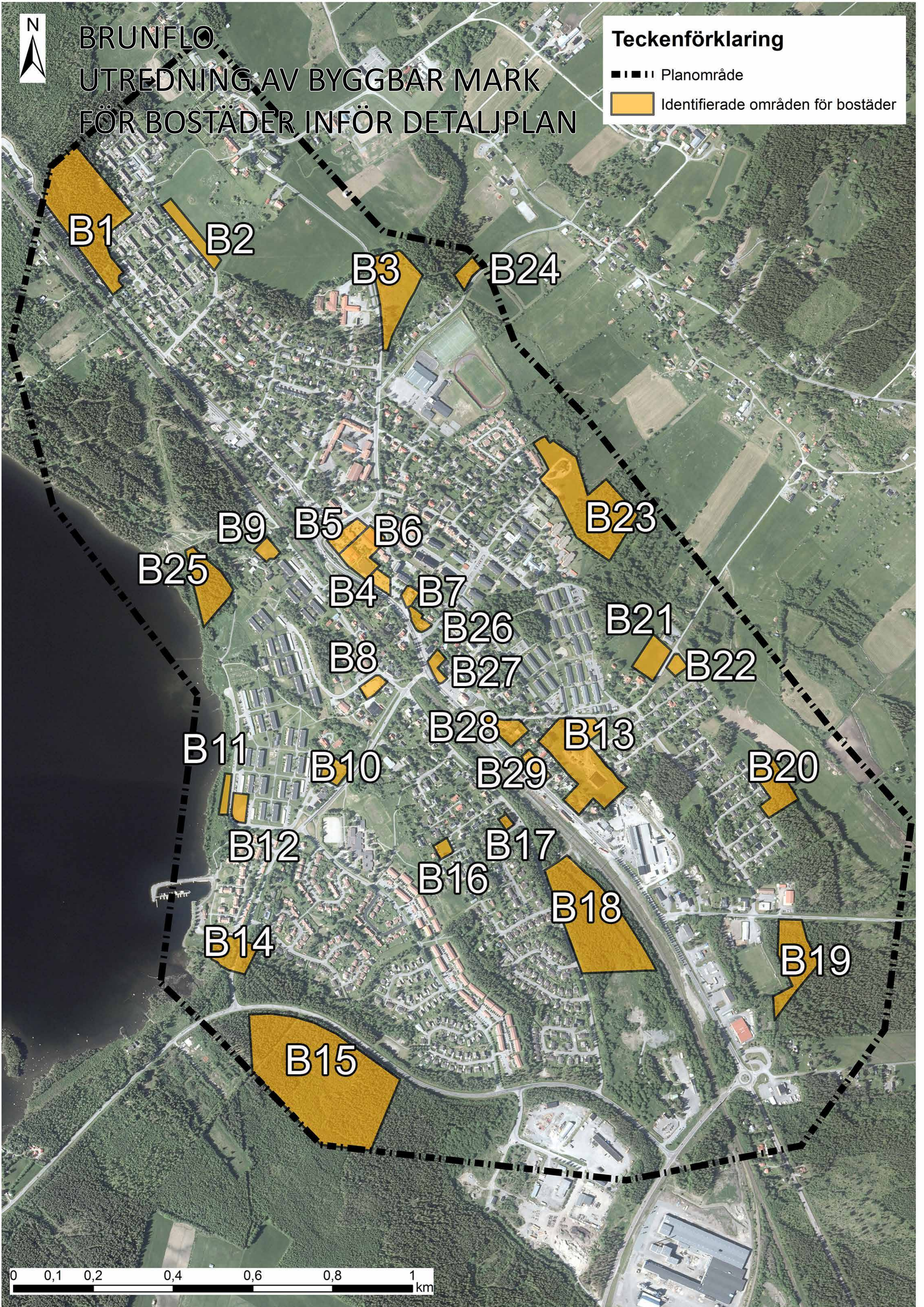




BRUNFLO
UTREDNING AV BYGGBAR MARK
FÖR BOSTÄDER INFÖR DETALJPLAN

Teckenförklaring

- ■ ■ ■ Planområde
- Identifierade områden för bostäder



BRUNFLO

UTREDNING AV BYGGBAR MARK FÖR BOSTÄDER INFÖR DETALJPLAN

KUND

Östersunds kommun

KONSULT

WSP Samhällsbyggnad
WSP Sverige AB
Samuel Permansgata 8
831 31 Östersund
Besök: Hamngatan 11B
Tel: +46 10 7225000

wsp.com

KONTAKTPERSONER

Birgitta Westerlind
birgitta.westerlind@wsp.com
Tel 010-722 90 84

David Engström
david.engstrom@wsp.com
Tel 010-7229095

Maria Liinasaari
maria.liinasaari@wsp.com
Tel 010-7210107

Johan Öberg
johan.oberg@wsp.com
Tel 010-7228693

UPPDRAG

Det har tidigare gjorts en ortsanalys för Brunflo som pekat ut ett antal möjliga bostadsområden. Östersunds kommun vill nu att byggbar mark utreds på en djupare nivå. Förutom att gräva djupare på de områden som pekats ut i ortsanalysen ska även ytterligare områden föreslås. Avgränsningen av utredningsområdet är desamma som i ortsanalysen.

Målbilden med uppdraget är att beställaren ska få en lista över områden i Brunflo som kan byggas med olika typer av bostäder som till exempel flerbostadshus, radhus, kommunala boenden med mera.

Följande har gällt för uppdraget

- Bortse från målkonflikter, det vill säga välj inte bort något område med tanke på en möjlig konflikt. Redovisa däremot möjliga målkonflikter.
- Byggnation kan medges inom grönområden enligt framtagen ortsanalys. Däremot inte inom utpekade värdefulla grönområden.
- Möjliga områden ska inte redovisas som illustrationskartor, däremot ska det framgå vad området framför allt är lämpligt för, till exempel flerbostadshus, äldreboende etc.
- I Brunflo finns en befolkning som är åldrande. Samtidigt finns det få flerbostadshus som har tillgång till hiss. Det finns därför behov av flerbostadshus med hiss. Lämpliga områden där det ryms minst fyra våningar bör därför föreslås om det är möjligt.
- Även lämpliga områden på privata fastigheter kan pekas ut.
- Det är möjligt att föreslås byggnation på jordbruksmark men enbart om det är förenligt med kommunens ställningstagande kring jordbruksmark från översiktsplanen Östersund 2040. Det ska i så fall framgå om det är jordbruksmark.

Uppdraget har gjorts i följande steg

1. Framtagande och definition av nyckelfaktorer för möjliga bostadsområden
2. Analyskartor utifrån framtagna nyckelfaktorer
3. Översiktligt utpekande av möjliga bostadsområden
4. Precisering av utmaningar och möjligheter för respektive område

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DEFINITION AV NYCKELFAKTORER	3
FRAMTAGNA ANALYSKARTOR	5
KARTA 1 - 300 METER KVARTERSLEKPLATS	5
KARTA 2 - GRÖNOMRÅDEN OCH KULTURMILJÖER	6
KARTA 3 - 300 METER BUSSHÅLLPLATS	7
KARTA 4 - 1 KM JÄRNVÄGSSTATION	8
KARTA 5 - 1 KM DAGLIGVARUBUTIK	9
KARTA 6 - 200 SAMT 300 METER BRUKNINGSCENTRUM SAMT JORDBRUKSMARK	10
KARTA 7 - SKYDDSAVSTÅND INDUSTRIER, KRAFTLEDNINGAR, ÖVERSVÄMNING	11
KARTA 8 - BYGGNADSFRI AVSTÅND IDAG	12
KARTA 9 - BULLER IDAG (AVSTÅND TILL 60 dBA)	13
KARTA 10 - BYGGNADSFRI AVSTÅND EFTER FÖRBIFART ENLIGT KORRIDOR GRÖN (HUVUDALTERNATIVET)	14
KARTA 11 - BULLER EFTER FÖRBIFART (AVSTÅND TILL 60 dBA)	15
KARTA 12 - KOMMUNALÄGD MARK	16
KARTA 13 - IDENTIFIERADE OMRÅDEN FÖR BOSTÄDER EFTER ANALYSEN	17
IDENTIFIERADE OMRÅDEN FÖR BOSTÄDER	18
B1 TOLVMANSVÄGEN	18
B2 LAGMANSVÄGEN	19
B3 KYRKVÄGEN	20
BRUNFLO CENTRUM	21
B4 PARKERING VID KONSUM	22
B5 CENTRUMVÄGEN	23
B6 BRUNFLO TORG	24
B7 BRUNFLO-VIKEN 1:66	25
B8 BRUNFLO-VIKEN 1:84	26
B9 FYNDVÄGEN	27
B10 MARIEBYVÄGEN NORR	28
B11 SJÖVÄGEN VÄSTER	29
B12 SJÖVÄGEN ÖSTER	30
B13 VILLAVÄGEN	31
B14 KAROSSVÄGEN	32
B15 MARIEBYVÄGEN SÖDER	33
B16 TEGVÄGEN	34
B17 MARMORVÄGEN	35
B18 BÄCKVÄGEN	36
B19 RISSNAVÄGEN	37
B20 VIOLVÄGEN	38
B21 GUSTAVÄGEN VÄSTER	38
B22 GUSTAVÄGEN ÖSTER	40
B23 BRUNFLO HÄLSOCENTRAL	41
B24 ÅKREVÄGEN	42
B25 NORR OM SJÖVÄGEN	43
B26 BRUNFLO-VIKEN 1:55 MFL	44
B27 BRUNFLO-ÄNGE 1:38 MFL	45
B28 BRUNFLO-ÄNGE 1:68 MFL	46
B29 BRUNFLO-ÄNGE 1:11 MFL	47

DEFINITION AV NYCKELFAKTORER EFTER GENOMGÅNG AV-KOMMUNALA RIKTLINJER, AKTUELL LAGSTIFTNING MM

Namn på attribut	Definition	Källa
Nr	Nummer	-
Namn	Populärnamn	-
Storlek	Storlek i kvadratmeter avrundat till närmaste hundratal	-
Kommunalägd mark	Om kommunen äger marken	-
Flerbostadshus	Anger om det är lämpligt att bygga flerbostadshus i två-tre våningar, dvs lägenhetshus med ett eller flera trappuppgångar alternativt loftgångar. Exempel på bebyggelse är Ärtvägen i Odensala (Lillsjön) eller Sjövägen i Brunflo. Vid bedömningen har hänsyn tagits till kommunens ställningstagande i översiktsplanen Östersund 2040 om att skapa en stad och tätorter med blandad bebyggelse och olika boendetyper.	1,7
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Anger om det är lämpligt att bygga flerbostadshus med fyra våningar eller fler med tanke på möjligheterna att ordna friytor, parkering, landskapsbild, anpassning till befintlig bebyggelse och eventuell kulturhistoriskt särskilt värdefull bebyggelse. Det sista ställer högre krav på anpassning enligt PBL. Vid bedömningen har hänsyn tagits till kommunens ställningstagande i översiktsplanen Östersund 2040 om att skapa en stad och tätorter med blandad bebyggelse och olika boendetyper.	1,7
Äldreboende, 1 våning	Anger om platsen uppfyller riktlinjerna för äldreboende från kommunens översiktsplan Östersund 2040, det vill säga att de ska vara platser där kollektivtrafik kan användas av anhöriga, personal och boende. Formen på den möjliga byggnaden ska möjliggöra för gemensamma utrymmen. Ytan på området ska vara tillräckligt stor för att det ska gå att få plats med ett större äldreboende i en våning (motsvarande en av byggnader på Skogsbruksvägen). Exempel på bebyggelse är Skogsbruksvägen i Torvalla. Platsen ska även klara de högre kraven på översvämningsrisk. Det betyder att färdigt golv ska kunna placeras en halvmeter över flödesnivån Qmax (dvs. 296,85)	1
Äldreboende/seniorboende, hiss	Anger om platsen uppfyller riktlinjerna för äldreboende från kommunens översiktsplan Östersund 2040, det vill säga att de ska vara platser där kollektivtrafik kan användas av anhöriga, personal och boende samt lokaliseras så att ortens centrum stärks. Formen på den möjliga byggnaden ska möjliggöra för gemensamma utrymmen. Våningsantalet ska vara minst fyra våningar för att de ökade kostnaderna för att insallera hiss ska vara ekonomiskt försvarbart. Exempel på bebyggelse är nytt trygghetsboende på Remonthagen, äldreboende på Solliden samt nytt planerat äldreboende på Solliden. Platsen ska även klara de högre kraven på översvämningsrisk. Det betyder att färdigt golv ska kunna placeras en halvmeter över flödesnivån Qmax (dvs. 296,85)	1
LSS-boende, servicebostad	Anger om platsen uppfyller riktlinjerna för LSS-boende från kommunens översiktsplan Östersund 2040, det vill säga att de ska integreras i befintlig bebyggelse samt placeras på platser där kollektivtrafik kan användas av anhöriga, personal och boende. Platsen ska även klara de högre kraven på översvämningsrisk. Det betyder att färdigt golv ska kunna placeras en halvmeter över flödesnivån Qmax (dvs. 296,85)	1,15
LSS-boende, gruppboende	Anger om platsen uppfyller riktlinjerna för LSS-boende från kommunens översiktsplan Östersund 2040, det vill säga att de ska integreras i befintlig bebyggelse samt placeras på platser där kollektivtrafik kan användas av anhöriga, personal och boende. Platsen ska även klara de högre kraven på översvämningsrisk. Det betyder att färdigt golv ska kunna placeras en halvmeter över flödesnivån Qmax (dvs. 296,85). Anger även om volymen och våningsantalet på byggnaden är lämpligt med tanke på Socialstyrelsens riktlinjer om gemensamma ytor samt att "I en gruppboende bör i regel endast tre till fem personer bo. Ytterligare någon boende bör kunna accepteras men endast under förutsättning att samtliga personer som bor i gruppboendet tillförsäkras goda levnadsvillkor." Det senare innebär att det framför allt handlar om mindre byggnader. I fall där platsen i sig är lämplig för en gruppboende enligt LSS men där högre bebyggelse bör prioriteras anges därför kanske i kolumnen.	1,15
Småhus	Anger om området är lämpligt för villor, radhus eller kedjehus. Vid bedömningen har hänsyn tagits till kommunens ställningstagande i översiktsplanen Östersund 2040 om att skapa en stad och tätorter med blandad bebyggelse och olika boendetyper.	1
Antal bostäder	Uppskattat antal bostäder/lägenheter baserat på fördelning enligt kommentarer. Antalet är baserat på de volymer och våningsantal som kan tänkas rymmas på platsen samtidigt som krav på parkering och friyta i PBL kan uppfyllas. En jämförelse med antal lägenheter i liknande byggnadskropp har gjorts. Eftersom kommunens parkeringstal anger parkering per BTA och inte per lägenhet kan eventuellt något fler lägenheter rymmas om fastighetsägaren väljer att uppföra framför allt små lägenheter.	7, 13
Strandskydd	I redan planlagda områden är strandskyddet generellt upphävt men det återinträder om en ny detaljplan tas fram. Strandskyddet är generellt 100 meter från sjöar och vattendrag. Kolumnen visar om området ligger inom 100 meter från Storsjön eller annat vattendrag. Särskilt skäl enligt angivna kommentarer bedöms finnas.	12
Byggnation kommunal väg	Om det behövs byggnation av nya vägar där huvudmannaskapet måste vara kommunalt enligt 4 kap. 7 § PBL	7
300 meter busshållplats	Om området ligger inom 300 meter från busshållplats med god turtäthet enligt riktlinjer i översiktsplanen Östersund 2040	1
300 meter kommunalt grönområde	Om området ligger inom 300 meter från kvarterslekplats eller annat i ordningsställt grönområde enligt riktlinjer i plan för naturvård och park	2

50 meter grönyta	Anger om det bedöms möjligt att skapa en grönyta/friyta inom 50 meter (på den egna fastigheten enligt riktlinjer i översiktsplanen Östersund 2040 samt plan för naturvård och park)	1,2
1 km järnvägsstation	Anger om området ligger inom 1 km från järnvägsstation enligt riktlinjer i översiktsplanen Östersund 2040	1
1 km dagligvarubutik	Om området ligger inom 1 km från dagligvarubutik enligt nyckeltal i översiktsplanen Östersund 2040	1
Detaljplan nummer	Plannummer för gällande detaljplan	-
Planlagt som	Vad detaljplanen anger för området	-
Kvartersmark i gällande detaljplan	Anger om området är planlagt som kvartersmark	-
Antal våningar i gällande detaljplan	Anger antal våningar i gällande detaljplan för att få en uppfattning vad skillnaden blir om det byggs enligt förslaget jämfört med om det byggs enligt gällande detaljplan	-
Planändring	Om föreslagen byggnation kräver planändring	-
Grönområde i ortsanalys	Om området är utpekats som grönområde (strandområde eller skogsmark) i ortsanalysen. Däremot pekas inga områden som är utpekade som värdefulla grönområden ut.	5
Jordbruksmark	Jordbruksmark är skyddat enligt Miljöbalken. Enligt kommunens översiktsplan Östersund 2040 får jordbruksmark bebyggas om det innebär förtätning inifrån och ut förutsatt att ingen annan mark finns tillgänglig. Om området utgörs av jordbruksmark enligt Länsstyrelsens geodatabas	1,8,12
Fornlämningar	Om området ligger vid eller i direkt anslutning till en utpekad fornlämning redovisad i Fornsök	9
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	PBL ställer högre krav på anpassning intill kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Kolumnen visar om området ligger i närheten av någon utpekad kulturhistoriskt särskilt värdefull bebyggelse enligt Östersunds kommun kulturmiljöprogram eller kulturhistoriskt värdefull miljö enligt Trafikverkets vägplan för förbifart Brunflo.	6, 10
Nära brukningscentrum	Om området ligger inom 200 respektive 300 meter från brukningscentrum enligt rekommenderade skyddsavstånd för miljö- och samhällsnämnden i Östersunds kommun	4
Risk för störningar jordbruksmark	Om området ligger nära jordbruksmark. Detta kan innebära störningar även om miljö- och samhällsnämndens riktlinjer anger att den här typen av störningar måste accepteras. Kartskiktet jordbruksmark innehåller uppgifter om maximalt stödberättigande jordbruksmark enligt EU:s definitioner.	4
Farligt gods bensinstation	Om området ligger inom 100 meter från bensinstation enligt riktlinjer i Bättre plats för arbete	3
Farligt gods järnväg	Om området ligger inom 150 meter från järnvägen vilket ställer krav på riskutredning i kommande detaljplan enligt ställningstagande i översiktsplanen Östersund 2040. Enligt slutsatser i riskutredning för Ångbryggeriet kan bebyggelse placeras inom 25 meter från järnvägen. Dessa slutsatser bedöms gälla även för Brunflo. Inga områden ligger därmed inom 25 meter från järnvägen.	1
Farligt gods före förbifart	Om området ligger inom 150 meter från nuvarande dragning av E14 vilket ställer krav på riskutredning i kommande detaljplanarbete enligt ställningstagande i översiktsplanen Östersund 2040.	1
Farligt gods efter förbifart	Om området ligger inom 150 meter från föreslagen ny dragning av E14 vilket skulle ställa krav på riskutredning enligt ställningstagande i översiktsplanen Östersund 2040. (Exakt dragning av förbifarten är inte vald vilket innebär att de områden som får ja på den här frågan kan inte planläggas innan exakt dragning av förbifarten är bestämd)	1,6
Vägtrafikbuller före förbifart	För detaljplaner som medger bostäder ställs krav på bullerutredning enligt 4 kap. 33 a § plan- och bygglagen. Kolumnen anger om det kommer att krävas trafikbullerutredning i planarbetet med nuvarande dragning av E14.	7

DEFINITION AV NYCKELFAKTORER EFTER GENOMGÅNG AV KOMMUNALA RIKTLINJER, AKTUELL LAGSTIFTNING MM

Namn på attribut	Definition	Källa
Byggnadsfritt avstånd idag	Anger om området omfattas av byggnadsfritt avstånd till statlig väg, 12 eller 30 meter beroende på väg enligt 47 § Väglagen. (Byggnadsfritt avstånd gäller inte om det tas fram en detaljplan som kommer till slutsatserna att det är möjligt att bygga på närmare avstånd. Byggnation kan därför i vissa lägen komma att kunna byggas närmare än detta)	14
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Anger om området kommer att omfattas av byggnadsfritt avstånd efter en förbifart. (Byggnadsfritt avstånd gäller inte om det tas fram en detaljplan som kommer till slutsatserna att det är möjligt att bygga på närmare avstånd. Byggnation kan därför i vissa lägen komma att kunna byggas närmare än detta)	14
Vägfrafikbuller efter förbifart	För detaljplaner som medger bostäder ställs krav på bullerutredning enligt 4 kap. 33 a § plan- och bygglagen. Kolumnen anger om det kommer att krävas trafikbullerutredning i planarbetet med ny dragning av E14.	7
Buller från spårtrafik	För detaljplaner som medger bostäder ställs krav på bullerutredning enligt 4 kap. 33 a § plan- och bygglagen. Kolumnen anger om det kommer att krävas bullerutredning i planarbetet med tanke på buller från Mittbanan.	7
Översvämning samhällsviktiga verksamheter	Kolumnen anger om marken behöver anpassas för att färdigt golv ska ligga på marknivåer enligt ställningstagande i översiktsplanen Östersund 2040 för samhällsviktiga verksamheter, till exempel äldreboende, LSS-boende (296,85 meter över nollplanet)	1
Översvämning bostäder	Anger om marken behöver anpassas för att färdigt golv ska ligga på marknivå enligt ställningstagande i översiktsplanen Östersund 2040 för bostäder (295,58 meter över nollplanet)	1
Avstånd kraftledning	Minsta avstånd till kraftledning är 10 meter för elsäkerhet. För magnestrålning varierar avståndet beroende på styrka på ledningen. För den ledning som är aktuell är däremot skyddsavståndet för magnestrålning det samma. Kolumnen anger om området ligger inom 10 meter från kraftledning.	11
Störningar verksamheter	Anger om hänsyn måste tas till verksamheter enligt rekommenderade skyddsavstånd i Bättreplats för arbete, dvs. 50 meter till industrikravter, 200 meter till småindustriområde och 500 meter till industriområde	3
Markföreningar	Om området ligger nära idag känd verksamhet som kan förväntas orsakat markförororeninga. Anger även om den är noterad i MIFO.	8

KÄLLFÖRTECKNING

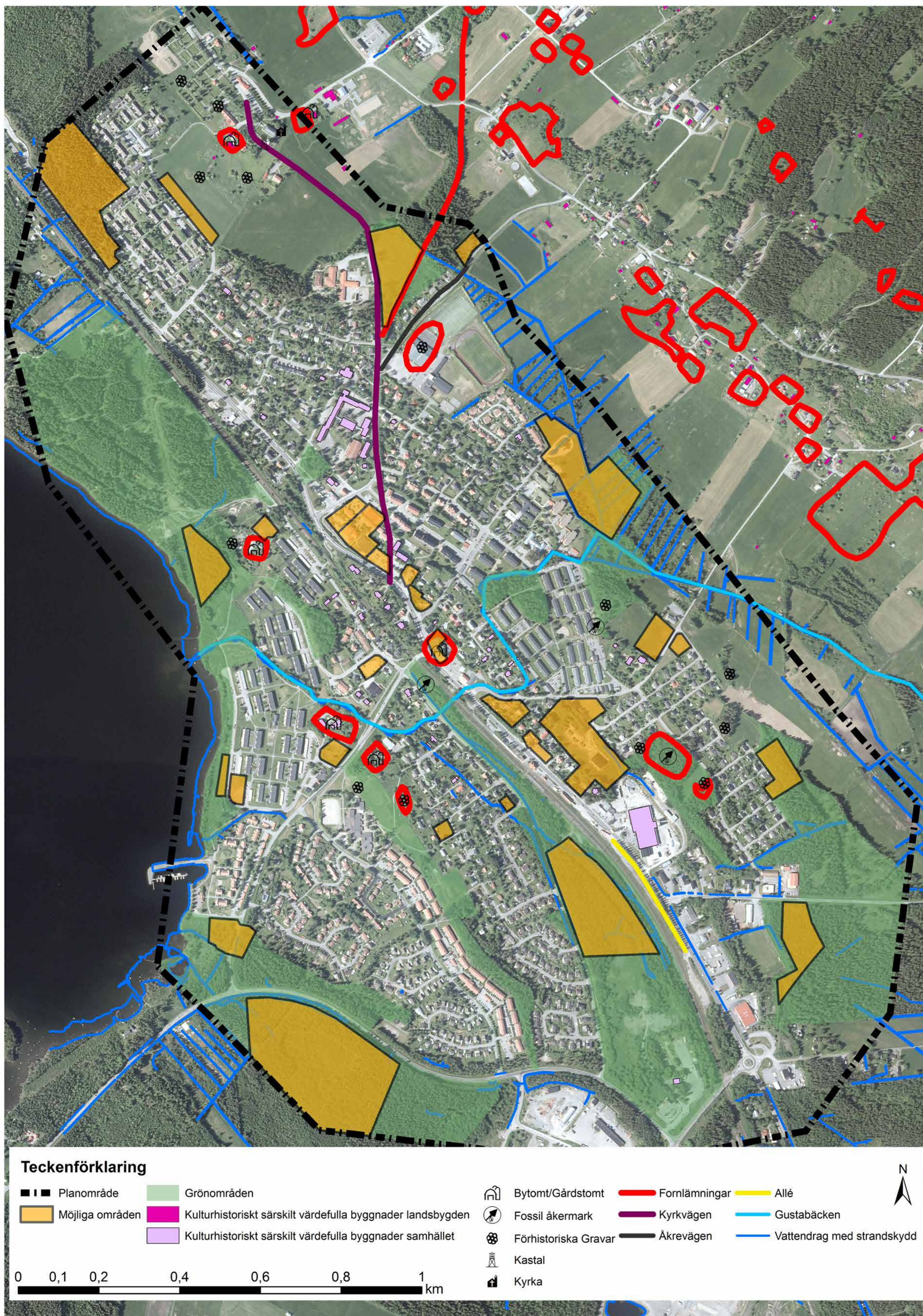
1	Östersunds kommun. Östersund 2014. <i>Östersund 2040</i> .
2	Östersunds kommun. Östersund 2013. <i>Plan för naturvård och park</i> .
3	Boverket. Karlskrona 1995. <i>Bättre plats för arbete. Boverkets allmänna råd 1995:5</i>
4	Östersunds kommun 2014. Riktlinjer skyddsavstånd. Rekommenderade skyddsavstånd vid lokalisering av bostadsbebyggelse och verksamheter. http://koffice.ostersund.se/ktwebbin/ktproxy2.dll?doctype=1&docid=323031345c313131305c31353632303734392e504446&dalid=2014-11-10%2013:12:07:000&extension=pdf (Hämtad 2019-03-26)
5	Tyréns (2018). <i>Ortsanalys Brunflo</i> .
6	Trafikverket. Härnösand 2018. <i>Samrådsunderlag E14/E45 Delen Lockne –Optand. Genomfart Brunflo. Vägplan 2018-03-28</i>
7	Riksdagen 2018. Plan- och bygglag (2010:900) Svensk författningssamling 2010:900 tom SFS 2018:1732. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900 (Hämtad 2019-03-26)
8	Länsstyrelsen 2019. Geodatakatalogen. https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/ (Hämtad 2019-03-26)
9	Riksantikvarieämbetet 2019. Fornsök. https://app.raa.se/open/fornsoek/ (Hämtad 2019-03-26)
10	Östersunds kommun. Välkommen till kulturmiljöwebben. https://kulturmiljo.ostersund.se/ (Hämtad 2019-03-26)
11	Elsäkerhetsverket. Kristinehamn 2012. Byggnader nära kraftledningar.
12	Riksdagen. 2017. Miljöbalk 1998:808 Svenska författningssamling 1998:808 tom SFS 2017:1274. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljobalk-1998808_sfs-1998-808 (Hämtad 2018-03-26)
13	Östersunds kommun. Östersund 2016. <i>Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund</i> .
14	Riksdagen 2018. Väglag (1971:948) t.o.m. SFS 2018:1731. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/vaglag-1971948_sfs-1971-948 (Hämtad 2019-03-29)
15	Socialstyrelsen 2018. Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS. https://www.socialstyrelsen.se/Lists/Artikelkatalog/Attachments/20981/2018-6-12.pdf (Hämtad 2019-04-04)

FRAMTAGNA ANALYSKARTOR

KARTA 1 - 300 METER KVARTERSLEKPLATS



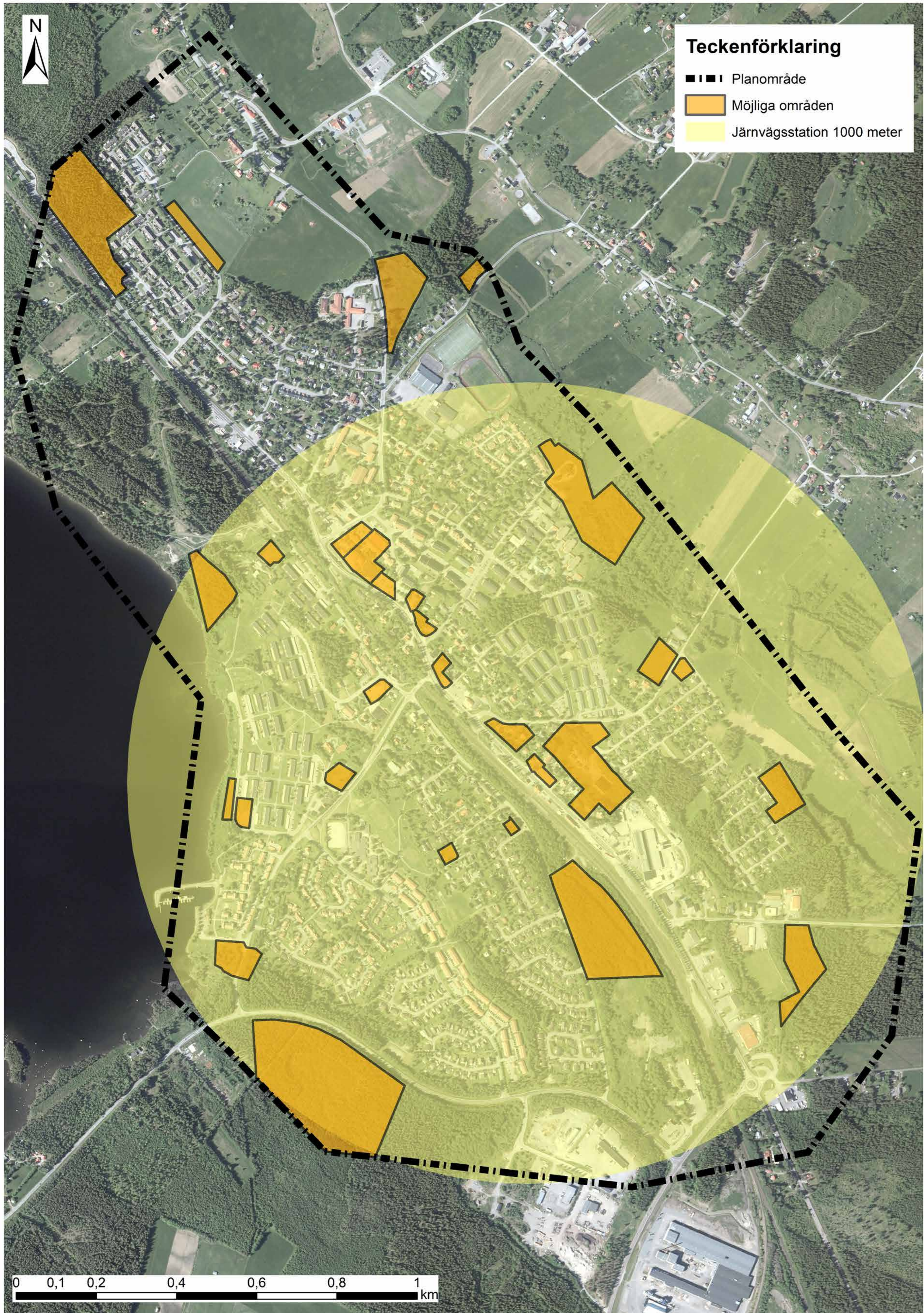
KARTA 2 - GRÖNOMRÅDEN OCH KULTURMILJÖER



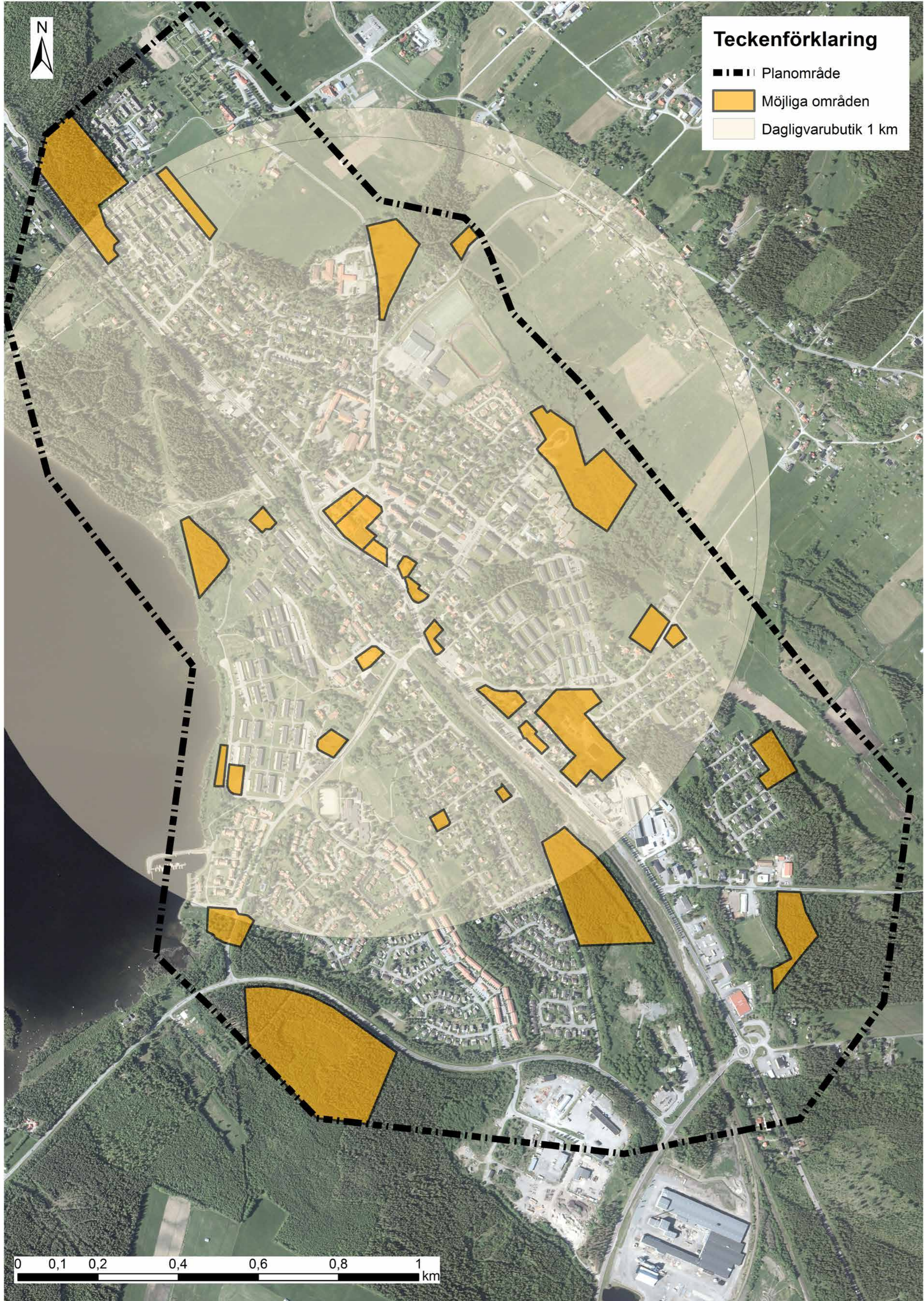
KARTA 3 - 300 METER BUSSHÅLLPLATS



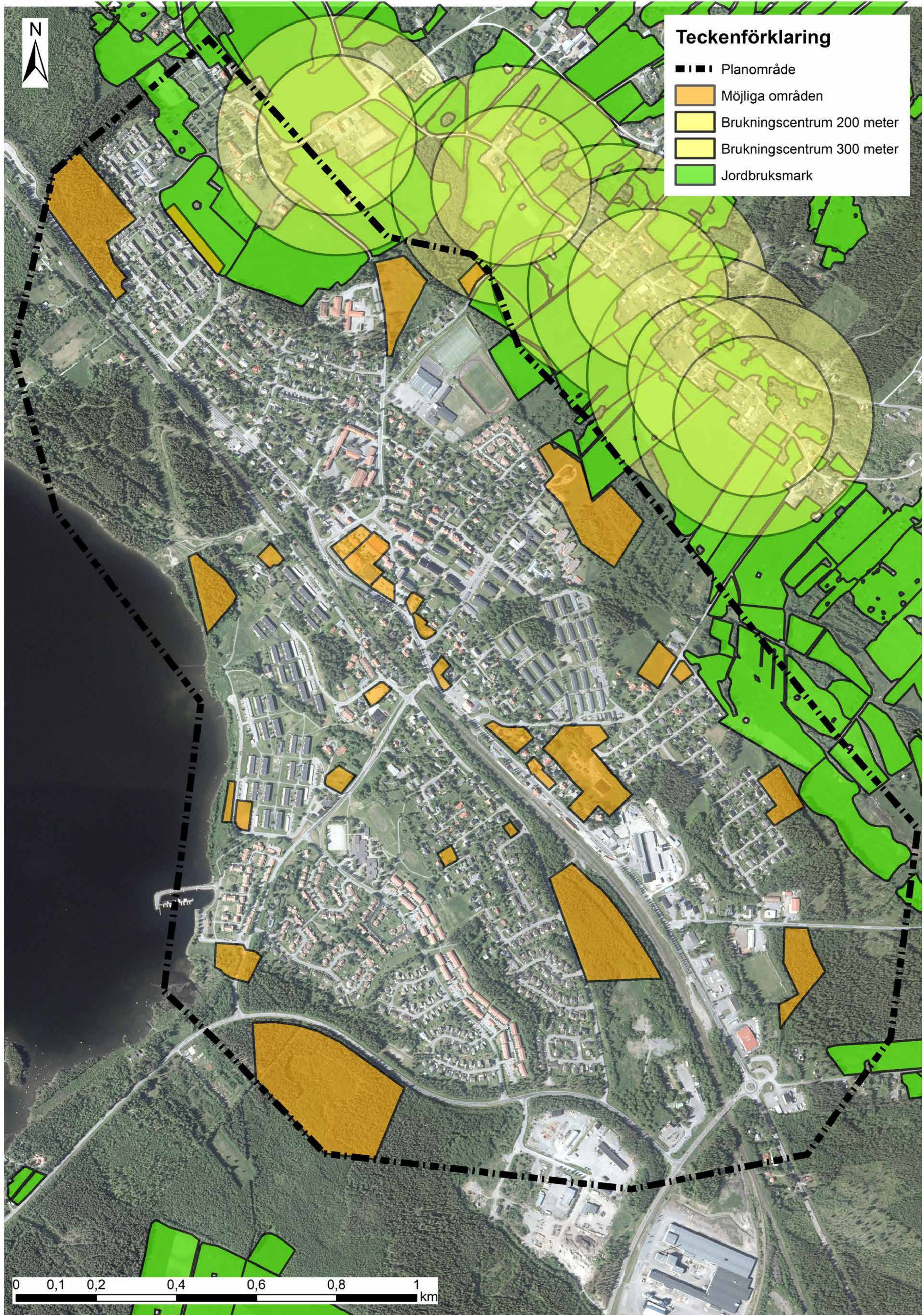
KARTA 4 - 1 KM JÄRNVÄGSSTATION



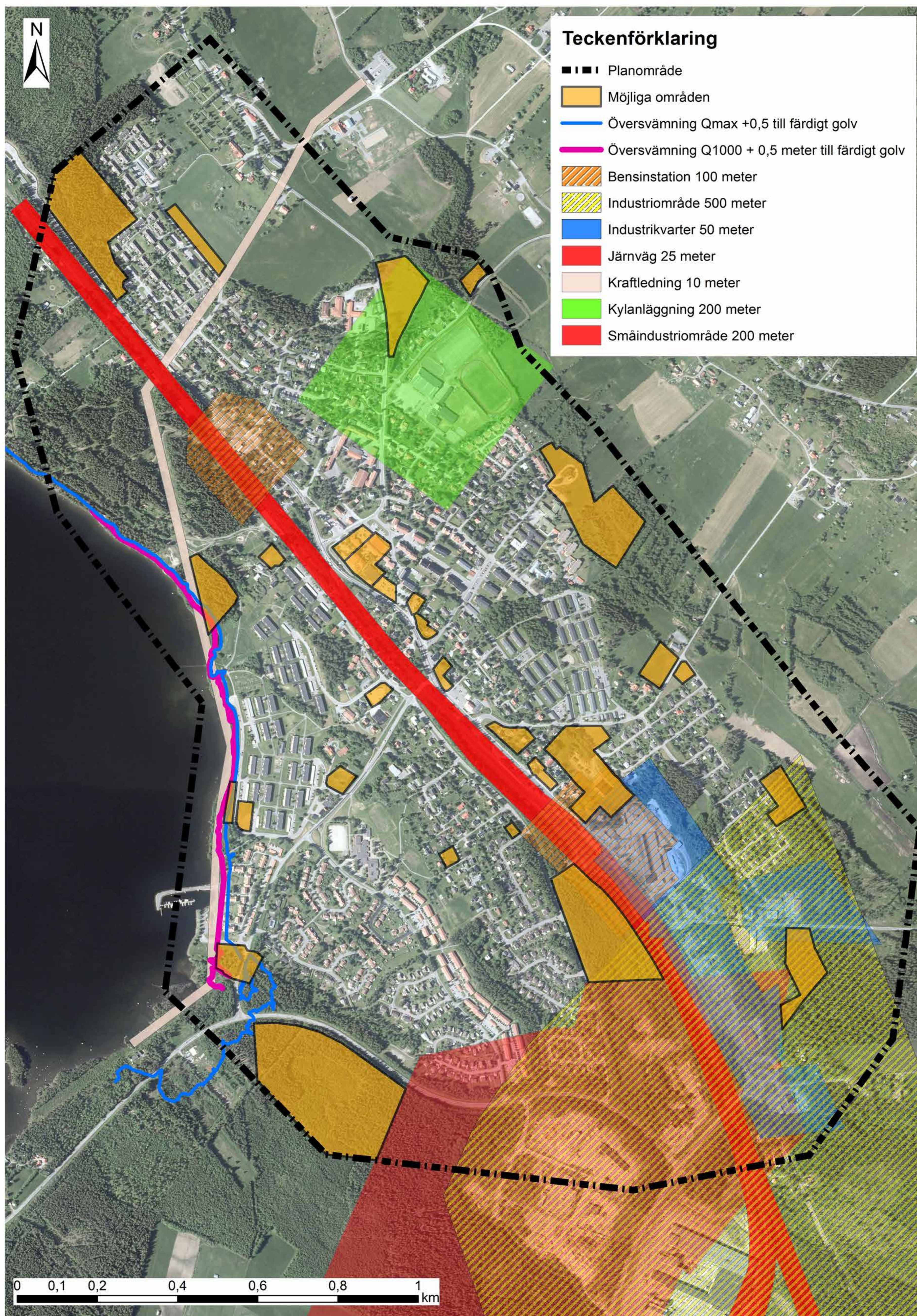
KARTA 5 - 1 KM DAGLIGVARUBUTIK



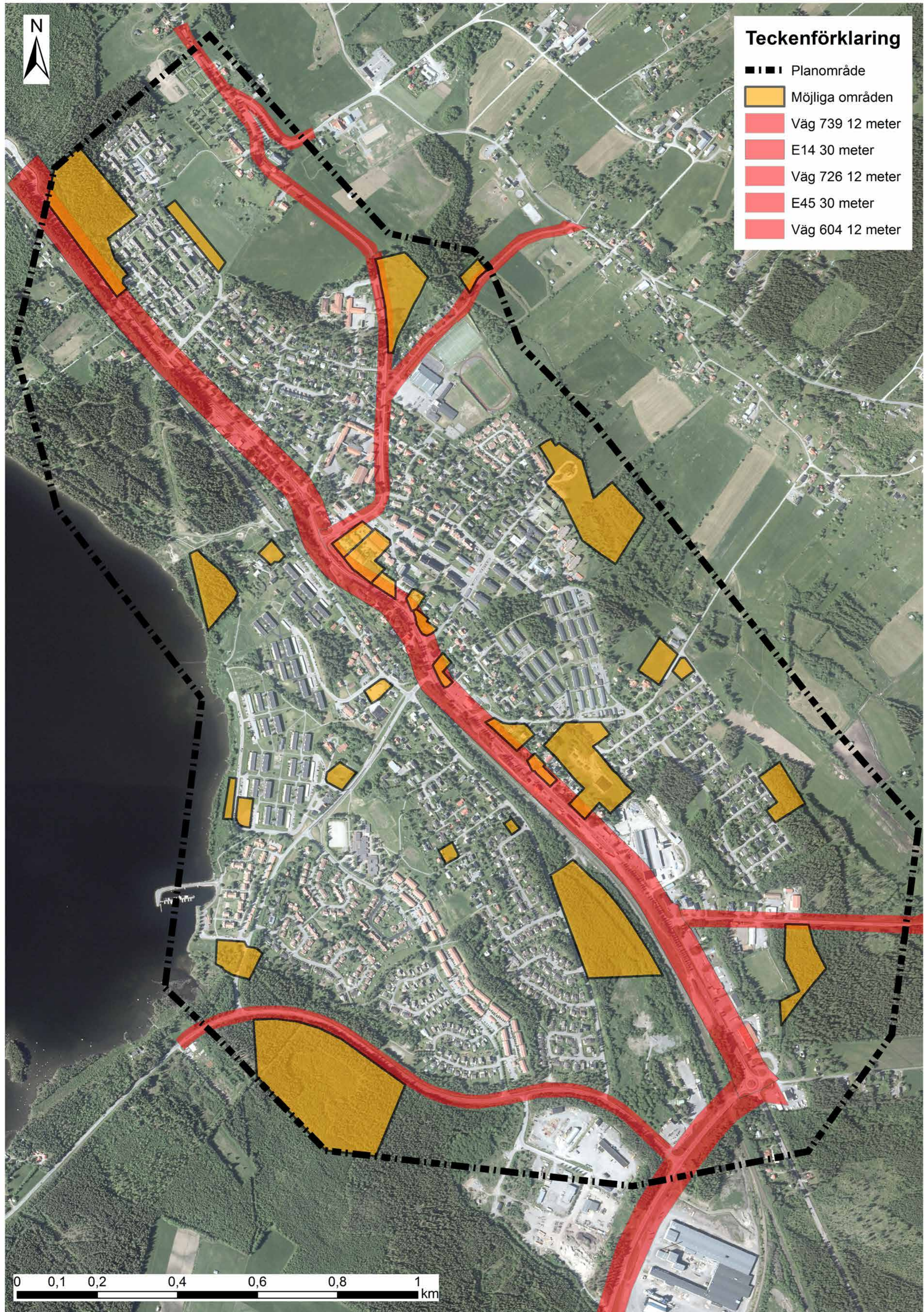
KARTA 6 - 200 SAMT 300 METER BRUKNINGSCENTRUM SAMT JORDBRUKSMARK



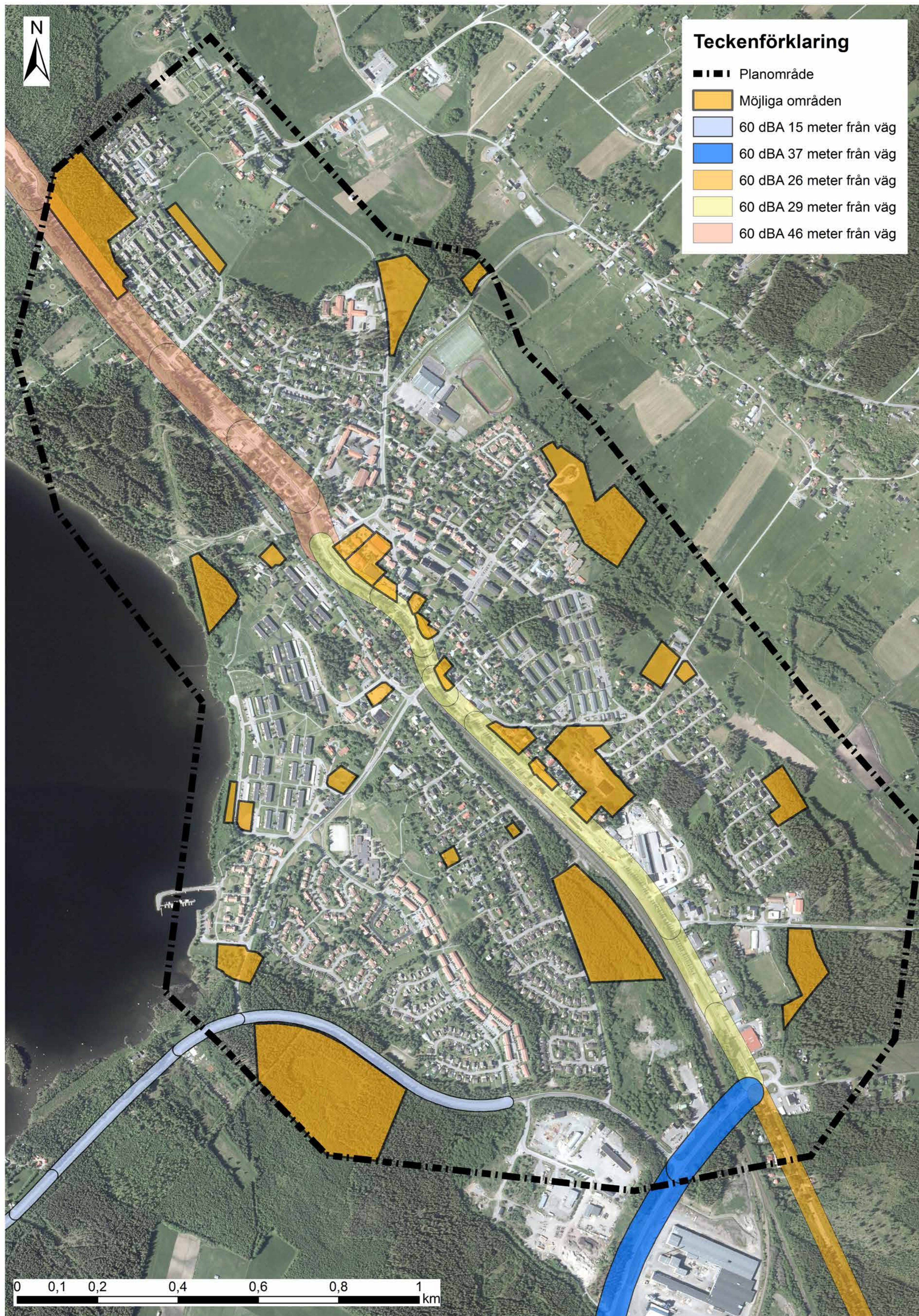
KARTA 7 - SKYDDSAVSTÅND INDUSTRIER, KRAFTLEDNINGAR, ÖVERSVÄMNING



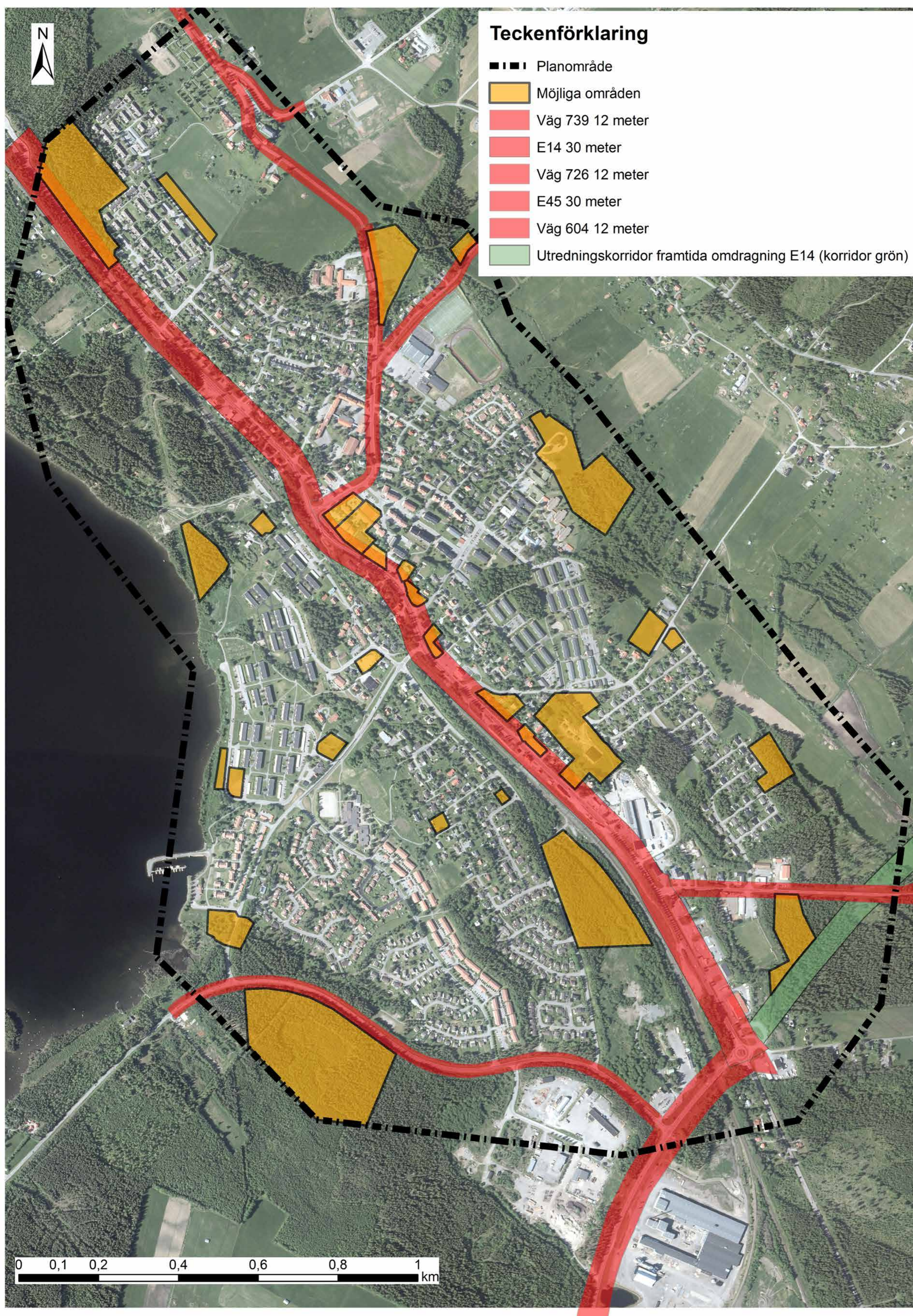
KARTA 8 - BYGGNADSFRI AVSTÅND IDAG



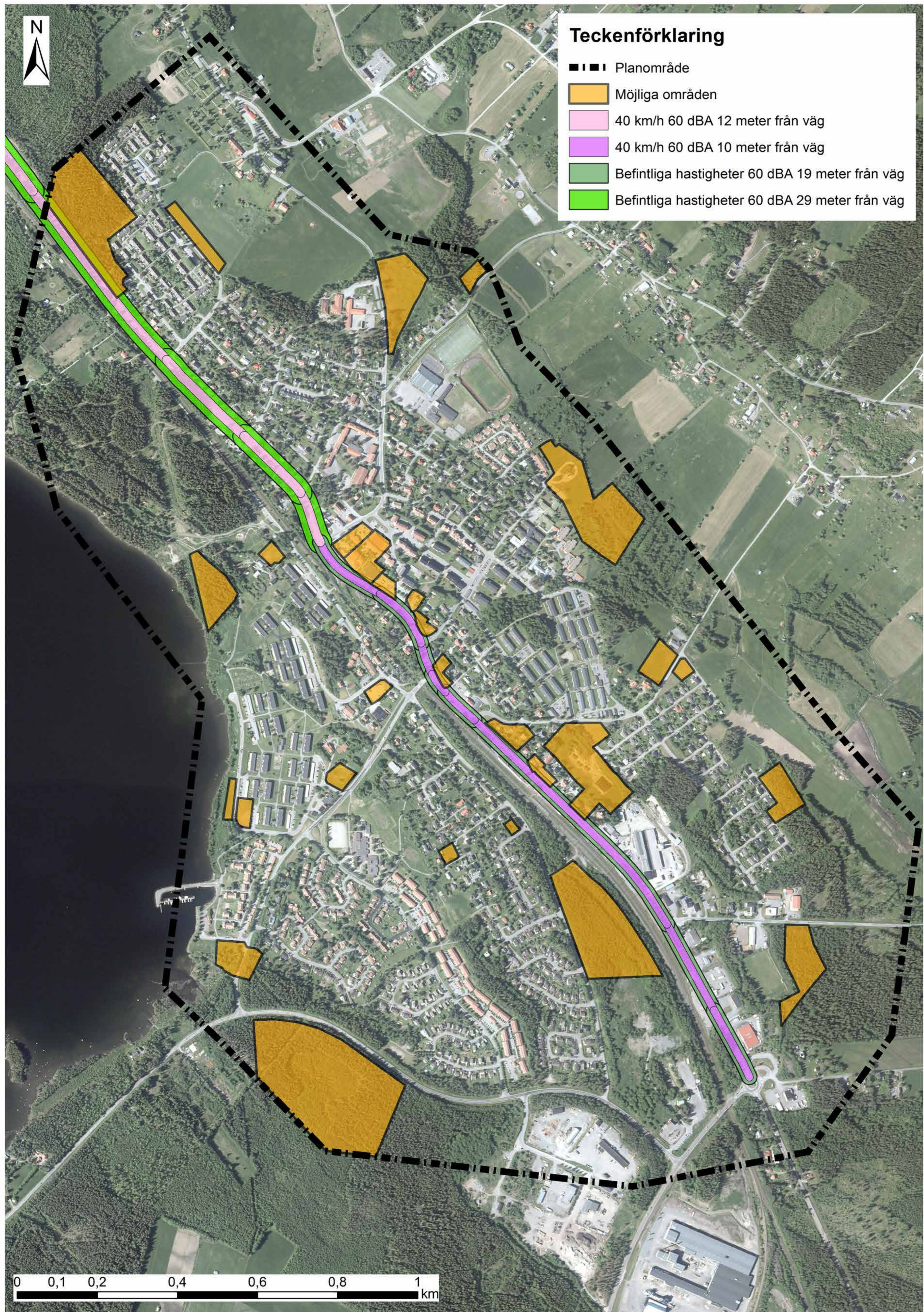
KARTA 9 - BULLER IDAG (AVSTÅND TILL 60 dBA)



KARTA 10 - BYGGNADSFRI AVSTÅND EFTER FÖRBIFART ENLIGT KORRIDOR GRÖN (HUVUDALTERNATIVET)



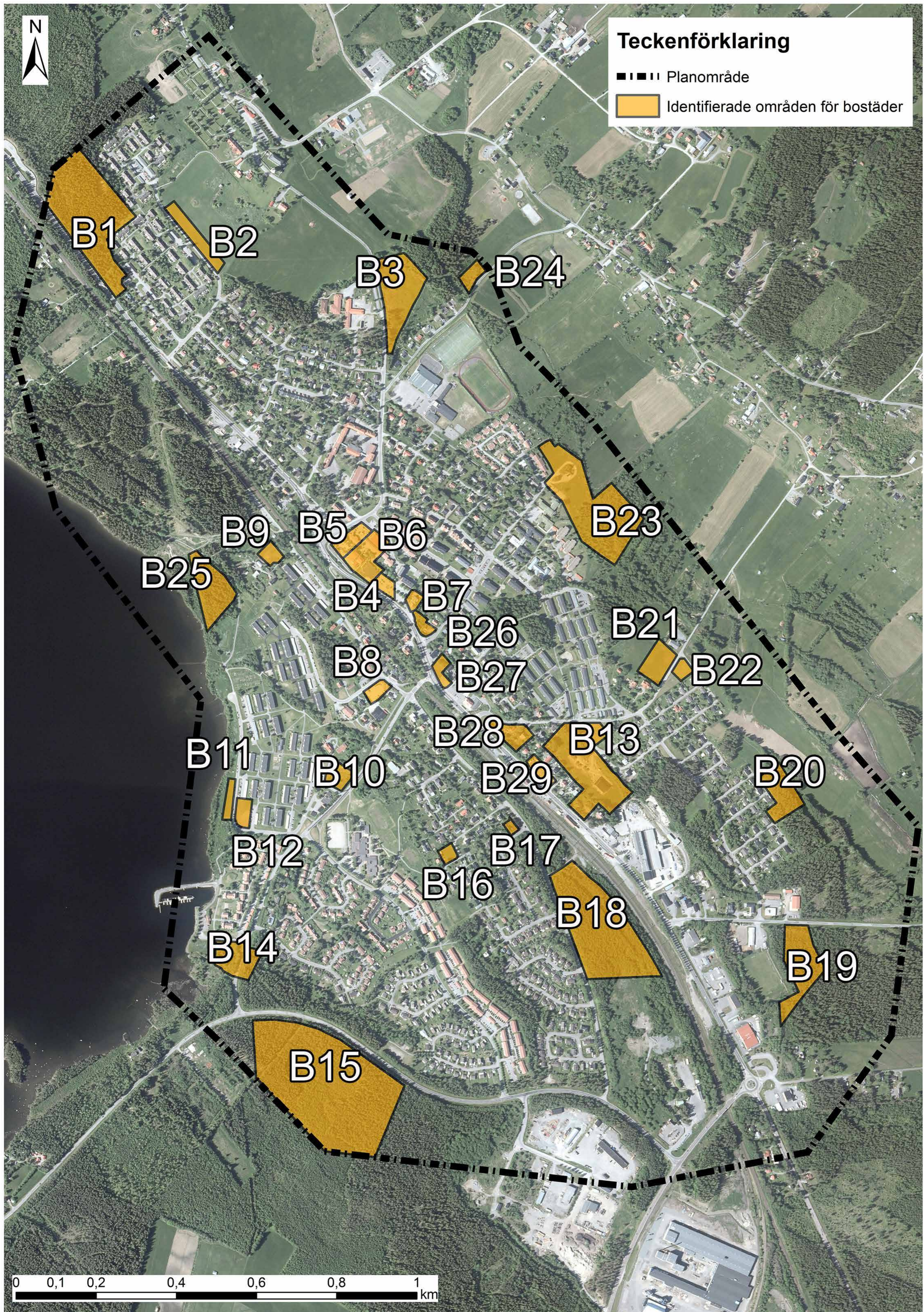
KARTA 11 - BULLER EFTER FÖRBIFART (AVSTÅND TILL 60 dBA)



KARTA 12 - KOMMUNALÄGD MARK



KARTA 13 - IDENTIFIERADE OMRÅDEN FÖR BOSTÄDER EFTER ANALYSEN



IDENTIFIERADE OMRÅDEN FÖR BOSTÄDER

B1 TOLVMANSVÄGEN



Nr	B1
Namn	Tolvmansvägen
Storlek	39300
Kommunalägd mark	Ja
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Ja
Äldreboende, 1 våning	Ja
Äldreboende/seniorboende, hiss	Nej
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Ja
Småhus	Ja
Antal bostäder	50-90
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Ja
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Ja
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Nej
1 km dagligvarubutik	Nej
Detaljplan nummer	B109+B30
Planlagt som	Park, Natur
Kvartermark i gällande detaljplan	Nej
Antal våningar i gällande detaljplan	0
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Nej
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Ja
Farligt gods före förbifart	Ja
Farligt gods efter förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Vägrafikbuller före förbifart	Ja
Vägrafikbuller efter förbifart	Ja
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Nej
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

Området ligger mellan bostadsområdet i Södergård och E14. Området utgör ett skogsområde men är inget utpekade grönområde i i ortsanalysen.

Infarter

En fråga att utreda vidare är var infarter kan placeras. Vid en eventuell omläggning av E14 kommer troligen nuvarande sträckning av E14 att bli kommunal. Det kommer att öka möjligheterna att få till en utfart mot E14 eftersom det inte kommer att krävas tillstånd från Trafikverket.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd från bäckar som ligger på andra sidan E14. Det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet i och med att området behövs för ett angeläget allmänt intresse, det vill säga tätortsutveckling och bostäder, och detta inte kan tillgodoses utanför strandskyddet området. Området är även avskilt från vattendrag i form av en större väg, det vill säga E14.

Buller

Området är bullerutsatt från E14 samt järnvägen. Översiktliga bullerberäkningar visar att bullersituationen avsevärt skulle förbättras vid en förbifart. Detta blir påtagligt om infart ska ske via en förlängning av Tolvmansvägen eftersom det vid en förbifart skulle vara möjligt att placera byggnader (sutteräng) på vänstra sidan av vägen (annars måste över 100 meter väg byggas innan det blir möjligt att få till ett bostadshus)

Farligt gods

Området ligger inom 150 meter från E14 och Mittbanan vilket betyder att det kommer att ställas krav på riskutredning i ett kommande planarbete. Vid en förbifart ställs endast krav på riskutredning med tanke på farligt gods på Mittbanan.

Grönområde/rekreation

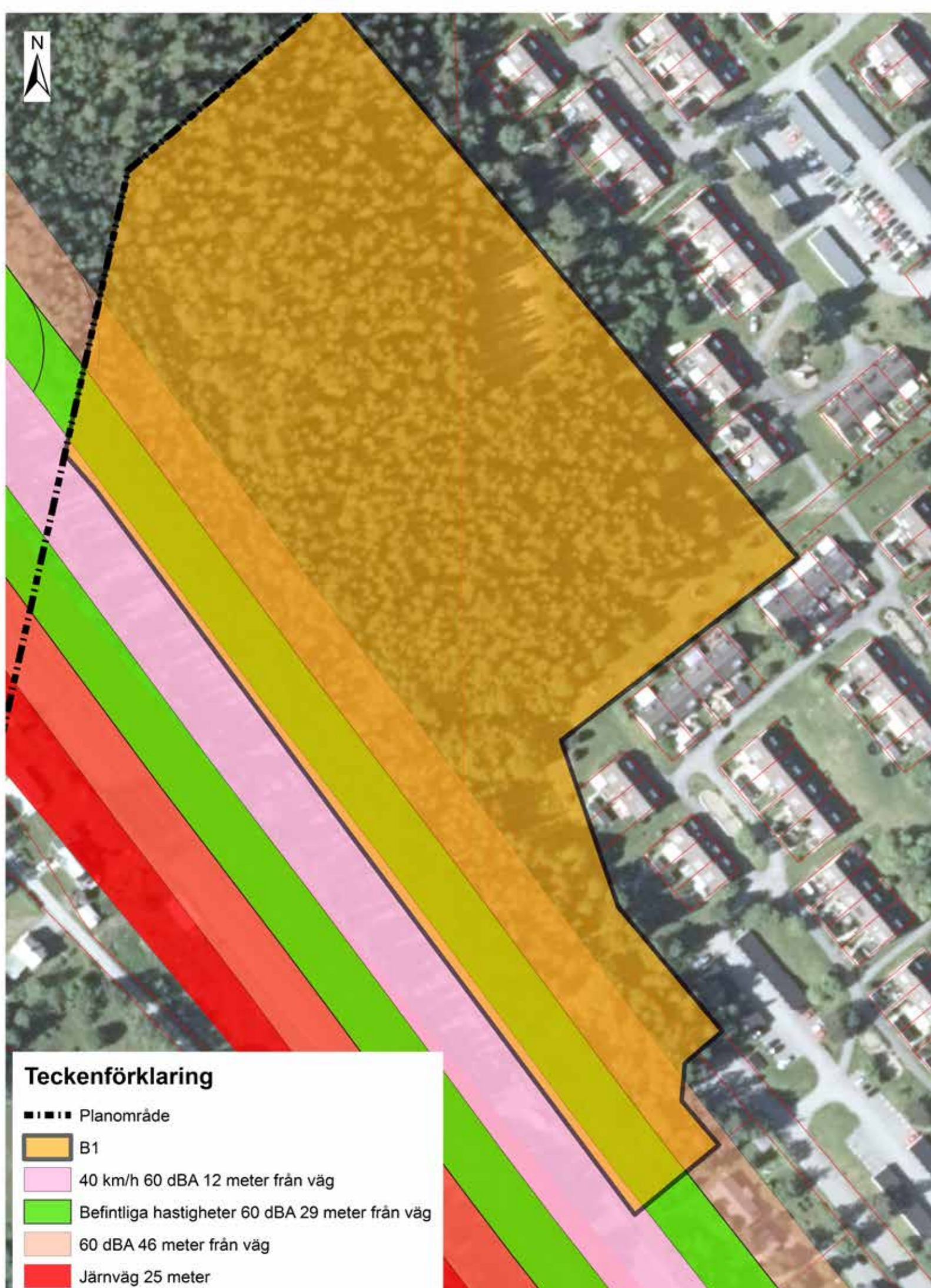
Det går en skoterled rakt genom området från slutet av Tolvmansvägen. Vid framtida detaljplanläggning måste hänsyn till skoterled tas. Det måste utredas om den kan vara kvar i nuvarande läge eller om den delvis måste flyttas.

Området nyttjas som närrecreation för närboende. Grönytor är en kvalitet i en boendemiljö och det är viktigt att tillräckligt stort område sparas. Detta måste utredas närmare. I detta arbete ska det även beaktas att det inte finns någon kommunal kvarterslekplats inom 300 meter från detta området.

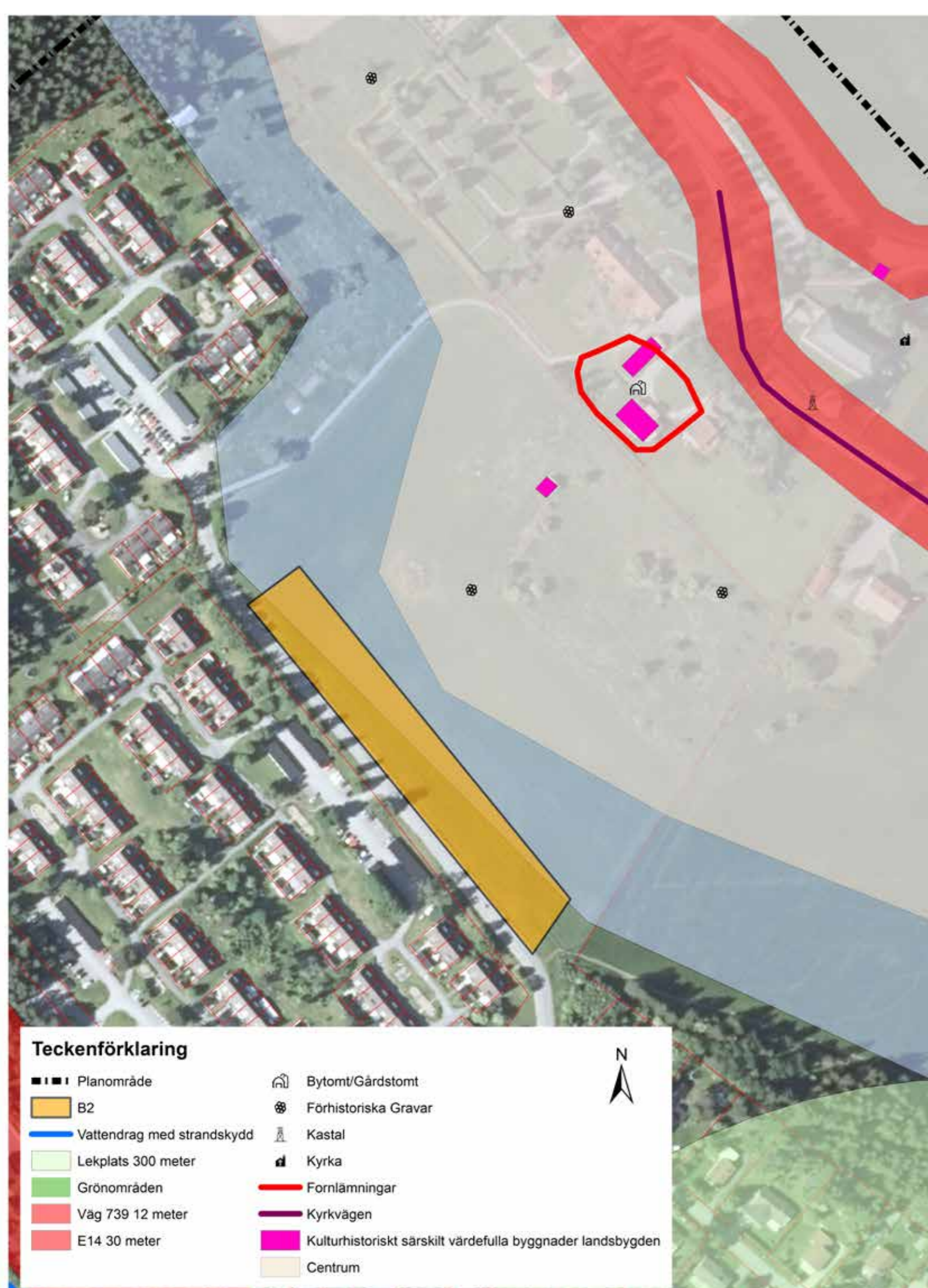
Delar av terrängen är relativt kuperad vilket gör att delar bör sparas. På andra delar bör lutningen tas upp med till exempel sutterängshus.

Möjlig byggnation

Alla typer av bebyggelse bör kunna rymmas inom området. Uppskattat antal bostäder är en gissning utifrån att hälften blir radhus/kedjehus och hälften blir flerbostadshus.



B2 LAGMANSVÄGEN



Nr	B2
Namn	Lagmansvägen
Storlek	6100
Kommunalägd mark	Ja
Flerbostadshus	Nej
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Nej
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Nej
LSS-boende, servicebostad	Nej
LSS-boende, gruppboende	Nej
Småhus	Ja
Antal bostäder	8-12
Strandskydd	Nej
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Ja
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Nej
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B30
Planlagt som	Park
Kvartersmark i gällande detaljplan	Nej
Antal våningar i gällande detaljplan	0
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Ja
Fornlämningar	Ja
Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse/miljö	Ja
Nära brukningscentrum	Ja
Närliggande jordbruksmark	Ja
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Nej
Farligt gods före förbifart	Nej
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägtrafikbuller före förbifart	Nej
Vägtrafikbuller efter förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Ja
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Nej
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

Området som utgörs av jordbruksmark ligger norr om Lagmansvägen i Södergård. Området ligger mellan befintlig bebyggelse i Södergård och kastalen i Brunflo med dess kulturhistoriskt värde fulla miljö.

Infarter

Med radhus/kedjehus kan det bli aktuellt med antingen infart till respektive radhus/kedjehus eller en gemensam infart. Bestäm hur många utfarter mot Lagmansvägen som kan accepteras innan exakt utformning och placering av bebyggelsen bestäms.

Buller

Översiktliga bullerberäkningar har utförts i uppdraget. På grund av hastighet och ÅDT på Lagmansvägen bedöms det vara uppenbart onödigt att ställa krav på en bullerutredning i framtida detaljplanläggning.

Kulturmiljö

Området vid Kastalen är ett medeltida centrum med ett antal fornlämningar. Det kan därför komma krav på undersökning av detta även om området ligger en bit från de registrerade fornlämningarna. Stäm av frågan med Länsstyrelsen i samband med att planarbete på börjas.

Det är en vacker vy från Lagmansvägen upp mot kastalen. Vyn ska sparas i lämpliga lägen. Det är därför viktigt att exakt antal hus samt placeringen av dessa bestäms med tanke på detta. Släpp mellan grupper av bebyggelse ska finnas.

Delar av marken inom området är en utpekad kulturhistorisk värdefull miljö enligt Trafikverkets vägplan för Förbifart Brunflo. Utred var och vad vad som är möjligt att bygga med tanke på kulturvärdena.

Jordbruksmark

Byggnation kommer att ske på jordbruksmark. Det finns däremot stöd för byggnation på jordbruksmark här i översiktsplanen Östersund 2040. Intilliggande mark kommer fortsatt att vara jordbruksmark. Det kan finnas störningar framför allt i form av lukt under delar av året. Enligt Östersunds kommuns rekommenderade skyddsavstånd anges att det inte krävs något skyddsavstånd till odlad mark eller mark som används för betesdjur. Anledningen är att betesdjur och odlad mark som gödslas betecknas som tillfällig störning och får därmed anses tålas.

Elsäkerhet/magnetstrålning

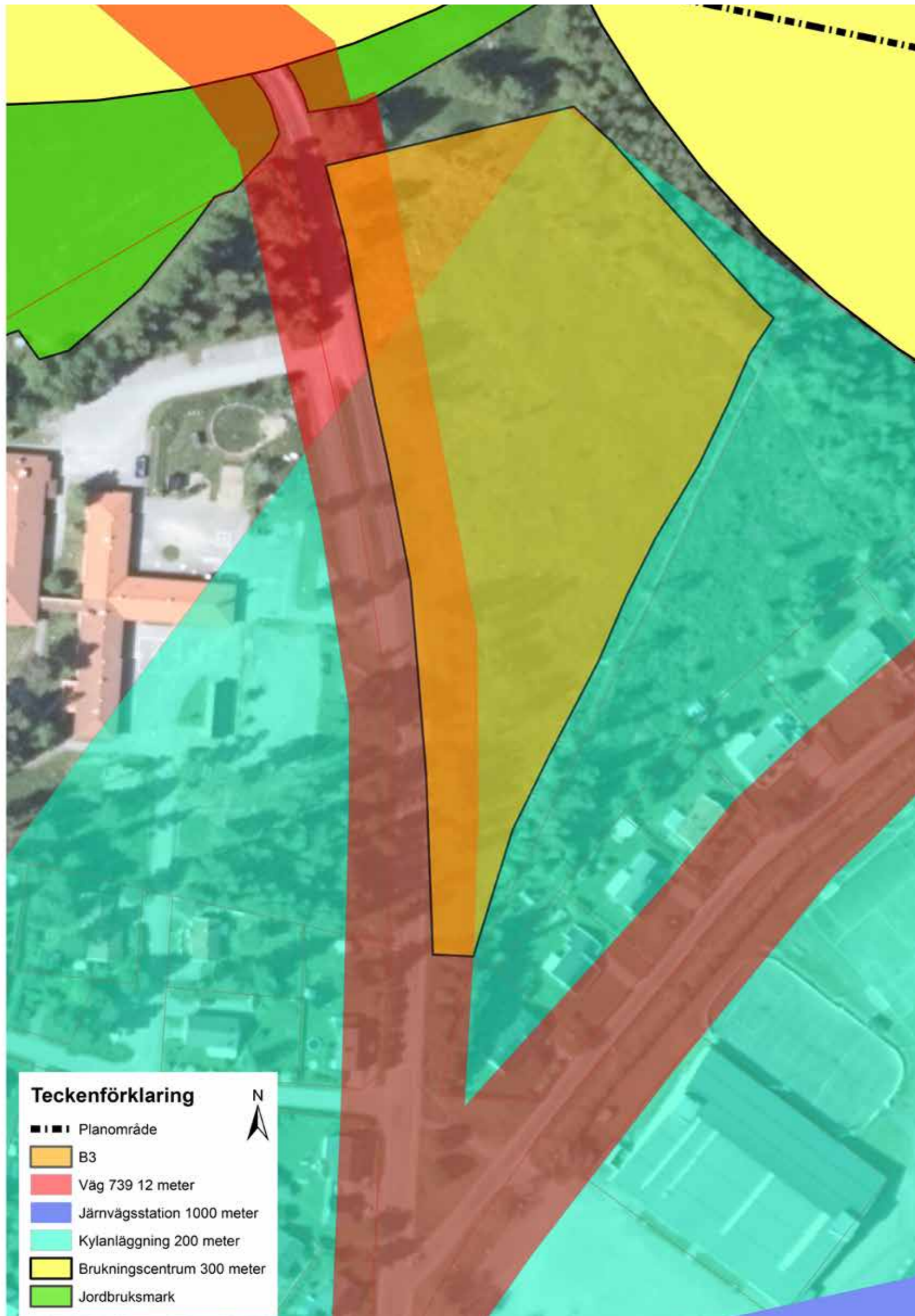
Det finns en 45 kv-kraftledning i östra delen av området. Hän-syn måste tas till elsäkerhet och magnetstrålning. Bedömt skyddsavstånd är cirka 10 meter. Stäm av exakt skyddsavstånd med Jämkraft i framtida planarbete.

Möjlig byggnation

Området ligger framför Kastalen i Brunflo sett från Lagmansvägen. På grund av upplevelsen av Kastalen är det enbart aktuellt att pröva småhusbebyggelse i området. Redovisat antal bostäder är ett exempel där det uppförs 2-3 grupper med fyra radhus/kedjehus i respektive grupp.



B3 KYRKVÄGEN



Nr	B3
Namn	Kyrkvägen
Storlek	17000
Kommunallagd mark	Nej
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Ja
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Ja
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Ja
Småhus	Ja
Antal bostäder	40-70
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Nej
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Nej
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	-
Planlagt som	-
Kvartersmark i gällande detaljplan	Nej
Antal våningar i gällande detaljplan	-
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Ja
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Ja
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Nej
Nära brukningscentrum	Ja
Närliggande jordbruksmark	Ja
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Nej
Farligt gods före förbifart	Nej
Farligt gods efter förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Ja
Vägtrafikbuller före förbifart	Nej
Vägtrafikbuller efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Nej
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

Området ligger utmed Kyrkvägen i den nordöstra delen av Brunflo. Mittemot området ligger Sörgårdsskolan. Området består idag av kalhygge med ett bakomliggande skogsparti. Området är utpekad som skogsområde samt som förtätningsområde i ortsanalysen

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd från en bäck i östra delen av skogsområdet. Det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet eftersom det behövs för ett angeläget allmänt intresse, bostäder och tätortsutveckling som inte kan tillgodoses utanför området. Kravet på fri passage och skydd av djur- och växtliv säkerställs genom det skyddsområde från fornlämningen, banvallen, som kommer att krävas. Anledningen är att skyddsområdet från fornlämningen är större än skyddsområdet från bäcken.

Buller

Översiktliga bullerberäkningar har utförts i planarbetet. Det bedöms inte vara något problem att bebygga området med tanke på buller från Kyrkvägen. Däremot ska en bullerberäkning utföras i kommande planarbete eftersom det inte är uppenbart onödigt.

Störningar

På Klanghallen hanteras köldmedium. Boverkets Bättre plats för arbete anger ett generellt skyddsavstånd på 200 meter från en sådan anläggning. Bostäder finns däremot betydligt närmare. Stäm av frågan med Räddningstjänsten i samband med kommande planarbete.

Grönområde/rekreation

Området nyttjas som närrekreation och i bakkant av området finns en iordningsställd grillplats. Beakta möjligheterna att fortsatt nyttja framförallt skogsområdet som rekreation. Området bör därför utformas så att det underlättar för gående att ta sig från Kyrkvägen till skogsområdet. Det finns en skoterled i bakkant av området. Utred om den kan läggas om för att effektivare kunna placera byggnader. Eftersom det är en instängslad hage norr om området måste skoterled ansluta till område på samma plats som idag.

Kulturmiljö

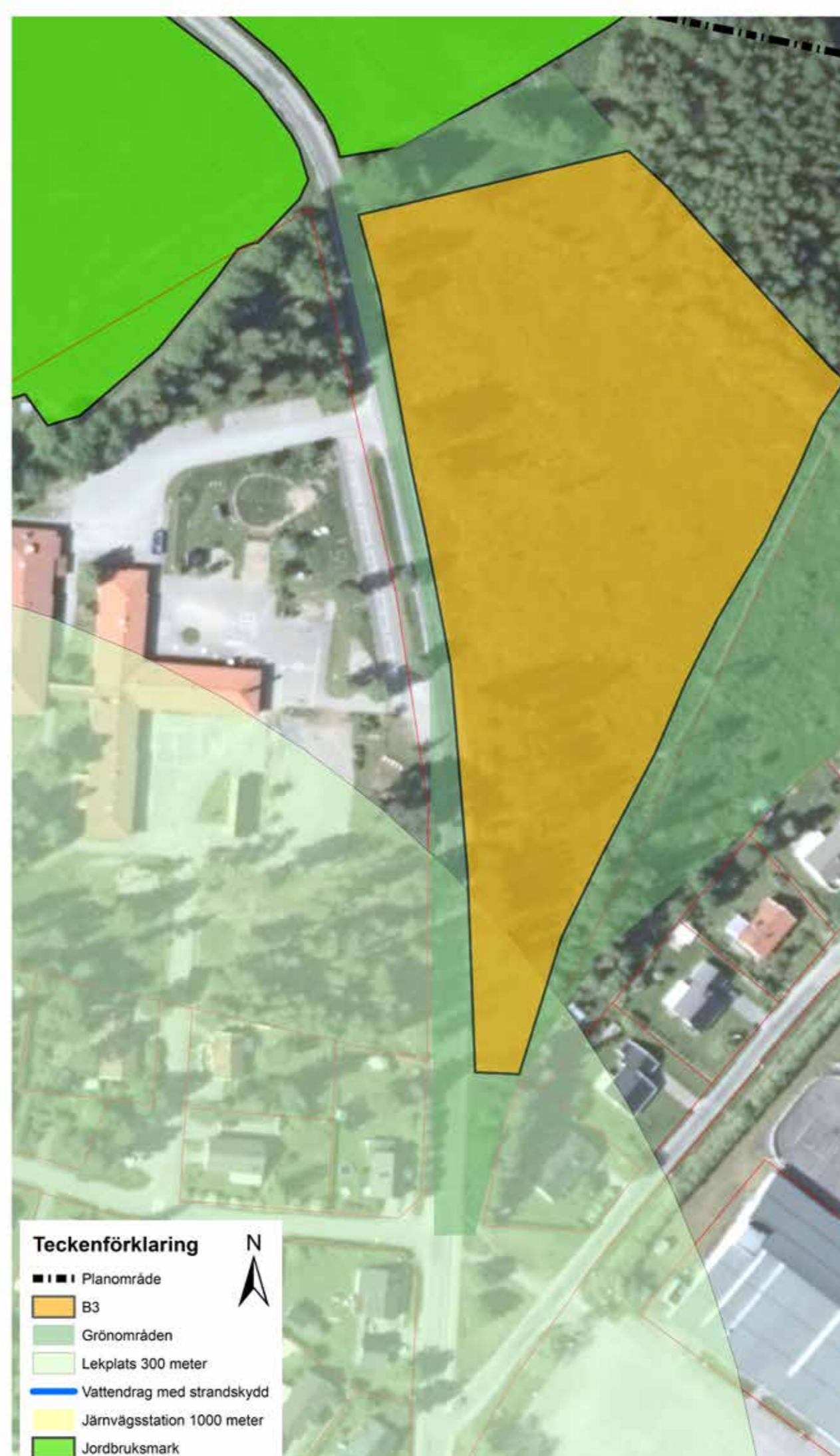
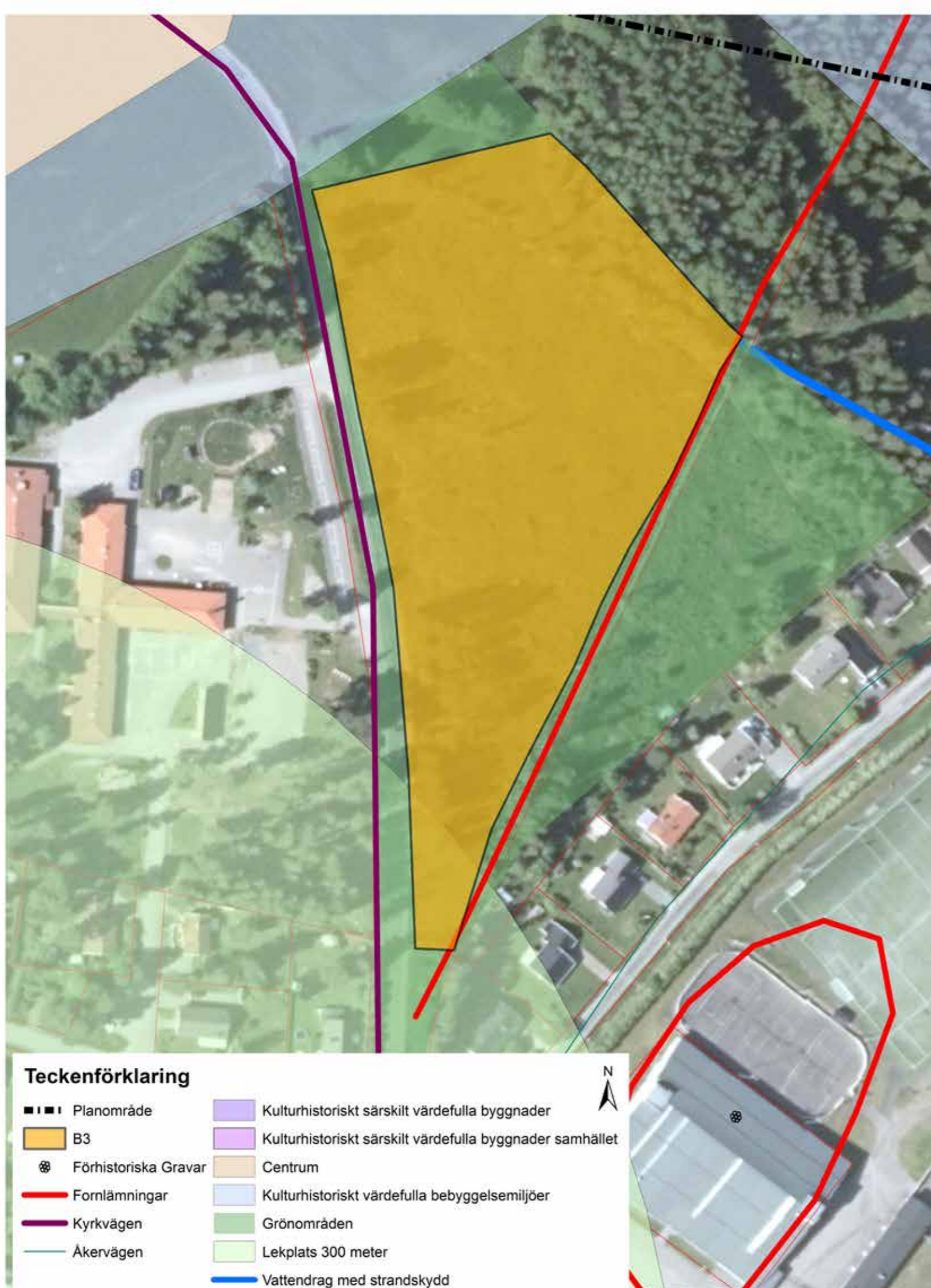
Det finns en fornlämning centralt i området. Länsstyrelsen kan därför komma att ställa krav på undersökning kring fornlämning. Bedömningen är att det inte kommer att vara möjligt att bebygga området öster om fornlämning. Rimligt skyddsavstånd till fornlämningen västerut måste utredas. Samråd tidigt med Länsstyrelsen inför kommande planarbete.

Jordbruksmark

Intilliggande mark är odlad jordbruksmark respektive betsmark. Det kan därför finnas störningar framför allt i form av lukt under delar av året. Enligt Östersunds kommuns rekommenderade skyddsavstånd anges att det inte krävs något skyddsavstånd till odlad mark eller mark som används för betesdjur. Anledningen är att betesdjur och odlad mark som gödslas betecknas som tillfällig störning och får därmed anses tålas. Redovisad utbredning av området är därför lämpligt med tanke på detta.

Möjlig byggnation

För att skapa mer halv privata-halvoffentliga lägen som underlättar för gående att ta sig från Kyrkvägen till grillplats bör flerbostadshus prioriteras i området. Lägre bebyggelse (2-3 våningar) bör placeras närmast jordbruksmarken. Detta område skulle eventuellt kunna vara radhus/kedjehus. Högre bebyggelse kan placeras närmast skogen. Uppskattat antal bostäder redovisar en exploatering med enbart lägenheter. Mät in höjden på bakomliggande träd i samband med att lämpligt antal våningar bestäms. På grund av fornlämningen, i form av en gammal banvall, som går genom området bedöms det inte möjligt att få till bostäder öster om denna. Uppskattningen är därför ett exempel utifrån att det endast blir bostäder i västra delen.



BRUNFLO CENTRUM

Det finns ett överskott på parkeringsplatser intill centrum i Brunflo. Idag är det ett antal fastigheter som inte har egna parkeringsplatser på fastigheten. Dessa ligger istället på de två större kommunala parkeringarna utmed E14 respektive Kyrkvägen. I centrumområdet finns även fastigheten Brunflo-backen 1:166 som har egna parkeringsplatser på fastigheten. Det kan däremot förmodas att gäster till verksamheterna även nyttjar de kommunala parkeringsplatserna.

En jämförelse har gjorts mellan hur många parkeringsplatser Östersunds kommuns parkeringspolicy ställer krav på för de verksamheter som finns på platsen och hur många parkeringsplatser som finns i verkligheten. I samband med det konstaterades att verksamheterna har ett teoretiskt parkeringsbehov på 121 parkeringsplatser. Samtidigt kan det konstateras att det finns ungefär 175 parkeringsplatser inom området. Det innebär att det finns ett teoretiskt överskott på 54 parkeringsplatser. Detta faktum medför att det finns möjlighet att studera förtätning på eller i anslutning till befintliga parkeringsplatser.

I samband med det har fem förtättningsområden identifierats. Dessa listas nedan. I listan görs även redovisning kring hur många parkeringsplatser som tas i anspråk och hur ungefärligt parkeringsbehov. De senare måste komma till på befintliga parkeringsplatser. Det betyder att om det nya huset behöver fem parkeringsplatser så försvinner fem parkeringsplatser för de befintliga verksamheterna.

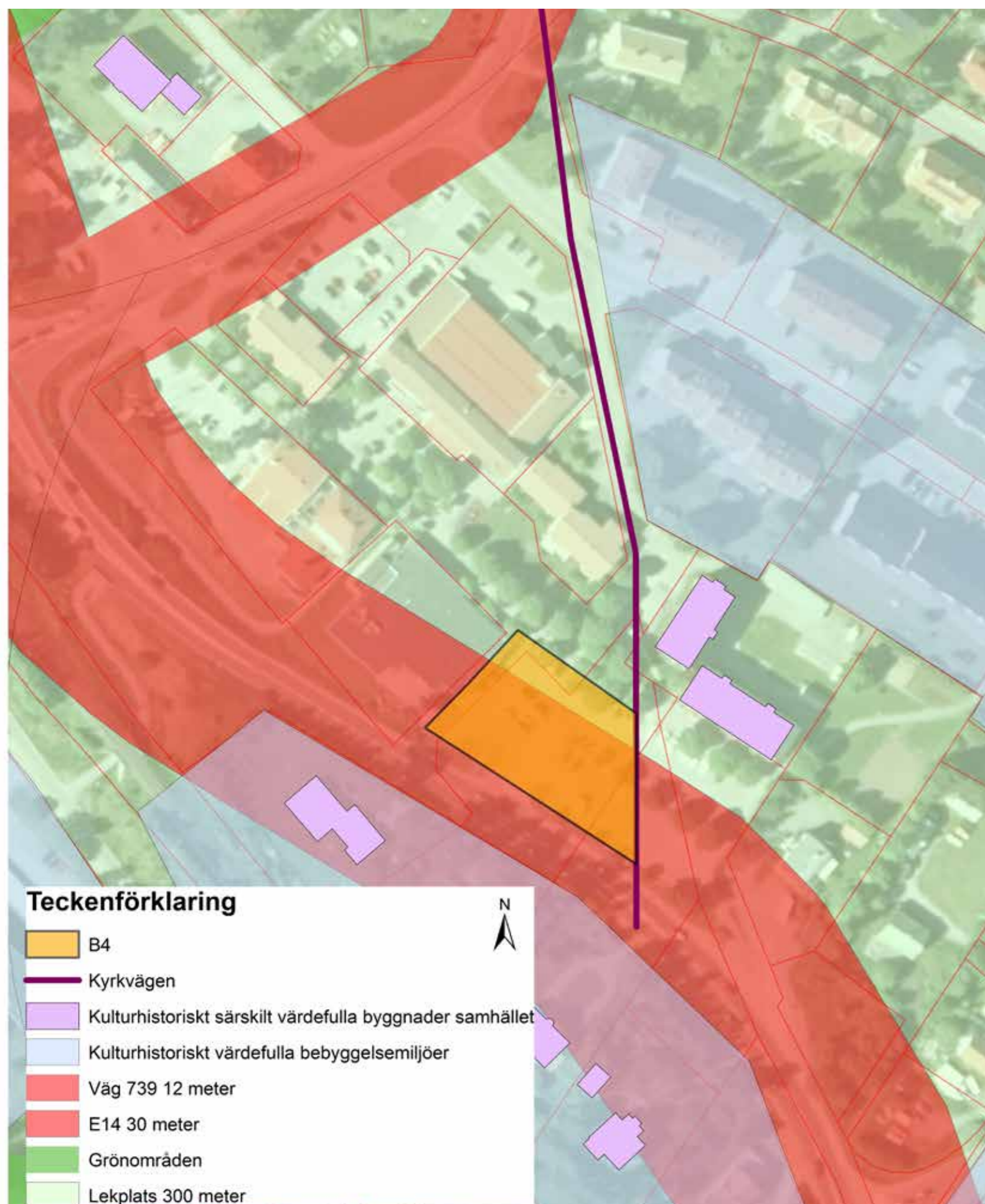
	Bedömt antal platser som byggs bort	Bedömt parkeringsbehov
Fastigheten Brunflo-Backen 1:166	14	5
Parkeringen vid ICA	22	5
Parkeringen vid Konsum	25-30	9
Påbyggnad av ICA	0	15
Påbyggnad av Konsum	4	18

Eftersom summan av platser som byggs bort samt framtida parkeringsbehov inte får överstiga 54 innebär det att det inte finns utrymme för samtliga förtättningsprojekt.

De fem olika förtättningsförslagen beskrivs i tre delområden. Dessa är

- B4 Parkeringen vid Konsum
- B5 Centrumvägen/Kyrkvägen (på fastigheten Brunflo-backen 1:166 samt parkeringen vid ICA)
- B6 Brunflo torg (påbyggnad på ICA eller Konsum)

B4 PARKERING VID KONSUM



Nr	B4
Namn	Parkering vid Konsum
Storlek	2200
Kommunalägd mark	Ja
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Ja
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Ja
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Ja
Småhus	Nej
Antal bostäder	15-20
Strandskydd	Nej
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Ja
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B69
Planlagt som	Handel, parkering
Kvartersmark i gällande detaljplan	Ja
Antal våningar i gällande detaljplan	0
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Ja
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Nej
Farligt gods före förbifart	Ja
Farligt gods efter förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Vägtrafikbuller före förbifart	Ja
Vägtrafikbuller efter förbifart	Ja
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Ja
Buller från spårtrafik	Ja
Markföreningar	Ja

Beskrivning av området

Det aktuella området ligger på parkeringen vid Konsum. På parkeringsplatsen finns ett antal träd.

Infarter

Idag finns det bara en infart till området. Om området bebyggs måste det göras en översyn över var infart till parkeringen, den nya byggnaden samt varumottaget ska ske. Behövs ytterligare infarter kräver det tillstånd från Trafikverket eftersom det blir en utfart mot E14.

I samband med att placering av huset väljs måste hänsyn tas till att gående fortsatt enkelt ska kunna ta sig till Brunflo torg. Var det anläggs infarter måste ta hänsyn till detta. Mest troligt är inte den befintliga infarten det bästa läget.

Buller

Området ligger i närheten av E14 respektive Mittbanan. Översiktliga bullerberäkningar från E14 visar att bullerkraven går att uppfylla inom området. I samband med ett planarbete behöver det däremot tas fram en bullerutredning för både buller från vägtrafik och spårtrafik.

Farligt gods

Området ligger inom 150 meter från E14 respektive Mittbanan. I ett framtida planarbete kommer det därför ställas krav på riskutredning med tanke på transporter med farligt gods.

Störningar

Direkt sydväst om området ligger Konsums varumottag. Detta kan orsaka störningar i form av backljud. Med nuvarande antalet infarter krävs att lastbilar backar relativt långt. I samråd med tillsynsmyndigheten bör det därför övervägas om det ska anläggas ytterligare en infart enbart till varumottaget för att lastbilarna ska behöva backa så lite som möjligt.

Grönområde/rekreation

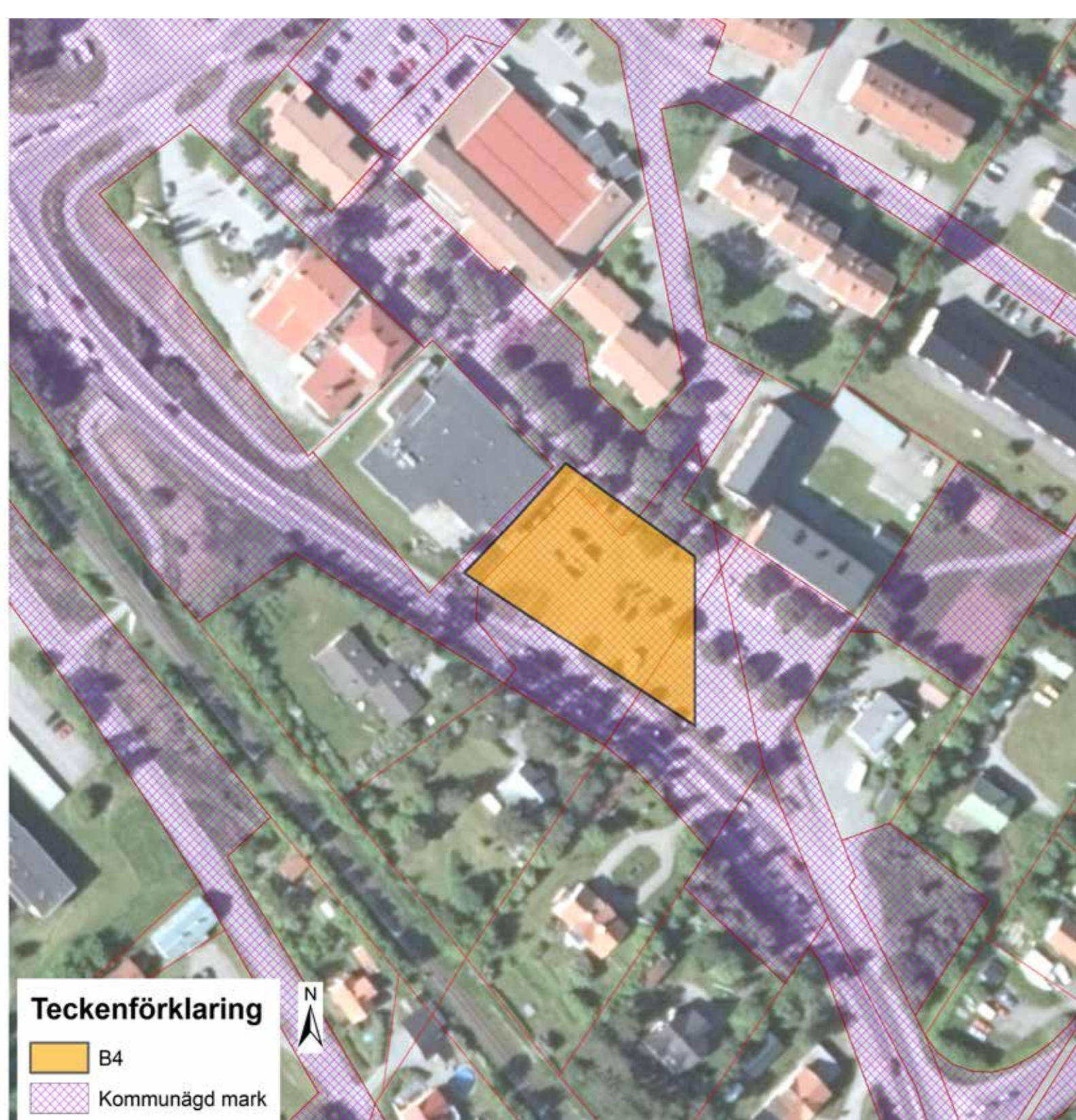
Det kan vara svårt att ordna tillräckligt med friytor på en framtida bostadsfastighet. PBL ställer krav på att det ska finnas friytor på eller i anslutning till bostäder. I ett planarbete måste kommunen bedöma hur mycket som ska ordnas intill huset. Bedömningen måste baseras på hur mycket friyta i form av kommunala grönytor som finns i närområdet.

Möjlig byggnation

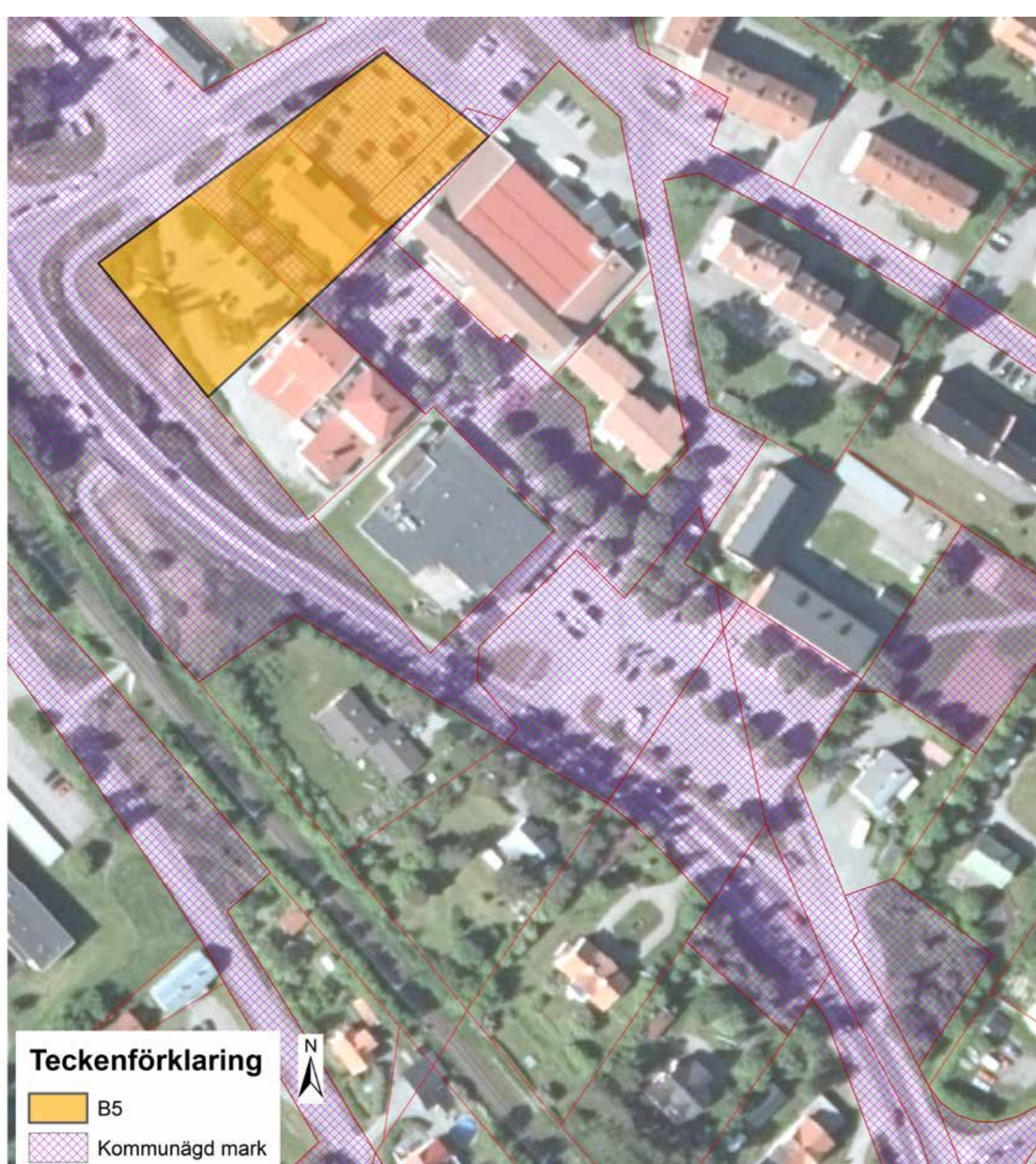
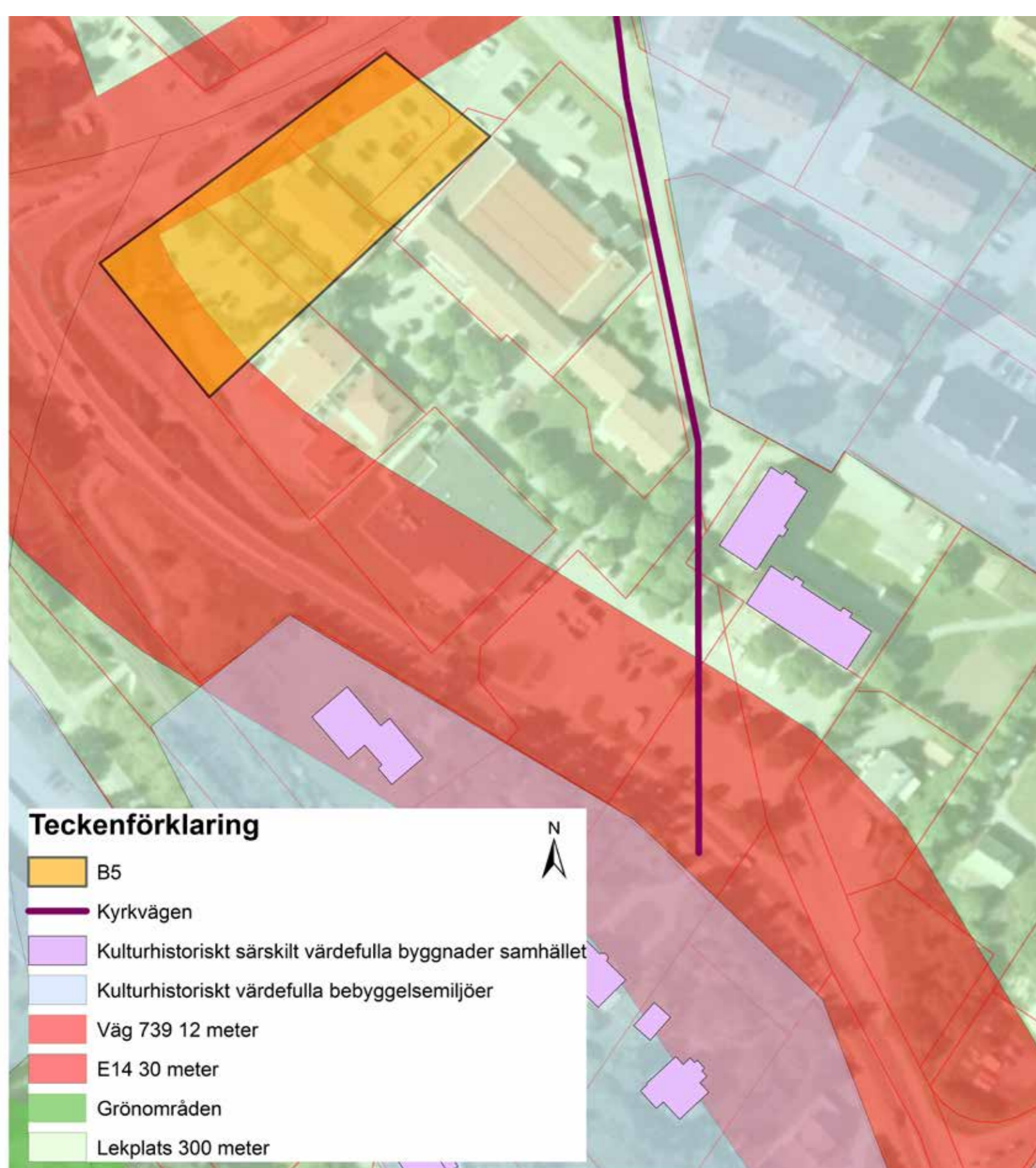
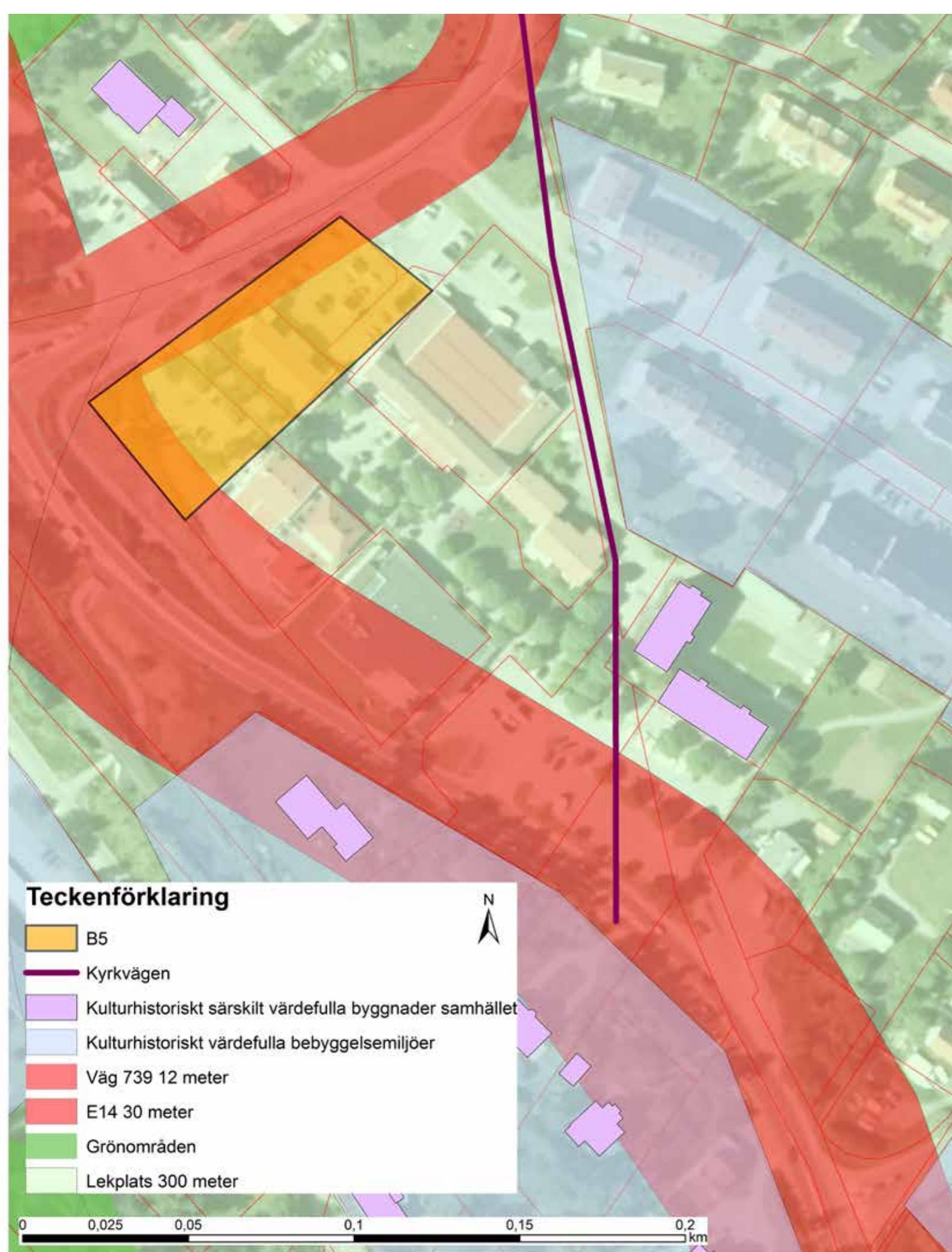
I området bör LSS-boende, flerbostadshus och äldreboende kunna prövas. En blandning mellan boende borde eftersträvas för att bidra till en blandad befolkning i centrum.

Samtidigt kan det konstateras att antalet byggnader begränsas av möjligheterna att ordna parkeringar. Det kan även konstateras att om målet är att maximera antalet byggnader ryms fler byggnader om det byggs äldreboende eller LSS-boende. Anledningen till det är att kravet på antalet parkeringsplatser är lägre för dessa än för flerbostadshus.

Bedömningen är att ett lamellhus i två till fyra våningar skulle fungera på platsen. Det skulle innebära cirka 15-20 lägenheter.



B5 CENTRUMVÄGEN



Nr	B5
Namn	Centrumvägen
Storlek	4000
Kommunalägd mark	Delvis
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Nej
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Nej
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Ja
Småhus	Nej
Antal bostäder	20
Strandskydd	Nej
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Ja
50 meter friyta	Kanske
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B69
Planlagt som	Parkering
Kvartermark i gällande detaljplan	Ja
Antal våningar i gällande detaljplan	0
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Nej
Nära brukningscentrum	Nej
Risk för störningar jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Ja
Farligt gods före förbifart	Ja
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägtrafikbuller före förbifart	Ja
Vägtrafikbuller efter förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Ja
Markföroreningar	Ja

Beskrivning av området

Det aktuella området ligger väster om Brunflo torg mellan E14 och Postvägen. Området utgörs idag av parkeringsplatser antingen för fastigheten Brunflo-Backen 1:166 eller för verksamheter intill torget. Båda förslagen innebär därför att parkeringsplatser byggs bort.

Buller

Områdena ligger nära E14 respektive Mittbanan. Från E14 har en översiktlig bullerberäkning utförts. Beräkningarna visar att området ska gå att bebygga med bostäder.

Farligt gods

Båda områdena ligger inom 150 meter från E14 respektive Mittbanan. I ett framtida planarbete behöver därför en riskutredning med tanke på farligt gods tas fram.

Grönområde/rekreation

Byggnation på båda områden innebär att parkeringsplatser försvinner. Ytterligare parkeringsplatser kommer att försvinna vid ordningsställande av friytor. PBL ställer krav på att det ska finnas friytor på eller i anslutning till bostäder. I ett planarbete måste kommunen bedöma hur mycket som ska ordnas intill huset. Bedömningen måste baseras på hur mycket friyta i form av kommunala grönytor som finns i närområdet.

Om det byggs på parkeringen vid Brunflo-Backen 1:166 finns det risk att träden utmed gång- och cykelvägen, som går vidare in på torget, tar skada. Hänsyn bör tas till detta vid bedömning kring vilka områden runt torget som ska prioriteras.

Markföroreningar

På parkeringen vid ICA finns en punkt som är klassad som potentiellt förorenad enligt MIFO. Punkten har inte riskklassad. Stäm av med tillsynsmyndigheten om det ska ställas krav på markmiljöundersökning.

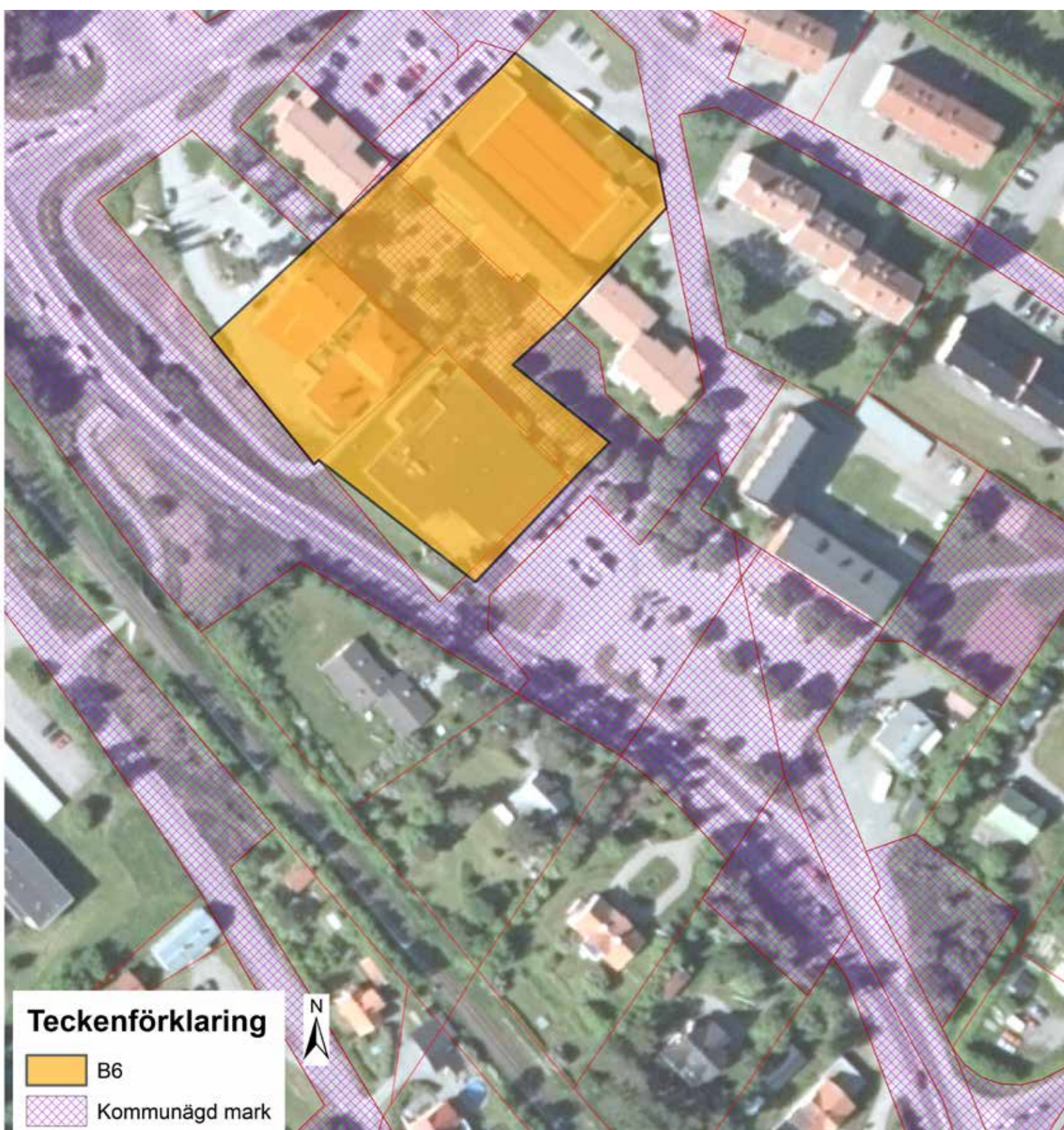
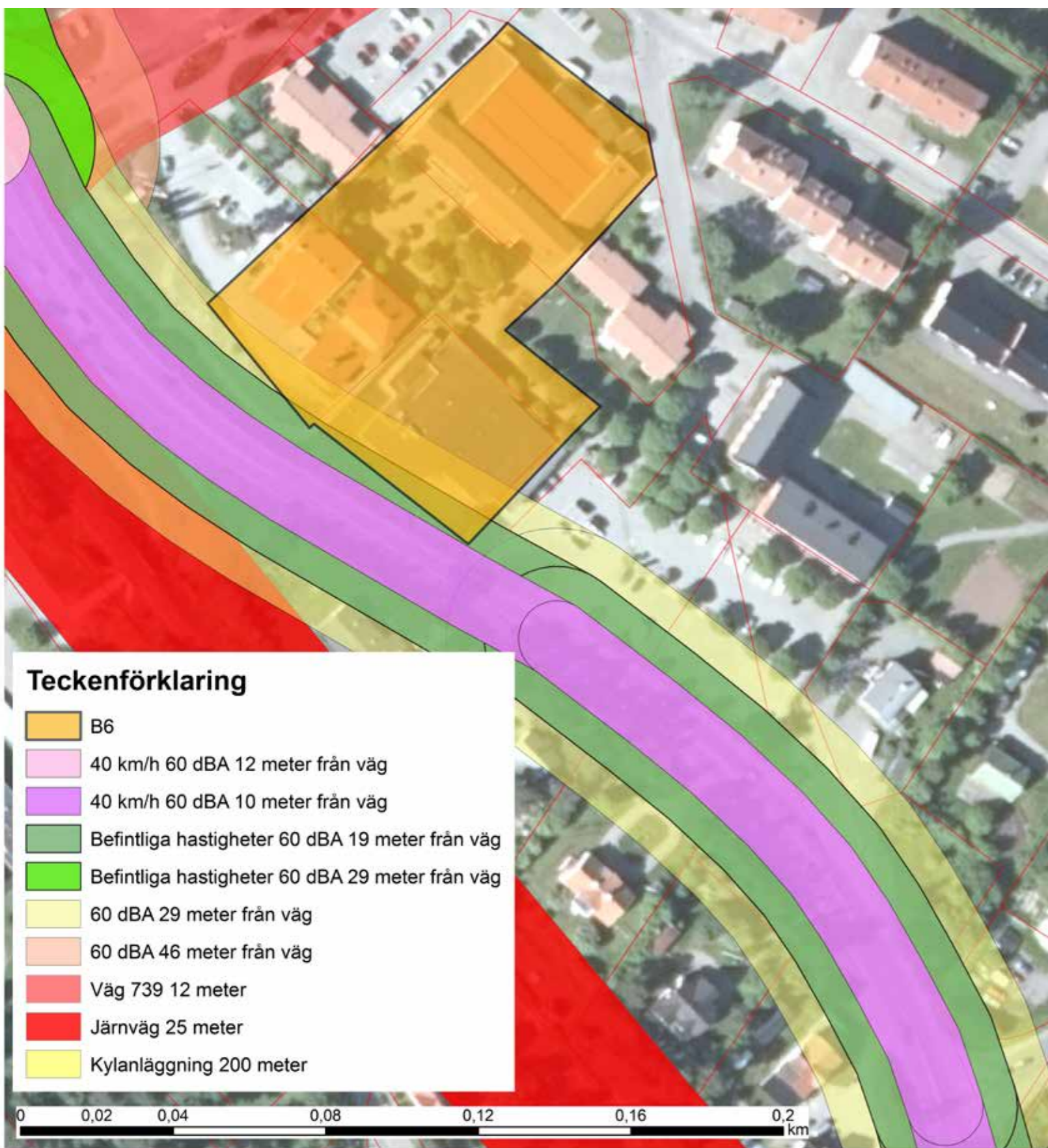
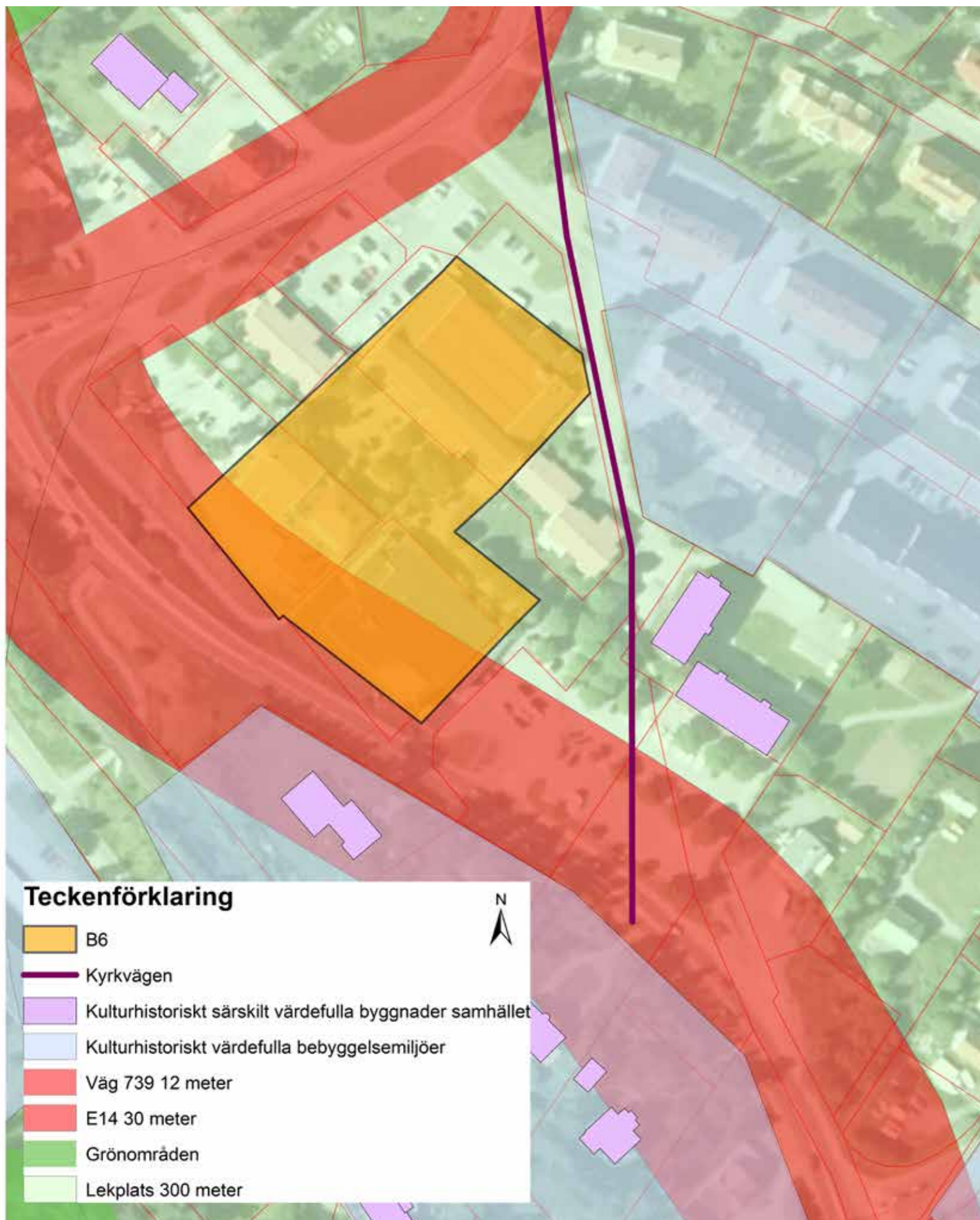
Möjlig byggnation

I området bör LSS-boende, flerbostadshus och äldreboende kunna prövas. En blandning mellan boende borde eftersträvas för att bidra till en blandad befolkning i centrum.

Samtidigt kan det konstateras att antalet byggnader begränsas av möjligheterna att ordna parkeringar. Det kan även konstateras att om målet är att maximera antalet byggnader rymmer fler byggnader om det byggs äldreboende eller LSS-boende. Anledningen till det är att kravet på antalet parkeringsplatser är lägre för dessa än för flerbostadshus. Det bedöms rymmas 10 bostäder inom respektive plats, det vill säga 20 totalt.



B6 BRUNFLO TORG



Nr	B6
Namn	Brunflo torg
Storlek	8200
Kommunalägd mark	Nej
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Ja
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Ja
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Kanske
Småhus	Nej
Antal bostäder	30-50
Strandskydd	Nej
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Ja
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B69, B81
Planlagt som	Handel
Kvartermark i gällande detaljplan	Ja
Antal våningar i gällande detaljplan	1,2
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Nej
Nära brukningscentrum	Nej
Risk för störningar jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Ja
Farligt gods före förbifart	Ja
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägtrafikbuller före förbifart	Ja
Vägtrafikbuller efter förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Ja
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

Det aktuella området ligger intill Brunflo torg. Föreslagna påbyggnader utgörs av en påbyggnad på Konsum respektive ICA. Båda förslagen innebär att parkering kommer att behöva ordnas på befintliga parkeringsplatser.

Buller

Området ligger i närheten av E14 respektive Mittbanan. Översiktliga bullerberäkningar från E14 visar att bullerkraven går att uppfylla inom området. I samband med ett planarbete behöver det däremot tas fram en bullerutredning för både buller från vägtrafik och spårtrafik.

Farligt gods

Området ligger inom 150 meter från E14 respektive Mittbanan. I ett framtida planarbete kommer det därför ställas krav på riskutredning med tanke på farligt gods.

Störningar

Både ICA:s och Konsums varumottag kan orsaka störningar i form av till exempel backljud. Frågan måste utredas närmare.

Grönområde/rekreation

Friytor behöver ordnas på respektive tak. Konsum har idag ett platt tak vilket medför att detta blir enklare. Om det ska ordnas friytor på ICA:s tak måste detta studeras närmare med tanke på utformningen av taket.

Möjlig byggnation

Bedömningen är att båda taken på ICA och Konsum bör kunna byggas på så att det sammanlagt blir fyra våningar ut mot torget. Eftersom ICA sedan tidigare är påbyggd innebär det ytterligare tre våningar.

Båda påbyggnaderna kommer att ställa krav på hiss. För båda platserna behöver det utredas var en sådan kan placeras. Det gäller inte om hiss redan installerats i samband med tidigare påbyggnad.

För Konsums del är det rimligt att placera hissen på befintlig parkering på östra sidan av byggnaden. Det betyder att det rimligt är om det mest är lämpligast med en lösning med loftgång eller korridor. Det samma gäller för ICA eftersom befintlig påbyggnad är relativt smal.

Om det blir aktuellt med en påbyggnad på Konsum behöver lämpligt antal våningar avgöras med tanke på skuggbildning mot torget. Anledningen är att byggnaden ligger sydväst om torget. Det finns därför risk att en påbyggnad skulle skugga torget på eftermiddag och kvällen, det vill säga när besökare kan förväntas uppehålla sig på torget. Av den här anledningen måste skuggstudier tas fram.

Skuggstudier måste även tas fram om det blir aktuellt att bygga på ICA. ICA:s byggnad ligger däremot i ett ur skuggsynpunkt mer gynnsamt läge i och med det ligger nordöst om torget.

Befintlig påbyggnad på ICA är relativt smal. Det betyder att det om det blir aktuellt mest troligt är lämpligt med en loftgångslösning eller en korridor och därmed relativt små lägenheter.

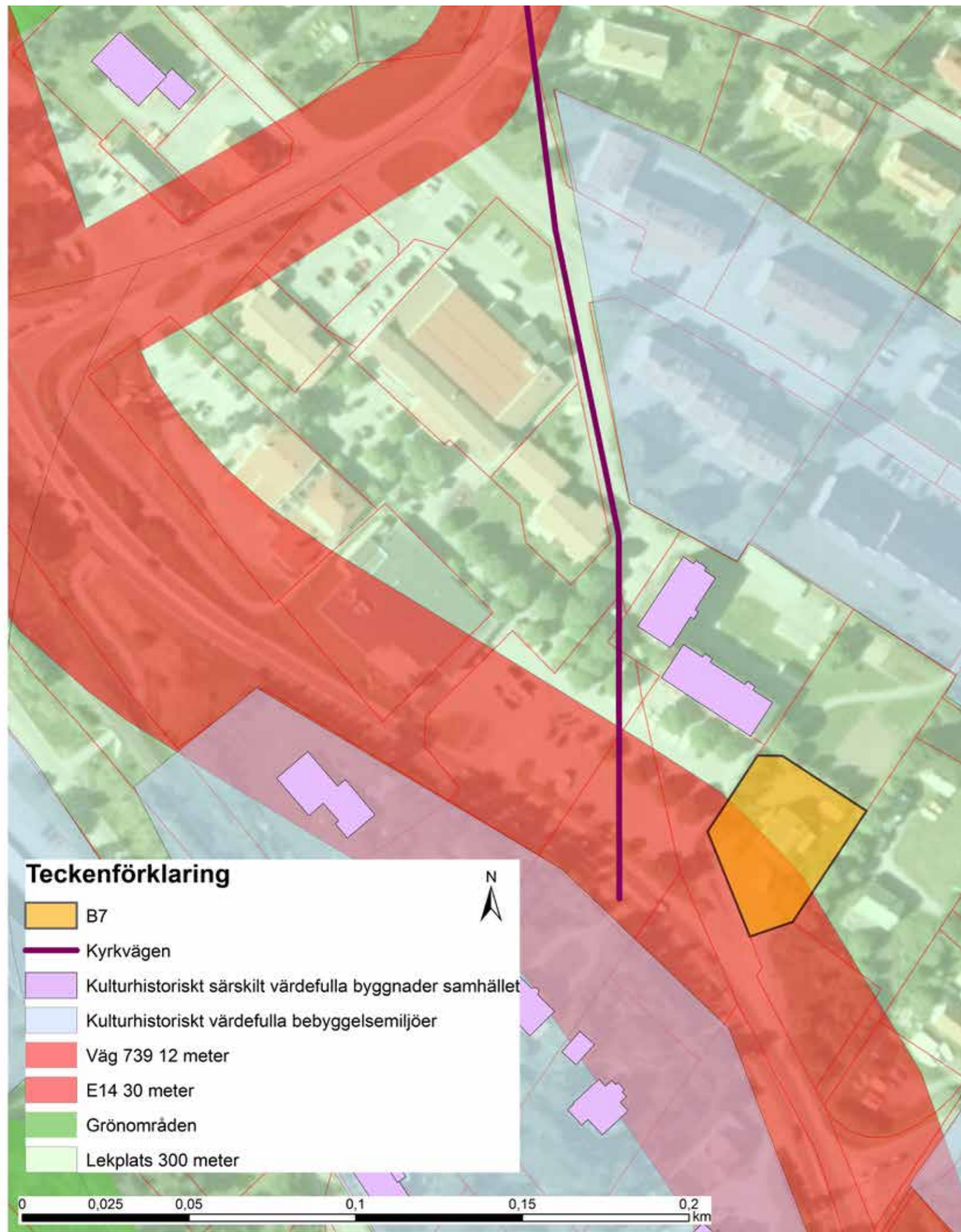
Bedömningen är att det inom respektive område kan byggas 15-25 lägenheter. Om båda bebyggs ryms därför 30-50 lägenheter.

Alla typer av bostäder bör kunna prövas. I området bör LSS-boende, flerbostadshus och äldreboende kunna prövas. En blandning mellan boende borde eftersträvas för att bidra till en blandad befolkning i centrum.

Samtidigt kan det konstateras att antalet byggnader begränsas av möjligheterna att ordna parkeringar. Det kan även konstateras att om målet är att maximera antalet byggnader ryms fler byggnader om det byggs äldreboende eller LSS-boende. Anledningen till det är att kravet på antalet parkeringsplatser är lägre för dessa än för flerbostadshus.



B7 BRUNFLO-VIKEN 1:66



Nr	B7
Namn	Brunflo-Viken 1:66
Storlek	1500
Kommunalägd mark	Nej
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Ja
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Ja
LSS-boende, servicebostad	Nej
LSS-boende, gruppboende	Ja
Småhus	Nej
Antal bostäder	15-25
Strandskydd	Nej
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Ja
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B6+B89
Planlagt som	Bostäder
Kvartersmark i gällande detaljplan	Ja
Antal våningar i gällande detaljplan	2
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Ja
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Ja
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Ja
Farligt gods före förbifart	Ja
Farligt gods efter förbifart	Ja
Vägtrafikbuller före förbifart	Ja
Vägtrafikbuller efter förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Ja
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

På fastigheten Brunflo-Viken 1:66 finns ett befintligt bostadshus i två våningar samt sutterängvåning. Vid en rivning av befintligt bostadshus bör nybyggnation kunna prövas.

Buller

Området ligger i närheten av E14 och Mittbanan. En översiktlig bullerberäkning har gjorts från E14. Beräkningen visar att det ska vara möjligt att bygga på platsen även om inte förbifart Brunflo blir av. Vid en framtida planändring kommer däremot en bullerutredning med tanke på buller från väg och järnväg att krävas.

Farligt gods

Planområdet ligger inom 150 meter från E14 respektive Mittbanan. I kommande planarbete kommer det därför ställas krav på en riskutredning med tanke på transporter med farligt gods.

Grönområde/rekreation

Det är en relativt liten fastighet och även om det skulle byggas ett underjordiskt garage vilket betyder att parkeringar inte tar upp plats på marken behöver behovet av friyta utredas närmare i kommande planarbete. Vid bedömningen kring hur stor friyta som det ska ställas krav på bör det beaktas att lagstiftningen anger att friyta ska finnas på eller i anslutning till bostadstomt. I det här fallet finns det en kommunal kvarterslekplats precis utanför fastighetsgräns.

Kulturmiljö

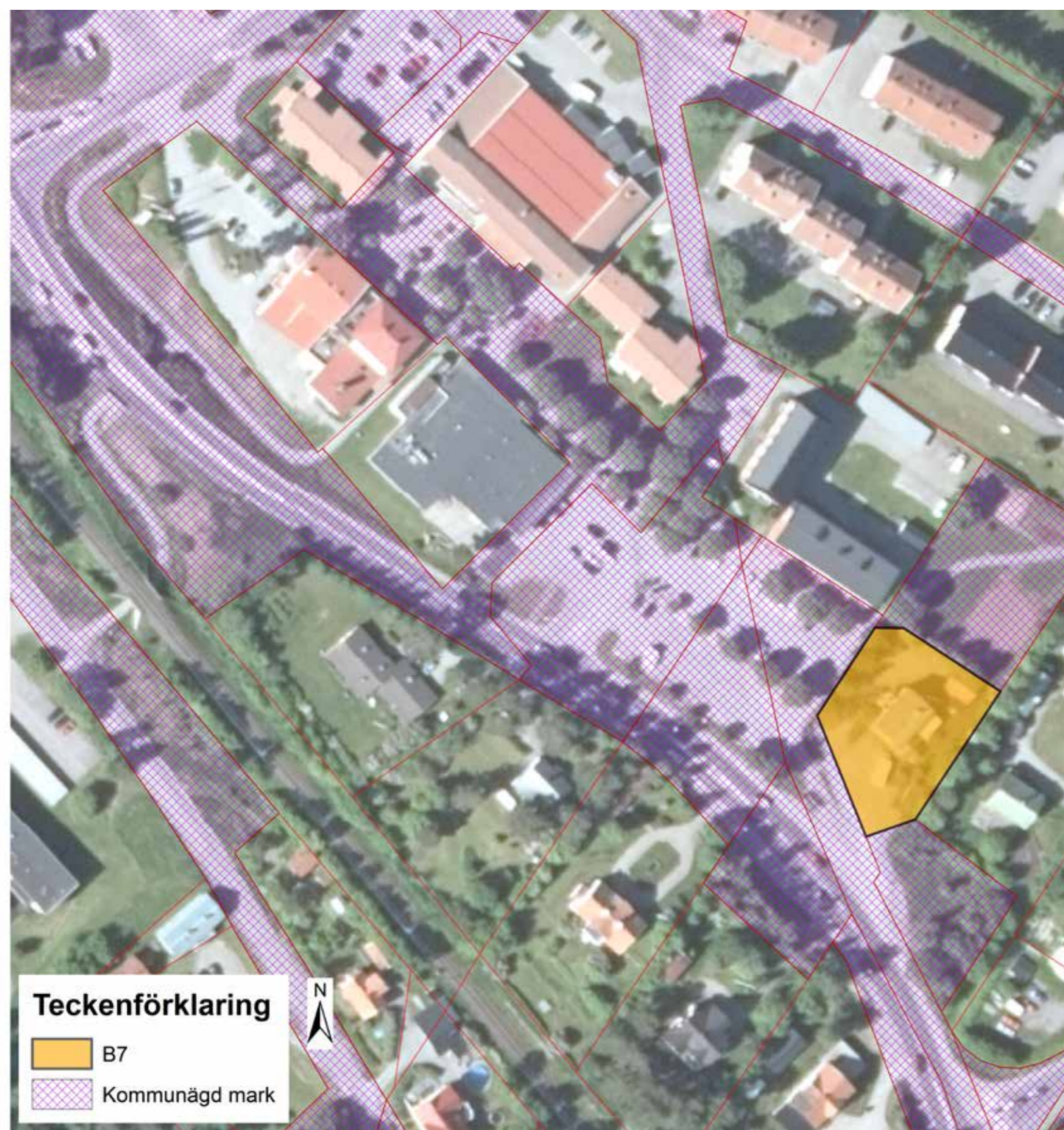
Det finns kulturhistoriskt särskilt värdefull bebyggelse i närheten av området. Dessa ligger dels på fastigheten Brunflo-Viken 1:61 och dels utmed Postvägen. Avståndet och höjdskillnaden mellan området och Postvägen bör inte innebära några begränsningar höjdmässigt på platsen. Det samma gäller för närheten till Brunflo-Viken 1:61. Frågan ska utredas i framtida planarbete.

Markföroreningar

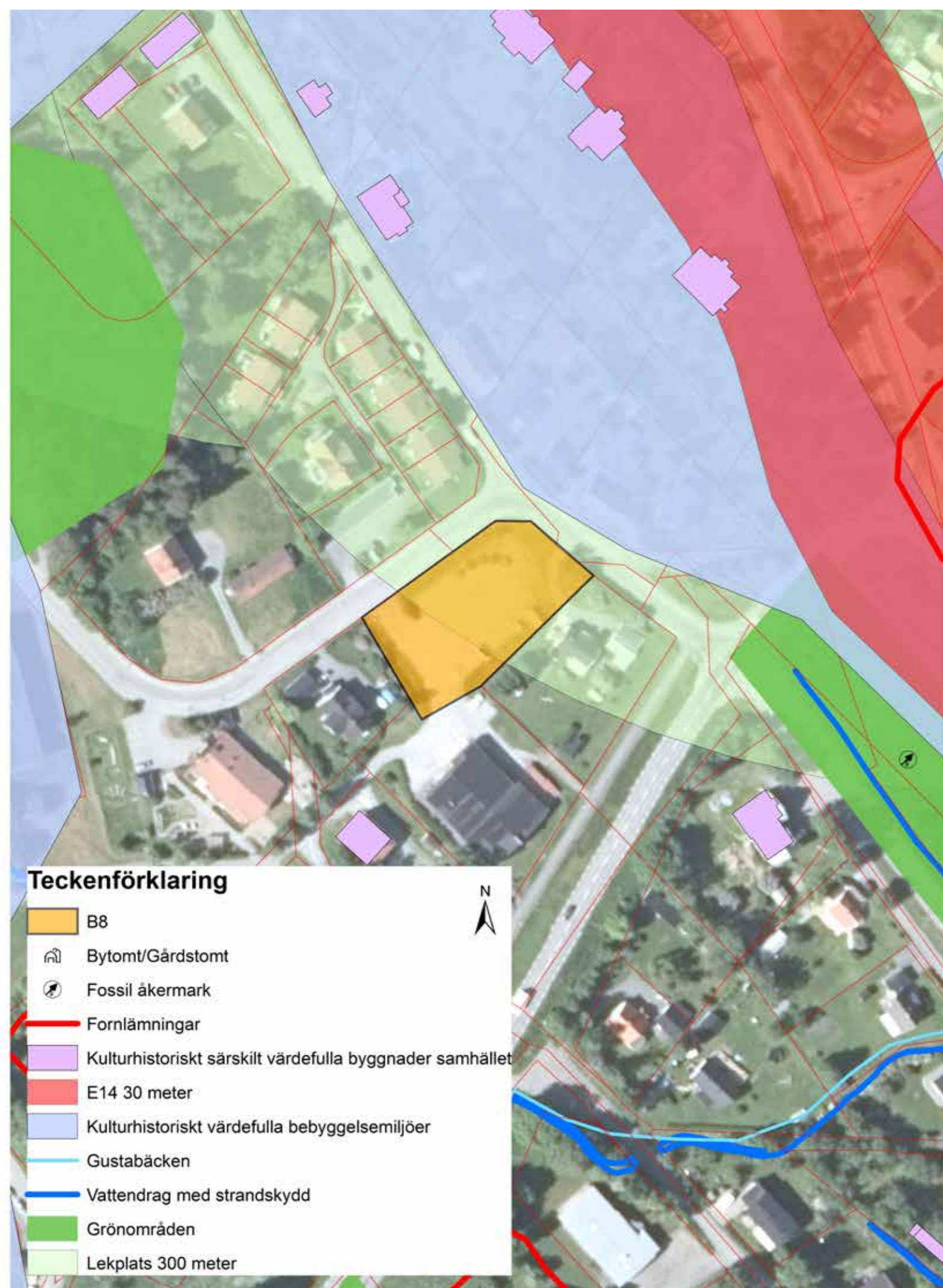
Det finns en punkt, enligt MIFO, som är potentiellt förorenad på grannfastigheten. Punkten, som är en tidigare verkstadsindustri, är klassad som liten risk. Stäm av med tillsynsmyndigheten om det ska ställas krav på markmiljöundersökning.

Möjlig byggnation

Om befintlig byggnad rivs bör sutterängläget kunna nyttjas för att bygga parkering under jord. Om det finns behov av ytterligare parkeringsplatser bör garaget kunna skjutas ut framför första våningen (sett från E14). På så sätt kan taket bli terras för första våningen. Lämpligt antal våningar bör avgöras framför allt med tanke på skuggbildning mot Brunflo-Viken 1:11. Uppskattat antal bostäder visar ett exempel med lägenheter.



B8 BRUNFLO-VIKEN 1:84



Nr	B8
Namn	Brunflo-Viken 1:84
Storlek	1500
Kommunalägd mark	Nej
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Ja
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Ja
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Kanske
Småhus	Nej
Antal bostäder	10-15
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
50 meter friyta	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B68
Planlagt som	Handel
Kvartermark i gällande detaljplan	Ja
Antal våningar i gällande detaljplan	0
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Ja
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Ja
Farligt gods före förbifart	Ja
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägrafikbuller före förbifart	Ja
Vägrafikbuller efter förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Ja
Markföroreningar	Ja

Beskrivning av området

Området ligger centralt i Brunflo, söder om Mittbanan. Utmed området ligger Pionjärvägen och Rosenlundsvägen. På platsen finns idag en återvinningsstation och ett antal parkeringsplatser till Gym 24, som också ligger på fastigheten.

Området ligger även relativt nära ett antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader, PBL ställer i sådana lägen högre krav på anpassning.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd. Det här är däremot en exploaterad fastighet. Det finns därför särskilda skäl att upphäva strandskyddet i och med att området redan är i anspråkstaget.

Buller

Området ligger i närheten av Mittbanan. I framtida planarbete kommer det därför att ställas krav på en bullerutredning. I uppdraget har det gjorts översiktliga bullerberäkningar. Beräkningarna visar att det är uppenbart onödigt att kräva en bullerutredning från närliggande vägar på grund av skyltad hastighet och ÄDT.

Farligt gods

Området ligger inom 150 meter från Mittbanan och för väg E14. Det kommer därför att ställas krav på en riskutredning med tanke på farligt gods i kommande planarbete.

Grönområde/recreation

Det är en ganska smal fastighet. I kommande planarbete måste exploateringsgraden utredas med tanke på kommande krav på friyta samt parkering. I samband med detta måste även behovet av parkering för Gym 24 utredas. Utred om dessa fortsatt ska vara kvar inom området eller kan flyttas närmare Gym 24, som ligger på samma fastighet.

Övrigt

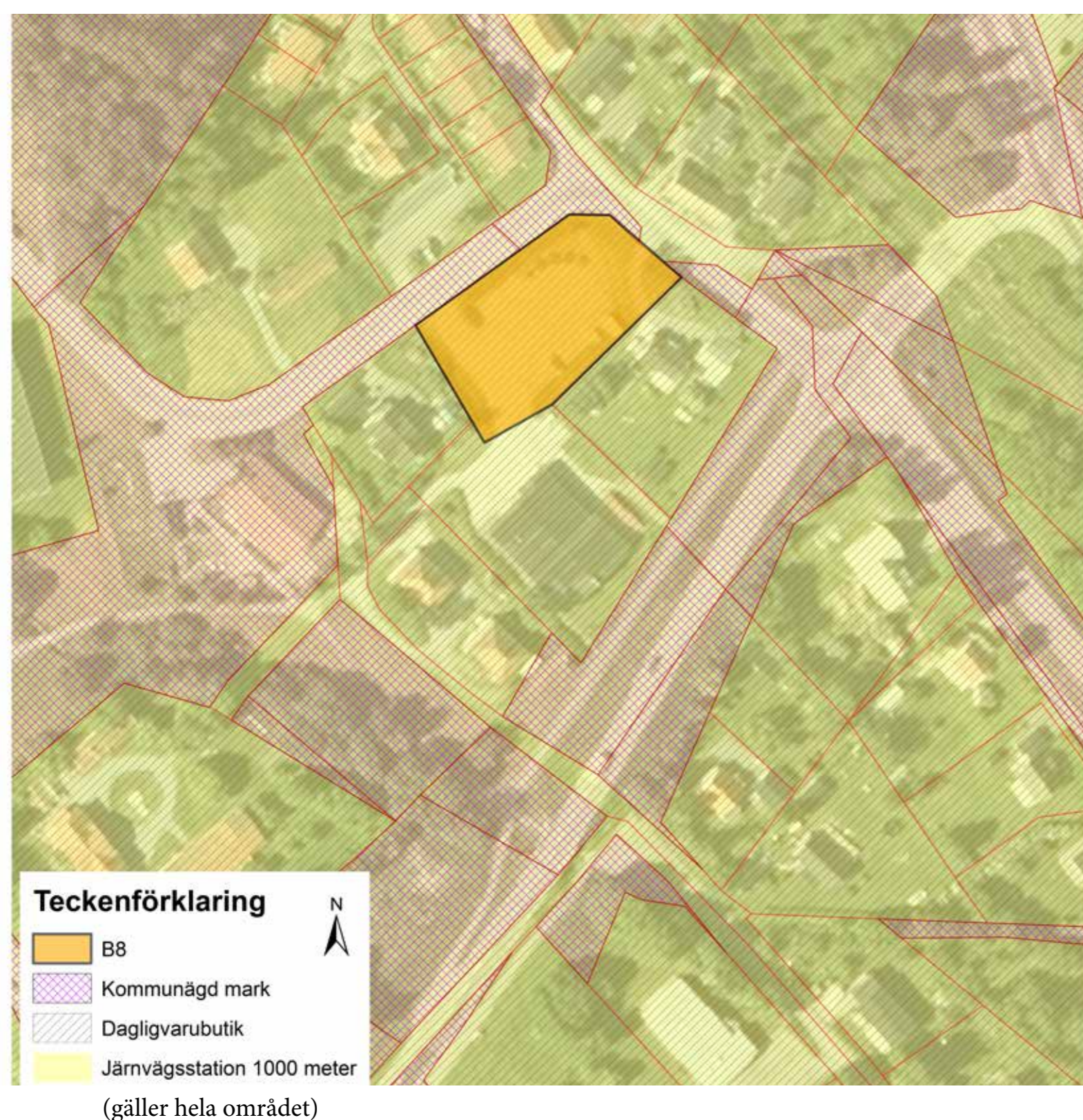
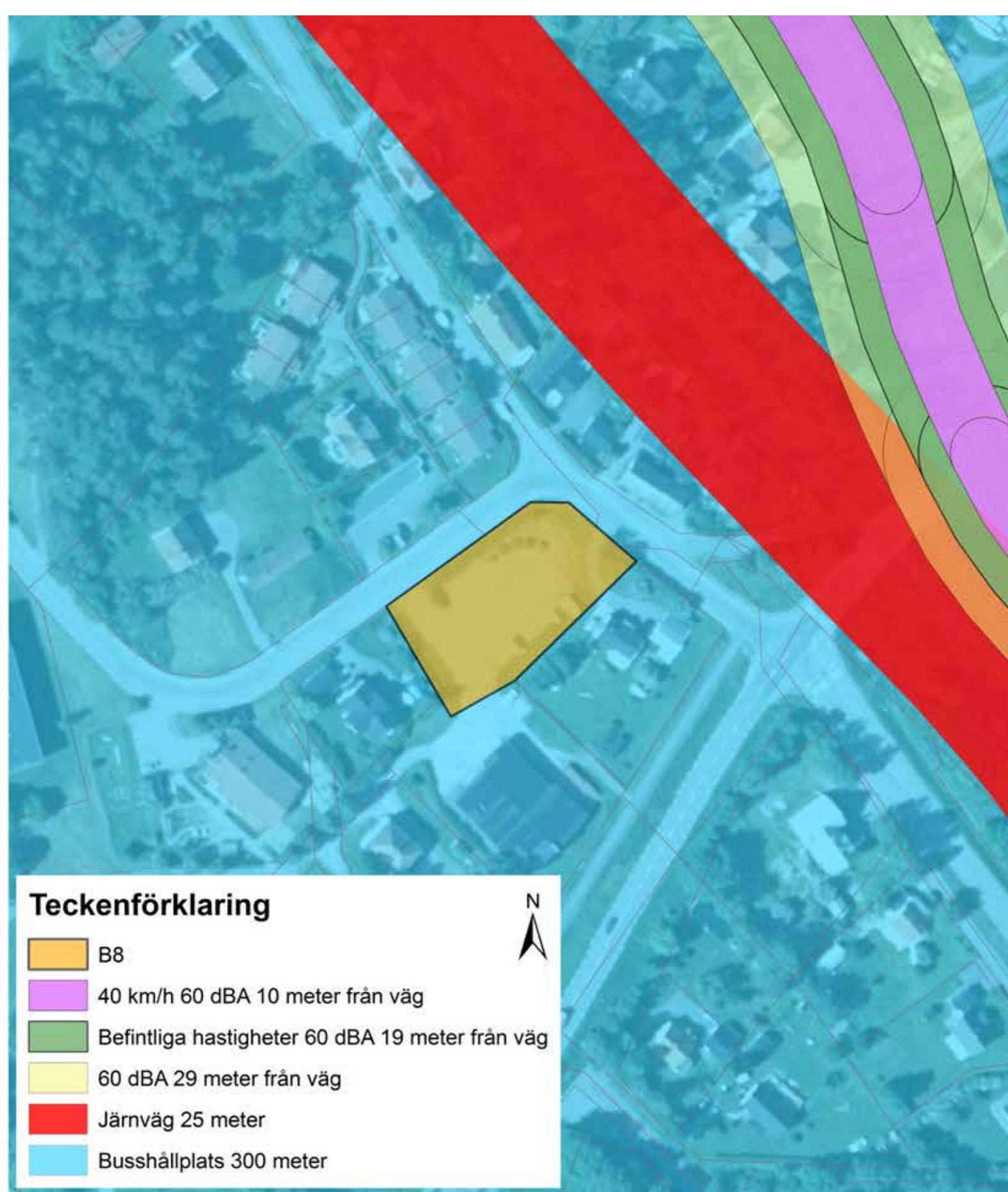
Byggnation på platsen skulle innebära att återvinningsstationen måste flyttas. Finns det något nytt läge för den? Eftersom det är framför allt flerbostadshus i närområdet som bör ha insamling av förpackning i respektive miljöhus kan en flytt till ett läge som har ett upptagningsområde med framför allt småhus motiveras.

Markföroreningar

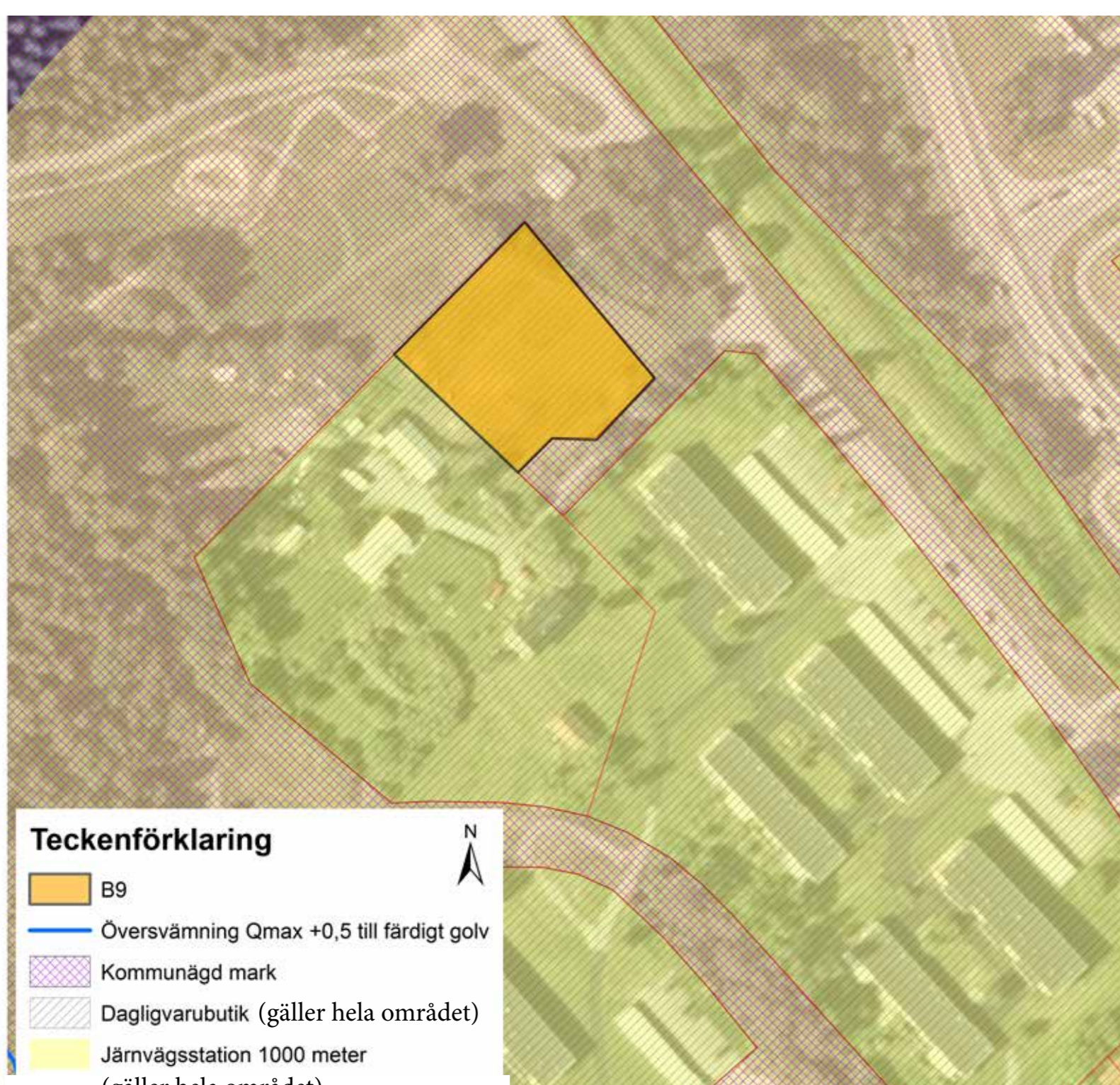
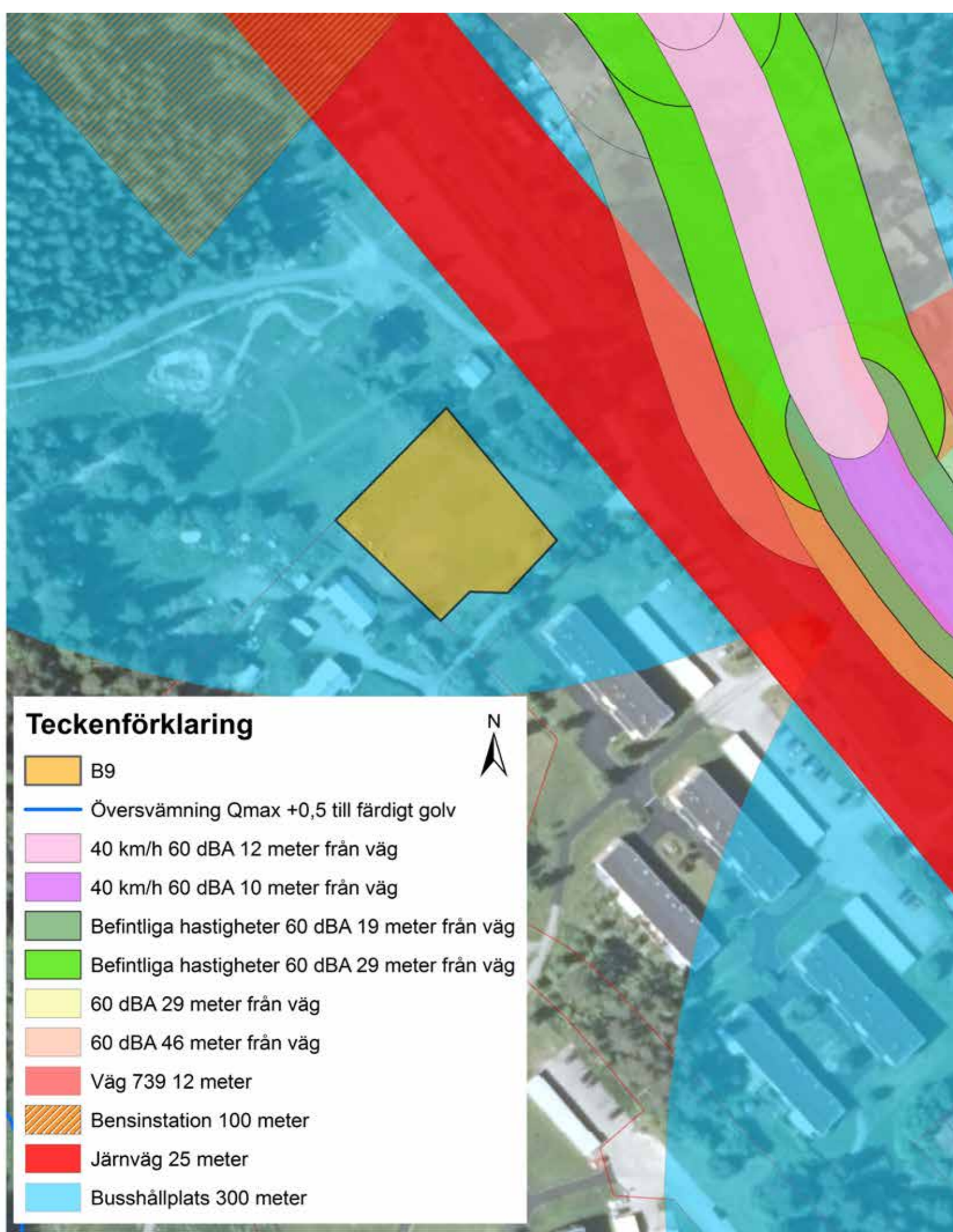
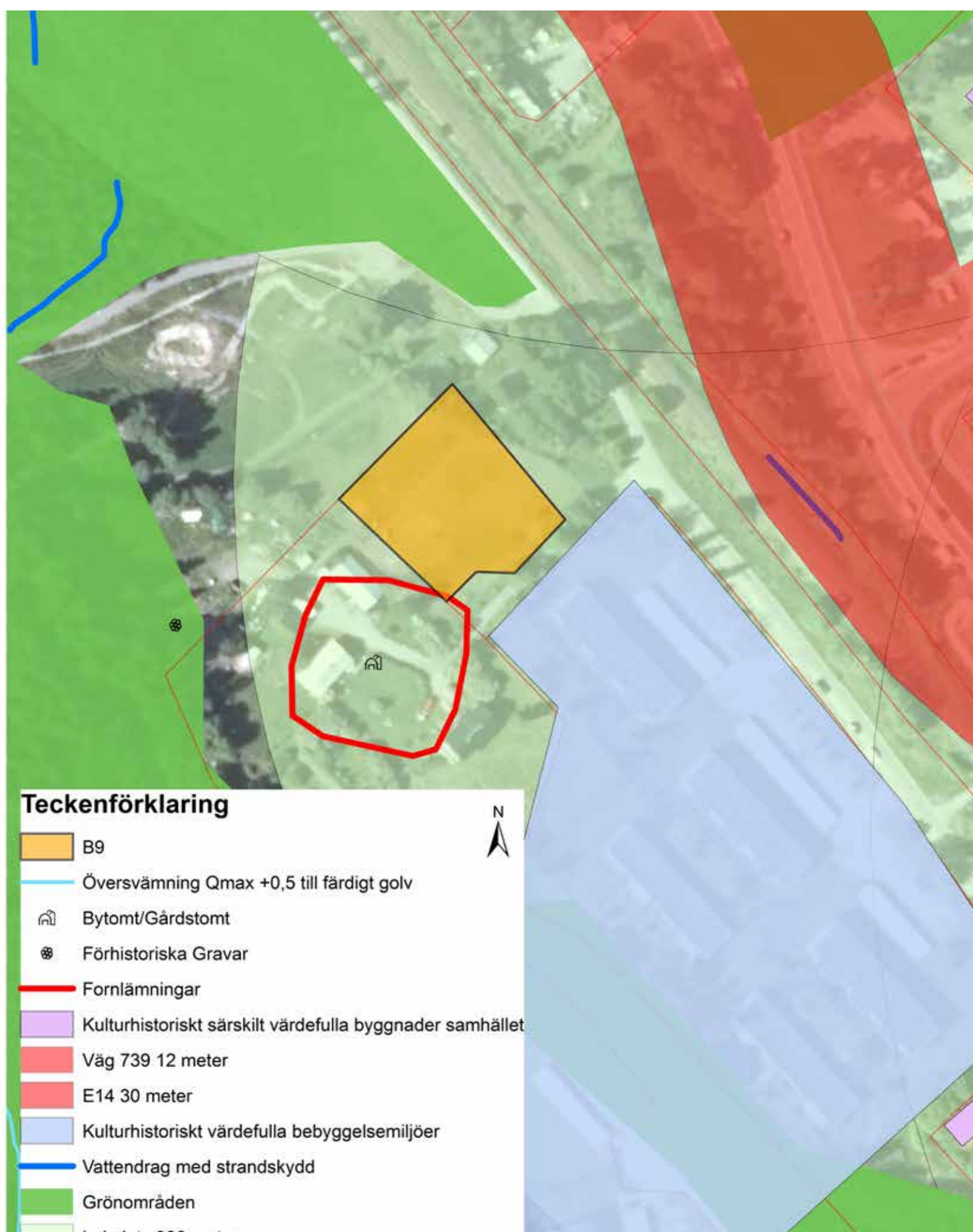
Det finns en punkt som inte är riskklassad vid nuvarande Gym24. Stäm av med tillsynsmyndigheten om markmiljöundersökning behöver tas fram.

Möjlig byggnation

Det här en relativt smal fastighet och däremot svårt att få till egna tomter för småhus. I den östra delen av området finns ett stort u-område i gällande detaljplan. Området är därför framför allt lämpligt för flerbostadshus. Eftersom det med flerbostadshusbebyggelse är naturligt att placera en byggnad parallellt med Pionjärvägen innebär detta att byggnation kan ske utan att ledningarna i u-området behöver flyttas. Då kommunen vill integrera LSS-boende i befintlig bebyggelse kan detta också vara möjligt. Uppskattat antal bostäder är ett exempel med en exploatering med flerbostadshus.



B9 FYNDVÄGEN



Nr	B9
Namn	Fyndvägen
Storlek	2200
Kommunalägd mark	Nej
Flerbostadshus	Nej
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Nej
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Nej
LSS-boende, servicebostad	Nej
LSS-boende, gruppboende	Nej
Småhus	Ja
Antal bostäder	1
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Ja
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B33
Planlagt som	Bostäder
Kvartersmark i gällande detaljplan	Delvis
Antal våningar i gällande detaljplan	2
Planändring	Nej
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Ja
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Ja
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Ja
Farligt gods före förbifart	Ja
Farligt gods efter förbifart	Ja
Vägtrafikbuller före förbifart	Ja
Vägtrafikbuller efter förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Ja
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

Området ligger utmed Rosenlundsvägen precis innan elljusspåret i Brunflo. Området utgörs idag av en hästhage. Bebyggelse på platsen förutsätter därför att ägarna inte vill ha kvar hästhagen.

Strandskydd

En mindre del av området omfattas av strandskydd från en bäck i elljusspårsområdet. Det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet i och med att det behövs för ett angeläget allmänt intresse, det vill säga bostäder och tätortsutveckling, som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Frågan kring fri passage och skydd av naturvärden utmed bäcken bedöms är tillräckligt i och med att avståndet till bäcken är 99 meter.

Buller

Området ligger intill järnvägen och E14. I kommande planarbete måste det därför tas fram en bullerutredning.

Farligt gods

Området ligger inom 150 meter från E14 och Mittbanan. En riskutredning måste göras i kommande planarbete. Med tanke på slutsatserna, 25 meter, från riskutredningar för samma järnvägssträcka bedöms det inte bli något problem men krav på fasadutformning kan komma att ställas.

Kulturmiljö

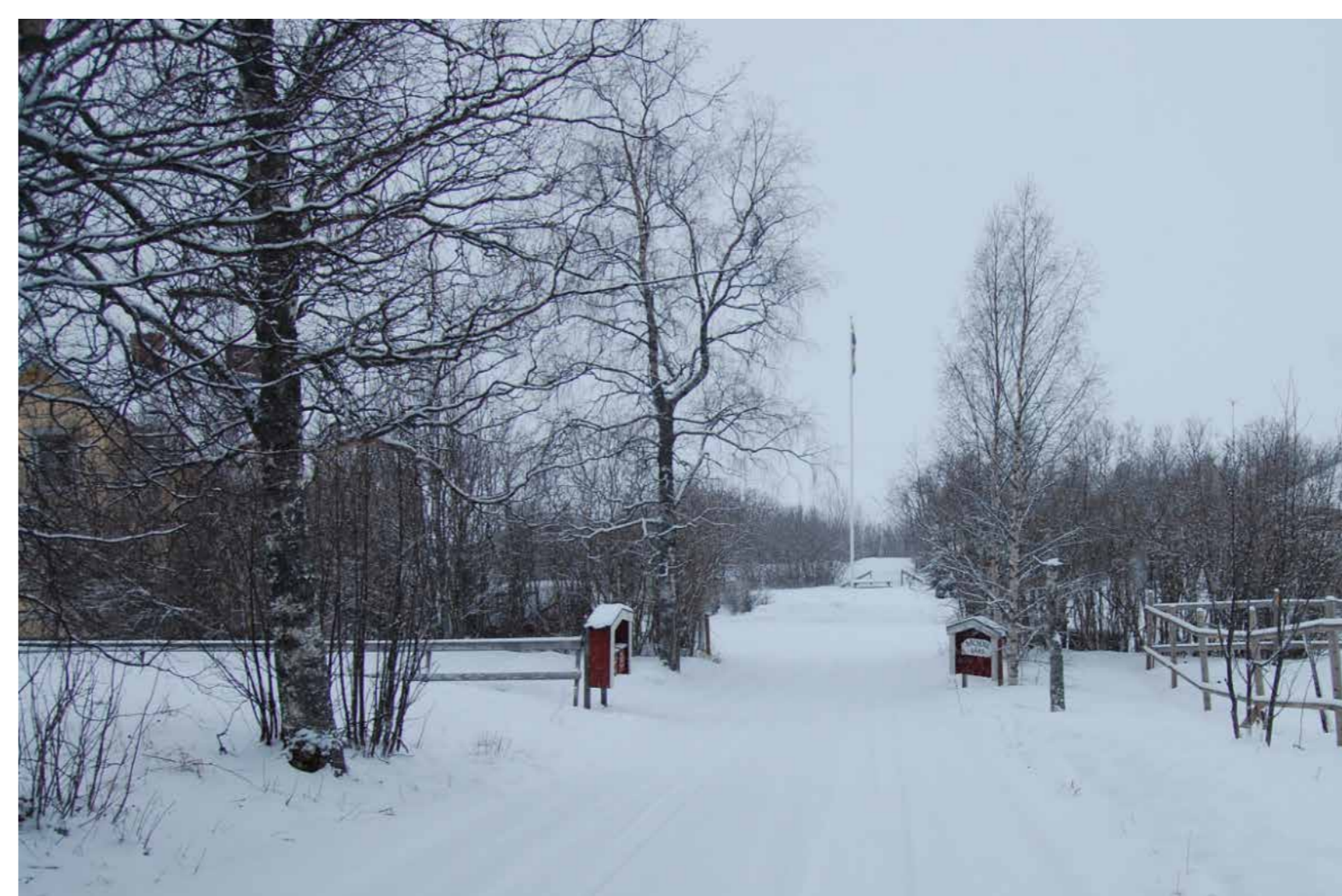
Vid den närliggande gården finns en registrerad forn lämning vilket går att undersökning kan komma att ställas i ett kommande planarbete. Samråd tidigt med Länsstyrelsen inför detaljplanläggning.

På grund av upplevelsen av gården och närliggande kulturhistoriskt särskilt värdefull bebyggelse i flerbostadshusområdet utmed Pionjärvägen från infarten bör det övervägas om det ska ställas krav på utformning på ny bebyggelse.

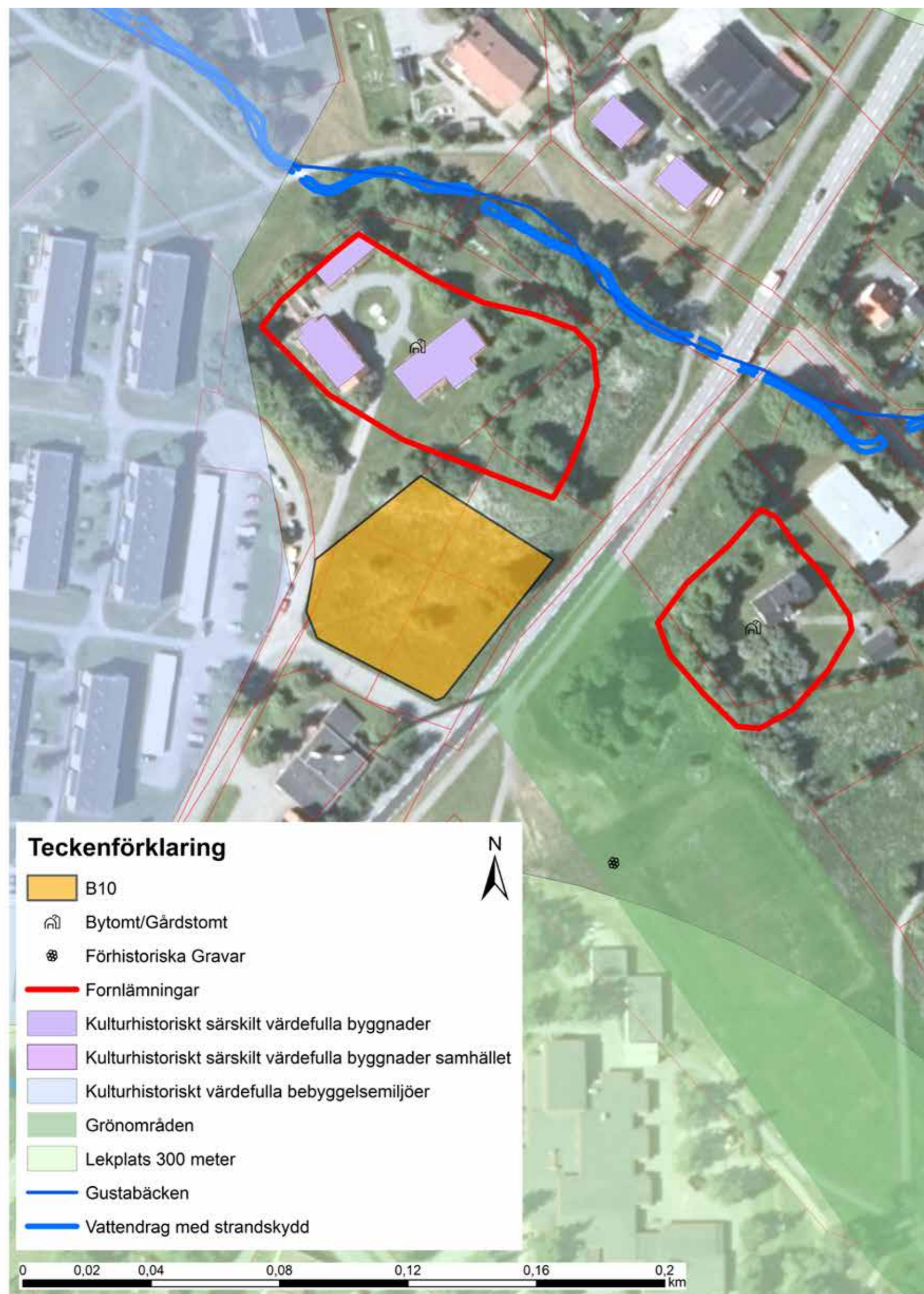
Möjlig byggnation

På grund av närheten till gården och upplevelsen av den från infarten bedöms området enbart vara lämplig för villabebyggelse.

Om området byggs med en friliggande villa i två våningar enligt placering i gällande detaljplan krävs ingen planändring.



B10 MARIEBYVÄGEN NORR



Nr	B10
Namn	Mariebyvägen norr
Storlek	3100
Kommunalägd mark	Ja
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Ja
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Ja
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Kanske
Småhus	Nej
Antal bostäder	15-25
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Nej
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B68
Planlagt som	Park
Kvartersmark i gällande detaljplan	Nej
Antal våningar i gällande detaljplan	0
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Ja
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Ja
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Nej
Farligt gods före förbifart	Nej
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägtrafikbuller före förbifart	Nej
Vägtrafikbuller efter förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Ja
Buller från spårtrafik	Nej
Markföroreningar	Ja

Beskrivning av området

Området ligger vid infarten till Sjövägen från Mariebyvägen. Området består idag av en gräsyta.

Infarter

Det finns flertalet närliggande korsningspunkter med tanke på att området är smalt och angränsar Mariebyvägen, Sjövägen på sidor av fastigheten samt infarten till den befintliga gården. I kommande planarbete behöver lämpligt läge för infart studeras. Det är endast lämpligt med en infart till området.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd från Gustabäcken. Till bäcken är det cirka 80 meter. Det bedöms finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet i och med att det behövs för ett angeläget allmänt intresse, dvs. bostäder och tätortsutveckling, som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Avståndet till bäcken, dvs. cirka 80 meter, bedöms vara tillräckligt med tanke på möjligheterna till fri passage samt för att skydda växt- och djurliv.

Buller

I uppdraget har översiktliga bullerberäkningar från Mariebyvägen gjorts. Beräkningarna visar att buller inte ska vara något problem för en bostadsexploatering. Samråd med tillsynsmyndigheten om det ska ställas krav på bullerutredning i planarbetet.

Störningar

Det finns en värmecentral på andra sidan Sjövägen som försörjer befintliga flerbostadshus. Det finns till exempel en skylt som varnar för gaslarm på byggnaden. Stäm av med Räddningstjänsten om det finns eventuella risker med denna som måste utredas.

Grönområde/rekreation

Området är relativt smalt och omgärdas av vägar på tre sidor. Placering av byggnader måste ske så att det samtidigt skapas en lämplig trafiksäker friyta. Närboende genar över området för att ta sig till exempel till busshållplatserna utmed Mariebyvägen. Utforma bebyggelsen så att detta fortsatt blir möjligt.

Kulturmiljö

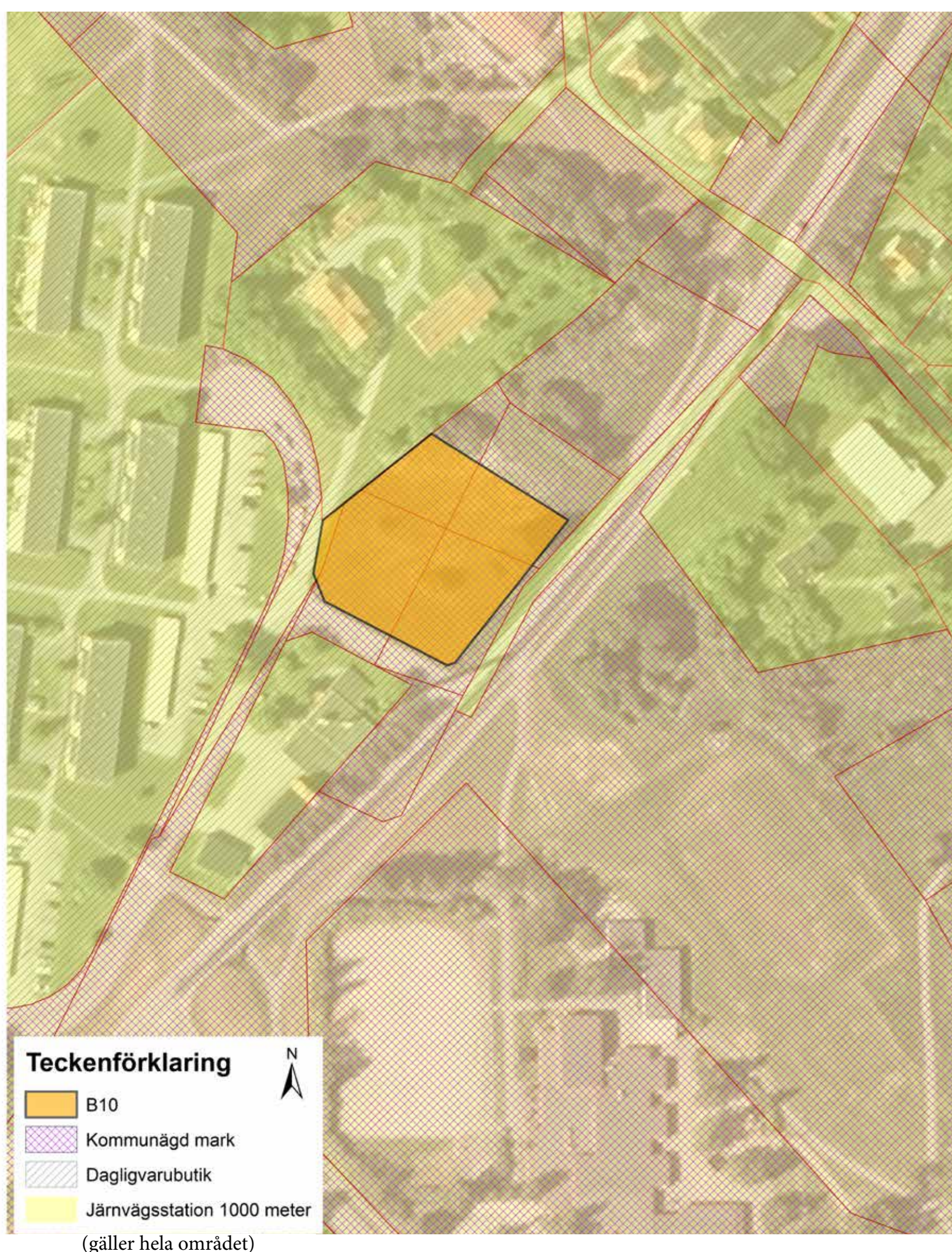
Norr om området finns en registrerad fornlämning. Samråd med Länsstyrelsen i kommande planarbete om det kan komma krav på undersökning av fornlämningen. Gården norr om området samt flerbostadshuset söder om området är kulturhistoriskt särskilt värdefulla. PBL ställer högre krav på anpassning intill sådan bebyggelse. Utred om det ska ställas högre krav på utformning av ny bebyggelse inom området.

Markföroreningar

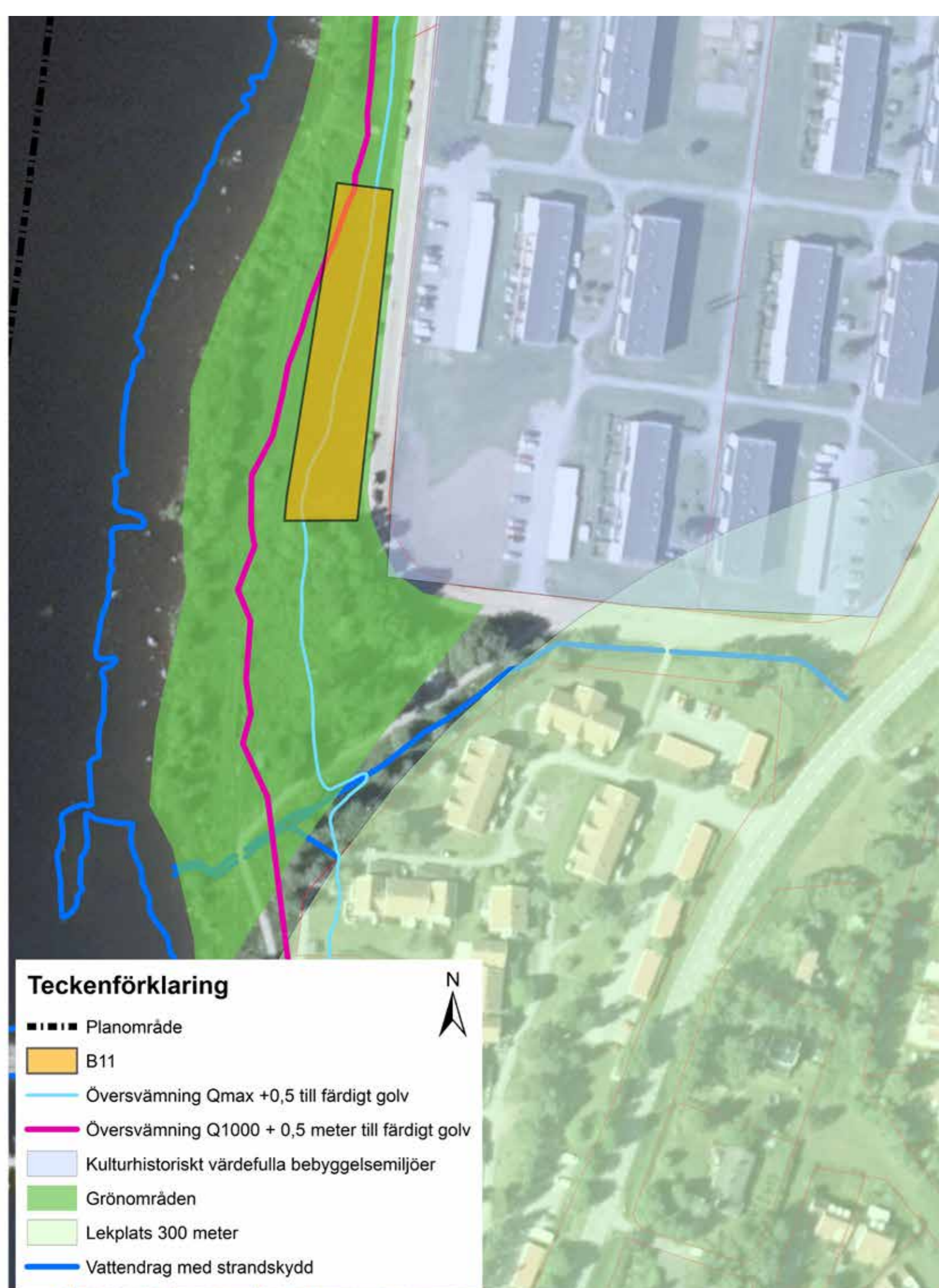
Det finns en punkt som inte är riskklassad, i form av en förbränningsanläggning, vid värmecentralen på andra sidan Sjövägen. Stäm av med tillsynsmyndigheten om markmiljöundersökning behöver tas fram.

Möjlig byggnation

Med tanke på möjligheterna att fortsatt gena över området samt kunna skapa en lämplig friyta bör området bebyggas med ett lamellhus i 2-4 våningar. Med tanke på möjligheterna att ordna parkering ryms cirka 1000 kvm BTA. Med tanke på trafiksituationen bör huset placeras parallellt med Mariebyvägen. Uppskattat antal lägenheter är beräknat med ett exempel med ett lamellhus med två trappuppgångar och 3-4 lägenheter per våningsplan i respektive trapphus.



B11 SJÖVÄGEN VÄSTER



Nr	B11
Namn	Sjövägen väster
Storlek	2100
Kommunallagd mark	Ja
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Nej
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Nej
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Ja
Småhus	Ja
Antal bostäder	10-15
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Nej
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B28
Planlagt som	Park
Kvartermark i gällande detaljplan	Nej
Antal våningar i gällande detaljplan	0
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Ja
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Ja
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Nej
Farligt gods före förbifart	Nej
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägtrafikbuller före förbifart	Nej
Vägtrafikbuller efter förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Ja
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Ja
Störningar verksamheter	Ja
Buller från spårtrafik	Nej
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

Området ligger mellan Sjövägen och Storsjön samt intill befintliga kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Området är utpekad som grönområde i ortsanalysen men inte som värdefullt grönområde. Mellan området och Storsjön ligger även en kraftledning.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd från Storsjön. Det bedöms finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet i och med att det behövs för ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Kraftledningen utmed Storsjön ställer krav på skyddsavstånd med tanke på elsäkerhet och magnetstrålning (cirka 10 meter). Dessa måste följas, i och med detta kommer det även bli tillräckligt avstånd mellan Storsjön och bostadsområdet för att säkerställa fri passage och för att skydda växt- och djurliv.

Grönområde/rekreation

Det är idag möjligt att gå i kraftledningsgatan utmed Storsjön. I ett planarbete måste det däremot utredas så att det säkerställs att passagen utmed Storsjön fortsatt blir attraktiv att använda i och med att det blir en slänt upp mot bostadshuset.

Kulturmiljö

Intilliggande flerbostadshus är kulturhistoriskt särskilt värdefulla. Med tanke på detta bör det ställas krav på placering och utformning av ny bebyggelse. Byggnaden bör placeras på samma sätt som befintlig bebyggelse. Lämpligt våningsantal är 2-3 våningar.

Översvämning

Området ligger under Qmax men eftersom marken vid en byggnation kommer att anpassas till Sjövägen kommer färdigt golv ligga över översvämningsnivån för Qmax. All typ av bebyggelse kan därför byggas inom området med tanke på översvämningsrisken.

Elsäkerhet/magnetstrålning

Det finns en kraftledning på 45 kv mellan området och Storsjön. Bedömt skyddsavstånd är cirka 10 meter. Stäm av exakt skyddsavstånd med Jämtkraft i kommande planarbete.

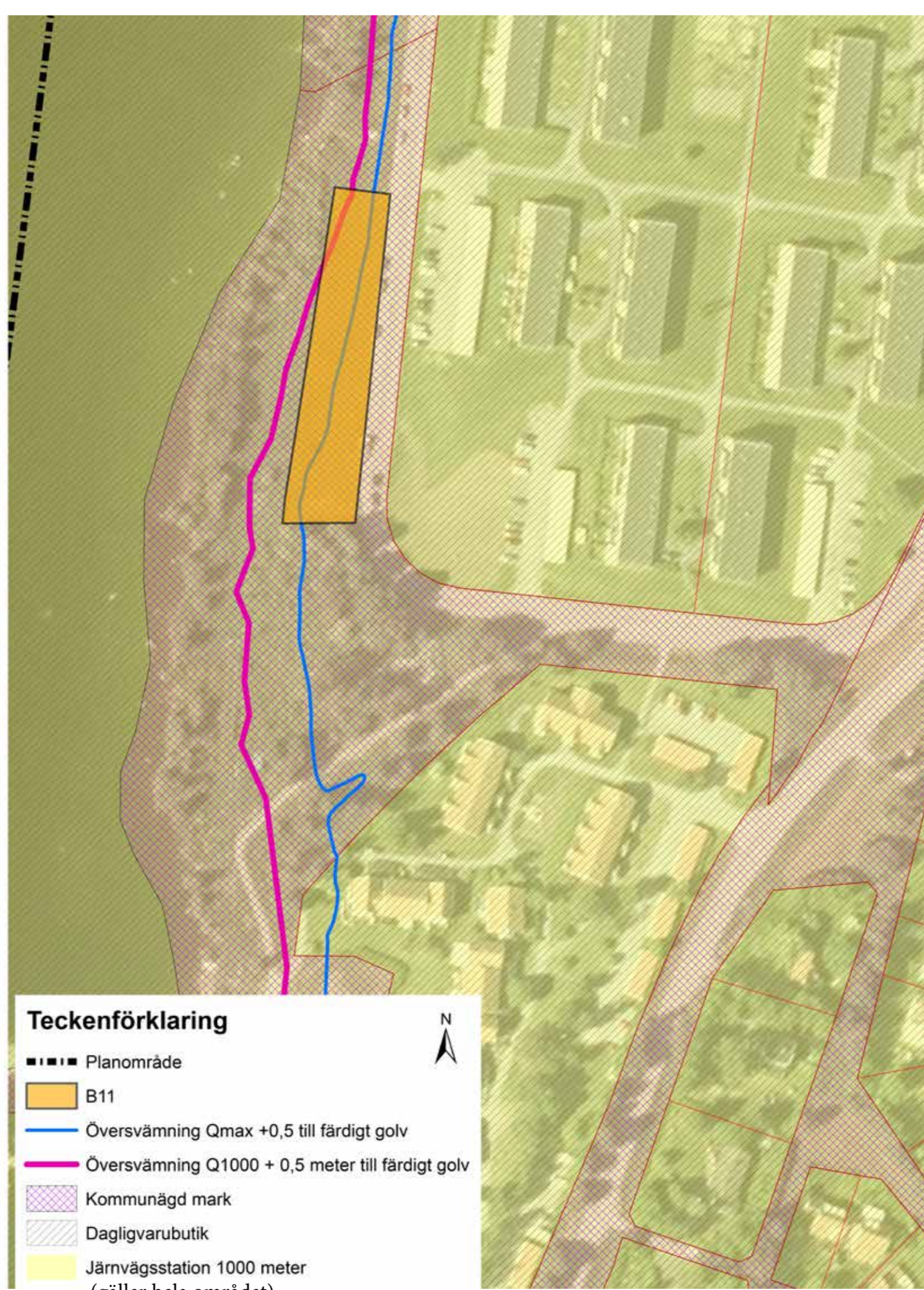
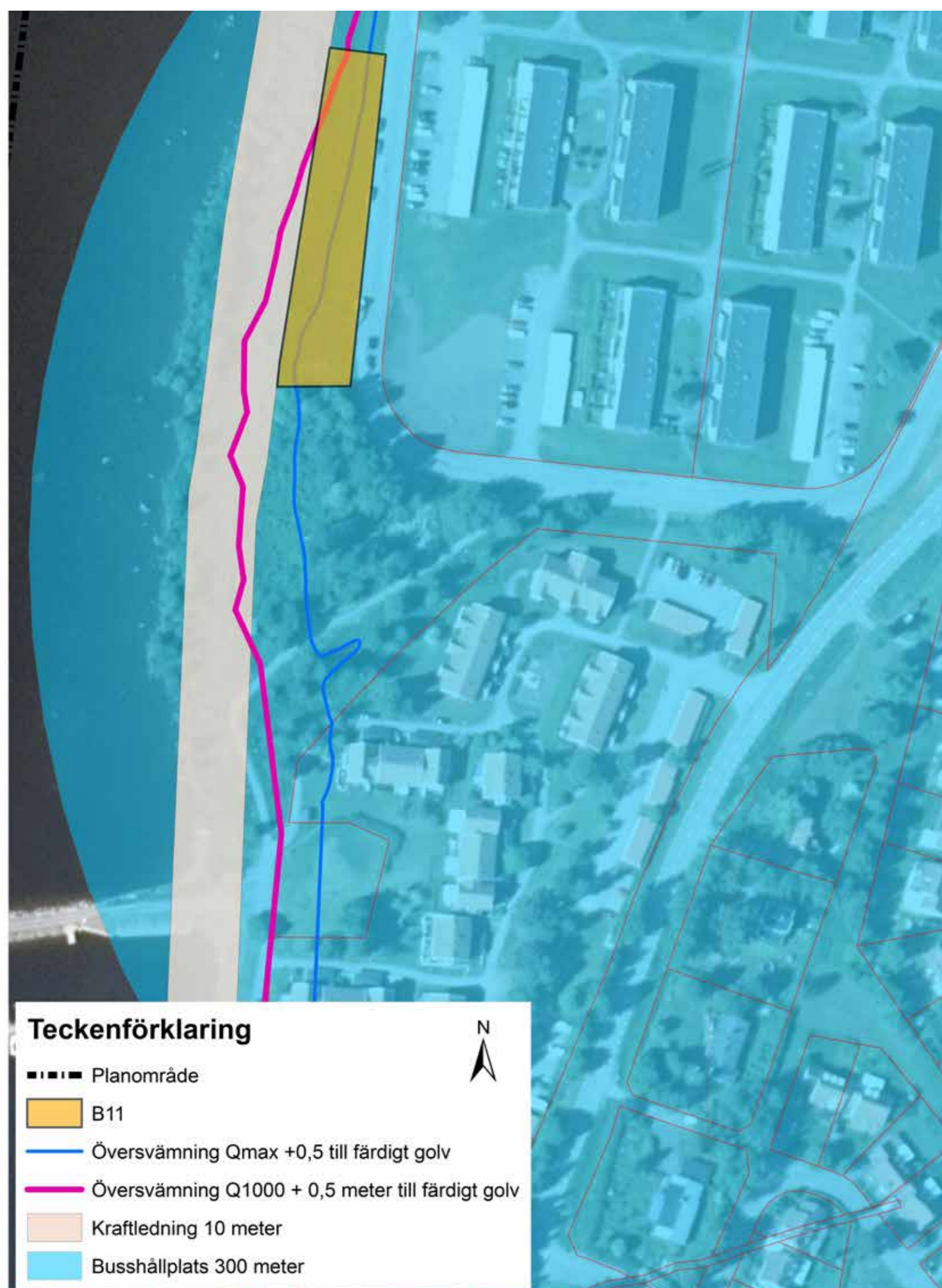
Övrigt

Området ligger direkt innan recipienten Storsjön. Det är därför extra viktigt att utreda hur dagvatten ska fördröjas och renas i kommande planarbete.

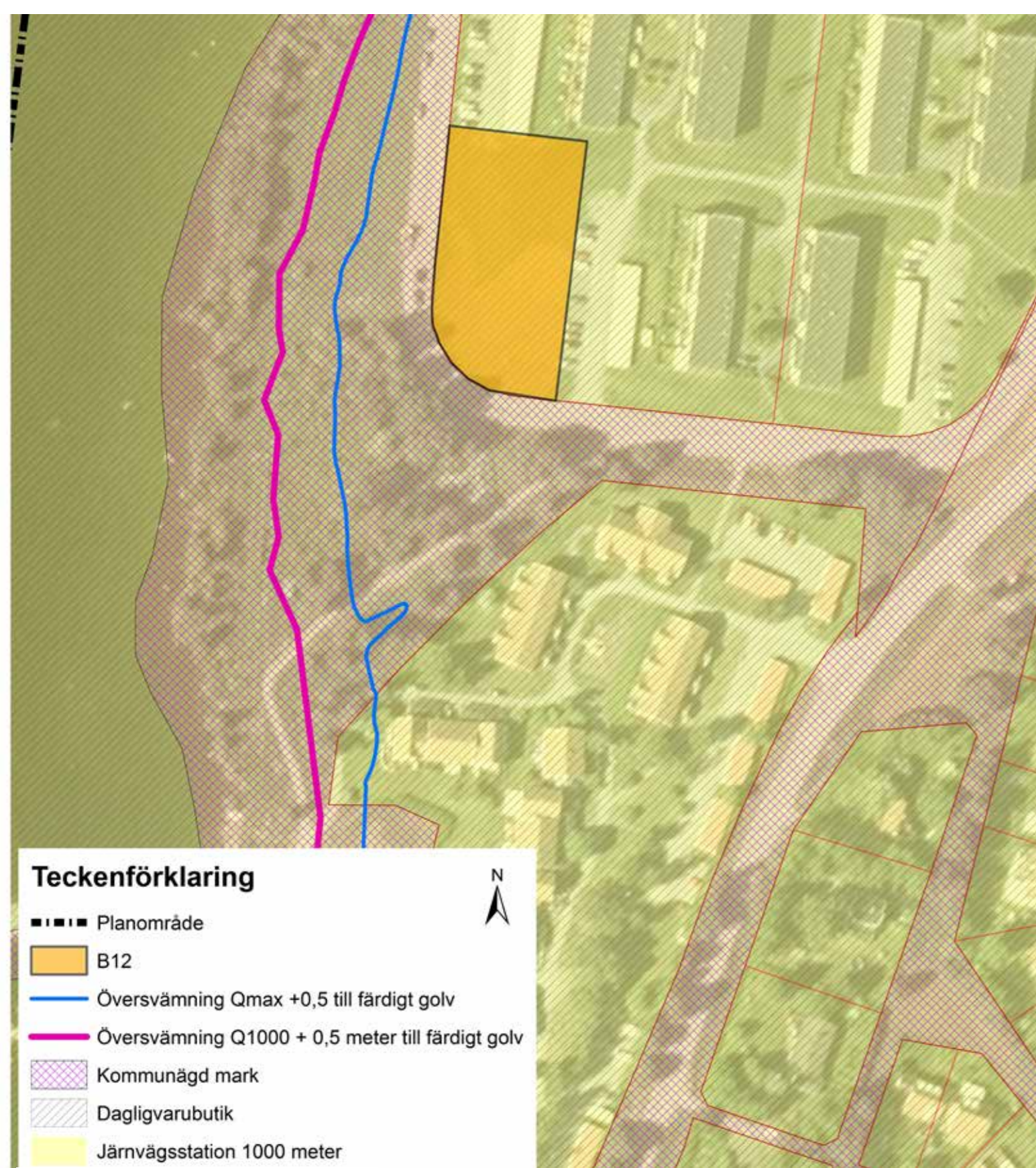
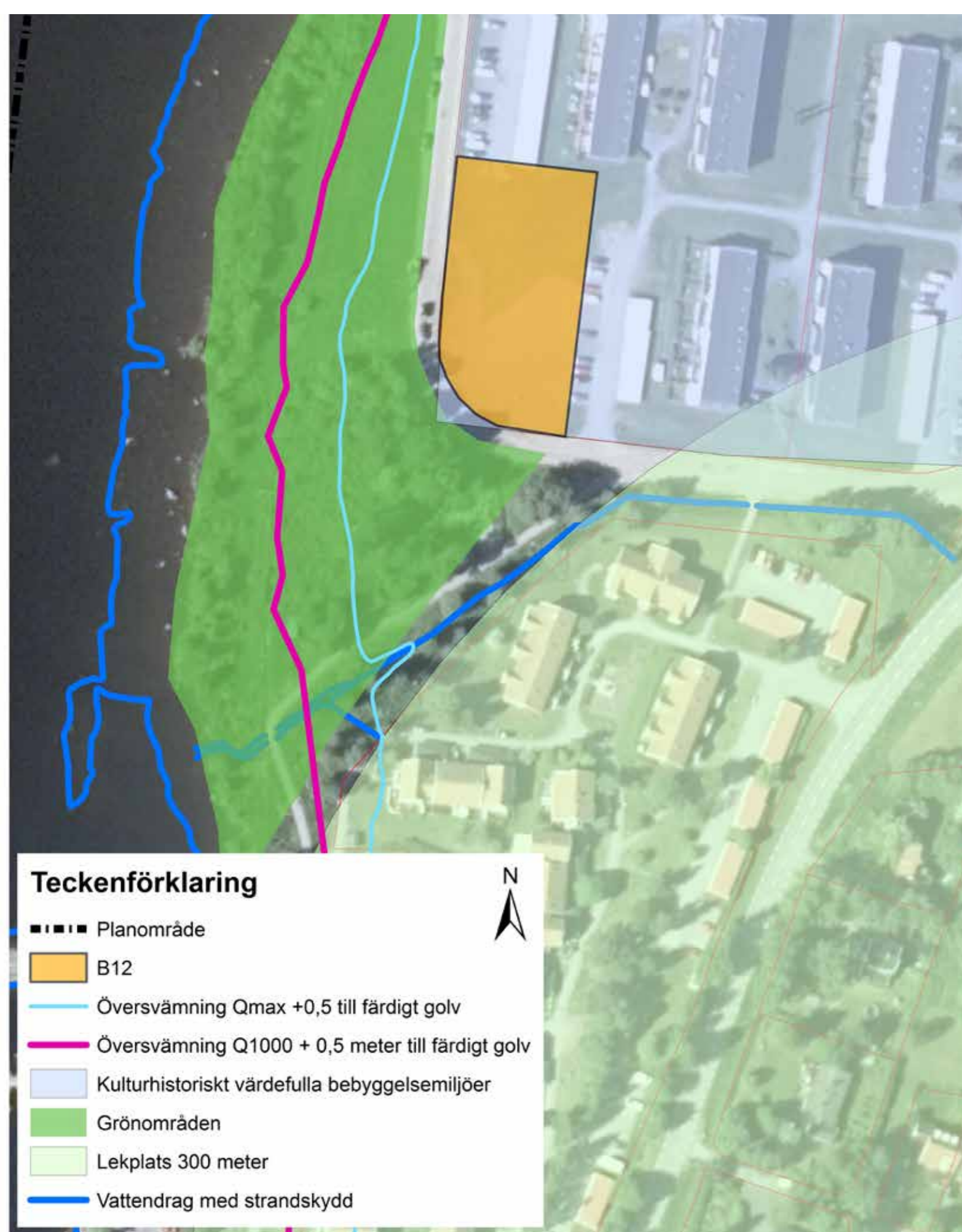
Det bör övervägas om det ska tas ett helhetsgrepp över området från Sjövägen till Karossvägen där det görs ställningstagande kring var det kan byggas bostäder, vilka grönytor som ska bevaras samt om det finns behov av andra gemensamma anläggningar som till exempel ytterligare båtplatser och var dessa i så fall kan placeras.

Möjlig byggnation

Det är relativt smalt mellan Sjövägen och kraftledningen. Samtidigt ställs krav på skyddsavstånd från kraftledning och det bör vara möjligt att gå utmed kraftledningen förbi bostadshuset. Med tanke på att småhus ställer krav på egna tomter på fram- eller baksidan av husen är detta området framför allt lämpligt för flerbostadshus. En gemensam uteplats kan då ordnas på någon kortsida av huset. Med ett flerbostadshus i två våningar ryms det cirka 1000 kvm BTA på platsen. Uppskattat antal lägenheter baseras på detta.



B12 SJÖVÄGEN ÖSTER



Nr	B12
Namn	Sjövägen öster
Storlek	2600
Kommunalägd mark	Nej
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Nej
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Nej
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Ja
Småhus	Ja
Antal bostäder	3-15
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Nej
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B28
Planlagt som	Bostäder
Kvartersmark i gällande detaljplan	Ja
Antal våningar i gällande detaljplan	0
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Ja
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Nej
Farligt gods före förbifart	Nej
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägrafikbuller före förbifart	Nej
Vägrafikbuller efter förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Nej
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

Området ligger mellan öster om Sjövägen samt intill befintliga kulturhistoriskt värdefulla miljö. Området utgörs av en gräsyta, bedömningen från platsbesöket är att marken inte nyttjas i någon högre grad. Området är inte i ortsanalysen utpekad som grönområde.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd från Storsjön. Det bedöms finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet i och med att området behövs för ett angeläget allmänt intresse, det vill säga bostäder och tätortsutveckling, som inte kan tillgodoses utanför området. Mellan området och Storsjön ligger Sjövägen. Med tanke på det bedöms frågan kring fri passage och tillräckligt avstånd med tanke på växt- och djurliv vara utredd och hela området kan nyttjas för bostadsändamål.

Kulturmiljö

Intilliggande flerbostadshus är kulturhistoriskt särskilt värdefulla. Med tanke på detta bör det ställas krav på placering och utformning av ny bebyggelse. Byggnaden bör placeras på samma sätt som befintlig bebyggelse. Lämpligt våningsantal är 2-3 våningar.

Övrigt

Utformningen av området bör beakta eventuella störningar från strålkastarljus på parkeringen norr om området.

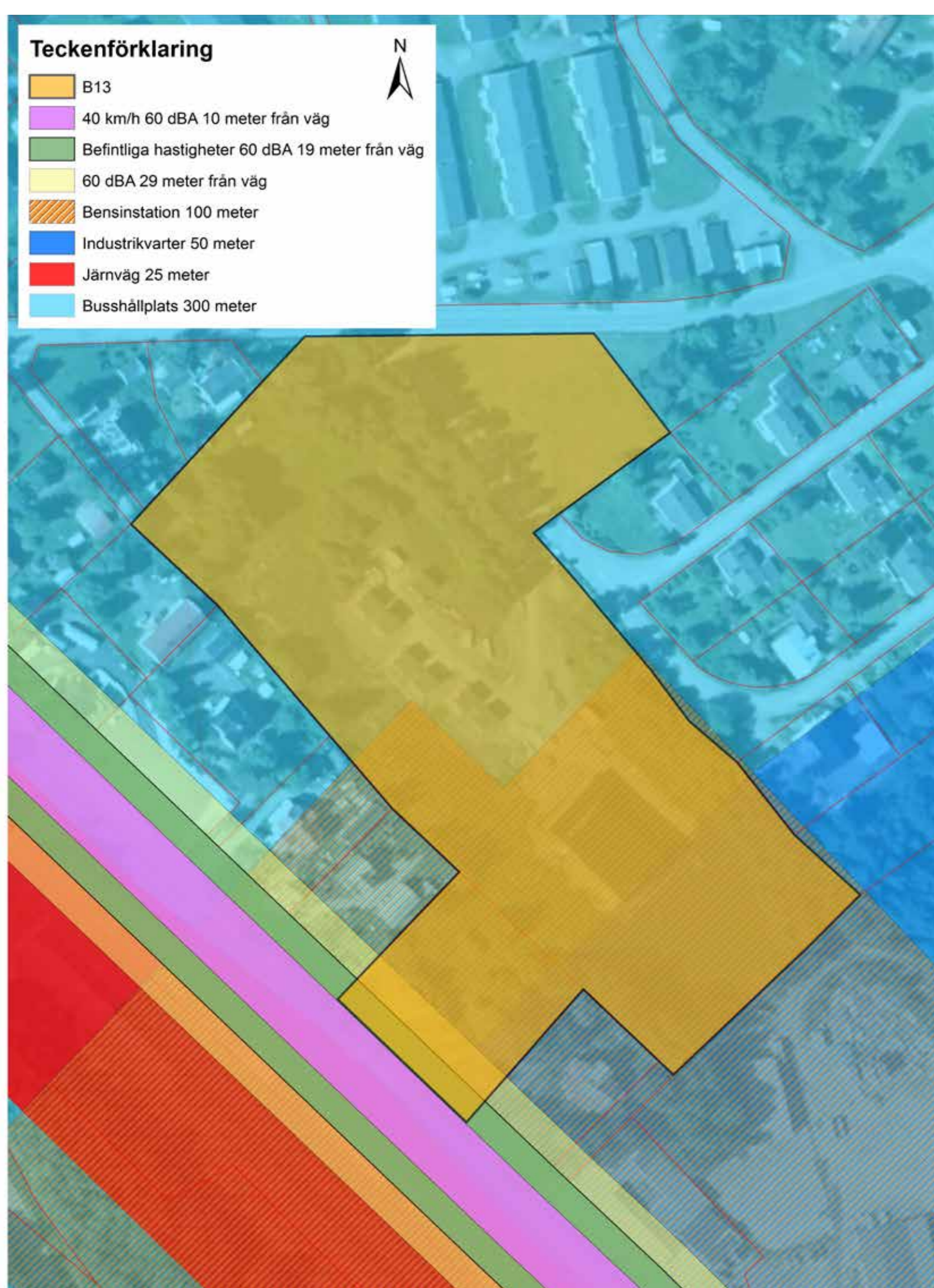
Det bör övervägas om det ska tas ett helhetsgrepp över området från Sjövägen till Karossvägen där det görs ställningstagande kring var det kan byggas bostäder, vilka grönytor som ska bevaras samt om det finns behov av andra gemensamma anläggningar som till exempel ytterligare båtplatser och var dessa i så fall kan placeras.

Möjlig byggnation

Området bedöms framför allt lämpligt för flerbostadshus eller radhus/kedjehus. Uppskattat antal bostäder är med en exploatering med radhus/kedjehus (den lägsta siffran) respektive flerbostadshus (den högsta siffran). Med ett flerbostadshus i två våningar ryms det cirka 1000 kvm BTA på platsen. Den högre siffran baseras på detta.



B13 VILLAVÄGEN



Nr	B13
Namn	Villavägen
Storlek	21400
Kommunalägd mark	Ja
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Ja
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Ja
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Ja
Småhus	Ja
Antal bostäder	30-50
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Ja
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Ja
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B4, B85, B22
Planlagt som	Hotell, Restaurang, Bostäder, Park
Kvartersmark i gällande detaljplan	Delvis
Antal våningar i gällande detaljplan	1, 2
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Ja
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Ja
Farligt gods järnväg	Ja
Farligt gods före förbifart	Ja
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägrafikbuller före förbifart	Ja
Vägrafikbuller efter förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Ja
Buller från spårtrafik	Ja
Markföroreningar	Ja

Beskrivning av området

Området, som är utpekade i ortsanalysen, ligger utmed Centrumvägen. På platsen finns idag ett antal attefallshus och ett vårdboende.

Delar av området är plant men det sluttar kraftigt upp mot Liljevägen. Även slänten norr om Liljevägen är relativt brant.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd. Det bedöms finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet i och med att området redan är ianspråktaget med tanke på att det finns befintliga attefallshus mm på området.

Buller

Området ligger intill E14 och Mittbanan. Översiktliga bullerberäkningar har utförts som visar att riktvärdena går att klara. I kommande planarbete måste det däremot tas fram en mer detaljerad bullerutredning.

Farligt gods

Området ligger inom 150 meter från Mittbanan och E14 samt inom 100 meter från en bensinstation. I ett kommande planarbete måste det därför tas fram en riskutredning med tanke på farligt gods.

Störningar

Området ligger inom 50 meter från ett befintligt småindustriområde. Eventuella störningar från industriområdet måste utredas i ett kommande planarbete.

Grönområde/rekreation

Möjligheterna till att ordna friytor kontra behovet av vägar, vändplaner och parkeringsplatser måste utredas i ett kommande planarbete. I ett kommande planarbete måste även möjligheterna att gena genom området till järnvägsstationen utredas.

Kulturmiljö

Intill området finns en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad. PBL ställer högre krav på anpassning vid sådan bebyggelse. Lägre bebyggelse bör därför placeras på tomten utmed E14.

Övrigt

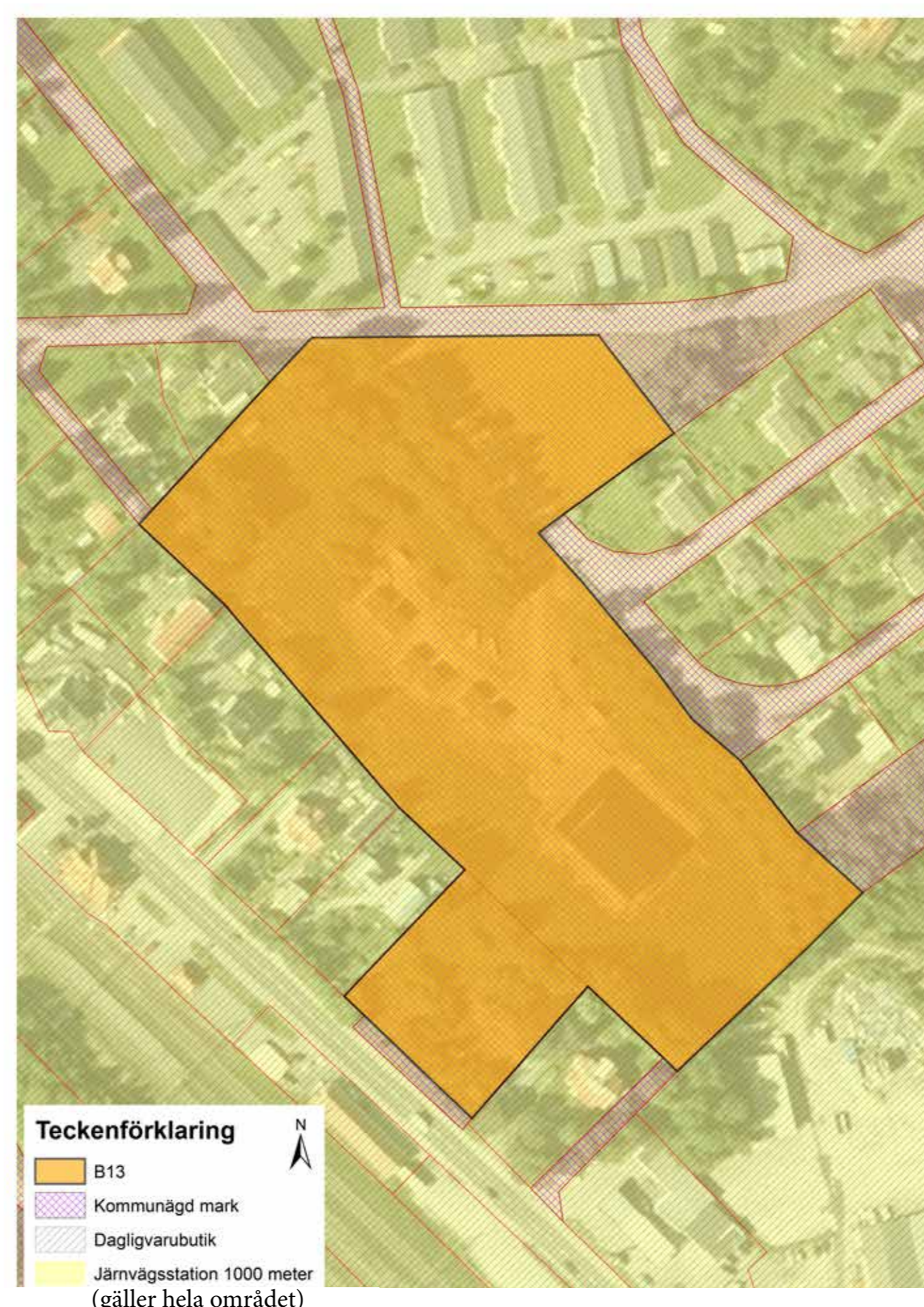
I området finns kända markföroreningar och dåliga grundläggningsförhållanden som måste utredas i ett kommande planarbete. Ett kommande planarbete måste även studera huvudmannskapet för vägar inom området eftersom det beroende på hur byggnaderna placeras kan komma att ställas krav på kommunalt huvudmannskap.

Markföroreningar

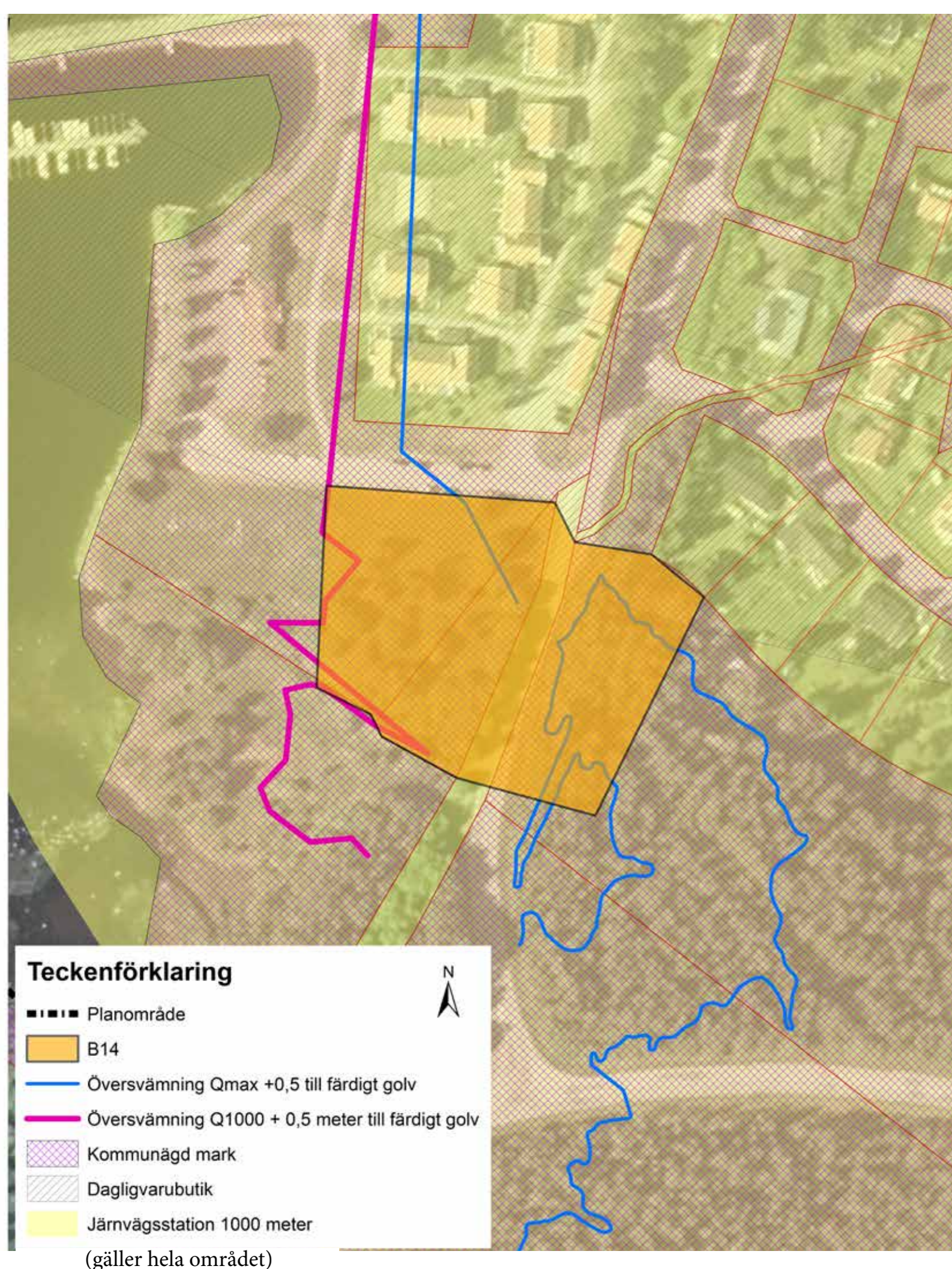
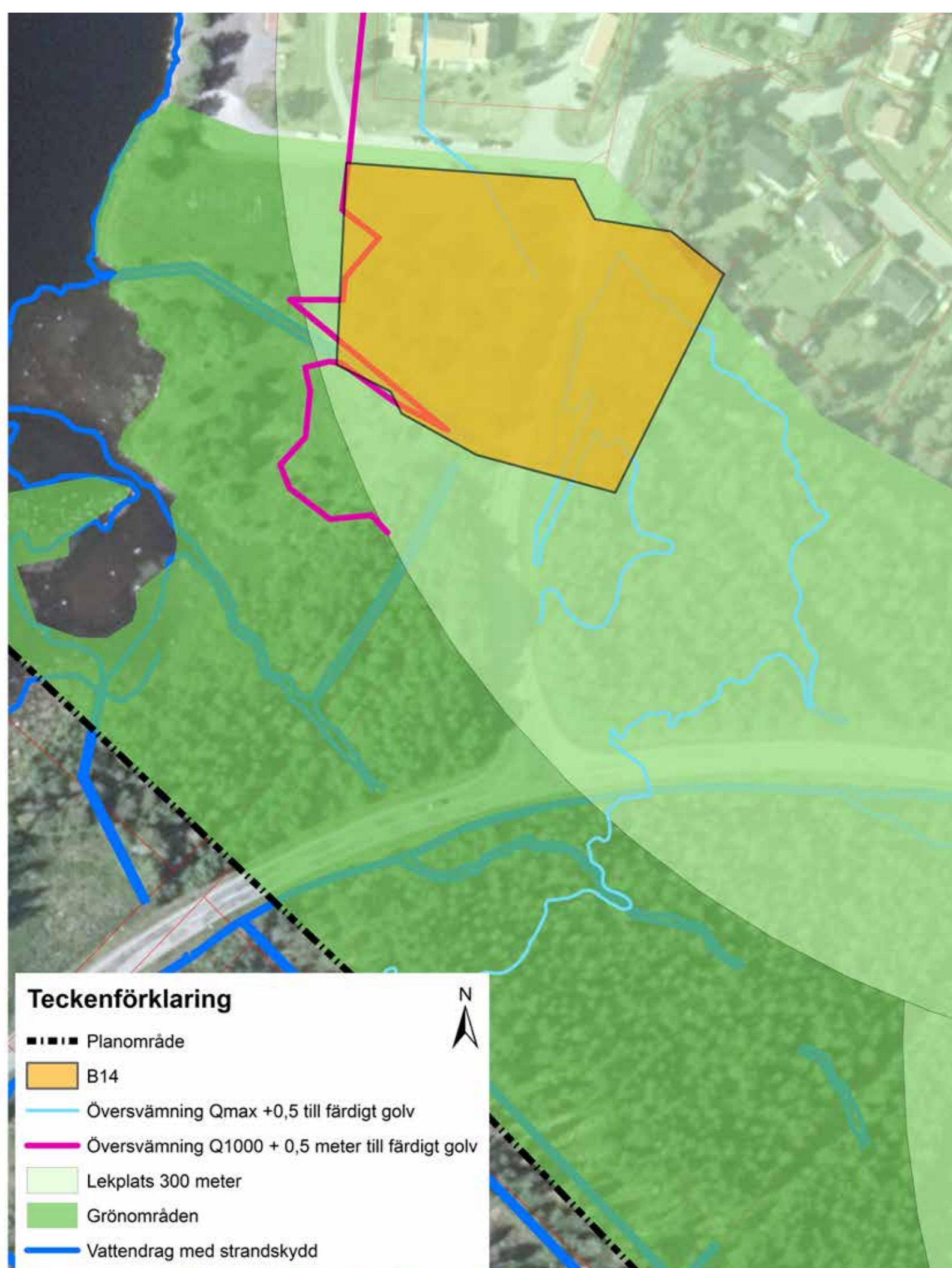
Det finns flertalet punkter som är utpekade som potentiellt förorenade. Dessa utgörs dels av verkstadsindustri, drivmedelsanläggning mm utmed Centrumvägen. Det finns även en inte riskklassad punkt utmed Hattmakarvägen. Den punkt med högst riskklassad är bedömd som liten risk. Stäm av med tillsynsmyndigheten om det krävs en markmiljöundersökning.

Möjlig byggnation

Området bör kunna planeras för en blandad bebyggelse. Lägre bebyggelse bör placeras närmast befintliga villor. Högre bebyggelse kan medges i bakkant då detta område ligger mot norr (vilket innebär mindre skuggpåverkan) samt att området ligger betydligt lägre än bebyggelse Liljevägen. Antal bostäder är en grov uppskattning med en majoritet av flerbostadshus.



B14 KAROSSVÄGEN



Nr	B14
Namn	Karossvägen
Storlek	8100
Kommunälagd mark	Till stor del
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Ja
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Nej
LSS-boende, servicebostad	Nej
LSS-boende, gruppboende	Nej
Småhus	Ja
Antal bostäder	30-50
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Ja
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Nej
50 meter friyta	Ja
Detaljplan nummer	B1, B41
Planlagt som	Industri, Park
Kvartersmark i gällande detaljplan	Delvis
Antal våningar i gällande detaljplan	0
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Ja
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Nej
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Nej
Farligt gods före förbifart	Nej
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägtrafikbuller före förbifart	Nej
Vägtrafikbuller efter förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Ja
Översvämning bostäder	Ja
Avstånd kraftledning	Ja
Störningar verksamheter	Ja
Buller från spårtrafik	Nej
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

Området ligger dels söder om Karossvägen och dels öster om Mariebyvägen. Området är utpekade i ortsanalysen för bostäder samt grönområde. Området har avgränsats i väster med tanke på befintlig kraftledning och risk för översvämning.

Infarter

Lämplig infart till det västra området är från Karossvägen. Till det östra området bör placering och antal infarter från Mariebyvägen utredas. Mest troligt är det bara lämpligt med en infart. Den bör vara i den norra delen av området då det finns behov av ett släpp för rekreation mellan den nya bebyggelsen och de befintliga villafastigheterna.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd från Storsjön och några mindre vattendrag. Det bedöms finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet i och med att det behövs för ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Uppskattat antal bostäder är utifrån att minst 10 meter sparas som naturmark utmed bäckarna vilket accepteras av Länsstyrelsen i andra detaljplaner i Jämtland. Avståndet bedöms vara tillräckligt med tanke på möjligheterna till fri passage och med tanke på växt- och djurliv.

Buller

Översiktliga bullerberäkningar från närliggande vägar har utförts i uppdraget. Det bedöms inte bli något problem med buller i området men utredning kommer att krävas då det inte är uppenbart onödigt.

Grönområde/rekreation

Det finns ett i ortsanalysen utpekade grönområde öster om området. Det är viktigt att det blir möjligt att ta sig till detta grönområde för bland annat personer som kommer gående från strandområdet. Säkerställ därför att det blir en tillräckligt bred passage mellan den nya bebyggelsen och befintlig villabebyggelse utmed Majorsvägen.

Översvämning

Området ligger i närheten av översvämningssonen för Qmax (äldreboende, LSS) och Q1000 (övriga bostäder). Om höjderna anpassas till intelligenta bebyggelse är översvämningssproblematiken inget problem. Delar av området är däremot inte lämpligt att bebygga med äldreboende och LSS-boende på grund av översvämningsskansen. Området mellan kraftledningen och Storsjön kan inte bebyggas med tanke på översvämningsskansen.

Elsäkerhet/magnetstrålning

Det finns en kraftledning på 45 kv som går parallellt med Storsjön. Bedömt skyddsavstånd är 10 meter. Stäm av exakt skyddsavstånd med Jämtkraft i kommande planarbete.

Markföroreningar

Det finns en punkt med liten risk i form av en tidigare verkstadsindustri på andra sidan Karossvägen. Stäm av med tillsynsmyndigheten om det krävs en markmiljöundersökning.

Övrigt

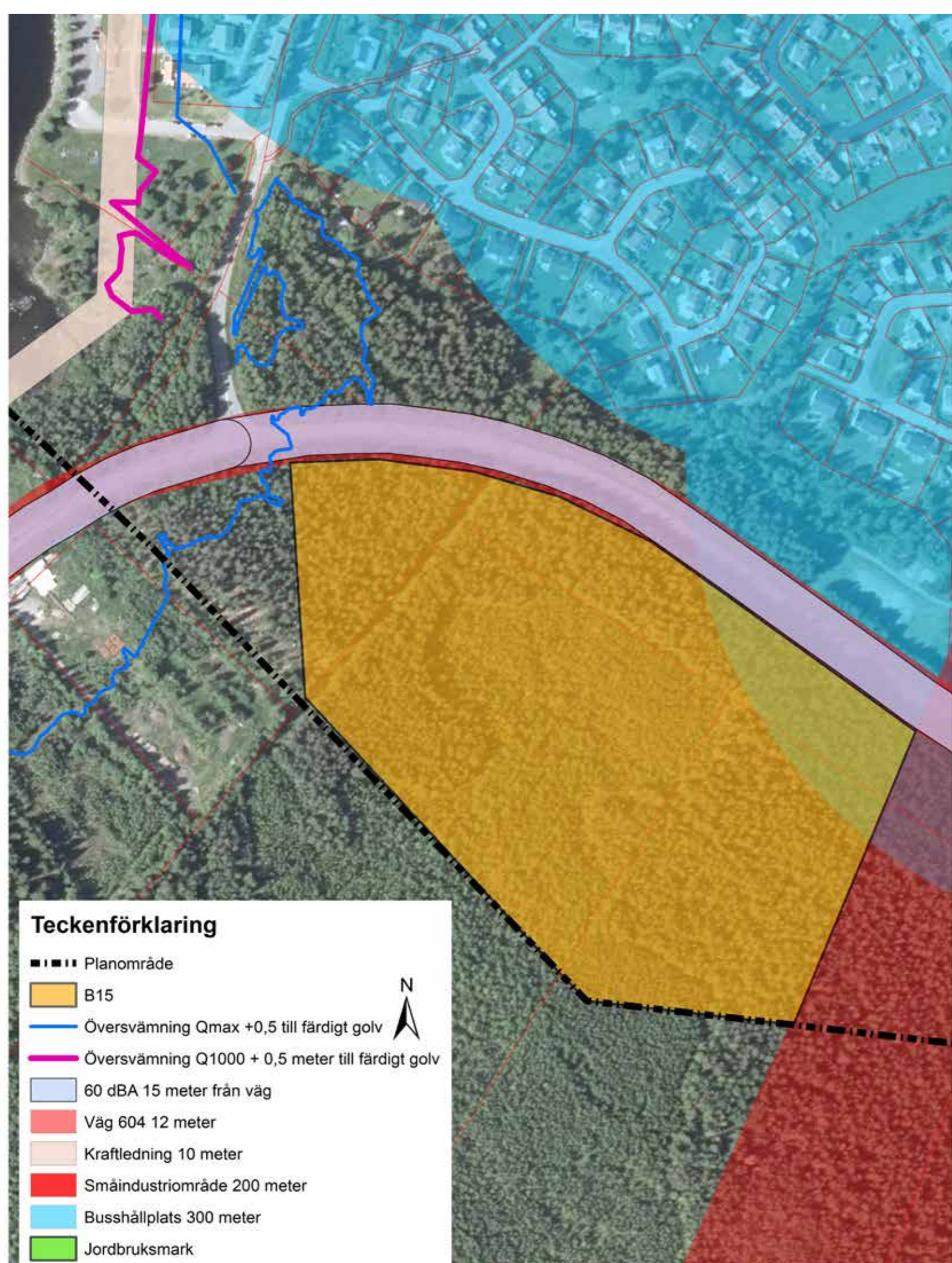
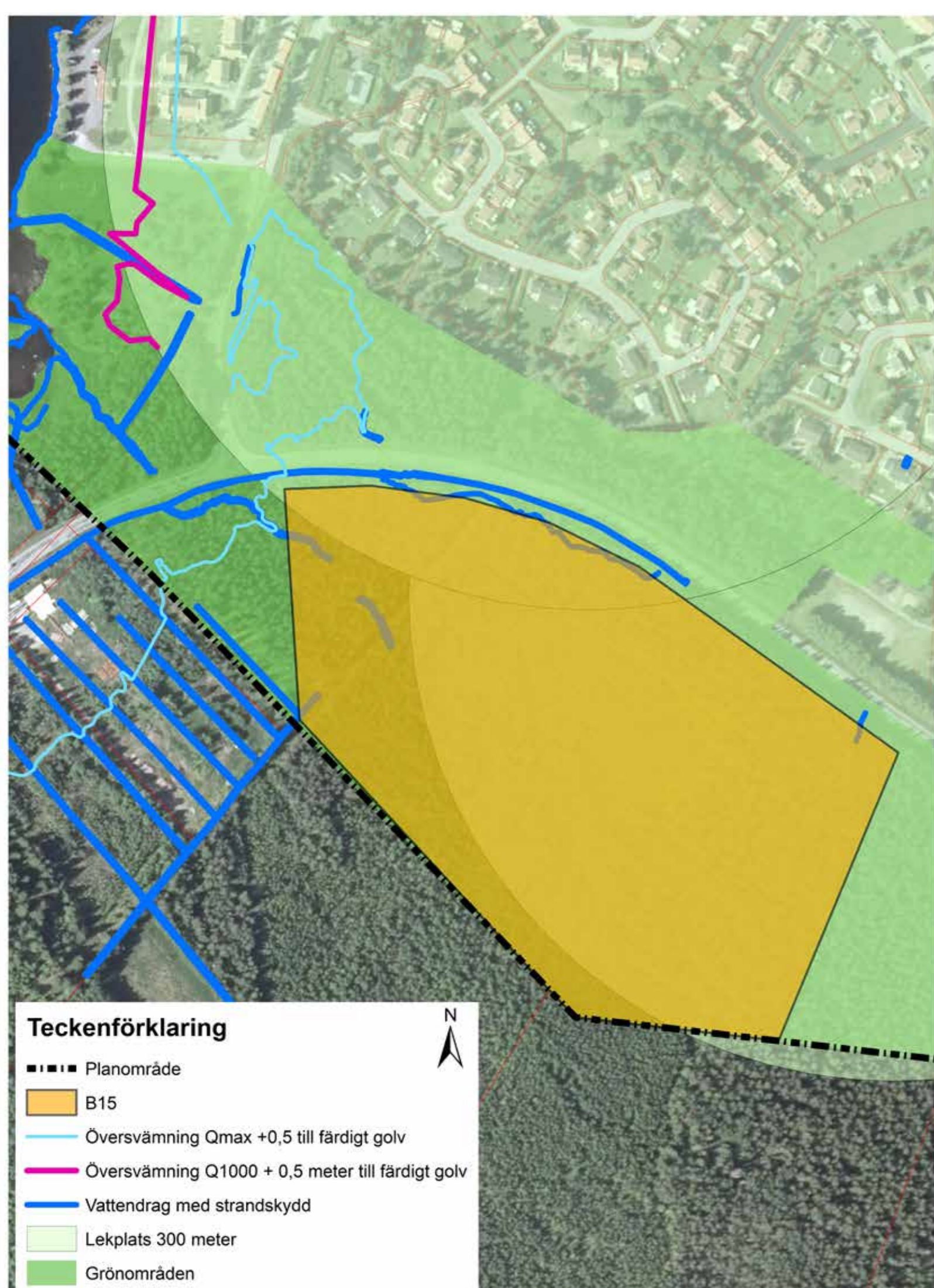
Det bör övervägas om det ska tas ett helhetsgrepp över området från Sjövägen till Karossvägen där det görs ställningstagande kring var det kan byggas bostäder, vilka grönytor som ska bevaras samt om det finns behov av andra gemensamma anläggningar som till exempel ytterligare båtplatser och var dessa i så fall kan placeras.

Möjlig byggnation

Området söder om Karossvägen föreslås för flerbostadshus och radhus/kedjehus. Öster om Mariebyvägen bör framför allt flerbostadshus prövas. Anledningen är grönytor och att radhus/kedjehus ställer krav på egna grönytor medan flerbostadshus kan ordna det själv. Upp till fyra våningar bör kunna prövas i båda områdena. Uppskattat antal bostäder är ett exempel med en exploatering med framförallt flerbostadshus.



B15 MARIEBYVÄGEN SÖDER



Nr	B15
Namn	Mariebyvägen söder
Storlek	82000
Kommunalägd mark	Delvis
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Ja
Äldreboende, 1 våning	Ja
Äldreboende/seniorboende, hiss	Nej
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Ja
Småhus	Ja
Antal bostäder	200-300
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Ja
300 meter busshållplats	Delvis
300 meter kommunalt grönområde	Ja
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Nej
Detaljplan nummer	-
Planlagt som	-
Kvartersmark i gällande detaljplan	Nej
Antal våningar i gällande detaljplan	0
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Ja
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Nej
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Nej
Farligt gods före förbifart	Nej
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägtrafikbuller före förbifart	Ja
Vägtrafikbuller efter förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Ja
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Ja
Buller från spårtrafik	Nej
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

Området ligger söder om den statliga vägen riksväg 604. Området utgörs idag av ett större skogsområde.

Infarter

Infart till området kommer att ske från Trafikverkets väg rv 604. Var det är möjligt att ordna infarter och hur många måste därför samrödas med Trafikverket.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd. Det bedöms finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet i och med att det behövs för ett angeläget allmänt intresse, det vill säga bostäder och tätortsutveckling, som inte kan tillgodoses utanför planområdet.

Buller

En översiktlig bullerberäkning har gjorts i uppdraget från rv 604. Området kan bebyggas med tanke på bullersituation. I ett kommande planarbete måste däremot en kompletterande bullerutredning tas fram."

Störningar

Området ligger i närheten av ett småindustriområde. Enligt Boverkets bättre plats för arbete är lämpligt skyddsavstånd 200 meter. I ett kommande planarbete måste exakt skyddsavstånd utredas.

Grönområde/rekreation

Området utgörs av ett skogsområde. I ett kommande planarbete måste det därför utredas om delar av området bör sparas med tanke på naturvärden respektive rekreation.

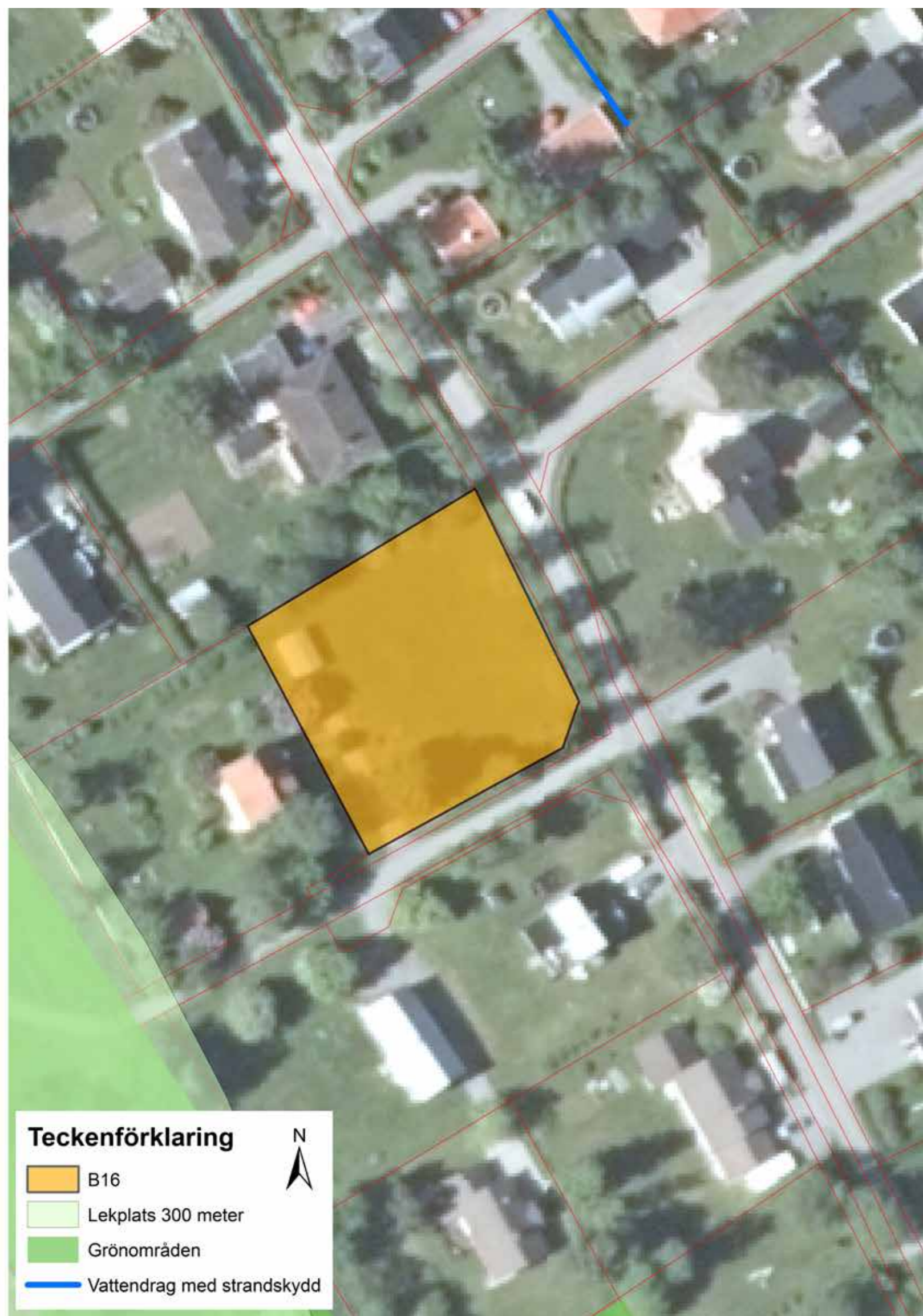
Möjlig byggnation

Bostäder inom området kräver att en detaljplan tas fram. I en framtida detaljplanläggning skulle området skulle kunna prövas för ny bebyggelse förutom äldreboende/seniorboende. Anledningen är att det inte är förenligt med riktlinjerna i kommunens översiktsplan Östersund 2040. Med tanke på avstånd till närliggande industriverksamheter samt det faktum att skogen på andra sidan ska sparas (vilket gör att området kommer att upplevas som en egen enklav) bör området istället reserveras för verksamheter. I sammanhanget bör konstateras att även om området skulle planläggas för verksamheter krävs det att en detaljplan tas fram.

Om planläggning för bostäder skulle ske så är området relativt stort och bör med en blandning av flerbostadshus i fyra våningar och småhus kunna rymma 150-250 bostäder samtidigt som delar av området sparas för rekreation för närboende.



B16 TEGVÄGEN



Nr	B16
Namn	Tegvägen
Storlek	1500
Kommunalägd mark	Nej
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Nej
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Nej
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Ja
Småhus	Nej
Antal bostäder	5-15
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Nej
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B48
Planlagt som	BOSTÄDER
Kvartermark i gällande detaljplan	Ja
Antal våningar i gällande detaljplan	I
Planändring	Kanske
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Nej
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Nej
Farligt gods före förbifart	Nej
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägrafikbuller före förbifart	Nej
Vägrafikbuller efter förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Nej
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

Området ligger utmed Tegvägen/Storviksvägen i sydöstra delen av Brunflo. Området utgörs av en befintlig större gräsyta på en befintlig bostadsfastighet.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd från ett mindre vattendrag cirka 70 meter norr om området. Det bedöms finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet eftersom det behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Området mellan fastigheten och vattendrag utgörs av villafastigheter respektive vägar. Tillräckligt avstånd med tanke på fri passage och växt- och djurliv är därmed redan tillgodosett. Hela området kan därför bebyggas med tanke på strandskyddet.

Grönområde/rekreation

Det finns ett antal träd på grönytan. Dessa är formellt ingen allé men utgör ett trevligt inslag i bostadsområdet. Om det blir flerbostadshus bedöms det vara enklare att spara träden jämfört med om det blir småhus. Av den anledningen kan det vara anledning att överväga om området ska bebyggas med flerbostadshus.

Möjlig byggnation

All typ av bebyggelse bör kunna prövas inom området förutom äldreboende då placeringen skulle strida med kommunens riktlinjer från översiktsplanen Östersund 2040.

Det finns ett antal träd parallellt med vägen i den östra fastighetsgränsen. Formellt utgör träden ingen allé och omfattas därför inte av biotopskydden. Om de sparas kan de utgöra ett trevligt inslag i en framtida bostadsbebyggelse. Träden blir enklare att spara om det byggs flerbostadshus.

Fastigheten är relativt liten vilket gör att det endast går att ordna tillräckligt med parkeringar och friytor enligt kommunens parkeringsnorm om det byggs i två våningar och cirka 500 kvm bruttoarea (BTA). Uppskattat antal lägenheter baseras på detta.

Planändring

Planändring behövs inte om det planeras frilliggande bostäder i en våning.



B17 MARMORVÄGEN



Nr	B17
Namn	Marmorvägen
Storlek	900
Kommunalägd mark	Ja
Flerbostadshus	Nej
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Nej
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Nej
LSS-boende, servicebostad	Nej
LSS-boende, gruppboende	Nej
Småhus	Ja
Antal bostäder	1
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Nej
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B49
Planlagt som	Park
Kvartersmark i gällande detaljplan	Nej
Antal våningar i gällande detaljplan	0
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Nej
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Ja
Farligt gods järnväg	Ja
Farligt gods före förbifart	Ja
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägrafikbuller före förbifart	Nej
Vägrafikbuller efter förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Ja
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

Området utgörs av ett mindre skogsområde intill Marmorvägen i södra delen av Brunflo. Direkt öster om vägen ligger Bäckvägen.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd från en bäck på grannfastigheten samt på andra sidan Marmorvägen. Om området planläggs ihop med B18 bedöms det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet i och med att det behövs för ett angeläget allmänt intresse, bostäder och centrumutveckling, som inte kan tillgodoses utanför området. Om det istället planläggs som en frimärksplan bör det utredas om en bostadsfastighet utgör ett tillräckligt stort allmänt intresse för att det ska finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet.

Buller

Området ligger nära Bäckvägen, E14 och Mittbanan. En bullerutredning måste därför tas fram i kommande planarbete.

Farligt gods

Området ligger inom 150 meter från E14 och Mittbanan. I ett kommande planarbete måste det därför tas fram i riskutredning med tanke på transporter med farligt gods.

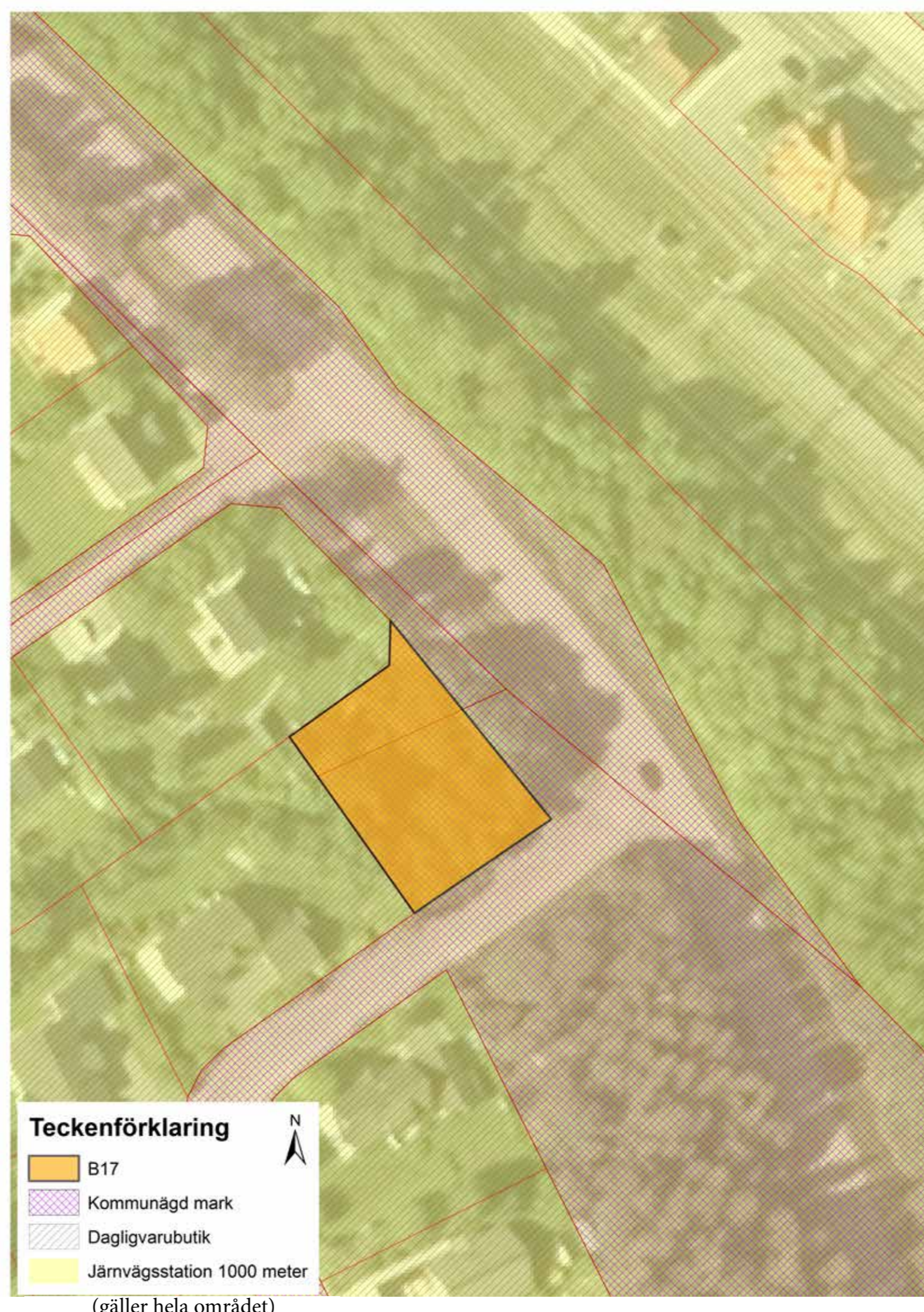
Området ligger precis över 100 meter från en bensinstation. I planarbetet måste det därför samrådas med Räddningstjänsten om riskutredningen även ska beakta hantering av farligt gods på bensinstationen.

Grönområde/rekreation

Området ligger i ett större grönområde på västra sidan av Bäckvägen. Norr om Marmorvägen utgör grönområdet enbart det här området. Det blir sedan ett smalare område utmed befintlig gång- och cykelvägen. Det motiverar att området bebyggs. I planarbetet måste det däremot säkerställas att bebyggelsen upplevelsemässigt placeras på tillräckligt avstånd från gång- och cykelvägen.

Möjlig byggnation

Området utgörs av en relativt smal fastighet. Utformningen av fastigheten gör att det endast ryms småhus på platsen.



B18 BÄCKVÄGEN



Nr	B18
Namn	Bäckvägen
Storlek	41500
Kommunalägd mark	Delvis
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Ja
Äldreboende, 1 våning	Ja
Äldreboende/seniorboende, hiss	Nej
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Ja
Småhus	Ja
Antal bostäder	80-120
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Ja
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Nej
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Delvis
Detaljplan nummer	B49, -
Planlagt som	Park, snöupplag
Kvartersmark i gällande detaljplan	Ja
Antal våningar i gällande detaljplan	0
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Ja
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Ja
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Nej
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Ja
Farligt gods järnväg	Ja
Farligt gods före förbifart	Ja
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägrafikbuller före förbifart	Ja
Vägrafikbuller efter förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Ja
Buller från spårtrafik	Ja
Markföroreningar	Ja

Beskrivning av området

Området, som är utpekade i ortsanalysen, ligger direkt öster om Bäckvägen i södra Brunflo. Området är även ett utpekade grönområde i ortsanalysen. Det är däremot inte utpekade som värdefullt grönområde.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd från ett antal mindre vattendrag. Det bedöms finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet i och med att det behövs för ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. I andra detaljplaner i Jämtland har Länsstyrelsen accepterat ett avstånd på 10 meter från mindre vattendrag. Det bedöms kunna vara möjligt även här. Med ett sådant avstånd är frågan kring fri passage och påverkan på växt- och djurliv utredt.

Buller

Området ligger i närheten av Mittbanan och E14. En bullerutredning måste därför tas fram i ett kommande planarbete. Med tanke på placeringen av bullerkällor bör det övervägas lamellhus parallellt med järnvägen.

Farligt gods

Området ligger inom 150 meter från Mittbanan och E14 samt inom 100 meter från en bensinstation. En riskutredning med tanke på transporter med och hantering av farligt gods måste därför tas fram.

Störningar

Området ligger i närheten av ett småindustriområde. Boverkets bättre plats för arbete anger ett skyddsavstånd på 200 meter. I ett kommande planarbete behöver exakt skyddsavstånd utredas. Kommunen har planer på att utöka snöupplaget väster med ett nytt område med infart från Bäckvägen. Utifrån framtagna principrörningar är bedömningen att det inte kräver relativt litet skyddsavstånd. Redovisad avgränsning är därför relativt nära snöupplaget.

I ett framtida planarbete störningar från snöupplaget, i form av till exempel transporter nattetid, utredas närmare. När störningsbilderna är mer kartlagda kan exakt utbedning av det framtida bostadsområdet bestämmas.

Grönområde/rekreation

Området utgörs av ett större skogsområde. I planarbetet behöver det utredas om delar av området ska sparas med tanke på rekreation eller naturvärden. I bedömningen ska det tas hänsyn till att det inte finns någon kommunal kvarterslekplats inom 300 meter från området. Utred om detta behövs då det blir en relativt stor exploatering.

Markföroreningar

Avfallsdeponin öster om området är upptagen i LST:s potentiellt förorenade områden. Den är däremot inte riskklassad. Stäm av med tillsynsmyndigheten om det krävs markmiljöundersökning.

Övrigt

Området är så pass stort att en exploatering skulle innebära kostnader i form av utbyggnad av kommunala gator.

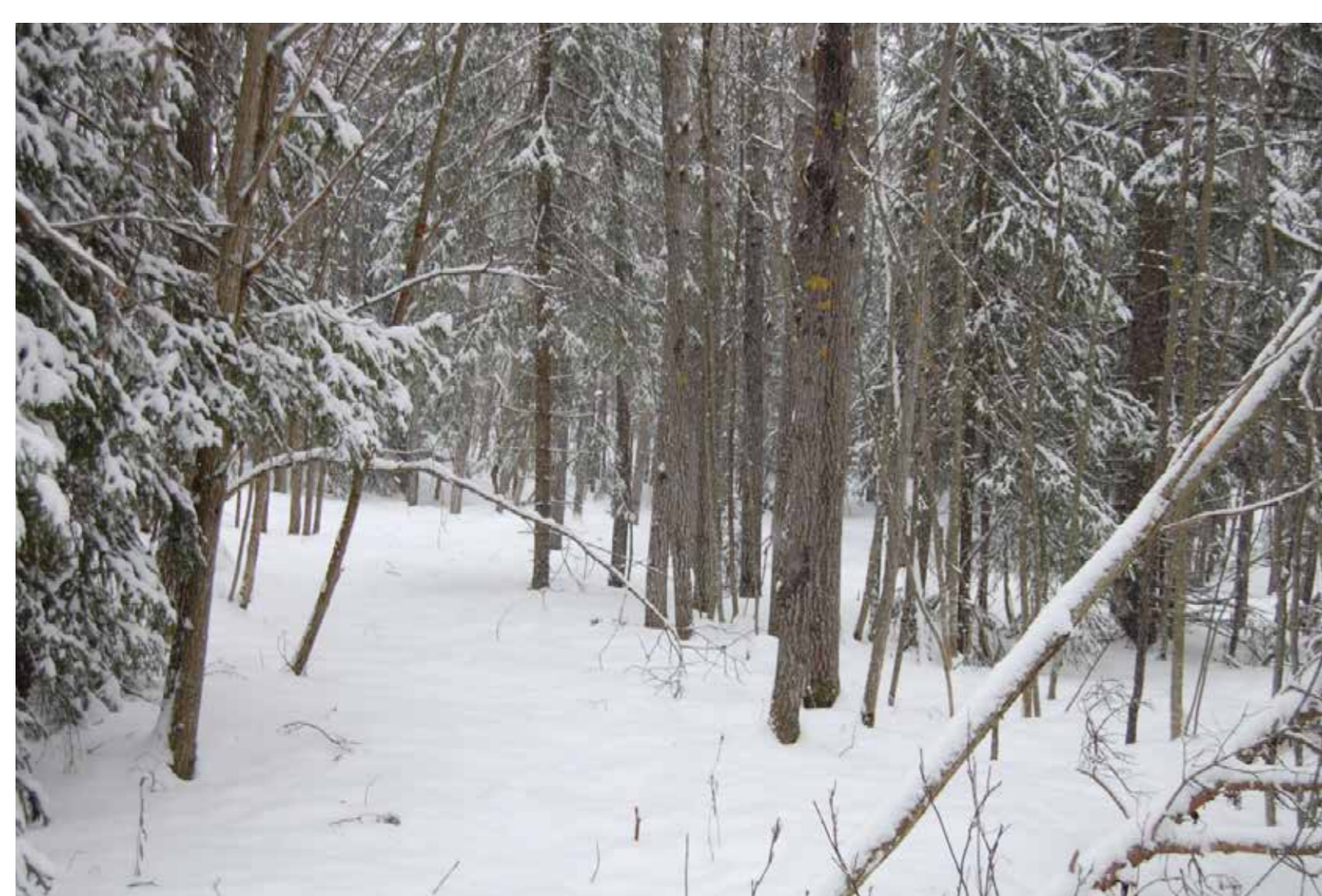
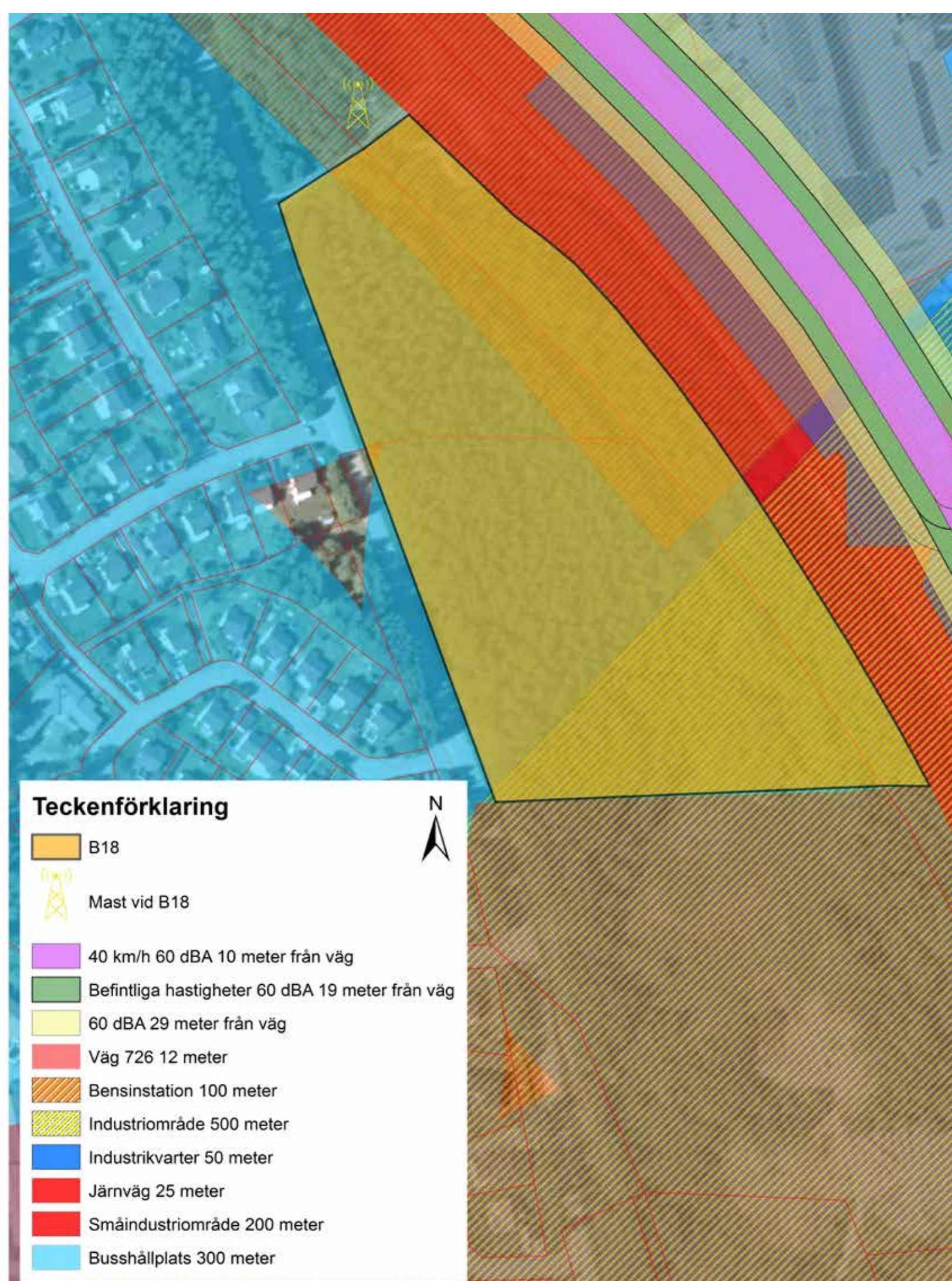
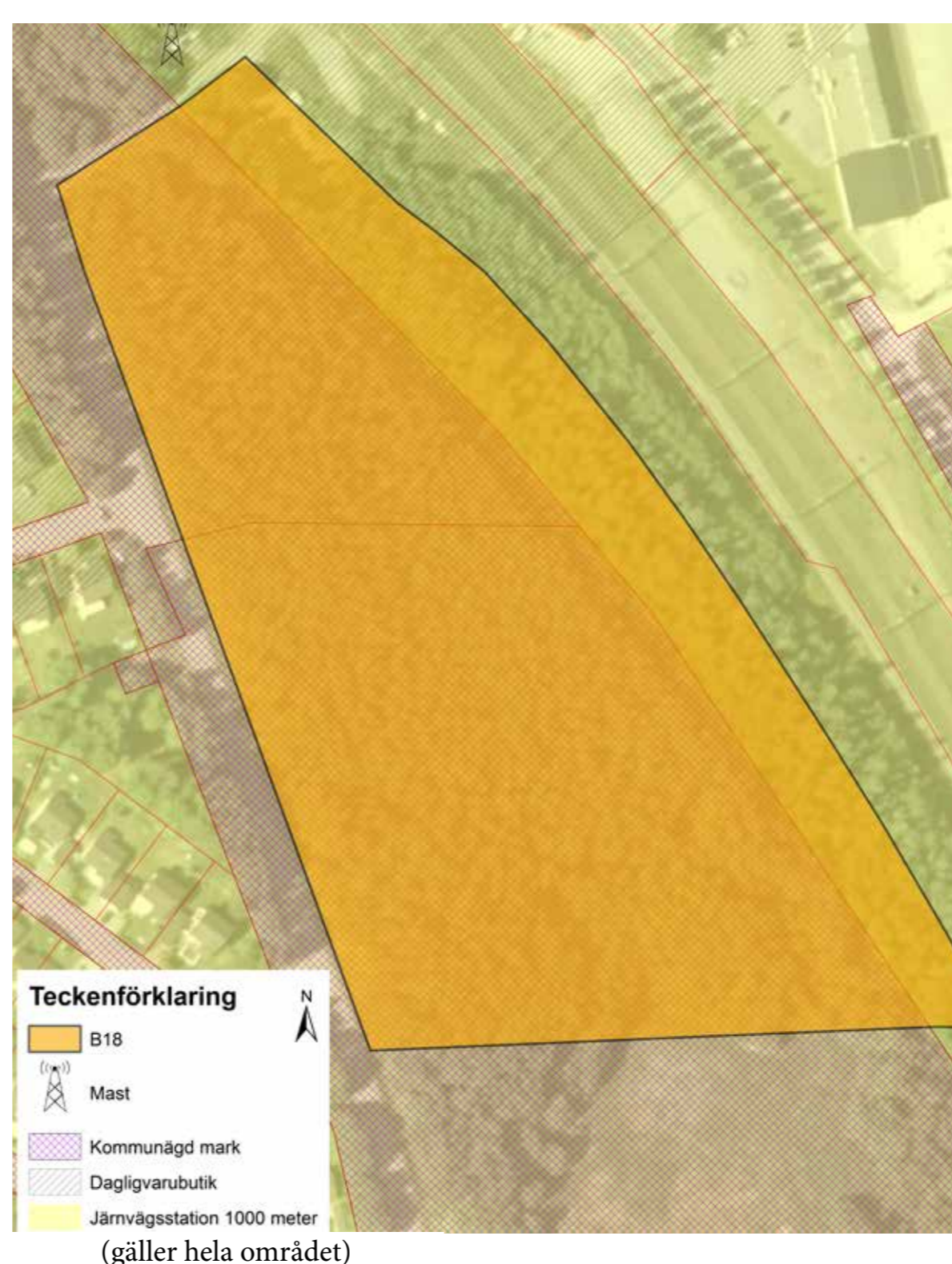
Det finns en instängslad telemast med en skylt om tillträde förbjödet. I ett kommande planarbete måste risker med masten med tanke på strålning samt risk för sabotage om bebyggelse placeras för nära och marken uppmuntrar till stadigarande vistelse.

Möjlig byggnation

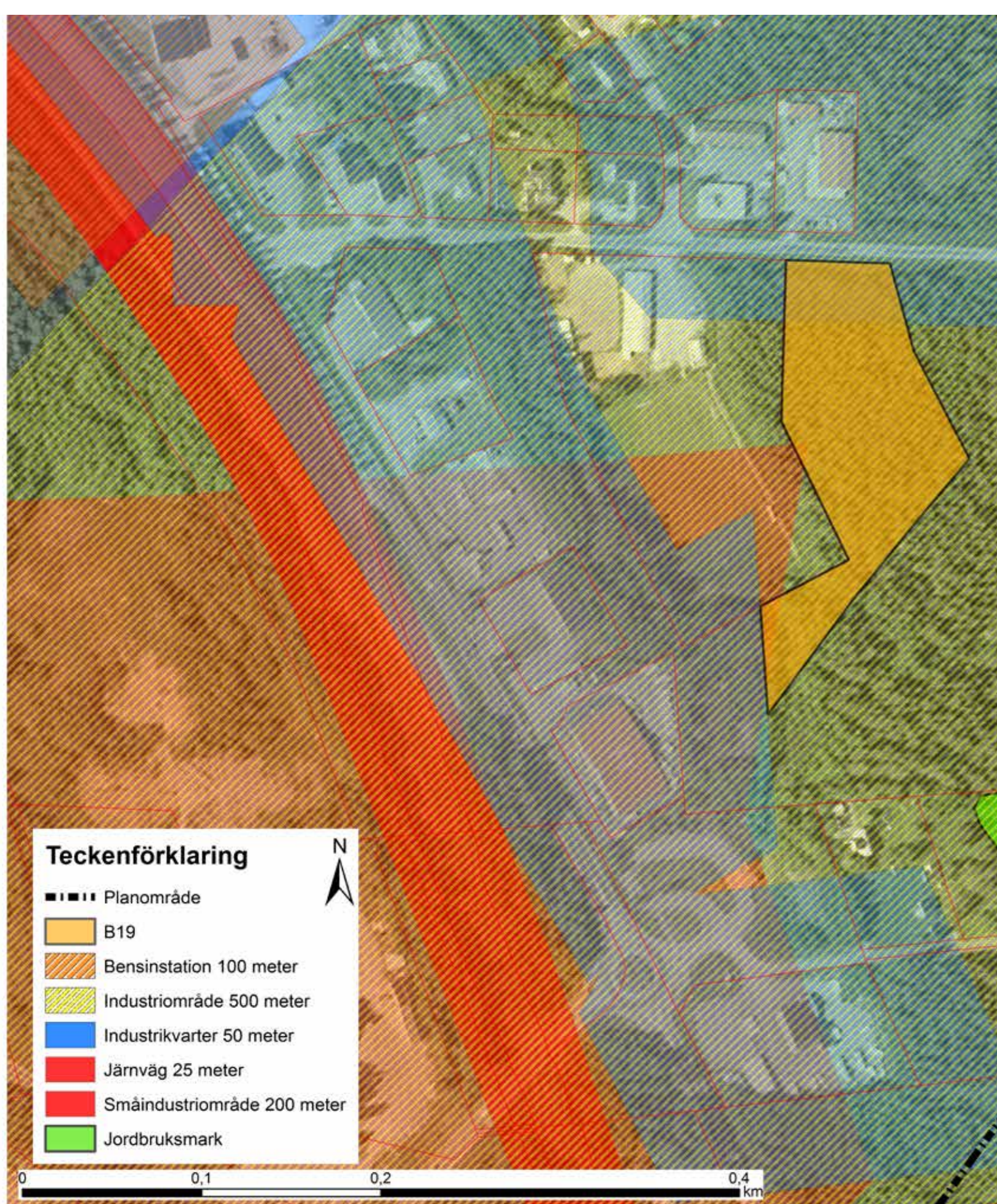
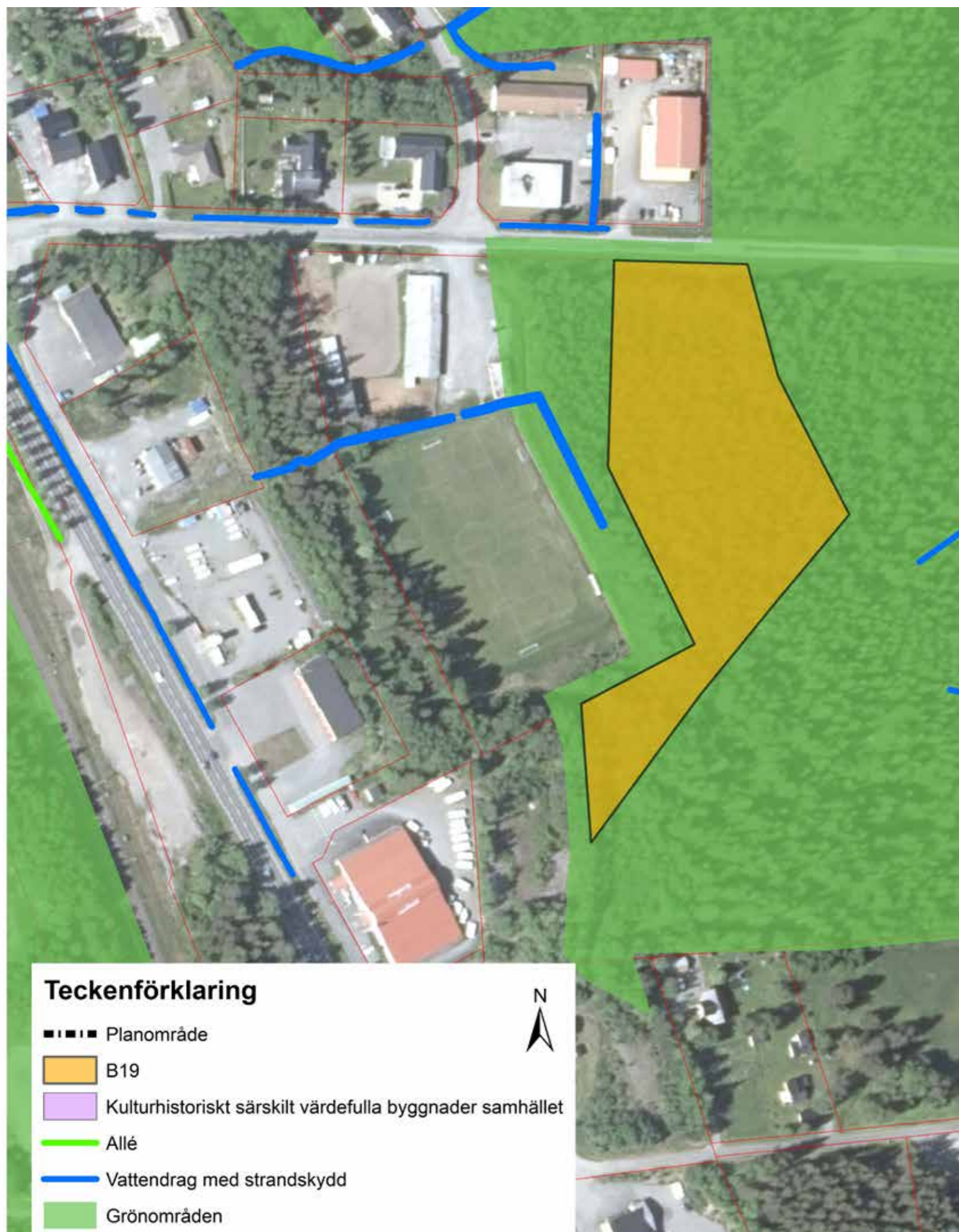
All typ av bebyggelse bör kunna prövas. Uppskattat antal lägenheter visar därmed en blandning av boendetyper.

Eftersom det visar en variation innebär det att antal bostäder blir fler om hela området till exempel bebyggs med flerbostadshus. Anledningen till det är att flerbostadshus innebär fler bostäder per kvadratmeter än till exempel radhus/kedjehus.

Med tanke på bullsituation, med ett område som ligger precis intill järnvägen, så bör området utformas med lamellhus parallellt med järnvägen. Det skulle bidra till att minska bullsituationen i den övriga delen av området.



B19 RISSNAVÄGEN



Nr	B19
Namn	Rissnavägen
Storlek	14100
Kommunalägd mark	Ja
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Ja
Äldreboende, 1 våning	Ja
Äldreboende/seniorboende, hiss	Nej
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Ja
Småhus	Ja
Antal bostäder	130-170
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Ja
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Nej
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Nej
1 km dagligvarubutik	Nej
Detaljplan nummer	B21
Planlagt som	Industri, Gata
Kvartersmark i gällande detaljplan	Delvis
Antal våningar i gällande detaljplan	0,1
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Ja
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Nej
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Nej
Farligt gods före förbifart	Ja
Farligt gods efter förbifart	Ja
Vägtrafikbuller före förbifart	Ja
Vägtrafikbuller efter förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Ja
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Ja
Störningar verksamheter	Ja
Buller från spårtrafik	Nej
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

Området ligger utmed väg 726 i närheten av Rissnavallen i södra Brunflo. Området utgörs av två intill varandra utpekade område i ortsanalysen.

Infart

Infart till området kommer att ske från Trafikverkets väg rv 726. Det bedöms endast vara aktuellt med en infart. Läget för infarten bör vara där Trafikverket redan medgett infart i gällande detaljplan.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd från mindre vattendrag. Det bedöms finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet eftersom det behövs för ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Buller

Översiktliga bullerberäkningar har gjorts från väg 726, framtida dragning av E14 vid en förbifart och nuvarande dragning av E14. Området går att bebygga med bostäder ur trafikbullersynpunkt. I ett framtida planarbete måste däremot en utökad bullerutredning tas fram. Eftersom det inte är bestämt om det blir en förbifart kan därför inte en sådan tas fram innan detta är bestämt. Detaljplaneläggning av området måste därför avvakta beslut kring förbifarten.

Farligt gods

Vid en förbifart kommer området ligga inom 150 meter från E14. I så fall måste risker med transporter med farligt gods beaktas i planarbetet.

Störningar

Söder om järnvägen ligger ett industriområde. Industriområdet har enligt Boverkets bättre plats för arbete ett skyddsavstånd på 500 meter. I översiktsplanen Östersund 2040 är området utpekade för en kombiterminal. Det skulle innebära att störningar från området ökar. I ett planarbete måste det därför utredas om det här området är lämpligt för bostäder.

Grönområde/rekreation

Området utgörs av ett skogsområde som är utpekade i ortsanalysen för Brunflo. Direkt norr om området ligger ett utpekade särskilt värdefullt grönområde som inte ingår i detta område. I ett framtida planarbete måste det utredas om även delar av det här området ska avsättas som rekreationsområde. Det finns en skoterled parallellt med väg 726. Vid utformning av bebyggelsen måste hänsyn tas till leden.

Elsäkerhet/strålning

Det finns en kraftledning utmed väg 726. Eventuellt skyddsavstånd med tanke på elsäkerhet/strålning behöver utredas i kommande planarbete. Området närmast väg 726 omfattas samtidigt av byggnadsfritt avstånd från vägområdet. Den byggnadsfria zonen bedöms vara större än skyddsavståndet från kraftledning. Stäm för säkerhets skull av skyddsavståndet med Jämtkraft vid framtida planarbete.

Markföroreningar

Bilvårdsanläggningen norr om Rissnavägen är upptagen som potentiellt förorenad. Den är däremot inte riskklassad. Stäm av med tillsynsmyndigheten om det krävs markmiljöundersökning.

Möjlig byggnation

Området skulle kunna bebyggas med all typ av bebyggelse förutom äldreboende/seniorboende då platsen inte är förenlig med riktlinjerna i kommunens översiktsplan Östersund 2040. Uppskattat antal lägenheter baseras på en exploatering med framför allt flerbostadshus i fyra våningar. Med tanke på möjligheterna att utveckla befintligt industriområde på andra sidan järnvägen med en kombiterminal, enligt ställningstagande i översiktsplanen, och eventuell dragning av E14, vid en förbifart, genom området bör det istället avsättas för verksamheter. Vid en förbifart skulle detta kunna vara ett bra läge för en bensinstation.



B20 VIOLVÄGEN



Nr	B20
Namn	Violvägen
Storlek	8600
Kommunalägd mark	Ja
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Ja
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Nej
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Ja
Småhus	Ja
Antal bostäder	15-25
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Ja
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B22
Planlagt som	Natur
Kvartersmark i gällande detaljplan	Nej
Antal våningar i gällande detaljplan	0
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Ja
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Ja
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Nej
Farligt gods före förbifart	Nej
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägtrafikbuller före förbifart	Nej
Vägtrafikbuller efter förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Ja
Störningar verksamheter	Ja
Buller från spårtrafik	Nej
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

Området ligger norr om Violvägen och Brunkullavägen i sydöstra Brunflo. Området är utpekad som skogsområde i ortsanalysen men inte utpekad som värdefullt grönområde. Delar av området är relativt kuperat.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd. Det bedöms finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet i och med att det behövs för ett angeläget allmänt intresse, det vill säga bostäder och tätortsutveckling, som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Från bäcken är det ett område på ungefär 50-60 meter som är relativt kuperat. Bedömningen är att det kuperade området ska bevaras. I så fall kommer kraven på fri passage och påverkan på växt- och djurliv vara säkerställda.

Störningar

Området ligger inom 500 meter från industriområdet på andra sidan järnvägen. Bedömt skyddsavstånd från detta är 500 meter. Däremot hamnar detta område bakom befintliga bostäder. Det är ändå viktigt att i kommande planarbete utreda eventuella störningar och behov av skyddsåtgärder från industriområdet. Detta är speciellt viktigt eftersom industriområdet är utpekad för kombiterminal, vilket kan orsaka ytterligare störningar, i kommunens översiktsplan Östersund 2040.

Grönområde/rekreation

Området nyttjas av närboende för rekreation och det finns ett antal stigar dels från Brunkullavägen mot jordbruksmarken norr om området och dels mellan Violvägen och Brunkullavägen. I ett framtida planarbete måste därför vilket område som ska sparas för rekreation utredas. I och intill området finns en större kulle, här är det relativt kuperat. Det här området behöver sparas med tanke på terrängförhållandena.

Kulturmiljö

Delar av marken inom området är en utpekad kulturhistorisk värdefull miljö enligt Trafikverkets vägplan för Förbifart Brunflo. Utred var och vad vad som är möjligt att bygga med tanke på kulturvärdena.

Jordbruksmark

Det finns jordbruksmark i form av ångar öster om området. Enligt Östersunds kommuns rekommenderade skyddsavstånd anges att det inte krävs något skyddsavstånd till odlad mark eller mark som används för betesdjur. Anledningen är att betesdjur och odlad mark som gödslas betecknas som tillfällig störning och får därmed anses tålas.

Elsäkerhet/magnetstrålning

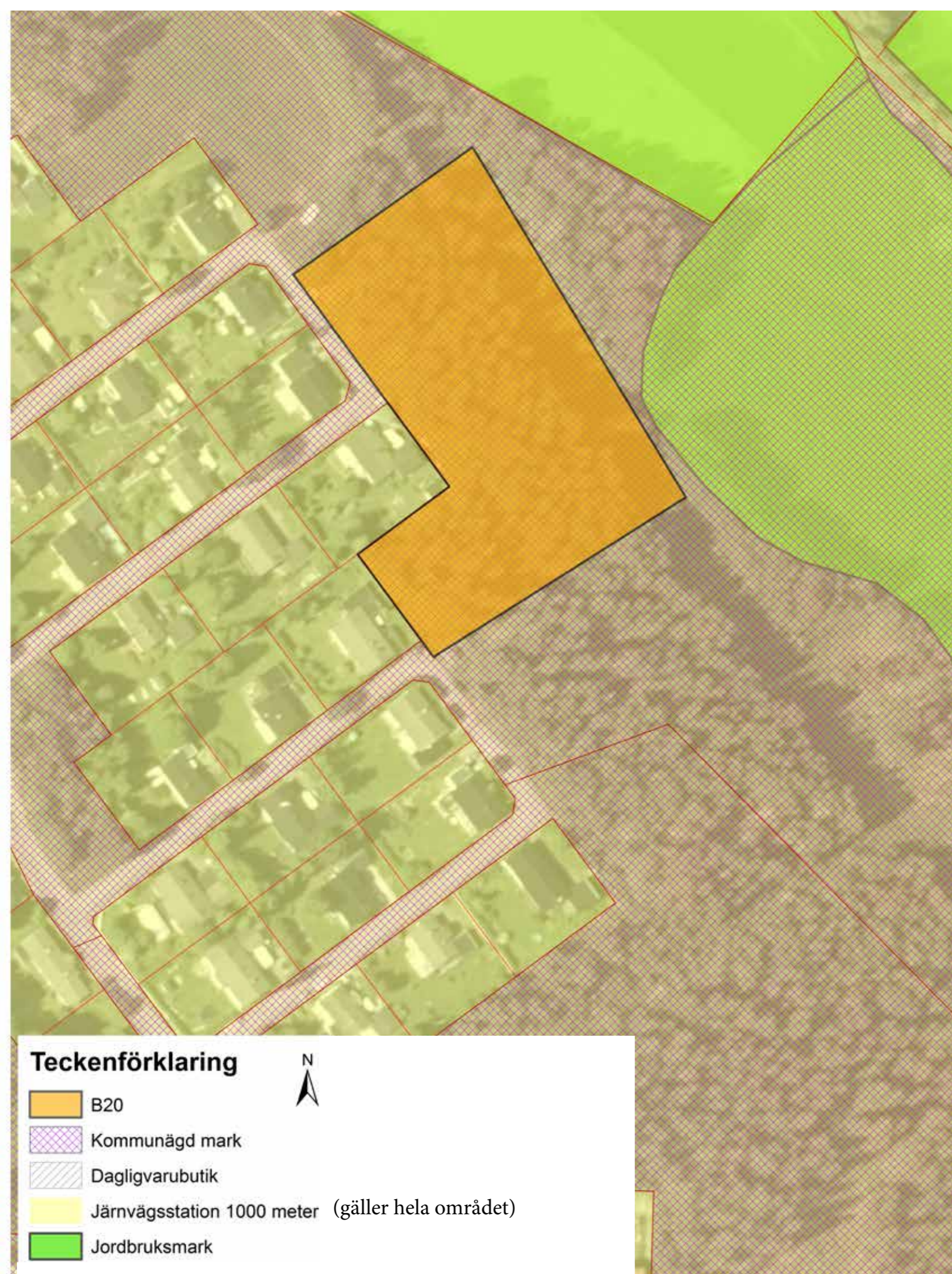
Parallellt med områdets nordöstra del redovisas två kraftledningar på primärkartan. I samband med det platsbesök som gjordes i uppdraget konstaterades att ledningarna inte längre finns kvar. De har därmed antingen förlagts under jord eller flyttas. Det betyder att ingen hänsyn behöver tas till risker med elsäkerhet eller magnetstrålning från dessa kraftledningar i samband med att området detaljplanläggs.

Däremot finns det en, som antingen är på 45 eller 70 kv sydöst om området. Enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter är därmed skyddsavståndet från ledningen antingen 10 eller 25 meter. Det här området ligger däremot mer än 25 meter från kraftledningen. Kraftledningen innebär därför inga begränsningar för den framtida utformningen av det tänkta bostadsområdet.

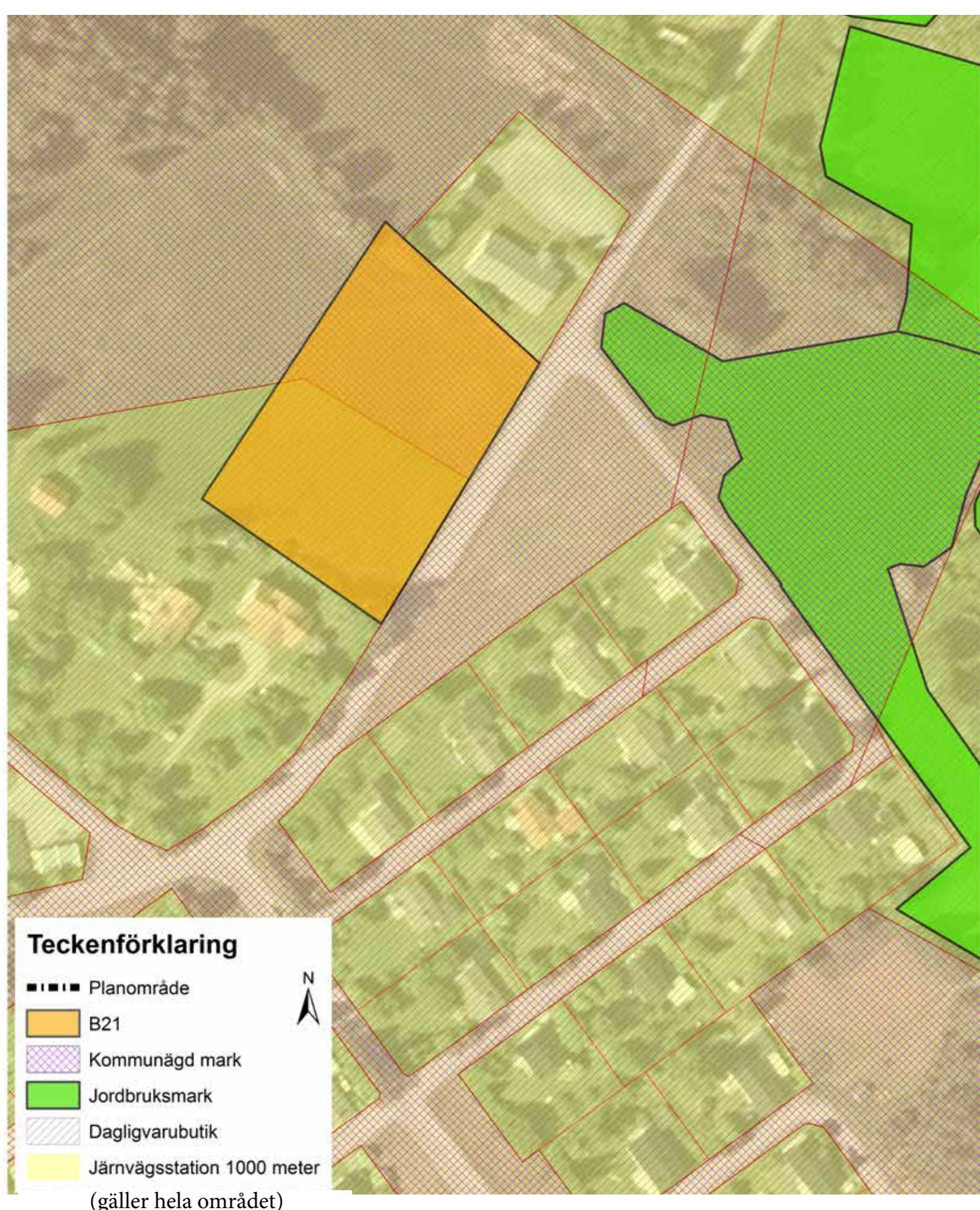
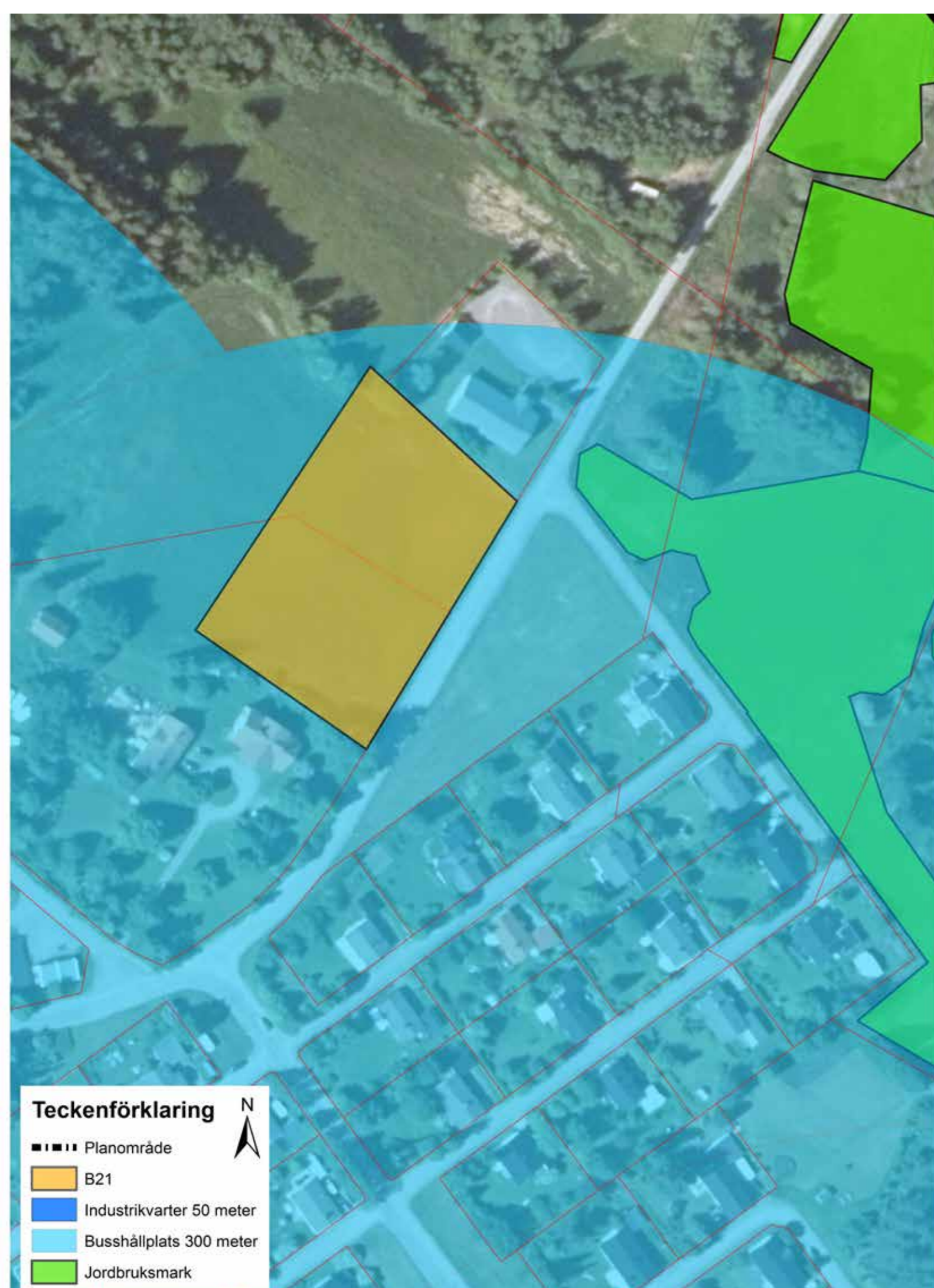
Det finns en transformatorstation utmed Violvägen. Generellt riskavstånd från transformatorstation till parkeringsplatser, byggnader mm är 5 meter. Hänsyn måste tas till detta vid planeringen av området.

Möjlig byggnation

Området skulle kunna prövas för småhus eller flerbostadshus. Upp till fyra våningar bör kunna vara aktuellt om högre byggnader placeras i bakkant. Uppskattat antal bostäder är ett exempel med en villatomt och två flerbostadshus.



B21 GUSTAVÄGEN VÄSTER



Nr	B21
Namn	Gustavägen väster
Storlek	5900
Kommunalägd mark	Delvis
Flerbostadshus	Nej
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Nej
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Nej
LSS-boende, servicebostad	Nej
LSS-boende, gruppboende	Nej
Småhus	Ja
Antal bostäder	2
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Ja
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B58
Planlagt som	Park, bostäder
Kvartersmark i gällande detaljplan	Delvis
Antal våningar i gällande detaljplan	0
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Ja
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Ja
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Nej
Farligt gods före förbifart	Nej
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägtrafikbuller före förbifart	Nej
Vägtrafikbuller efter förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Ja
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Nej
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

Området ligger utmed Gustavägen i utkanten av Brunflos östra delar. Området utgörs av ängsmark men är inte klassas som jordbruksmark.

Norr om området ligger Jehovas vittnens gamla lokal och söder om området ligger en mindre gårdsbebyggelse.

Infarter

I ett planarbete behöver det utredas om det ska vara en eller två infarter från Gustavägen.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd från mindre bäckar cirka 90 meter norr om området. Det betyder att om man säkerställer passage från korsningen mellan Gustavägen och Jacob Engmans väg mot det utpekade grönområdet omfattas resterande del av planområdet inte av strandskydd. Det bör därför övervägas i ett planarbete.

Buller

I uppdraget har det gjorts en översiktlig bullerberäkning från Gustavägen. Undersökningen visar att buller från vägen inte är något större problem. En kompletterande bullerutredning behöver ändå göras i ett kommande planarbete.

Kulturmiljö

Delar av marken inom området är en utpekad kulturhistorisk värdefull miljö enligt Trafikverkets vägplan för Förbifart Brunflo. Utred var och vad vad som är möjligt att bygga med tanke på kulturvärdena.

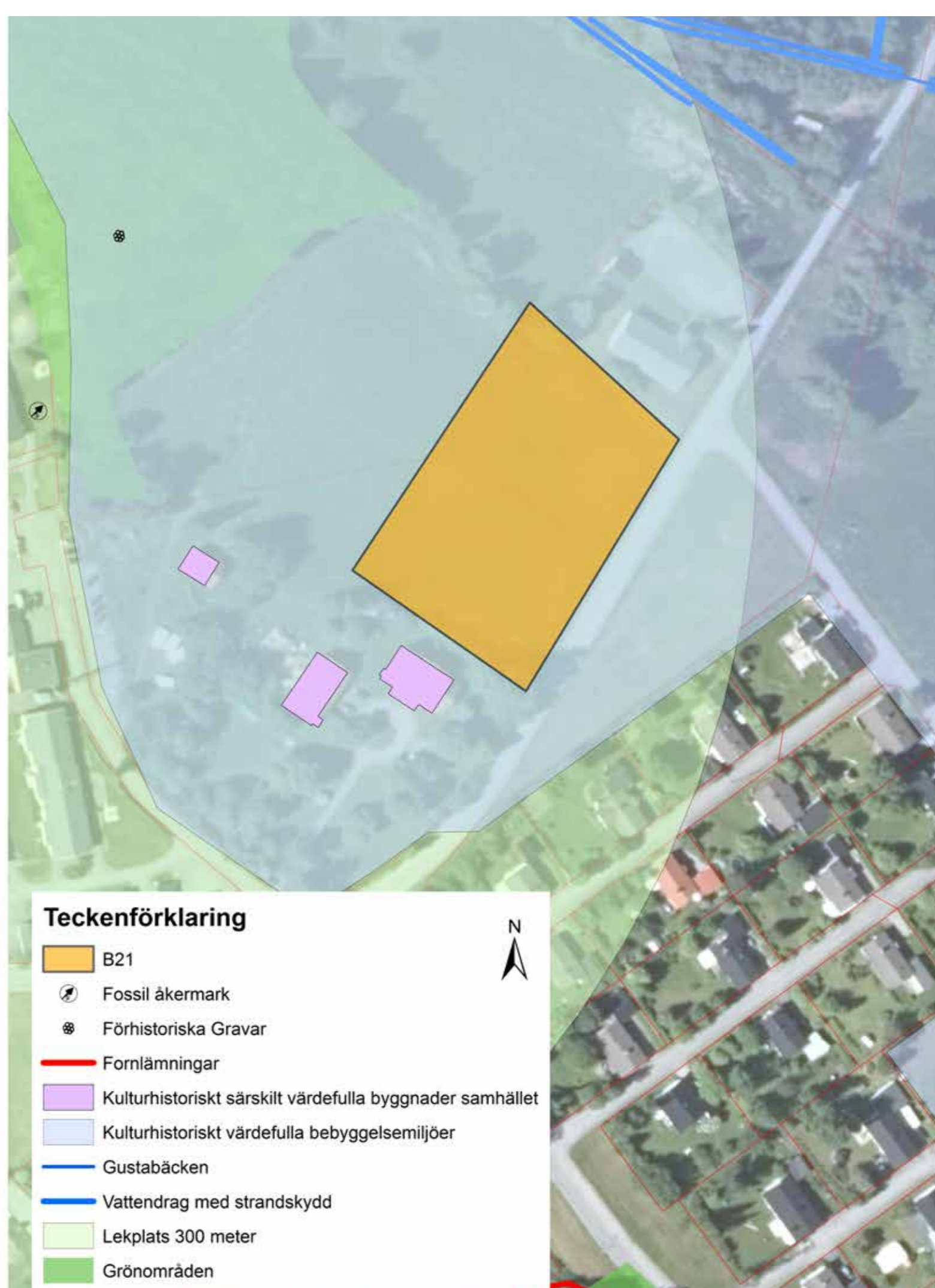
Den befintliga gårdsbebyggelsen söder om området är kulturhistoriskt särskilt värdefull. En bedömning måste därför göras kring vilken typ av bebyggelse och vilken utformning som är lämplig.

Jordbruksmark

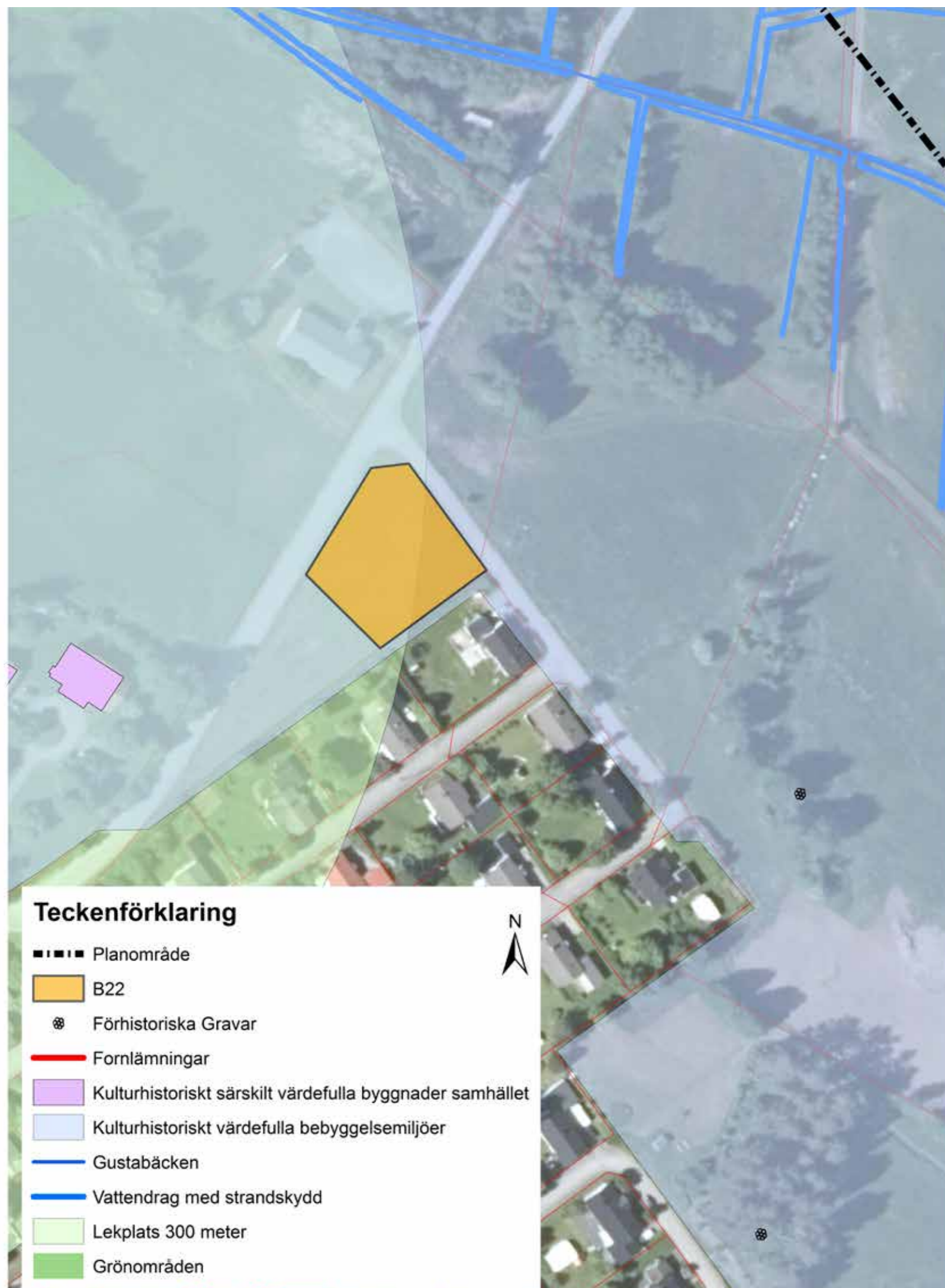
Det finns jordbruksmark i form av ängar öster om området. Enligt Östersunds kommuns rekommenderade skyddsavstånd anges att det inte krävs något skyddsavstånd till odlad mark eller mark som används för betesdjur. Anledningen är att betesdjur och odlad mark som gödslas betecknas som tillfällig störning och får därmed anses tålas.

Möjlig byggnation

Med tanke på att området ligger i övergången till jordbrukslandskap och intill en befintlig gårdsbebyggelse bör området bebyggas med större villatomter. På ytan rymts två tomter.



B22 GUSTAVÄGEN ÖSTER



Nr	B22
Namn	Gustavägen öster
Storlek	1700
Kommunalägd mark	Ja
Flerbostadshus	Nej
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Nej
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Nej
LSS-boende, servicebostad	Nej
LSS-boende, gruppboende	Nej
Småhus	Ja
Antal bostäder	1
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Ja
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Nej
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B22
Planlagt som	Natur, garage
Kvartersmark i gällande detaljplan	Delvis
Antal våningar i gällande detaljplan	0,1
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Ja
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Ja
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Nej
Farligt gods före förbifart	Nej
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägtrafikbuller före förbifart	Nej
Vägtrafikbuller efter förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Nej
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

Området ligger direkt söder om Jacob Engmans väg i utkanten av Brunflos östra delar. Området utgörs av en gräsbeklädd yta. Utformningen och placeringen av området lockar inte till stadigvarande vistelse.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd från ett mindre vattendrag utmed jordbruksmarken cirka 90 meter norr området. Det bedöms finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet i och med att området behövs för ett angeläget allmänt intresse, det vill säga bostäder och tätortsutveckling, som inte kan tillgodoses utanför området. Mellan vattendrag och planområdet ligger Jacob Engmans väg. Frågan kring fri passage med tanke på allmänhetens möjlighet att få tillgång till strandområdet samt påverkan på växt- och djurliv bedöms därför som tillräckligt stort.

Buller

I uppdraget har det gjorts en översiktlig bullerberäkning. Beräkningen visar att buller inte blir något problem för området. En kompletterande bullerutredning behöver däremot göras i ett kommande planarbete.

Kulturmiljö

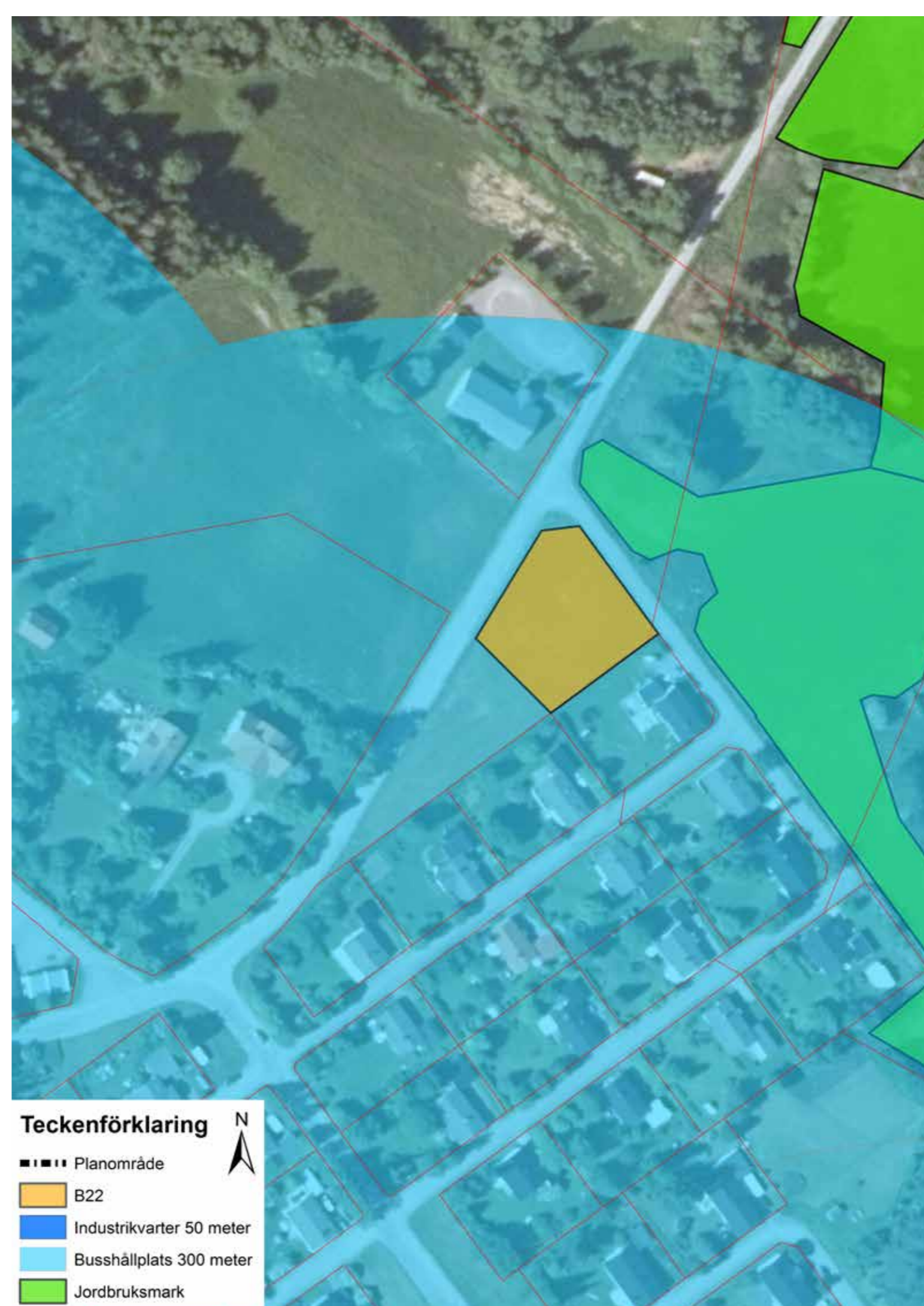
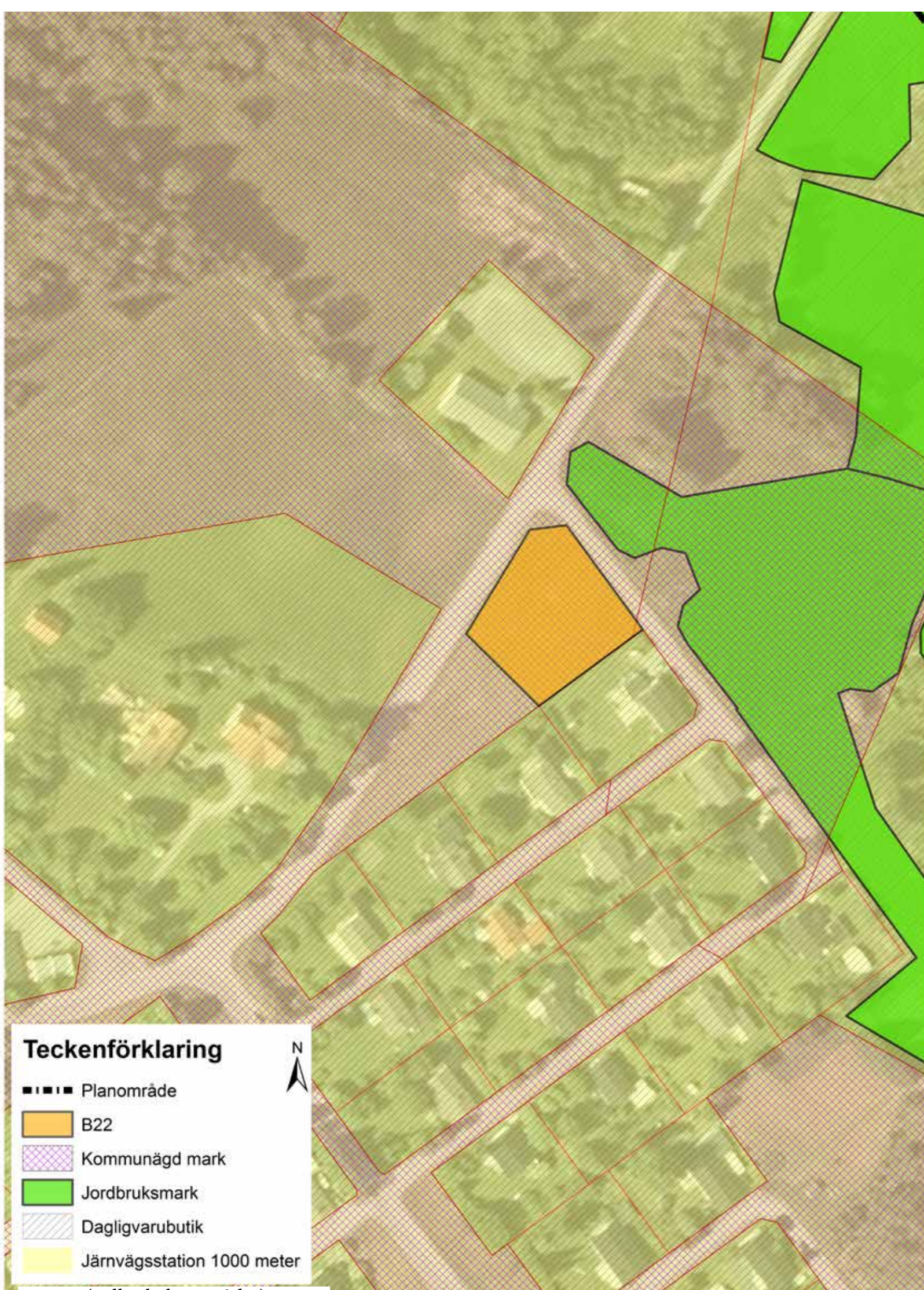
Delar av marken inom området är en utpekad kulturhistorisk värdefull miljö enligt Trafikverkets vägplan för Förbifart Brunflo. Utred var och vad som är möjligt att bygga med tanke på kulturvärdena.

Jordbruksmark

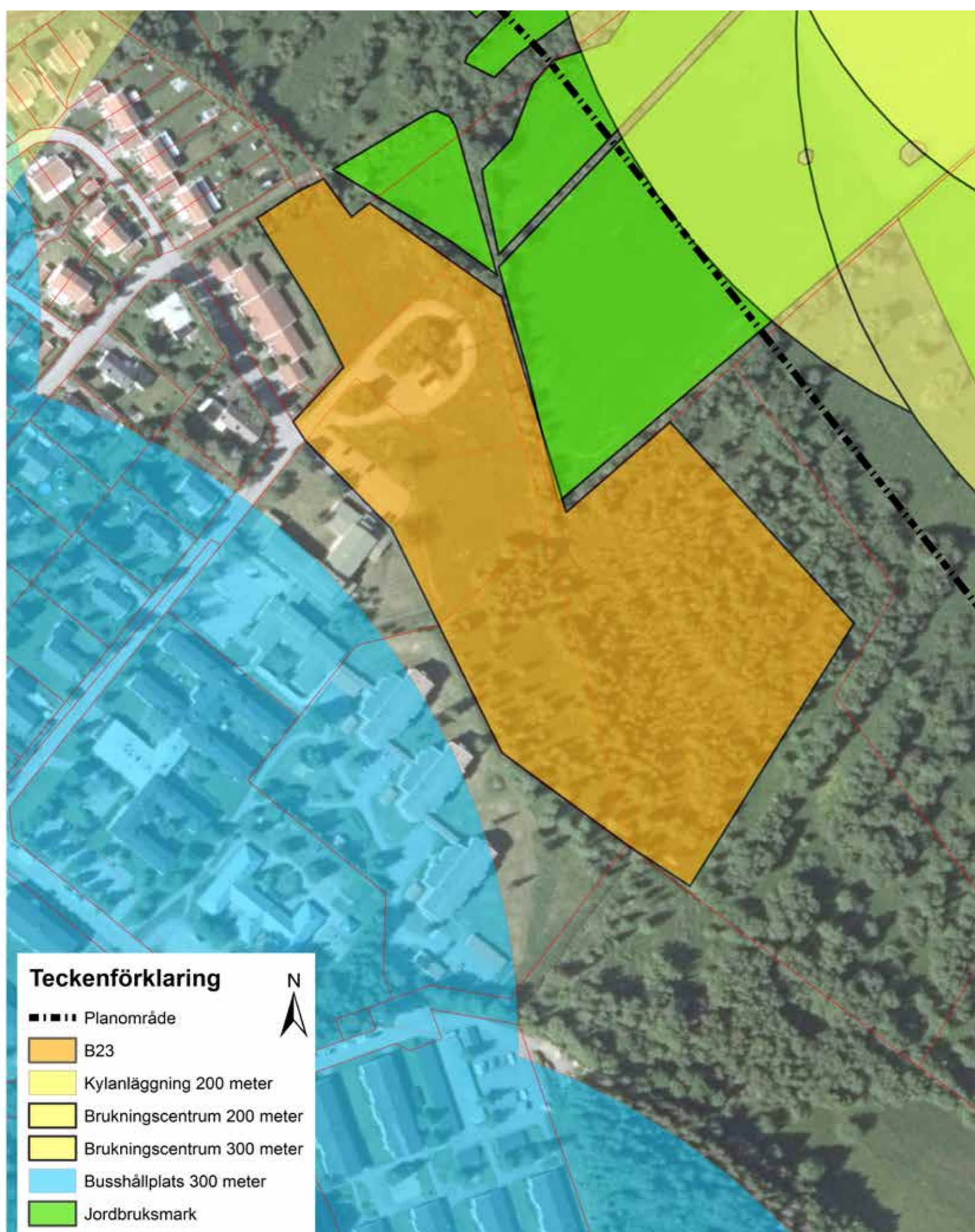
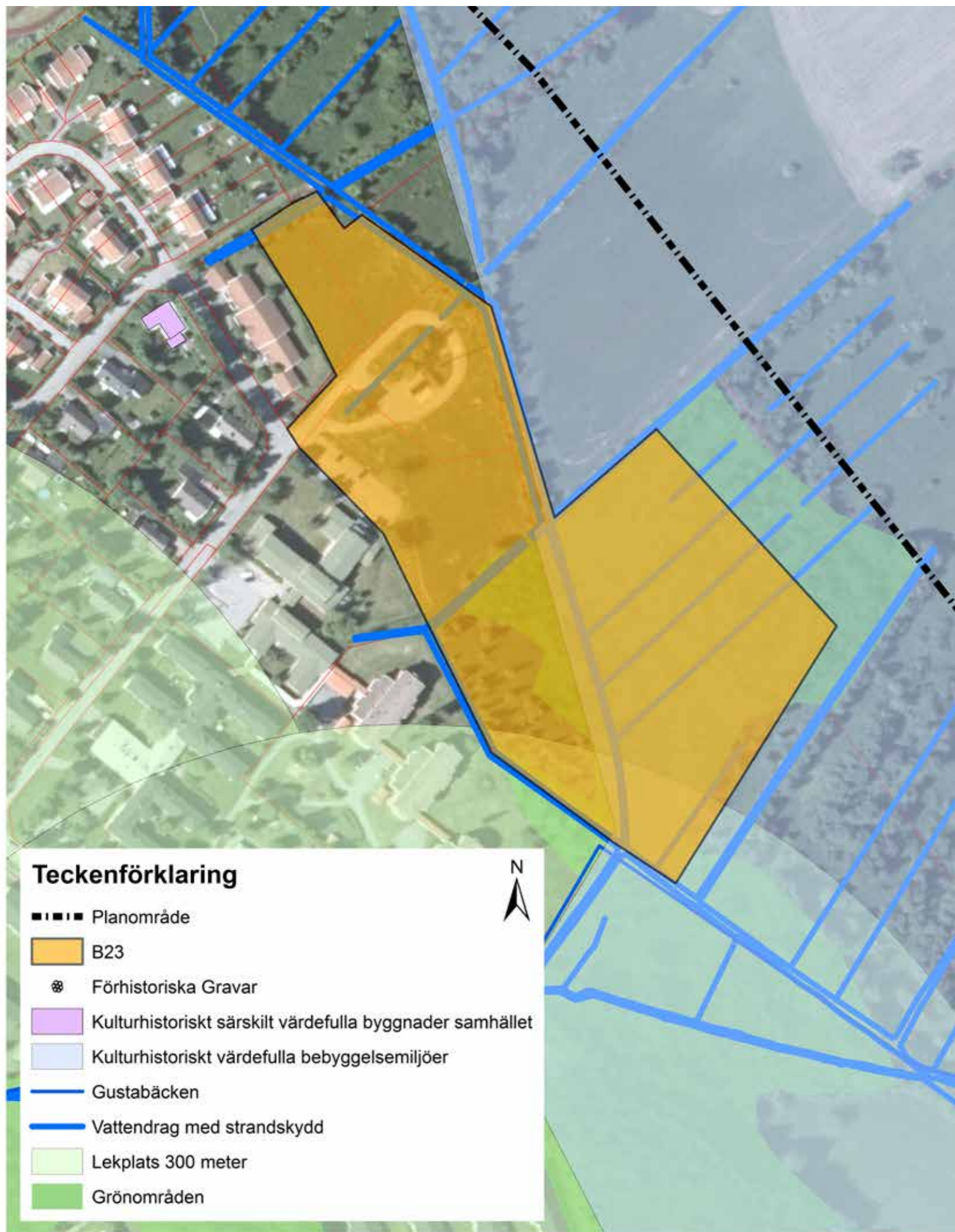
Intilliggande mark är odlad jordbruksmark. Det kan finnas störningar framför allt i form av lukt under delar av året. Enligt Östersunds kommuns rekommenderade skyddsavstånd anges att det inte krävs något skyddsavstånd till odlad mark eller mark som används för betesdjur. Anledningen är att betesdjur och odlad mark som gödslas betecknas som tillfällig störning och får därmed anses tålas. Avståndet är därmed tillräckligt långt med tanke på eventuella störningar från jordbruksmarken.

Möjlig byggnation

Området är relativt litet och på platsen ryms endast en tomt för småhusbebyggelse.



B23 BRUNFLO HÄLSOCENTRAL



Nr	B23
Namn	Brunflo hälsocentral
Storlek	32400
Kommunalägd mark	Ja
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Ja
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Ja
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Ja
Småhus	Nej
Antal bostäder	50-100
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Ja
300 meter busshållplats	Nej
300 meter kommunalt grönområde	Ja
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B53+B148
Planlagt som	Allmänt ändamål, bostäder, vård, förskola
Kvartermark i gällande detaljplan	Ja
Antal våningar i gällande detaljplan	1,2,4
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanlys	Ja
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Ja
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Ja
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Nej
Farligt gods före förbifart	Nej
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägtrafikbuller före förbifart	Nej
Vägtrafikbuller efter förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Nej
Markföreningar	Nej

Beskrivning av området

Området, som är utpekad i ortsanalysen ligger bakom Brunflo hälsocentral i östra delen av Brunflo. Området ligger vid Gränsvägen respektive Ångevägen. Området utgör idag av ett grönområde med ett antal bäckar. I området finns björkträd som står relativt glest.

Infarter

I ett planarbete måste det utredas var infart till området ska ske. Med tanke på att Gustabäcken ligger i områdets östra del och hur det området i övrigt är utformat kan det vara svårt att få till en infart därifrån. I så fall är det endast möjligt att få till en infart direkt söder om befintlig värmecentral.

Strandskydd

I området finns ett antal bäckar vilket betyder att strandskyddet för hela området kommer att återinträda om det tas fram en ny detaljplan. Strandskyddsfrågan behöver däremot inte hanteras om det byggs enligt gällande detaljplan eftersom strandskyddet är upphävt idag. Vid en framtida detaljplanläggning bedöms det finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet eftersom området behövs för ett angeläget allmänt intresse, det vill säga bostäder och tätortsutveckling som inte kan tillgodoses utanför. Däremot kommer det ställas krav på rätt avstånd med tanke på eventuella naturvärden från varenda bäck. Det är därför svårt att uppskatta exakt hur många bostäder som ryms inom området speciellt med tanke på att Gustabäcken direkt öster om området är särskilt känslig.

I den östra delen av området finns ett antal mindre grävda diken som leder ned från jordbruksmarken. Om området ska bebyggas krävs därför tillstånd för markavvattning. Byggnation i detta område bör därför ses som en sista etapp.

Grönområden/rekreation

Det finns ett antal bäckar i området och området i sig utgör ett trevligt inslag i närområdet. Med tanke på detta samt att det inte finns någon kommunal kvarterslekplats inom 300 meter från stora delar av området behöver det i ett planarbete utredas om delar av området ska sparas för rekreation. Det behöver även utredas om delar av området ska sparas med tanke på naturvärden.

Kulturmiljö

Delar av marken inom området är en utpekad kulturhistorisk värdefull miljö enligt Trafikverkets vägplan för Förbifart Brunflo. Utred var och vad vad som är möjligt att bygga med tanke på kulturvärdena.

Jordbruksmark

Intilliggande mark är odlad jordbruksmark. Det kan finnas störningar framför allt i form av lukt under delar av året. Enligt Östersunds kommuns rekommenderade skyddsavstånd anges att det inte krävs något skyddsavstånd till odlad mark eller mark som används för betesdjur. Anledningen är att betesdjur och odlad mark som gödslas betecknas som tillfällig störning och får därmed anses tålas. Avståndet är därmed tillräckligt långt med tanke på eventuella störningar från jordbruksmarken.

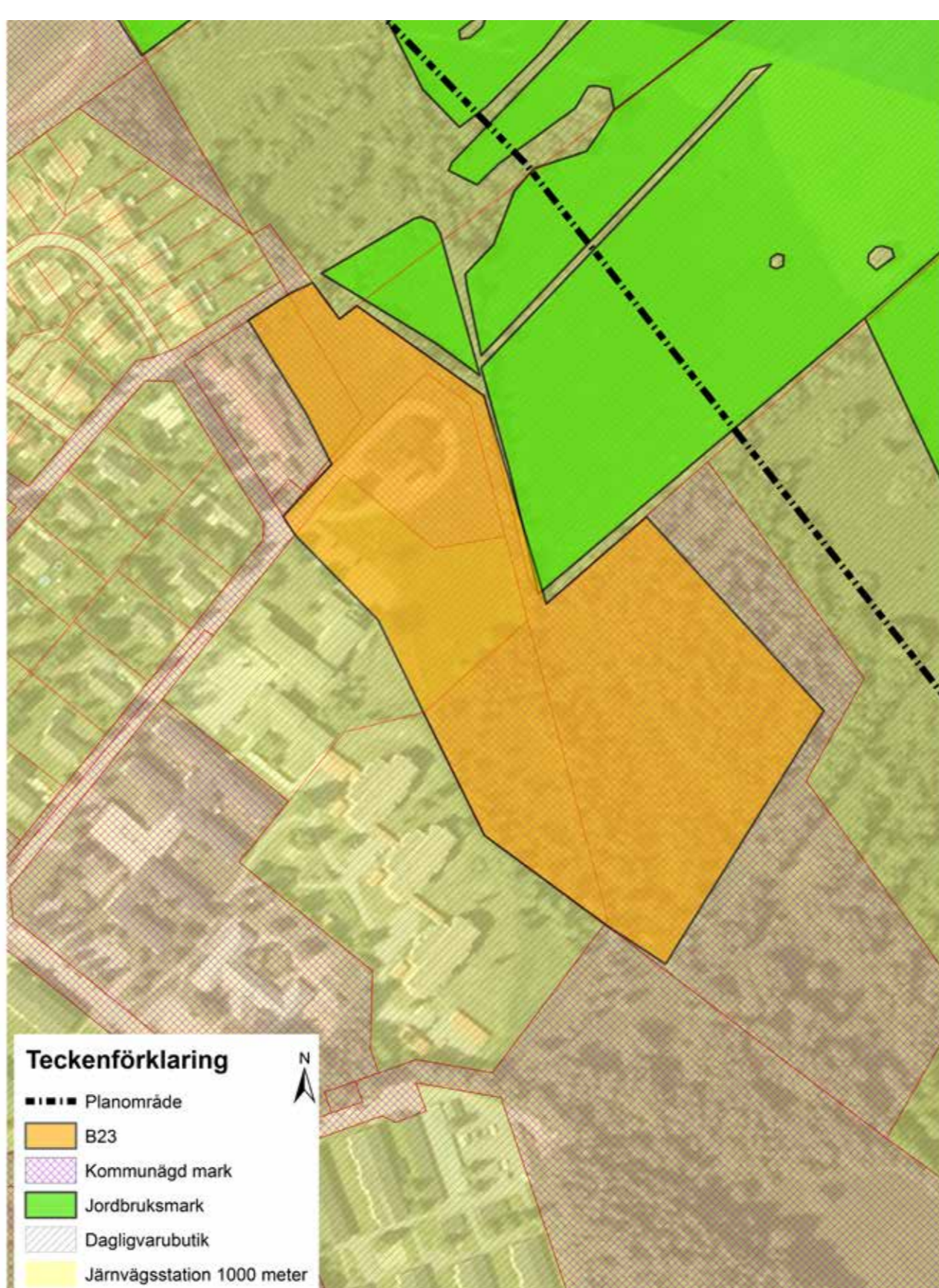
Övrigt

Det finns en värmecentral mitt i området. Eventuell risker och störningar från den måste utredas vidare i ett kommande planarbete.

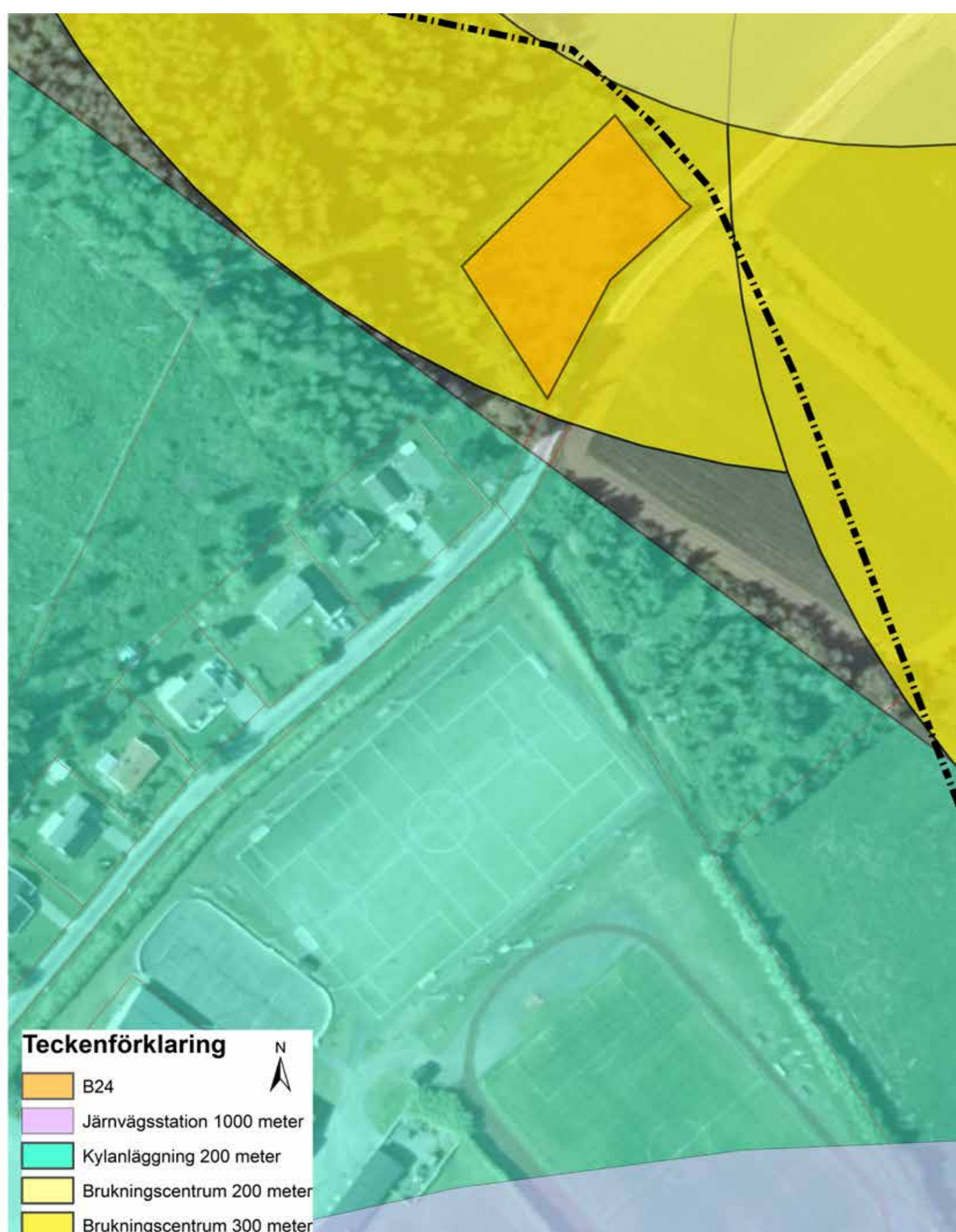
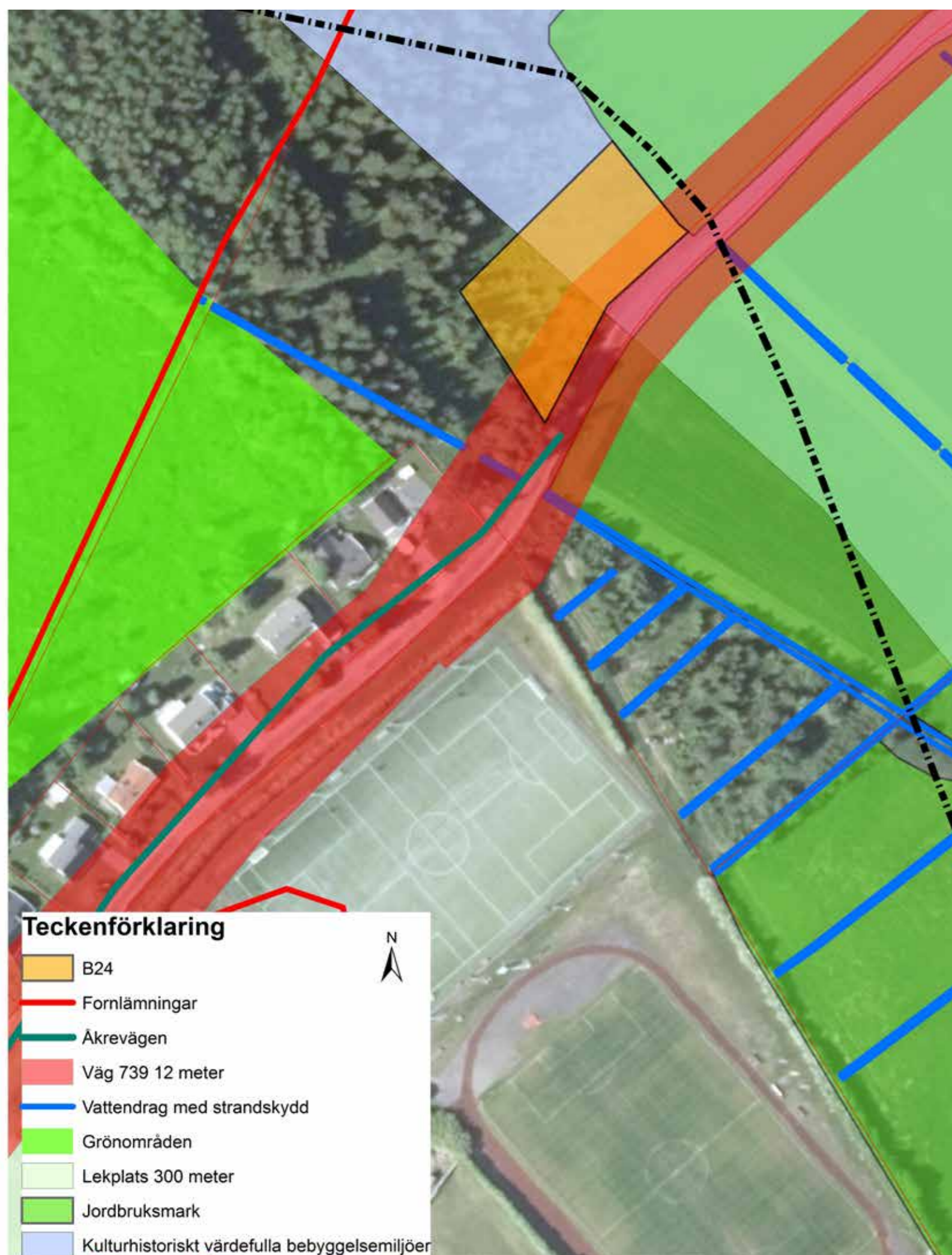
Möjlig byggnation

Området bör kunna prövas med all typ av bebyggelse förutom småhus som kan vara svårt att få till med tanke på placeringen av befintliga vattendrag. Med tanke på upplevelsen av området från jordbrukslandskapet norr om området bör bebyggelsen hålla ungefär samma höjd som befintlig bebyggelse. På grund av placering av vattendrag mm och hänsyn som måste tas till dessa bör det vara enklast att ha punktthus i detta område. Uppskattat antal bostäder visar en blandning mellan äldreboende och flerbostadshus.

Stora delar av området är planlagt för allmänt ändamål, det vill säga bebyggelse med kommunalt eller statligt huvudmannskap. Byggnader får uppföras i 1-4 våningar beroende på plats. Eftersom strandskyddet för detta område är upphävt idag och till exempel kommunala äldreboende ryms inom allmänt ändamål kan det vara läge att fundera på om dessa områden ska byggas enligt gällande detaljplan. Alternativt finns det möjligt att ta fram en ändring av detaljplan (ÄDP) för att till exempel öka antalet tillåtna våningar. Vid en ÄDP återinträder inte strandskyddet. I en ÄDP kan egenskapsbestämmelser, till exempel våningsantal, ändras. Däremot är det inte möjligt att ändra användning, till exempel till bostäder, med en ÄDP. I så fall krävs en ny detaljplan och då återinträder strandskyddet.



B24 ÅKREVÄGEN



Nr	B24
Namn	Åkrevägen
Storlek	2500
Kommunalägd mark	Nej
Flerbostadshus	Nej
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Nej
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Nej
LSS-boende, servicebostad	Nej
LSS-boende, gruppboende	Nej
Småhus	Ja
Antal bostäder	2
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Nej
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Nej
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	-
Planlagt som	-
Kvartermark i gällande detaljplan	Nej
Antal våningar i gällande detaljplan	-
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Nej
Nära brukningscentrum	Ja
Närliggande jordbruksmark	Ja
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Nej
Farligt gods före förbifart	Nej
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägtrafikbuller före förbifart	Nej
Vägtrafikbuller efter förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Ja
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Ja
Buller från spårtrafik	Nej
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

Området ligger norr om Åkrevägen i östra delen av Brunflo och utgörs av skogsmark.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd från en bäck mellan området och befintlig bostadsfastighet utmed Åkrevägen samt på andra sidan Åkrevägen. Det bedöms finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet i och med att det behövs för ett angeläget allmänt intresse, det vill säga bostäder och tätortsutveckling.

Buller

I uppdraget har det gjorts en översiktlig bullerberäkning. Beräkningen visar att området ur bullersynpunkt kommer att gå att bebyggas. I ett framtida planarbete kommer det däremot att krävas en kompletterande bullerutredning.

Grönområde/rekreation

Mellan området och intilliggande bostadsfastighet utmed Åkrevägen ligger en skoterled, som måste troligt komma att behöva ligga kvar på grund av anslutningen till andra sidan av Åkrevägen. I det här området ligger även en av de bäckar som gör att området omfattas av strandskydd. På grund av bäcken och skoterleden bedöms det behövas ett avstånd på 30-40 meter från intilliggande bostadsfastighet till den nya bebyggelsen.

Kulturmiljö

Delar av marken inom området är en utpekad kulturhistorisk värdefull miljö enligt Trafikverkets vägplan för Förbifart Brunflo. Utred var och vad vad som är möjligt att bygga med tanke på kulturvärdena.

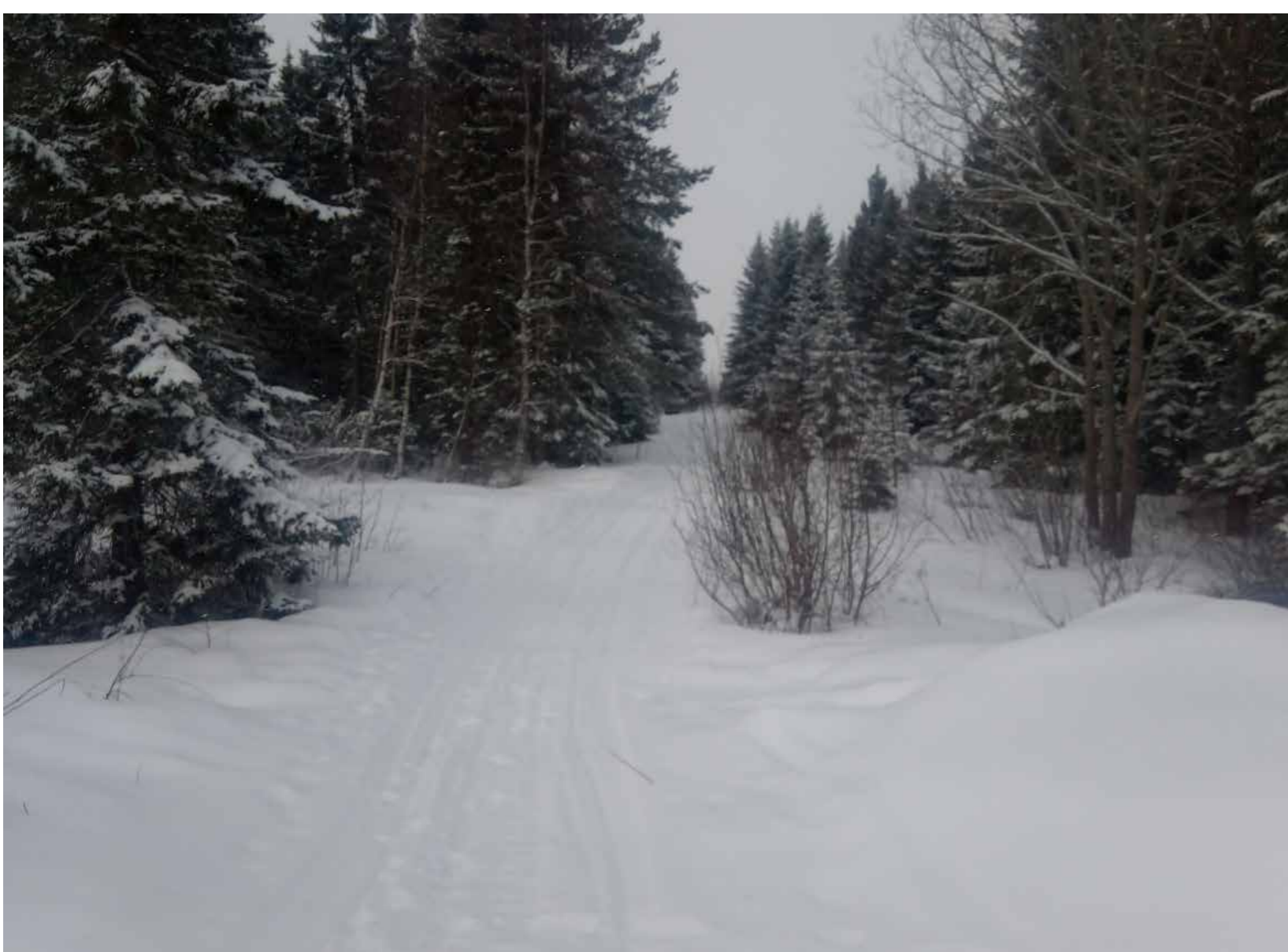
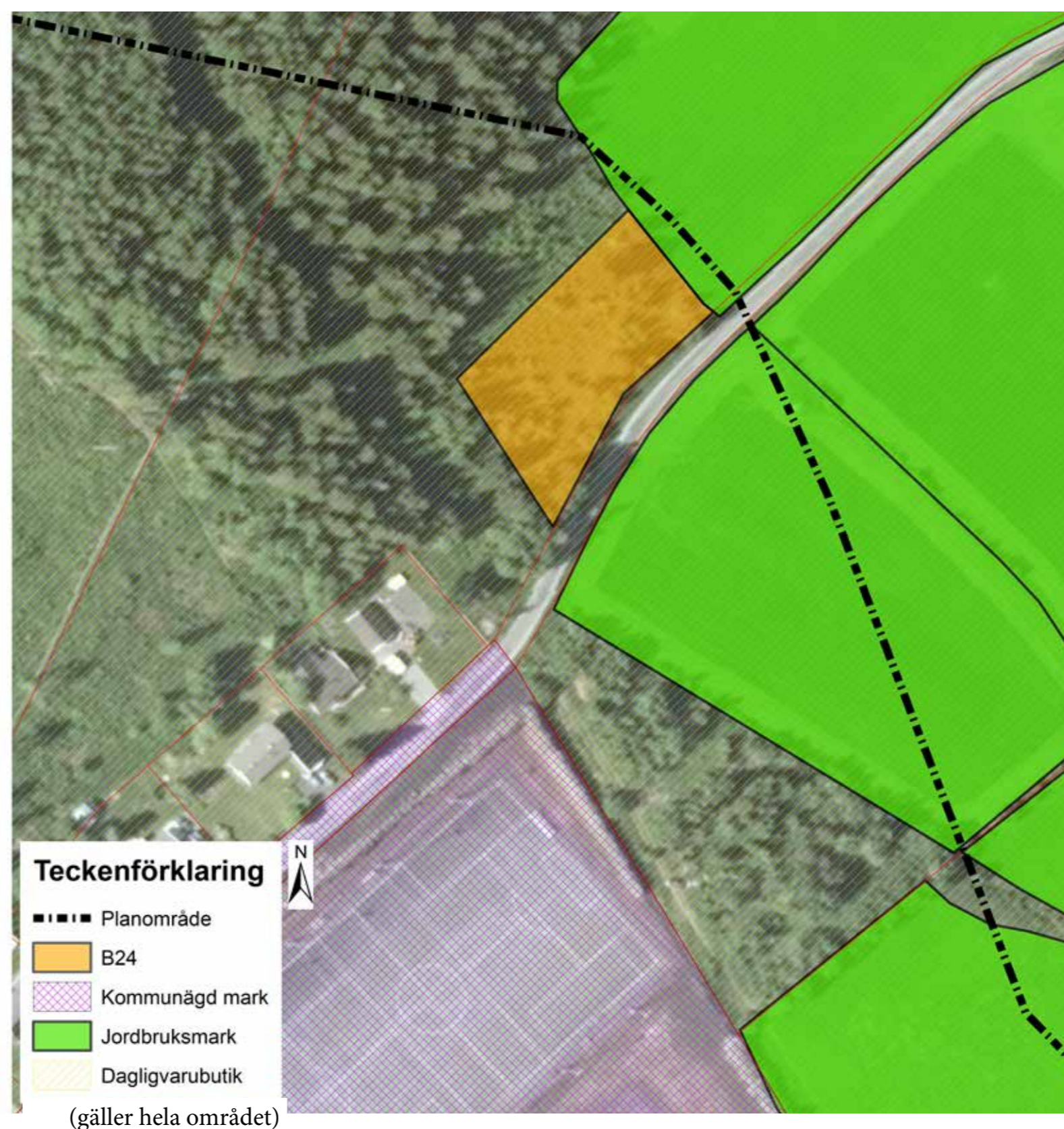
Jordbruksmark

Det finns en hästgård vid korsningen mellan väg 739/740. Östersunds kommuns riktlinjer anger ett avstånd på 200 respektive 300 meter från brukningscentrum beroende på hur många djurenheter en gård har. Samtidigt anges att skyddsavstånd från fall till fall. Det här området ligger mellan 2-300 meter från brukningscentrum. Det betyder att innan planarbete påbörjas måste skyddsavståndet till hästgården bestämmas tillsammans med miljö- och hälsa för att kunna avgöra om området är lämpligt att bebygga.

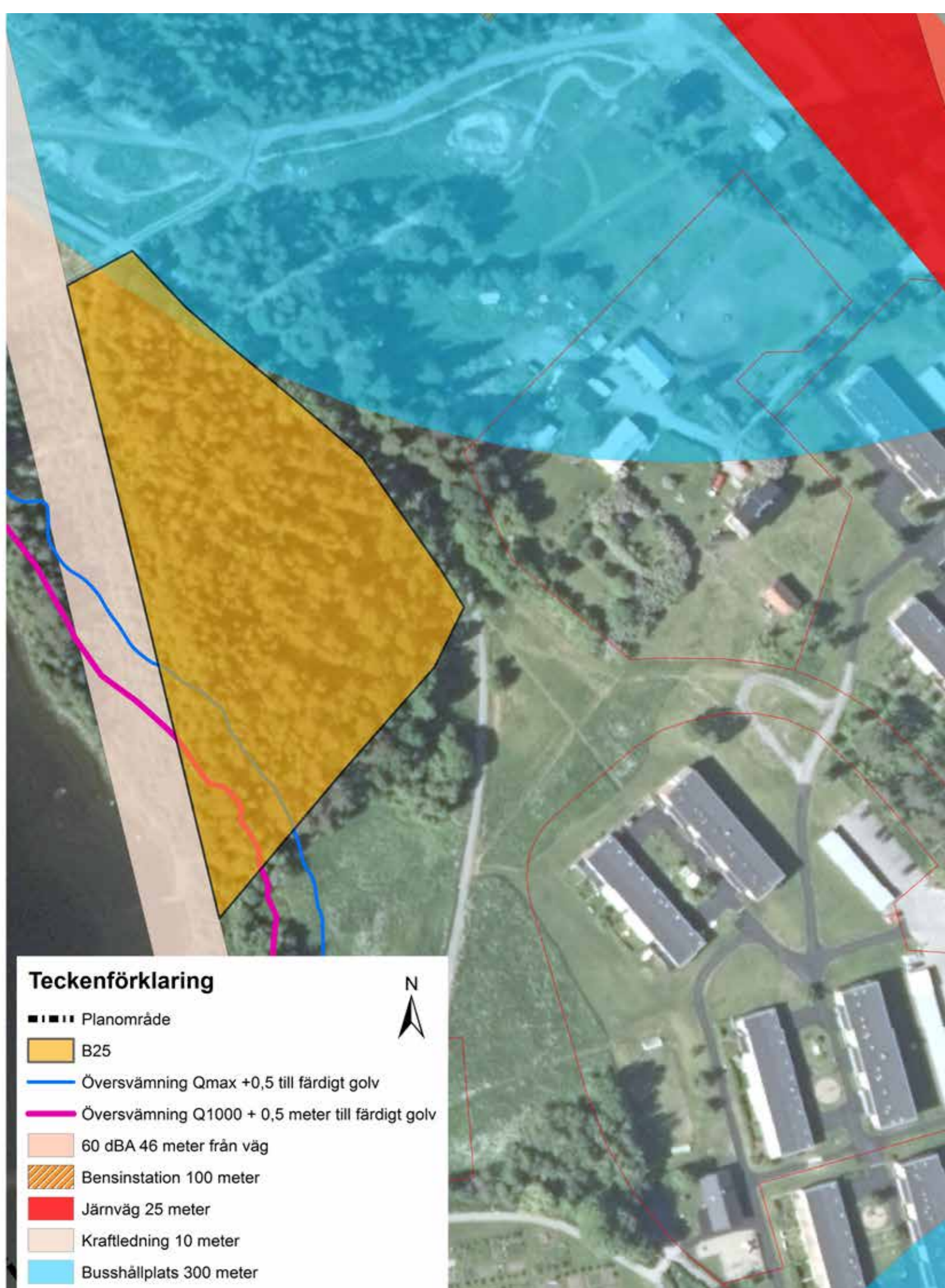
Hagarna går precis intill området och på andra sidan Åkrevägen finns ängsmark. Kommunens riktlinjer anger inget skyddsavstånd vare sig till ängsmark eller hagar för betesdjur. Anledningen är att eventuella störningar är tillfälliga och måste därför accepteras.

Möjlig byggnation

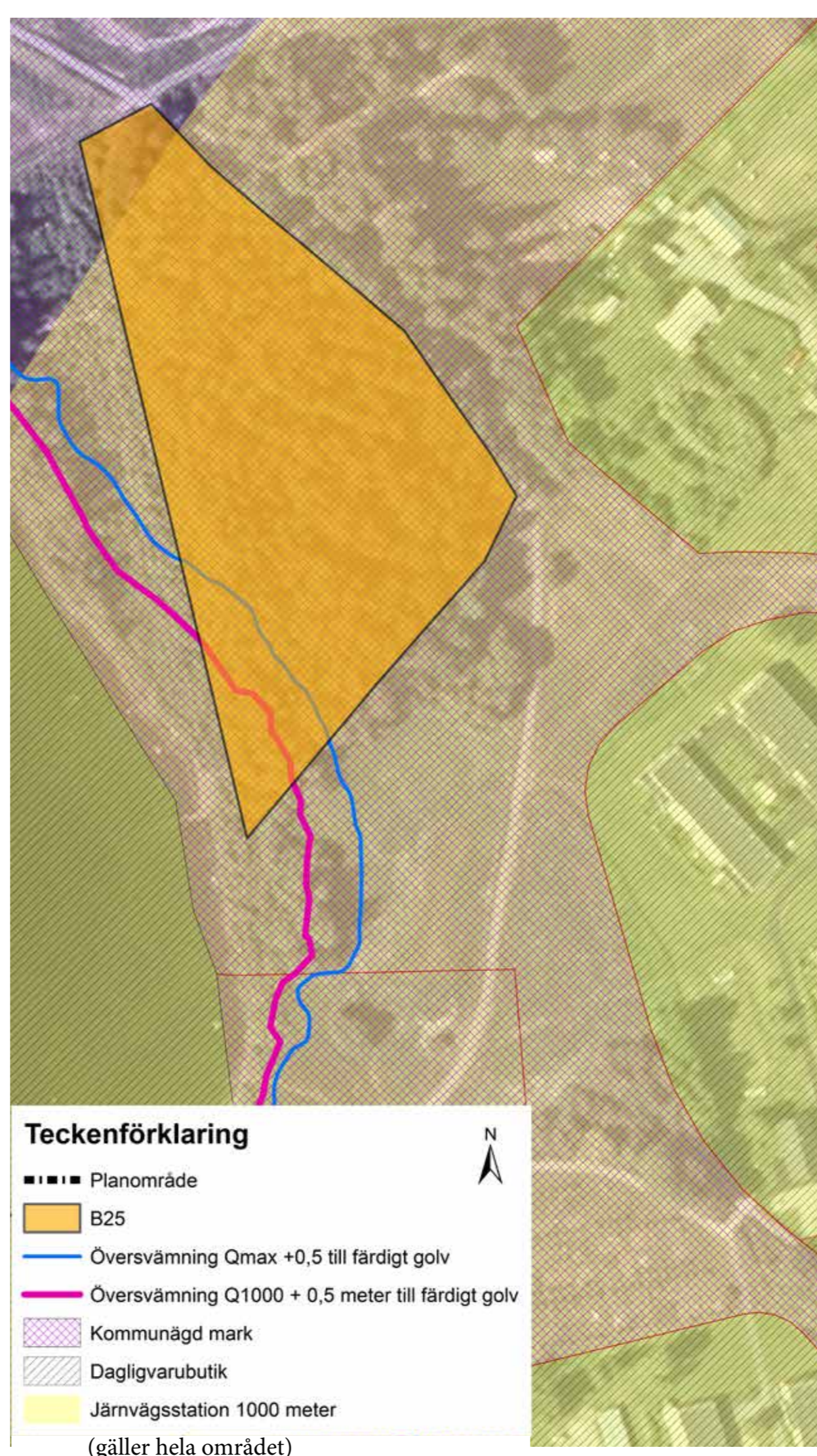
Området ligger i randzonen mot jordbruksmarken öster om Brunflo. Med tanke på övergången mot jordbruksmarken bedöms området framför allt vara lämpligt för villabebyggelse med större tomter. I området ryms två större tomter.



B25 NORR OM SJÖVÄGEN



Nr	B25
Namn	Norr om Sjövägen
Storlek	11700
Kommunalägd mark	Ja
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Ja
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Nej
LSS-boende, servicebostad	Nej
LSS-boende, gruppboende	Ja
Småhus	Ja
Antal bostäder	30-40
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Ja
300 meter busshållplats	Nej
300 meter kommunalt grönområde	Nej
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B1, B28
Planlagt som	Park
Kvartersmark i gällande detaljplan	Nej
Antal våningar i gällande detaljplan	0
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Ja
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Ja
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Nej
Farligt gods före förbifart	Nej
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägrafikbuller före förbifart	Nej
Vägrafikbuller efter förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Nej
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Ja
Översvämning bostäder	Ja
Avstånd kraftledning	Ja
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Nej
Markföroreningar	Nej



Beskrivning av området

Området utgörs av ett skogsområde i förlängningen av Sjövägen i västra Brunflo. Området är kuperat, framför allt den norra delen närmast befintlig gång- och cykelväg.

Infarter

Det finns en möjlig infart till området. Denna är genom en förlängning av Sjövägen in mot området. Det innebär att befintlig gång- och cykelväg kommer att behöva byggas om till en lokalgata.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd från Storsjön och en bäck i motionsspårsområdet. Infarten till området omfattas av strandskydd från Gustabäcken. Det betyder att om det blir aktuellt att bebygga området måste kommunen utreda om det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet. Det skäl som eventuellt kan tillämpas är om området behövs för ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Detta skäl kan i många fall tillämpas när det handlar om byggnation intill befintliga vägar i tätorter och där byggnationen är förenlig med kommunens översiktsplan. Detta skäl kan därför tillämpas för majoriteten av de områden som är med i den här utredningen.

I kommunens översiktsplan Östersund 2040 anges däremot att stadens och tätorternas parker, kvalitativa grönområden och grön/vita stråk inte ska tas i anspråk för förtätning eftersom dessa är viktiga att behålla som lugna oaser i en livfull stad. Det här området utgör en av de kvalitativa grönområden som översiktsplanen vill bevara.

Byggnation inom det här området är inte heller förenligt med översiktsplanens ställningstagande att framför allt bygga inom befintlig infrastruktur. Anledningen till det är det måste det måste byggas en infartsväg på närmare 200 meter för att komma till området.

Det här området är inte heller förenligt med översiktsplanens ställningstaganden vad gäller avstånd till busshållplats respektive järnvägsstation.

Sammantaget innebär det att det inte kan anses som ett angeläget allmänt intresse att bygga bostäder i området. Det allmänna intresset av att bevara ett kvalitativt grönområde vägar därför juridiskt starkare. Det finns därför inga särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom området.

Grönområde/rekreation

Området utgör en del av ett större sammanhängande park- och rekreationsområde som går utmed Storsjön från Karossvägen till och med elljusspårområdet. Rekreationsområdet går även från järnvägen vid Rosenlundsvägen ned mot Storsjön. Ur rekreations- och biotopsynpunkt finns det ett stort värde att bevara större rekreationsområden. Kommunens ställningstagande i översiktsplanen baseras på detta. Även ställningstagandet i ortsanalysen om att utveckla strandområdet för natur- och rekreation baseras på detta. Den infart som måste anläggas till detta område kommer att få stora konsekvenser för rekreationsområdet i form av att det bryter av både rekreationsområdet utmed vattnet och från järnvägen. Rekommendationen är därför att i första hand bevara området för rekreation.

Kulturmiljö

Området ligger i närheten av kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö vid flerbostadshuset utmed Potsvägen. Det ställer högre krav på anpassning till närliggande bebyggelse. Området är avgränsat från bebyggelsen. Om delar av skogsområdet sparas i öster bör det vara möjligt att uppföra flerbostadshus i fyra våningar.

Översvämning

Den nedra delen av området ligger inom översvämningssonen för både Qmax och Q1000. Då det naturliga är att placera infartsvägen som en förlängning av befintlig gång- och cykelvägen kommer detta mest påverka möjligheterna kring var vägen kan placeras.

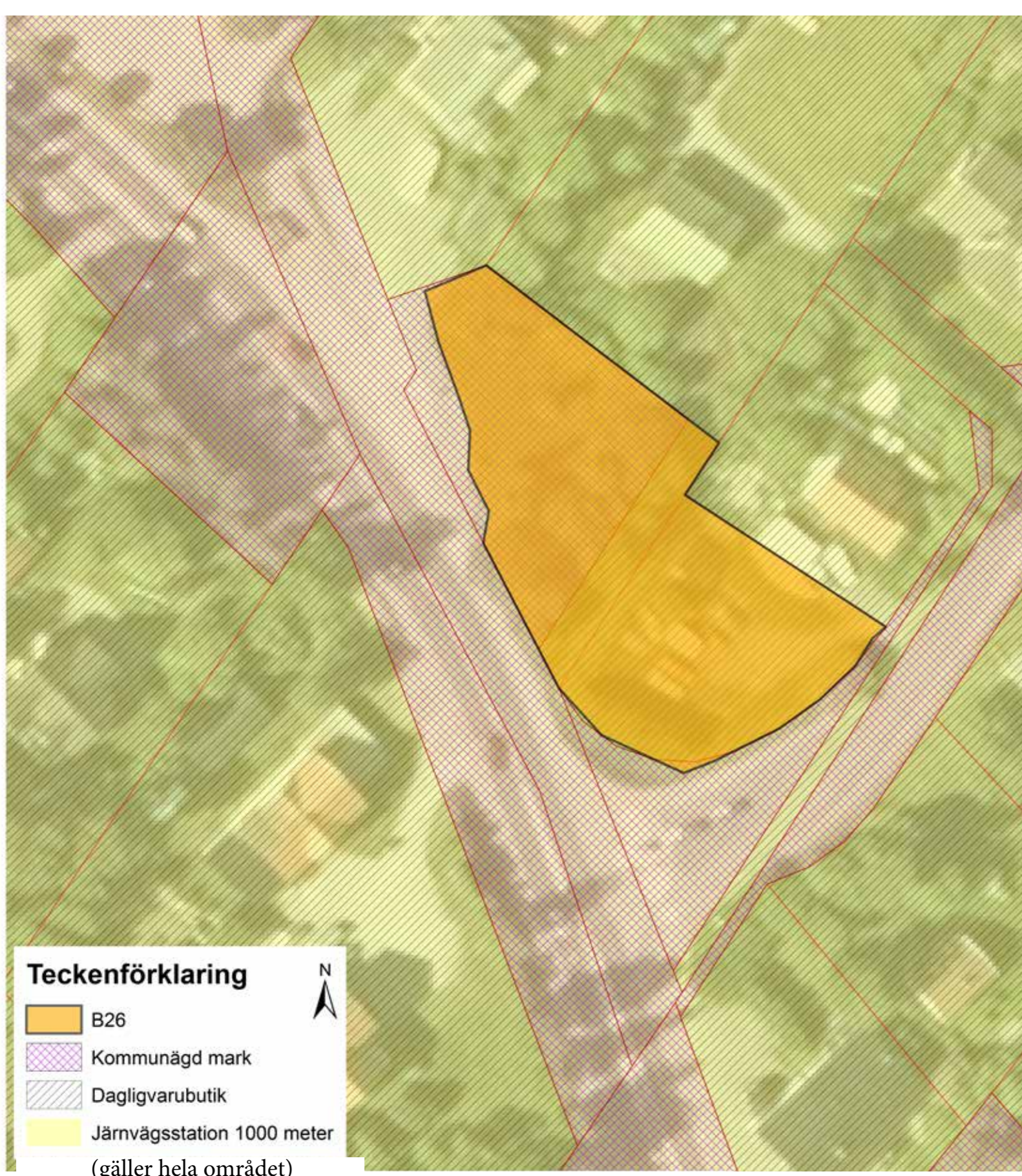
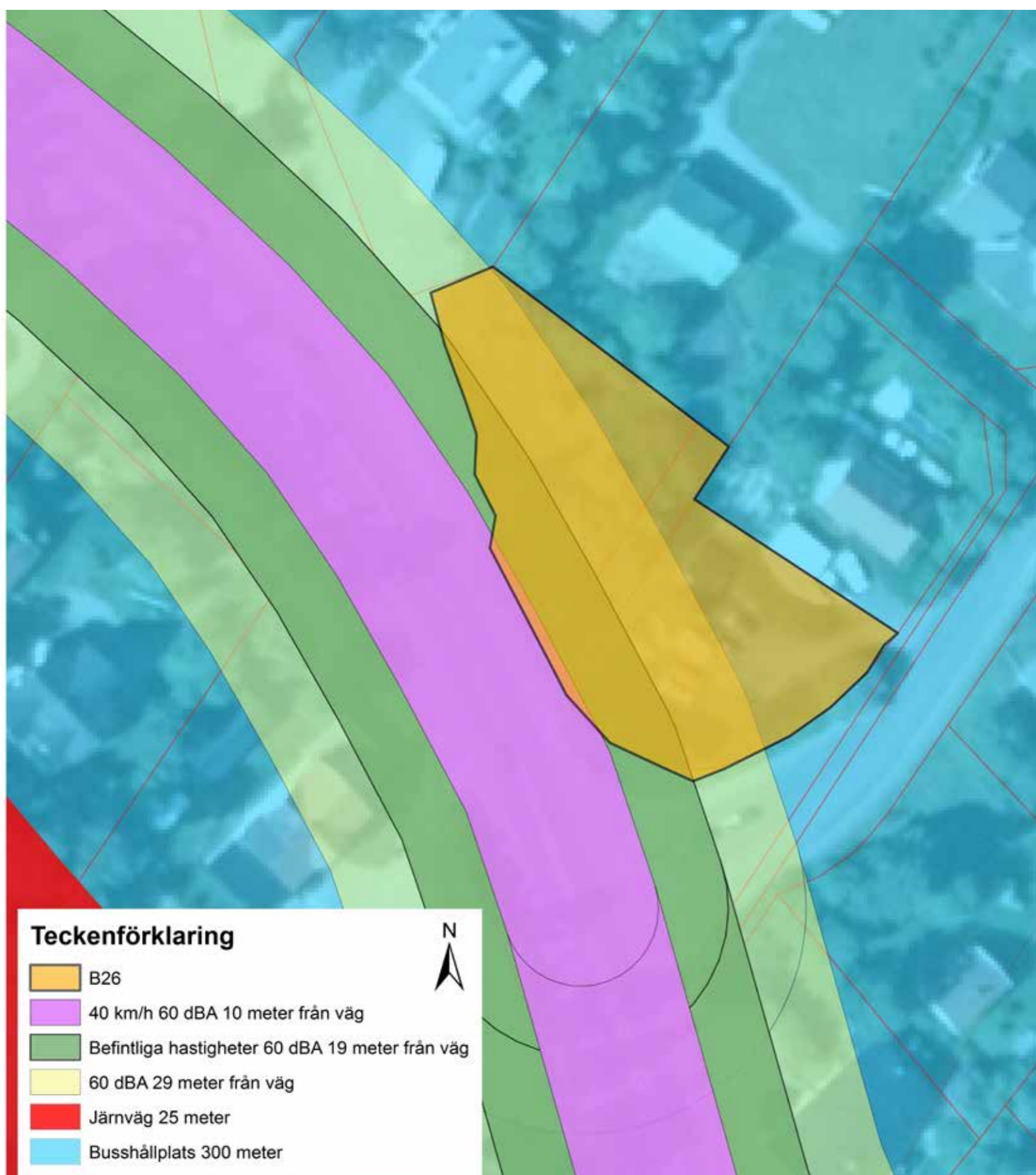
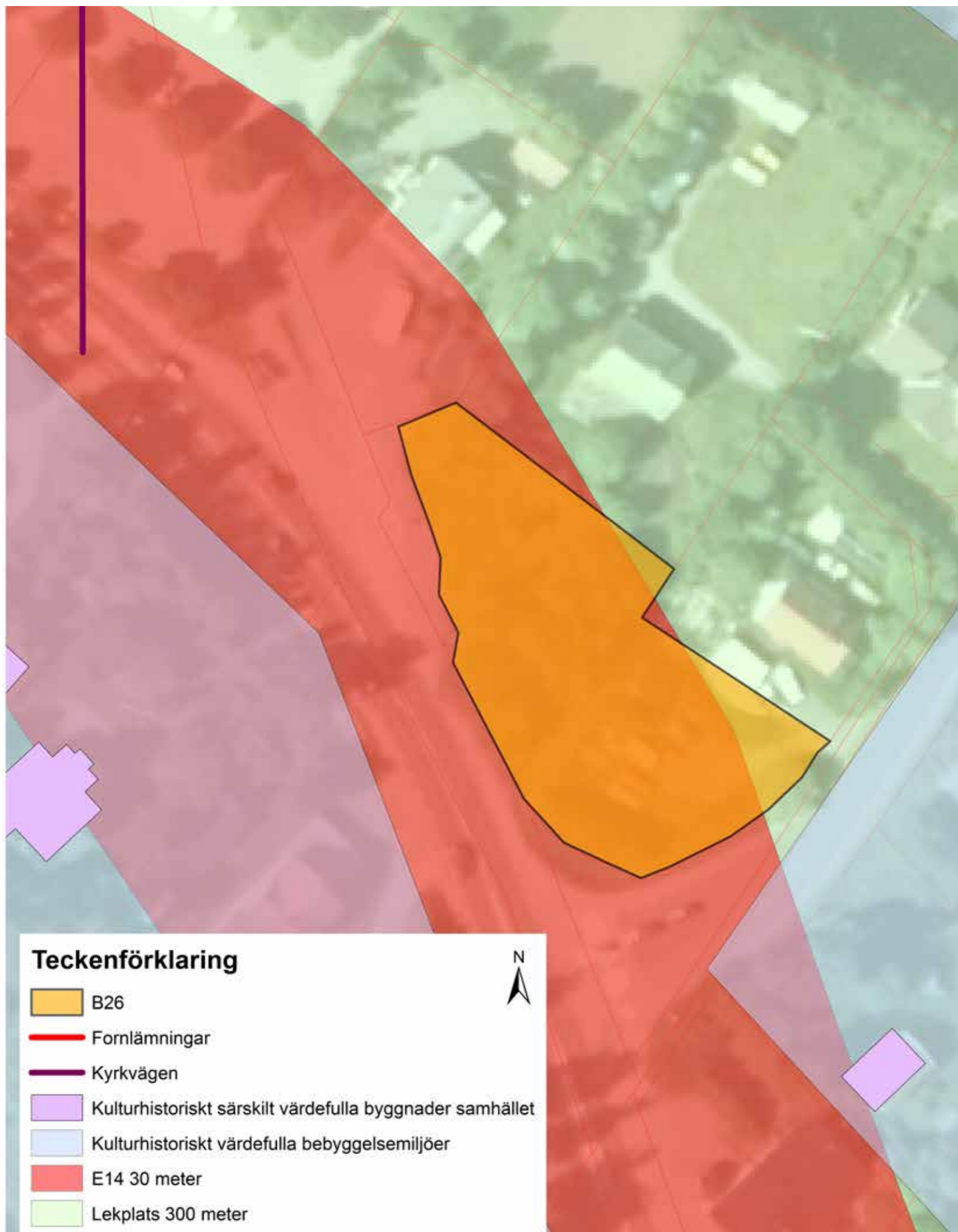
Elsäkerhet/magnetstrålning

Det finns en kraftledning på 45 kv i västra delen av området. Bedömt skyddsavstånd är cirka 10 meter. Stäm av exakt skyddsavstånd i samband med planarbete.

Möjlig byggnation

Om området ska bebyggas bör det i första hand planeras för flerbostadshus. Bedömning är att det ryms ungefär 2000 kvm BTA. Det betyder två lamellhus med vardera två trapphus. Området bör inte planläggas för småhus då det ställer högre krav på egna tomter och blir därför en större konsekvens för grönområdet. Området är inte förenligt med kommunens ställningstagande i översiktsplanen Östersund 2040 kring närhet till kollektivtrafik mm. Det bör därför inte planeras för äldreboende, LSS-boende mm.

B26 BRUNFLO-VIKEN 1:55 MFL



Nr	B26
Namn	Brunflo-Viken 1:55 mfl
Storlek	1900
Kommunalägd mark	Delvis
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Ja
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Ja
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Kanske
Småhus	Nej
Antal bostäder	25-35
Strandskydd	Nej
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Ja
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B69
Planlagt som	Bostäder
Kvartersmark i gällande detaljplan	Ja
Antal våningar i gällande detaljplan	0
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Ja
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Ja
Farligt gods före förbifart	Ja
Farligt gods efter förbifart	Ja
Vägtrafikbuller före förbifart	Ja
Vägtrafikbuller efter förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Ja
Markföreningar	Ja

Beskrivning av området

Området ligger utmed E14 precis söder om Brunflo torg. Delar av området är idag igenväxt och delar utgör uppställningsplats för bilar mm. Området sluttar upp från E14.

Infarter

Antalet infarter från E14 bör begränsas eftersom E14 har relativt hög ÅDT. Detta område bör därför få en gemensam centralt placerad infart. Exakt läge måste utredas med väghållaren, det vill säga Trafikverket. Om det blir en förbifart kommer E14 att bli kommunal. Läge för infart ska då utredas med trafikavdelningen på Östersunds kommun.

Buller

I uppdraget har det gjorts en översiktlig bullerberäkning. Beräkningarna visar att det krävs 60 dBA ligger cirka 29 meter från E14. Om det blir en förbifart och kommunen väljer att sänka hastigheten till 40 km/h kommer 60 dBA ligga 12 meter från E14. Vid samma hastighet kommer avståndet att vara 19 meter från vägen.

Det här betyder att utan en förbifart kan det bli problem att bygga bostäder här. Det skulle möjligtvis gå att bygga antingen lägenheter som är mindre än 35 kvadratmeter eller genomgående lägenheter. Anledningen till det är att de får ha 65 dBA vid fasad. Av den här anledningen så måste en bullerutredning göras direkt om det blir aktuellt att planlägga det här området. Med en förbifart kommer det gå att bebygga området, bullerutredning kommer däremot fortsatt att krävas i planarbetet. Oavsett så måste en framtida bullerutredning ta hänsyn till både trafik från väg och järnväg.

Byggnadsfritt avstånd

I nuläget är det 30 meter byggnadsfritt avstånd från E14. I ett planarbete måste därför lämpligt avstånd från E14 till närmaste byggnad utredas. I det arbetet bör det tas hänsyn till att grannfastigheterna byggd närmare än 30 meter från vägen.

Farligt gods

Planområdet ligger inom 150 meter från E14 och Mittbanan. Det betyder att det kommer att krävas en riskutredning i kommande planarbete.

Grönområde/rekreation

Området är relativt smalt och bullerutsatt. I kommande planarbete är det därför viktigt att säkerställa att det blir tillräckligt bra friytor intill bebyggelsen. En avvägning mellan friytor och exploateringsgraden måste göras.

Kulturmiljö

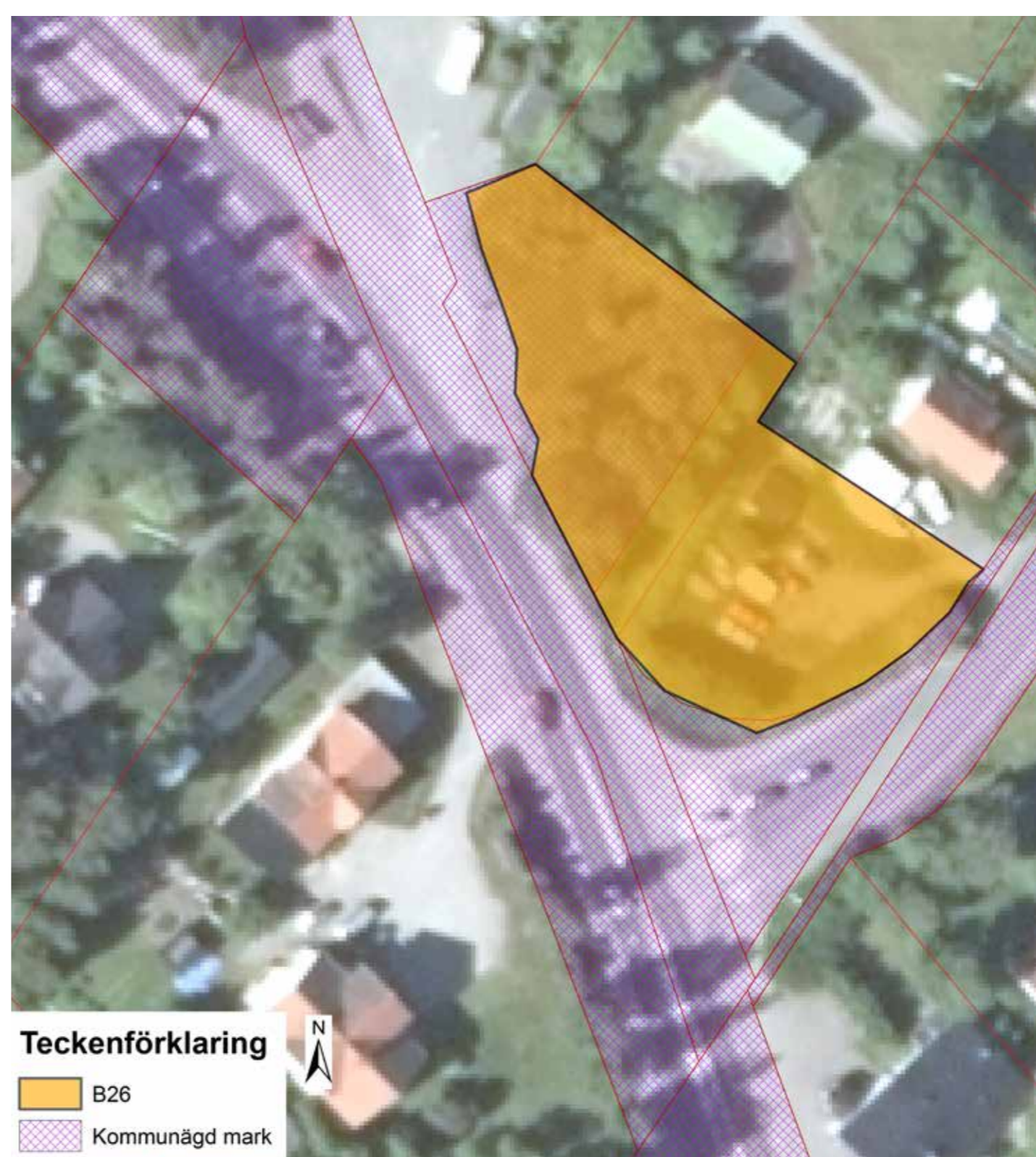
På andra sidan Gränsvägen ligger en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö utmed Villavägen. Husens skala är en del av värdet i området. Den sydöstra delen av området bör därför begränsas till två våningar. På andra sidan E14 finns en kulturhistoriskt värdefull miljö i form av Brunflo stationsområde. Även här utgör husens skala ett av värdena. Eftersom E14 är en tydlig barriär mellan det här området och det gamla stationsområdet bör det inte innebära några begränsningar för det här området.

Markföreningar

På området finns en punkt som anger att området är potentiellt förorenat. Anledningen är att det har funnits en verkstadsindustri på platsen. Punkten har ansett ha låg riskklass. Stäm av behovet av markmiljöundersökning med tillsynsmyndigheten.

Möjlig byggnation

Området föreslås i första hand kunna bebyggas med flerbostadshus, äldreboende eller LSS-bostäder. Anledningen är att området bör prioriteras med stadsmässig bebyggelse. Småhus är därför inte aktuellt. Bedömningen är att det rymms två hus inom området förutsatt att bullersituationen går att lösa. Det ena bedöms kunna bli cirka 1000 kvm BTA i fyra våningar och det andra 500 kvm BTA i två våningar. På grund av kommande krav på utrymningsvägar och buller behöver det antingen bli till exempel loftgångshus eller tvåspännare (två lägenheter per våningsplan i respektive trapphus).



B27 BRUNFLO-ÄNGE 1:38 MFL



Nr	B27
Namn	Brunflo-Änge 1:38 mfl
Storlek	2100
Kommunalägd mark	Ja
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Ja
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Ja
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Kanske
Småhus	Ja
Antal bostäder	10
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Ja
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B58
Planlagt som	Park, Bostäder
Kvartersmark i gällande detaljplan	Delvis
Antal våningar i gällande detaljplan	0,1
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Ja
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Ja
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Ja
Farligt gods före förbifart	Ja
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägrullbuller före förbifart	Ja
Vägrullbuller efter förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Ja
Markföroreningar	Ja

Beskrivning av området

Området ligger utmed E14 vid korsningen mellan E14 och Gästisvägen. Området består av en gräsyta med ett antal träd samt en grusad parkering.

Infarter

Området ligger intill korsningen mellan E14 och Mariebyvägen. Här kan det bli köer framför allt när tåget kommer. Det måste därför utredas om det är lämpligt att medge en infart från E14 eller om infarten till området ska ske via en gemensam infart från Gästisvägen.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd från ett vattendrag på andra sidan Colorama samt utmed Bäckvägen. För vattendraget utmed Bäckvägen kan strandskyddet upphävas genom att området är avskilt från stranden av E14 och Mittbanan. Det är enbart den parkeringen som omfattas av strandskydd från vattendrag på andra sidan Colorama. Här bör strandskyddet kunna upphävas genom att området redan är i anspråkstaget.

Buller

I uppdraget har det gjorts en översiktlig bullerberäkning. Beräkningarna visar att det krävs 60 dBA ligger cirka 29 meter från E14. Om det blir en förbifart och kommunen väljer att sänka hastigheten till 40 km/h kommer 60 dBA ligga 12 meter från E14. Vid samma hastighet kommer avståndet att vara 19 meter från vägen. Bedömningen är att bullerkraven inte kommer att klaras för den grusade ytan med nuvarande läge på E14. Det här läget kommer däremot bli möjligt att bebygga vid en förbifart. Den del som ligger närmast Brunflo-Änge bör däremot kunna bebyggas vid nuvarande bullersituation. Oavsett läge på E14 så kommer det i ett planarbete ställas krav på bullerutredning både från vägtrafik och spårtrafik.

Byggnadsfritt avstånd

I nuläget är det 30 meter byggnadsfritt avstånd från E14. I ett planarbete måste därför lämpligt avstånd från E14 till närmaste byggnad utredas. I det arbetet bör det tas hänsyn till att grannfastigheterna byggts närmare än 30 meter från vägen.

Farligt gods

Planområdet ligger inom 150 meter från E14 och Mittbanan. Det betyder att det kommer att krävas en riskutredning i kommande planarbete.

Grönområde/rekreation

Området är relativt smalt och bullerutsatt. I kommande planarbete är det därför viktigt att säkerställa att det blir tillräckligt bra friytor intill bebyggelsen. En avvägning mellan friytor och exploateringsgraden måste göras.

Kulturmiljö

Det finns en registrerad forn lämning i form av en äldre gård inom området. Det betyder att hela exploateringen förutsätter att Länsstyrelsen ger tillstånd att göra ingrepp i forn lämningen. Nordöst om området finns ett kulturhistoriskt värdefull miljö i form av villor utmed Villavägen. En del av värdet är skala på husen. Området närmast den kulturhistoriskt särskilt värdefulla miljön är relativt smalt på bredden vilket gör att här ryms endast två radhus eller en villa. Området vid den grusade ytan är relativt smalt på djupet. Det medför att för att få tillräckligt med friytor kan det endast byggas två våningar. Det medför att anpassningskravet till den kulturhistoriskt särskilt värdefulla miljön är säkerställt.

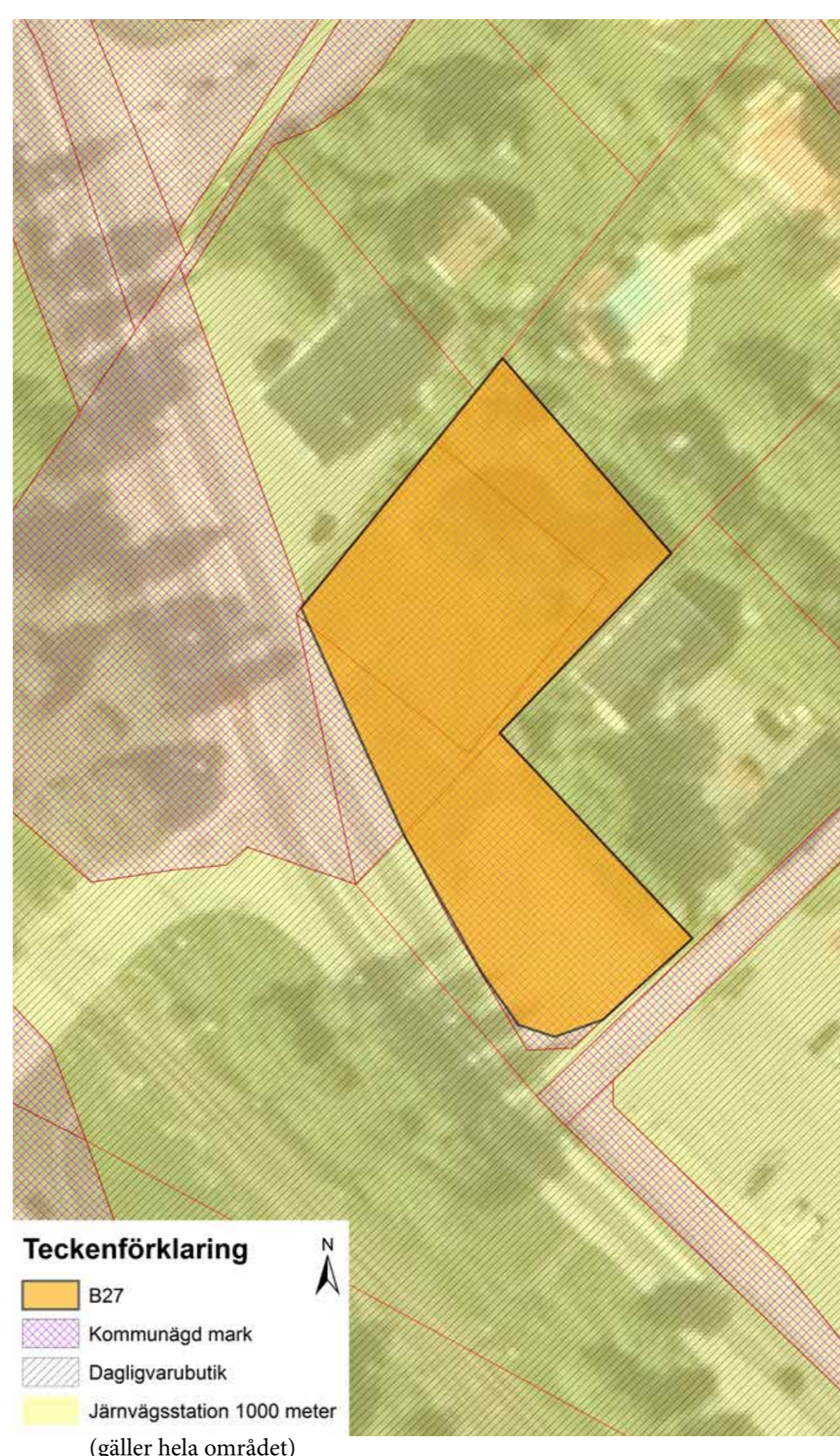
Markföroreningar

På området finns en punkt som anger att området är potentiellt förorenat. Punkten har ansett ha låg riskklass. Stäm av behovet av markmiljöundersökning med tillsynsmyndigheten.

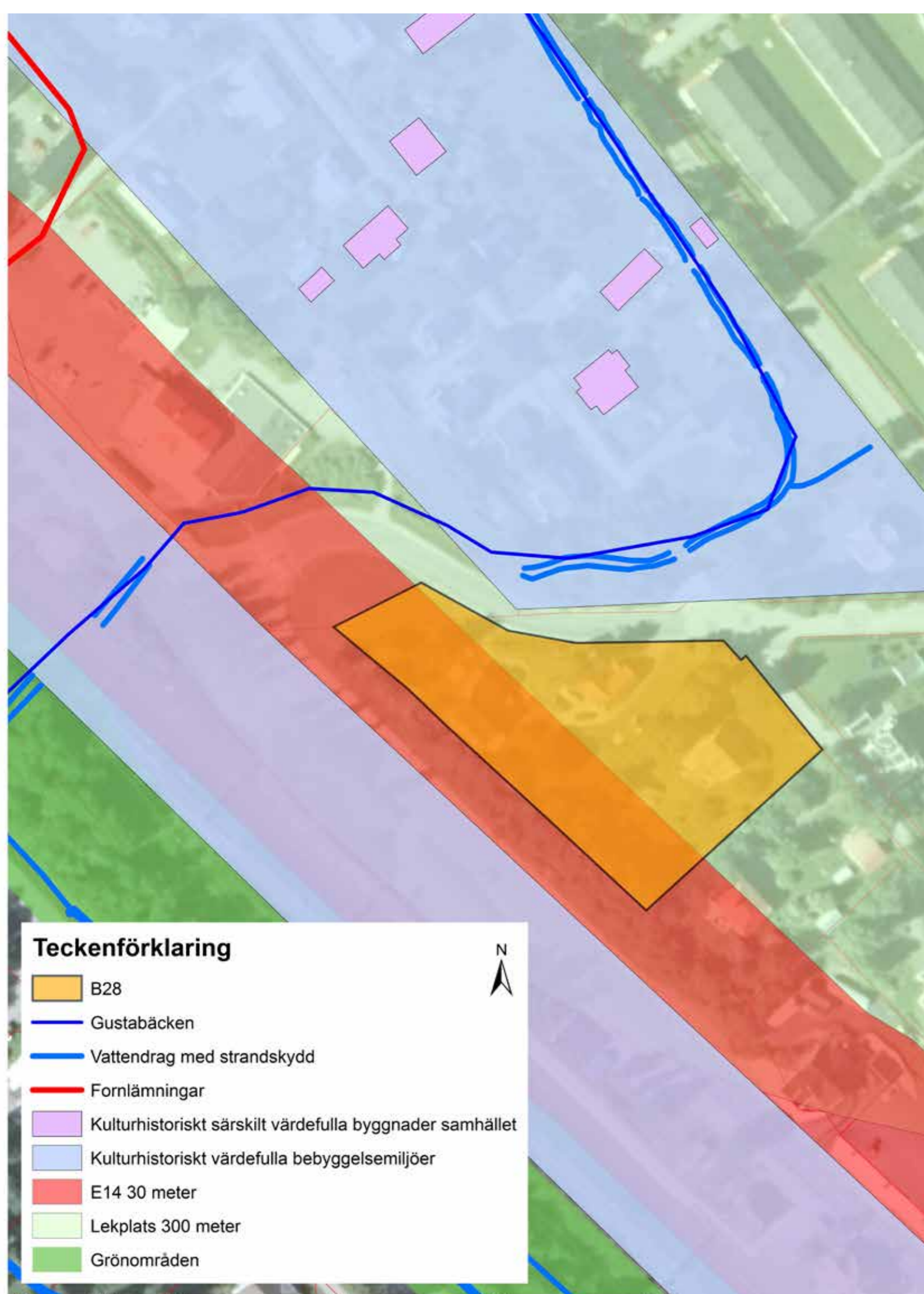
Möjlig byggnation

Den grusade ytan föreslås i första hand utredas för flerbostadshus och den övriga delen föreslås i första hand utredas för radhus/kedjehus. På grund av krav på utrymning bedöms det framför allt bli aktuellt med loftgångshus eller tvåspannare.

I samband med att det område utreds för framtida bostadsbebyggelse har även området på andra sidan Gästisvägen utretts. På den här platsen är det idag parkeringar för den befintliga verksamheten på fastigheten. Vid en jämförelse mellan antalet parkeringsplatser och det antal som krävs för verksamhet enligt kommunens parkeringspolicy kan det konstateras att parkeringsplatser kommer att behövas. Det finns därmed ingen möjlighet att bebygga det aktuella området.



B28 BRUNFLO-ÄNGE 1:68 MFL



Nr	B28
Namn	Brunflo-Änge 1:68 mfl
Storlek	4500
Kommunalägd mark	Delvis
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Nej
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Ja
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Kanske
Småhus	Ja
Antal bostäder	15-25
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Ja
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B4
Planlagt som	Park, Bostäder
Kvartersmark i gällande detaljplan	Delvis
Antal våningar i gällande detaljplan	0,2
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Ja
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Ja
Farligt gods före förbifart	Ja
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägförbifart	Ja
Vägförbifart efter förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Ja
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

Området ligger utmed E14 vid korsningen mellan E14 och Gustavvägen. Området består av en kommunal gräsyta närmast korsningen mellan de båda vägarna. I övrigt består det av befintlig bostadsmark. Området sluttar kraftigt ned mot E14.

Infarter

På grund av lutningen från E14 behöver infart ske ovanifrån. Detta bör ske genom att nyttja befintliga infarter.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd från ett vattendrag på andra sidan Gustavvägen. Det bedöms finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet i och med att det behövs för ett angeläget allmänt intresset, det vill säga bostäder och tätortsutveckling, som inte kan tillgodose utanför området.

Buller

I uppdraget har det gjorts en översiktlig bullerberäkning. Beräkningarna visar att det krävs 60 dBA ligger cirka 29 meter från E14. Om det blir en förbifart och kommunen väljer att sänka hastigheten till 40 km/h kommer 60 dBA ligga 12 meter från E14. Vid samma hastighet kommer avståndet att vara 19 meter från vägen. Bedömningen är att den västra delen av området, som ägs av Östersunds kommun, mest troligt inte kommer att gå att bebygga med nuvarande trafikförhållanden. Här blir det däremot möjligt att bygga om det blir en förbifart. Resten av området kommer att gå att bebygga. Oavsett så kommer det att krävas en bullerutredning för både vägtrafik och spårtrafik i ett kommande planarbete.

Byggnadsfritt avstånd

I nuläget är det 30 meter byggnadsfritt avstånd från E14. I ett planarbete måste därför lämpligt avstånd från E14 till närmaste byggnad utredas. I det arbetet bör det tas hänsyn till att grannfastigheterna byggt närmare än 30 meter från vägen.

Farligt gods

Planområdet ligger inom 150 meter från E14 och Mittbanan. Det betyder att det kommer att krävas en riskutredning i kommande planarbete.

Grönområde/rekreation

En större exploatering förutsätter att det går att ordna tillräckligt med parkering samtidigt som det ställer krav på friytor. Friytorna behöver i detta fall även vara till för befintlig bebyggelse på Brunflo-Änge 1:30 respektive 1:68. Det här medför att maximal BTA bedöms vara cirka 1000 kvm i den östra delen. Det betyder ett hus i fyra våningar.

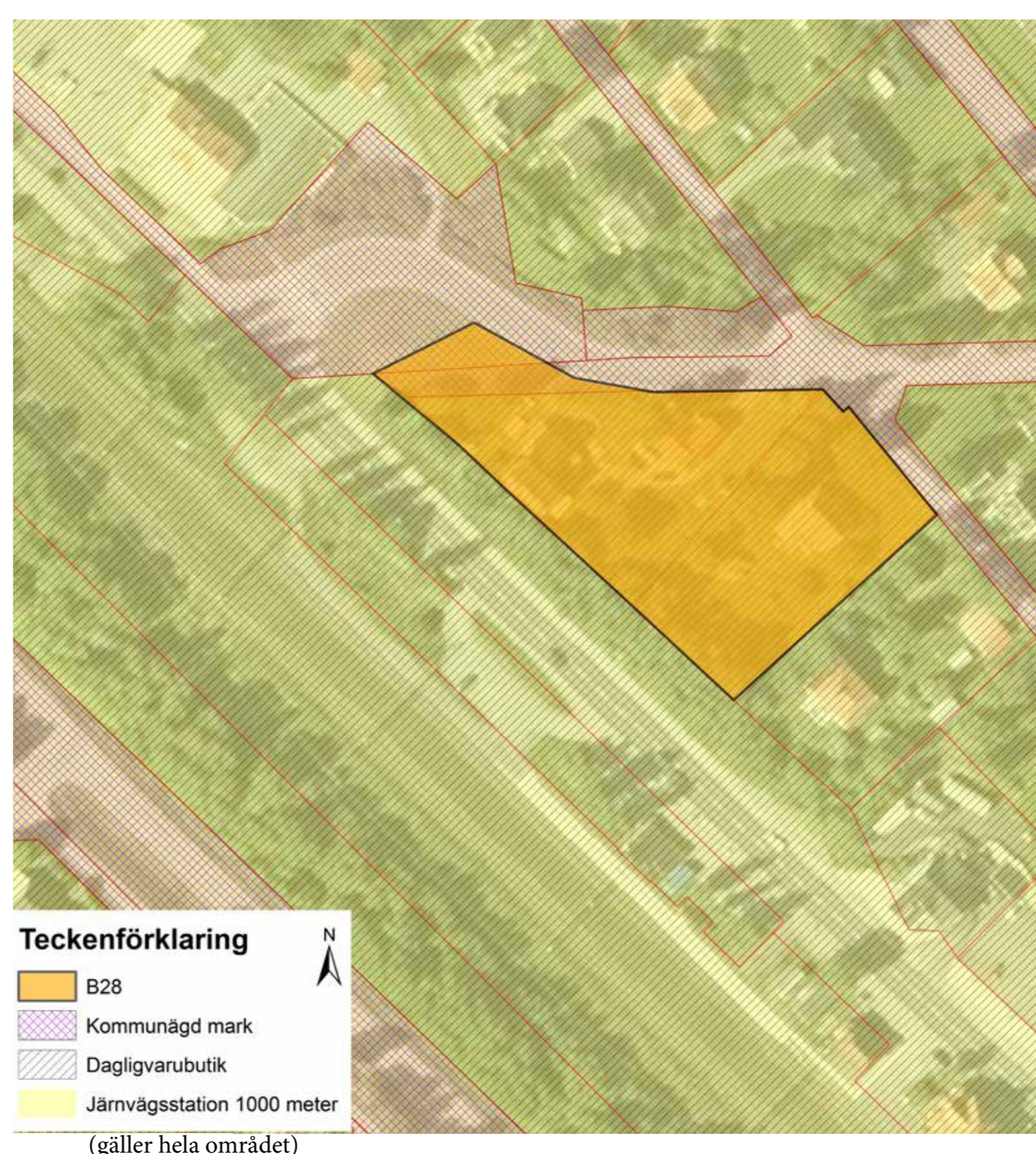
Kulturmiljö

På andra sidan Gustavvägen finns en kulturhistorisk värdefull miljö i form av villor utmed Villavägen. En del av värdet är skalan på husen. Avståndet till området och utformningen med större växtlighet och höjdskillnader bör inte innebära några begränsningar för bebyggelsen på platsen med tanke på anpassningskrav i PBL. Det samma gäller med tanke på anpassningskrav till den kulturhistoriskt värdefulla miljön vid Brunflo stationssamhälle på andra sidan E14.

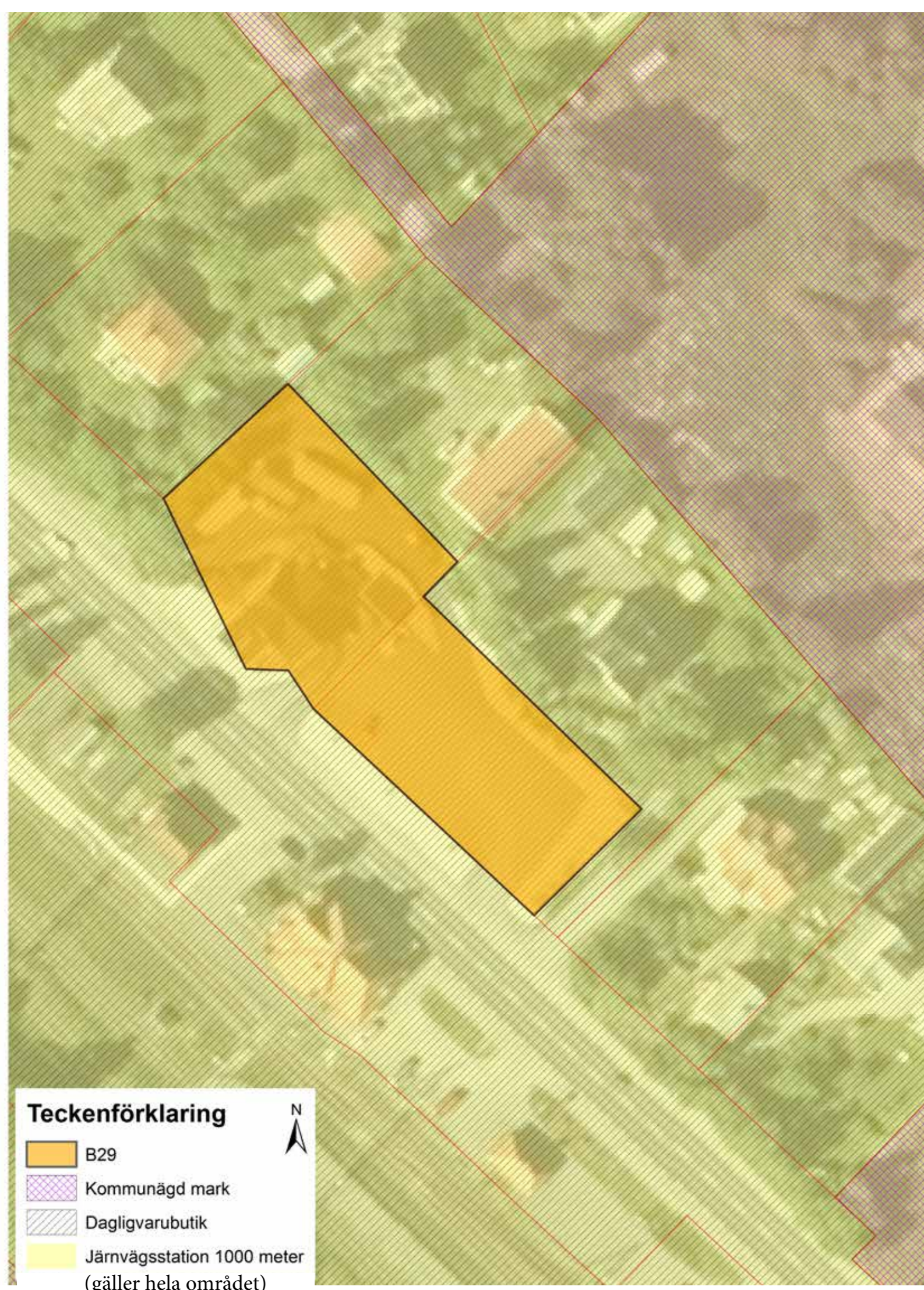
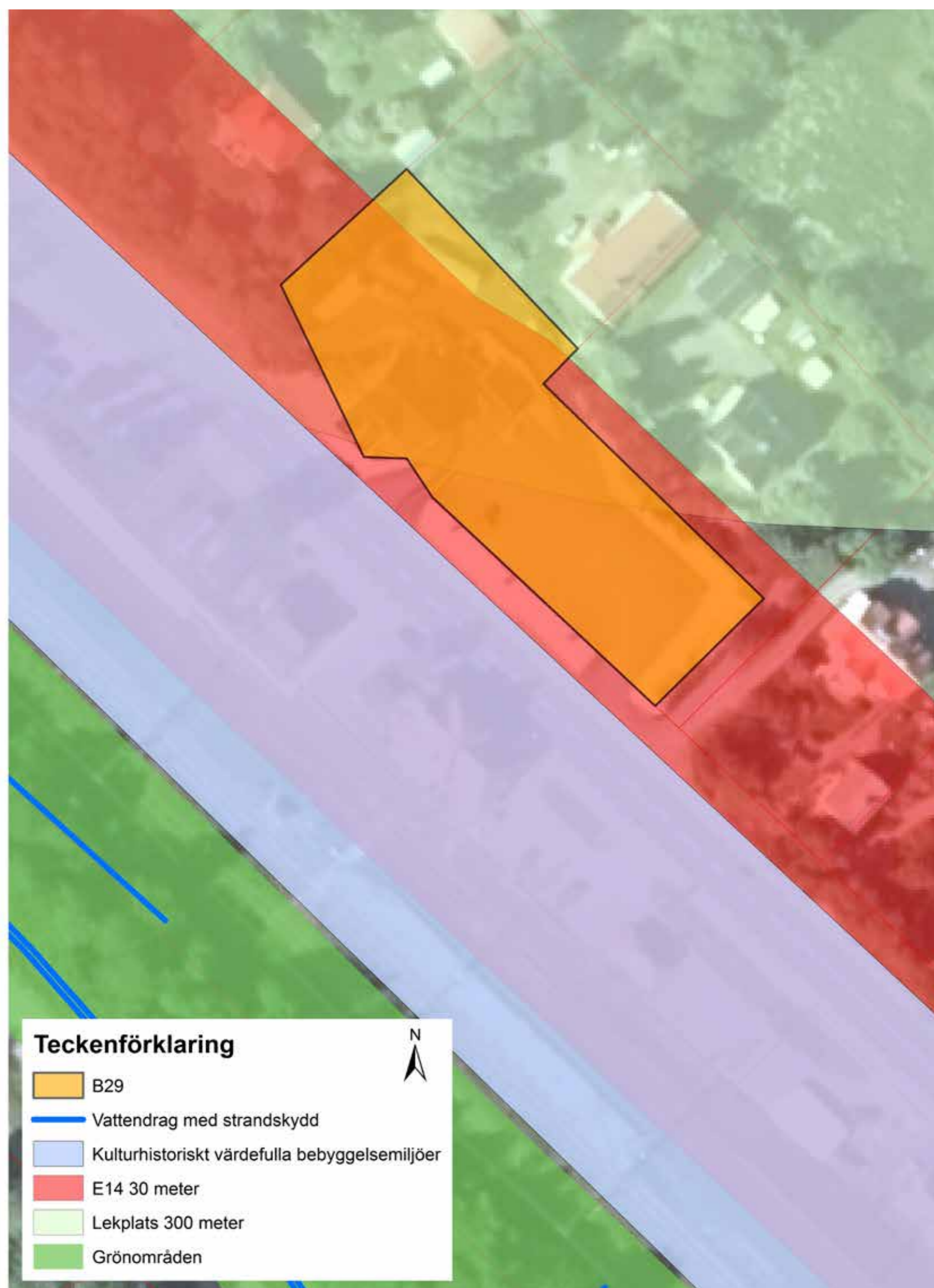
Möjlig byggnation

Ny bebyggelse kan tillkomma mellan de befintliga villan på Brunflo-Änge 1:68 och Centrumvägen i den östra delen av området. Den här delen av området bör kunna vara möjlig för all möjlig typ av bebyggelse. Storleksmässigt så ryms det här cirka 15-25 lägenheter eller tre radhus/kedjehus.

Ny bebyggelse kan även tillkomma i den västra delen av området, det vill säga väster om befintlig bebyggelse på fastigheten Brunflo-Änge 1:30. Här är det relativt smalt och det ryms därför endast en villa. Det här området är, ur bullersynpunkt, endast lämpligt att bygga om det blir en omdragning av E14 och därmed lägre hastighet och mindre antal fordon på Centrumvägen.



B29 BRUNFLO-ÄNGE 1:11 MFL



Nr	B29
Namn	Brunflo-Änge 1:11 m fl
Storlek	2400
Kommunlagd mark	Nej
Flerbostadshus	Ja
Flerbostadshus 4 våningar eller mer	Nej
Äldreboende, 1 våning	Nej
Äldreboende/seniorboende, hiss	Nej
LSS-boende, servicebostad	Ja
LSS-boende, gruppboende	Ja
Småhus	Ja
Antal bostäder	10-20
Strandskydd	Ja
Byggnation kommunal väg	Nej
300 meter busshållplats	Ja
300 meter kommunalt grönområde	Ja
50 meter friyta	Ja
1 km järnvägsstation	Ja
1 km dagligvarubutik	Ja
Detaljplan nummer	B4
Planlagt som	Bostäder
Kvartermark i gällande detaljplan	Ja
Antal våningar i gällande detaljplan	2
Planändring	Ja
Grönområde i ortsanalys	Nej
Jordbruksmark	Nej
Fornlämningar	Nej
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse/miljö	Nej
Nära brukningscentrum	Nej
Närliggande jordbruksmark	Nej
Farligt gods bensinstation	Nej
Farligt gods järnväg	Ja
Farligt gods före förbifart	Ja
Farligt gods efter förbifart	Nej
Vägrullbuller före förbifart	Ja
Vägrullbuller efter förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd före förbifart	Ja
Byggnadsfritt avstånd efter förbifart	Nej
Översvämning äldreboende/LSS-boende	Nej
Översvämning bostäder	Nej
Avstånd kraftledning	Nej
Störningar verksamheter	Nej
Buller från spårtrafik	Ja
Markföroreningar	Nej

Beskrivning av området

Området ligger utmed E14 vid restaurang Chili. Området omfattas idag till stor del av en asfalterad parkeringsyta. Området sluttar relativt första metrarna närmast E14. Jämfört med kommunens parkeringsnorm har restaurangen ett överskott på cirka 15 platser. Det betyder att om fastighetsägaren vill kan parkeringsplatsen minskas ned och eventuellt omstruktureras. På så sätt kan det möjliggöras för bostäder.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd från ett vattendrag vid Bäckvägen på andra sidan järnvägen. Strandskyddet bedöms kunna upphävas eftersom området är väl avskilt från vattendraget med en större väg, E14, och järnvägen.

Buller

I uppdraget har det gjorts en översiktlig bullerberäkning. Beräkningarna visar att det krävs 60 dBA ligger cirka 29 meter från E14. Om det blir en förbifart och kommunen väljer att sänka hastigheten till 40 km/h kommer 60 dBA ligga 12 meter från E14. Vid samma hastighet kommer avståndet att vara 19 meter från vägen. Det här medför att det kan vara svårt att bebygga området med nuvarande trafiksituation. Eventuellt skulle det vara möjligt om det byggs genomgående lägenheter då kravet på fasadnivå är lägre. Det måste i så fall utredas vidare. Vid en förbifart minskar bullerproblematiken kraftigt. Oavsett så kommer det att krävas en bullerutredning för både vägtrafik och spårtrafik i samband med kommande planarbete.

Byggnadsfritt avstånd

I nuläget är det 30 meter byggnadsfritt avstånd från E14. I ett planarbete måste därför lämpligt avstånd från E14 till närmaste byggnad utredas. I det arbetet bör det tas hänsyn till att grannfastigheterna byggts närmare än 30 meter från vägen.

Farligt gods

Planområdet ligger inom 150 meter från E14 och Mittbanan. Det betyder att det kommer att krävas en riskutredning i kommande planarbete.

Övrigt

Gällande detaljplan anger bostäder i två våningar. Den ställer däremot krav på friliggande bostäder, dvs. villor. Eftersom flerbostadshus bör prioriteras i området behöver krävs att planen ändras.

Möjlig byggnation

Småhus ställer generellt högre krav på egna tomter. Med tanke på möjligheterna att ordna parkering samt att området oavsett kommer att ligga intill restaurangens parkering kan detta vara svårt att få till. Bedömningen är därför att andra typer av boende ska prioriteras i området. Hur många parkeringar som går att ordna begränsar våningsantalet inom området till två våningar. Av den anledningen bör framför allt flerbostadshus prioriteras i området. Detta eftersom våningsantalet förmodligen är för lågt för ett äldreboende med tanke på att ett äldreboende vill ha hiss.

