



ÖSTERSUND

# Detaljplan för Påbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av punkthus Valhall 1 och 2 Östersunds kommun

Dnr Ädh 297/2007  
Dnr planmodul: P 07/0011



## ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser och illustrationer
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Utlåtande, del 1 och 2

## ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 12 december 2007

Godkänd av miljö- och samhällsnämnden den 27 januari 2009

Godkänd av kommunstyrelsen den 3 februari 2009

Antagen av kommunfullmäktige den 9 februari 2009

Laga kraft den 9 april 2009

# INNEHÅLL

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>3</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	3
PLANDATA .....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	3
Översiktliga planer .....	3
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	3
Program för planområdet .....	4
Behov av miljöbedömning .....	4
Kommunala och statliga beslut i övrigt .....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken .....	5
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>6</b>
Naturmiljö .....	6
Kulturmiljö .....	6
Bebyggelse .....	9
Stadsbild .....	16
Solstudie .....	18
Friytor .....	23
Rekreation .....	23
Gator och Trafik .....	24
Hälsa och Säkerhet .....	28
Teknisk försörjning .....	29
Administrativa frågor .....	30
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....</b>	<b>30</b>

# PLANBESKRIVNING

## SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren av fastigheten Valhall 2, Östersunds bostäder, har framfört önskemål om att en detaljplan upprättas som medger att befintliga flerbostadshus på Valhall 2 byggs på med en våning samt att ett punkthus får byggas på den nordvästra delen av Valhall 1.

Syftet med detaljplanen är att ge möjligheter att bygga fler bostäder genom att skapa planmässiga förutsättningar för påbyggnader på befintliga flerbostadshus samt nybyggnation av ett punkthus. I Östersund finns stor efterfrågan på centralt belägna lägenheter. En stor del av de lägenheter som finns i Marielundsområdet saknar hiss och efterfrågan på tillgängliga lägenheter är stor.

Detaljplanen syftar också till att genom planbestämmelser reglera bland annat våningsantal, utformning, bulleråtgärder samt parkeringsytorna. Marken inom planområdet är begränsad och förslaget på ett 15-våningars punkthus ställer höga krav på kvalitativa friytor men även parkering. Valhallområdet har stora arkitektoniska kvaliteter som vid påbyggnad måste hanteras med stor respekt. Det bullerstörningar som trafiken på Fagerbacken skapar skall detaljplanen visa hänsyn till och begränsa.

## PLANDATA

Planområdet ligger i Marielund vid travbanan, mellan Odensalagatan, Fagerbacken och Kronrikesvägen och omfattar fastigheten Valhall 2 samt den nordvästra delen av Valhall 1. Fastigheterna inom planområdet ägs av Östersunds kommun och Östersunds bostäder. Den nordvästra delen av Valhall 1 kommer att genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Valhall 2. Planområdets areal är ca 40 000 m<sup>2</sup>.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan för Östersunds kommun*, antagen av kommunfullmäktige 1991.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Större delen av planområdet omfattas av detaljplan nr 138, antagen den 9 april 1963. Detaljplanen avser långsmala bostadshus med tre våningar i mitten av huskroppen medan sidorna har två våningar. Parkeringsgarage är placerade i anslutning till Odensalagatan och Kronrikesvägen. För att det skall

vara möjligt att bygga till en våning på befintliga flerbostadshus måste en ny detaljplan upprättas som medger ett högre våningsantal.

För fastigheten Valhall 1 gäller detaljplan nr 289, antagen 6 april, 1986, vilken medger småindustriändamål. Det föreslagna punkthuset är placerat på mark reserverad för småindustri samt mark som inte får bebyggas, prickmark. För att det skall vara möjligt att uppföra ett punkthus måste en ny detaljplan upprättas som medger att marken får användas för bostadsändamål.

### **Program för planområdet**

Ett program för planområdet har upprättats och samrådsbehandlades under juni 2007. Programmet tillsammans med samrådsredogörelsen, yttrandena och kommentarer, bifogas till planhandlingarna. Synpunkterna rörde framförallt trafik och buller, skuggpåverkan samt stadsbilden.

### **Behov av miljöbedömning**

Enligt 6 kap § 11 Miljöbalken skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet. För att veta om det finns risk för att detaljplanens genomförande medför betydande miljöpåverkan skall en behovsbedömning göras.

En behovsbedömning redovisades i *Program för detaljplan, påbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av punkthus, Valhall 1 och 2*. Slutsatsen var att någon miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras eftersom det inte bedöms finnas någon risk för betydande miljöpåverkan vid ett genomförande av detaljplanen.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 26 september 2007, § 266, att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

### **Kommunala och statliga beslut i övrigt**

Detaljplanen för påbyggnad av flerbostadshus och nybyggnad av punkthus, Valhall 2, vann laga kraft den 9 april 2009.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 9 februari 2009. Punkthuset undantogs från antagande.

Kommunstyrelsen godkände den 3 februari 2009 förslaget till detaljplan, punkthuset undantogs från godkännandet.

Miljö- och samhällsnämnden godkände den 27 januari 2009 förslaget till detaljplan, punkthuset undantogs från godkännandet.

Regeringen beslutade den 18 december 2008 att upphäva miljö- och samhällsnämndens antagandebeslut.

Miljö- och samhällsbyggnad beslutade den 27 februari 2008, § 54, att anta detaljplanen för Valhall 1 och 2.

Miljö- och samhällsbyggnad beslutade den 12 december 2007, § 341, att planförslaget för Valhall 1 och 2 skall ställas ut. Miljö- och samhällsnämnden beslutade också att punkthuset ska ha en hög arkitektonisk kvalitet och en gestaltning som tar hänsyn till stadsbil och närområde eftersom det kommer att vara en framträdande del i stadens siluett. Den närmare utformningen ska ske i samråd med miljö- och samhällsnämnden med avstämning rörande form, materialval och färgsättning.

Miljö- och samhällsbyggnad beslutade den 26 september 2007, § 266, att planförslaget för Valhall 1 och 2 skall samrådsbehandlas.

Miljö- och samhällsbyggnad beslutade den 30 maj 2007, § 168, att programförslaget för Valhall skulle samrådsbehandlas.

Miljö- och samhällsbyggnad beslutade den 21 mars 2007, § 90, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Valhall 1 och 2.

## **Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken**

### ***Grundläggande hushållningsbestämmelser***

Miljöbalkens 3 kapitel omfattar grundläggande bestämmelser angående hushållning av mark- och vattenområden såsom riksintressen. Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt 3 kap. Miljöbalken.

Riksintresset för kommunikation, Åre-Östersund flygplats, omfattar flygplatsområdet men någon närmare geografisk avgränsning finns inte. Planområdet ligger dock i inflygningsvägen för flygplatsen. Samhällsbyggnad gör bedömningen att riksintresset inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

### ***Särskilda hushållningsbestämmelser***

Miljöbalkens 4 kapitel innehåller särskilda hushållningsbestämmelser där vissa utpekade områden berörs, i Östersunds kommun är det Långan och Härkan. 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 överskrids.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

#### *Mark och vegetation*

Planområdet består av tomtmark med byggnader för bostäder samt lokaler för småindustri men även kör- och parkeringsytor. Planområdet är relativt plant, men sluttar något mot sydväst. I korsningen Fagerbacken - Odensalagatan finns en mindre grönyta med framförallt gran och tall. De flesta grannarna är dock i relativt dåligt skick och kan behöva ersättas. Tallarna bör sparas i största möjliga utsträckning.

#### *Geotekniska förhållanden*

Det finns geoteknisk undersökningar utförda för delar av planområdet. Det bör dock utföras en noggrannare undersökning för framförallt punkthuset i samband med bygglov/anmälan.

Enligt den översiktliga karteringen av risker för radonutstrålning från mark ligger planområdet inom så kallad normalriskområde. Byggherren ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs i samband med bygganmälan. Grundläggning redovisas vid bygganmälan.

### Kulturmiljö

#### *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer*

Jämtlands läns museum har genomfört en kulturhistorisk värdebeskrivning för Valhallområdet. Nedan följer en kort sammanfattning.

*Under 1940-50-talen ägde en kraftig befolkningstillväxt rum i Östersund, liksom i många andra svenska städer. Under 1960-70-talen följde en stor inflyttning till Östersund och behovet av bostäder var fortsatt starkt. Under denna tid tillkom bland annat bostadsområdet Valhall.*

*Stadsplaneringen under 1940-50-talen efterstävade småskaliga bostadsområden med uterum och varierade gårdsbildningar. Genom så kallad grannskapsplanering integrerades stadsdelscentra med servicefunktioner i dessa områden. Flerfamiljshusen utgjordes av tre våningar höga lamellhus eller höga punkthus, ofta i en och samma stadsplan. Lägenheterna var välplanerade och genomgående. Fasaderna var putsade eller av tegel och taken sadeltak.*

*Stadsplaneringen under 1960-70-talen eftersträvade istället storskaliga bostadsområden med enkla former och stora gårdsrum. Grannskapsidealet levde kvar med det nya var att områdena planerades för biltrafik. Trafiksepareringen blev en viktig del av stadsplanerna. Flerfamiljshusen utformades som långa lameller eller höga skivhus, ofta i kombination. Husen byggdes av prefabricerade element och utformade med enkla fasader i tegel eller puts samt platta tak.*

*Stadsplanen för Valhall fastställdes 1963 och utbygganden av området började 1964 och husen stod färdiga 1967. Bertil Engstrand och Hans Speek har ritat Valhallområdet. Stadsplanen rymmer 20 likadana lamellhus som är uppradade intill varandra på ett sätt som kännetecknar 1960-talets storskaliga stadsplaner. I planens centrum finns en öppen gårdsbildning med lekplats och utanför varje hus finns lekplats och bänkar. Den öppna gården hör också hemma i 1960-talets planering men den måttliga skalan och småskaliga bebyggelsen framstår som ett arv från 1950-talets planering. Planen är helt anpassad för biltrafik i enlighet med 1960-talets nya idéer om bland annat trafikseparering.*

*Alla husen i Valhallområdet har samma planlösning med två trapphus. Trapphusen har ljusinsläpp i alla våningar. Samliga lägenheter har tillgång till balkong eller uteplats. Ytterväggarna består av rött tegel med en ojämn och livfull yta. Socklar och barriärer vid balkonger och uteplatser är av formgjuten obehandlad betong, liksom källarnedgångar. Taktäckning, fönsterfoder och balkongfronter är av vit aluminiumplåt. Mötet mellan rött tegel, rå betong och plåt är vanlig i 1960-talets arkitektur och används framgångsrikt i kvarteret Valhall. I anslutning till entréerna finns utsmyckningar med mönstermurade partier.*

*Husen består sinsemellan av tre till synes sammanfogade huskroppar som varierar i höjd mellan två och tre våningar. Huskropparna är förskjutna och entrépartierna indragna, vilket ger fasaden liv. Till arkitekturen hör också plana tak.*

*Kvarteret Valhall är det första exemplet i Östersund på en storskalig stadsplan från 1960-talet med uppradade byggnadskroppar och trafikseparering. Bebyggelsens skala är emellertid måttlig, vilket på ett intressant sätt knyter an till grannskapsplaneringens ursprungliga idéer.*

*Den måttliga skalan har använts av arkitekterna för att med varierad utformning och materialverkan åstadkomma en uttrycksfull arkitektur. De genomarbetade planerna i både lägenheter och trapphus gör Valhall till ett ovanligt tydligt exempel på god arkitektur från 1960-talet.*

*Sammanfattningsvis finns i kvarteret Valhall ett arkitekturhistoriskt intressant exempel på hur en storskalig stadsplan från 1960-talet har kombinerats med småskalig bebyggelse. Kvarteret är en utmärkt representant för god och mycket väl bevarad 1960-tals arkitektur.*

Samhällsbyggnad delar Jämtlands läns museum uppfattning att kvarteret Valhall är ett fint exempel på 1960-talets arkitektur men menar att påbyggnader kan göras om hänsyn tas till de befintliga husens kvaliteter.

Intentionerna i stadsplanen med uppradade byggnadskroppar behålls även i förslaget till detaljplan. Trafiksepareringen är något som föreslås bevaras med ett bilfritt öppet stråk och gårdsbildningar i mitten av området. Garage och parkeringsplatser föreslås också fortsättningsvis ligga ut mot omgivande gator. Flerbostadshusens enkla former är något som bör efterföljas även för

eventuella påbyggnader. De befintliga husens röda tegel, obehandlade betong och den vita plåten behålls också men de föreslagna påbyggnaderna bör avvika från detta uttryck för att tydligt markera de befintliga byggnadernas utformning. Husens plana tak har med tiden medfört problem med fukt så vid en påbyggnad skall flacka men inte helt plana tak eftersträvas. Taken kan även utformas som förskjutna pulpettak för att på så sätt hålla nere höjden på taket så att skuggpåverkan blir så liten som möjligt på intilliggande hus. För påbyggnaderna förskrivs även att dessa inte får vara högre än 3,5 meter, räknat från takbandets överkant. Hissöverbyggnader får ordnas över högsta nockhöjd, dock inte över 0,5 meter. Påbyggnaderna föreslås även få tillgång till balkonger.



**Bild:** Befintligt flerbostadshus på fastigheten Valhall 2

Detaljplaneförslaget föreslår ingen förändring på de befintliga fasaderna med förskjutna huskroppar och indragna entrépartier. Denna variation i fasaden bidrar till en spännande byggnad och bör även eftersträvas i påbyggnaderna. Påbyggnaderna bör ges ett lätt uttryck och underordna sig de befintliga byggnaderna som är relativt robusta i sin utformning. En indragning av påbyggandena är att föredra.

Den materialverkan som befintliga byggnader har och de utsmyckningar som finns vid entréerna bör tas i beaktning vid utformningen av de föreslagna påbyggnaderna och installationer av hiss.

De befintliga byggnadernas välplanerade och genomgående lägenheter och trapphus med ljusinsläpp på varje plan bör ses som kvaliteter som bör tas hänsyn till vid påbyggnad av husen samt vid installation av hiss.

Valhall byggdes under 1960-talet när storskaliga planeringsideal rådde men visar spår av den småskalighet som kännetecknar 1940- och 1950-talen. Det var dock inte ovanligt att högre punkthus uppfördes i samma områden med lägre lamellhus i tre våningar. Tegelman och Körvälet är exempel på detta.



För att sammanfatta området kvalitet som skall tas hänsyn till vid utformning av föreslagna påbyggnader följer en sammanställning.

- Enkla former som knyter an till befintliga byggnader.
- Flacka tak för att knyta an till de befintliga platta taken.
- Varierande takhöjder för påbyggnaderna för att dessa skall anpassa så att skuggpåverkan blir så liten som möjlig.
- De olika våningsantalen skall bevaras för att husen skall få samma proportioner som idag.
- Påbyggnaderna skall utföras med varierande fasader med indragningar och liknande, som på befintliga hus.
- Lätt uttryck som skiljer sig från de befintliga husen. Indragningar av påbyggnaderna förespråkas stark för att uppnå det.
- Ta hänsyn till befintliga material och utsmyckningar.
- Trapphus med ljusinsläpp på varje våning är en kvalitet som skall bevaras.

## Bebyggelse

### *Flerbostadshus*

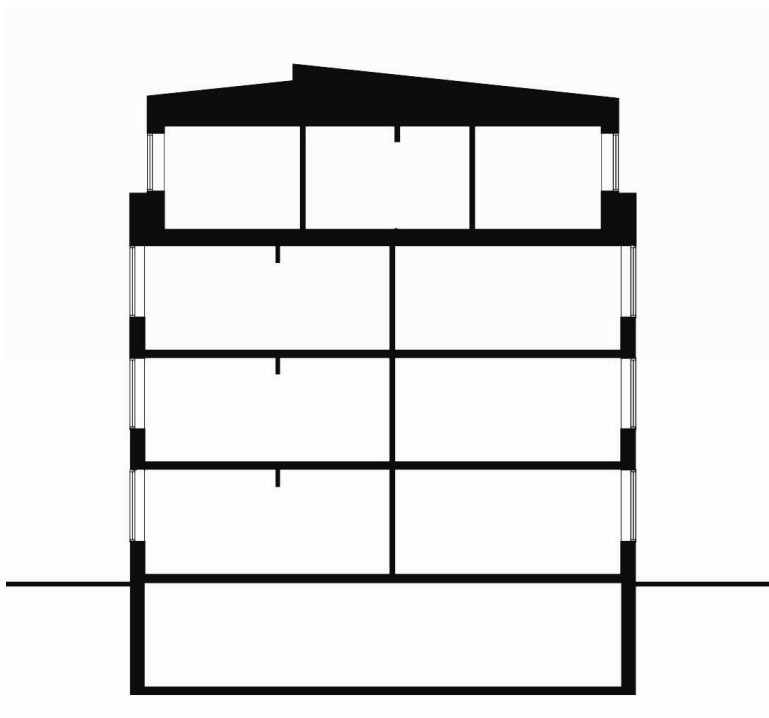
Flerbostadshuset på Valhall 2 uppfördes mellan åren 1964-67, samtidigt uppfördes på den angränsande fastigheten (Valhall 3) bostäder med samma utseende och utformning. Sammantaget är det tjugo hus av vilka Östersunds bostäder äger åtta. Detaljplanen omfattar endast Östersunds bostäders åtta hus.

Huset är långsmala och orienterade med gaveln i öst-västlig riktning. Den mellersta delen av huset har tre våningar medan övriga sidor har två våningar. Huset har röd tegelfasad med källarnedgångar, barriärer vid balkonger och socklar är i obehandlad betong. Husets taktäckning, fönsterfoder och balkongfronter är i vit plåt. Vid påbyggnad skall stor hänsyn tas till flerbostadshusets kvaliteter och särdrag.

Detaljplanen föreslår att flerbostadshuset får byggas på med en våning. En ytterligare våning skulle innebära ett tillskott på ungefär 64 lägenheter. I samband med en påbyggnad installeras hiss i samtliga hus för att öka tillgängligheten. Vid installation av hiss bedömer Östersunds bostäder att det kan göras i anslutning till trapphuset och att inga ingrepp behöver göras i befintliga lägenheter. Möjligheterna till att bo kvar ökar eftersom att hiss installeras och tillgängligheten därmed ökar.

Husets platta tak är något man från Östersunds bostäders sida önskar att åtgärda eftersom det vållat problem med fukt. I planförslaget regleras påbyggnadernas utformning genom attnockhöjden begränsas till 3,5 meter, räknat från takbandets överkant. Hissöverbyggnad får ordnas över högsta nockhöjd, dock inte högre än 0,5 meter. Taken skall också utformas flacka med förskjutna pulpettak för att knyta an till befintliga hus samt minska skuggpåverkan.

Samtliga illustrationer visar endast de föreslagna förändringarna som volymer. Fortsatta diskussioner och studier kommer att föras om fasadmaterial, fasadfärg mm.



**Illustration:** Flerbostadshus med föreslagen påbyggnad, sektion



**Illustration:** Flerbostadshus med påbyggnader

**Punkthus**

Planförslaget innehåller ett punkthus den nordvästra delen av fastigheten Valhall 1. Punkthuset får uppföras i 15 våningar samt med ett ytterligare våningsplan, vilket dock måste vara mindre till ytan än övriga våningsplan. Detta medför inte att huset blir högre än det har varit i tidigare förslag. Det innebär dock att möjligheten att använda utrymmet mellan 15 våningen och taket tillvaratas. Det vore föredömligt om punkthusets översta våningsplan reserverades för en gemensam lokal för boende i Valhall. Detta skulle vara en kompensation för den genomgripande förändring som Östersundsboender planerar och som kan upplevas negativ för en del av de boende. Detta skulle innebära att varje boende inom Valhall fick ta del av en fantastisk utsikt samt att möjligheterna till att stärka den sociala gemenskapen i området ökar.

Den nordvästra delen av Valhall 1 föreslås föras över till Valhall 2 genom fastighetsreglering. Punkthuset beräknas kunna stå för ett tillskott på ca 56 lägenheter. Planförslaget innebär att befintlig lokal för småindustri rivs. Källaren och skyddsrummet som finns i bygganden för småindustri (tidigare gymnastiksalen) kan vara kvar och användas som förråd.

Den yta som punkthuset får uppta på marken uppgår till 365 m<sup>2</sup>, detta för att begränsa husets utbredning så att det inte skall upplevas som brett och stubbigt utan istället smäckert. Planförslaget reglerar också placeringen av punkthuset till den nordöstra delen av planområdet.

Bruttoarean för våningsplan 1-15 begränsas till högst 5500 m<sup>2</sup>, exklusive källarplan, skyddsrum, mindre miljöstationer samt skärmtak över cykelparkering. Bruttoarean för våningsplan 16 får inte överstiga 170 m<sup>2</sup>. Det översta våningsplanet utgör således knappt hälften av ytan som övriga våningsplan har. Bruttoarean är summan av alla våningsplan i ett hus, med vissa undantag för öppningar i bjälklag, tekniska utrymmen mm.

Den högsta höjden till nock på huset begränsas till + 398,5 meter över nollplanet, vilket innebär att huset får vara 45 meter räknat från dagens marknivå. Med en bestämmelse om plushöjd begränsas husets höjd till en fast punkt så att huset inte kan bli högre än en bestämd nivå över nollplanet (i detta fall havet) även om marknivån skulle ändras. Ovanför nocken får dock hissöverbyggnaden sticka upp två meter. En hissöverbyggnad utgör en relativt liten yta i förhållande till hela byggnaden och den ligger centralt i huset vilket skulle motivera att man tillåter att en högre höjd för denna specifika byggnadsdel.

I punkthuset får inte bostadslägenheter ordnas i entréplanet. Undantag från detta är bostads- och områdeskomplement. Bostads- och områdeskomplement innefattar bland annat bostadsförråd, tvättstuga men även frisersalong och fotvård etc. Anledningen till denna bestämmelse är att de boende skall kunna uppleva att den mark som finns runt punkthuset är för alla boende i huset och inte endast de bostadslägenheter som ligger i marknivå. Friytorna runt punkthuset är begränsade och det är då viktigt att underlätta för de boende att använda friytorna.



**Illustration:** Föreslaget punkthus från Fagerbacken, fotomontage



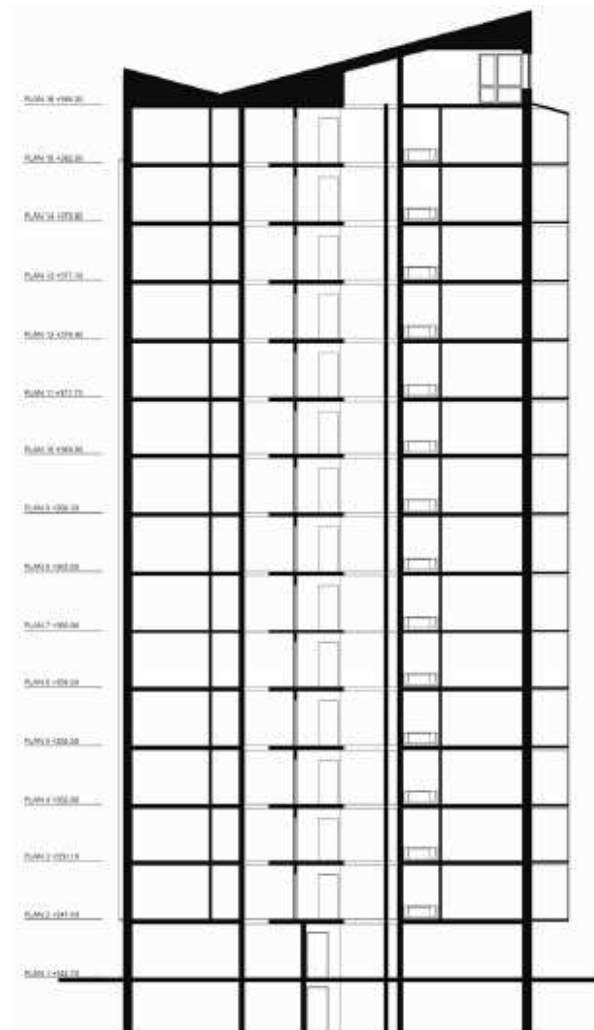
**Illustration:** Föreslaget punkthus från Odensalagatan, fotomontage



**Illustration:** Föreslaget punkthus från Krondikesvägen, fotomontage



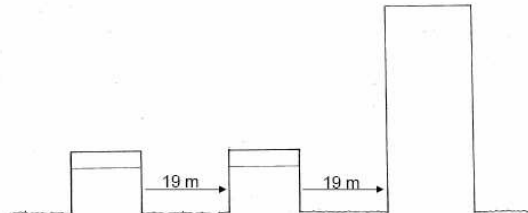
**Illustration:** Planritning för föreslaget punkthus



**Illustration:** Sektion för föreslaget punkthus

Under både programsamråd och plansamråd har boende i närheten av punkthuset uttryckt oro över insyn från punkthuset. En kran skickades därför upp 45 meter för att ta bilder som skulle utgöra underlag för bedömningen av påverkan av insyn från punkthuset. Det kommer att bli en påverkan på insynen men sammantaget bedöms den som relativt liten.

Störst kommer påverkan dock att bli för de boende i Valhall 2, framförallt de som bor i nära anslutning till det föreslagna punkthuset. Med anledning av det yttrande som kommit in får en boende på Valhall 2 beträffande påverkan på insyn har man försökt att flytta punkthuset så långt österut som möjligt. Det som har satt begränsningen för en flytt är skyddsrummet och källaren i den gamla gymnastiksal (nuvarande lokaler för småindustri) som Östersunds bostäder önskar att använda som lägenhetsförråd. Egenskapsgränsen för byggrätten för punkthuset kan dock flyttas norrut så att avståndet mellan befintliga flerbostadshus och punkthuset blir större. Detta medför att punkthuset placeras ungefär på samma avstånd som befintliga flerbostadshus.



**Illustration:** Avstånd mellan befintliga flerbostadshus och föreslaget punkthus, sektion



**Foto:** Insyn från 45 meters höjd mot Valhall 2



Insynen från punkthuset mot villorna längs Krondikesvägen bedöms som relativt liten dels för att avståndet är ganska stort och dels för att befintlig vegetation skärmar av mycket av siktlinjen från punkthuset mot villorna. Insynen blir dock något större under de tider på åren när träden saknar löv. Punkthuset kommer att ha sin framsida mot väster för att ta till vara den storslagna utsikten över Storsjön och fjällen.



**Foto:** Insyn från 45 meters höjd mot Krondikesvägen





**Karta:** Situationsplan över kv Valhall

### ***Arbetsplatser, övrig bebyggelse***

Det finns inga arbetsplatser inom planområdet men i närområdet finns ett antal större arbetsplatser. I punkthuset medges områdeskomplettering i entréplanet där till exempel en frisersalong eller liknande kan inrymmas.

### ***Offentlig och kommersiell service***

Inom gångavstånd från planområdet finns matvaruaffär, restauranger, kyrka, förskola samt skola. Tillskott av fler lägenheter innebär fler människor vilket är önskvärt från skolans sida eftersom att de har svårt att fylla sina lokaler. För servicen i närområdet, kanske framförallt på Tegelman, skulle fler människor vara positivt. Detaljplaneförslaget anses inte öka behovet av offentlig eller kommersiell service.

### ***Tillgänglighet***

I dagsläget uppnås kraven på tillgänglighet för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga för utemiljön och planförslaget innebär inte några försämringar.

För att anpassa utemiljön till rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga skall entréer kunna nås med bil samt att parkering ordnas nära entrén. Beräkning av parkeringsplatser för funktionshindrade utgår kommunens riktlinjer för parkering, antagen 2007. Parkeringsplatserna skall utformas och placeras så att de lämpar sig för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Vid en påbyggnad av befintliga flerbostadshus installeras hiss i samtliga trappuppgångar vilket förbättrar tillgängligheten. Tillgängligheten inne i byggnaderna hanteras i samband med bygglov/byggnämnan.

Med ett bevarande av skyddsrummet och källaren i befintlig byggnad för småindustri är det viktigt att ordna en tillgänglig utemiljö för personer med nedsatt rörelseförmåga och rullstolsbundna personer. Detta är extra viktigt med tanke på att överkanten på skyddsrummets övre bjälklag ligger ovanför nuvarande marknivå. Bjälklaget måste också isoleras och skyddas mot väta vilket innebär att färdig markhöjd kommer att ligga ca en meter över nuvarande marknivån.

### ***Gestaltning***

Med hänsyn till befintlig bebyggelse men även till solförhållanden begränsas höjden på påbyggnaderna. Taken skall ha en flack taklutning med förskjutna pulpettak. Ett flackt tak knyter an till de befintliga husens platta tak men detaljplanen tillåter ändå en viss förändring eftersom de plana taken har medfört problem med fukt. Konstruktionen har också valts för att minska den skuggpåverkan som påbyggnaderna kommer att medföra.

Kvarteret Valhall är ett arkitekturhistoriskt intressant exempel på hur en storskalig stadsplan från 1960-talet har kombinerats med småskalig bebyggelse. Eftersom kvarteret är en utmärkt representant för god och väl bevarad 1960-tals arkitektur skall hänsyn tas till de kvaliteter som finns vid utformning av föreslagna påbyggnader, se avsnitt Kulturmiljö för närmare beskrivning av området kvaliteter.

Det buller som alstras av trafiken på Fagerbacken ställer krav på utformningen av nya bostäder. Bostäder som ligger eller föreslås ligga närmare Fagerbackens vägmitt än 38 meter skall utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå utanför fönstren. Byggnaden skall också utföras så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överstiger ekvivalent ljudnivå 30 dB (A) och maximal ljudnivå 45 dB (A). Dimensionerande ljudtrycksnivå, LpAeq 54 dB (A) och LpAF-max 70 dB (A) uppnås vid 38 meter från vägmitt.

### **Stadsbild**

I Valhall finns utbyggd infrastruktur och närhet till service, det finns även bra kollektivtrafikförbindelser. Dessa aspekter talar för att en förtätning. I närområdet till Valhall finns ett antal högre punkthus för bostadsändamål, bland annat Tegelmanplan, vid ICA Kvantum och Körvägen. Dessa punkthus är mellan 7-8 våningar och ligger bland lägre bostadsbebyggelse. Det fanns en tanke med detta, det kunde i varje stadsdel finnas en högre byggnad i centrum av stadsdelen. Dessa byggnader bildar tillsammans ett mönster av landmärken. Höjden på husen begränsades av tekniska krav men även av en bedömning att denna höjd var skulle kunna passa med stadens skala. Östersund skulle vara den måttfulla staden. I Östersund idag finns inget bostadshus som har mer än 8 våningar. Punkthuset får högst bli 45 meter. Punkthu-



sets höjd i förhållande till andra byggnader i staden är; kraftvärmeverket i Lugnvik är 45 meter, Nya kyrkan är 48 meter upp till korset med 53 meter upp till korsets överkant, sjukhuset högsta del är 37 meter, Rådhuset med spiran är 52 meter och Arctura är 65 meter. Inga av dessa byggnader är bostäder. De högsta bostadshusen i kommunen är 7-8 våningar med höjder av 20-24 meter.

Efter plansamrådet har punkthuset omarbetats vilket ger det ett slankare intryck. Det kommer att påverka stadsbilden men inte upplevas lika tungt som tidigare. Huset är dock lika högt som i tidigare förslag och kommer att synas stadssiluetten. Det är viktigt att punkthuset utformas med hög arkitektonisk kvalitet samt med hänsyn till stadsbild och närområdet.



**Illustration:** Föreslaget punkthus sett från Krönet, Frösön, fotomontage



**Illustration:** Föreslaget punkthus från Vallsundsbrons norra fäste, fotomontage

## Solstudie

En solstudie har tagits fram för att se hur punkthuset och påbyggnaderna inverkar på skuggans utbredning. Solstudien redovisar skuggans utbredning under fyra tillfällen, höst- och vårdagjämning (20 mars och 23 september), 21 juni samt 23 augusti, mellan tidpunkterna 9:00 och 21:00.

Under 1960-talet planerades många flerbostadshus utifrån sol- och vindförhållanden. Valhall är inget undantag. Den solstudie som tagits fram visar att de befintliga flerbostadshusen i sin placering och höjd tar hänsyn till solförhållanden så att solen även under vår- och höstdagjämning belyser fasader och gårdar. Påbyggnader får därför till följd att skuggverkan blir större.

Det är framförallt under vår- och höstdagjämning som den första våningen påverkas eftersom solen står som lägst då. Trots att det blir en minskning av solinstrålning kommer de första våningarna fortfarande har direkt solinstrålning och dagsljus. Påbyggnaderna anpassas så att möjligheterna för solens strålar att nå ner på fasaderna och gårdarna blir så stor som möjligt med bland annat flacka takvinklar och indragningar.

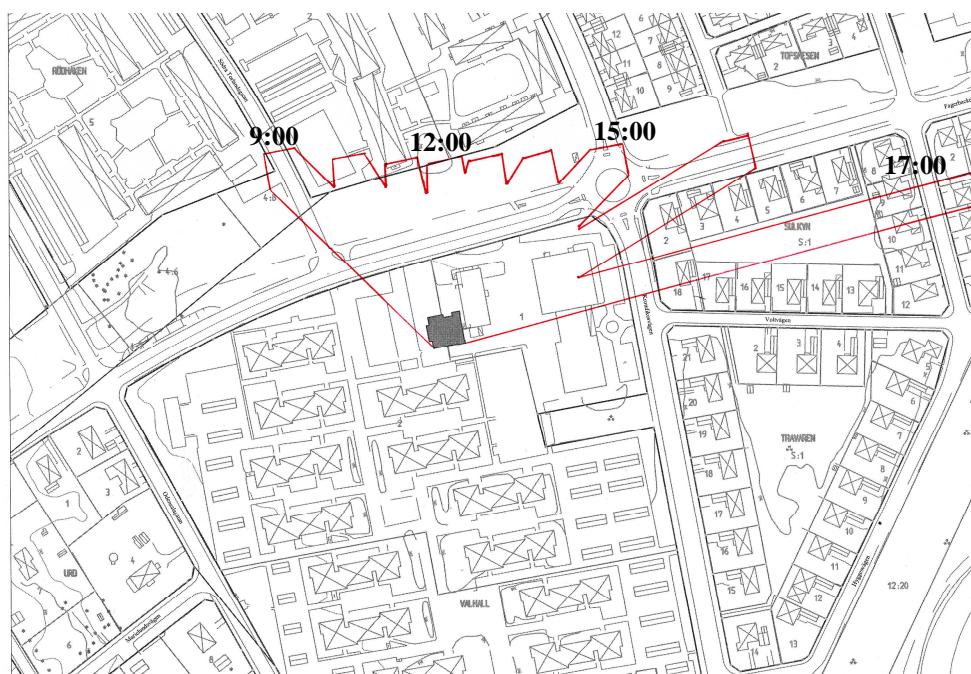


**Illustration:** Skuggpåverkan på befintliga flerbostadshus med påbyggnad vid vår- och höstdagjämning. . Tidpunkterna 9:00, 12:00 och 15:00.

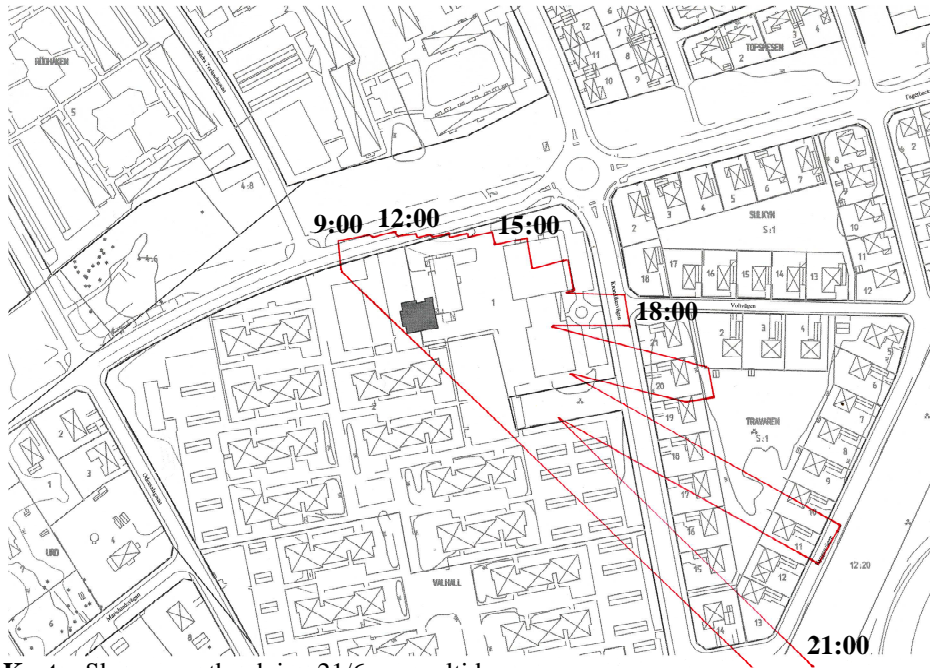


**Illustration:** Skuggpåverkan på befintliga flerbostadshus med påbyggnad 21/6. Tidpunkterna 9:00, 12:00 och 15:00.

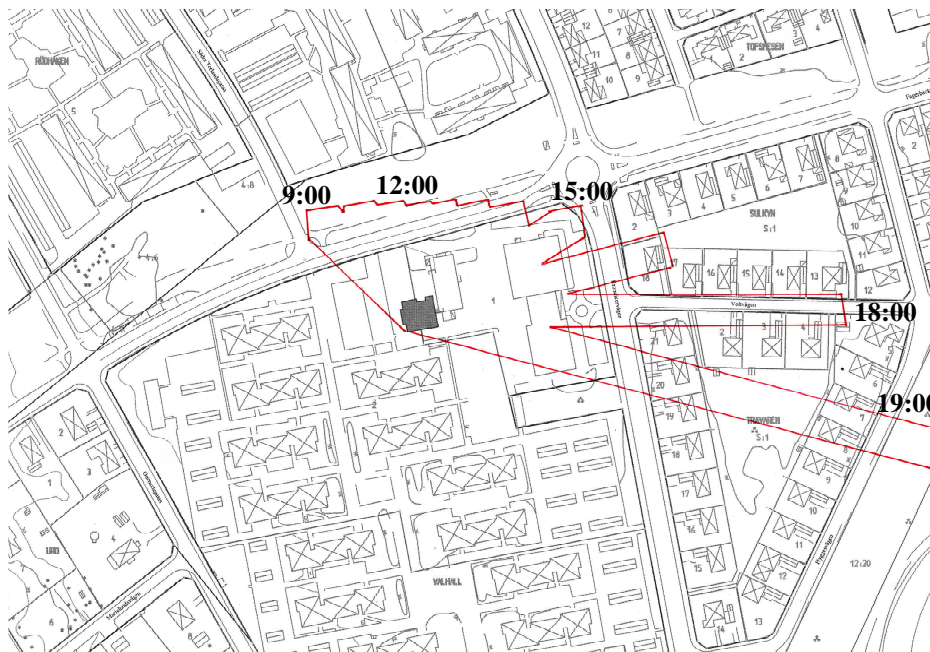
Solstudien visar att punkthuset ger en skugga som påverkar fastigheterna utmed Krondikesvägen från ca 16:00 fram tills den går ner. Under vår- och höstdagjämning blir punkthusets skugga lång eftersom solen står så lågt men solen går också ner efter 17:00 och påverkar endast de norra fastigheterna. Under juni står solen så högt att de södra fastigheterna längs Krondikesvägen endast påverkas på av skuggan från punkthuset. I juni är solen uppe som längst och det blir därför en påverkan på de södra fastigheterna utmed Krondikesvägen sent på kvällen. Påverkan på fastigheterna längs Krondikesvägen i slutet av augusti är relativt liten eftersom solen står högt men går ner relativt tidigt ca 20:00. Det är endast efter kl 18:00 som punkthusets skugga innebär en påverkan. Skuggan passerar varje enskild fastighet inom än en timme. Detta skulle innebära att skuggan från punkthuset innebär skuggning av en uteplats i drygt en halvtimme.



**Karta:** Skuggans utbredning vid vår- och höstdagjämning 20/3 och 23/9, normaltid.



Karta: Skuggans utbredning 21/6, normaltids.



Karta: Skuggans utbredning 23/8, normaltids

## **Friytor**

Friytor i staden har ett stort värde och fyller flera viktiga funktioner bland annat för rekreation men friytan fyller även en social funktion. Friytornas sociala värden omfattar möjligheten till möten mellan människor av olika åldrar och behov och bör därför utformas för olika brukargrupper, unga, äldre, kvinnor, män mm. Det är av stor vikt att det satsas på hela fastighetens friytor och inte bara delar av den.

### ***Lek och utemiljö***

Friytan i anslutning till punkthuset är väldigt begränsad och bör därför utformas så att möjlighet ges för lek, skönhetsupplevelser samt avkopplande sittplatser. Den begränsade friytan (2800 m<sup>2</sup>, eller drygt 50 m<sup>2</sup>/lgh) ställer stora krav på kvaliteten. Det är även viktigt att friytan är tillräckligt solbelyst samt att friytor för lek bör skyddas från störande trafikbuller, dvs. 55 dB (A). Möjligheterna att ordna friytor minskar dock när höjden på huset ökar eftersom fler parkeringsplatser måste ordnas när antalet lägenheter blir fler.

I plan- och bygglagen finns krav på att bostadsgårdar mm skall innehålla tillräckliga friytor för lek- och utevistelse. Om inte tillräckligt utrymme finns, skall friytor prioriteras framför parkering.

Byggrätten för punkthuset medger att huset kan flyttas längre österut. Detta skulle innebära att det skapas mer sammanhängande friytor vilket är fördelaktigt eftersom friytorna är väldigt begränsade. Med en mer sammanhängande friyta kan även flera funktioner samlas till samma plats.

I utställningsförslaget föreslås att källaren och skyddsrummet som ligger i byggnaden för småindustri (tidigare gymnastiksalen) kan sparas. Utemiljön måste då vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga och rullstolsbundna personer. Detta är extra viktigt eftersom överkant på övre bjälklaget ligger över nuvarande marknivå. Sparas skyddsrummet och källaren måste bjälklaget förstärkas med isolering och skydd för väta vilket innebär att det kommer att ligga ca en meter över nuvarande marknivå.

I planförslaget föreslås inga bostadslägenheter i entréplanet på punkthuset med anledning av de begränsade friytorna. Med gemensamma och mer publika lokaler i entréplan är förhoppningen att alla boende i punkthuset även skall känna att de kan använda friytorna utan att tränga sig på grannarna.

Det finns stora friytor i Valhallområdet. Mitt i området med flerbostadshus finns en öppen gårdsbildning med lekplats och utanför varje hus finns lekplatser och sittplatser. Det finns även en bollplan.

## **Rekreation**

På gångavstånd från Valhallområdet finns närreklamationsområdena Lillsjön och Spikbodarna med ett stort antal stigar och motionsspår.

## Gator och Trafik

### Gatunät

I det nordvästra hörnet av fastigheten Valhall 2 föreslås en hörnavskärning för att göra en eventuell ny korsningslösning i korsningen Fagerbacken – Odensalagatan möjlig. För att skapa det utrymme som krävs för att anlägga en cirkulationsplats med gång- och cykelbana är det nödvändigt att utöka gatumarken genom överföring av kvartersmark från fastigheten Valhall 2.

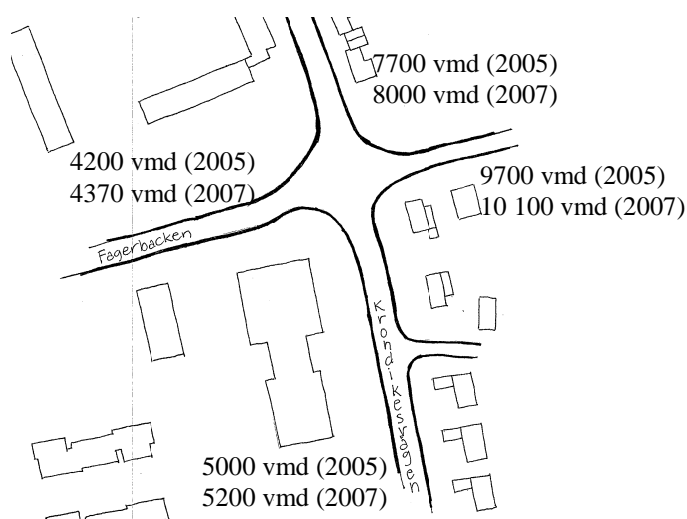
Inom planområdet finns inga gator men planområdet angränsar till tre gator, Fagerbacken, Krondikesvägen och Odensalagatan. Fagerbacken och Krondikesvägen är båda gator som i trafiknätet klassas som huvudgata. Den västra delen av Fagerbacken är stängd för tung trafik eftersom den ligger i anslutning till Fagervallsskolan. Dessa vägar kommer även i fortsättningen vara huvudgator med hastighetsbegränsningen 50 km/h. Odensalagatan är en lokalgata. Vid antagandet av kommunens trafiknätsplan beslutades om gatornas klassificering.

Mot Fagerbacken, Odensalagatan och Krondikesvägen föreslås inga ytterligare utfarter. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det önskvärt och de befintliga utfarterna räcker även vid en utbyggnad av området. Förutom de befintliga utfarterna föreslås utfartsförbud mot omkringliggande gator.

### Trafikmängder

Det har gjorts trafikmätningar för Krondikesvägen och Fagerbacken. Det finns dock inga beräkningar av trafikmängderna för Odensalagatan men den gatan bedöms ha betydligt mindre trafikmängd än Fagerbacken och Krondikesvägen.

Den senaste trafikmätningen från 2005 redovisar trafikmängderna:



**Karta:** Trafikmängder på Fagerbacken och Krondikesvägen från 2005 och 2007.



Det sker en generell ökning av trafiken på hela trafiknätet med ca 2 % varje år till följd av att vi använder bilen mer. Till de mätningar som gjordes 2005 adderas den generella trafikökningen per år med 2 % för att få en uppskattning som stämmer bättre överens med dagens situation, siffror inom parentes.

Ökningen av trafiken som kan knytas till de föreslagna påbyggnaderna och punkthuset beräknas till 3 trafikrörelser (sex resor)/dygn. Denna uppskattning utgår från att ett villahushåll genererar 3 trafikrörelser/dygn. Uppskattningen härrör från nybyggnation av villor utanför stadens centrala delar. Det kan därför antas att antalet resor med bil kommer att bli något färre eftersom planområdet ligger centralt och med bra kollektiva förbindelser.

Den föreslagna ökningen av bostäder i området beräknas alltså ge ett tillskott på ungefär 720 fordon per dygn, fördelade på alla omkringliggande gator. Det är en väldigt låg siffra i förhållande till den totala mängden fordon som trafikerar dessa gator. För påbyggnaderna ordnas parkering med ett parkeringsdäck i anslutning till Odensalagatan.

### **Buller**

Naturvårdsverket har utarbetat normer och riktvärden för tillåtna nivåer av buller i anslutning till bostadsbebyggelse från trafik mm, som antagits av Sveriges riksdag. Riktvärden för buller vid nyetablering av bostäder är:

Ekvivalentnivå (vid fasad)	55 dB (A)
Maximalnivå (vid fasad)	70 dB (A)
Ekvivalent ljudnivå inomhus	30 dB (A)

Beräkningar har utförts för dagens bullersituation men även för vad den uppskattade trafikökningen skulle kunna medföra. Beräkningarna av bullret baseras på uppgifter om antal fordon per vardagsmedeldygn, skyltad hastighet samt den uppskattade ökning av trafiken.

Beräkningarna för Fagerbacken visar att efter ett avstånd på 38 meter från vägens mitt upprätthålls riktvärdena.

Ekvivalentnivå	54 dB (A)
Maximalnivå	70 dB (A)

Avståndet är beräknat utifrån en mjuk markbeläggning som absorberar bullret, något som detaljplanen reglerar genom krav på mjuk markbeläggning. Markytan har stor betydelse för bullernivåerna. Mjuk (absorberande) mark som t ex gräs, skog och åkermark, dämpar ljudet effektivt, medan hård (reflekterande) mark som t ex vatten, sten och vanlig asfalt sprider ljudet. 50 meter mjuk mark dämpar bullernivåerna 7 dB (A), utöver avståndsdämpningen. Hård markyta ger ingen extra bullerdämpning. Skulle hård markbeläggning användas förskjuts bullergränsen till 88 meter. Detaljplanen medger dock avsteg från riktvärdena och föreslår byggrätter närmare vägens mitt än

38 meter. För de bostäder som ligger innanför bullergränsen måste dock anpassningar göras så att en god ljudnivå kan åstadkommas. För att minska risken för buller skall bostäder som ligger närmare Fagerbacken än 38 meter utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå utanför fönstren. Bygganden skall utföras så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus med stängda fönster inte överstiger 30 dB (A). Bostäderna måste därigenom utformas så att en tyst sida kan åstadkommas. Den dimensionerande ljudtrycksnivån är  $L_{pAeq}$  54 dB (A) och  $L_{pAFmax}$  70 dB (A) och uppnås vid 38 meter från vägmitt.

För Krondikesvägens södra del visar bullerberäkningar inga förändringar i bullernivåerna. Vid en situation där alla fordon som lägenhetstillskottet beräknas (720 fordon/dygn) innebära, skulle passera Krondikesvägen ökar endast den ekvivalenta ljudnivån med en decibel, vilket inte ger en märkbar ökning av bullernivåerna. Maximal ljudnivå är den samma.

Planområdet ligger i inflygningsvägaren för Åre-Östersund flygplats. Samhällsbyggnad har dock gjort bedömningen att planområdet inte berörs av flygbuller.

### ***Kollektivtrafik***

Runt om planområdet finns ett flertal busshållsplatser för stadsbussarna. Linjerna har hög turtäthet både på vardagar, under helger och med naturer.

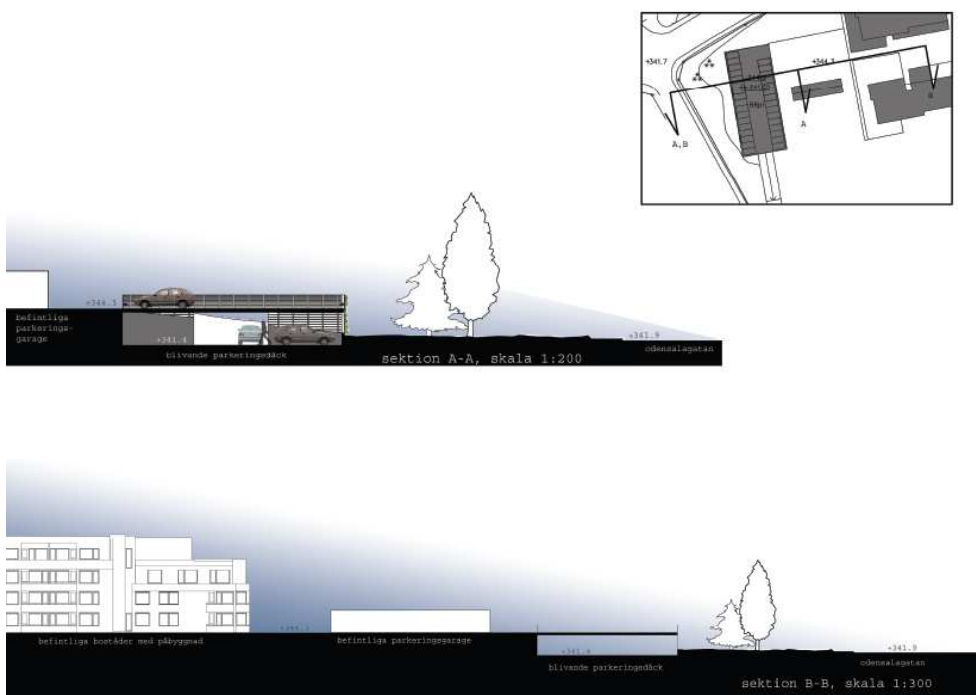
### ***Parkering och utfarter***

Parkeringen för de nya bostäderna föreslås att ordnas i anslutning till befintliga vägar i utkanten av Valhallområdet. Detta eftersom det är inte är lämpligt att anlägga en intern gata genom området som idag är bilfritt.

Den befintliga parkeringsytan med anslutning till Fagerbacken föreslås utökas och ändras så att det kan används mer effektivt. Drygt 20 nya bilplatser för de boende i punkthuset ordnas på denna plats. En ytterligare parkeringsyta ordnas öster om befintliga öppna parkeringsplatser längs Fagerbacken med knappt 40 nya parkeringsplatser.

Ett parkeringsdäck föreslås vid korsningen Fagerbacken/Odensalagatan. Platsen för parkeringsdäcket har valts för utifrån att det skall innebära minst påverkan på den befintliga miljön. Parkeringsdäcket kan komma att smälta in i omgivningen eftersom det ger möjligheter till att använda befintliga förutsättningar som terrängen. Däcket kan utformas så att det uppfattas luftigt genom val av fasadmateriäl, t.ex. genombrutet ribbverk. Fasaden kan även användas som stöd för ny växtlighet med t.ex. vildvin.

Vid en placering av parkeringsdäcket har platsen också valts med hänsyn till avståndet mellan parkering och bostad eftersom parkeringsdäcket framförallt kommer att täcka parkeringsbehovet för de påbyggnaderna som föreslås på befintliga.



**Illustration:** Föreslaget parkeringsdäck, sektion sett från Fagerbacken



**Illustration:** Föreslaget parkeringsdäck från Odensalagatan, fotomontage

Efter diskussioner med Östersundsbostäderna efter samrådet önskar de att istället för ett parkeringsdäck ordna markparkering. Möjligheterna att ordna ytterligare markparkering har undersökts och detaljplanen föreslår mer markparkering i anslutning till befintlig parkering på Krondikesvägen, mot skogsdungen samt mot Krondikesvägen. För att inte boende på motsatt sida av Krondikesvägen ska störas av ljus från bilarnas strålkastare kan buskar eller annan vegetation planteras mellan parkeringsplatserna och trottoaren. Ett lägre staket kan också vara ett alternativ.

Åtgärder som minskar ljuspåverkan från bilar som parkerar mot Krondikesvägen ska ordnas. Möjligheten att ordna parkeringen genom ett parkeringsdäck finns dock kvar. Det blir således möjligt att både ordna markparkering och ett parkeringsdäck vid korsningen Fagerbacken/Odensalagatan.



**Karta:** Ytor för parkering

Vid beräkningar av antalet nya parkeringar för de nya boende i området skall *Parkeringstal för Östersunds kommun*, antagen av Kommunfullmäktige augusti 2007 användas. Utredningen föreskriver att vid nybyggnad av flerbostadshus skall 11 bilplatser/1000 kvm bruttoarea alternativt minimum 1,1 bilplatser/lägenhet ordnas. Den slutliga beräkningen av bilplatsbehovet sker i samband med bygglovsprövningen.

Cykelparkering bör anordnas nära entréerna till bostäderna. I bygglovskedet skall det även redovisas hur cykelparkering skall ordnas. Beräkningarna av cykelplatsbehovet skall följa riktlinjerna som antagits av kommunfullmäktige 2007.

## Hälsa och Säkerhet

### *Skyddsrum*

Skyddsrumsbeked skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Vid kontakt med Räddningsverket har de meddelat att befintligt skyddsrum får rivras utan att det behöver ersättas med ett nytt. Vid ett bevarande måste dock en beräkning av raslasten utföras av en skyddsrumssakkunnig. Detta gäller oberoende om skyddsrummet ligger bredvid eller under det planerade punkthuset. Mera information kan fås hos samhällsbyggnad.

Rivningen inom detaljplanlagt område är bygglovpliktig och en rivningsplan skall upprättas som även redovisar vilken verksamhet som bedrivits och om behov av markundersökning och eventuell marksanering kan antas

föreligga. Den geotekniska undersökning som skall genomföras kan omfatta en sådan undersökning.

Det finns för- och nackdelar med att bevara skyddsrummet och källaren. Det finns ekonomisk fördelar genom att använda något som redan är byggt men för ett annat ändamål, som i detta fall ett skyddsrum/källare som föreslås användas för lägenhetsförråd.

Nackdelarna med ett bevarande av skyddsrummet och källaren är att utsikten för de som bor i flerbostadshus på Valhall 2 minskas. Utan ett bevarande av skyddsrummet skulle punkthuset kunna flyttas österut och det skulle innebära mer sammanhängande friytor intill punkthuset vilket vore fördelaktigt eftersom friytorna är begränsade.

### ***Räddningstjänst***

Insattiden är mindre än 10 minuter. För punkthuset måste de boende kunna utrymma utan Räddningstjänstens medverkan. För de planerade bostäderna som föreslås är utryckningstiden godtagbar.

Frågor om brandsäkerhet behandlas i bygglovskedet och redovisas i bygganmälan samt i den brandskyddsdocumentation som skall upprättas. Brandskyddsdocumentationen skall upprättas i god tid så att den kan utgöra projekteringsunderlag.

Det finns alternativa lösningar hur Boverkets Bygg Regler (BBR) skall uppfyllas och hur en utrymning kan ske utan Räddningstjänstens medverkan.

Omgivande mark, entréer, utkragningar etc. skall utformas så att räddningstjänstens behov av räddningsvägar tillgodoses samt har bärighet för räddningstjänstens fordon. Vidare skall att entrépartier utformas så att de även kan nås av ambulans och färdtjänst.

### ***Hinderfrihet för flyg***

Enligt Luftfartsverkets föreskrifter måste byggnader som är högre än 40 meter över marknivån markeras med lågintensivt hinderljus. Kommer det under byggtiden att användas fast byggkran som är över 40 meter måste även den markeras med lågintensivt hinderljus.

## **Teknisk försörjning**

### ***Vatten och avlopp***

Befintliga byggnader inom planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Eventuella nybyggnationer skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

**Värme och kyla**

De befintliga byggnaderna inom planområdet är anslutna till det kommunala fjärrvärmenätet. Nya byggnader skall anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

**Avfall**

Hushållsavfall hämtas idag vid fastigheterna. Ett ökat antal lägenheter får till följd att antalet människor inom planområdet ökar vilket alstrar en större mängd avfall. Detta ställer större krav på sophanteringen. Soprummen är idag trånga samt svårtillgängliga. Ytterligare soprum/bodar behövs för att klara avfallshanteringen, dessa får placeras på prickad mark.

**Administrativa frågor**

Genomförandetiden föreslås vara fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Ingen förändring av bygglovplikten föreslås.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Gisteråsjöstrand Arkitekter har tagit fram illustrationer, sektioner, fotomontage, solstudier mm. Jan Asplund, samhällsbyggnad/trafik och park, har svarat på frågor rörande trafik. Johan Persson, samhällsbyggnad/miljö och hälsa, har varit behjälplig med frågor rörande trafikbuller. Lars Tiderman, samhällsbyggnad/plan och bygg, har varit behjälplig vid beräkningar av skuggans utbredning. Helen Eriksdotter, samhällsbyggnad/plan och bygg, har ritat detaljplanen i AutoCAD.

Östersund den 12 december 2007

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg  
Planeringsarkitekt