

Detaljplan för Stallet 8 m.fl. BoKlok Lingonvägen Odensala Östersunds kommun



Bild 1. Foto över norra delen av planområdet.

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 28 januari 2015
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 26 mars 2015
Laga kraft den 22 april 2015

HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser
 Illustrationskarta
 Planbeskrivning
 Behov av miljöbedömning
 Fastighetsförteckning
 Grundkarta
 Samrådsredogörelse
 Bullerutredning, WSP 2014-12-19, reviderad 2015-01-19
 Geoteknisk utredning, Grontmij 2014-10-06

PLANPROCESSEN – NORMALT PLANFÖRFARANDE

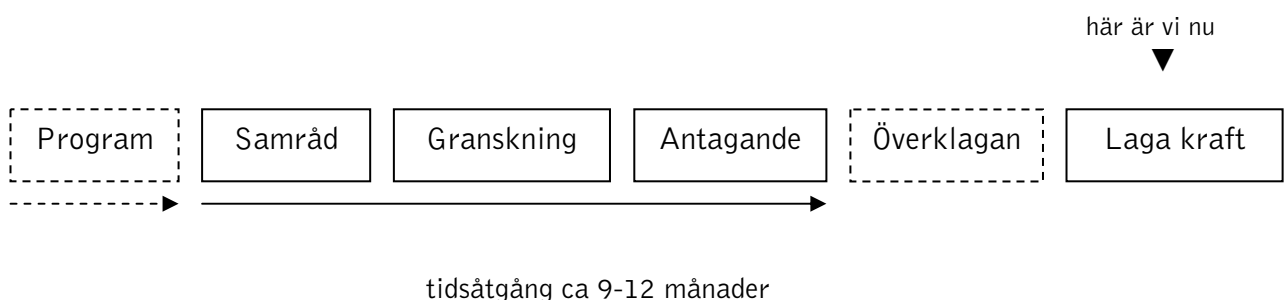
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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.....	5
Areal och markägoförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Tillväxtplan för 2014-2020	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Behov av miljöbedömning	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Naturmiljö	8
Kulturmiljö.....	10
Bebyggelse	12
Friytor.....	14
Rekreation och Idrott	14
Gator och Trafik.....	15
Hälsa och Säkerhet.....	16
Teknisk försörjning	18
Administrativa frågor	18
GENOMFÖRANDE	19
Tidsplan.....	19
Genomförandetid	19
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	19
Avtal.....	19
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	20
Ekonomiska frågor och konsekvenser	24
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	24

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringar som föreslås samt konsekvenserna. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet ligger i ett område mellan Radiohuset och Konstnärsgården i Odensala. Området består av en gräsbevuxen yta, en parkeringsyta samt IOGT-NTO:s föreningslokal. Bebyggelsen på intilliggande Konstnärsgården och IOGT-NTO/Östersunds godtemplare AB:s föreningslokal är kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Planen säkerställer att de nya byggnaderna placering anpassas till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus i två våningar. Planerade byggnader är tänkta att uppföras enligt BoKlok-konceptet. Planförslaget medger cirka 32 lägenheter. Den planerade bebyggelsen ska anpassas till de befintligt kulturhistoriskt värdefulla byggnader på Konstnärsgården samt IOGT-NTO:s föreningslokal. Val av fasadmaterial och färgsättning på byggnaderna är därför viktiga i bygglovet.

För att bygglov ska kunna ges för byggnaden närmast Lingonvägen (enligt placering på illustrationskartan) krävs att gemensamhetsanläggningen Stallet ga:1 omprövats och att befintligt servitut ersatts. Av fastighetsrättsliga skäl ingår gemensamhetsanläggningen Stallet ga:1 samt möjlig utökning av gemensamhetsanläggningen. Dessa delar behåller bestämmelserna från gällande detaljplaner med tillägget att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Av administrativa skäl ingår fastigheten Stallet 5 i planområdet. På fastigheten finns IOGT-NTO:s föreningslokal som är q-märkt. Fastigheten behåller samma bygg rätt som i gällande detaljplan.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Kulturmiljö
- Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser
- Mark- och vegetation
- Störningar (*bulleravskärmande åtgärder kan krävas beroende på var på fastigheten byggnaderna placeras, se även illustrationskartan, gränsen för var byggnaderna kan placeras utan åtgärder styrs bl.a. av hastigheten på Opevägen, kolla därför med gatuchefen*)

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger utmed Opevägen mellan radiohuset och Konstnärsgården i Odensala. Infart sker från Lingonvägen norr om planområdet.

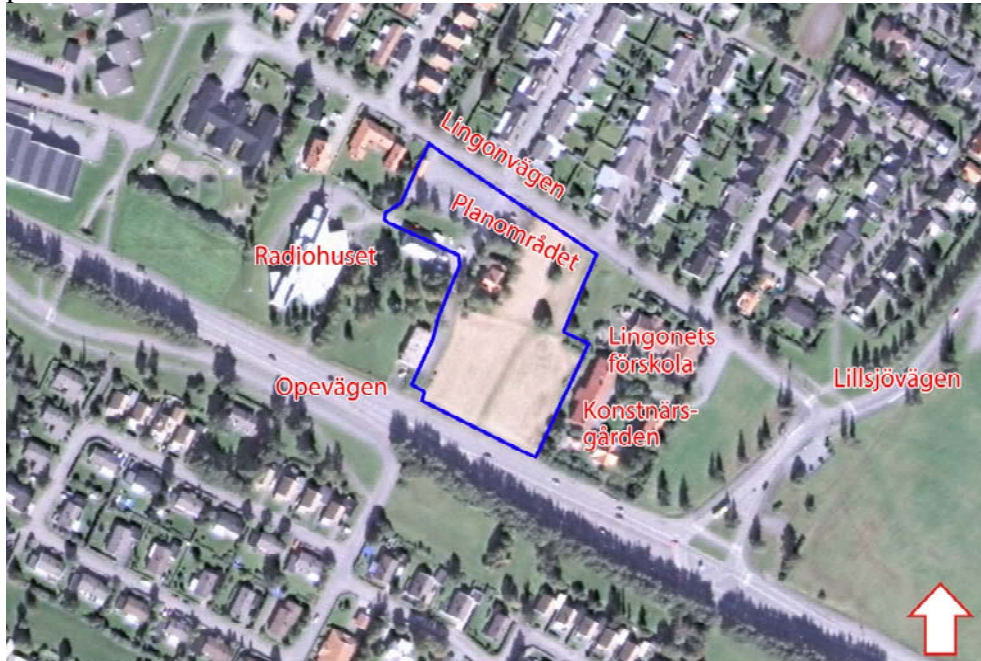


Bild 2. Flygfoto som visar planområdets läge.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är ca en hektar stort. Fastigheten Stallet 2, 5, 8 och 9 är privatägda och fastigheten Stallet 2 ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040. I översiktsplanen finns ett antal riktlinjer som kan appliceras på planförslaget.

- Planområdet ligger inom det utpekade förtätningsstråket mellan Torvalla och Odensala.
- Stadsbyggandet ska sträva mot att blanda bostäder, verksamheter och service, gärna i samma kvarter.
- Det ska vara möjligt att göra bostadskarriär inom sitt område eller kunna byta boendetyper efter livets olika skeden. I respektive stadsdel/tätort ska befintlig bebyggelse kompletteras med det som inte finns.
- De nya byggnaderna som uppförs ska kännetecknas av en hög ambition och god arkitektur.

Planförslaget innebär nya bostäder i ett område som i översiktsplanen pekats ut för förtätning. Planförslaget skapar nya lägenheter i ett område där det

idag framför allt finns villor, radhus och kedjehus. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Den ska samordnas med övriga planer, program och strategier. Den tar hänsyn till både ekonomiska, ekologiska och sociala aspekter. Tillväxtplanens tre huvudmål är *Mer människor*, *Mer jobb* och *Mer bostäder*. För att nå dessa mål har sju olika tillväxtfaktorer pekats ut som vi behöver arbeta med för att skapa ett attraktivare Östersund. Detaljplanen når de övergripande målen genom att skapa goda förutsättningar för attraktiva boenden.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Fastigheten Stallet 2 omfattas av detaljplan 342 laga kraftvunnen 15 september 1994. För de delar av fastigheten som ingår i planområdet anger en större del naturmark och en mindre del förskola. Den del som är planlagd för förskola ligger utanför den tomt som används av förskolan Lingonet.

Även en del av fastigheten Odensala 8:1, närmast Opevägen, omfattas av detaljplan 342. Den är planlagd som naturmark.

Den del av fastigheten Odensala 8:1 som ligger närmast Lingonvägen, fastigheten Stallet 5 samt den norra delen av Stallet 8 omfattas av detaljplan 328 laga kraftvunnen 18 oktober 1991. För området anges samlings- och föreningslokal.

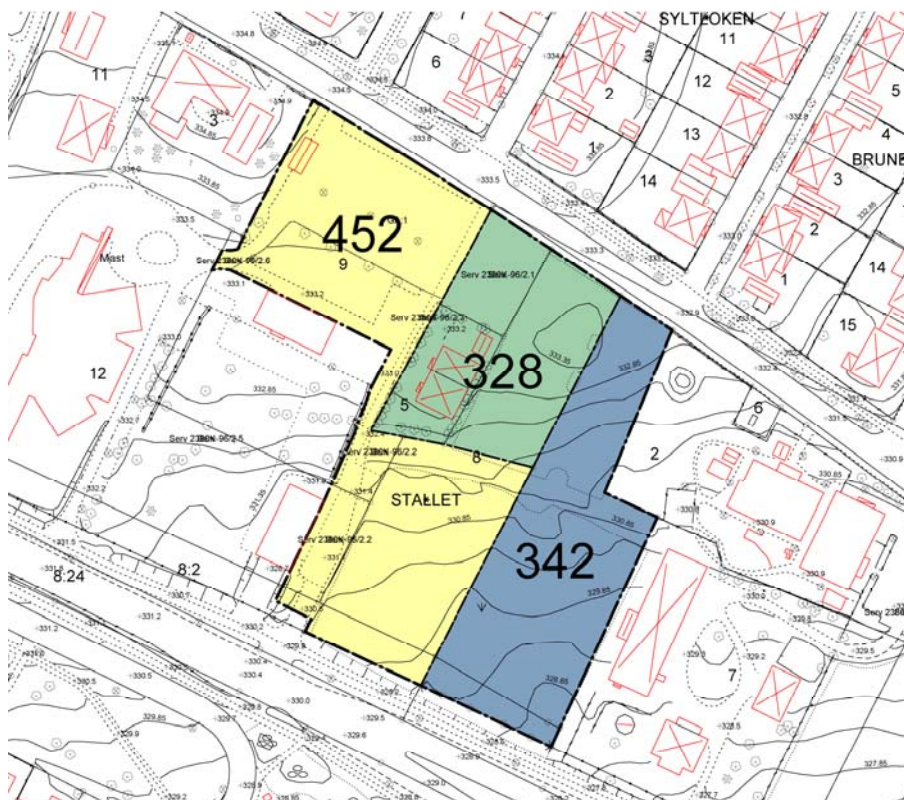


Bild 2. Bilden visar var vilka detaljplaner gäller inom planområdet. Befintliga byggnader är rödmarkerade.

Övriga delen av Stallet 8 omfattas av detaljplan 452 laga kraftvunnen 11 december 2006. Området är planlagt för kontor.

Även fastigheten Odensala 8:2 omfattas av detaljplan 452 laga kraftvunnen 11 december 2006. Området är planlagt som parkmark.

De delar av fastigheterna Stallet 9 och 12 som ingår i planområdet är i detaljplan 452 planlagda för kontorsändamål men där marken inte får bebyggas.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 5 november 2014 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas 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

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Vården består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttninglägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdet ligger i en exploaterad del av Östersund. Planförslaget innebär en komplettering av den befintliga bebyggelsen och bedöms därför inte påverka riksintresset negativt.

Planområdet ligger inom influensområdet för flygbuller, maximalnivå 70 dB(A). I översiktsplanen, Östersund 2040, har Östersunds kommun tagit ställning till riksintresseanspråket för Åre-Östersunds flygplats. Kommunen godtar inte riksintresseanspråket för Åre-Östersunds flygplats när det gäller influensområde för flygbuller, maximalnivå 70 dB(A) högsenario med de restriktioner för stadens utveckling som föreslås. Kommunen bedömer att riksintresset för Åre – Östersunds flygplats inte påtagligt skadas av en komplettering av bebyggelsen inom Östersunds tätort. Boendemiljön i tätorten är god och klagomål på flygbuller har inte förekommit sedan flygflottillen lades ned. En förtätning och utveckling av staden är angelägen av bland annat miljöskäl

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare).

Utomhusluft

Ungefär halva planområdet är i gällande detaljplan planlagt som naturmark medan övriga delen är planlagd för kontor eller samlingslokal. Jämfört med naturmark alstrar bostäder mer trafik medan kontor och samlingslokal genererar mer trafik än bostäder. Sammantaget bedöms planförslaget generera en marginell ökning av biltrafiken jämfört med om gällande detaljplaner genomförs. Ökningen bedöms även bli marginell jämfört med nuläget det vill säga att området förblir obebyggt. Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen inte så stora miljöeffekter eftersom utsläppen av kväveoxider och partiklar beräknas minska under de kommande åren. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så minskar uppmätta bakgrundshalter av olika luftföroreningar. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt ökad användning av alternativa bränslen. Även utbyggnaden av fjärrvärmesystemet inom kommunen har betydelse eftersom det medför att befolkningen till exempel inte behöver elda med olja. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Fisk- och musselvatten

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Planförslaget bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Vattenförekomst

Miljö kvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. När det gäller kemisk status har Storsjön god status. Planförslaget bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Större delen av planområdet är en ängsyta med ett fåtal lövträd, och den nordvästra delen av planområdet är en grusad parkeringsplats. Mellan planområdet och Lingonets förskola finns det idag ett staket. Staket ska ersättas med en häck. För att undvika att folk genar över Konstnärsgården till exempel till busshållplatsen vid Lillsjövägen ska en häck planteras i fastighetsgräns mot Konstnärsgården. Detta regleras i en planbestämmelse.

Planområdet är relativt plant. Det sluttar något från Lingonvägen mot Opevägen. Höjdskillnaden är cirka 4 meter och tas upp på en sträcka som är cirka 130 meter.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av Grontmij, daterad 2014-10-06. Provgropar har tagits i lägena för de planerade byggnaderna. Den geotekniska undersökningen bedöms därför kunna användas i bygglovet om byggnaderna placeras enligt illustrationsplanen.

Undersökningen visar att under cirka 0,3-0,5 meter består marken främst av lermorän och/eller torrskorpelera ned till som mest cirka 2,5 meter under befintlig markyta. Lermoränen/torrskorpeleran är grusig, sandig, siltig med hög sten- och blockhalt. Jordlagret underlagras av mycket fast svartgrå lermorän som är sandig, siltig med inslag av skiffer.

I den nordvästra delen av området utgörs marken överst av ca 0,5 m fyllning som främst består av sandigt grus. Fyllningen underlagras av ca 1,5 m fast fyllningsmaterial av alla fraktioner från lera till sten/block. Under fyllningen finns mycket fast svartgrå sandig siltig lermorän som innehåller skiffer.

Djup till berg har ej undersökts. Utförda provgropar grävdes ca 3 m djupa, inget berg påträffades i någon av groparna.

Utförda undersökningar visar på att grundvattennivån, vid undersökningstillfället, ligger djupare än 3 m under befintlig markyta. Ytligare grundvatten kan förekomma då mark- och grundvattennivå varierar med årstid och nederbörd.

Rekommendationer grundläggning

Grundläggning och eventuella stödkonstruktioner ska utföras i geoteknisk klass 1 (GK1) och säkerhetsklass 2 (SK2). Jordlagren utgörs av måttligt till mycket tjällyftande jordarter. Grundläggning ska utföras frostfritt med platta på mark eller med fribärande golv på plintar/sulor som nedförs till frostfritt djup. Fyllning under byggnad med platta på mark eller fyllning under bärande plintsulor ska utföras med jord av materialtyp 1 eller 2 enligt AMA Anläggning 10, kapitel CEB.21.

Utförda radonmätningar visar på att området klassas som lågradonmark. Radon ska alltid beaktas vid nybyggnation.

Rekommendationer schaktning

Förekommande mullhaltig jord, större sten och block ska schaktas bort innan grundläggning. Befintligt jordmaterial bedöms tillhöra schaktbarhetsklass 4 för att övergå till schaktbarhetsklass 5 mot djupet.

Grundläggning av VA-ledningar och dagvattenledningar ska utföras frostfritt. Schaktslänter för VA-ledningar ska utföras i en lutning om 3:1 eller flackare, om grundvatten förekommer vid schakt ska slänterna flackas ut till 1:1 eller flackare.

Förekommande siltig jord är flytbenägen i kombination med vatten och störning från schaktning och packning vilket måste beaktas i byggskedet.

Dagvatten

Inom området består jorden främst av material med begränsad vattengenomsläpplighet. I befintlig grusig sandig siltig lermorän bedöms vattengenomsläppligheten ligga inom intervallet 10-7 till 10-11 m/s. På grund av den täta jorden är det inte lämpligt att lokalt omhänderta dagvatten med hjälp av slutna perkolationsanläggningar. Dagvatten kan dock spridas till grunda fördröjningsmagasin eller svackdiken med möjlighet till breddning till allmänt dagvattensystem.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Planområdet angränsar till Konstnärsgården i Odensala vars byggnader är kulturhistoriskt värdefulla. Gården var tidigare en jordbruksfastighet med byggnader på fyra sidor om gårdsplanen. Under 1980-talet byggdes Ligonets förskola. Gårdens övriga hus bevarades och började användas för konstnärlig verksamhet med ateljéer, därav namnet Konstnärsgården. Det äldsta boningshuset med verandor och snickarglädje är enligt läns museets byggnadsinventering byggda kring sekelskiftet 1900. Av värderingen framgår att byggnaden är ett mycket välbevarat exempel på det sena 1800-talets borgerliga träarkitektur som präglas av finsnickeri, detaljrikedom och glasade verandor. Byggnaden är även en bärande del i platsens välhållna gårdsstruktur omkring en öppen gårdsyta.



Bild 3. Boningshuset från kring sekelskiftet 1900 på Konstnärsgården.

Även ladugården på Konstnärsgården är kulturhistoriskt värdefull. I värderingen framgår att byggnaden är en välbevarad ladugårdsbyggnad som är representativ för periodens arkitektur. Byggnaden är en bärande del av den sammanhållna gårdsstrukturen och är värderingsmässigt svår att separera från huvudbyggnaden. Byggnaden ger samhällsekonomisk inblick i platsen historiska utveckling.

Det yngre boningshuset byggdes kring 1940. Byggnaden är inte skyddad i detaljplan.



Bild 4. Ladugårdsbyggnaden på Konstnärsgården.

Även föreningslokalen, på fastigheten Stallet 5, är kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden är en av få kvarvarande föreningslokaler från föreningslivets tidigaste skede under sekelskiftet 1900. Byggnaden är ett resultat av de samhällsförändringar som präglade tiden och en vittnesbörd om samhällets struktur vid tiden. Byggnadens exteriör är delvis förändrad men i stora drag har uttrycket bibehållits. Det viktigaste för byggnadens identitet är de ursprungliga rundbågefönstren. Av administrativa skäl ingår fastigheten i planområdet och behåller gällande bestämmelser.



Bild 5. Föreningslokalen på fastigheten Stallet 5.

Planen föreslår ny bostadsbebyggelse med träpanel. Den nya bebyggelsen är höjdmässigt anpassad till både Konstnärsgården och föreningslokalen samt övrig bebyggelse i närområdet. Byggnaderna bedöms därför passa in på

platsen med tanke på kringliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Planförslaget reglerar inte färgsättningen på den nytillkommande bebyggelsen. För att anpassa bebyggelsen placeringsmässigt mot de q-märkta byggnaderna finns en bestämmelse om att *"Huvudbyggnader ska placeras med lång- eller kortsida parallellt med närmaste q-märkta byggnad"*.

Ladugården på Konstnärsgården är i samma form och storlek som de planerade bostadshusen. För att de nya byggnaderna inte ska upplevas för lika som den q-märkta ladugårdsbyggnaden bör de nya byggnaderna närmast ladugården inte uppföras i rött fasadmateriäl. Byggnaderna bör heller inte uppföras i allt för mörk färg eftersom detta kan komma att bli för dominerande. I bygglovskedet är det därför viktigt att säkerställa att färgsättningen av byggnaderna anpassas till kringliggande kulturhistoriskt byggnader. Exempelvis föreslås en ljusare färgsättning.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar i eller i anslutning till planområdet. Påträffas fornlämning vid byggnationen ska det anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Bebyggelse

Planförslaget innebär en förtätning av bebyggelsen i ett befintligt bostadsområde. Befintlig infrastruktur kan därför nyttjas.

Bostäder

Inom planområdet medges en sammanlagd byggnadsarea på 1800 kvm för huvudbyggnader. Byggnadsarean utgörs av den area byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark. En balkong eller en luftgång kan därför, beroende på balkongens läge och djup, räknas in i byggnadsarean. Om uteplatserna på första våningen i framtid önskas glasas in räknas uteplatsen in i byggnadsarean. Om uteplatserna håller sig till samma utbredning som balkongerna ovanför innebär det ingen utökning av byggnadsarean. Planförslaget medger därför detta men åtgärdens lämplighet måste prövas i ett bygglov. Större inglasade uteplatser

Åtgärdens lämplighet ska dock prövas i bygglovet.

Huvudbyggnaderna får uppföras i två våningar till en högsta byggnadshöjd på åtta meter. Byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Byggrätten innebär att det inom planområdet kan uppföras cirka 32 lägenheter. Avsikten är att uppföra en blandning mellan tvåor, treor och fyror. Vind får inte inredas.

För att begränsa höjden på byggnaderna finns en planbestämmelse om att största taklutning är 27 grader.

För komplementbyggnader som till exempel förråd, carport och sophus är högsta totalhöjd 3,7 meter och största taklutning 27 grader. Inom

planområdet medges en största sammanlagd byggnadsarea på 1100 kvadratmeter för komplementbyggnader. Exploatören avser att uppföra sophus och förråd men planen medger även ett framtida behov av carportar/garage på parkeringsplatserna. Om garage/carportar väljs på några av parkeringsplatserna bör det i första hand ske på de föreslagna parkeringarna utmed Opevägen. Detta eftersom att de då skulle fungera som bullerskydd samt underlätta för spontanlek på ytan mellan parkeringen och byggnaden närmast Konstnärsgård.

För att undvika allt för stora schaktningar och utfyllnader finns en planbestämmelse om att endast mindre utfyllnader och schaktningar tillåts. Avvikelsen får inte vara större än $\pm 1,5$ meter i förhållande till ursprunglig marknivå.

Gestaltning

Planförslaget innebär att en obebyggd yta tas i anspråk för bebyggelse vilket påverkar stadsbilden. Planerad bebyggelse är i två våningar vilket innebär att påverkan främst blir från närområdet. Planerad bebyggelse är anpassad till den befintliga bebyggelsen vad gäller våningsantal och fasadmateriäl.



Bild 6. Exempelbild på planerade byggnader.

Offentlig service

För planområdet är anvisad kommunal skola Lillsjöskolan (F-5), cirka 1,5 kilometer norr om planområdet. För årskurs 6-9 är Storsjöskolan, cirka 700 meter nordöst om planområdet, anvisad kommunal skola. Enligt kommunens riktlinjer är längsta avstånd mellan hem och anvisad kommunal skola utan att skolskjuts behöver erbjudas max 2 km för barn upp till åk 3. För åk 4-6 gäller max 3 km och för åk 7-9 gäller max 4 km. För boende inom planområdet behöver därför inte skolskjuts ordnas till anvisad kommunal skola.

Längs med Lingonvägen ligger två kommunala förskolor, dels Lingonets förskola direkt öster om planområdet och dels Stallets förskola längre in på Lingonvägen.

Planförslaget skapar inget behov av ytterligare offentlig service.

Kommersiell service

Enligt översiktsplan Östersund 2040 är nyckeltal för god tillgänglighet till dagligvarubutik 1 km. Från planområdet är det cirka 700-800 meter till närmaste dagligvarubutik, planförslaget uppfyller därmed målet.

Kommersiell service finns även på Söder samt i Odenskog, båda cirka 2,5 kilometer från planområdet.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är relativt plan och inga avsteg från tillgänglighetskraven bedöms därför bli aktuella. Tillgängligheten i byggnaderna och på marken ska studeras närmare i bygglovet.

Friytor

Lek och utemiljö

Utemiljöerna i anslutning till den planerade bebyggelsen ska utformas så att det finns tillräckligt stor friyta som blir lämplig för lek och utevistelse. På plankartan finns därför en bestämmelse om att område för lek ska finnas. Utformningen av gårdarna bör ha som utgångspunkt att utemiljöerna ska kunna användas av olika åldersgrupper. Lekplats ska placeras så att den blir lättillgänglig.

Området mellan parkeringen vid Opevägen och byggnaden närmast Konstnärsgården bör även i fortsättningen vara gräsbeväxt för att möjliggöra för spontanlek. Av samma anledning bör det även övervägas att förse parkeringsplatserna närmast den här ytan med garage/carportar.

En viktig aspekt som har stor betydelse för hur ofta och länge som människor vistas i gröna miljöer är närheten till grönområdet. Östersunds kommun har därför i översiktsplan för Östersund 2040 som mål att tillämpa ett gränsvärde om 50 meter till gröna miljöer så långt det är möjligt vid om- och nybyggnation av bostäder. Samtliga bostäder inom planområdet ligger inom 50 meter från grönyta i form av grönytor som bevaras i samband med genomförandet av detaljplan och/eller nya gårdsmiljöer i anslutning till byggnaderna.

Rekreation och Idrott

Odensala sportfält ligger cirka 800 meter öster om planområdet. På sportfältet finns flera fotbollsplaner samt sporthall. Från sportfältet utgår motionsspår som går mot Spikbodarna, därifrån är det sedan möjligt att ta sig vidare till spårssystemet vid skidstadion. Området norr om sportfältet utgörs av ett större skogsområde som lämpar sig för närrekreation.

Gator och Trafik

Från planområdet finns goda förbindelser mellan bostäder, arbetsplatser och service för olika transportmedel vilket gör det möjligt att förflytta sig på ett trafiksäkert sätt mellan olika områden.

Gatunät

Planområdet angränsar i söder till Opevägen, som är en större huvudväg, och i norr mot Lingonvägen som är en bostadsgata. Cirka 150 meter öster om planområdet går Lillsjövägen som är en större huvudgata. Hastighetsbegränsningen på Opevägen och på Lillsjövägen är 50 km/h och på Lingonvägen 30 km/h.

Trafikbelastningen på Opevägen utanför planområdet är cirka 13500 fordon/årsmedeldygn och på Lillsjövägen cirka 5000 fordon/årsmedeldygn. På Lingonvägen finns inga mätningpunkter men trafiken är betydligt lägre eftersom det är en återvändsgata i ett bostadsområde.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt till planområdet. Från planområdet finns gång- och cykelväg bland annat utmed Lingonvägen, Opevägen och Lillsjövägen. Gång- och cykelvägnätet gör det möjligt att ta sig österut mot Torvalla samt västerut till centrala Östersund och därifrån vidare till Frösön samt Lugnvik. Till anvisade kommunala skolor finns gena gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Miljö- och samhällsnämnden har som mål att detaljplaner med nyproduktion av bostäder ska lokaliseras så att god tillgänglighet finns till kollektivtrafik. I stadsnära lägen ska hållplatserna ligga max 300 meter fågelvägen från bostäderna för att busshållplatsen ska anses ha god tillgänglighet. Hållplatsen ska trafikeras med minst 15 turer på vardagar, åtta turer på lördagar samt sex turer på söndagar. Busshållplats med god tillgänglighet finns utmed Opevägen cirka 50 meter samt cirka 200 meter från planområdet och utmed Lillsjövägen cirka 200 meter från planområdet. Planförslaget klarar därmed målet.

Parkering, utfarter

Planområdet ligger inom det som i kommunens parkeringstal definieras som zon 3 – yttre staden. För flerbostadshus inom zonen ska 1,3 parkeringsplatser per lägenhet ordnas alternativt 13 parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA).

Enligt riktlinjerna i kommunens parkeringstal ska för varje påbörjat 30-tal parkeringsplatser minst en plats ges en utformning och placering som lämpar sig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Parkeringsplatsen ska vara minst 4,2 meter bred och markeras med att den är avsedd för funktionshindrade. Gångavståndet till målpunkt/entré bör inte överstiga 25 meter. Lutningen på förflyttningväg mellan bilplats och entré bör inte överstiga 1:50 (2 %).

Det finns också riktlinjer för cykelparkeringar. För flerbostadshus inom zon 3 ska 25 platser för boende och 3 platser för besökande ordnas per 1000 kvm bruttoarea (BTA).

Exakt antal parkeringsplatser för bilar (inklusive för parkeringsplatser för person med nedsatt rörelseförmåga) samt för cyklar ska studeras närmare i bygglovskedet.

I planområdet ingår en del av Stallet ga:1, som är en gemensamhetsanläggning för parkering. På detta område har fastigheten Stallet 5 servitut för att ha parkering. Stallet ga:1 föreslås omprövas för att inte omfatta det aktuella området. Servitutet för parkering föreslås flyttas till en annan del av gemensamhetsanläggningen. Se även rubriken *Konsekvenser för respektive fastighet* längre fram i planbeskrivningen.

Utfart ska ske mot Lingonvägen, inga utfarter medges mot Opevägen.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Brandpost finns i Opevägen, cirka 100 meter från centrum av planområdet, som kan ge minst 20 l/s. Brandpost finns även i Oxbärsvägen, cirka 120 meter från centrum av planområdet, som kan ge minst 15 l/s.

Behovet av nya brandposter ska studeras i samråd med Vatten Östersund och Räddningstjänsten i samband med bygglov. Eventuellt nya brandposter utförs av exploitören/BoKlok Housing AB i samråd med Vatten Östersund och Räddningstjänsten.

Området klassas som grupp 2-bebyggelse. Till grupp 2-bebyggelse hör bland annat bostadsområden och flerfamiljshus i tre våningar och lägre samt villa-, radhus, kedjehus, fritidshus och grupphusbebyggelse. För grupp 2-bebyggelse ska insatstiden normalt vara under 20 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Planområdet ligger inom område som klarar en insatstid på mindre än 20 minuter.

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 ska ske med bärbara stegar. Planområdet är relativt plant, det bedöms därför inte bli något problem med framkomsten för räddningsfordon inom planområdet.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas för att det inte ska leda till problem inomhus. I den geotekniska undersökningen har radon mätts i fyra punkter, en punkt för varje byggnad. Mätningar visar att området är lågradonmark. Radonmätningarna bedöms kunna användas i bygglov om byggnaderna placeras enligt illustrationsplanen.

Störningar

Riksdagen har antagit riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder för att klara en god boendemiljö:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

WSP har utfört en bullerutredning, daterad 2014-06-09, för planerad bebyggelse för att se om gällande riktvärden för trafikbuller uppfylls.

Utredningen har utgått ifrån trafikmängder som uppmätts på trafikmätningar på Opevägen respektive Lillsjövägen, det vill säga 13 500 fordon per årsmedeldygn på Opevägen samt 5000 fordon per årsmedeldygn på Lillsjövägen. Utredningen har utgått från gällande hastighetsbegränsningar på Opevägen (50 km/h) samt Lillsjövägen (50 km/h).

Byggnader kan placeras 60 meter från vägmitt på Opevägen utan att bullerreducerande åtgärder krävs, se även illustrationskartan. Planen medger exempelvis att byggnaden närmast Konstnärsgården placeras närmare Opevägen. Om detta sker kommer det att krävas bullerreducerande åtgärder i form av till exempel en bullervall mot Opevägen. I så fall krävs det att det visas att riktvärdena för buller klaras. Den sydvästra byggnaden har placerats närmare än 60 meter från vägmitt, för den byggnaden krävs det därför avskärmande åtgärder i det här fallet i form av förrådsbyggnader.

Utredningen visar att riktvärdena för buller klaras vid samtliga fasader samt att det går att ordna uteplats på gårdsytan som klarar riktvärdena. Den sydvästra byggnadens gavel mot vägen får ekvivalent ljudnivå över 55 dBA. Då gaveln saknar fönster är överskridandet oväsentligt.

Riktvärdena för inomhusnivåerna bedöms klaras med föreslagen fasad- och fönsterkonstruktion. För bebyggelsen inom planområdet är det därför inte aktuellt med några avsteg från bullerkraven.

Konsekvenserna för befintliga bostäder om de nya bostäderna byggs är trafikbullermässigt försumbar. Viss skärmeffekt (minskning) av trafikbullernivån kan uppstå för bostäderna norr om Stallet 2 och 8.

För Opevägen utanför pågår en diskussion om ny hastighetsbegränsning. Det kan bli aktuellt att antingen höja hastigheten till 60 km/h alternativt sänka den till 40 km/h. Om hastigheten höjs till 60 km/h innebär det att den sydöstra byggnaden måste flyttas upp så att den placeras minst 74,5 meter från vägmitt. Den sydvästra byggnaden behöver antingen flyttas upp 4,5 meter eller förses med lokala skärmar i liv med gaveln mot vägen. Eftersom riktvärdena för trafikbuller kan klaras inom planområdet är det inte aktuellt med något avsteg från dessa. Att byggnaderna klarar riktvärdena måste visas i bygglovet. I bygglovskedet är det därför viktigt att

stämman av med gatuchefen kring vilken hastighet som ska gälla utanför planområdet.

Eftersom riktvärdena för trafikbuller kan klaras inom planområdet är det inte aktuellt med något avsteg från dessa. Att byggnaderna klarar riktvärdena måste visas i bygglovet.

Trygghet

Närliggande busshållplatser ligger i exponerade lägen. Intilliggande gång- och cykelvägar är separerade från bilvägarna. Dessa faktorer kan leda till en ökad trygghetskänsla.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten- och spillvatten ansluts till den allmänna VA-anläggningen.

Dagvatten bör infiltreras inom fastigheten vad gäller takytor, dräneringsvatten samt hårdgjord parkeringsyta. Dagvatten kan via fördröjning anslutas till allmän VA-anläggning norr ifrån om inte infiltration är lämplig. Framtagandet av dagvattenhanteringen inom fastigheten under bygglovsskedet bör ske i samråd med Vatten Östersund.

Värme och kyla

Fjärrvärmeledningar finns i Lingonvägen och det finns kapacitet att ansluta de planerade byggnaderna till fjärrvärmenätet. Befintliga ledningar inom planområdet har säkerställts med ett u-område.

E/

Längs med Lingonvägen, cirka 30 meter öster om planområdet finns en befintlig transformatorstation. Inom planområdet finns elledningar i fastighetsgräns mot Konstnärsgården samt i nordvästra delen av planområdet. Ledningar finns även på den del av fastigheten Stallet 9 som ingår i planområdet. Ledningarna har säkerställts med ett u-område. Eventuell flytt av ledningarna bekostas av exploitören.

Avfall

Avfallshantering ska ske inom 50 meter från entré. Sophämtning kommer att ske med backvändning från Lingonvägen i norra delen samt på parkeringsplatsen i södra delen. Lämpliga lägen för sophus ska studeras närmare i bygglovsskedet.

Återvinningsstation finns utmed Lillsjövägen cirka 200 meter öster om planområdet.

Administrativa frågor

Utökad lovplikt gäller inom med n₁-markerade områden där marklov krävs för fällning av träd. Bestämmelsen gäller för fyra björkar på befintlig parkering mot Lingonvägen. Bestämmelsen har behållits från gällande detaljplan.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

Tidsplan

Planen beräknas kunna hanteras enligt följande tidplan:

Granskning Februari – Mars 2015

Antagande Mars 2015

Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft cirka en månad efter antagandebeslutet.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Exploatören/BoKlok Housing AB ansvarar för genomförandet av all nybyggnation samt övriga erforderliga anläggningar samt plantering av häckar mot förskolan och Konstnärsgården inom kvartersmark.

Den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för drift och underhåll av VA-anläggningar inom kvartersmark/tomt från anvisad förbindelsepunkt till egen byggnad.

Respektive ledningsägare ansvarar för att möjligheten att förlägga VA-, dagvatten-, el- och teleledningar säkerställs.

Exploatören/BoKlok Housing AB ansvarar för att ansöka om de lantmäteriförrättningar, förutom ledningsrätter, som krävs för att genomföra detaljplanen.

Avtal

Exploatören/BoKlok Housing AB har tecknat avtal med AB Småbodarna och Östersunds kommun om att få köpa den del av marken som planläggs för bostadsändamål. Avtalen gäller förutsatt att planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Konsekvenser för respektive fastighet

Gemensamt för Stallet 8, Stallet 2, Odensala 8:1 och Odensala 8:2

De delar av fastigheterna som ingår i planområdet föreslås slås ihop till en fastighet.

Stallet 8

Fastigheten har ett officialservitut för att nyttja delar av Stallet 9 och 12 som grönområde och uteplats. Den nya bebyggelsen kan ordna sin utemiljö på den egna fastigheten. Servitutet föreslås därför tas bort.

Fastigheten har även ett officialservitut för att nyttja delar av Stallet 9 och 12 som parkering. Utbredningen möjliggör för ca 14 parkeringsplatser. Den nya bebyggelsen kan ordna sina parkeringar på den egna fastigheten. Servitutet föreslås därför tas bort.

Fastigheten har även ett officialservitut för väg från Lingonvägen som belastar fastigheterna Stallet 9 och 12, se rubriken *Gemensamt för Stallet 5, 8, 9, 12 och Stallet ga:1*

Gemensamt för Stallet 5, 8, 9, 12 och Stallet ga:1

Fastigheten Stallet 8 har ett officialservitut för att ordna en tre meter bilväg från Lingonvägen på fastigheterna Stallet 9 och 12 parallellt med fastighetsgräns till Odensala 8:1 och Stallet 5. Servitutet ligger delvis inom ett område som ingår i gemensamhetsanläggningen Stallet ga:1. För att säkra tillfarten till den illustrerade parkeringen närmast Opevägen kan en gemensamhetsanläggning för väg bildas. Ingående fastigheter blir då Stallet 5,9,12 samt nuvarande Stallet 8. Alternativt kan vägfrågan även fortsättningsvis lösas genom ett servitut för väg tillsammans med ett driftsavtal. Servitutet blir då till förmån för fastigheterna Stallet 5 och nuvarande Stallet 8 och belastar fastigheterna Stallet 9 och 12. För att kunna sköta snöskottning samt kunna mötas föreslås vägområdet utökas till sex meter. Området föreslås bli något mindre på en sträcka för att kunna behålla en befintlig mur på fastigheten Stallet 9. Det upplevda vägområdet är idag större än tre meter, en utökning av vägområdet innebär därför att det juridiskt omfattar ungefär det upplevda vägområdet.

Vägfrågan måste hanteras i en lantmäteriförrättning. I lantmäteriförrättningen bestäms den exakta utbredning på vägområdet.

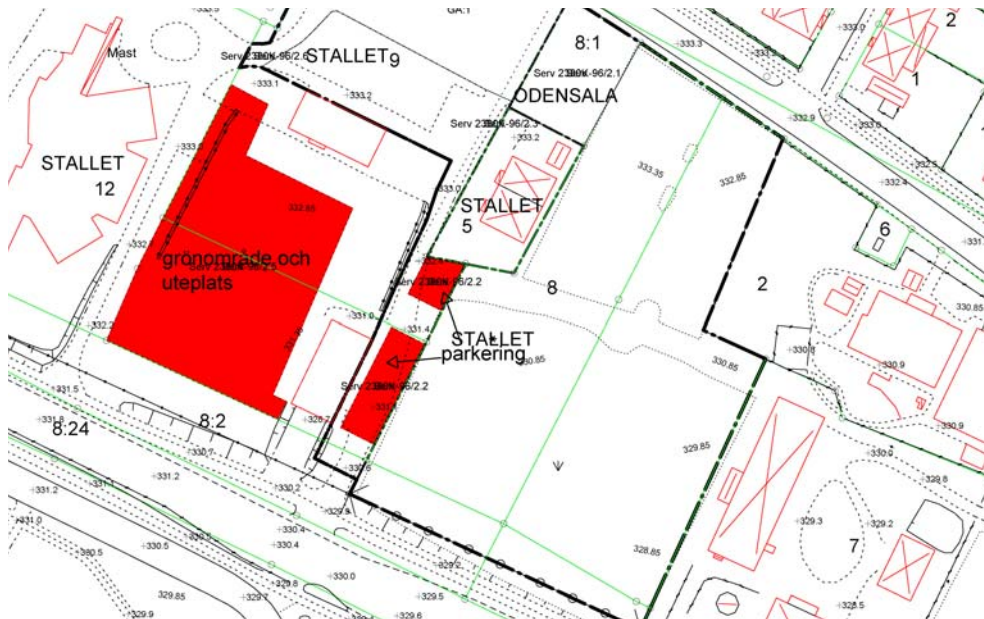


Bild 7. De röda ytorna visar servitut som föreslås tas bort.

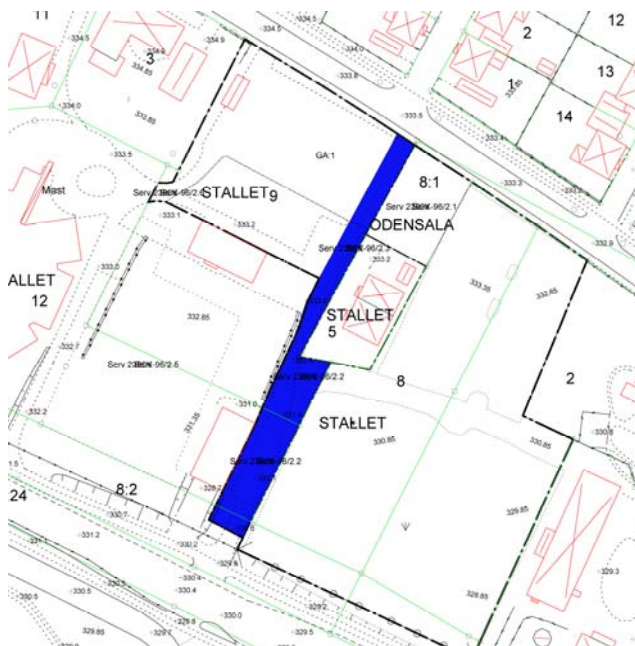


Bild 8. Den blå ytan visar tillfartsvägen till den södra parkeringen för de nya bostäderna. Vägen kan lösas antingen genom en ny gemensamhetsanläggning eller servitut. Exakt vägutbredning bestäms i förrättningen.

Gemensamt för Stallet 5,9 och 12 samt Stallet ga:1

Utmed Lingonvägen finns en gemensamhetsanläggning för parkering, Stallet ga:1. I gemensamhetsanläggningen ingår fastigheterna Stallet 9 och 12 men gemensamhetsanläggningen ligger också på ett område som tillhör fastigheten Odensala 8:1. Fastigheten Odensala 8:1 ingår inte i gemensamhetsanläggningen.

Delar av gemensamhetsanläggningen är belastade med officialservitut för parkering till förmån för Stallet 5 samt ett servitut för väg till förmån för Stallet 8. På området som är belastad med servitut för parkering går det i

dagsläget att ordna ca 24 parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggningen föreslås omprövas. Det med servitut för parkering belastade området föreslås inte längre ingå i gemensamhetsanläggningen.

I samband med att gällande detaljplan 452 togs fram pekades ett område på Stallet 9 ut som område för parkering men området ingår idag inte i gemensamhetsanläggningen. Det antal parkeringsplatser som går att ordna här motsvarar antalet parkeringsplatser som går att ordna inom det område som föreslås utgå ur gemensamhetsanläggningen. Området behövs för parkering om byggrätterna på Stallet 5, 9 och 12 nyttjas fullt ut vilket de inte gör idag. En annan faktor som kan påverka parkeringsbehovet inom området är vilka hyresgäster som finns i de olika lokalerna inom planområdet. Det kommer hur som helst krävas en omprövning av gemensamhetsanläggningen Stallet ga:1. Vid omprövningen ska det utredas om parkeringsbehovet i området innebär att området behöver tas med i gemensamhetsanläggningen redan nu eftersom ett område föreslås utgå ur gemensamhetsanläggning eller om det istället ska vid ett utökat framtida parkeringsbehov. Det senare alternativet förutsätter en framtida omprövning av gemensamhetsanläggningen. Den slutliga omfattningen av gemensamhetsanläggningen, ingående delägare mm bestäms vid lantmäteriförrättningen.

En del av av gemensamhetsanläggningen är belastad med ett officiell-servitut för parkering till förmån för Stallet 5. Servitutet föreslås tas bort. Stallet 5 föreslås i första hand ingå i Stallet ga:1. Alternativt kan fastigheten få ett servitut i motsvarande storlek på den övriga delen av den befintliga parkeringen.

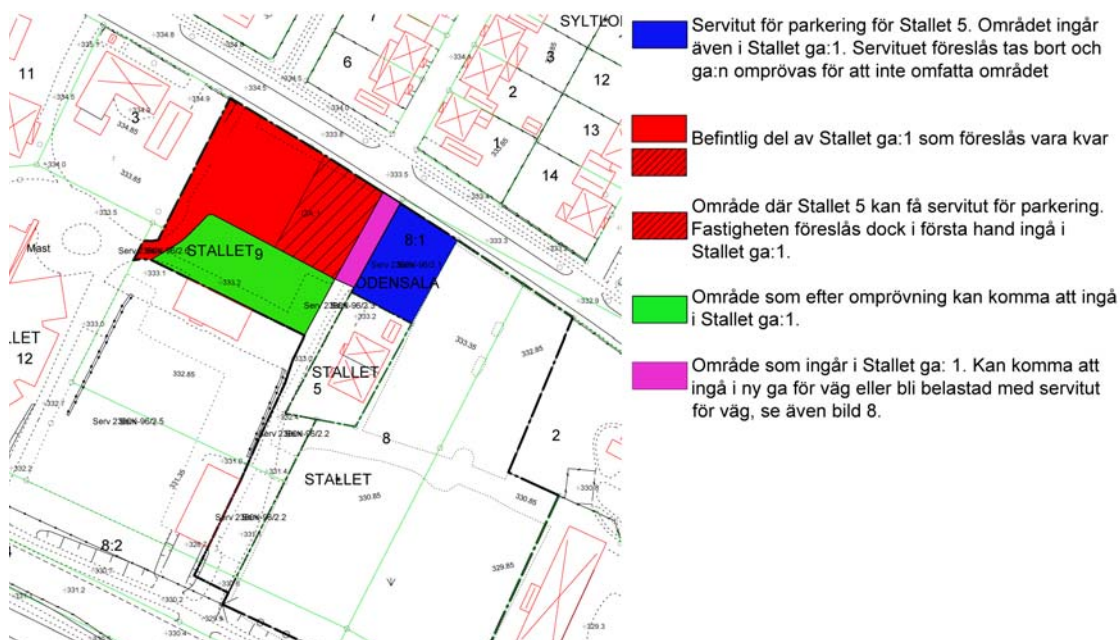


Bild 9. Föreslagna förändringar för Stallet ga:1 samt befintligt servitut för parkering för Stallet 5.

Gemensamt för Stallet 9 och 12

Fastigheterna är belastade med servitut för parkering respektive grönområde och uteplats till förmån för Stallet 8. Servituten föreslås tas bort, se även rubriken *Stallet 8*.

Fastigheterna är belastade med ett officialservitut för väg till förmån för Stallet 8. Se vidare rubriken *Gemensamt för Stallet 5, 8, 9, 12 och Stallet ga:1*.

Stallet 5

Fastigheten har ett officialservitut för parkering på fastigheten Odensala 8:1. Se rubriken *Gemensamt för Stallet 5,9 och 12 samt Stallet ga:1* samt rubriken *Gemensamt för Stallet 5, 8, 9, 12 och Stallet ga:1*.

Fastigheten har även avtalservitut på att ordna gångväg på Stallet 9 och 12 från södra delen av fastigheten till Opevägen. Inga förändringar kring servitutet föreslås.

Odensala 8:1

Den del av fastigheten som ligger i nordvästra delen av planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Stallet ga:1. Fastigheten ingår inte själv i gemensamhetsanläggningen. Området är belastat med ett officialservitut till förmån för Stallet 5. Se rubriken *Gemensamt för Stallet 5,9 och 12 samt Stallet ga:1*.

Fastighetsreglering

I planområdet ingår fastigheten Stallet 8 samt delar av fastigheterna Stallet 2, Odensala 8:1 och Odensala 8:2. De delar av fastigheterna som ingår i planområdet föreslås slås ihop till en fastighet. Ansvaret för att ansöka om lantmäteriförrättning ligger på exploatören/BoKlok Housing AB. Kostnaderna betalas av exploatören.

Rättigheter

Stallet 8 har servitut för parkering och grönområde samt uteplats som föreslås tas bort. Stallet 5 har servitut för parkering som föreslås tas bort. Ansvaret för att ansöka om lantmäteriförrättning ligger på exploatören/BoKlok Housing AB. Kostnaderna regleras i förrättningen.

Det samma gäller om alternativet med att säkerställa vägrättigheten med ett servitut väljs samt om alternativet med att skapa ett servitut för parkering för Stallet 5 väljs.

Gemensamhetsanläggningar

Stallet ga:1 föreslås omprövas för att inte omfatta det område som är belastat med servitut samt eventuellt utökas för att nå parkeringarna närmast Opevägen. Ansvaret för att ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen, ligger på exploatören/BoKlok housing AB. Kostnaderna regleras i förrättningen.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

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

Exploatören ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark.

Vid bygglovprövningen ska inte planavgift tas ut. Bygglovavgift ska tas ut i enlighet med gällande bygglovtaxa.

Eventuell flytt samt borttagande av ledningar i samband med genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

Kostnaderna för lantmäteriförrättningar regleras i respektive förrättning.

Anläggningsavgifter (engångssumma) för kommunalt VA enligt gällande VA-taxa ska betalas av respektive fastighetsägare när anslutningspunkt finns även om inte anslutning sker. Brukningsavgifter (betalas periodvis) för kommunalt VA enligt gällande VA-taxa ska betalas av respektive fastighetsägare som ansluter sig till kommunalt VA.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Johan Persson på Miljö och Hälsa har hjälpt till med frågor kring buller. Lars-Åke Hedblom på Trafik, park och Lantmäteri har hjälpt till med genomförandedelen. Jan Asplund på Trafik, park och Lantmäteri har hjälpt till med trafikfrågor. Daniel Sving har gjort värderingar av intilliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Cajsa Lindström har hjälpt till i kulturmiljöfrågor.

Östersund den 28 januari 2015

Maria Boberg
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt

Malin Runberg
Mark- och exploatering

Lina Högberg
Mark- och exploatering