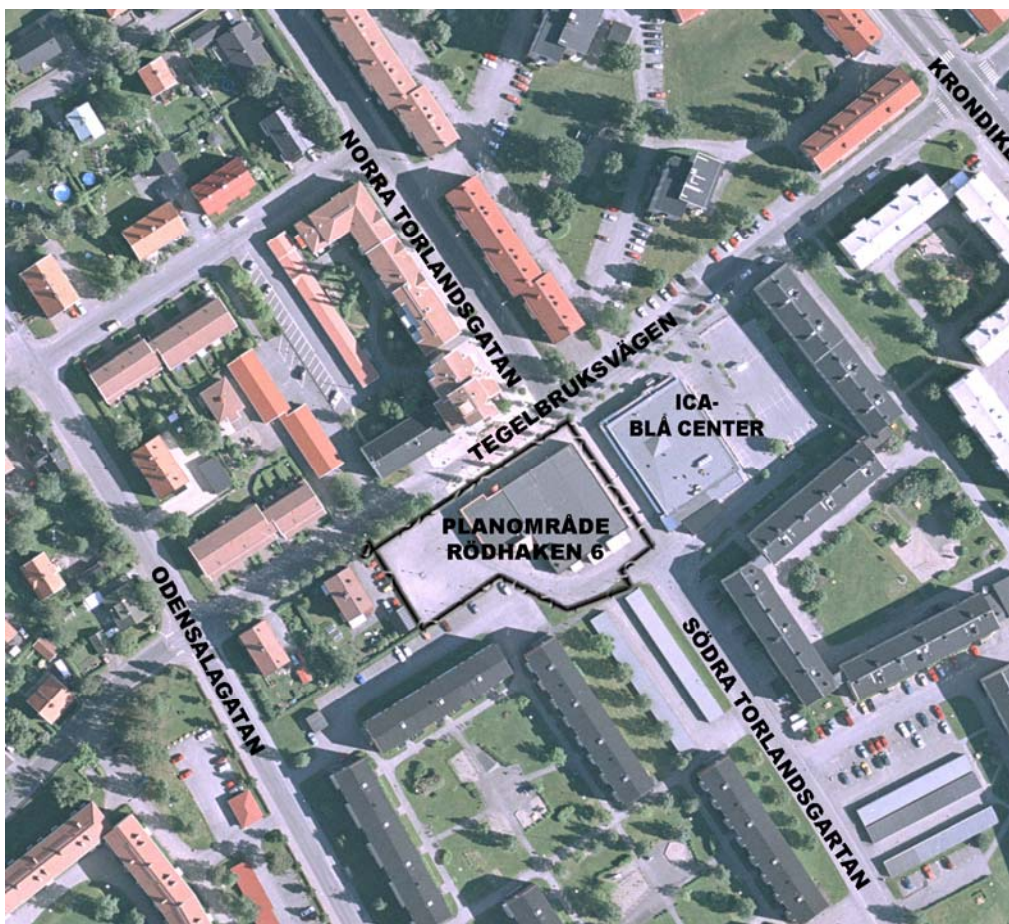




Detaljplan för
Flerbostadshus vid Tegelman
Rödhaken 6
Östersunds kommun

Dnr Ädh 1027/2007
Dnr planmodul: P 07/0013



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Planprogram
- Särskilt utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 29 augusti 2007

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 17 oktober 2007

Laga kraft den 13 november 2007

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser och illustrationskarta. Till förslaget hör under samråds- underrättelseskedet även fastighetsförteckning daterad den 3 september 2007 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus i två- tre och fyrvåningshus ovanpå fd Konsumfastigheten, Rödhaken 6. Projektet tillför ca 21 lägenheter samt oförändrat innehåll, handel, i bottenvåningen.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE BESLUT

Lägesbestämning

Planområdet ligger i området Odenslund vid Tegelbruksvägen och Tegelman..

Areal

Planområdets totala areal är 0,3627 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Rödhaken 6 ägs av Tegelman AB vilken övertog fastigheten 2006.

Detaljplaner

För planområdet gäller *detaljplaner* med laga kraft datum den 8 mars 1990. samt den 29 oktober 1991.

Planprogram

Program för nu aktuellt detaljplaneförslag godkändes av miljö- och samhällsnämnden den 29 augusti 2007 som underlag för detaljplanarbetet.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Då skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet.

Först skall en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om programmet eller detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

Platsen

Rödhaken 6, är idag bebyggd med en 1-vånings tegelbyggnad, avsedd för handelsverksamhet.

Förändringen som är aktuell innebär tillskott av bostäder i flerbostadshus. Exploateringen, totalt på fastigheten, utgår från bl a tillgången på parkeringsplatser och friytor. Tillskottet av bostäder är önskvärt med tanke på läget av närheten till service och överensstämmer med de övergripande målen i kommunens antagna Handelspolicy för Östersund.

Påverkan

Planområdet är redan ianspråktaget för handel. Tillkomsten av bostäder förhöjer området attraktionskraft av att fler boende tillförs området och därmed förstärker befintlig service mm. Befintlig infrastruktur som gator, va och fjärrvärme finns redan och behöver inte förändras utan klarar ett ökat bostadsbestånd.

Behovet av *parkeringsplatser* tillgodoses på den yta som redan idag är obebyggd och utgör parkeringsyta.

Särskilda *solstudier*, under alla årets 12 månader, visar att skuggeffekten är mycket marginell på den befintliga bebyggelsen i kv Ljungen, kv Blåhaken 2 och Rödhaken 5.

Trafikflödet vid planområdet är av sådan volym att *bullernivåerna* som alstras därifrån ligger klart under Naturvårdsverkets riktvärden.

Under anläggningstiden förväntas en ökning av trafiken med maskiner och transporter vilket medför ökat buller, vibrationer och damm. De störningar som anläggandet innebär är koncentrerade till en kortare period.

Ställningstagande

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 29 augusti 2007, § 229 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken***Grundläggande hushållningsbestämmelser***

Miljöbalkens 3 kapitel omfattar grundläggande bestämmelser om hushållning av mark- och vattenområden så som riksintressen. Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt 3 kapitlet miljöbalken.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Miljöbalkens 4 kapitel innehåller särskilda hushållningsbestämmelser där vissa utpekade områden berörs, i Östersunds kommun är det Långan och Hårkan. Detaljplaneområdet berör inte dessa områden.

Miljö kvalitetsnormer

Miljöbalkens 5 kapitel inrymmer miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft, vattenkvalitet på fisk- och musselvatten och omgivningsbuller. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna över- eller underskrids

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Höjdskillnaden inom planområdet är ringa.

Det är sparsamt med vegetation men ambitionen i aktuellt byggprojekt är att delar av takgåden kommer att utföras med planteringar och uterum för lek och vistelse. Kompletterande trädplantering sker inom parkeringsområdet.

Geotekniska förhållanden

Erforderliga geotekniska -, inklusive radonundersökningar bekostar och ansvarar exploatören för.

Kulturmiljö

Förekomsten av kända fornminnen eller bebyggelse av kulturhistoriskt värde saknas inom planområdet.

Bebyggelse

Förslaget innebär en lösning med två st hissförsedda modulbyggda byggnader ställda i vinkel i hörnet mellan Tegelbruksgatan och Norra Torlandsgatan. Entréerna till de två högre byggkropparna skall tydligt vända sig mot, *Gatutorget Tegelplan*. Huset längs Tegelbruksgatan i högst tre bostadsvåningar utan vind och det andra huset längs/mitt emot ICA i högst fyra bostadsvåningar utan vind samt en modul i två bostadsvåningar utan vind med entré från takgård.

Totalt omfattar projektet ca 21 bostadslägenheter från 2 till 4 r o k med tonvikt mot de större. I befintlig bottenvåning tillåts oförändrat användningssätt dvs Handel ca 1350 m² bruttoarea.

Ett förråd byggs i två våningar vid nuvarande inlastningsbyggnad.

Gårdsrummet, på takgården, utformas så att i huvudsak all yta blir möjligt att gå på. Grön yta i mitten kompletteras med vistelseyta och lekplats. Större träd placeras i specialgestaltade höga kärl mm.

Gestaltning

De nya husen föreslås på tre fasader förses med en väl bearbetad fasad av skivmaterial på klink, (minerit). Byggnadens gestaltning och utvändig beklädnad kommer att behöva studeras mycket mer ingående längre fram i planerings- och bygglovprocessen. Entréer till bostäderna skall ske från Tegelbruksvägen / Tegelplan. Särskild planbestämmelse säkerställer detta.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till alla lägenheter säkerställs genom att de nya husen nås via hiss från markplanet.

Solstudier

Bifogade solstudier visar att under sommarmånaderna april, maj, juni, juli och augusti är det liten skuggpåverkan på angränsande fastigheter. Det är i princip efter ca kl 19.00 som skuggorna görs sig påmind i kv Blåhaken.

Arbetsplatser - Offentlig service

Vid och kring Tegelman finns service som ICA, bank, kiosk, restaurang, möbelaffär, blomsteraffär, frisering, hemtjänsten och gruppbostad mm. På bekvämt gångavstånd ligger Parkskolan, Odenslundsskolan med fritidshem och Linneans förskola.

Trafik – Parkering – Gångvägar - Teknik

Parkerings – och angöringsytor tillgodoses inom fastigheten. Den nuvarande genomfarten bakom byggnaden bryts och delas i två skilda parkeringszoner.

Kollektivtrafiken trafikerar dels Odenslagatan och Kronviksvägen med hållplatser på bekvämt gångavstånd från planområdet.

Parkeringsbehovet utgår från för bostäder 11 bilplatser/1000m² bruttoarea och för handel skrymmande varor, t ex möbelhandel, 20 bilplatser/ 1000m² bruttoarea.

Gångförbindelse för allmänheten mellan Södra och Norra Torlandsgatan garanteras genom att området mellan ICA (Blå Center) och K.O.O.L Möbler har markerats med "x", som anger att marken skall vara tillgänglig för allmänheten.

Planområdet är anslutet till kommunens va-nät och fjärrvärmesystem med ledningar i befintliga u-områden på fastigheten i väster respektive öster.

Jämkraft ansvarar för elförsörjningen till planområdet.

Hämtning av hushållsavfall sker vid fastigheten.

Buller

Trafikflödena vid planområdet är så låga att ljudnivån som alstras av trafiken ligger klart under Naturvårdsverkets riktlinjer på 55 dB(A) samt 70 dB(A) vid fasad respektive taggård.

Skyddsrum

Skyddsrumskrav skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad

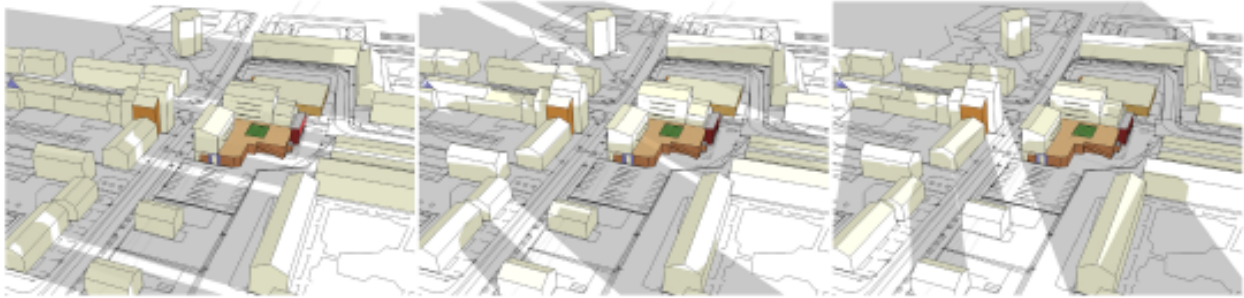
Administrativa frågor

Bygglovpliktens bibehålls i normal omfattning med hänsyn till områdets centrala läge vid Tegelman.

Östersund den 29 augusti 2007

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

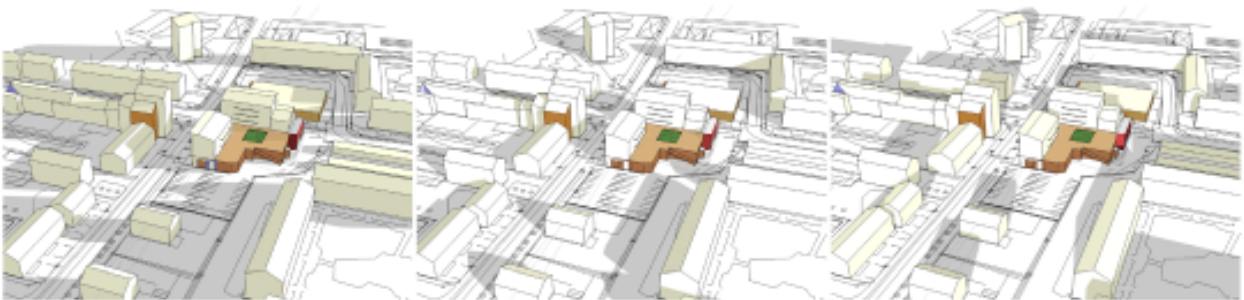
Berth Gillberg
Planingenjör

Solstudier för kvarteret Rödhaken

15 jan kl 9

15 jan kl 12

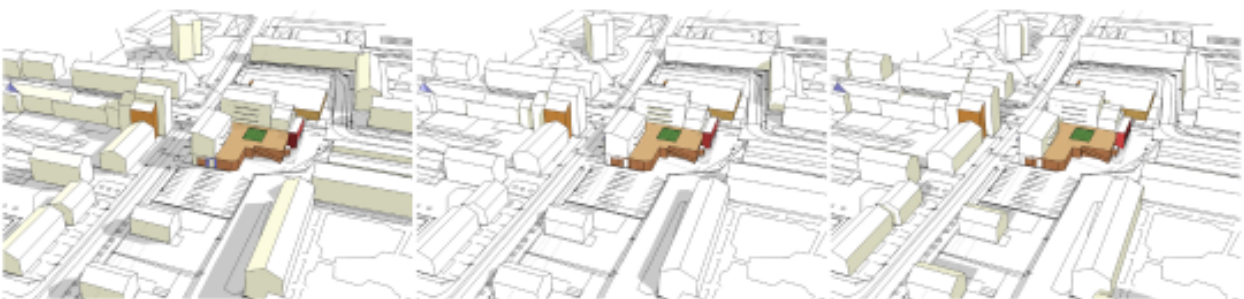
15 jan kl 15



15 mars kl 9

15 mars kl 12

15 mars kl 15



15 maj kl 9

15 maj kl 12

15 maj kl 15



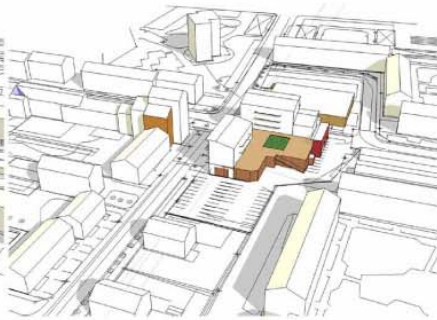
15 juli kl 9

15 juli kl 12

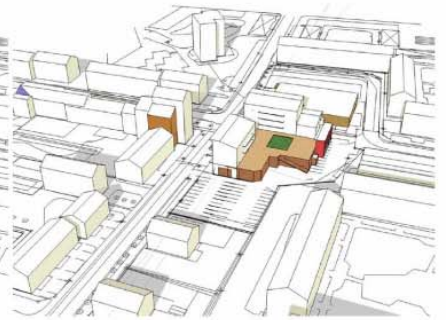
15 juli kl 15

Solstudier för kvarteret Rödhaken

15 sept kl 9



15sept kl 12



15sept kl 15



15 okt 9



15 okt 12



15 okt kl 15

Kompletterande solstudier för april-maj kl 19

15 maj kl 19



15 juni kl 19



15 juli kl 19



15 augusti kl 19