

Detaljplan för Valla centrum 8 Inglasning av balkonger och uteplatser Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Upprättad av samhällsbyggnad 16 oktober 2020

Antagen av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden den 4 november 2020

Laga kraft den 1 december 2020

HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (detta dokument)
Plankarta med planbestämmelser
Granskningsutlåtande
Illustrationskarta

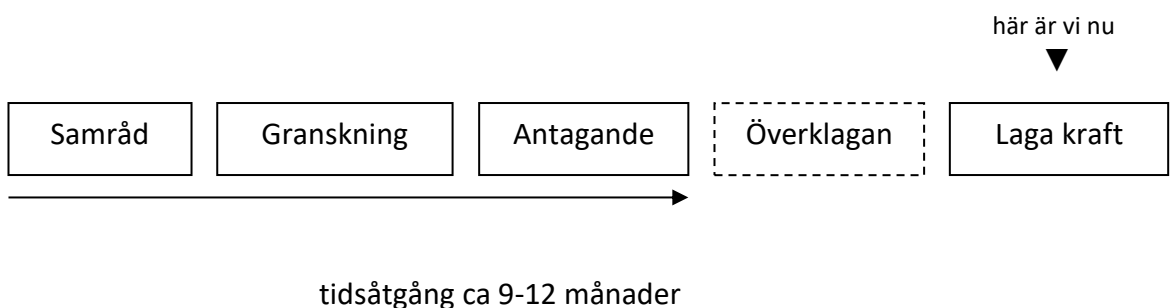
PLANPROCESSEN –STANDARDFÖRFARANDE

Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Granskning: planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Laga kraft: planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Behov av strategisk miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	7
Områdets karaktär	7
Planförslaget	12
Tillgänglighet	13
Gator och Trafik.....	13
Hälsa och Säkerhet.....	13
Teknisk försörjning	14
GENOMFÖRANDE.....	15
Tidsplan	15
Genomförandetid.....	15
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	15
Åtgärder inom allmän plats.....	15
Ledningar.....	15
Åtgärder inom kvartersmark.....	16
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	16

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med en ny detaljplan över området är att möjliggöra inglasning av balkonger och uteplatser. Planen medger även att det får uppföras garage eller carportar på befintliga parkeringar. Ändringen av detaljplanen innefattar därmed även att områdets byggrätter korrigeras så att de blir planenliga.

Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom uppdragsbeslut den 2019-08-29

Särskilda frågor för bygglovet

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

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven ska följas. Det innebär bland annat att uteplatserna ska anpassas så att rullstolar kan användas.

Sol- och dagsljus

Om balkongerna glansas in ska de utformas så att glaspartierna går att skjuta åt sidan. Det ska även vara enkelt att ta bort glaspartierna. Uterum ska uppföras i huvudsak genomskiktligt material.

Utformning

De ambitioner kring utformningen av balkongerna som beskrivs i rubriken ska följas.

Hälsa och säkerhet

Brandskyddsdocumentation ska begäras in i bygglovet.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget på södra Frösön. I norr begränsas området av Vallsundsvägen och Frimans väg som löper längs områdets norra och västra gräns. Väster om Frimans väg finns ett område med småhusbebyggelse. I söder begränsas området av Viltstråket. I öster begränsas planområdet av en fotbollsplan, Änge strövområde och i närområdet finns Vallaskolan.

Planområdet utgörs av fastigheten Valla centrum 8 och är cirka 4,6 hektar stort. Fastigheten ägs av HSB bostadsrättsförening Vallaskogen.



Figur 1. Karta över södra Frösön och Vallsundet med planområdet markerat.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan – Östersund 2040

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040, från 2014. Området ligger i ett föreslaget förtätningsstråk i Översiktsplanen. En grundtanke i översiktsplanen är att utveckla staden inom den befintliga utbredningen. I översiktsplanen anges att bebyggelse ska bidra till en god bebyggd miljö där god arkitektur och harmoni med omgivningen är centrala delar. Planförslaget bidrar till att utveckla ett redan bebyggt område med hänsyn till befintliga värden och är därför förenligt med de övergripande målen i översiktsplanen Östersund 2040.

Kulturmiljön på Frösön är unik för landet med ett historiskt kontinuerligt öppet jordbrukslandskap, vida utblickar mot kulturlandskapet, Storsjön och fjällvärlden. Nya tillägg ska därför göras varsamt. Planförslaget bedöms inte påverka de beskrivna värdena för kulturmiljön.

Tillväxtplan 2014–2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. Inglasning av balkonger och uteplatser till redan befintliga lägenheter i attraktiva lägen bidrar till tillväxtfaktorn mer attraktiva boenden. Planförslaget når därmed de övergripande målen i tillväxtplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan

Fastigheten Valla centrum 8 omfattas av detaljplanen, F80 – Vallaskogen, laga kraft 1978-08-22. Planen omfattar även en del med småhustomter.

Vattenskyddsområde Minnesgården

Länsstyrelsen har fastställt ett vattenskyddsområde för Minnesgårdens ytvattentäkt. Det innebär till exempel begränsningar för vad som kan göras utan tillstånd inom den primära och sekundära zonen. Planområdet ligger inom den primära skyddszonen. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten. Inom zonen måste bland annat större schaktnings- eller grävningsarbeten anmälas till tillsynsmyndigheten. Detta bedöms inte bli aktuellt för planförslaget i och med att byggrätten för garagen/carportarna är placerad på befintliga parkeringsplatser. Inglasning av befintliga uteplatser och balkonger bedöms inte medföra schaktning eller grävarbeten.

Behov av strategisk miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 2020-06-15 § 154 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Riksintresse kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden)

Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och

sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdets läge innebär att det inte påverkar riksintressets värden.

Riksintresse det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden)

Riksintresset består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. Områdets värden kan reduceras av olämpligt utformad bebyggelse, olämpligt utformad skogsavverkning, skogsodling på eller igenväxning av odlingsmarkerna. Planområdet ingår i ett redan bebyggt område och planen medför ingen påverkan på rörelsemönster eller förändrad landskapsbild i området. Planen bedöms därför inte ha någon påverkan på riksintresset.

Riksintresse totalförsvaret

Planområdet berörs av försvarets hindersfrihet. Eftersom planförslaget inte medger en ökning av höjden på befintliga byggnader påverkas inte riksintresset av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster. Planförslaget innebär ingen tillkommande bebyggelse med undantag för komplementbyggnader. Ett genomförande av detaljplanen innebär att trafikrörelserna till och från planområdet förväntas vara oförändrade och inte bidrar till att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskridas vid ett genomförande av detaljplanen. Byggrätten för garage/carportar är placerad på befintliga hårdgjorda parkeringar. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget medför att miljö kvalitetsnormer kan klaras. *Se även under rubriken dagvatten.*

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Områdets karaktär

I området finns ett flertal flerbostadshus med 2–3 våningar. Området sluttar från norr till söder ner mot Storsjön. Husen är placerade i fyra rader som följer sluttningsens topografi. Gårdarna bildas i mellanrummen mellan husen på området och består av grönytor och uteplatser. På gårdarna finns även ytor för lek, grillplats och trädplanteringar. Uteplatserna avgränsas till största del av häckar. Vid komplettering med inglasning av uteplatser ska storleken begränsas för att skydda och bevara grönytor vid uteplatser.



Figur 2. Foton som visar befintliga uteplatser samt del av gemensam grönyta.

Naturmiljö

Fastigheten omfattar idag en remsa av skogsmark som är en del av ett naturområde som till största delen är i kommunal ägo. Planförslaget innebär att den del av skogen, cirka 2000 kvadratmeter som idag ligger på bostadsrättsföreningens fastighet kan föras över till kommunens fastighet. Syftet är att få en samlad förvaltning och ägande av hela naturområdet.



Figur 3. Flygfoto som visar remsan skogsmark som ansluter till Änge strövområde. Foto: Östersunds kommun.

Befintlig bebyggelse

Planområdet utgörs av ett befintligt bostadsområde med ett flertal flerbostadshus. Byggnaderna är 2–3 våningar. Komplementbyggnader i ett plan som garage, förråd, cykeltak och en gemensamhetsbyggnad finns också inom planområdet. Området har en enhetlig karaktär med huskroppar i trä. Färgskalan går i varma gula, rosa och bruna toner med vita detaljer.

Inom Bostadsrättsförening Vallaskogen finns det 141 lägenheter fördelat på 16 huskroppar enligt översikt. De flesta lägenheter har en uteplats eller balkong och erbjuder grönska i närhet till boendet.

Det finns 4 typer av hus med olika lägenhetsstorlekar. (figur 4).

- Typ 1:** Suterränghus med nordlig ingång och sydlig uteplats.
Hus 11, 12, 13 och 19
- Typ 2a:** Tvåvåningshus med nordlig ingång och sydlig uteplats.
Hus 15
- Typ 2b:** Tvåvåningshus med sydlig ingång och sydlig uteplats.
Hus 16, 17 och 18
- Typ 3:** Flervåningshus med dels sydlig ingång med uteplats och nordlig uteplats samt dels egen ingång med sydlig uteplats.
Hus 23, 24, 25 och 26
- Typ 4:** Radhus med nordlig ingång med uteplats samt sydlig uteplats.
Hus 14, 20, 21 och 22.



Figur 4. Illustration som visar de olika typerna av flerfamiljshus på området.

Befintliga parkeringar

Befintliga parkeringar finns på ett flertal platser inom planområdet. Mellan Frimansväg och Vallsundsvägen i områdets nordöstra del finns garage och markparkering (A). I områdets västra del på kvartersmarken invid Frimansväg finns befintliga garage och markparkering (B,C och D).



Figur 5. Ortofoto som visar fastighetsgräns (vit streckad linje) befintliga parkeringar ligger inom rödmarkerade områden i bilden. Garage är markerade med text och rosa fält.



Figur 6. Foto som visar infart till parkering A.



Figur 7. Foto som visar infart till befintligt soprum, garage och markparkering B.



Figur 8. Foto som visar markparkering C.



Figur 9. Foto som visar markparkering D.

Planförslaget

Användning

För kvarteretsmarken inom området anger planförslaget bostäder, vilket är samma markanvändning som idag. Med bostäder menas områden för olika former av boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Planen medger att carportar eller garage får byggas över befintlig markparkering. Planen medger också inglasning av befintliga balkonger och uteplatser.

Utformning av inglasning av befintliga balkonger och uteplatser

I samband med planarbetet har den arkitektoniska gestaltningen av området studerats. Syftet är att säkerställa att det blir en god arkitektur samtidigt som utformningen av balkongerna och uteplatser inte styrs till en exakt utformning. Detta för att skapa en viss flexibilitet till bygglovskedet. Byggnaderna har inget utpekade kulturhistoriskt värde men har en sammanhållen karaktär som ska hanteras med allmän varsamhet.

Flerfamiljshusen inom området har en viss variation i utformning samtidigt som det finns en gemensam karaktär. Ett antal aspekter har identifierats.

- Befintliga material som trä skapar en gemensam småskalig karaktär på husen.
- Färgsättning med varma toner i brunt, rosa och gult och detaljer i vitt.

Inglasningen av balkonger och uteplatser begränsas och får maximalt uppföras 2,5 eller 3,5 meter ut från fasad där det bedöms lämpligt med hänseende till utformning på byggnader och anslutande grönyta. Byggnadernas proportioner och avstånd mellan husen kan på så sätt bibehållas. Detaljplanen reglerar att inglasning av balkonger och uteplatser ska utformas enhetligt.

Utformning av carport

Uppförandet av carport på befintliga parkeringsytor där det idag är markparkering kommer inte att medföra någon större förändring av utblickar eller landskapsbild.

Sol och dagsljus

Enligt boverkets regler (BBR) 3:212 ska avskiljbar del av rum ha fönster mot det fria. Detta kommer att påverkas om balkongerna och uteplatserna glasas in. Enligt BBR 6:322 anges att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjligt om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning. Föreslagna inglasningar försämrar

ljusinsläppet och påverkar det direkta dagsljuset. Om balkonger och uteplatser glasas in påverkas även vädringsmöjligheterna enligt BBR 6:9243. För att uppfylla kraven enligt BBR 6:323, 312 och 6:9243 ska balkongerna om de glasas in utformas så att glaspartierna går att skjuta åt sidan. Det ska även vara enkelt att ta bort glaspartierna. Uterum ska uppföras i huvudsak genomskiktligt material. Detta ska följas upp i bygglovet.

Tillgänglighet

Inglasningarna ska vara tillgänglighetsanpassade. Dörrar och fönster ska vara enkla att öppna för alla. Dörrar ska ha tillräcklig bredd för rullstolsbundna. Vid ändring av befintlig uteplats och balkong ska det finnas tillräckligt med svängutrymme för till exempel en rullstol att vända på balkong- och uteplatsen. Trösklar ska anpassas med höjdskillnader som anpassas till den befintliga dörrtröskeln för att möjliggöra för till exempel rullstolsburna att enkelt kunna ta sig ut på balkong och uteplatser. Detta ska följas upp i upp i bygglovsskedet.

Gator och Trafik

Det är möjligt att ta sig från planområdet till närliggande målpunkter i närområdet med olika färdmedel. Frimans väg löper längs området och ansluter till Vallsundsvägen. Planförslaget påverkar inte trafiksituationen eller vägnätet på området.

Området är planerat för att biltrafiken ska begränsas till de yttre delarna och placeringen av de nya carportarna förhåller sig till den ursprungliga strukturen och föranleder ingen trafik genom området.

Parkering och utfarter

Kommunens parkeringspolicy ("Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund, antagen 28 april 2016") ska användas vid planläggning och bygglovsprövning. Kommunen ska beakta att tillräckliga ytor finns för parkering och att parkeringen kan ordnas med hänsyn till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen. Befintlig bebyggelse föranleder inga nya krav på parkering. Planen möjliggör för carport vid befintliga markparkeringar.

Hälsa och Säkerhet

Buller

Planförslaget innebär inga nya byggnader för bostäder. Samhällsbyggnad menar därför att det inte är behövt med en trafikbullerutredning. Det finns mätningar av trafikmängden på Vallsundsvägen. Trafikmängd uppgår till 3291 fordon per dygn (2016) och en skyltad hastighet av 60 kilometer per timme. Avståndet mellan närmaste fasad och vägmitt är ungefär 46 meter. En översiktlig bullerberäkning ger en ljudnivå vid befintliga byggnad på cirka 55 decibel vid fasad närmast vägen, enligt beräkningsmodellen som Boverket och Sveriges kommuner och landsting tagit fram. Bostäderna

inom området är genomgående, vilket innebär att alla har en tyst sida. Detta innebär att bullersituationen inom området är godtagbar. Ingen reglering krävs därför på plankartan avseende bullerstörningar.

Räddningstjänst

Brandskyddsdokumentation kommer att begäras in i samband med bygglovet. Brandskyddsdokumentationen bör beskriva bland annat hur utrymningssäkerheten säkerställs.

Brandskyddsdokumentationen bör också innefatta brandskydd mellan bostäder. Samråd kring brandskyddsdokumentationen ska ske med Jämtlands räddningstjänstförbund i samband med bygglovet.

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Bebyggelsen tillhör grupp 2-bebyggelse som innefattar bostadsområde med flerfamiljshus i tre våningar. Insatstiden till området är ungefär tio minuter. Insatstiden ställer därför inte krav på ytterligare brandskyddsåtgärder.

Tillgänglighet för brandfordon

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Detta uppnås inom planområdet idag. Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller detta.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten. Det innebär att dagvatten som till exempel takvatten, dräneringsvatten, vatten från hårdgjorda ytor i första hand infiltreras inom fastigheten. Planområdet har en stor andel grönytor som fungerar som infiltrationsytor och översilningsytor för dagvatten.

Avfall

Nuvarande lösning består i att avfallskärnen förvaras i ett soprum där det är full sortering. Renhållningsfordon backar in från Frimans väg på parkeringen framför soprummet.

En ny placering för hantering av brännbart föreslås inom området. Tidigare har brännbart avfall hämtats från en frontlastarcontainer längst in på en av markparkeringarna inom området. Renhållningsfordonet har kört in och backat ut. Östersunds kommun har planer att avveckla tömning med frontlastare. Istället föreslås behållare med krantömning. Dessa fordon behöver stå med sidan mot avfallsbehållarna och kan inte tömma rakt framåt

eller bakåt som tidigare varit fallet. Ny plats för hämtning är möjlig i planområdets norra del, längs Frimans väg.



Figur 10. Illustration som visar möjlig ny placering för avfallshämtning. Markerad som blått område.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Tidsplan

Planförslaget beräknas hanteras enligt följande tidplan:

Samråd	Vår/sommaren 2020
Granskning	Hösten 2020
Antagande	Hösten 2020

Om ingen överklagar detaljplanen vinner den laga kraft ungefär en månad efter kommunens antagandebeslut.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Åtgärder inom allmän plats

Östersunds kommun ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Planförslaget innebär att del av skogsområdet, ca 2000 kvadratmeter kommer att föras över till kommunens fastighet och bli allmän plats.

Ledningar

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta möjligheten att förlägga allmänna ledningar. Detta söks hos lantmäterimyndigheten.

Åtgärder inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark, till exempel att ansöka om och ta fram kompletta bygglovhandlingar.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

Syftet med detaljplanen är att skapa en byggrätt/möjlighet till/för inglasning av balkonger, uteplatser och komplementbyggnader.

Planen innebär att del av fastigheten Valla Centrum 8 kommer att föras över till fastigheten Valla 10:5.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har tagit fram av samhällsbyggnad genom Saga Walldén, planhandläggare. Övriga medverkande tjänstemän från samhällsbyggnad har varit Mikael Lunnehed (bygglov), Johan Persson och Matilda Segersäll (miljö & hälsa). Från teknisk förvaltning har Linnea Broström (avfall och återvinning), Tore Johansson (avfall och va) samt Martin Blick (trafik) medverkat.

Östersund 16 oktober 2020

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Saga Walldén
Planarkitekt