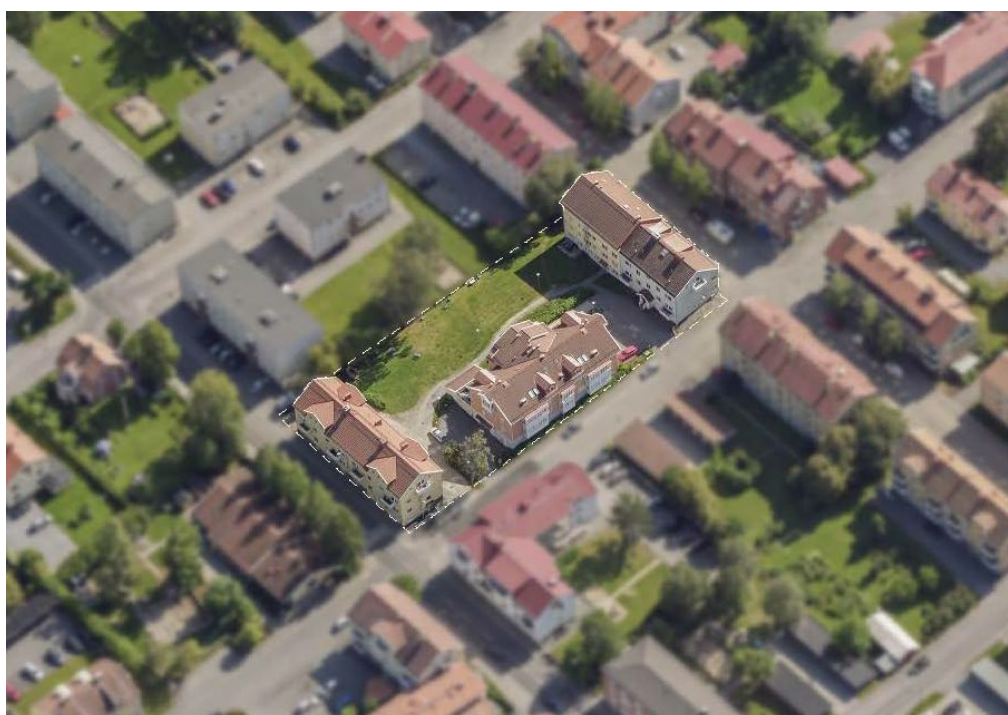




Dnr MSN	58-2021
Dnr ByggR:	P 2021-6

Detaljplan för Brevbäraren 1–3 BOSTÄDER Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 17 augusti 2022

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 31 augusti 2022 § 177

Laga kraft den 28 september 2022

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
Illustrationskarta
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning
Grundkarta

Utredningar:

- Miljöteknisk markundersökning, Lektus Sweden AB (2021-12-21)
- Dagvattenutredning, Arctan AB (2022-05-03)

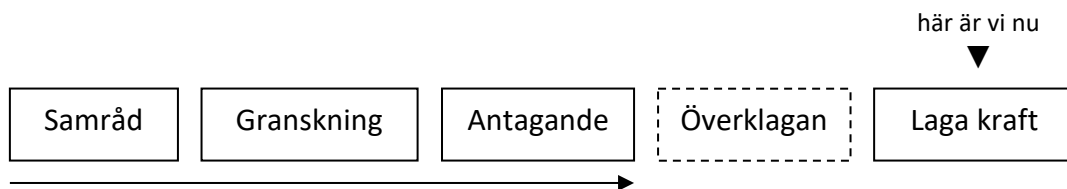
PLANPROCESSEN STANDARDFÖRFARANDE

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.



tidsåtgång ca 9–12 månader

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	10
Naturmiljö	10
Kulturmiljö.....	11
Bebyggelse	12
Utformning	12
Tillgänglighet	15
Friytor	16
Gator och Trafik.....	16
Hälsa och Säkerhet.....	19
Teknisk försörjning	22
GENOMFÖRANDE.....	25
Tidsplan	25
Genomförandetid.....	26
Huvudmannaskap	26
Åtgärder inom allmän plats.....	26
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	26
Tekniska anläggningar och ledningar	26
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	26
Fastighetsbildning	26
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	28

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

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten för att möjliggöra uppförande av ytterligare ett bostadshus inom Brevbäraren 2, samt delar av Brevbäraren 3. Det nya bostadshuset avses inrymma LSS-bostäder i två våningar plus suterräng, men även andra bostadsformer är möjligt.

Då planområdet är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram syftar detaljplanen även till att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivande kulturmiljö avseende materialval och skala.

För att säkerställa bostadsnära grönytor och en hållbar dagvattenhantering reglerar planen öppna ytor inom kvartersmark. Gården ska utformas som en gemensam utemiljö med högre andel grönska än i dagsläget.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. 7 § plan- och bygglagen 2010:900, i dess lydelse från 1 januari 2015. Planarbetet är påbörjat genom planavtal den 17 mars 2021.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- *Kulturmiljö*, s. 11–12
- *Buller*, s. 20
- *Förorenad mark och startbesked*, s. 21–22
- *Dagvatten*, s. 22–25
- *Administrativa frågor*, s. 28

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 3500 m² och ligger invid Rådmansgatan, centralt på Frösön. Området består av de privatägda fastigheterna Brevbäraren 1, 2 och 3.



Planområdet markerat med röd linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Östersund 2040

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen, Östersund 2040, antagen 2014. Det finns inga specifika riktlinjer för markanvändning inom planområdet, däremot har översiktsplanen en generell riktlinje som anger att ny bebyggelse ska tillkomma i form av förtätning. Planområdet ligger inom område som är utpekad som prioriterat förtätningsstråk. Detaljplanen anses vara förenlig med översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan för Centrala Frösön

Planområdet omfattas av *Fördjupad översiktsplan för Centrala Frösön*, antagen 1998, och ligger inom område som benämns som Hornsbergs norra delar. Översiktsplanen pekar ut några principer som bör gälla vid nybyggnation i området, bland annat att tillkommande bebyggelse ska utföras med hänsyn till befintlig stadsbild för att bevara och stärka centrala Frösöns identitet och kvaliteter. För utförandet rekommenderas i första hand sadeltak med grå eller röd taktäckning, gärna i tegel. Fasaden bör vara putsad i ljusa kulörer, alternativt uppföras i rött eller gult tegel. Vid ny exploatering rekommenderas att erforderlig friyta tillgodoses. Då området har brist på grönstruktur bör behovet av grönytor särskilt beaktas.

Detaljplanen är förenlig med den fördjupade översiktsplanen. Parkering föreslås huvudsakligen ske i underjordiskt garage för att minimera behovet

av markparkering, vilket möjliggör att mark bevaras som grön- och friytor. Vid en konflikt mellan dessa två ska friytor prioriteras.

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöprogrammet syftar till att ta tillvara och utveckla de kulturhistoriska värdena i samhällsplaneringen och är en del i översiktsplanen och därmed vägledande för beslut vid bland annat detaljplanering. Planområdet omfattas inte av några allmänt eller särskilt värdefulla byggnader. För att värna det välbevarade uttrycket i området ska ny bebyggelse anpassas till omgivningen avseende materialval och skala. Läs mer under avsnittet *Ny bebyggelse*, s. 12–15.

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.

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. Tre av huvudmålen 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 bidrar till att bostäder och arbetsplatser tillskapas i ett centralt läge med redan utvecklad infrastruktur.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan

För planområdet gäller *Detaljplan för bostäder i kv. Brevbäraren*, laga kraft den 10 oktober 1994 (2390K-P94/20). Detaljplanen medger bostadsbebyggelse inom hela området. Inom del av Brevbäraren 3 tillåts även kontor, vilket begränsas till att gälla i sluttningsvåning utmed Bergsgatan.

Tillåten våningshöjd är tre våningar plus sluttningsvåning, alternativt tre våningar där översta våningen ska utföras så att byggnadshöjden inte överskrider översta golvnivån med mer än 1,1 meter. Högsta tillåtna taklutning är 30 grader (+- 3 grader).

Prickmark anger att stora delar av gårdsmarken ej får bebyggas. Gården och det underjordiska garaget (beläget under befintligt äldreboende) är planlagt som gemensamhetsanläggning, vilket regleras med planbestämmelse g och g1.

Vattenskyddsområde Minnesgården

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgårdens ytvattentäkt, fastställt med stöd av 7 kap 22 § miljöbalken.

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.

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.

Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 5 § ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas

Ställningstaganden och skälen till bedömningen

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 januari 2022 § 14 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Utifrån den sammanställning som gjorts i checklistan bedömer Östersunds kommun att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen är att de miljöfrågor som ändå är aktuella kan hanteras inom ramen för det fortsatta planarbetet, på ett sådant sätt att de vid ett genomförande av detaljplanen inte sammantaget medför betydande miljöpåverkan.

Miljöfrågor som ändå är aktuella har hanterats under planarbetet. Se mer under avsnitten *Dagvatten* (s. 22–25), *Buller* (s. 20) samt *Förorenad mark* (s. 21–22).

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

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården (Z25 Storsjöbygden). Vården består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgårderna som dominerande gårdstyp på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Planförslaget innebär uppförande av ett nytt bostadshus i ett redan exploaterat läge och bedöms således inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för totalförsvaret

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.

Högsta tillåtna nockhöjd är +319 meter över angivet nollplan, vilket är motsvarande höjden på omgivande bebyggelse. Planförslaget bedöms därför inte medföra någon negativ inverkan på riksintresset.

Riksintressen enligt 4 kap MB

Det här är områden med så stora natur- och kulturvärden att de i sin helhet är av nationell betydelse. Planförslaget berör inte något sådant område.

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.

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

Bedömningen i det här fallet är att förhållandena lokalt snarast är jämförbara med urban bakgrund och att miljö kvalitetsnormer för luft sannolikt inte

överskrids där idag eller riskerar att överskridas till följd av ett genomförande av planförslaget.

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 bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn och PFOS. Kända påverkandekällor för Storsjöns vattenkvalitet är punktkällor såsom reningsverk, industri, transport och infrastruktur, gammal industrimark och atmosfärisk deposition.

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

Dagvatten inom planområdet ska enligt planförslaget fördröjas och renas inom planområdet. Varken avrinning eller föroreningshalt bedöms öka jämfört med dagens situation. De kända föroreningar som finns inom planområdet avses schaktas bort vid ett genomförande av planförslaget. Risker för spridning av föroreningar från marken bedöms på sikt minska tack vare det kommande avhjälpandet av föroreningar. I samband med schaktsanering ska miljökontroll i form av provtagning av schaktbotten och schaktväggar genomföras för att säkerställa att inga föroreningar lämnas kvar. Om det på grund av arbetsmiljörisker eller närhet till närliggande byggnader inte är möjligt att avhjälpa samtliga markföroreningar ska exploatören kunna visa att kvarvarande massor har halter understigande känslig markanvändning, alternativt ska en riskbedömning kunna visa att de föroreningar som eventuellt måste lämnas kvar inte utgör någon risk för människors hälsa eller miljön.

I avvaktan på efterbehandling bör alla former av markarbeten undvikas på fastigheten, då det kan leda till ökad exponering av föroreningarna samt ökad förorenings-spridning. I dagvattenutredningen beskrivs två scenarion, där det ena utgår från att marken åtgärdats och det andra scenariot där dagvattenåtgärderna anpassats utifrån markföroreningarna. Avsikten är att det ska vara möjligt att tillämpa det förstnämnda alternativet. Se vidare under kapitlen *Förorenad mark*, s. 21–22, samt *Dagvatten*, s. 22–25.

De modellerade dagvattenåtgärderna påvisar en reduceringsgrad av föroreningar för 2-årsregnet med ca 45 % uppemot 80 %. Förorenings-situationen i efterläget med rening ligger således lägre än nuläges-situationen för samtliga redovisade föroreningar. Exploateringen bedöms alltså ha en positiv effekt på Storsjöns möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

En bedömning av PFAS/PFOS, PBDE och fluoranten har inte varit möjlig, då dessa inte finns tillgängliga för modellering i StormTac. Vad gäller PFAS/PFOS så bedöms dock sannolikheten för att området påverkats indirekt från industrier vara låg. Området har heller inte använts som övningsplats för räddningstjänsten.

Samhällsbyggnad gör, utifrån genomförd dagvattenutredning, bedömningen att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av Storsjöns status och inte heller äventyrar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Befintlig mark och vegetation

Marken inom planområdet består huvudsakligen av asfalts- och gräsytor. Buskvegetation och planteringar förekommer primärt intill äldreboendets fasad och uteplats, men finns även i viss mån på andra ställen på gården. Vid den södra infarten, mot Rådmansgatan, står två träd placerade. I angränsande fastighetsgräns, utanför planområdet, finns tre björkar som bidrar med ett grönt inslag till gården.

Påverkan på mark och vegetation

Den planerade bebyggelsen medför att grönytor kommer att tas i anspråk till förmån för det nya bostadshuset.

Kvarteret Brevbäraren är, liksom många andra kvarter i Hornsberg, ett område med relativt få inslag av grönska, där det finns behov av att skapa grönare, mer trivsamma innergårdar för att förbättra lokalklimatet och främja biologisk mångfald. För att möjliggöra detta reglerar detaljplanen att minst 30 % av gården ska vara planterad med en variation av gräs, blommor, träd och buskar. Planförslaget möjliggör således för tillskapandet av en högre andel kvalitativ grönska än vad som finns inom området idag.

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att synliggöra den nytta människan får från naturen helt gratis.

Inom planområdet finns idag reglerande ekosystemtjänster i form av gräsmatta och planteringar. Dessa är viktiga för att kunna fördröja dagvatten. Träden intill området erbjuder skugga, men fungerar även stödjande genom bildande av fotosyntes och syresättning av luften. Planområdet saknar dock sammanhängande växtlighet och bidrar huvudsakligen till kulturella ekosystemtjänster genom att det skapas en plats där boende kan koppla av eller umgås på fritiden. Genom att reglera gårdens utformning är ambitionen att såväl bibehålla de funktioner som finns som att främja förutsättningarna för att fler ska kunna tillskapas.

Geotekniska förhållanden

Då planområdet är exploaterat sedan tidigare gör Samhällsbyggnad bedömningen 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.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Planområdet ligger i centrala Hornsberg och är utpekat i kommunens kulturmiljöprogram, etapp 2. Området lyfts fram som en av stadens mest framträdande 1940–50-talsmiljöer, med bebyggelse som vittnar om platsens centrala roll under efterkrigstiden.

Arkitekturen är tidstypisk med enkla fasader i ljus puts eller tegel, sadeltak i rött tegel, balkonger och butiksfönster av ädelträ. Miljön har hittills varit motståndskraftig mot förändringar och det välbevarade uttrycket i området ger höga upplevelsevärden.



Exempel på tidstypisk arkitektur längs Hornsgatan.

Inom planområdet är variationen i byggålder större än vad den är generellt i närliggande kvarter. Bostadshuset längs Bergsgatan, på fastigheten Brevbäraren 3, är den äldsta byggnaden i kvarteret och uppfördes 1947. Bostadshuset på Brevbäraren 1, vid Hornsgatan/Rådmansgatan, uppfördes 1979. Äldreboendet samt bostadshuset på fastigheten Brevbäraren 1, utmed Hornsgatan, uppfördes 1995 och är de senast tillkomna byggnaderna inom kvarteret.

Planförslaget innebär att ett nytt bostadshus får uppföras på trädgårdssidan av det befintliga äldreboendet. Den nya bebyggelsen ska anpassas efter omgivningen avseende materialval och skala, vilket bland annat innebär att höjden ska förhålla sig till befintlig bebyggelse, tak ska utformas som sadeltak och fasad ska vara i ljus puts eller trä, alternativt i tegel.

Bedömningen är att det nya bostadshuset kan smälta in väl i sin omgivning, utan risk för negativ påverkan på kulturmiljön.

Bebyggelse

Föreslagen ny bebyggelse innebär att ett nytt bostadshus kan tillskapas i ett centralt läge, vilket ställer krav på ett medvetet förhållningssätt till omgivande bebyggelse. Den nya bebyggelsen kan bidra till att förstärka områdets upplevelsevärden genom att knyta an till dess karaktär.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns totalt fem byggnader. De tre bostadshusen inom Brevbäraren 1 respektive 3 inrymmer hyreslägenheter. Inom Brevbäraren 2 finns ett äldreboende/särskilt boende som inrymmer 18 lägenheter, gemensamma ytor samt personalutrymmen. Under äldreboendet och del av Brevbäraren 1 finns ett underjordiskt garage. Miljöhus finns söder om äldreboendet, inom Brevbäraren 2.

De närmaste omgivningarna domineras av bebyggelse i två till tre våningar plus suterrängplan. Inom intilliggande kvarter finns ett antal byggnader med högt kulturhistoriskt värde. Det är i allmänhet fasader i tegel eller ljus puts. Huvudsaklig användning är bostäder, men det finns även inslag av kontor och handel.

Befintlig plats

Planområdet innefattar en bostadsgård med markparkering längsmed äldreboendets kortsidor. Gården utgörs i övrigt av en sammanhängande grönska med enstaka inslag av vegetation.

Utförning

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att ett nytt bostadshus kan uppföras på trädgårdssidan av det befintliga äldreboendet. Den föreslagna exploateringsnivån blir således högre än i dagsläget, men har anpassats till såväl omgivande bebyggelse som till möjligheten att bibehålla en gemensam vistelsemiljö för boende inom området.

Tanken är att gårdsrummet vid äldreboendet och nu byggnad ska kunna nås via en gångväg i stenmjöl med ett maximalt lutningsförhållande om 1:20. På så sätt kan alla nå gården och den blir en mötesplats för boende inom hela planområdet.

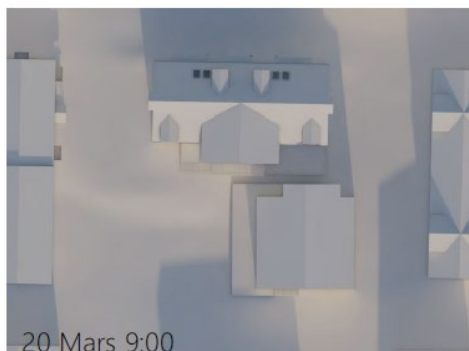
Gestaltning

Utförning och exploateringsnivå har under planarbetet studerats i förhållande till kulturmiljö och stadsbild, sol- och skuggförhållanden, samt in- och utblickar. Även vikten av att kunna skapa en gemensam utemiljö för alla boende inom planområdet har tagits i beaktande.

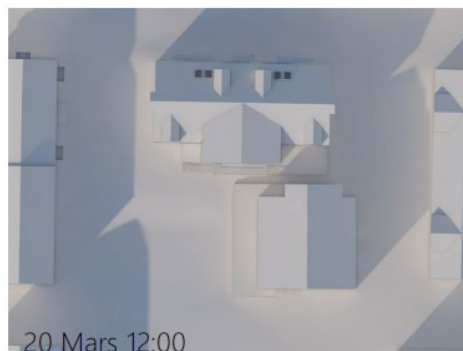
Skalan ska förhålla sig till den närmsta omgivningen, vilket innebär att ny bebyggelse kan uppföras i högst två våningar plus suterrängplan. Tak ska

vara sadeltak och fasader ska utformas i ljus puts, trä eller tegel, inga synliga elementskarvar tillåts.

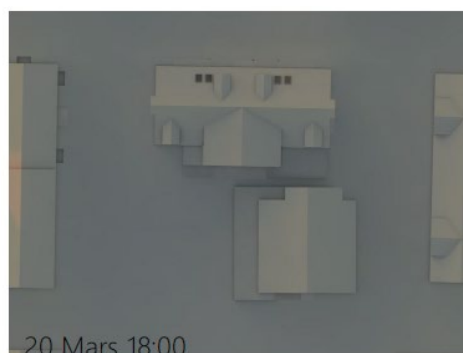
Utblickar från befintlig bebyggelse kommer till viss del att påverkas då planförslaget möjliggör för bebyggelse mot gården. Viss skuggning kommer att uppstå, men bedöms bli så pass liten att det inte utgör någon betydande olägenhet för de boende. Skuggstudier redovisas nedan.



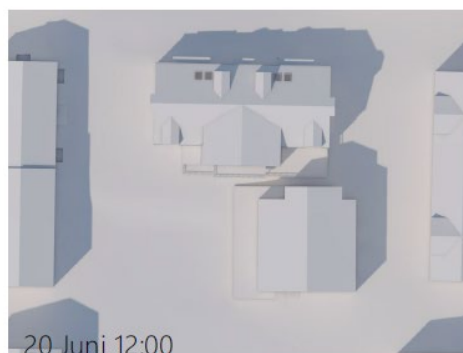
Skuggning vid vårdagjämning, kl. 9-12



Skuggning vid vårdagjämning, kl. 15-18



Skuggning vid sommarsolstånd, kl. 9-12





Skuggning vid sommarsolstånd, kl. 15-18



Användningsbestämmelser för kvartersmark

Inom kvartersmark medges användningarna B, O₁, P₁ och K.

Användningen *B – bostäder*, gäller för hela kvartersmarken, vilket bland annat inkluderar äldreboende, LSS-boende och bostadskomplement. Utöver bostäder får kvartersmarken också byggas under med ett parkeringsgarage, vilket anges med användningsbestämmelsen (*P1*) – *parkeringsgarage får anordnas under mark /gårdsbjälklag samt inom byggnadens suterrängplan*. Att planbestämmelsen anges inom parentes innebär att den har en vertikal begränsning, dvs. att den gäller endast under mark. Eftersom planområdet sluttar gäller användningen även där garageplanet går från att ligga helt under mark/gårdsbjälklag till att framträda som suterrängvåning ned mot planområdets östra infart. Bestämmelsen säkerställer befintlig markanvändning.

Befintligt äldreboende förses, utöver användningen B, med användningen O₁ – *tillfällig vistelse, hotell*. Syftet med bestämmelsen är utöka användningsmöjligheterna för byggnaden.

Användningen *K – kontor* finns i planområdets nordöstra del, mot Bergsgatan, och säkerställer befintlig markanvändning inom planområdet. Användningen begränsas till att gälla enbart i sluttningsvåning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelser för att reglera befintlig bebyggelse grundar sig på gällande användning och utformning. Byggnadsarea, byggnadshöjd, nockhöjd och takvinkel regleras således utifrån hur det ser ut i nuläget. Inom dessa delar föreslås inga ändringar.

Placering av ny bebyggelse regleras genom egenskapsområde i planens mellersta del. Inom detta område regleras nockhöjden till +319 meter över angivet nollplan. Höjden innebär att det är möjligt att uppföra en byggnad i två plan plus suterräng, vilket motsvarar höjden på det befintliga äldreboendet. Största tillåtna byggnadsarea inom denna del är 290 kvadratmeter. Minsta tillåtna takvinkel är 27 grader. Del av området har avgränsats och regleras med en nockhöjd om +310,5 meter över angivet nollplan. Inom denna del är avsikten att möjliggöra för tillbyggnad av terrass/altan/uteplats.

För att säkerställa att det nya bostadshuset anpassas till omgivande kulturmiljö gäller för ny bebyggelse även utformningsbestämmelse f_1 , f_2 och f_3 . Planbestämmelse f_1 anger att fasad ska uppföras i ljus puts eller trä, alternativt i tegel, medan bestämmelse f_2 reglerar att tak ska vara sadeltak. Planbestämmelse f_3 reglerar att fasad ska utformas utan tydliga elementskarvar och modulskarvar, alternativt att fasader ska ha en tydlig mönsterverkan inom vilka elementskarvarna inarbetas.

På den gemensamma gården medges endast komplementbyggnader, exempelvis miljöhus och/eller cykelgarage. För att dessa inte ska tillåtas uppta alltför stor del av friytan medges en sammanlagd byggnadsarea om maximalt 50 kvadratmeter. Detta regleras med bestämmelse e_5 . Inom ett mindre område, intill äldreboendets västra kortsida, regleras genom bestämmelse e_6 att komplementbyggnad får uppföras till en största byggnadsarea om 25 kvadratmeter, inom denna del föreslås att miljöhus upprättas. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter.

För att möjliggöra en grönare gård med såväl ekologiska som estetiska värden, samt för att förbättra möjligheterna till en hållbar dagvattenhantering används planbestämmelse b för att reglera att gården ska utformas som en gemensam vistelseyta och att en viss andel (30 %) ska planteras med en variation av gräs, träd, buskar och blommor.

Prickmark, dvs. mark som inte får förses med byggnad, finns i planområdets norra delar för att säkerställa att ingen ny bebyggelse placeras direkt utmed gatan. Korsmark finns på gården, där endast komplementbyggnader tillåts, samt mellan äldreboendet och Rådmansgatan, där bestämmelsen reglerar att marken får byggas över med balkong och burspråk, vilket är förenligt med gällande utformning.

Därtill regleras även markreservat för gemensamhetsanläggning inom delar av planområdet. Planbestämmelse g_1 reglerar markreservat för gemensamhetsanläggning, bestämmelsen är avsedd att gälla samtliga ändamål som idag omfattas av Brevbäraren GA:2, medan g_2 reglerar gemensamhetsanläggning för underjordiskt garage. Befintlig gemensamhetsanläggning kan behöva omprövas i samband med ett genomförande av detaljplanen, se vidare under avsnittet *Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter*, sida 22.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planförslaget innebär att det blir möjligt att bygga ett nytt bostadshus som avses användas för LSS-bostäder, vilket medför nya arbetsplatser i kvarteret.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är en grundläggande förutsättning för människors delaktighet i samhället. En otillgänglig omgivning inskränker rörligheten och valfriheten, med negativ påverkan på hälsan som en konsekvens. Grupperna funktionshindrade och äldre har en särställning i detta avseende.

Planförslaget ger möjlighet att nå innergården från Rådmansgatan utan större nivåskillnad. Slutningen inom planområdet är begränsad och en maximal lutning om 1:20 eftersträvas för att alla ska kunna ta del av och nyttja den gemensamma gården.

Tillgänglig parkering och angöring bedöms kunna lösas – se vidare i avsnittet *Parkering, varumottag och utfarter* längre ned.

Friytor

Lek och utemiljö

Fysisk aktivitet är en förutsättning för god fysisk, mental och social hälsoutveckling. Människors hälsa formas i samspel mellan individuella förutsättningar och den omgivande sociala miljön. Barn och äldre är särskilda grupper som vinner på nära tillgänglighet.

I plan- och bygglagen finns det uttalade krav på att det ska finnas tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse vid bostäder. Behovet är även ett allmänt intresse som ska tillgodoses inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse.

Planförslaget medför att delar av gården tas i anspråk till förmån för ny bebyggelse. För att säkra att friytor ska finnas tillgängliga för de boende inom området har exploateringsnivån utretts under planarbetet. En tillkommande sammanlagd byggnadsarea om högst 390 m² bedöms kunna uppnås utan att de gemensamma fri- och grönytorna påverkas negativt.

Gården ska utformas för gemensam vistelse med varierad grönska som kan bidra till välbefinnande och mental stimulans. Skydd från väder och vind ska särskilt beaktas, liksom möjlighet till skugga och utrymme för vila.

Då den direkta närheten till allmänna grön- och parkområden är relativt begränsad är det av särskild vikt att den gemensamma gården utformas med kvalitativa vistelse- och rekreationsytor för såväl barn som vuxna. Utformning och placering av komplementbyggnader i form av cykelgarage, miljöhus och liknande behöver vara genomtänkt för att inte i onödan göra ytor som kunnat nyttjas skuggiga eller svår använda.

Rekreation och idrott

Närmsta park är Runeborgsparken, som ligger drygt 250 meter sydöst om planområdet. Cirka 500 meter sydöst om området ligger Dalhemsparken och Surfbukten med många aktiviteter. Därtill finns även Östberget, cirka 500 meter väster om området.

Gator och Trafik

Planområdet ligger centralt på Frösön, inom det kommunala gatunätet. Läget innebär att det finns goda förutsättningar att ta sig till/från området till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Markanvändningen inom området

förändras inte, däremot möjliggörs för ett nytt bostadshus inom området, vilket bedöms kunna generera en marginell trafikökning.

Gatunät

Rådmsgatan är måttligt trafikerad. Gatan är dubbelriktad och körbanan är cirka 7 meter bred. Längs gatans södra sida medges idag kantstensparkering. Trottoaren är cirka 1,8 meter bred på gatans södra sida, respektive 2,5 meter bred på den norra sidan.

Hornsgatan är också måttligt trafikerad, dubbelriktad och med en körbana om cirka 9 meter. Kantstensparkering medges i båda riktningar. Trottoaren är cirka 3 meter bred på gatans västra sida, respektive 2,5 meter bred på den östra sidan.

Bergsgatan är desto mer trafikerad, med cirka 4000 fordon rörelser per årsmedeldygn. Gatan är dubbelriktad och körbanan är cirka 7 meter bred. Kantstensparkering medges ej närmast planområdet. Trottoaren är cirka 2 meter bred på gatans västra sida och 1,7 meter bred på den östra sidan.

Gång- och cykeltrafik

Det centrala läget med närhet till många målpunkter innebär goda förutsättningar för att röra sig till fots eller med cykel. Samtidigt är trottoarerna i närheten i allmänhet smala och cyklande sker i blandtrafik. Även om det vore önskvärt med bredare trottoarer längs såväl Rådmsgatan som Bergsgatan bedöms det inte nödvändigt för planens genomförande.

Kollektivtrafik

Busshållplatser med god turtäthet finns inom 300 meter från planområdet (ca 80 meter fågelvägen). Hållplatserna finns på Bergsgatan, Fjällgatan och Fritzhemsgatan.

Parkering, varumottag och utfarter

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy som innebär att parkering i större utsträckning ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter. Flexibla parkeringstal har införts som möjlighet att minska antalet bilparkeringsplatser vid förekomst av mobilitetsåtgärder som till exempel bilpool och elcykelpool, närhet till kollektivtrafik med hög turtäthet etc.

Planområdet ligger på Frösön och ska bedömas utifrån parkeringstalen för zon 2 i kommunens parkeringspolicy.

Aktuellt planförslag innebär att ett nytt bostadshus kan uppföras. Då avsikten är LSS-bostäder beräknas behovet utifrån parkeringstalen för vård- och gruppboende. Parkeringstalen har då räknats ned en aning då det kan förväntas att de boende har ett lägre behov av bil- och cykelplatser än genomsnittet.

Tabellerna nedan redovisar det uppskattade behovet av parkeringsplatser för cykel och bil vid ett genomförande av detaljplanen, samt förslag till lösning.

Krav enligt P-policy	Bil P	Cykel P	
		Totalt	Inomhus
Hornsgatan 14, Bostäder	13	32	24
Rådmansgatan 9, SÄBO	3	4	10
Bergsgatan 15, Bostäder	11	27	20
Nytt gruppboende	2	2	6
	29	65	60

Förslag	Bil P	Cykel P
		Utomhus
Utomhus (Varav HKP)	13 (2)	69
Garage	23	
	36	

Bilparkering

I dagsläget finns möjlighet till parkering såväl på gården som i det underjordiska garaget. Ytterligare två garageplatser finns i bostadshuset utmed Hornsgatan. För det nya boendet bedöms 2 bilplatser bli nödvändiga, vilka kan ordnas genom markparkering på gården.

De skisser som tagits fram visar att sammanlagt 13 markparkeringsplatser kan ordnas inom planområdet (varav två handikappanpassade). Därtill kan 23 platser ordnas i garage. Det innebär att totalt 36 parkeringsplatser kan anordnas inom planområdet, vilket ger ett överskott på 7 platser utifrån förväntat behov. I händelse av att befintligt äldreboende omvandlas till hotell ökar dock parkeringsbehovet med 7 platser (totalt 10), vilket ryms inom angivet förslag.

Tillgängliga parkeringsplatser placeras på äldreboendets respektive kortsidor, vilket innebär att alla entréer kan nå inom 25 meter.

Det underjordiska garaget avses inrättas som gemensamhetsanläggning, se mer under avsnittet *Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter*, s. 27.

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.

Behovet av cykelparkering kommer att öka med 2 platser inomhus och 6 platser utomhus. Enligt de skisser som tagits fram finns gott mått för att kunna lösa parkering både inomhus och utomhus. Cykelparkering utomhus

föreslås lösas gemensamt för hela planområdet genom cykelgarage och cykelställ. Tillkommande behov av cykelparkeringsplatser inomhus löses i cykelgarage i den nya byggnadens slutningsvåning.

Angöring och varuleveranser

Tillgänglig angöring och varuleveranser kan ordnas via Rådmansgatan, se även avsnittet *Avfall*, sidorna 18–19.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. För Brevbäraren 1–3 är insatstiden under 10 minuter.

Tillgängligheten för brandfordon är god på de befintliga gator som finns i området. 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, samma avstånd gäller om utrymning avses ske med bärbara stegar.

Avståndet mellan gata och entré är mindre än 50 meter inom det aktuella planförslaget.

Brandvatten

Brandposter finns cirka 12 respektive 45 meter ifrån planområdet, båda med en kapacitet om 20 l/s, vilket är tillräckligt. Ingen utbyggnad behövs.

Släckvatten

Erforderliga fördröjningsvolymerna för dagvatten är större än den volym som tillskapas genom släckvatten vid en eventuell brand. En stor del av släckvattnet förångas vid släckarbetet men resterande hamnar slutligen i dagvattensystem som ledningar, brunnar och dagvattenanläggningar.

Föreslagna dagvattenåtgärder kan anläggas med möjlighet till avstängning av utlopp för att begränsa släckvattnets utbredning till dess att föroreningar omhändertagits.

Brandskydd

Utgångsläget enligt Boverkets byggregler (BBR) är att avståndet mellan byggnader ska vara minst 8 meter, oavsett vilken tomt eller fastighet byggnaderna tillhör. Om avståndet inte kan uppnås är det första alternativet normalt sett att byggnaderna skyddas till motsvarande högsta brandcells- eller brandväggsklass för respektive byggnad. Olika byggnader delas in i byggnadsklasser beroende på skyddsbehovet inom byggnaden. Vid bedömningen ska hänsyn tas till troliga brandförlopp, potentiella konsekvenser vid en brand och byggnadens komplexitet.

Om det nya bostadshuset uppförs som LSS-bostäder är det att klassa som verksamhetsklass 5B enligt Boverkets byggregler (BBR 5:215). För att säkerställa att alla krav kring brandskydd uppfylls är det av vikt att en

behörig brandkonsult anlitas tidigt för att byggnaden ska kunna anpassas för att uppfylla lagkraven i BBR. En fullständig brandskyddsbeskrivning ska upprättas av brandkonsult för att bifogas i byggnmälan/bygglovsansökan.

För LSS-bostäder bör utformningen av brandlarm, sprinklersystem samt övrigt brandskydd särskilt beaktas. Sprinklersystem bör vara boendesprinkler typ 3. Kapaciteten i VA-ledningen är tillräcklig, men frågan bör tas i beaktande vid dimensionering av servisen.

Buller

Föreslagen bebyggelse planeras cirka 30 meter från Bergsgatan med ett befintligt hus som skärmar mot gatan. Gemensam uteplats föreslås huvudsakligen placeras på skyddad sida, väster om det nya bostadshuset, vilket innebär att alla lägenheter bedöms få en uteplats som klarar riktvärdena. Rådande förutsättningar, samt föreslagen placering innebär att någon beräkning av de ekvivalenta riktvärdena för fasad, 60 dBA, inte bedömts vara nödvändig för planerad bebyggelse.

Vid detaljplaneläggning ska ljudnivån för samtliga bostäder inom planområdet ses över, därför har en bullerberäkning genomförts mot befintlig bebyggelse utmed Bergsgatan, som är den högst trafikerade gatan i området. Beräkningen indikerar att ekvivalent ljudnivå kan komma att överskridas något (58–63 dBA). Övriga omgivande gator är betydligt lägre trafikerade och alstrar således inga ekvivalenta ljudnivåer jämförbara med de riktvärden som finns. För uteplats finns inga indikationer på att riktvärdena skulle komma att överskridas.

För att uppfylla bullerförordningens krav förses bostadshuset utmed Bergsgatan med planbestämmelser. Eftersom det rör sig om ett befintligt bostadshus föreslås bestämmelser som avser utformning och lägenhetsfördelning:

f₄ - Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida

v₁ - Enkelsidiga lägenheter mot Bergsgatan ska vara mindre än 35 m²

Översvämningar

Samhällsviktiga verksamheter som t.ex. LSS och äldreboenden ska enligt *Översiktsplan 2040* lokaliseras över flödesnivån Q_{max}, +296,35 meter över havet. Q_{max} är den uppskattade maximala vattennivån som teoretiskt beräknas kunna uppnås till följd av klimatförändringar och ökade vattenflöden.

Planområdet ligger med god marginal över flödesnivån.

Radonförekomst

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon.

Risk för skred

En geoteknisk undersökning genomfördes inför uppförandet av det befintliga äldreboendet, 1994. Marken visade sig då lämpad för byggnation. Samhällsbyggnad bedömer därför att marken är lämplig för bebyggelse. Inför bygglov krävs dock en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

Förorenad mark

I närhet till planområdet har det tidigare bedrivits verksamhet i form av skrotupplag samt kemtvätt. För att utreda eventuell förekomst av föroreningar i jord och grundvatten har en miljöteknisk markundersökning genomförts. Därtill har en kompletterande undersökning utförts (Lektus, 2021-12-21).

Undersökningarna påvisade höga halter av främst PAH:er och aromater på den plats där nytt bostadshus planeras. I två provpunkter uppmättes kraftigt förhöjda halter av PAH-H överskridande farligt avfall (FA), osäkerhet finns kring föroreningens utbredning. Även metaller överskridande känslig markanvändning (KM) har uppmätts inom detta område samt i den östra delen av fastigheten.

Boende i området och tillfälligt besökande kan komma att exponeras för föroreningarna. Risk för exponering finns då ytan utgörs av gräs och inte någon hårdgjord yta. Eventuella markarbeten på fastigheten kan leda till ökad exponering av föroreningarna genom exempelvis hudkontakt och/eller damning. Risk finns även för ökad föroreningsspridning i samband med markarbeten och omrörning av massor.

Då ytan utgörs av gräs finns risk att spridning av föroreningarna kan ske med grundvattnet. Dock har inga förhöjda halter av PAH:er eller aromater uppmätts i grundvattnet. I grundvattnet har dock arsenik i hög respektive måttlig halt kunnat uppmätas. Den förhöjda halten arsenik bedöms inte utgöra någon risk då inget uttag av grundvatten sker på eller i närheten av fastigheten.

I samband med anläggningsarbete inom området kommer exponeringsriskerna öka för en tid. Då planerna är att bygga ett bostadshus i suterräng bedöms de övre lagren av föroreningarna kunna grävas bort i samband med grundläggning. Massor som uppkommer i samband med anläggningsarbeten inom fastigheten är måttligt till mycket förorenade och ska därför inte användas fritt. Massorna ska lämnas in till godkänd mottagare och borttransporteras av transportör med tillstånd. Exploatören ska kunna visa på att de massor som lämnas kvar ska ha halter understigande känslig markanvändning, alternativt att en riskbedömning ska visa att de föroreningar som eventuellt måste lämnas kvar inte utgör någon risk för människors hälsa eller miljön.

Risken för spridning av föroreningar är som störst vid schaktning eller annan hantering av massor som uppbringar läns hållningsvatten. Eventuellt läns hållningsvatten ska renas innan det släpps vidare till recipienten.

Bedömningen är att efterbehandlingsåtgärder i form av exempelvis schaktsanering krävs inför nybyggnation. I samband med schaktsanering ska miljökontroll i form av provtagning av schaktbotten och schaktväggar genomföras för att säkerhetsställa att inga föroreningar lämnas kvar.

I avvaktan på efterbehandling bör alla former av markarbeten undvikas på fastigheten, då det kan leda till ökad exponering av förorening samt ökad föroreningsspridning.

Eventuella kommande markarbeten inom undersökningsområdet är att betrakta som anmälningspliktig verksamhet enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. En anmälan om avhjälpandeåtgärder skall göras till aktuell tillsynsmyndighet i god tid, minst sex veckor, innan planerad schaktstart.

Samhällsbyggnad upplyser om att anmälan om vattenverksamhet, enligt 11 kap. miljöbalken, krävs vid schaktning som kan påverka grundvattennivån.

Startbesked inte ges förrän markföroreningarna avhjälpats. Om det på grund av arbetsmiljörisker eller avstånd mot närliggande byggnader inte är möjligt att avhjälpa samtliga markföroreningar kan exploatören, om denne kan visa att de kvarlämnade halterna inte utgör någon risk för människors hälsa eller miljön, få startbesked även om djupt liggande föroreningar behöver lämnas kvar. Frågan om eventuell kvarlämning av föroreningar hanteras av aktuell tillsynsmyndighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvatten

För att beskriva förutsättningarna för en hållbar dagvattenhantering har en dagvattenutredning tagits fram som underlag för planarbetet (Arctan 2022-05-03). Utgångspunkten är att motsvarande ett 2-årsregn (ett regn som i snitt har två års återkomsttid) ska kunna fördröjas och renas inom kvartersmarken och att motsvarande ett 20-årsregn (ett regn som i snitt har tjugo års återkomsttid) ska kunna fördröjas inom planområdet. Vid flödesberäkningar har en klimatfaktor om 1,25 använts för att skapa större marginal mot framtida klimatförändringar. Två scenarion beskrivs, ett där marken är sanerad och ett där dagvattenåtgärderna anpassats utifrån markföroreningarna. Avsikten är att alternativ ett ska kunna tillämpas.

Inom kvartersmark ska dagvattnet vid ett 2-årsregn efter exploatering renas och fördröjas ner till flödet av ett 2-årsregn före exploatering. Utredningen visar att det ger behov av en fördröjningsvolym om cirka 6,5 m³ inom

kvartersmark. För fördröjning av dessa flöden ansvarar exploatören/fastighetsägaren. Som reningsåtgärder och fördröjningsåtgärder för 2-årsregnet föreslås rinnvägarna i kombination med växtbäddar eller mindre överdämningsytor. Fördröjningen föreslås delas upp i två områden eftersom den planerade byggnaden kommer att dela av innergården. Fördröjningen av 2-årsregnet för den nordöstra delen bedöms också kunna lösas genom en planerad höjdsättning och nedsänkta växtbäddar i de planerade grönytorna. Eftersom fördröjningsbehovet är relativt litet bedöms det vara tämligen enkelt att tillskapa den erforderliga fördröjningsvolymen. Att tillskapa en trivsam miljö med stor andel öppna gröna lösningar som även skapar ett estetiskt värde har varit styrande.

Inom planområdet ska dagvattnet vid ett 20-årsregn efter exploatering fördröjas ner till flödet av ett 20-årsregn innan exploatering, vilket skapar ett fördröjningsbehov om cirka 14 m³. För fördröjning av dessa flöden ansvarar VA-huvudmannen. Hela denna volym kan tillskapas i områdets lågpunkt vilket då skulle vara på östra gaveln om den befintliga byggnaden längs Bergsgatan. En annan möjlighet är att anlägga volymen med exempelvis plastkassetter, rörmagasin eller liknande vilket minskar ytbehovet avsevärt. Plastkassetter och ”tomma volymer” har också andra fördelar utifrån ett drift- och skötselperspektiv.

Eftersom gården har en tydlig lutning i nordöstlig riktning bedöms det nödvändigt att planera gården med grunda planerade rinnvägar. Dessa ska i möjligaste mån vara vegetationsbeklädda för att uppnå samma funktion med en trög och ren avrinning. För den nya byggnaden bedöms att principen med utkastare ut över den intilliggande vegetationsytan går att nyttja.



Illustration av dagvattenåtgärder.

Grön skraffering illustrerar översilning, ljusblå linjer är definierade rinnvägar inom gårdsytan, grön finare skraffering är fördröjning av 2-årsregn i ex. växtbäddar, lila finare skraffering är fördröjning av 20-årsregn, cyan tunna linjer är rinnvägar idag, tjockare blå linjer är huvudsakliga rinnvägar vid skyfall, lila linjer är skyfallsvägar ut från området. Grön skraffering med bokstaven A visar asfalterade parkeringsytor med översilning till intilliggande ytor samt uppsamling i ledning till fördröjning.

Dagvattenhantering vid förorenad mark

Eftersom området har en rådande problematik med markföroreningar behöver detta tas i beaktande vid den fortsatta planeringen av dagvattenhanteringen. Utgångsläget bedöms ändå vara att samma lösningar som beskrivits ovan är aktuella även om markföroreningarna inte kan avhjälpas. Den avgörande skillnaden är att dagvattenlösningarna anläggs med tät botten och vid behov täta sidor. Fördröjningsvolymerna kan också anläggas som ”tomma volymer” med strypt utflöde (motsvarande nuläget) genom att exempelvis rörmagasin anläggs.

Om marken inte kan åtgärdas gällande markföroreningar behöver dagvattenåtgärderna gå tvärt emot annars vanligt förekommande enkla och robusta lodåtgärder. Exempelvis kan genomsläppliga beläggningar så som grusgångar i stället hårdgöras och översilning med infiltration ersättas med ett tillfört rent material och underliggande tät geomembran. Även material för exempelvis krossdiken och växtbäddar måste utifrån detta perspektiv tillföras ett rent material och omslutas av täta geomembran och avledas via tät ledning till anslutningspunkten.

Vidare ska andelen markarbeten minimeras då det förväntas föreligga en förhöjd risk för spridning av markföroreningar när marken bearbetas. För att i möjligaste mån minimera en eventuell spridning ska markarbetena också planeras till torrare väderlek.

I ett scenario där dagvattenåtgärderna behöver anpassas på grund av förekomst av markföroreningar och åtgärderna utformas täta, anläggs med tillförda rena material samt tät avledning via ledning till anslutningspunkt bedöms inte att föroreningshalterna i det hanterade dagvattnet ökar som en följd av markföroreningarna. Detta under förutsättning att samma principer med tät avledning och tillförda rena material används i rinnvägarna/avledningen fram till åtgärderna samt fram till anslutningspunkten.

Under en skyfallssituation sker begränsad infiltration eftersom marken är mättad, påverkan på eventuellt förorenad mark via infiltration i händelse av ett skyfall blir därav begränsad.

Skyfallshantering

Vid extrema regn kommer inte dagvattensystemet klara av att hantera de flöden som uppstår. Marken blir mättad, ledningar går fulla och anläggningar svämmer över. I ett sådant scenario avrinner dagvattnet ytligt på mark. För att undvika risk för skador vid en sådan situation krävs att marken planeras höjdmässigt så att avledning av dagvatten kan ske på ett säkert sätt. Lågpunkter får inte tillskapas så att dämningssituationer kan undvikas. Höjdsättningen ska hela tiden tillse att dagvattnet avrinner från byggnader, detta är särskilt viktigt vid exempelvis entréer och infarter.

Dagvattnet ska kunna ta sig säkert genom området, vidare nordväst mot Rådmansgatan och nordöst mot Bergsgatan för vidare transport mot Storsjön.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis bedöms en god dagvattenhantering kunna lösas inom planområdet genom bland annat översilning, planerad höjdsättning, växtbäddar och fördröjningsåtgärder. Gällande reducering av föroreningarna bedöms en god rening kunna nås för samtliga redovisade föroreningar för 2-årsregnet. Föroreningssituationen för efterläget med rening påvisar en föroreningssituation motsvarande nuläget eller bättre.

Värme och kyla

Samtliga byggnader inom planområdet är anslutna till Jämtkrafts fjärrvärmenät. Planerad bebyggelse kan anslutas mot befintligt hus, alternativt kan en ny värmeservis dras fram till byggnaden.

Avfall

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer befintligt miljöhus att rivras till förmån för ny bebyggelse. För att säkerställa att avfallshantering kan nås inom 50 meter från entréer till samtliga bostadshus inom planområdet föreslås att två sophus tillskapas inom planområdet.

Det ena sophuset avses placeras inom Brevbäraren 1, längsmed äldreboendets kortsida. Hänsyn tas till utblickarna från äldreboendet och placeringen har anpassats därefter. Det andra sophuset avses integreras i äldreboendets garageplan, ut mot Brevbäraren 3, alternativt på gården inom Brevbäraren 3. Dragväg från avfallsutrymme till sopbil får inte överstiga 10 meter, vilket bedöms klaras för samtliga alternativ. Angöring för sopbilen kommer, enligt föreslagen placering, att ske längsmed Rådmansgatan. Detta innebär en förbättring mot nuläget, då sopbilen slipper backa in på fastigheten. Då planområdet sluttar är det av stor vikt att beakta lutningen där kärlen ska dras, då kärlen ofta kan vara tunga.

Avfallsutrymmet ska dimensioneras för åtminstone sortering av matavfall, restavfall, pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, glasförpackningar, samt farligt avfall. Utrymmen och anordningar för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade och utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppnås.

GENOMFÖRANDE

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

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Preliminär tidplan för det fortsatta arbetet är:

Granskning

maj/juni 2022

Antagande

augusti/september 2022

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Ingen ny allmän platsmark tillkommer vid ett genomförande av planförslaget. Kommunen är huvudman för de omgivande gatorna.

Åtgärder inom allmän plats

Ingen ny allmän platsmark tillkommer vid ett genomförande av planförslaget.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Vid bygglovsprövning för ny bebyggelse kommer ingen planavgift att tas ut. Planavgift tas istället ut genom 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.

Kostnaden för eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören. Kostnaderna för åtgärder inom kvartersmark, exempelvis markplanering och åtgärder för att fördröja dagvatten, bekostas av exploatören.

Aktuella lantmäteriförrättningar bekostas av exploatören.

Tekniska anläggningar och ledningar

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

De dag- och spillvattenledningar som finns inom planområdet är privata och tillhör respektive fastighet. Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar inom kvartersmark/ planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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

Detaljplanen möjliggör byggnation av ett nytt bostadshus. För att genomföra detaljplanen kommer det bli nödvändigt med fastighetsreglering då avsedd byggnation inte kan delas upp enligt nuvarande fastighetsgräns.

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att gällande bestämmelser om tomtindelning (akt 2380K-350FRÖ) upphävs inom planområdet, vilket möjliggör för ny fastighetsbildning. Lämpligheten för åtgärderna måste fortfarande prövas i en lantmäteriförrättning.

Skisserna som ligger till grund för planförslaget förhåller sig helt fritt till nuvarande fastighetsgränser inom kvartersmark. Det kommer därför bli nödvändigt med fastighetsreglering. Det är möjligt att lösa framtida fastighetsbildning genom att överföra mark mellan befintliga fastigheter inom planområdet. Lämplig fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning.

Konsekvenser för respektive fastighet

Brevbäraren 1

Planförslaget innebär att mark inom fastigheten kan bebyggas med komplementbyggnad i form av exempelvis cykelgarage och/eller miljöhus. Komplementbyggnaden avses ingå i gemensamhetsanläggning. I övrigt innebär planförslaget inga konsekvenser för fastigheten.

Brevbäraren 2

Planförslaget innebär att mark inom fastigheten kan bebyggas med nytt bostadshus samt med komplementbyggnad/-er i form av exempelvis cykelgarage och/eller miljöhus. Komplementbyggnaden avses ingå i gemensamhetsanläggning. Nuvarande fastighetsgräns mot Brevbäraren 3 kommer behöva ändras.

Brevbäraren 3

Planförslaget innebär att mark inom fastigheten kan bebyggas med nytt bostadshus samt med komplementbyggnad/-er i form av exempelvis cykelgarage och/eller miljöhus. Komplementbyggnaden avses ingå i gemensamhetsanläggning. Nuvarande fastighetsgräns mot Brevbäraren 2 kommer behöva ändras.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Planförslaget innebär inte att några nya ledningsrätter bedöms bli nödvändiga.

Samtliga fastigheter inom planområdet omfattas av gemensamhetsanläggning enligt beslut i lantmäteriakt 2380K-2007/100. De ändamål som ingår i anläggningen är vägar, gångvägar, belysningsstolpar, cykelgarage, parkeringsplatser, grönytor, anläggningar för strömförsörjningen, samt vatten- och avloppsledning. Tillkommande komplementbyggnader, exempelvis sophus, avses också ingå.

Gemensamhetsanläggningen kommer vid ett genomförande av detaljplanen att behöva omprövas i en lantmäteriförrättning.

Underjordiskt parkeringsgarage avses inrättas som gemensamhetsanläggning, vilket prövas i en lantmäteriförrättning.

Vid en ändring eller begränsning av befintlig gemensamhetsanläggning ska ersättning utgå till delägande fastigheter, enligt 40a § anläggningslagen. Ersättningsfrågan prövas i lantmäteriförrättningen.

Omprovning ska bekostas av exploatören.

Administrativa frågor

Villkor för startbesked - marken inom planområdet är förorenad, detaljplanen reglerar därför, enligt 4 kap. 14 § PBL (2010:900), att startbesked inte får ges förrän markföroreningarna avhjälpas. Detta innebär att det, i samband med ansökan om bygglov, ska bifogas en åtgärdsplan eller liknande som redovisar hur de kända föroreningarna ska avhjälpas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har handlagts av Plan och Bygg på samhällsbyggnadsförvaltningen genom Andrea Eriksson, planarkitekt, Jenny Novén Norum, karttekniker och Jenny Dahlén Vestlund, bygglovsarkitekt och byggnadsantikvarie. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har även Miljö och Hälsa genom Hanna Modin, miljöinspektör, samt Avfall VA genom Tore Johansson, utredningsingenjör, deltagit.

Östersund den 17 augusti 2022

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Andrea Eriksson
Planarkitekt