordon

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Det här är inget problem för räddningsfordon idag. Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller detta.

Buller

Enligt 4 kap. 33a § plan- och bygglagen (PBL) ska en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och uteplats om det inte kan anses obehövligt med tanke på bullersituationen.

Planförslaget medger bostäder men innebär inte att ytterligare lägenheter kan byggas. Befintliga byggnader uppfyller även gällande riktvärden vad gäller bullernivå vid fasad respektive uteplats. Andelen trafik på intilliggande vägar är dessutom relativt låg och tillåten hastighet är begränsad till 40 km/h. Det bedöms därför inte behövas någon bullerutredning i planarbetet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Vatten Östersund. Vatten Östersund har VA-ledningar i intilliggande gator. Dessa är placerade inom allmän plats mark. I den nordöstra delen av planområdet har Vatten Östersund en vattenledning som går mellan Tegelbruksgatan och Odensalagatan på fastigheten Rödstjärten 2. VA-ledningen ska vara kvar och placeras därför inom u-område.

Dagvatten

Inom planområdet har Vatten Östersund dagvattenledningar i Odensalagatan samt Skolgatan. Planförslaget innebär att ledningarna kan vara kvar i sitt nuvarande läge. Eftersom ledningarna är placerade inom allmän platsmark finns inget behov av att reglera marken som u-område.

Vid byggnation av garage/carportar ska takavvattningen ske via utkastare med avledning av vattnet mot grönytor där dagvattnet kan infiltreras. Hantering av dagvatten kan även ske genom till exempel en upphöjd regnväxtbädd som sedan kopplas mot det befintliga dagvattensystemet eller någon översilningsyta.

Värme och kyla

Befintliga flerbostadshus är anslutna till Jämtkrafts fjärrvärmenät. Befintliga ledningar finns i Tegelbruksvägen, Odensalagatan, Skolgatan samt parkmarken utmed Fagerbacken. Dessa ledningar är placerade inom allmän platsmark och det finns därmed inget behov av att reglera marken som u-område.

El, tele och IT-struktur

Jämtkraft har elledningar i Tegelbruksgatan och Skolgatan. Dessa ledningar är placerade inom allmän platsmark och det finns därmed inget behov av att reglera marken som u-område. Jämtkraft har även elledningar inom fastigheten som ansluts från Skolgatan. Vid byggnation av föreslagna carportar mot Skolgatan kan det bli aktuellt att flytta en elledning, detta bekostas i så fall av exploatören.

Byggnationen av de föreslagna balkongerna innebär att ledningarna kan vara kvar i sitt nuvarande läge. I samband med byggnation av balkongerna ska hänsyn till ledningarnas läge tas så att åtkomst kan ske.

Förändringar av elnätet bekostas av exploatören.

Skanova har ledningar i parkmarken utmed Fagerbacken. Planförslaget innebär att ledningarna kan vara kvar i sitt nuvarande läge. Ledningarna är placerade inom allmän plats mark. I den sydvästra delen är ledningarna placerade i närheten av gränsen för kvartersmarken. I det här läget är därför en del av kvartersmark reglerad som u-område.

Avfall

Hämtning av avfall sker vid miljöhus som finns på parkeringen utmed Odensalagatan. Renhållningsfordon har möjlighet att ta sig till och från miljöhusen utan att backvända i och med att det finns flera utfarter mot Odensalagatan. Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller hämtning av avfall.

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

Planförslaget beräknas hanteras enligt följande tidplan

Samråd	Vinter/vår 2020
Granskning	Vår 2020
Antagande	Sommaren 2020

Om ingen överklagar detaljplanen vinner den laga kraft ungefär en månad efter kommunens antagandebeslut.

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 ekonomiska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Det betyder att kommunen ansvarar för drift och skötsel av gator och parkmark inom området.

Åtgärder inom allmän plats

Östersunds kommun ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Ingen ny allmän platsmark tillkommer till följd av planförslaget. Det finns därför inga kända fastighetsrättsliga åtgärder inom allmän platsmark.

Ledningar

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

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta möjligheten att förlägga allmänna ledningar. Detta söks hos lantmäterimyndigheten.

Åtgärder inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark, till exempel att ansöka om och ta fram kompletta bygglovhandlingar.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Syftet med detaljplanen är att skapa en byggrätt för balkonger och komplementbyggnader. Inga fastighetsrättsliga åtgärder är därför aktuella till följd av detaljplanen.

Däremot finns det inom planområdet flertalet ledningar som inte har ledningsrätt eller servitut. För dessa förutsätts att respektive ledningsägare säkerställer möjligheten att ha kvar ledningarna i sitt nuvarande läge genom att ansöka om och bekosta ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten. Detta är däremot oberoende av om detaljplanen genomförs eller inte.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jenny Vestlund på plan- och bygg har hjälpt till med frågor kring arkitektonisk utformning på balkongerna. Sigrid Lindqvist på Jämtlands räddningstjänstförbund har hjälpt till med frågor kring brandsäkerhet mm.

Östersund den 1 april 2020

Maria Boberg
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt WSP