



Detaljplan för
Bostadsbebyggelse i Brittsbo
 Östersunds-Byn 1:90 m.fl., Lugnvik
 Östersunds kommun

Dnr Ädh	2070/2008
Dnr planmodul:	P 08/0028



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 18 november 2009
 Antagen av Kommunfullmäktige den 18 mars 2010
 Laga kraft den 15 april 2010

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING.....	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer och program	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	4
Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning.....	4
Kommunala beslut i övrigt.....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Naturmiljö.....	6
Kulturmiljö	8
Bebyggelse.....	8
Fritor/Rekreation.....	10
Gator och Trafik.....	11
Hälsa och Säkerhet.....	12
Jämställdhet	14
Inverkan på miljön	14
Teknisk försörjning	14
Administrativa frågor	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15



Detaljplan för **Bostadsbebyggelse i Brittsbo** Östersunds-Byn 1:90 m.fl., Lugnvik Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Mark- och exploateringskontoret har anhållit om att ny detaljplan skall upprättas i Brittsbo, Östersunds-Byn 1:90 m.fl. Syftet är att möjliggöra en utbyggnad av ca 100-200 bostäder, huvudsakligen bestående av ca 80 friliggande villor, medan övriga byggrätter utgörs av sammanbyggda hus och lägenheter i mindre flerbostadshus inom Brittsbo. Området har en detaljplan för industri antagen 1977 men är inte exploaterat enligt plan. Planområdet är relativt kuperat och består av skogsmark samt några byggnader för småindustri.

Krokoms kommun på andra sidan kommungränsen har planlagt och börjat exploatera bostadsområdet Sånghusvallen. En väg planeras genom de två områdena och på så vis sammanbinda dem enligt tidigare ej antagen översiktsplan. Syftet är att behålla småindustrin närmast Norra Åsvägen, ett stort grönområde mot E14 samt mindre grönstråk genom området.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Lugnvik, väster om Lugnviks elljusspår mot gränsen till Krokoms kommun. Området sträcker sig från Norra Åsvägen till E14.

Areal

Planområdets totala areal uppgår till 41 ha.

Markägoförhållanden

Östersunds kommun äger fastigheterna Östersem 3:79, Östersunds-Byn 1:90 m.fl. Fastigheterna Östersunds-Byn 1:40, 1:42, 1:43 samt 1:54 är privatägda och Östersunds-Byn 1:102 är av kommunen upplåten med tomträtt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplanen för Östersunds kommun antagen 19 juni 1991 har benämnt delar av planområdet som exploateringsområde för tätortsutbyggnad, där Lugnvik kan expandera och byggas samman med bostadsområden på Krokomsidan. Resterande delar av planområdet är markerat som befintligt respektive tillkommande industriområde. Planprogrammet för Östersund/Krokom, som antogs av kommunfullmäktige i juni 1981, anger Ås/Lugnvik som det intressantaste utbyggnadsområdet efter Torvalla. Ås/Lugnvik har bra markförhållanden och ett utmärkt läge nära ett stort utbud av arbetsplatser och service.

Förslag till fördjupad översiktsplan för aktuellt område "Ås – Lugnvik" ställdes ut i både Krokom och Östersund under 1992, men antogs inte av vare sig Krokoms eller Östersunds kommuner bland annat på grund av osäkerheter om framtida flygbuller. Det nu aktuella området illustrerades i förslaget till översiktsplan som lämpligt för bostadsbebyggelse i form av enbostadshus och flerbostadshus, dvs. samma användning som nu föreslås.

Ett kompletterande program har upprättats och samrådsbehandlats under april 2009. Miljö- och samhällsnämnden beslöt den 24 juni 2009 att godkänna programmet som underlag för det fortsatta planarbetet. Programmet bifogas.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan för området, Förslag till stadsplan för del av Lugnvik, Östersem 7:1, Byn 3:79 m.fl. (dp 235), vann laga kraft den 10 mars 1978. Planförslaget upprättades för att tillgodose behovet av industrimark. I förslaget gavs möjlighet till etablering av såväl större som mindre industrier.

Planförslaget gränsar i nordost mot E14, förbifart i Lugnvik (dp 335) samt i sydost mot stadsplan för del av Lugnvik i Östersund, Östersem 1:187 m.fl., fritidsområdet (dp 238). I väster gränsar planområdet till de tre detaljplanerna för Krokom kommuns nya bostadsområde Sånghusvallen, laga kraftvunna under 2007, 2008 och 2009 .

Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning

Brittsbo bedöms vara ett område där etablering av bostäder är lämplig. En utbyggnad enligt föreslagna planer, bland annat översiktsplanen, innebär att det sker en exploatering av bostäder i anslutning till Krokoms kommuns nya bostadsområde, Sånghusvallen. Detta ger goda möjligheter att utveckla infrastrukturen mellan kommunerna såsom vägar, fjärrvärme mm. Kommunikationer och närhet till service kan även underlättas i ett samarbete mellan kommunerna. Trafiken kan förväntas öka på Norra Åsvägen med en utbyggnad men trafiknätet bedöms klara det. En separerad gång- och cykelbana längs med lokalgatan som sammanbinder de två bostadsområdena Britts-

bo och Sånghusvallen bidrar till hög trafiksäkerhet. Mellan de befintliga småindustrierna och de nya bostäderna lämnas en skyddszon med naturmark. Behovsbedömningen återfinns som en bilaga till planbeskrivningen.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 25 mars 2009, § 102 att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas eftersom planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 17 december 2008, § 422, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Brittsbo.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 25 mars 2009, § 102, att programförslaget för Brittsbo skall samrådsbehandlas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 24 juni 2009, § 205, att detaljplaneförslaget för Brittsbo skall samrådsbehandlas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 18 november 2009, § 341, att detaljplaneförslaget för Brittsbo skall ställas ut.

Kommunfullmäktige beslutade den 18 mars 2010, § 21, att detaljplaneförslaget för Brittsbo antas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet ligger inom områden som är av riksintressen för kulturmiljövården (Z25 Storsjöbygden). Riksintresset berör ett öppet jordbrukslandskap. Riksintresset påverkas inte då den planerade bostadsbebyggelsen ligger på skogsmark, planlagd för industri.

Storsjöbygden betraktas som ett riksintressant område med avseende på rörligt friluftsliv (FZ8 Storsjöbygden). Tillgången på attraktiva områden för friluftsliv och rekreation är en viktig del av kommunens och regionens attraktionskraft för turism och näringsliv. Planförslaget har begränsad betydelse för riksintresset då möjligheten att röra sig genom området kvarstår.

E14 är en väg av riksintresse för kommunikation. I riksintresset ingår vägar som är av särskild betydelse för regional eller interregional trafik, ex viktiga förbindelse-länkar mellan olika delar i det nationella stamvägnätet. I denna kategori ingår även vägar som leder till andra verksamheter som är av riksintresse och som har stora transportbehov.

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

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormerna är inrättade för att skydda människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark, vatten och vegetation

Planområdet består till stor del av skogsmark, främst barrskog, i sydvästslutning. Den norra delen av området är relativt kuperat. Stor del av planområdet avverkades i samband med den tidigare planläggningen. Skogen i området består främst av ung tallskog. Från delar av planområdet har man en vacker utsikt över fjällen, Storsjön och Frösön.

Vid exploatering av området skall möjligheten att bevara viss vegetation undersökas, undervegetation bör gallras men större tallar bör bevaras. Viss ungskog bör även bevaras för att skapa variation bland de planerade bostäderna. Skyddsområdet kring industribyggnaderna bör glesas ur för att skapa utsiktvyer för de planerade bostäderna. Vid fyllnadsområdet bör det avverkas i lämplig utsträckning.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning (OSD 22) är utförd 1991-11-20 av K-Konsult. Slutsatserna sammanfattas kortfattat nedan. Den geotekniska undersökningen finns som helhet hos samhällsbyggnad/plan och bygg.

Grunden består av finkornig morän, främst siltmorän. Förekommande mineraljordar är tjälfarliga (tjälfarlighetsklass II/III). Grundvattenytan bedöms normalt ligga djupare än 2,5 m under markytan. Bergets överyta ligger inom huvuddelen av området 2,5 m under markytan eller djupare. Ytligare berg, 1,5-2,0 m under markytan, uppträder företrädesvis i områdets norra delar. Området är klassat som normalriskområde för radon.

I områdets centrala del har 1,0-3,0 m fyllning lagts upp. Fyllningen har påförts utan att det organiska ytskiktet dessförinnan avlägsnats. Innehållet i fyllningen varierar. I norra delen av fyllningsområdet har tämligen ren finkornig morän tippats. I centrala och västra delen är moränen uppblandad med rivningsmaterial från byggnader. Innehållet av rivningsmaterial är störst i sydvästra delen av fyllningsområdet. Här utgörs fyllningen till stor del av murtegel, rivningsvirke, grundblock mm.

Huvuddelen av planområdet är ur geoteknisk synvinkel lämpligt för alla slags bebyggelse. Markens bärighet är god i hela området. Påförd fyllning skall dock klassas som sättningsbenägen. Fyllning liksom organiskt material skall avschaktas inom huslägen och körytor före grundläggning. Byggnader skall uppföras radonskyddade.

Fyllningsmassor

En kompletterande översiktlig geoteknisk undersökning på fyllnadsmassorna (OSD 293) är utförd 2009-04-03 av Sweco Infrastructure AB. Slutsatserna sammanfattas kortfattat nedan. Den geotekniska undersökningen finns som helhet hos samhällsbyggnad/plan och bygg.

Fyllningen som i huvudsak utgöres av finkornig morän av siltig typ, har en mäktighet inom området på 1,0–3,5 meter. De större förekommande djupen är i områdets centrala södra delar. I fyllningsområdets södra del består fyllningen till stor del av murtegel med 1,0-2,0 meters mäktighet. Tegellagret har täckts över med 0,5-1,5 meter finkornig morän. Undersökningen visar att tegelkoncentrationen i fyllningen varierar.

Ställvis har teglet bildat ett ”skelett” med stor hålrumsvolym. Risk för sättningar föreligger därför när finjord med tiden ”rinner ner” och fyller ut hålrummen i tegellagret. På andra ställen inom det avgränsade området med tegelfyllning är andelen jord större varför teglet har bäddats in i jordvolymen och sättningsrisken bedöms därför som mindre. Att på grundval av undersökningsresultatet kunna avgränsa områden med olika typ av tegel-/jordfyllning är svårt att med säkerhet göra.

Rekommendationer och synpunkter

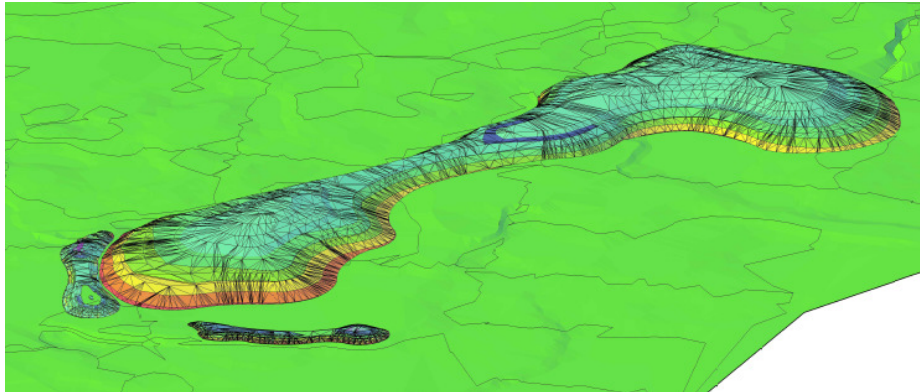
Inom området uppträder två skilda markförhållanden. Inom huvuddelen av området är den utfyllda moränen konsoliderad i sådan grad att fastheten bedöms som tillräcklig för byggande av enbostadshus, gator och VA-ledningar. Inom markerade områden (b₁) på planritningen föreslås särskilda åtgärder. Nivåsättningen inom detaljplaneområdet har stor betydelse för hur problemet med tegelvolymen kan hanteras – dels tekniskt, dels ekonomiskt.

Två metoder för att eliminera/nedbringa risken för sättningar kan diskuteras.

- 1) En säker metod är att skifta ut tegelfyllningen mot exempelvis bergkross som packas på vedertaget och kontrollerat sätt. Urgrävningsvolymen för den täckande moränen är ca 7000 m³ och tegelvolymen ca 12000 m³. Teglet måste fraktas till sidotipp. Moränen kan eventuellt nyttjas till terrängmodellering inom planområdet. Volymen återfyllning med packad bergkross beror på nivåsättningen inom området.
- 2) En annan kontrollerbar metod är att blottlägga tegelfyllningen och på denna utföra ett fastställt packningsarbete. En vibrovält med en statisk linjelast av 30 á 40 KN/m bedöms som tillräcklig. Där tegellagret är tjockare än 1,5 meter krävs en omlastning till en djupare liggande nivå. Efter packning på denna nivå återförs det omlastade teglet som slutligt packas. På den packade ytan skall läggas separationsmembran av geotextil, klass 4 innan fyllning läggs ut. Den ytliga fyllningens kvalitet beror på vilken typ av yta som planeras – byggnad, grönyta eller köryta.

Ett tredje sätt att se på fyllningsytan med tegel är att avsätta den som park, lekya, bollplan eller likvärdigt. Inga åtgärder bedöms som nödvändiga förutom viss nivåanpassning.

En massberäkning har utförts och på markerat område får max 45 000 m³ schaktmassor från planområdet tippas. Massorna skall utformas så att de blir två kullar lämpliga som pulkabackar vintertid.



Föreslagen utformning av pulkabacke, perspektiv från söder

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns ett fångstgropssystem (RAÄ Östersund 60:1) om ursprungligen 18 gropar som har totalundersökts av läns museet 1974, vid planerandet av E14. Fyra gropar daterades till mellan år 0-700 e.Kr, de har sedan använts mycket länge och nämns troligen i ett dokument från 1400-talet. Eftersom fångstgropssystemet är totalundersökt är det inte längre en lagskyddad fornlämning, dvs. det är tillåtet att exploatera och ta bort groparna. Däremot har de ett kulturhistoriskt värde, pga den kunskap som har erhållits genom undersökningen mm.

Den andra fornlämningen, fångstgropen RAÄ Östersund 59:1, är inte undersökt och är därför skyddad under KML (lagen om kulturminnen). Vid nybyggnation bör fångstgropen få en skyddszon på minst 25 meter från vallens ytterkant. Om byggnationer eller markplanering planeras närmare än 25 meter från fångstgropen måste ärendet tillståndsprövas av länsstyrelsen enligt kulturminneslagen. Skyddszonen är markerad på plankartan.

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns en fastighet med ett äldre bostadshus med tillhörande komplementbyggnader. För fastigheten föreslås markanvändningen bostäder.

På Östersunds-Byn 1:47 finns en barack med två bostäder för särskilt boende, denna skall flyttas vid exploatering av området.

Planområdet föreslås bli utbyggt med småhus på tomter med varierande tomtstorlekar på 900 - 2400 m² samt ett område för flerbostadshus. På plankartan har förslag till tomtindelning illustrerats, varvid hänsyn tagits till topografin, vegetation och lämpliga tomtstorlekar.

Marken avses användas för bostäder där villor eller par-, rad- eller kedjehus tillåts. Norr om lokalgatan tillåts flerbostadshus, max två – fyra våningar beroende på placering. Flerbostadshusen bör även innehålla lägenheter med särskild service för ungdomar och vuxna. Övriga planbestämmelser avser för småindustri samt natur och park.

Vid nybyggnation av villor inom planområdet är största tillåtna byggnadsarea per tomt för huvudbyggnad 180 m^2 . Största tillåtna byggnadsarea per tomt för garage, uthus är 70 m^2 . För sammanbyggda hus såsom rad-, par- eller kedjehus är största tillåtna byggnadsarea $120+40 \text{ m}^2$ för huvudbyggnad respektive garage, uthus per tomt. Högsta antal tillåtna våningar är två och vinden får ej inredas utöver de två våningarna.

Utbyggnadsområdet för flerbostadshus upp till fyra våningar har markareal på ca $12\,400 \text{ m}^2$, inkl. ytor för väg och parkering. Detaljplanen medger en exploatering av $6\,200 \text{ m}^2$ BTA, vilket motsvarar exploateringstal $e = 0,5$.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområde har Fjälldalens konservfabrik sin verksamhet på sin fastighet Östersunds-Byn 1:54. Den är inriktad på syltillverkning med verksamhet främst under sensommaren/hösten.

Roger Strindlunds El AB är tomträttsinnehavare till Östersunds-Byn 1:102 och fastigheten nyttjas idag bl.a. av Polaris som kontor och lager. Extrem Events har del av sin verksamhet på fastigheten. Vid fastigheten upplåtes mark från Östersunds-Byn 1:90 för att bevara befintlig infart.

En verkstadsbyggnad finns inom planområdet på Östersunds-Byn 1:56. Denna är nedgången och kommer att rivras vid exploatering av Brittsbo.

Offentlig service

Offentlig service som grundskola, förskola, sporthall, hälsocentral, servicehus, bibliotek, föreningsgård och kyrka finns tillgängligt i Lugnviks centrum. Lugnviksskolan har årskurserna F-9 samt särskola. Det finns två förskolor i anslutning till skolan. Mjölgränd förskola är ett fristående hus och Sjöängens förskola håller till i samma byggnad som Lugnviksskolans tidigaredel. Respektive förskola har tre avdelningar med plats för 18 barn i vardera. I dagsläget är det full beläggning och kö till de båda förskolorna. Avståndet till Lugnviks centrum är ca 1,5 km.

Då planläggningen av Brittsbo möjliggör en stor mängd nya bostäder ökar även efterfrågan på en närliggande förskola. Inom avsatt område i planområdet medges markanvändningen skola; förskola, och bostäder; äldreboende. Ytan är anpassad för fyra avdelningar förskola, men skall även vid annat behov kunna bebyggas med ett äldreboende. Även inom Sånghusvallen inom Krokoms kommun har det byggts en förskola med 5 avdelningar och det planeras en F – 5 skola. Ett eventuellt samnyttjande mellan kommunerna med den nya skolan samt Lugnviksskolan bör kunna utredas.

Inom flerbostadshusområdet tillåts boende med särskild service. Vård- och omsorgsförvaltningen har ett behov av lägenheter med 2 rok. Dessa bör in-

rymmas i den planerade utbyggnaden av flerbostadshusen samt att till dessa lägenheter ordnas en gemensam entré.

Kommersiell service

Inom eller i direkt närhet till planområdet är möjligheten till dagligvaruhandel dålig. Det finns ingen dagligvaruhandel i Lugnvik. Kommersiell service finns inom centrala Östersund samt en stormarknad i Stadsdel Norr.

Tillgänglighet

Samhällsbyggnads målsättning är att en hög orienterbarhet och tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga skall uppnås vid utformning av den yttre miljön, exempelvis markbeläggning, belysning av gång- och cykelbanor och entréer, samt nya bostäder och service inom planområdet.

Området består av naturmark som är bitvis kraftigt kuperat och särskild uppmärksamhet bör därför ägnas åt husens placering. De föreslagna körvägarna överstiger inte 8 % lutning. Marken är relativt lätt att anpassa för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid nybyggnation skall entréer till bostadshus kunna nås med bil. Tillgängligheten inne i bostäderna hanteras i samband med bygglov/anmälan.

Gestaltning

Husen skall placeras längs förgårdsmarken för att få sammanhållna gaturum. Flerbostadshusen bör få en gestaltning som har småstadskaraktär. Lokalgatan som har sin sträckning genom området in i Krokoms Sånghusvallen kan utformas med planteringar om var sida vägen. Inom området är det viktigt att utblickarna mot Storsjön tas tillvara. Mark- och exploateringskontoret är ansvarig för att grovplanera tomterna så att de är anpassade efter intilliggande gata samt kringliggande tomter innan tomterna säljs.

Friytor/Rekreation

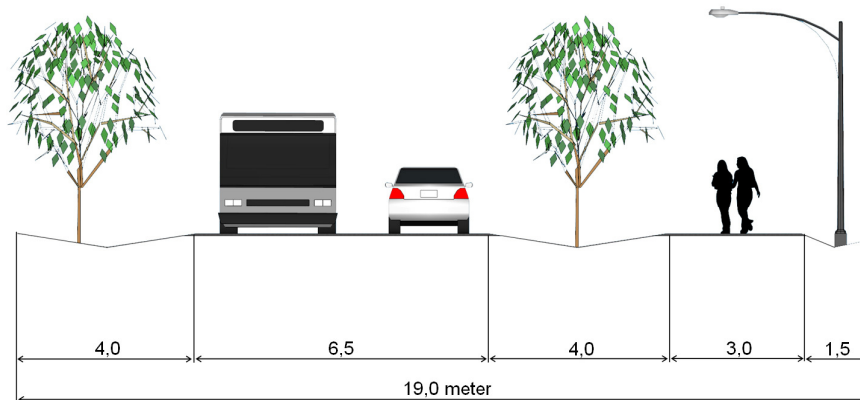
Skogen som sparas inom planområdet är väl lämpad för rekreation, lek och friluftsliv. I skogen inom planområdet finns idag redan naturligt upptrampade stigar. Dessa faller sig naturligt för de framtida boende i området att använda ur rekreationssynpunkt då flera av stigarna sträcker sig genom de delar där skogen skall bevaras. Till Storsjöns strand är det ca 300-400 m. Lugnviks skidspår/elljusspår ligger i direkt anslutning till planområdet på östra sidan. Till närmaste idrottsplats, Hofvallens idrottsplats, är det ca 2 km. Där finns det 2 gräsplaner, friidrottsarena och ishockeyrink. Vid Lugnviksskolan finns en sporthall.

Inom planområdet har stor del av området med befintliga fyllnadsmassor reserverats för grönområden/lekplatser som kan användas både sommar och vinter. De schaktmassor som bildas vid exploatering av planområdet föreslås placeras inom detta område och skapa kullar, från naturområdet i norr och in i bostadsområdet, som kan användas som pulkabacke vintertid.

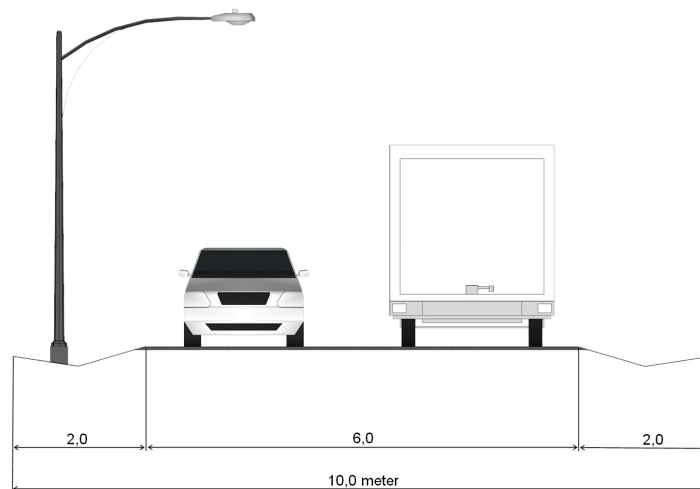
Gator och Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vägstrukturen består av en lokalgata som matar från Norra Åsvägen i söder och har sin sträckning genom planområdet och vidare in i Krokoms kommun och Sånghusvallen där den sedan knyter an till Norra Åsvägen igen. Utifrån lokalgatan kopplas kvartersgator som bebyggelsen knyts till. Vägområdet för lokalgatan är 19 meter och för kvartersgatorna 10 meter.



Föreslagen gatusektion för lokalgatan



Föreslagen gatusektion för kvartersgatorna

En separerad gång- och cykelväg är planerad av Vägverket längs Norra Åsvägens södra sida. En säkrare gångpassage bör därför ordnas i anslutning till den planerade lokalgatan. Detaljplanen ger utrymme för en ev. ombyggnad till cirkulationsplats i korsningen mellan lokalgatan och Norra Åsvägen.

Planområdet har under lång tid använts som strövområde för att ta sig upp till Tysjöarna. E14 har numera mitträcken som gör det omöjligt att ta sig över vägen i anslutning till planområdet. En diskussion pågår där en gångbro önskas uppföras för ett samnyttjande mellan Östersunds och Krokoms kommuner på Krokomsidan, exempelvis vid parkeringsfickan på norra sidan om E14.

Kollektivtrafik

Närmaste busslinje finns vid Norra Åsvägen, ca 100-400 m gångavstånd. En bättre trafiklösning ses över av trafik och park vid korsningen Norra Åsvägen och den planerade Lokalgatan för att skapa en säkrare övergång för de oskyddade trafikanterna. Vägverket planerar att bygga ut en separerad gc-väg längs med södra sidan om Norra Åsvägen, som tidigare utförts inom Krokoms kommun. Vid utbyggnad av gc-vägen bör även fickor för busshållplatser ses över. Samhällsbyggnads intentioner, tillsammans med Krokoms kommun, är att bygga en fungerande länk mellan Brittsbo och Sånghusvallen där kollektivtrafiken skall kunna trafikera genom bostadsområdena.

Parkering, varumottag, utfarter

Behov av parkeringsplatser skall tillgodoses på egen fastighet. Förskolans behov av angöring för hämtning och lämning av barn, varumottagning och sophämtning skall ske inom fastigheten.

Hälsa och Säkerhet***Skyddsrum***

Planområdet omfattas inte av skyddsrumsområde varför något skyddsrum inte behöver uppföras.

Räddningstjänst

Insattiden till området är mindre än tio minuter. Brandposter skall uppföras vid behov.

Farligt gods

För Östersund är E14 anvisad väg för farligt gods. Anvisad infart in till stadskärnan är via Lugnvik. Planområdets skyddsavstånd överstiger det utredningsavstånd som finns avseende till E14 så inga problem torde föreligga för nya bostäder inom området avseende transporter av farligt gods.

Förorenad mark

På fastigheten Östersunds-Byn 1:54 har det under några år på 1950-talet funnits en förnickligningsfabrik (ytbehandlare). Det var en mindre verksamhet men i dagsläget är det okänt vilka kemikalier som har använts och i vilken utsträckning. På liknande verksamheter har det använts till exempel lösningsmedel, oljor, metaller. Då det sedan 1970-talet har varit Fjälldalens konservfabrik som tillverkar sylt på fastigheten Östersunds-Byn 1:54 bör det ha blivit sanerat sedan förnickligningsfabriken haft sin verksamhet där. Fjälldalens konservfabrik har en befintlig dricksvattentäkt med två brunnar som har kontrollerats regelbundet och inga kemikalier har upptäckts i vattnet. Efter samråd med miljö och hälsa samt länsstyrelsen anses inte den tidigare verksamheten påverka den planerade exploateringen.

På fastigheten Östersunds-Byn 1:56 finns en verkstadsbyggnad. Den sista tiden varit den fungerat som hobbyverkstad för sporadiskt bilmek men innan dess har det varit en mindre bilverkstad. Tunnor med oljor har då förvarats utanför verkstaden och det finns en risk att spill eller bristfällig hantering av

dessas eller annan aktivitet på området, kan ha förorenat marken. Eventuella föroreningar är troligtvis mycket begränsade. Framförallt planeras det vägar över fastigheten men eftersom bostäder planeras i närheten bör översiktliga miljötekniska undersökningar utföras i anslutning till verkstaden i samband med exploateringen så att området saneras helt från eventuell förorenad mark vid schaktning.

En kompletterande översiktlig miljöteknisk undersökning på fyllnadsmassorna (OSD 304) är utförd 2009-09-28, reviderad 2009-11-20, av Sweco Infrastructure AB. Slutsatserna sammanfattas kortfattat nedan.

Resultatet av den inledande miljötekniska markundersökningen visade på närvaro av organiska föroreningar, främst i tre borrhål. För att klargöra utbredningen av föroreningarna rekommenderades kompletterande undersökningar i anslutning till dessa punkter. Resultaten av de kompletterande undersökningarna visar på en låg föroreningsnivå. Påträffade organiska föroreningar bedöms inte utgöra någon risk för vare sig miljön eller människor som framgent kommer att vistas i området. Beträffande de förhöjda metallhalter som undersökningen visade bedöms vara geologiskt betingade. Mot bakgrund av ovanstående görs bedömningen att något åtgärdsbehov inte längre föreligger inom undersökt område i Brittsbo. Den miljötekniska undersökningen finns som helhet hos samhällsbyggnad/plan och bygg.

Störningar

De befintliga industrifastigheterna har sedan tidigare planbestämmelsen J_m för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Planbestämmelsen bevaras och ett skyddsavstånd till bostäder uppnås till 50 meter.

De störningar som kan väntas uppstå och som redan idag kan upplevas som ett problem i området är buller från Norra Åsvägen. Beräkningar är gjorda utefter Norra Åsvägen. Resultatet innebär att ett skyddsavstånd från Norra Åsvägen behövs för att klara de riktvärden som finns angivna för nybyggnation av bostadsbebyggelse. Beräkningar har utförts och vid ca 36 meter från vägen beräknas riktvärdena klaras, ekvivalentnivån, beräknat 53 dBA, och maxnivån, beräknat 70 dBA. För att motverka störningar från Norra Åsvägen för de boende skall verksamheter för hantverk och liknande som ej är störande placeras närmast vägen. Trafikbuller kan inom planområdet även uppfattas från E14 men ett skyddsavstånd på 200 meter till bostäder gör att riktlinjerna för buller klaras.

Trygghet

På södra sidan Norra Åsvägen är det tidigare planlagt för en separat gång- och cykelväg för att höja trafiksäkerheten vilket ger en tryggare miljö för fotgängare och cyklister. En säkrare trafiklösning skall ses över för att skapa en säkrare övergång för oskyddade trafikanter vid korsningen Norra Åsvägen och den planerade lokalgatan in i området. Lokalgatan som sträcker sig in i Krokoms kommun planeras med en separat gång- och cykelväg norr om gatan som ökar tillgängligheten i och genom planområdet. För att skapa trygghet i området skall alla gator vara belysta. Belysningen placeras så att den i första hand lyser upp gång- och cykelvägen i enlighet med kommu-

nens nyantagna principer för belysning av gaturum. Detta för att de presumtiva boende ovanför Norra Åsvägen lättare och säkrare skall kunna ta sig ned till Storsjön och in mot Östersund samt för att allmänheten nedan Norra Åsvägen skall kunna röra sig lättare upp mot naturområdet kring Tysjöarna.

Jämställdhet

Genomförande av detaljplanen bedöms medföra positiva effekter i linje med kommunens målsättningar när det gäller jämställdheten. Området är attraktivt och lämpligt för förtätning och utveckling. Invånarna i Östersund efterfrågar både villatomter och hyresrätter. Planområdet får en användning med bostäder vilket bidrar till ökad trygghet.

Kommunikationerna utökas inom området vilket ger goda möjligheter att skapa ett mer jämställt samhälle. Då en förskola planeras inom planområdet underlättas möjligheten för föräldrar att dela på ansvaret för hem och barn. Rekreativsmöjligheterna är idag stora dagtid inom planområdet medan det under kvällstid kan upplevas skrämmande då det är dåligt belyst. Genom exploateringen av området med belysning och bostäder skall det vara ett tryggt område att vistas i för både män och kvinnor.

Inverkan på miljön

Den föreslagna bostadsbebyggelsen innebär att planlagd industrimark tas i anspråk för bostadsändamål. Samhällsbyggnad anser att exploateringen kan genomföras utan större inverkan på landskapets natur- och kulturvärden. Förslaget har stöd i översiktsplan för Östersunds kommun. Den trafikökning som utbyggnaden av området innebär förväntas ha viss inverkan på trafikmängderna på Norra Åsvägen. Närheten till Östersunds centrum och en utbyggd separat gång- och cykelbana längs med vägen uppmuntrar till en ökad cykeltrafik. En utökad kollektivtrafik genom området samordnat med Krokoms kommun bidrar till minskat personbilsanvändande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Anslutning till va-nätet skall ske. Huvudledning för vatten och avlopp till Krokoms kommun går genom området norr om fastigheten Östersunds-Byn 1:102. Dagvatten kan tas om hand om lokalt eller alternativt att kommunen tillhandahåller dagvattenanslutning. En ledning för brandvatten behöver förläggas inom gatumark. Teknisk förvaltning/vatten & avlopp anordnar behov av brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Fastigheten Östersunds-Byn 1:54 med Fjälldalens konserverfabrik har befintlig dricksvattentäkt med två brunnar där vattnet används som kylvatten i produktionen. Kommunalt VA används för produktionsvattnet. Samhällsbyggnad gör bedömningen att exploateringen inte bör innebära att brunnarna sinar ut men om så är fallet bör fastigheten även använda kommunalt VA

som kylvatten. Fastigheten är inom verksamhetsområdet för kommunalt VA vilket innebär att fastigheten har möjlighet att nyttja kommunalt vatten även för kylvatten.

Krokoms kommun har avtal om anslutning till Östersunds kommuns allmänna VA-anläggning. Östersunds kommun har åtagit sig att i förbindelsepunkt "Brittsbo" enligt avtal, till Krokoms kommun leverera renvatten och från Krokoms kommun mottaga, samt genom sin avloppsanläggning avleda, spillvatten och dagvatten i en omfattning som anges under dimensionerande flöden.

Värme och kyla

Jämtkraft har meddelat intresse om att bygga ut fjärrvärme nätet i området och ny bebyggelse avses ansluta till fjärrvärmenätet. Fjärrvärme finns idag framdraget i Rönnvägen – Björkvägen samt att Jämtkraft har dragit fram fjärrvärme till Sånghusvallen i Krokoms kommun via Brittsbo.

El och fiber

Jämtkraft Elnät AB ansvarar för områdets elförsörjning. Varje ny byggnad kan anslutas till Jämtkrafts ledningsnät. Lokalgator och gång- och cykelväg skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska el-/ teleledning. 2 transformatorstationer bör uppföras inom planområdet, de får placeras på mark för bostadsändamål. Det finns möjlighet att fiberansluta området.

Avfall

Kommunal hämtning av hushållsavfall kommer att ske från varje fastighet. Avfallet sorteras i två fraktioner, komposterbart och brännbart. Sopbilar kan angöra bostadshusen med goda vändmöjligheter på kvartersgatorna. För övrig deponi finns närmaste större central återvinningsstation finns i Odenskog.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen föreslås vara fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Ingen förändring av bygglovplikten föreslås.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Gunilla Bergström, samhällsbyggnad/miljö och hälsa, har besvarat frågor rörande förorenad mark. Johan Persson, samhällsbyggnad/miljö och hälsa har utfört bullerberäkningar för planområdet.

Östersund den 18 november 2009

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Emma Ödeen
Planingenjör