

Detaljplan för Väghyveln 5 m fl

NYA BOSTÄDER PÅ KÖRFÄLTET

Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Laga kraft den 23 november 2023

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 25 oktober 2023

Upprättad av samhällsbyggnad den 11 oktober 2023

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i miljö- och samhällsnämnden alternativt kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

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

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Ritningsbilaga
- Naturvärdesinventering, Väg & Miljö AB, 2022-02-02
- Dagfjärilsinventering, Väg & Miljö AB, 2022-09-30
- Geoteknisk undersökning, WSP AB, 2022-03-25
- Miljöteknisk markundersökning, Lektus AB, 2022-04-25
- Dagvattenutredning, Sigma AB, 2022-09-08
- Bullerutredning, WSP AB, 2023-02-24

Bullerutredning, dagfjärilsinventering, geoteknisk utredning samt dagvattenutredning har beställts av Östersunds kommun.

Naturvärdesinventering har beställts av sökande. I planbeskrivningen hänvisas också till trafikanalys, miljökonsekvensbeskrivning och bullerutredning som hör till detaljplanarbetet för Betongen 1. Trafikanalys är framtagen av Sweco och är daterad 2022-12-19 med bilaga kapacitetsberäkningar daterad 2023-03-20, miljökonsekvensbeskrivning är framtagen av Tyréns och är daterad 2023-04-14 och bullerutredning är framtagen av Norconsult och är daterad 2022-08-29.

Planförfarande

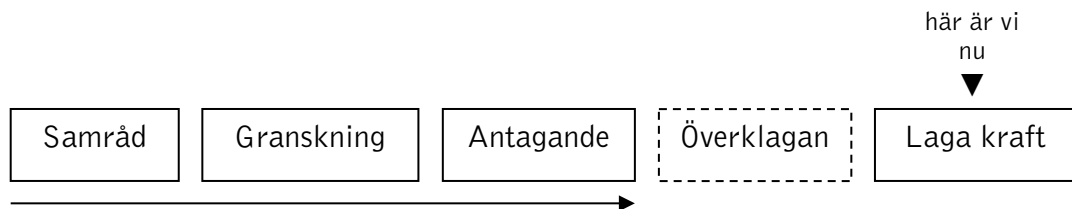
Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	6
Plandata.....	7
Läge och areal.....	7
Markägoförhållanden	7
Kommunala beslut i övrigt	7
Särskilda frågor för bygglovet.....	8
PLANFÖRSLAG, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	8
Planbestämmelser med motiv.....	8
Beskrivning av planförslaget	17
Ny bebyggelse.....	18
Befintlig bebyggelse.....	28
Kulturmiljö.....	28
Mark och vegetation	30
Service.....	39
Trygghet	40
Tillgänglighet	41
Gator och Trafik.....	42
Hälsa och Säkerhet.....	46
Teknisk försörjning.....	52
Administrativa frågor	56
GENOMFÖRANDE	57
Huvudmannaskap	57
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	57
Tekniska anläggningar och ledningar	61
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor.....	61
Avtal och tidplan	63
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	64
Översiktliga planer och program.....	64
Översiktsplan Östersund 2040	64
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	68
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning.....	69
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	70
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	72

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra förtätning av bostadsområdet Körfältet med flerbostadshusbebyggelse, att omstrukturera befintliga parkeringsytor och att bevara större delen av ett skogsområde utmed Inspektörsvägen.

Detaljplanen omfattar fastigheterna Väghyveln 5-6, Batteriet 1-4 och Trossen 1 i sin helhet, inklusive befintliga bostadshus. Syftet med det är att befintliga fastighetsindelingsbestämmelser ska upphävas och att fastigheterna därigenom ska vara möjliga att slå samman. Det föreslås inga förändringar av den befintliga bebyggelsen, utan detaljplanen syftar till att i huvudsak bevara dagens situation i anslutning till de befintliga bostadshusen. Eftersom den befintliga bebyggelsen har ett kulturhistoriskt värde planläggs den med en varsamhetsbestämmelse.

Så mycket som möjligt av befintlig skog ska bevaras genom att begränsa de ytor som får tas i anspråk för bebyggelse och parkering. Detaljplanen ska möjliggöra kvalitativa utemiljöer kring bostäderna både på gårds- och gatusida och att begränsa negativ inverkan på befintliga bostäderna i form av skuggning och insyn. Detaljplanen syftar också till att den nya bebyggelsen ska anpassas för att bli ett välavvägt tillägg till den befintliga bebyggelsen vad gäller skala och gestaltning.

Planförslaget medger ny bostadsbebyggelse i form av fyra flerbostadshus i fem våningar med ett indraget teknik- och förrådsutrymme på taket. Planen möjliggör att LSS-boende kan placeras i bostadshusen. Bebyggelsen ska placeras så att den tillsammans med befintlig bebyggelse formar gårdar med höga vistelsekvaliteter för de boende. Inom gårdarna ska ytor för biltrafik och parkering begränsas så att de till större delen är bilfria och tillgängliga för lek, vistelse och grönska. Trafikbuller på omgivande gator innebär att bullerskyddade uteplatser behöver ordnas inom gårdarna.

Den skog som bevaras planläggs till större delen som naturmark med kommunalt huvudmannskap, därigenom säkerställs dess naturvärden och allmänhetens tillgänglighet till den. Utformning av den mark och bebyggelse som ligger närmast skogen är särskilt viktig för att säkerställa att skogen ska finnas kvar och vara användbar. Parkeringsytorna kring bebyggelsen ska utformas så att det finns möjligheter till genomsikt mellan befintlig bebyggelse och skog, och att parkeringsplatserna är överblickbara och trygga. Samtidigt ska ljusstörningar från parkeringsytorna mot befintliga bostäder minimeras.

Gatuområdena för tre av de lokalgator som korsar planområdet föreslås breddas för att möjliggöra ett framtida tillägg av separerad gång- och cykelbana. Tillkommande bebyggelse ska utformas med entréer mot lokalgatorna för att bidra till att gatorna och de anslutande parkeringsytorna upplevs trygga och levande.

Den tillkommande bebyggelsens utformning ska knyta an till den befintliga arkitekturen på Körfältet samtidigt som den utgör en ny årsring. Det innebär att gestaltningen ska ta fasta på den naturliga och jordnära materialpaletten samt vertikaliteten i befintlig bebyggelses fasader. Den nya bebyggelsen ska dock inte vara en kopia, utan inordna dessa element i ett eget och samtida

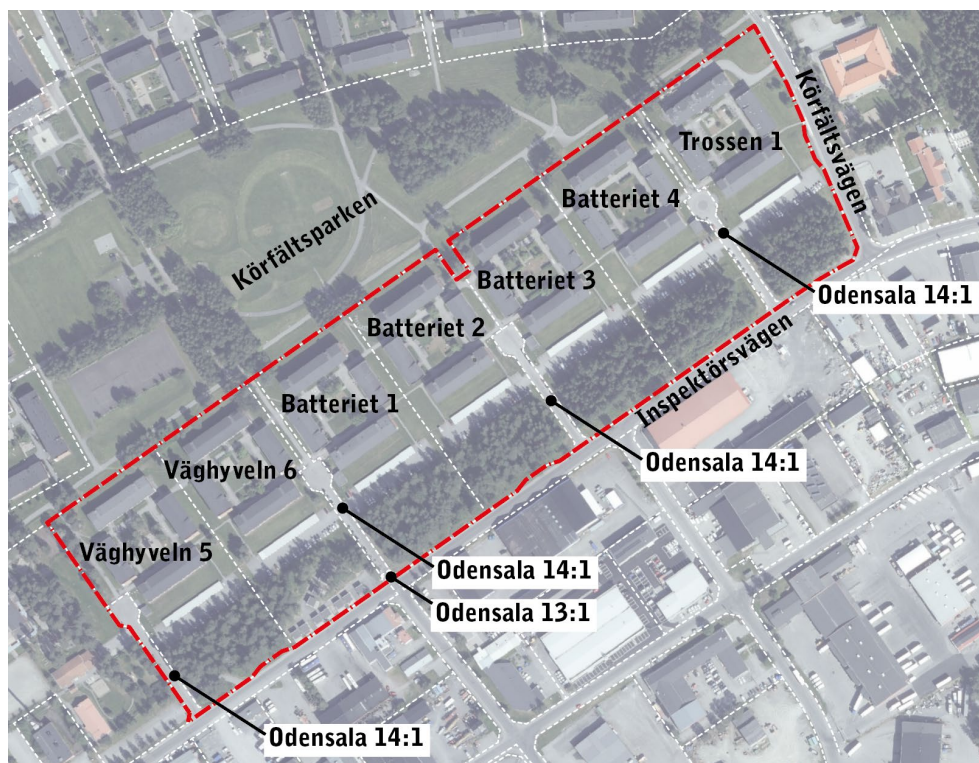
uttryck. Entréer och bottenvåningar som vetter mot lokalgator ska utformas med särskild omsorg.

Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom planavtal den 27/9 2021.

Plandata

Läge och areal

Planområdet avgränsas i sydöst av Inspektörsvägen, i nordöst av Körfältsvägen, i sydväst av befintligt parkområde och förskoletomt, och i nordväst av Körfältsparken. Det innefattar fastigheterna Väghyveln 5-6, Batteriet 1-4, Trossen 1 och del av Odensala 13:1 samt del av Odensala 14:1 och är cirka 12 hektar stort.



Ortofoto som visar planområdet och de fastigheter som ingår.

Markägoförhållanden

Marken inom fastigheterna Väghyveln 5-6, Batteriet 1-4 och Trossen 1 är i privat ägo, fastigheterna sträcker sig ända fram till Inspektörsvägen och innefattar även skogsområdet längs vägen. Lokalgatorna och gång- och cykelvägarna i Divisionsgränds och Trossgränds förlängning ligger på Odensala 14:1 samt till en mindre del på Odensala 13:1 och är i kommunal ägo.

Kommunala beslut i övrigt

Den del av planområdet som upptas av skog föreslås till större delen överföras till kommunal ägo och planläggas som naturmark så att dess värden kan bevaras. Kommunstyrelsen beslutade 16 augusti 2022 § 260 att godkänna inlösen av den aktuella skogsmarken.

Särskilda frågor för bygglovet

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

Färg-, form och materialverkan i den nya bebyggelsen, fasadutformning, våningsantal, anpassning till befintlig bebyggelse, utformning av teknik- och förrådsutrymme på tak, utformning av bottenvåning. Utformning av nya komplementbyggnader på befintliga gårdar.

- *Ny bebyggelse, avsnitt Placering, utformning och gestaltning*

Utformning av gårdar, utformning av dagvattenåtgärder som inte styrs av planbestämmelser, skydd av träd - påverkan från både byggnader och dagvattenåtgärder på träden


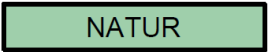

- *Utemiljö och rekreation, avsnitt Bostadsgårdar*

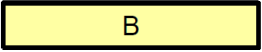

Utformning av parkeringsytor, carports och staket/häck kring parkeringsytor så att negativ inverkan på befintliga bostäder minimeras.

- *Utemiljö och rekreation, avsnitt Parkeringsytor*

PLANFÖRSLAG, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planbestämmelser med motiv

Planbestämmelse	Motivering
GATA 	Motivet är att bevara och bredda befintliga gatuområden genom planområdet. Gatuområdena i befintlig detaljplan är smala och en breddning möjliggör att gång- och cykelbana kan byggas längs lokalgatorna i framtiden.
NATUR 	Motivet är att bevara större delen av befintlig skog längs Inspektörsvägen och överföra den i kommunal ägo. Skogsområdet är värdefullt ur både ekologisk och rekreativ synvinkel och kommunalt huvudmannaskap är ett sätt att säkerställa dess fortlevnad.
PARK 	Motivet är att säkerställa de befintliga gång- och cykelbanorna i Divisionsgränds och Trossgränds förlängning. De är idag planlagda som park och föreslås därför vara det även fortsättningsvis eftersom ingen förändring av dem föreslås.

<p>B</p> 	<p>B innefattar bostäder i LSS-boende och särskilt boende.</p> <p>Motivet är att möjliggöra förtätning med bostäder och till bostäderna tillhörande parkeringsytor, samt att bevara befintlig användning i den befintliga bebyggelsen. En förtätning innebär en differentiering av Körfältets bostadsutbud och är i linje med översiktsplanens målsättning om att bygga inom befintlig stadsstruktur.</p>
<p>marken får inte förses med byggnad</p> 	<p>Motivet är att styra tillkommande bostadsbebyggelse och carports placering så att de hamnar på ett tillräckligt avstånd från såväl befintlig bebyggelse som befintlig skog. Det är viktigt att tillkommande bebyggelse genom sin placering inte inverkar alltför negativt på omkringliggande natur och bostadsbebyggelse.</p>
<p>S₁</p>	<p><i>Byggnad får inte inredas till bostad.</i></p> <p>Motivet är att säkerställa att nya komplementbyggnader inte används som bostäder, utan som exempelvis cykelförvaring, soprum och carports.</p>
<p>S₂</p>	<p><i>Del av byggnad över 17 m får inte inredas till bostad.</i></p> <p>Motivet är att säkerställa att det utrymme som tillåts ovan bostadshusens femte våning används som teknik- och förrådsutrymme och inte som bostad. Genom att det används som teknik- och förrådsutrymme finns förutsättningar att utforma det som en sluten byggnadsvolym på taket och därigenom blir de nya husens skala lägre och mer anpassad till den befintliga bebyggelsen.</p>
<p>h₁</p>	<p><i>Högsta nockhöjd är 17 meter, utöver högsta nockhöjd får 200 kvm av byggnadsarean uppföras till en maximal nockhöjd på 19,5 meter.</i></p> <p>Motivet är att begränsa bebyggelsens huvudsakliga höjd samtidigt som en mindre byggnadsvolym tillåts sticka upp utöver detta. Bestämmelsen innebär att den nya bebyggelsen tillåts vara högre än den befintliga, och att befintlig bebyggelse och gård kommer skuggas under vissa tider. Påverkan bedöms dock som godtagbar och bestämmelsen bidrar därmed till anpassning och begränsning av negativ påverkan på befintlig bebyggelse.</p> <p>Nockhöjden är generöst tilltagen för att tillåta olika typer av konstruktioner och möjliggöra generösa rumshöjder. Avsikten är att möjliggöra ett femvåningshus med generösa våningshöjder samt ett teknik- och förrådsutrymme på tak. Bestämmelsen reglerar</p>

	tillsammans med s_2 , f_3 , och f_4 höjd och skala i den nya bebyggelsen.
h_2	<i>Högsta nockhöjd är 4,0 meter.</i> Motivet är att begränsa komplementbyggnaders höjd så att de inte och skymmer eller skuggar alltför mycket.
h_3	<i>Högsta nockhöjd är 3,0 meter.</i> Motivet är att begränsa carports höjd så att de inte och skymmer eller skuggar alltför mycket.
h_4-h_{12}	<i>Högsta nockhöjd är xxx meter över angivet nollplan. (angiven höjd varierar mellan 364,5 och 368 m)</i> Motivet är att begränsa den befintliga bebyggelsens nockhöjd så att befintlig situation bevaras.
n_1	<i>Marken får inte användas för parkering, undantaget parkering för rörelsehindrade i begränsad omfattning.</i> Motivet är att begränsa de ytor som får användas till parkering, dels kring de omgjorda större parkeringsytorna, dels kring befintlig bebyggelse och dels inom de tillkommande bostadsgårdarna. Det är viktigt att de omdisponerade parkeringarna inte inverkar alltför negativt på omkringliggande natur och bostadsbebyggelse. Inom de tillkommande bostadsgårdarna är begränsning av markparkering ett sätt att värna gårdens vistelsekvaliteter.
n_2	<i>Träd med stamdiameter över 30 cm får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Vid fällning av träd med en större stamdiameter än 30 cm meter ska återplantering ske med träd med stamokrets 20-25 cm, högstam.</i> Motivet är att säkerställa att de tillkommande bostadsgårdarna får ett visst inslag av befintlig vegetation. Uppvuxna träd är en kvalitet för bostadsgårdarna och bidrar med ekosystemtjänster så som upplevelsevärden, dagvattenhantering och klimatreglering. Även ett träd som är utpekad som ett naturvärdesobjekt inom Väghyveln 6 omfattas av bestämmelsen.
n_3	<i>Parkering ska utformas så att den upptar högst 75 m² av markytan och ska placeras i egenskapsområdets norra gräns.</i> Motivet är att begränsa den del av de tillkommande bostadsgårdarna som kan användas till parkering, samt att

	<p>styra deras placering så att de ligger i anslutning till angöringsvägen på norra delen av gården. Därigenom säkerställs att ytor finns tillgängliga för exempelvis lek, vistelse och dagvattenhantering.</p>
n ₄	<p><i>Dagvattendike ska finnas.</i></p> <p>Motivet är att säkerställa att dagvattendiken mellan parkeringsytor och naturmark ordnas så att flöden och föroreningsbelastning till naturmarken begränsas. Dikena tar emot en relativt stor mängd dagvatten från parkeringsytorna och dagvattnet bedöms ha en hög föroreningsgrad.</p>
m ₁	<p><i>Gemensam bullerskyddad uteplats ska anordnas.</i></p> <p>Motivet är att säkerställa att en bullerskyddad uteplats ordnas inom bostadsgårdarna. Bullerutredning (WSP 23-02-24) visar att bullernivåerna på balkonger som vetter mot lokalgator överskrider riktvärden för maximal ljudnivå, och därför behöver en bullerskyddad uteplats ordnas.</p>
<p>utfartsförbud</p> <p>⊔ ○ · ○ ⊔</p>	<p>Motivet är att styra placering av utfarter så att utfart från gård placeras norr om tillkommande bostadshus och att utfart från markparkering placeras mitt på respektive parkeringsytas kortsida. Dessa placeringar är lämpliga eftersom de ger liten negativ inverkan på tillkommande gårdsmiljöer och på befintlig skog.</p>
o ₁	<p><i>Största takvinkel är 10 grader.</i></p> <p>Motivet är att knyta an till det uttryck som finns i befintlig bebyggelse på Körfältet med låglutande tak. Den tillkommande bebyggelsen ska bilda en god helhet tillsammans med befintlig bebyggelse och vegetation och anpassning av takutformningen är ett sätt att uppnå detta.</p>
f ₁	<p><i>Fasadmaterial ska vara i huvudsak trä målat i dov och mörk kulör.</i></p> <p>Motivet är att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen ges träfasad. Det knyter an väl till befintlig bebyggelses fasader och till den angränsande skogen. Den tillkommande bebyggelsen ska bilda en god helhet tillsammans med befintlig bebyggelse och vegetation och anpassning av fasadutformningen är ett sätt att uppnå det.</p>
f ₂	<p><i>Största bredd på byggnad är 13 meter. Balkonger och utrymningstrappor får kraga ut till ett djup av 1,5 m utöver bredden.</i></p> <p>Motivet är att begränsa de tillkommande bostadsbyggnadernas bredd, därigenom får de ett</p>

	<p>volymmässigt släktskap med befintlig bostadsbebyggelse på Körväletet.</p>
f ₃	<p><i>Bostadsbyggnad får utformas med som mest fem våningar. Utöver det får ett teknik- och förrådsutrymme indraget minst två meter från nedanför liggande fasader ordnas.</i></p> <p>Motivet är att säkerställa att bebyggelsen uppförs med som mest fem våningar och ett indraget teknik- och förrådsutrymme utöver det. Den tillåtna nockhöjden enligt planbestämmelse h₁ möjliggör byggande av fem våningar med hög våningshöjd och sex våningar med låg våningshöjd. Ett av detaljplanens syften är att styra ny bebyggelse så att den anpassas till befintliga bostadshus och att alltför stor skillnad i skala undviks. Utifrån det är en bebyggelse i fem våningar samt teknik- och förrådsutrymme lämpligt men bebyggelse i sex våningar samt teknik- och förrådsutrymme är inte lämpligt.</p>
f ₄	<p><i>Bostadsbyggnads teknik- och förrådsutrymme får inte förses med fönster.</i></p> <p>Motivet är att det indragna teknik- och förrådsutrymme som får ordnas mellan 17 och 19,5 meter från omkringliggande medelmarknivå enligt bestämmelserna s₂, h₁ och f₃ ska utformas som en sluten byggnadsvolym och upplevas som en del av taket. En sluten och tillbakadragen utformning av teknik- och förrådsutrymmena bidrar till att de nya husen upplevs vara fem våningar höga, och därmed inte alltför avvikande mot den befintliga bostadsbebyggelsen.</p>
f ₅	<p><i>Carports ska utformas med genomsiktliga väggar.</i></p> <p>Motivet är att säkerställa visuell kontakt mellan befintliga bostäder och befintlig även då planen medger att carports byggs mellan dessa. Avsikten är att minska negativ inverkan på omkringliggande natur och bostadsbebyggelse och bevara upplevelsen av närhet till bostadsnära skog. Carports kan i den mån det är möjligt utformas med förvaringsskåp för exempelvis däck, något som kan minska graden av genomsiktighet. Det är önskvärt att både möjliggöra genomsikt och förvaring, men om de står i konflikt med varandra är genomsiktigheten högre prioriterad eftersom det påverkar boendekvaliteter i de befintliga bostäderna.</p>
f ₆	<p><i>Fasader ska ha en tydlig vertikalitet, exempelvis genom vertikala partier i anslutning till fönster.</i></p>

	<p>Motivet är att den tillkommande bebyggelsen ska ha ett gestaltningsmässigt släktskap med befintlig bebyggelse på Körvälet. Den tillkommande bebyggelsen ska bilda en god helhet tillsammans med befintlig bebyggelse och vegetation, och anpassning av fasadutformningen är ett sätt att uppnå det.</p>
f ₇	<p><i>Sockel ska och entrépartier ska vara i tegel</i></p> <p>Motivet är att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen ges sockel och entrépartier i tegel. Det knyter an väl till den befintliga bebyggelsens fasader och till den angränsande skogen. Den tillkommande bebyggelsen ska bilda en god helhet tillsammans med befintlig bebyggelse och vegetation, och anpassning av fasadutformningen är ett sätt att uppnå det.</p>
f ₈	<p><i>Fasad ska utformas utan synliga elementskarvar och modulskarvar.</i></p> <p>Motivet är att säkerställa en god gestaltning vid elementbyggnation.</p>
f ₉	<p><i>Fönster ska uppta minst 10% och högst 20 % av fasadyta mot nordväst.</i></p> <p>Motivet är att minska risken för insyn mot befintliga hus samtidigt som helt slutna gavlar undviks. Därigenom begränsas negativ inverkan på den befintliga bebyggelsen.</p>
f ₁₀	<p><i>Tak ska vara av vegetationstäckt material.</i></p> <p>Motivet är att komplementbyggnader ska bidra till dagvattenhanteringen och ge bostadsgårdarna ett grönt uttryck sett från högre liggande bostäder.</p>
b ₁	<p><i>Minst 55 % av marken ska vara genomsläpplig.</i></p> <p>Motivet är att säkerställa att en tillräckligt stor andel av gårdarna utgörs av gröna eller på annat sätt genomsläppliga ytor. Den tillkommande bebyggelsen ska skapa användbara och inbjudande utemiljöer kring sig, och gröna bostadsgårdar är en viktig del i det. Ett motiv för bestämmelsen är också att begränsa andelen parkering inom gårdarna till enbart tillgänglig parkering och angöringsplats enligt parkeringspolicyns minimikrav, så att gårdarna i övrigt kan användas till vistelse och dagvattenhantering.</p>
b ₂	<p><i>Entréer ska vara genomgående eller placeras mot gata.</i></p> <p>Motivet är att säkerställa att entréer orienteras mot gata i de hus som vetter mot lokalgator, därigenom bidrar de till en trygg och levande gatumiljö.</p>

p ₁	<p><i>Byggnad ska placeras minst 2,7 meter från gräns mot gata. Balkonger, uteplatser och skärmtak ska placeras minst 1 meter från gräns mot gata.</i></p> <p>Motivet är att ge utrymme för förgårdsmark mot Divisionsgränd och Batterigränd med tillräckligt utrymme för uteplatser samt ramp och trappa till entrén. Bestämmelsen bidrar till att skapa kvalitativa utemiljöer kring bebyggelsen.</p>
e ₁	<p><i>Största byggnadsarea är 90 m².</i></p> <p>Motivet är att begränsa storleken på cykelförråd eller andra komplementbyggnader till en maximal byggnadsarea på 90 kvm per tillkommande bostadsgård. Den tillkommande bebyggelsen ska skapa användbara och inbjudande utemiljöer kring sig, och bostadsgårdar är en viktig del i det. En del i det är att komplementbyggnaderna inte ska uppta för stor del av gårdsytan.</p>
e ₂	<p><i>Största byggnadsarea är 105 m² per byggnad.</i></p> <p>Motivet är att begränsa storleken på carports till en maximal byggnadsarea på 105 kvm per byggnad. Därigenom ryms 8 parkeringar i respektive carport. Planförslaget innebär att befintliga markparkeringar behöver om disponeras och flyttas närmre befintlig bebyggelse. Därför är det viktigt att de omgjorda parkeringarna utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse, och en uppdelning av carports i mindre enheter bidrar till det.</p>
e ₃	<p><i>Största byggnadsarea är 40 m².</i></p> <p>Motivet är att ge byggrätt för och därmed tillåta befintlig komplementbyggnad inom Trossen 1. Den är byggd på mark som inte får förses med byggnad enligt gällande detaljplan.</p> <p>Samma bestämmelse har också som motiv att tillåta mindre sophus för insamling av exempelvis elavfall vid lokalgatornas vändplaner samt ett nytt hus för cykelförvaring på Väghyveln 5.</p>
e ₄	<p><i>Största byggnadsarea är 60 m².</i></p> <p>Motivet är att möjliggöra komplementbyggnader inom de befintliga bostadsgårdarna som kan fungera som t ex cykelförråd, tvättstuga eller lekstuga och begränsa deras byggnadsarea till 60 kvm. De befintliga gårdarna bedöms som känsligare än de nya gårdarna vad gäller</p>

	<p>komplementbyggnaders storlek, och byggrätten är därför mindre.</p> <p>Bestämmelsen reglerar även byggrätten för två cykelförråd som är planerade att byggas i anslutning till befintliga bostäder, men utanför bostadsgårdarna. Cykelförråden har beviljats bygglov under 2021 och 2022.</p>
k ₁	<p><i>Ändring av byggnader och bebyggelseområdet ska utföras varsamt så att hänsyn tas till grönytorna och innergårdarna, kvarterets uppbyggnad, färgsättning och materialval samt husens enkla volymer. Fasadmateriäl ska vara rött tegel med inslag av träpanel i dova/jordnära kulörer i anslutning till fönster och på balkongfronter samt vitmålade betongelement vid balkonger. Tak ska vara låglutande med sarger vid husgavlarna och med utstickande takfot.</i></p> <p>Motivet är att definiera hur varsamhetskravet i PBL ska tolkas för den befintliga bebyggelsemiljön. Körfältet är utpekade som en värdefull kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram och varsamhet är därför särskilt viktigt här.</p>
g ₁	<p><i>Markreservat för gemensamhetsanläggning.</i></p> <p>Motivet är att marken vid behov ska kunna nyttjas av gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål. Behov av det kan uppstå i det fall någon eller några av fastigheterna i planområdet byter ägare. Planförslaget innebär att de Batteriet 1 och 2 i princip saknar parkering, och behöver nyttja intilliggande fastigheter för detta. Om köpare och säljare vid en eventuell framtida försäljning inte kan enas om hur Batteriet 1 och 2:s parkeringsbehov ska tillgodoses visar bestämmelsen på hur en sådan situation kan lösas och vilken mark som kan tas i anspråk för det.</p>
u ₁	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i></p> <p>Motivet är att tydliggöra och säkerställa ett befintligt ledningsstråk för fjärrvärme kan finnas inom kvartersmarken.</p>
a ₁	<p><i>Startbesked får inte ges för byggnad förrän blyförorening sanerats till känslig markanvändning.</i></p> <p>Motivet är att säkerställa att en blyförorening och hälsorisker kopplade till den tas bort i samband med byggnation.</p>

a ₂	<p><i>Marklov krävs även för att fälla träd med stamdiameter över 30 cm.</i></p> <p>Motivet är att skydda befintliga större träd inom bostadsgårdarna genom att reglera att fällning av sådana ska föregås av marklovsprövning. Även ett träd som är utpekad som ett naturvärdesobjekt inom Väghyveln 6 omfattas av bestämmelsen.</p>
a ₃	<p><i>Marklov krävs även för förändring av markens genomsläplighet.</i></p> <p>Motivet är att säkerställa att en tillräckligt stor andel av gårdarna utgörs av gröna eller på annat sätt genomsläppliga ytor. Den tillkommande bebyggelsen ska skapa användbara och inbjudande utemiljöer kring sig, och gröna bostadsgårdar är en viktig del i det. Ett motiv för bestämmelsen är också att begränsa andelen parkering inom gårdarna till enbart tillgänglig parkering och angöringsplats enligt parkeringspolicyns minimikrav, så att gårdarna i övrigt kan användas till vistelse och dagvattenhantering.</p>

Beskrivning av planförslaget

Planområdet innehåller sju befintliga bostadskvarter med för Korfältet typiska lamellhus i 2-3 våningar ordnade kring halvöppna gårdar. I ett av bostadshusen i kvarteret Trossen finns ett särskilt boende. Söder om bostadsbebyggelsen finns markparkeringar med garagelängor, en gräsyta som skiljer parkeringsanläggningen från befintliga bostäder samt ett långsträckt skogsområde närmast Inspektörsvägen. Inom planområdet finns också fyra befintliga miljöhus som används av boende på Korfältet. Lokalgatorna Stabsgränd, Divisionsgränd, Batterigränd och Trossgränd löper från Inspektörsvägen genom planområdet och slutar i vändplaner.



Ortofoto som visar planområdet och dess omgivning

Närmast kring planområdet finns Korfältsparken i nordväst, Korfältsskolan i sydväst, Inspektörsvägen och Odenskogs industriområde i sydöst och fastigheter som innehåller förskola och djursjukhus i nordöst. Planområdet ligger inom gångavstånd från Korfältsparken, Lillänges handelsområde och Remonthagen som i sin tur ansluter till ÖSK/Spikbodarnas friluftsområde.

Bebyggelsen inom planområdet och dess närmaste omgivning är mellan en och tre våningar hög. Parkeringsytorna upplevs trots den låga bebyggelsen som relativt storskaliga, mycket beroende på den långa sträckan med öppna asfaltsytor och enhetliga bostadshus och garagelängor.

Naturmarken mellan parkeringen och Inspektörsvägen består till större delen av uppvuxen blandskog med övervägande del barrträd. Skogen har vissa mindre gläntor, viss gräsmark utmed Inspektörsvägen och en större obebunden yta väster om Divisionsgränd. Genom naturområdet löper stigar och området bär spår av användning i form av till exempel kojor. Naturområdets genomsiktighet varierar, men det upplevs som en buffertzon mellan Korfältets bostadsområde och Odenskogs industriområde.



Översiktsbild som visar planområdets uppbyggnad mellan Divisionsgränd och Batterigränd: befintliga bostadskvarter närmast Körfältsparken, parkeringsytor i mitten och skogsområdet närmast Inspektörsvägen.

Den förtätning inom planområdet som föreslås innebär att i huvudsak befintliga parkeringsytor och gräsytor mellan parkering och befintlig bebyggelse tas i anspråk. Mindre ingrepp i skogsområdet föreslås i anslutning till den nya bebyggelsen men större delen av skogen föreslås bevaras.

En förtätning innebär att nya bostäder tillförs inom befintlig stadsstruktur i enlighet med utvecklingsinriktningen i översiktsplanen Östersund 2040. De nya bostäderna får ett stadsnära läge med god tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelbanor och rekreationsområden, förtätningen innebär också att bostadsutbudet på Körfältet blandas upp och tillförs moderna lägenheter.

Den befintliga bostadsbebyggelse som ingår i planområdet föreslås inte förändras, men planen möjliggör byggande av mindre komplementbyggnader i anslutning till den.

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse (B) får uppföras mellan Divisionsgränd och Batterigränd. Bostadsbebyggelsen ianspråktar i huvudsak befintliga parkeringsytor, men även en del av gräsytan mellan befintlig bebyggelse och garagelängor samt en del av befintlig skog. Inom användningen Bostad medges generellt sett att särskilda boenden och LSS-boende ordnas. Planförslaget är anpassat för att upp till LSS-boenden ska kunna inrymmas i den föreslagna bostadsbebyggelsen. Planförslaget innebär därmed också att det befintliga särskilda boendet i kvarteret Trossen är fortsatt planenligt.

Mellan Divisionsgränd och Stabsgränd och mellan Batterigränd och Körfältsvägen utökas området för parkering mot nordväst. Även den marker planläggs för bostadsändamål (B) men regleras så att den enda bebyggelse som får uppföras är carports. De befintliga gatorna genom planområdet och vändplatserna i deras ändar planläggs som gatumark (GATA), tre av dem breddas något för att möjliggöra att gång- och cykelbana anläggs. Naturområdet utmed Inspektörsvägen planläggs som naturmark (NATUR). Området innefattar den befintliga skogens hela bredd i större delen av planområdet, men smalnas av till cirka 40 meter mellan Divisionsgränd och Batterigränd. Detta görs för att ge plats åt den föreslagna bostadsbebyggelsen.



Illustrationsplan som visar befintlig bebyggelse i ljusgrått och föreslagna bostadshus/komplementbyggnader i mörkgrått. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB

Planen möjliggör fyra bostadshus i fem våningar med ett indraget teknik- och förrådsutrymme på taket. Utöver detta får komplementbyggnader som är avsedda att innehålla exempelvis cykelförråd byggas på de nya bostadsgårdarna, och carports kan byggas på norra delen av parkeringsytorna. De befintliga miljöhusen behöver flyttas eller rivas för att ge plats åt angoringsvägar och dagvattenanläggningar. Planen möjliggör byggande av nya miljöhus och anläggande av djupbehållare för avfall vid sidan av lokalgatornas vändplaner.

Inom de befintliga bostadsgårdarna möjliggör planen byggande av komplementbyggnader som kan fungera som exempelvis cykelförråd. Planen ger byggrätt till tre cykelförråd som är planerade att byggas utanför de befintliga bostadsgårdarna och som beviljats bygglov under 2021 och 2022. Dessutom tillskapas byggrätt för ett till cykelförråd utanför gårdarna, väster om de befintliga husen på Väghyveln 5, det är tänkt att inrymma

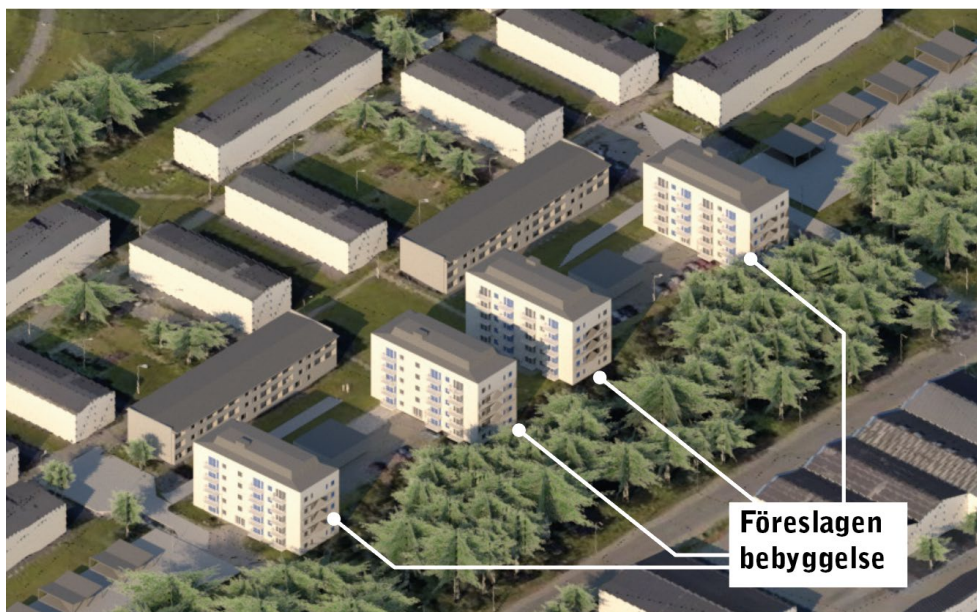
elcykel-pool. I övrigt föreslås inga tillägg eller förändringar kopplat till den befintliga bostadsbebyggelsen.



Illustrationsplan som visar möjliga lägen för nya komplementbyggnader i anslutning till befintlig bebyggelse. Grön cirkel visar nya miljöhus, röd cirkel nya komplementbyggnader inom gårdarna, blå cirkel cykelförråd som redan beviljats bygglov, svart cirkel nytt cykelförråd vid Väghyveln 5. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB/Östersunds kommun

Planförslaget bygger på att de befintliga markparkeringarna i planområdet omdisponeras så att mark frigörs för ny bostadsbebyggelse. Intentionen med bebyggelsens placering och utformning är att tillföra en ny årsring till Körfältet samtidigt som den knyter an till kvaliteter i den befintliga stadsstrukturen och byggnadsutformningen i området. De kvaliteter som avses är trivsamma och gröna bostadsgårdar, en jordnära byggnadsgestaltning med naturliga material och god kontakt mellan bebyggelse och omkringliggande grönområden. Den nya bebyggelsen ska anpassas så att negativ inverkan på skogen och på befintlig bebyggelse minimeras.

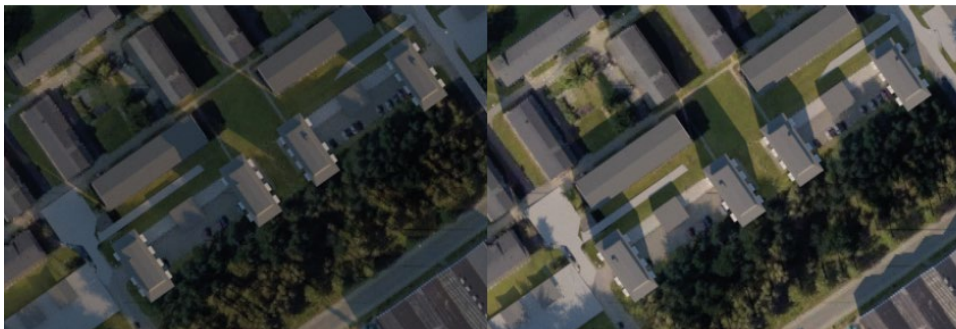
De nya husen föreslås placeras så att de tillsammans med befintliga hus skapar halvöppna gårdar samtidigt som de bildar en framsida mot lokalgatorna Divisionsgränd och Batterigränd samt de anslutande parkeringsytorna. De inre av de nya husen formar tillsammans med befintliga husgavlar en ny plats som kan fungera som en gemensam uteplats i området.



Modellvy som visar placering och möjlig utformning av föreslagen bebyggelse. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB.

Kontakten mellan bostäderna och skogen är viktig både när det gäller utblickar och rörelsestråk. Den kontakten ska säkerställas genom att carports ges en begränsad storlek, görs genomsiktliga, att utrymme för passager avsätts mellan parkeringsytor och att befintliga träd i så stor utsträckning som möjligt bevaras på de nya bostadsgårdarna.

Planförslaget innebär att ny och högre bebyggelse placeras i anslutning till befintliga lägre bostadshus. Skillnaden i skala bedöms vara godtagbar med tanke på att bebyggelsens huvudsakliga höjd begränsas till fem våningar, och att det teknik- och förrådsutrymme som får ordnas utöver det ska utformas som en del av taket, se vidare under *Placering, utformning och gestaltning*. Den föreslagna bebyggelsen är lägre än det befintliga höghuset vid Körvägskärens centrum, och ansluter därigenom till en skala som sedan tidigare finns i området. De nya gårdarna får vid ett genomförande av planförslaget sämre solförhållanden än befintliga gårdar på Körvägskäret eftersom bebyggelsen är högre. Skuggning av befintlig bebyggelse blir dock begränsad, och sett till närområdet som helhet har boende i den nya bebyggelsen god tillgång till solbelysta utemiljöer över stora delar av året.



KL 09

KL 12

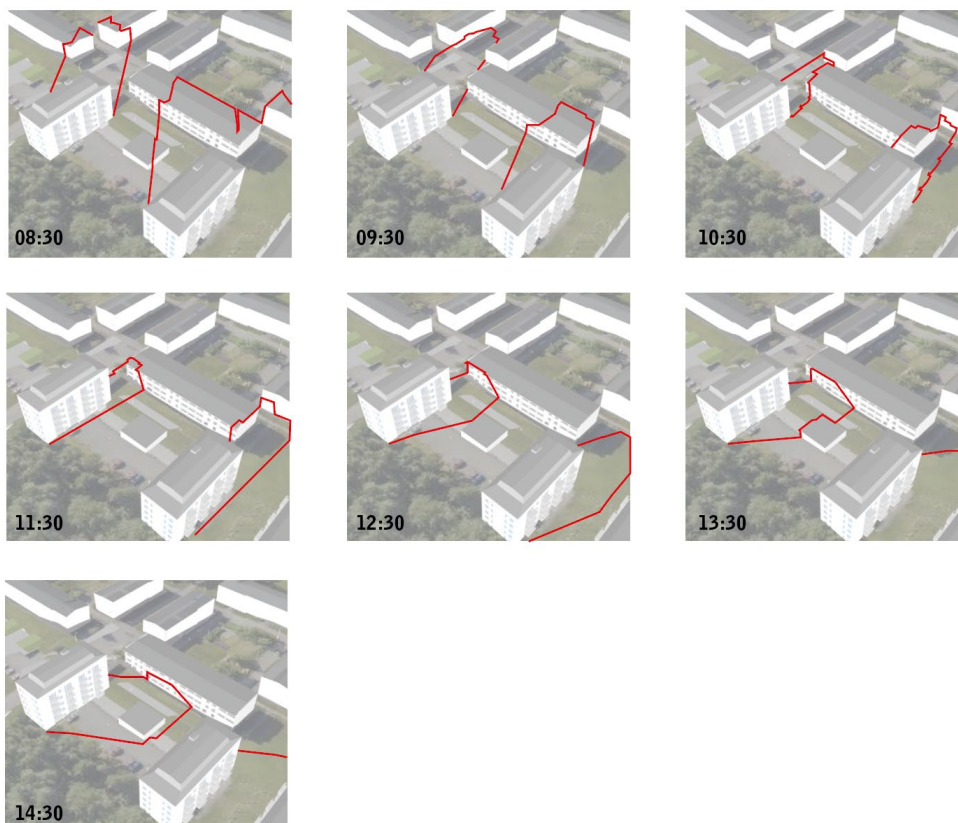


Sol- och skuggstudie vid höstdagjämning



Sol- och skuggstudie vid sommarsolstånd. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB

Den föreslagna bebyggelsen skapar vid vår- och höstdagjämning skuggor som rör sig över de befintliga bostadshusen mellan soluppgång och cirka 11:30, samt mellan cirka 10:30 och 14:30. På midsommar rör sig skuggor över befintliga bostadshus och mellan soluppgång och 09:30, samt mellan 08:30 och 09:30. De mest utsatta delarna av befintlig bebyggelse skuggas av den nya bebyggelsen cirka 3 timmar på vår- och höstdagjämning och på midsommarafton. De skuggade delarna är dock mindre på midsommar. Det innebär en försämring mot nuläget, men bedöms som godtagbara ljusförhållanden.



Redovisning av skuggor (röd linje visar skuggans utbredning) från föreslagen bebyggelse på befintlig bebyggelse vid vår- och höstdagjämning. Bilderna visar enbart skuggpåverkan från de föreslagna husen, utöver det skuggas gårdarna även av befintlig skog. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB/Östersunds kommun.

Placeringen av föreslagen bebyggelse mellan Batterigränd och Divisionsgränd motiveras av att den skog som berörs har för området lägre naturvärden och bedöms tåla en avsmalning. Genom att det återstående naturområdet är cirka 40 meter brett och innehåller en cirka 35 meter bred och relativt tät skogsremsa kommer det fortsatt kunna fungera som buffert mellan den nya bebyggelsen och Odenskogs industriområde. Ett annat skäl till placeringen är att det är önskvärt att bebyggelsen placeras på avstånd från den trafikintensiva miljön i Lillänge. Se även avsnittet *Mark och vegetation, Naturmiljö*.

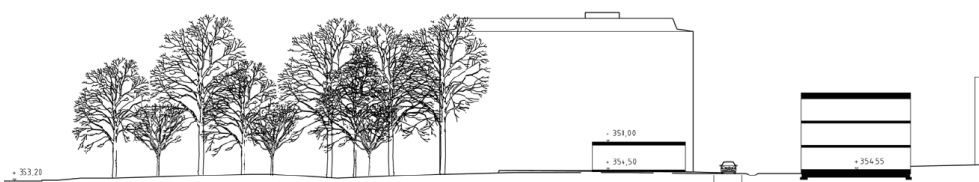
Placering, utformning och gestaltning

Planen styr de tillkommande bostadsbyggnadernas placering så att de i princip ska stå i linje med befintliga bostadshus och bilda gårdar enligt samma mönster som Körvälet i övrigt. Planen styr att ett område med förgårdsmark på minst 2,7 meter måste ordnas mot lokalgatorna. De nya husen föreslås placeras cirka 13 meter från befintlig bebyggelse och kan göras ca 31 meter långa.



Bild som visar modellvy mot söder längs Divisionsgränd och förhållandet mellan föreslagen och befintlig bebyggelse. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB

Eftersom planförslaget innebär att ny och högre bebyggelsen placeras i nära anslutning till befintlig bebyggelse är en viktig gestaltungsprincip att byggnaderna ska utformas som femvåningshus. Byggnaderna får ha teknik- och förrådsutrymmen utöver de fem våningarna, men de ska göras indragna och ges karaktären av att vara en del av taken. På så sätt blir skillnaden i skala mellan nytt och gammalt inte alltför stor och en god helhetsverkan kan uppnås. Teknik- och förrådsutrymmena föreslås utföras med lutande väggar för att de ska upplevas som en del av taket och för att anknyta till 1960-70-talens formspråk, som präglar Körvälet i övrigt.

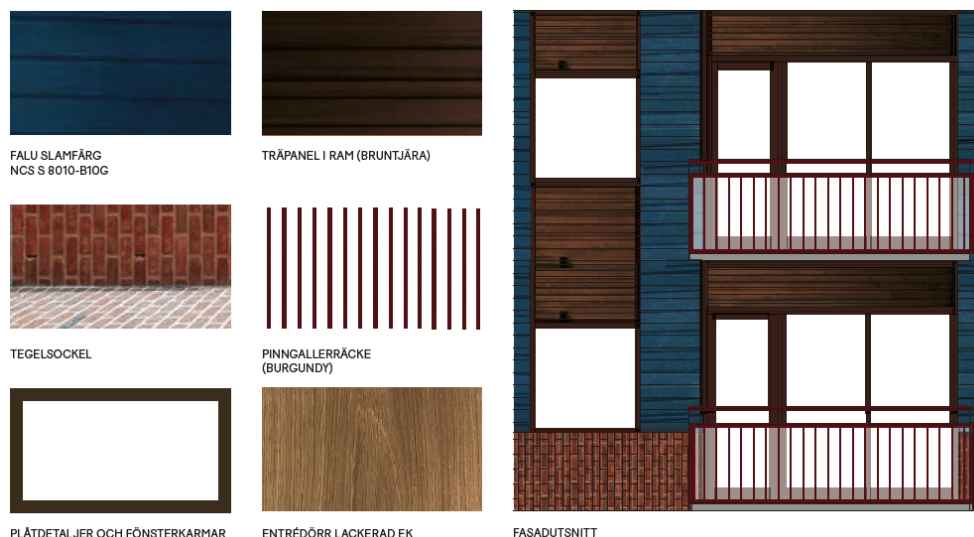


Sektionsritning som visar föreslagen och befintlig bebyggelse samt skogen ut mot Inspektörsvägen. Inspektörsvägen är till vänster i bild. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB

Principen för den nya bebyggelsens fasadgestaltning är att ta fasta på kvaliteterna i den befintliga bebyggelsen utan att direkt kopiera dem. Avsikten är att den nya bebyggelsen ska ha ett släktskap med befintlig bebyggelse på Körvälet men ändå upplevas som en ny årsring.

Den befintliga bebyggelsen karaktäriseras av tegelfasader med inslag av vita betongelement och partier med liggande brunmålad träpanel i anslutning till fönster med blå omfattningar. Betongelement vid entréer är färgsatta så att varje gård har en egen enhetlig färg. Fönster och panelpartier skapar tillsammans slitsar som ger en vertikalitet i fasaduttrycket.

Den nya bebyggelsen föreslås utformas med träpanel målad i mörkt blå slamfärg eller annan dov och mörk färg som övervägande fasadmateriäl. Panelfält i avvikande färg runt fönster och balkonger tar fasta på den vertikalitet som finns i befintliga byggnaders fasader. Den föreslagna färgsättningen bedöms samspela väl med befintlig bebyggelse och står väl mot den angränsande skogen. Byggnaderna föreslås få en tegelsockel som knyter an till det övriga Körfältets tegelarkitektur.



Schema som visar möjlig materialpalett för den föreslagna bebyggelsen. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB

Fasadernas utformning är särskilt viktig i bottenvåningarna, där byggnaden kommer nära dem som vistas och rör sig på gårdarna och på omkringliggande gator. Tegelsockeln föreslås göras våningshög i anslutning till entréer. I anslutning till bottenvåningen ordnas förgårdsmark som innehåller grönska, ytor för dagvattenhantering och uteplatser. Uteplatserna ska utformas som uteplatser på mark och inte som lågt sittande balkonger. I de byggnader som ligger mot gata ska trapphusentréerna vara genomgående eller vända mot gatan och gestaltas så att de tydligt annonseras mot gatorna. Genom att orientera entréer mot gatorna bidrar bebyggelsen med liv och rörelse i gatumiljön och skapar på så sätt trygghet och trivsel.



Ritning som visar möjlig utformning av fasad. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB

De nya komplementbyggnaderna som möjliggörs inom befintliga bostadsgårdar ska ges en genomtänkt och högkvalitativ gestaltning så att de blir ett positivt tillskott i området. Deras placering regleras inte av planen, men behöver studeras utifrån skuggning och övrig omgivningspåverkan. Materialval och övrig gestaltning bör liksom för de nya bostadshusen göras med naturliga material och ett släktskap till den befintliga bebyggelsen samtidigt som det utgör en ny årsring.

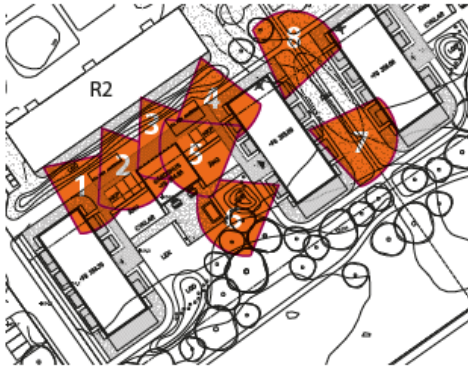
Omdispositionen av områdets parkeringsytor innebär att carports får anläggas cirka 10 meter från befintliga bostadshus. De behöver därför ges en omsorgsfull gestaltning som både skyddar befintliga bostäder från bländning av billyktor och ger genomsikt mellan bostäderna och skogen på andra sidan parkeringen. Carportarna ska göras som mindre enheter och utföras med vegetationstäckta tak, och kompletteras med häck eller staket mot befintlig bebyggelse.

Den föreslagna bebyggelsen kommer vara synlig från Körfältsparken och bostäderna norr om denna genom att den sticker upp över befintlig bebyggelse. Den kommer också synas från högre liggande mark i norr, till exempel från Rytta vägen på norra delen av Remonthagen. Dessa vyer bedöms inte som särskilt känsliga, och tillägget bedöms inte inverka negativt på den bebyggelse och utemiljö som berörs.



Modellvy från Körfältsparken som visar hur den föreslagna bebyggelsen syns ovanför befintliga bostadshus. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB

Utblickar från den befintliga bebyggelsen i norra delen av planområdet kommer också påverkas, antingen genom att nya bostadshus och bostadsgård eller utökad parkering anläggs i närheten. Gestaltningen av bostadsbebyggelse och carports ska anpassas för att minimera den negativa inverkan på befintlig bebyggelse. Ett mindre antal bostäder, exempelvis de som ligger mitt för tillkommande bebyggelses gavlar kommer dock ofrånkomligen bli påverkade. Modellstudier visar dock på att även de mest utsatta lägenheterna kommer ha utblickar mot gård och bevarad skog. Detta säkerställs genom att de nya bostadshusens storlek och placering regleras i planen.



1. VY FRÅN HUS R2,
BALKONG SYDVÄST PLAN 1

Modellvy som visar utsikt från lägenhet i bottenplan på befintligt bostadshus, (Vy nr 1 i kartan till vänster). Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB

Planbestämmelser gällande placering, utformning och gestaltning

De föreslagna bostadshusens byggrätt regleras genom planbestämmelser om största bredd (f_2), högsta nockhöjd (h_1). Bebyggelsen kan endast placeras inom fyra mindre områden, därigenom säkerställs att gårdar skapas enligt samma mönster som i övriga Körfältet. Mot Batterigränd och Divisionsgränd säkerställs en förgårdsmark genom bestämmelsen p_1 . Övrig mark kring de föreslagna bostadshusen är reglerad som mark där byggnad inte får uppföras alternativt att byggrätten är så begränsad att enbart en komplementbyggnad kan uppföras. Bestämmelsen om nockhöjd är utformad så att en viss del får uppföras till 17 meter och viss del till 19,5 meter på så sätt möjliggörs en mindre uppstickande del medan den huvudsakliga höjden på byggnaden begränsas.

Bestämmelsen om högsta nockhöjd (h_1) samspelar med bestämmelserna:

- s_2 - Del av byggnad över 17 m från omkringliggande medelmarknivå får inte inredas till bostad.
- f_3 - Bostadsbyggnad får utformas med som mest fem våningar. Utöver det får ett teknik- och förrådsutrymme indraget minst två meter från nedanför liggande fasader ordnas.
- f_4 - Bostadsbyggnads teknik- och förrådsutrymme får inte förses med fönster.

Tillsammans skapar de en flexibel byggrätt som möjliggör generösa våningshöjder och att teknik- och förrådsutrymmen förläggs till taket. Nockhöjden medger också både trä- och betongkonstruktion. Samtidigt styrs bebyggelsen så att den utformas som femvåningshus, och att teknik- och förrådsutrymmet utformas som en sluten volym på taket.

De föreslagna bostadshusens utformning styrs även genom planbestämmelser om fasadmaterial och färg (f_1 och f_7), om hur fasaderna indelas (f_6), att taken ska vara låglutande (o_1) och att entréer på husen närmast lokalgatorna ska vara genomgående eller vända mot gata (b_2). De gavlar som vetter mot den befintliga bebyggelsen regleras genom

bestämmelserna f_9 till att ha en begränsad andel fönsteryta för att begränsa risken för insyn mellan husen.

De föreslagna komplementbyggnadernas byggrätt styrs genom högsta nockhöjd (h_2 och h_3) och största byggnadsarea (e_1 - e_3). Byggrätterna varierar beroende på om det är komplementbyggnad på ny eller befintlig gård, miljöhus eller carport. Komplementbyggnadernas utformning styrs så att tak ska vara vegetationstäckta (f_{10}). Utformning av carports styrs även genom en bestämmelse som anger att de ska vara genomsiktliga (f_5).

Befintlig bebyggelse

För den befintliga bebyggelsen styrs placering och höjd till att vara sådan som den är idag genom att byggrätternas höjd (h_4 - h_{12}) och utsträckning begränsas (omgivande mark planläggs som mark där byggnad inte får uppföras eller som mark där enbart komplementbyggnad får uppföras). För den befintliga bebyggelsen finns också en varsamhetsbestämmelse (k_1) som preciserar vilka delar i utformningen som ska bibehållas för att områdets kulturhistoriska värden ska bestå.

I plankartan ges också byggrätt till en befintlig komplementbyggnad i norra delen av kvarteret Trossen och till de tre cykelförråd som är planerade att byggas och som har beviljat bygglov. För dessa komplementbyggnader planläggs en yta med en begränsad största byggnadsarea (e_3 - e_4) samt en högsta nockhöjd (h_2).

Norr om den befintliga bebyggelsen finns ett område med bestämmelsen u_1 för att tydliggöra och säkerställa ett befintligt ledningsstråk för fjärrvärme.

Kulturmiljö

Körfältet är utpekad som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde i *Kulturmiljöprogram för tätorter, yttre stadsdelar och landsbygd*. Därmed ställs krav på att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

I Kulturmiljöprogrammet beskrivs bebyggelsen och dess värden:

”Bebyggelsen är tidstypisk med utanpåliggande balkonger i höga betongkonstruktioner strukturerade i ett färgkodat system där balkongfronternas kulörer är ömsom blå, bruna och röda på respektive gård. Fasaderna är i övrigt klädda med brunt fasadtegel. Arkitekturen är enkel och rationell med ett brutalistiskt anslag och saknar således rent dekorativa motiv och detaljer. Taken är synbart platta och entréerna är uppbyggda av betongelement.

Körfältet är ett av Östersunds bidrag till den nationella berättelsen om miljöprogrammets bostadsområden. Skalan och enhetligheten vittnar tillsammans med den enkla arkitekturen om byggnadstekniken och planeringsidealen vid tiden för uppförandet. Området är mycket välbevarat och ett mycket bra exempel på storskaligt bostadsbyggande under sent 1960- och tidigt 1970-tal.

Var varsam med:

- *Det stora grönområdet*

- *Kvarterets uppbyggnad*
- *Gårdarna*
- *Färgsättning och materialval*
- *Husens enkla volymer*”

Samhällsbyggnad bedömer att den föreslagna bebyggelsens placering i utkanten av Körfältområdet gör att de kulturhistoriska värdena inne i bostadsområdet inte påverkas negativt. Genom att de föreslagna husen utgör en sammanhållen grupp och ligger som de gör i utkanten av området är de möjliga att förstå som ett nutida tillägg. Därigenom bedömer Samhällsbyggnad att de inte försämrar läsbarheten av den berättelse om miljonprogrammets samhällsbyggande som Körfältet i övrigt bär på.

Den föreslagna övergången i takfotshöjd från tre våningar till fem våningar är inte ovanlig i flerbostadshusbebyggelse, och ses av Samhällsbyggnad som en generellt sett godtagbar skillnad. Den föreslagna bebyggelsen är lägre än skivhuset vid Körfältets centrum, och höjden är därför inte helt främmande i området.

Den tillkommande bebyggelsens gestaltning föreslås ta upp drag från den befintliga bebyggelsen men inordna dem i en samtida gestaltning som blir en tydligt egen årsring i området. På så sätt kan en god och harmonisk helhetsmiljö skapas samtidigt som det är tydligt avläsbart vad som är ny och vad som är äldre bebyggelse.

De kulturhistoriska värdena i den befintliga bebyggelsen föreslås skyddas med en varsamhetsbestämmelse (k₁) som preciserar vilka karaktärsdrag och värden i den befintliga miljön som ska bibehållas. De fasadmaterial som pekas ut är rött tegel som huvudsakligt fasadmaterial, inslag av träpanel i dova och mörka färger i anslutning till fönster och på balkongfronter samt vitmålade betongelement vid balkonger. Tak ska vara låglutande med sarger vid husgavlarna och med utstickande takfot.

*Mark och vegetation**Naturmiljö*

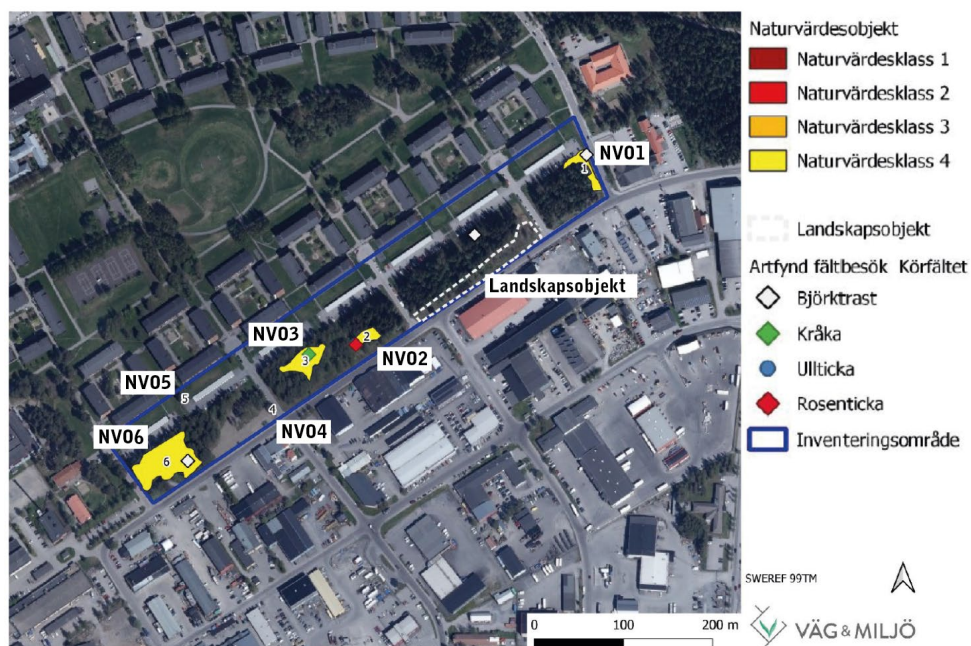
Planområdet lutar svagt mot sydväst och nordöst med en höjdpunkt mellan Batterigränd och Trossgränd. Nivåskillnaden mellan områdets högsta och lägsta punkt är cirka 6 meter.

Inom planområdet finns befintliga bostadsgårdar, befintliga parkeringsanläggningarna med garagelängor och asfaltsytor, en gräsyta som skiljer parkeringsanläggningen från befintliga bostäder samt ett långsträckt skogsområde längs Inspektörsvägen. Skogen går inte ända fram till Inspektörsvägen, utan det finns en remsa med delvis slyig gräsmark närmast vägen.



Fotografier från planområdet, medurs från övre vänstra: skogskant och gräsmark mot Inspektörsvägen, parkeringsytor mellan befintlig bebyggelse och skog, klippt gräsyta mellan befintliga hus och garage, stig i skogen.

En naturvärdesinventering (*Väg&Miljö AB 2022-02-22*) som tagits fram under planarbetet har identifierat sex naturvärdesobjekt i eller i direkt anslutning till skogsområdet utmed Inspektörsvägen. Naturvärdesobjekten har vissa naturvärden (klass 4 enligt SIS-standard). De består av äldre tallskogsområden (NVO 4-6), områden med örtrik granskog (NVO 2-3) och ett gräsmarksområde (NVO 1). Utöver naturvärdesobjekten har ett landskapsobjekt med gräsmark identifierats utmed Inspektörsvägen.

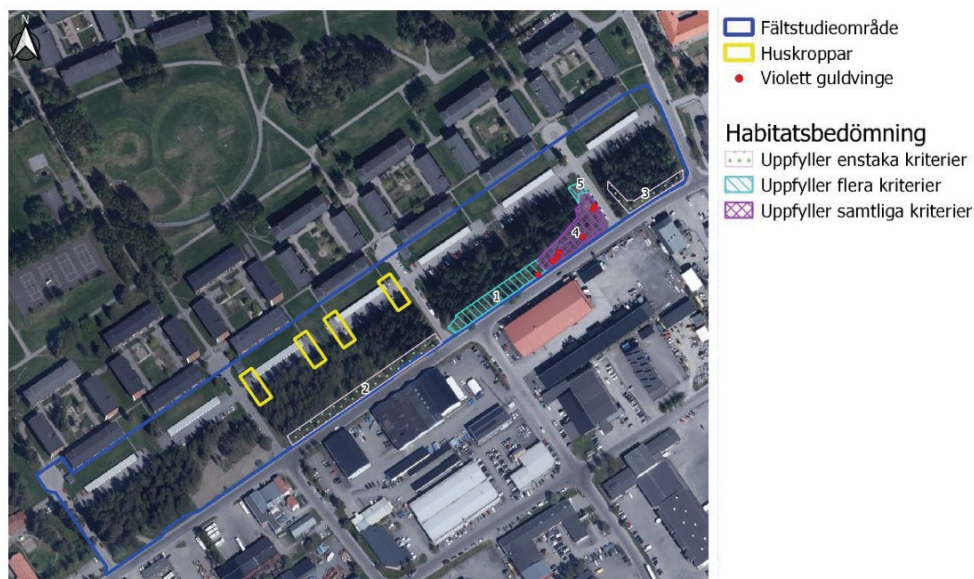


Karta som visar de naturvärdesobjekt som avgränsats i naturvärdesinventeringen. Bild: Väg&Miljö AB.

En bedömning av skogsområdets betydelse som spridningskorridor har gjorts inom ramen för naturvärdesinventeringen och där har områdets värde bedömts att sannolikt vara ringa.

I planområdet finns sedan tidigare registrerade fynd av fjärilsarten violett guldvinge. Violett guldvinge är fridlyst genom 4§ artskyddsförordningen (2007:845). Arten hotas främst av förändrad markanvändning då den historiskt sett varit knuten till miljöer präglade av småskaligt jordbruk. En inventering och artskyddsutredning av violett guldvinge genomförd under sommaren 2022 (*Väg&Miljö 2022-09-30*) visar på förekomst av både en vuxen fjäril och ägg. Fynden är koncentrerade till den östra delen av landskapsobjektet utmed Inspektörsvägen. Gräsmarkerna här uppfyller de krav som violett guldvinge har på sin livsmiljö.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte äventyra populationen av violett guldvinge i och med att den placeras på norra sidan av skogen, som på grund av skuggning från träden är mindre gynnsam för fjärilen. Skogen föreslås dessutom bevaras i hela sin bredd närmast landskapsobjektet och i större delen av sin bredd vid den föreslagna bebyggelsen. Skogen kan därför antas ha kvar sin läggivande funktion. Det är dock viktigt gräsmarken utmed Inspektörsvägen sköts på ett sådant sätt att de egenskaper som gynnar violett guldvinge bevaras. Eftersom marken föreslås planläggas som Natur med kommunalt huvudmannaskap finns goda förutsättningar för en skötsel som gynnar arten.



Karta som visar fynd av violett guldvinge och bedömda habitat. Bild: Väg&Miljö AB.

Bland naturvärdesobjekten med skog är tallskogsområdena viktigast att bevara ur ett ekologiskt perspektiv. Tallskogen bedöms ha störst möjlighet att överleva på sikt medan de naturvärdesobjekt som identifierats i granskogen kan klassas som relikter.

Utöver funktionen som lägivande struktur för violett guldvinge är skogsområdets värden mer kopplade till rekreativa funktioner än ekologiska. Kvaliteter, förändringar och konsekvenser för de rekreativa funktionerna i skogsområdet behandlas vidare under rubriken *Utemiljö och rekreation*.

Den tillkommande bebyggelsen innebär att skog behöver avverkas mellan Divisionsgränd och Batterigränd för att ge plats för de tillkommande huskropparna. Planen medger att naturområdets bredd som mest minskar med 15 meter från cirka 55 till ca 40 meter i det här området. Bredden regleras genom gränsdragningen mellan kvartersmark för bostäder (B) och kommunal naturmark (NATUR). Mellan de föreslagna husen ska större befintliga träd bevaras och integreras i de nya bostadsgårdarna. Befintliga uppvuxna träd på bostadsgården utgör både en kvalitet för de boende och gör att skogen som helhet upplevs bredare. De träd som har störst kvaliteter har i planen fått bestämmelse om utökad lovplikt för fällning och krav på återplantering i det fall de fälls (n_2 och a_1).

Byggnation och anläggningsarbeten behöver utföras med hänsyn till befintlig skog, utpekade habitat och utpekade naturvärdesobjekt. Arbetsområdet för byggnationerna ska avgränsas så att både den kommunala naturmarken och den vegetation som ska sparas inom kvartersmarken fredas. Dessa ytor får inte heller användas som upplagsytor, och ledningsdragningar ska anpassas så att de inte medför grävning genom de skogsområden som ska bevaras. Samma hänsyn ska tas vid anläggande av diken eller andra dagvattenanläggningar. Diken ska handgrävas vid särskilt värdefulla träd, rötter ska sågas av, inte brytas, beskärning av träd ska göras av behörig och utbildad personal och arbetsområdets avgränsning ska sammanfalla med gränsen mellan kvartersmark och naturmark.

Ingreppet i skogen mellan Divisionsgränd och Batterigränd bedöms godtagbart sett till både de ekologiska och rekreativa värden. De naturvärdesobjekt som identifierats där är vanliga sett till kommunen som helhet och bedöms inte som livskraftiga på sikt. De naturvärdesobjekt som kommer påverkas är framförallt NVO 2 och 3. NVO 1, 4 och 6 ligger till övervägande del inom den mark som planläggs som Natur och ges därigenom goda förutsättningar att bevaras. NVO 5 består av en grupp med tallar inom kvartersmark i anslutning till den utökade markparkeringen, och avses sparas genom att marken där planläggs som mark där byggnad inte får uppföras och träden förses med bestämmelse om utökad lovplikt.

Skogen bedöms fortsatt fungera för exempelvis promenader och lek trots den avsmalning som den nya bebyggelsen medför.

Naturvärdesinventeringen har avgränsats så att den berör de delar av planområdet där förändringar föreslås, och innefattar därför inte de befintliga bostadsgårdarna.

Utemiljö och rekreation

Skog och lokalgator

Skogen längs Inspektörsvägen utgör tillsammans med befintliga bostadsgårdar den huvudsakliga rekreativa utemiljön i planområdet idag. Området används till promenader, cykling, kojbyggen och lek. Skogen fungerar också som ett välkommet grönt inslag i anslutning till Odenskogs industriområde som till övervägande del består av hårdgjorda markytor och saknar grönska. Parkeringsytorna och gräsytan mellan garage och befintliga bostäder har låga rekreativa värden.

Skogen är idag sammankopplad med Körfältsparken genom gröna släpp som löper genom parkeringsytorna och mellan fastigheterna Vägghyveln 5 och 6, Batteriet 1 och 2 samt mellan Batteriet 3 och 4. Körfältsparkens gång- och cykelvägnät löper fram till vändplanerna i de fyra lokalgatornas ändar. Lokalgatorna är smala och saknar gångbana, men används av både fordonstrafik, kantstensparkering och fotgängare och cyklister. Av lokalgatorna leder Divisionsgränd till ett genomgående gång- och cykelstråk genom parken i nordlig riktning fram till Körfältsvägen och i förlängningen till en gångtunnel under Stuguvägen. Söderut övergår Divisionsgränd i Odenskogsvägen som är ett långt och gent stråk genom Odenskogs industriområde. Divisionsgränds läge och sammanhang med andra gator och stråk i omgivningen ger den potential att fungera som ett sammanlänkande stråk, och gatan upplevs som den mest välanvända av de fyra lokalgatorna när det gäller gång- och cykeltrafik.

Lokalgatorna och de gröna släppen ger området god tillgång till närliggande natur och park och leder i förlängningen vidare till ÖSK/Spikbodarnas friluftsområde via gångtunneln under Stuguvägen och Remonthagen. Den goda tillgången till gång- och cykelvägar och närheten till natur- och friluftsområden är en kvalitet på platsen och underlättar fysisk aktivitet i vardagen. De befintliga utemiljöerna i omgivningen innebär att översiktsplanen Östersund 2040s riktlinjer om minst 50 meter till ett

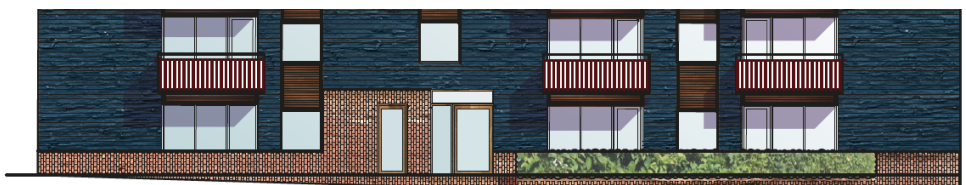
grönområde uppnås. De ger också förutsättningar för ett rikt och varierat utbud av lek- och rekreationsmöjligheter för både barn och vuxna.



Ortofoto som visar gång- och cykelvägar (rött) och gröna släpp mellan skogen och Körfältsparken (grönt). Streckad röd linje är sträckor på lokalgator som idag saknar separat gång- eller cykelbana.

Planförslaget innebär att skogen till större delen bevaras och planläggs som naturmark (NATUR) med kommunalt huvudmannskap. På så sätt säkerställs de möjligheter till lek och rekreation som finns idag.

Divisionsgränds, Batterigränds och Trossgränds gatuområden föreslås breddas så att utrymme finns för anläggande av gång- och cykelbana. På så sätt ges förutsättningar att förbättra trafikmiljön och underlätta för gående och cyklister att ta sig genom planområdet. Planförslaget medger byggande av flerbostadshus med långsidan mot Divisionsgränd och Batterigränd, och bebyggelsens möte med gatumiljön behöver därför ges en genomtänkt och omsorgsfull utformning. Planen reglerar att entréer till trapphus ska vara vända mot lokalgatorna. Det gör att gatumiljön blir mer bevakad och befolkad och därigenom upplevs tryggare och mer trivsamt. Utöver att entréer ska ordnas mot gatorna behöver även förgårdsmark och uteplatser utformas med omsorg. Inom förgårdsmarken ska det förutom uteplatser även kunna inrymmas en låg ramp till entrén samt regnbäddar för plantering och dagvattenhantering.



Fasadutsnitt som visar den föreslagna bebyggelsens två nedersta våningar och dess förgårdsmark mot gata. Till vänster låg ramp till entré och till höger uteplatser, planteringar och dagvattenhantering. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB

Skogen och lokalgatorna ska vara tydligt offentliga och inbjuda till användning av både boende i den föreslagna bebyggelsen på Körvälet och övrig allmänhet. Offentligheten säkerställs genom att skogen ges en sådan bredd att personer som vistas där inte upplever att de gör intrång på de nya bostadsgårdarna. Bevarande av träd i enlighet med planförslaget bidrar till detta. I gatumiljön bidrar en väl utformad bottenvåning och förgårdsmark med tydliga gränser mellan privata och offentliga ytor till att gaturummet inbjuder till vistelse för alla.

Bostadsgårdar



Bild som visar utsnitt av illustrationsplan med möjlig utformning av föreslagna bostadsgårdar och grönstråk med områdesgemensamma uteplatser. Illustrationsplan: Arkitekterna Krook & Tjäder AB

Den föreslagna bebyggelsen bildar två nya bostadsgårdar där boende ska ha möjlighet till lek, rekreation och social samvaro. Gårdarna föreslås delas upp i mindre rumsligheter genom planteringar och användning av olika naturliga material. Föreslagen bebyggelseplacering innebär att vissa balkonger beräknas överskrida gränsvärdena för maximal bullernivå (*WSP 23-02-24*). Därför behöver det inom gården ordnas en uteplats med god ljudmiljö som kan fungera som de bullerutsatta lägenheterna primära uteplats. Utöver gemensamma ytor för vistelse ska gårdarna inrymma angöringsväg, tillgängliga parkeringsplatser, privata uteplatser i markplan, och ytor för dagvattenhantering. Angöringsvägarna styrs genom

utfartsförbud till att placeras mellan ny och befintlig bebyggelse och upptar gårdarnas norra del. I anslutning till dessa ordnas angöringsplats och ett mindre antal parkeringsplatser som i huvudsak är avsedda för rörelsehindrade. Söder om angöringsvägarna finns på respektive gård ytor för vistelse och dagvattenhantering. På den del av gårdarna som idag består av skog ska uppvuxna träd i stå stor utsträckning som möjligt bevaras. Parkering inom gårdarna föreslås begränsas så att gårdarna i övrigt kan användas till vistelse och dagvattenhantering.

I och med placeringen av den nya bebyggelsen bildas en ny plats mellan befintliga och nya husgavlar. Den ligger utanför de egentliga gårdarna och i ett grönstråk som förbinder Körfältparken med skogen. Gårdarna är tänkta att ha en privat karaktär och betjäna de boende i omkringliggande hus, men i utrymmet mellan gavlarna kan mer publika uteplatser skapas som kan användas av boende i hela området. Det är möjligt att ordna en genomfart för biltrafik mellan gårdarna, norr om de nya bostadshusen, men det är i första hand önskvärt att ordna avfallshantering vid vändplanerna. Om en sådan genomfart ordnas ska den utformas så att den enbart kan nyttjas av sopbil i den utsträckning som är nödvändigt, samt att backrörelser undviks och att den inte uppmuntrar till annan trafik.

Planbestämmelser gällande bostadsgårdarnas utformning

Gårdarnas storlek säkerställs genom att byggrätter för de föreslagna bostadshusen begränsas till fyra mindre områden, samt att byggrätten för komplementbyggnader begränsas (e_1). Obebyggd mark inom planområdet som inte är avsedd för parkering har som regel bestämmelsen n_1 . Det innebär att enbart parkering för rörelsehindrade i begränsad omfattning får anordnas. Inom de föreslagna bostadsgårdarna behöver det dock finnas utrymme även för ett begränsat antal ordinarie parkeringsplatser, vilket gör att bestämmelsen n_1 inte är tillämplig där. Därför är gårdarna reglerade med en bestämmelse om att endast en begränsad yta får upptas av parkering (n_3), samt att den parkering som ordnas ska lägga i gårdens norra del, i anslutning till angöringsvägen in från anslutande lokalgata.

För att säkerställa en grön gård regleras en andel av marken till att vara genomsläpplig (b_1), så att inte alltför stora ytor kan hårdgöras. Ett urval av befintliga träd inom gårdarna förses med en bestämmelse om att de inte får fällas så länge de inte sjuka eller utgör en säkerhetsrisk (n_2). Eventuell fällning av träden kräver marklov (a_2). Därigenom bevaras värdefull uppvuxen grönska på gårdarna. Även förändring av markens genomsläpplighet inom de delar som berörs av bestämmelsen b_1 kräver marklov (a_3).

Bullerutredningen visar på en risk att balkonger som vetter mot lokalgatorna riskerar att överskrida gällande gränsvärden för maximal bullernivå, det innebär att en bullerskyddad gemensam uteplats behöver ordnas inom gårdarna. Detta regleras i plankartan genom bestämmelsen m_1 .

På gården närmast Batterigränd finns en blyförening, marken närmast föreningen är försedd med bestämmelsen f_2 som anger att den ska saneras.

Byggrätterna närmast har bestämmelsen a₁ som innebär att startbesked inte får ges förrän föroreningen är sanerad.

Parkeringsytor

En stor del av utemiljön inom planområdet kommer fortsatt upptas av parkeringsytor. För att inrymma det antal parkeringsplatser som krävs behöver ytorna göras längre och bredare än i nuläget. Den befintliga parkeringsanläggningen ligger på ett avstånd av cirka 17 meter från befintlig bebyggelse. Planförslaget innebär att parkeringar får ordnas cirka 10 meter från befintlig bebyggelse. För att minimera negativ inverkan på befintliga bostäder ska parkeringsytorna avgränsas med häck eller staket längs sin norra sida, och carports ska ges en god gestaltning (se vidare under *Beskrivning av planförslaget, Ny bebyggelse*).

Avgränsande häck eller staket ska utformas så att biltrafiken på parkeringsytorna inte ger upphov till ljusstörningar från billyktor för de närmast liggande lägenheterna. Parkeringsytorna ligger som regel lägre än de angränsade lägenheterna, vilket är gynnsamt ur ljusstörningssynpunkt.

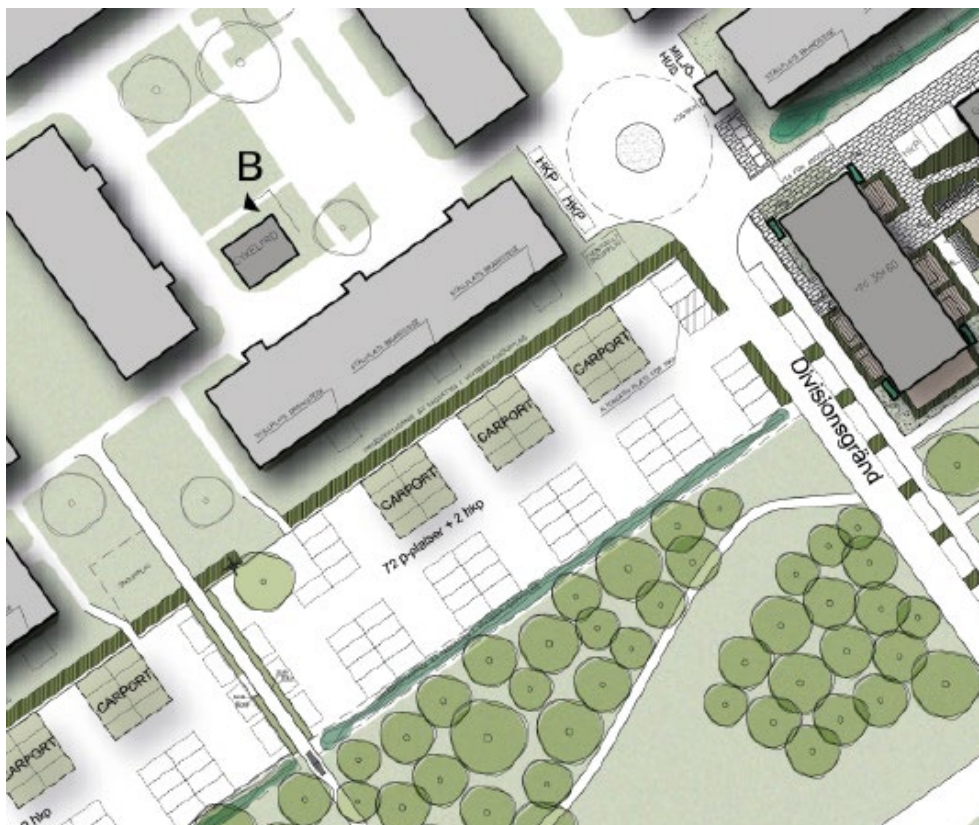


Bild som visar utsnitt av illustrationsplan med möjlig utformning av föreslagna breddade parkeringsytor. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB.

Parkeringsytornas längd begränsas i planen så att det fortsatt finns möjlighet för gående att passera mellan Körfältsparken och skogen utmed Inspektörsvägen på drygt 3 meter breda passager. Passagerna är smalare än i dagsläget, men det kan i viss mån kompenseras av att passagen mellan de nya bostadskvarteren görs tydligare och förses med gemensamma uteplatser.



Bild som visar modellvy av föreslagna parkeringsytor med carports och deras förhållande till befintlig bebyggelse. Bild: Arkitekterna Krook & Tjäder AB

Runt de hårdgjorda parkeringsytorna behöver mark avsättas för dagvattenhantering. Dagvattenhanteringen föreslås ordnas med diken vars djup och bredd kan variera beroende på om det får en underbyggnad eller ej. Planen har därför ett cirka 2,5 meter brett släpp mellan parkeringar och skogskant där parkering inte får anordnas. Det finns även utrymme för dagvattenhantering och skyfallsväg i utrymmet mellan de föreslagna parkeringsytorna och den befintliga bebyggelsen.

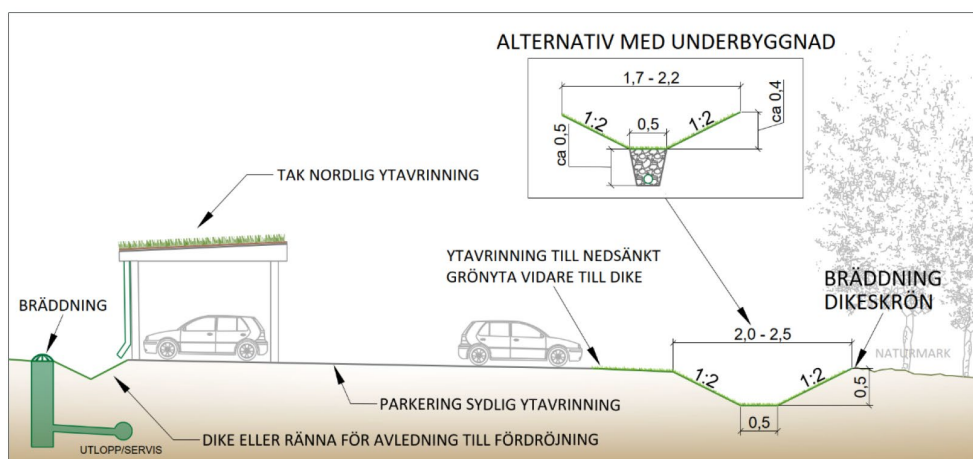


Bild som visar principskiss över föreslagen dagvattenhantering och diken i anslutning till parkering. Bild: Sigma civil AB.

Planbestämmelser gällande parkeringsytornas utformning

Parkeringarnas utbredning styrs genom att marken runt om regleras med bestämmelsen n_1 , *marken får inte användas för parkering, undantaget parkering för rörelsehindrade i begränsad omfattning*. Parkeringsytorna och omkringliggande mark har bestämmelsen *marken får inte förseas med byggnad, förutom på norra delen av parkeringsytorna där det finns en begränsad byggrätt för carports*. Carports utbredning och höjd regleras genom bestämmelserna e_2 och h_3 . Carports har också bestämmelsen f_5 *carport ska utformas med genomsiktliga väggar, därigenom säkerställs att de utförs som carports och inte slutna garagelängor*. I utformningen av carports är det viktigt att ljusstörningar undviks samtidigt som en genomsiktighet och öppenhet bibehålls. Carports kan i den mån det är

möjligt utformas med förvaringsskåp för exempelvis däck, något som kan minska graden av genomsiktighet. Det är önskvärt att både möjliggöra genomsikt och förvaring, men om de står i konflikt med varandra är genomsiktigheten högre prioriterad eftersom det påverkar boendekvaliteter i de befintliga bostäderna.

Mellan parkeringsytor och naturmark finns bestämmelsen *n₄ Dagvattendike ska finnas* för att säkerställa att dagvatten från parkeringen tas omhand och att föroreningsbelastning till naturmarken begränsas. Diken i de lägena kommer ta emot en relativt stor mängd dagvatten från parkeringsytorna, och vattnet bedöms ha en hög föroreningsgrad.

Ekosystemtjänster

Planområdet bidrar med ekosystemtjänster framförallt genom att skogsområdet längs Inspektörsvägen bevaras. Eftersom skogsområdet planläggs som naturmark med kommunalt huvudmannaskap ges kommunen rådighet att långsiktigt kunna förvalta och utveckla området. Planförslaget innebär därmed att ekosystemtjänster som finns inom skogsmarken bevaras. Nedan listas de ekosystemtjänster som identifierats.

- Reglerande

Skogsområdet utmed Inspektörsvägen kan antas ha reglerande effekter för lokalklimat, vatten- och luftrening, infiltration av vatten och pollinering. Hantering av dagvatten och reglering av lokalklimat är särskilt viktiga eftersom planområdet gränsar till Odensskog där marken till stor del är hårdgjord.

- Kulturella

Skogsområdet har en positiv inverkan som buffert mellan Körfältets bostadsområde och Odenskogs industriområde. Skogen bidrar också till människors hälsa genom att erbjuda bostadsnära rekreation, sinnliga upplevelser och estetiska värden. Skogen bär tydliga tecken på att det används till lek och rastning av hundar exempelvis.

- Stödjande

Skogsområdet utgör livsmiljö för ett antal naturvårdsarter och stöder biologisk mångfald och pollinering. Förekomsten av violett guldvinge är av särskild betydelse med tanke på dess status som fridlyst och starkt hotad.

Service

Den föreslagna bebyggelsen ligger inom 600 meter gångväg från förskolorna Regnbågen i Körfältsskolans lokaler och Mosippan öster om Körfältsvägen.

Närmaste skolor är Internationella engelska skolan (F-7) i före detta Palmcrantzskolans lokaler och Parkskolan (4-9). Gångavstånd till Internationella engelska skolan är ca 500 meter och till Parkskolan drygt 1 kilometer. Närmaste kommunala skola för åldrarna F-6 är Fagervallsskolan på ett avstånd av cirka 2 kilometer.

Regnbågens förskola och Internationella engelska skolan kan nås från planområdet utan att behöva korsa gator med biltrafik, vilket gör att skolvägarna kan anses som trygga ur ett barnperspektiv. För att nå övriga skolor och förskolor behöver man korsa trafikerade vägar i olika utsträckning. Det finns dock gång- och cykelväg till dem. Avstånden mellan bostäder och skola är sådant att skolskjuts inte kommer krävas.

Dagligvarubutik finns på ca 700 meters gångavstånd i Lillänge och strax över 1 kilometers gångavstånd vid Tegelman. Det finns gång- och cykelbanor som förbinder planområdet med båda dessa platser. Körfältet i stort har goda bussförbindelser med både Lillänges och den centrala stadens utbud av service. Den föreslagna bebyggelsens läge innebär ca 500 meter gångavstånd till närmsta busshållplats.

I ett av husen i kvarteret Trossen finns ett särskilt boende. Särskilda boenden får ordnas i bebyggelse som är planlagd med användningen Bostad, och verksamheten påverkas därför inte av detaljplaneförslaget.

I den nya bebyggelsen finns möjlighet att inrymma LSS-boenden. Även LSS-boenden ryms inom användningen Bostad, så lägen för eventuella boenden preciseras inte i planen.

Trygghet

Planrådets är i dagsläget utformat så att det finns risk för otrygghetsproblem. De stora parkeringsytorna, skogen, lokalgatorna och Körfältparken kan upplevas som avsides och oövervakade kvällstid. Området är dessutom ett renodlat bostadsområde utan några andra verksamheter som kan bidra till liv och rörelse över längre period av dygnet.

Planförslaget innebär att det stora parkeringsområdet delas upp i två mindre delar med ny bebyggelse i mitten. Det kan antas leda till ökad upplevelse av trygghet på de anslutande lokalgatorna och parkeringsytorna eftersom bebyggelsens entréer och fasader gör dessa utemiljöer mer övervakade. Entréer i markplan ska göras ljusa och uppglasade och bottenvåningens fasad i övrigt ska utformas med fönster och uteplatser så att de bidrar till upplevelsen av trygghet och övervakning i gatumiljön.

De delar av parkeringsytorna som ligger längre från bebyggelsen kommer fortsatt kunna upplevas som avsides och därigenom otrygga. En genomtänkt utformning av carports med väl belysta, öppna och överblickbara ytor behövs därför för att bidra till en upplevelse av trygghet. Även utemiljöer kring cykelförråd och cykelparkeringar utomhus behöver utformas i syfte att bidra till trygghetsupplevelsen i området.

Den nya bebyggelsens och gårdarnas utformning ska göra att lokalgatorna upplevs som tydligt offentliga medan gårdarna upplevs som att de är till för de boende. Bebyggelsens placering möjliggör visserligen för utomstående att ta sig in på gårdarna, men genom sin utformning ska de tydligt signalera att de är till för de boende. Graden av skötsel spelar också in i att en gårdsmiljö känns tydligt privat och inbjuder till användning.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är en grundläggande förutsättning för människors delaktighet i samhället. En otillgänglig omgivning inskränker rörligheten och valfriheten, med negativ påverkan på hälsan som en konsekvens. Grupperna funktionshindrade och äldre har en särställning i detta avseende. Även barns möjlighet till ohämmad lek utan vuxnas översyn påverkas av tillgängligheten. Tillgänglighet till skolor och fritidsaktiviteter är viktiga för barns möjlighet att själva förflytta sig.

Den föreslagna bebyggelsen innebär ett tillskott av tillgängliga lägenheter till Körfältsområdet, där bebyggelsen i övrigt som regel inte har hiss. Utemiljön kring den nya bebyggelsen ska utformas i enlighet med gällande tillgänglighetskrav så att gårdsmiljöer och lokalgator går att använda för alla. Genom att bredda gatuområdena för lokalgatorna ges förutsättningar att skapa bättre tillgänglighet mellan Körfältparken och Inspektörsvägen, se även avsnittet *Utemiljö och rekreation, Skog och lokalgator*.

Området är generellt sett flackt, men även små nivåskillnader kan utgöra hinder för tillgängligheten, och utemiljön behöver därför utformas med hänsyn till det. Det är särskilt viktigt att beakta vid genomgående entréer mot lokalgator, där gårdarnas marknivå kan hamna högre än gatans nivå på andra sidan byggnaden. För att säkerställa att entrén mot gata blir tillgänglig kan i sådana fall en låg ramp inom förgårdsmarken ordnas.

Tillgängliga parkeringar och angöringsplatser till den nya bebyggelsen ska som regel ordnas på gårdarna i anslutning till angöringsvägarna, och placeras så att entréer nås inom 25 meter. De hus som ligger i närmast lokalgatorna kommer också vara möjliga att angöra från gatan, i vilken mån ytor ska avsättas för det behöver klarläggas i samband med att lokalgatornas utformning bestäms. Den befintliga bebyggelsen norr om planområdet har idag inga anvisade parkeringar för rörelsehindrade. I samband med att parkeringsytorna omdisponeras kommer i enlighet med kommunens parkeringspolicy 3% av platserna avsättas som sådana och ordnas i anslutning till lokalgatornas vändplaner. Det kommer inte leva upp till de krav som gäller vid nybyggnation om 25 meter mellan tillgänglig parkering och bostadsentré, men innebär en förbättring mot nuläget. Att ordna parkeringar inom 25 meter från den befintliga bebyggelsens entréer har bedömts medföra alltför stora nackdelar genom att biltrafik då behöver dras in på gårdarna.

Sett ur barnperspektiv har den föreslagna bebyggelsen god tillgång till bilfria park- och naturområden. Både skogen utmed Inspektörsvägen och Körfältparken kan genom det gröna stråket mellan de två gårdarna nås utan att korsa någon bilväg. Även bostadsgårdarna i sig föreslås erbjuda lekmöjligheter. Av de närliggande skolorna kan Internationella engelska skolan nås utan att behöva korsa någon gata. För att nå Parkskolan behöver man korsa gator, men det finns gång- och cykelbana utmed vägarna dit.

Ur ett äldreperspektiv ger den föreslagna bebyggelsen en möjlighet till moderna och tillgängliga bostäder med hiss. Den flacka terrängen och närheten till gårds- park- och naturområden bedöms ge goda förutsättningar för äldre att utnyttja utemiljöerna i omgivningen.

Den befintliga bebyggelsen är uppförd under tidigt 1970-tal och är generellt sett inte tillgänglighetsanpassad enligt dagens normer.

Gator och Trafik

Planförslaget innebär att nya bostäder byggs inom befintlig stadsstruktur i enlighet med översiktsplanen Östersund 2040:s mål. Planområdet har god tillgång till gång- och cykelvägnätet och relativt nära till busshållplatser med god turtäthet. Avstånden till målpunkter som centrala staden, större grönområden och Lillänges handelsområden är väl lämpade för cykling. Bebyggelsens placering inom planområdet innebär att målsättningen om att lokalisera bebyggelse inom 300 meter från busshållplats inte nås. Men den sammantagna bilden av kollektivtrafiken och gång- och cykelstrukturen i omgivningen är att området är väl försett med hållbara och energieffektiva kommunikationer.

Lokalgatorna och de stora bilparkeringarna gör att planområdet idag till stor del präglas av bilar. Lokalgatorna utgör en bristfällig länk i gång- och cykelvägnätet, och en utbyggnad av gång- och cykelbana längs dem skulle göra nätet i närområdet mer sammanhängande.

Den föreslagna utbyggnadens trafikallsträng har uppskattats till 4 bilresor per bostad och dygn, vilket innebär ca 550 resor per dygn. Den uppskattade trafikallsträngen har räknats med i de trafikanalyser som genomförts för den intilliggande detaljplanen för sällanköpshandel på Betongen 1. De trafikanalyserna visar på att trafiklösning som redovisas i detaljplaneförslaget för Betongen 1 med dubbelbilig cirkulationsplats i korsningen mellan Hagvägen och Körfältsvägen avlastar Hagvägen, men att dagens problem med överbelastning i trafikplats Odensskog riskerar att kvarstå på sikt.

Gatunät

Gatunätet i området är uppbyggt av lokalgatorna Stabsgränd, Divisionsgränd, Batterigränd och Trossgränd som grenar av från Inspektörsvägen. Lokalgatorna avslutas i vändplaner. Gatorna är smala med 8 meter breda gatuområden och inrymmer idag dels dubbelriktad trafik och dels enkelsidig gatuparkering. De har inga gång- eller cykelbanor. Gatorna avgränsas mot intilliggande grönområden med kantsten. Från lokalgatorna sker infart till parkeringsytorna.

Från lokalgatornas vändplaner löper gång- och cykelvägar vidare norrut mot Körfältsparken. Av dessa ligger gång- och cykelvägarna i Divisionsgränds och Trossgränds förlängning på allmän plats medan de i Stabsgränds och Batterigränds förlängning ligger på kvarteretsmark. Det finns också stigar mellan de befintliga parkeringsytorna som förbinder Körfältsparken med skogen.

Planförslaget innebär att gatuområdena för Divisionsgränd, Batterigränd och Trossgränd breddas så att de kan inrymma gång- och cykelbana. En ombyggnad av de gator som ansluter till den föreslagna bebyggelsen bedöms behövas i samband med att de nya bostadshusen byggs, men det är oklart när en utbyggnad av Trossgränd kan ske. I övrigt föreslås inga

förändringar i områdets gatunät. Möjligheten att passera igenom parkeringsytorna säkerställs genom att utrymme för passager avsätts i plankartan. Planen möjliggör också att ett bredare gångstråk från Körfältsparken till skogen utmed Inspektörsvägen utvecklas mellan de två föreslagna gårdarna.

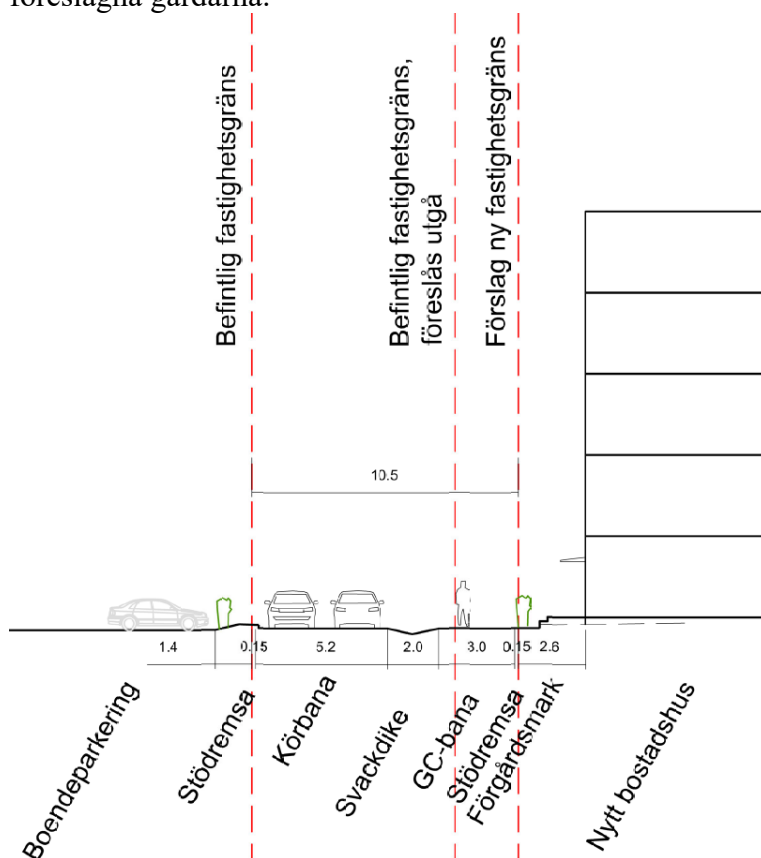


Bild som visar möjlig ny och bredare gatusektion för Divisionsgränd, Batterigränd och Trossgränd.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har i dagsläget god tillgång till stadens gång- och cykelnät. Den genomgående cykelvägen i Körfältsparken leder dels in till centrala staden i sydvästlig riktning och dels mot Lillänges handelsområde i nordostlig riktning.

Den breddning av Divisionsgränds, Batterigränds och Trossgränds gatuområden som föreslås gör det möjligt att ordna gång- och cykelbana längs lokalgatorna och på så sätt binda samman gång- och cykelvägnätet i Körfältsparken med gångbanorna på Inspektörsvägen och det övriga gatunätet i Odenskog.

Kollektivtrafik

De busshållplatser som ligger närmast planområdet är på Körfältsvägen i nordöst och Palmcrantzskolans hållplats i sydväst. Hållplatserna trafikeras av busslinje 1 som har 20-minuterstrafik som tätast. Den föreslagna bebyggelsen ligger ca 400-600 meter från hållplats Palmcrantzskolan och ca

300-450 meter från hållplats Körfältsvägen. I samband med en planerad omläggning av kollektivtrafiken föreslås trafiken på linje 1 ökas till som tätast 10-minuterstrafik. Omläggningen är i dagsläget planerad att genomföras sommaren 2024.

Avståndet innebär att den föreslagna bebyggelsen ligger strax utanför kommunens mål om att nya bostäder ska nå inom 300 meter från busshållplats i tätort. Eftersom planområdet är så långsträckt finns det delar som ligger inom 300 meter. Den byggnadsplacering som föreslås motiveras av att den bedöms fungera med hänsyn till den befintliga skogen samt att ett visst avstånd till de trafikintensiva miljöerna i Lillänge bedöms ge en bättre boendemiljö. Eftersom området har hög turtäthet och det finns flera hållplatser i närheten bedöms placeringen som godtagbar trots att den inte uppfyller målet om kollektivtrafiknära bostäder.

Palmerantzskolans hållplats omges av östra begravningsplatsen, Internationella engelska skolan samt villabebyggelsen i Blomängen. Körfältsvägens hållplats omges av Körfältets bostadsbebyggelse, skogsområdet längs Inspektörsvägen samt fastigheter med förskola och djursjukhus öster om Körfältsvägen. Båda platserna har bostäder i närheten och en blandning av verksamheter som ger förutsättningar för att de ska vara befolkade och använda över en stor del av dygnet. I båda fallen är bostäderna dock på ett visst avstånd, och det kan finnas risk att platserna upplevs som otrygga kvälls- och nattetid.

Gångväg mellan den föreslagna bebyggelsen och hållplatserna finns dels genom Körfältsparken och dels längs Inspektörsvägen till Körfältsvägen. De kan upplevas som otrygga eftersom de går på ett visst avstånd från bostadsbebyggelsen och både Körfältsparken och Odenskogs industriområde kan vara ödsliga kvälls- och nattetid.

Parkering, varumottag och utfarter

Planområdet ligger i zon 3 enligt *Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund*. Det innebär att 8 bilparkeringsplatser för boende och 1 för besökare ska ordnas för varje 1000 kvm BTA bostäder. Parkeringspolicyn medger att parkeringstalen kan reduceras om fastighetsägare vidtar mobilitetsåtgärder som gynnar hållbara transportlösningar.

De gällande parkeringstalen innebär att befintlig bebyggelse (cirka 44000 kvm BTA) och föreslagna ny bebyggelse (cirka 8000 kvm BTA) behöver 468 parkeringsplatser för att leva upp till parkeringstalet utan några reduktioner. Planförslaget innehåller knappt 400 parkeringsplatser och förutsätter därmed att mobilitetsåtgärder tillämpas. Åtgärderna ska vara tillgängliga för boende både i befintliga och nya hus.

Vilka åtgärder som ska göras bestäms inte i detaljplanen, utan ska slutligt redovisas i samband med bygglovsansökan. Ett förslag på möjliga åtgärder som skulle motivera en sänkning av parkeringstalen på omkring 15% har dock tagits fram. Det som föreslås är att nya cykelrum med ladd-, tvätt- och reparationsmöjligheter, inbyggd tryckluftspump och automatiska

dörröppnare byggs på både nya och befintliga gårdar samt att en elcykelpool ordnas för de boende i området.

Den sammantagna tillgången till cykelparkeringen i området är att den nya bebyggelsen får cykelfaciliteter enligt parkeringspolicyn medan den befintliga bebyggelsen får en förbättring av situationen. Omkring 300 cykelplatser under tak bedöms kunna inrymmas på de befintliga gårdarna. 300 cykelplatser är en dryg tredjedel av nybyggnadskravet för motsvarande antal lägenheter. Det har dock inte bedömts som möjligt eller önskvärt att tillskapa hela nybyggnadskravet. Det skulle innebära en orimlig påverkan på utemiljöerna runt husen i form av nya hus eller väderskydd för cyklar.

Reduktionen av antalet parkeringsplatser bedöms motiverad med tanke på mobilitetsåtgärdernas omfattning och att området ligger centralt med god tillgång till gång- och cykelvägar och kollektivtrafik.

Det är även planerat byggnation av tre cykelförråd utanför de befintliga gårdarna, vilket kommer ge ett tillskott på ca 80 väderskyddade cykelparkeringar för de befintliga bostäderna. Det är också möjligt att ordna bilpool inom området. Dessa åtgärder räknas dock inte med som underlag för reduktion av parkeringstalet.

Bilparkeringarna ordnas till större delen inom de kvarvarande och utökade parkeringsytorna öster och väster om den föreslagna bebyggelsen. Utökningen innebär att parkeringsplatser och carports kommer cirka 7 meter närmare befintlig bebyggelse än idag, och då hamnar på ett avstånd av cirka 10 meter. Se vidare under avsnittet *Utemiljö och rekreation, Parkeringsytor*.

Parkering för rörelsehindrade ska utgöra minst 3% av det totala antalet bilparkeringar och förläggs för den tillkommande bebyggelsen inom bostadsgårdarna. Parkering för rörelsehindrade till den befintliga bebyggelsen föreslås ordnas i anslutning till lokalgatornas vändplaner. Det innebär att 10 tillgängliga parkeringsplatser tillförs till området, och att de hamnar relativt nära de befintliga bostäderna. I anslutning till den nya bebyggelsen kan parkering för rörelsehindrade ordnas inom 25 meter från bostadsentréerna. Avsteg görs från detta för befintlig bebyggelse och parkering. Se vidare under avsnittet *Tillgänglighet*.

Idag används lokalgatorna till enkelsidig gatuparkering. Detaljplanen möjliggör en breddning av Divisonsgränd, Batterigränd och Trossgränd. Utformningen av lokalgatorna vid en framtida ombyggnad är inte bestämd. Vid en ombyggnad kommer nyttan med gatuparkering behöva vägas mot andra behov av yta i gatumiljön, exempelvis dagvattenhantering och ytor för gående och cyklister. Det kan leda till att gatuparkeringar tas bort.

Angöringsplatser till de föreslagna bostadshusen bör i första hand ordnas från gården. I det fall LSS-boende ordnas i de nedre våningarna av husen närmast lokalgatorna kommer bostadshusens huvudentré vara vänd mot gatan, och angöringsplats på gården kommer ligga längre än 25 meter från entrén. Då kan angöringsplats ordnas vid gatuhusets gavel. Det bör även i det fortsatta utformningsarbetet utredas i vilken mån det går att använda lokalgatorna för kortare stopp för angöring till fastigheterna.

Hälsa och Säkerhet

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning (*PM geoteknik och markteknisk undersökning, WSP 2022-04-12*) visar på att marken inom undersökningsområdet är tämligen plan och består generellt av naturligt lagrad jord (förmodad lermorän, utan verifiering från laboratorieundersökning) ovan berg. Till följd av topografin förväntas inte skred i naturliga slänter, men vid schaktning behöver hänsyn tas till möjlig flytbenägenhet på grund av siltinnehållet.

Jorden har en lagringstäthet som varierar mellan fast och mycket fast vid ca 1,5-3,4 meters djup och vid ca 3,8-5,4 meters djup under markytan. Ett svagare skikt med några decimeters mäktighet med mycket lös till lös lagringstäthet ligger vid 3,4 meters djup samt ett ytterligare vid 5,4 meters djup. Den täta jordens infiltrationsförmåga är låg. Baserat på utförda undersökningar och beräkningar kan grundläggning med platta på mark vara ett grundläggningsalternativ för byggnaderna med avseende på markens bärighet.

Utifrån ovanstående bedömer Samhällsbyggnad att marken är lämplig för bebyggelse, inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga. Inför startbesked ska erforderliga projekteringsunderlag avseende de geotekniska förutsättningarna tas fram.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Markradon har inte uppmätts i samband med den geotekniska undersökningen eftersom den utfördes vintertid. Kompletterande radonmätning behöver därför utföras i samband med vidare projektering. Planområdet är inte klassat som högriskområde för markradon, men i det fall förhöjda radonnivåer skulle påträffas vid senare undersökning ska bebyggelsens grundläggning utföras radonsäkert.

Förorenad mark

Eftersom området planeras innehålla bostäder krävs renhetsnivå för känslig markanvändning i området. En miljöteknisk markundersökning (*Lektus, 2022-04-25*) har genomförts och visar på halter av arsenik, kvicksilver, nickel och bly i jordprover som överstiger riktvärdet för känslig markanvändning. Halterna bedöms generellt bero på naturligt förekommande bakgrundshalter, då Östersund med omnejd ligger i ett område med höga förekomster av arsenik, kvicksilver, bly och nickel i berggrunden.

Den översiktliga riskbedömning som gjorts i samband med den miljötekniska markundersökningen visar på att de risker som finns i

området är relativt små. De faktorer som är styrande för de olika ämnenas riktvärden är:

- Arsenik – Intag av dricksvatten
- Bly – Intag av jord
- Kvicksilver – Inandning av ånga
- Nickel – Skydd av markmiljö

Det finns inga brunnar med dricksvattenuttag i planområdet och jorden är beväxt med gräs eller på annat sätt belagt, vilket minskar exponeringen för förhöjda halter i jord. I samband med en utbyggnad av området kan detta komma att ändras och ska tas i beaktande. När man anlägger de nya ytorna kan ett ytligt lager av jungfrulig jord läggas på för att minimera tillgängligheten av jord med förhöjda halter.

I en av provpunkterna har signifikant förhöjda värden av bly uppmätts. Kompletterande provtagning har visat lägre halter, under riktvärdet för känslig markanvändning. Det förhöjda värdet bedöms därför bero på en mycket begränsad förorening eller en slumpmässigt förhöjd halt. Den förhöjda halten föreslås hanteras genom att området kring provpunkten schaktas ur till 1 meters djup i samband med byggnation och markarbeten. Massorna ska provtas innan de skickas till godkänd mottagare eller återanvänds inom området. Schaktning ska efterföljas av provtagning i schaktvägg och schaktbotten. Blyföroreningen ska saneras i samband med nybyggnation. Byggrätterna för de två närmaste byggnaderna samt gården har bestämmelsen a₁ om att startbesked inte får ges förrän sanering genomförts.

I grundvattnet har endast låga och måttliga halter av nickel och zink uppmätts. I samtliga grundvattenrör har låga halter av klorerade lösningsmedel uppmätts, dock har inga halter uppmätts i jord. De uppmätta halterna i grundvattnet kan vara en indikation på att det finns en förorening i närområdet. Vid eventuell pumpning av grundvatten på fastigheten finns det risk för att halterna ökar. Detta bör beaktas vid eventuell läns-pumpning i samband med exempelvis byggnation. Länshållningsvatten ska hanteras enligt följande:

- Om länshållningsvattnet ska släppas på dagvattennätet eller till närliggande recipient ska det alltid provtas och analysvaren rapporteras innan det får släppas ut. Provtagning krävs inte om länshållningvattnet ska infiltreras lokalt och det inte föreligger någon lokal föroreningsrisk (i området kring provpunkt 12 föreligger föroreningsrisk, så där ska även länshållningsvatten som infiltreras lokalt provtas).
- Länshållningsvatten som ska släppas på dagvattennätet eller till närliggande recipient ska först genomgå ett sedimentationssteg, exempelvis genom att vattnet i låg hastighet kan passera genom containrar. Det är viktigt att verksamhetsutövaren har beredskap för de mängder som kan uppkomma.
- Inget länshållningsvatten får släppas på dagvattennätet utan godkännande från den kommunala VA-enheten och

tillsynsmyndigheten. Ofta är lokal infiltration att föredra för att minska risken för grumling vid utlopp.

Den miljötekniska markundersökningen har avgränsats till de delar av planområdet där förändringar föreslås.

Störningar

Buller

Delar av planområdet är påverkat av trafikbuller från omgivande gator och i form av industriverksamheter söder om Inspektörsvägen. Planförslaget säkerställer därför tillräckliga avstånd till störningskällorna och i vissa lägen även särskilda åtgärder som behövs för att bebyggelsen ska bli lämplig för bostadsändamål.

Möjligheterna till uppförande av bostäder har bedömts efter riktvärdena i Trafikbullerförordningen SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359 och Boverkets rapport 2015:21 *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning*.

Förordningen fastställer riktvärden för buller från spår- och vägtrafik som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

En bullerutredning (*WSP, 2023-02-24*) visar på att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå från trafikbuller beräknas uppfyllas vid samtliga fasader. Det betyder att det inte finns några hinder från bullersynpunkt för att uppföra bostäder. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå överskrider dock på ett antal fasader som vetter mot Inspektörsvägen, Batterigränd och Divisionsgränd. Balkonger i dessa lägen överskrider då riktvärden för uteplats enligt 3§ i trafikbullerförordningen. Om en gemensam uteplats anordnas i ett läge som uppfyller 3§ kan övriga balkonger/altaner ses som ett komplement. Det finns ytor inom de föreslagna gårdarna som uppfyller riktvärdena och kan iordningställas för att fungera som uteplats åt bebyggelsen. Vägtrafikbuller från Divisionsgränd och Batterigränd ger som mest upphov till 54 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 83 dBA maximal ljudnivå vid fasad.

Bullersimuleringarna är gjorda med uppskattade trafikmängder på gatorna i området. Under hösten 2022 har trafikmätningar genomförts som visar att trafiken är lägre än uppskattningen men har en högre andel tung trafik. Utifrån de genomförda trafikmätningarna bedöms bullersituationen bli bättre än vad som redovisas i utredningen. Bullersituationen är dock fortsatt sådan att det behöver ordnas en gemensam uteplats som uppfyller kraven i 3§ i trafikbullerförordningen.

Väg	ÅDT (antal fordon)	Andel tung trafik (%)	Hastighet (km/h)
Inspektörsvägen	5 435	10	40
Batterigränd	1 521	5	40
Divisionsgränd	1 521	5	40
Odenskogsvägen	3 588	10	40
Vallvägen	3 588	10	40
Chaufförvägen	3 588	10	40

Tabell som redovisar antagna trafikmängder på gatorna i området, målår 2040. Bild: WSP AB.

Väg	ÅDT (antal fordon)	Andel tung trafik (%)	Hastighet (km/h)
Inspektörsvägen	2989	12	40
Batterigränd	899	6	40
Divisionsgränd	899	6	40
Odenskogsvägen	1444	16	40
Vallvägen	1040	21	40
Chaufförvägen	1849	17	40

Tabell som redovisar uppmätta trafikmängder på gatorna i området, uppräknat till målår 2040. Bild: WSP AB.

För att säkerställa att riktvärden för ljudnivåer inomhus uppfylls avseende störning från bullerkällor utomhus bör en akustiker dimensionera ytterväggar och fönster i projekteringsskedet. Detta är av särskild vikt när ljudnivåerna utomhus överskrider ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA vid fasad.

Ljudnivåer från närliggande industrier söder om planområdet klarar riktlinjerna för zon A enligt Boverkets rapport 2015:21. Prognosticerade värden vid fasad är som högst 47 dBA dagtid och 44 dBA kvälls- och natttid. Bullerberäkningen för industri- och verksamhetsbuller har gjorts med hjälp av schablonvärden enligt Centrum för arbets- och miljömedicin vid Stockholms läns landstings rapport 2016:04, *Kartläggning av bullerfria områden - Metodbeskrivning för Stockholms län*.

Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå i dBA		
	Dag kl. 06–18	Kväll (18–22) lör-, sön- och helgdag (06– 18) L_{eq} dag + kväll (06–22)	Natt kl. 22–06
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer	50	45	45
Zon B* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas	60	55	50
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60	>55	>50

Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet enligt Boverkets rapport 2015:21. *Gränsvärde utomhus vid bostadsfasad. Bild: WSP AB.*

De östligaste av de befintliga bostäderna inom planområdet ligger nära Körfältsvägen. Körfältsvägen planeras i samband med utbyggnad av ny handel inom fastigheten Betongen 1 norr om planområdet göras om till bussgata, och beräknas därför ha mycket låga trafikmängder prognosåret 2040. Den bullerutredning (Norconsult 22-08-29) som tagits fram i samband med detaljplanen för Betongen 1 visar på att gränsvärdet på 55dBA för befintlig bebyggelse beräknas klaras för samtliga bostäder längs Körfältsvägen under prognosåret.

Luft och lukt

Kommunen har mottagit klagomål om lukt från boende på Körfältet gällande verksamheter söder om Inspektörsvägen. Kommunen bedriver löpande tillsyn av verksamheterna och lukt får bara förekomma tillfälligtvis, och inte utgöra olägenhet för de närboende.

Den tillkommande bebyggelsen är placerad något närmare Odenskogs industriområde är befintlig bebyggelse, men befinner sig inom spannet 50-100 meter från industrifastigheterna, vilket gör att den föreslagna bebyggelseplaceringen bedöms som godtagbar.

Reservanläggning fjärrvärme

Jämtkraft har en reservanläggning för fjärrvärmenätet strax väster om planområdet inom fastigheten Väghyveln 10. Anläggningen används sällan, och bedöms inte medföra några störningar för befintlig bostadsbebyggelse.

Räddningstjänst

Brandvatten

Det finns brandposter med tillräcklig kapacitet (flöde minst 20 l/s) för den föreslagna bebyggelsen i änden av Divisionsgränd och Batterigränd. Anordnande av djupbehållare för avfall och nya sophus vid vändplanerna behöver samordnas med brandposternas placering.

Utrymning och uppställningsplats

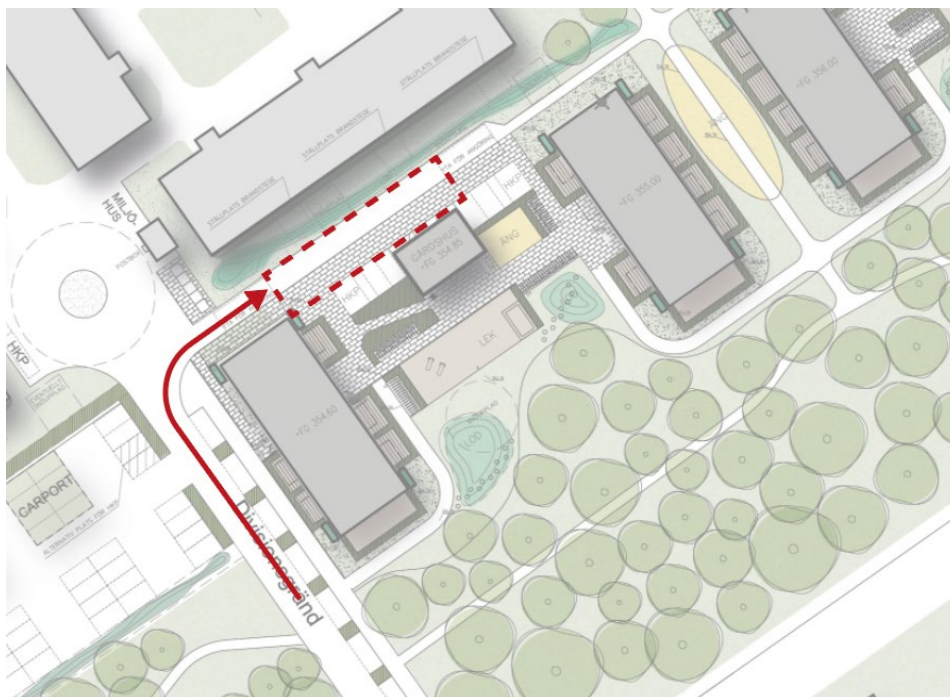


Bild som visar föreslagen infartsväg och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon. Illustrationsplan: Arkitekterna Krook & Tjäder AB.

Angöringsvägarna in från lokalgatorna föreslås fungera som uppställningsplats för räddningstjänstens fordon, på så sätt nås den nya bebyggelsens entréer inom ca 25 meter. För att räddningstjänstens fordon ska kunna komma in på angöringsgatorna behöver infarterna utformas så att 7 meters svängradie klaras.

Bebyggelsen föreslås utformas med TR2-trapphus som kan fungera som bostädernas enda utrymningsväg. Räddningstjänstens utrustning kommer därför inte behöva användas vid utrymning. Det innebär att utrymmet mellan de två innersta husen inte behöver vara tillgängligt för räddningstjänstens fordon.

I det fall en annan teknisk lösning för trapphusen väljs i genomförandeskedet behöver behovet av räddningsvägar ses över. Men i och med att utrymmet mellan de två innersta husen är planlagt som mark som inte får bebyggas bedöms det finnas goda förutsättningar för att ordna utrymning därifrån om det behövs. Åtkomst på alla sidor av bebyggelsen är

generellt sett bra, men ställer högre krav på utformning av gång- och cykelvägen i det inre utrymmet samt på snöröjning av den.

Om LSS-boende i mer än en våning ordnas i den föreslagna bebyggelsen behöver utrymningstrappa från övre plan ordnas. Planen möjliggör detta mot gårdssidan genom att det finns en viss marginal i byggrättens bredd.

För befintlig bebyggelse inom planområdet har Räddningstjänsten samma möjligheter till åtkomst som i dagsläget. Det kan uppstå behov av att ordna uppställningsplats för utrymningsstegar längs den befintliga bebyggelsens fasader, något som planen möjliggör.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det finns tillräcklig kapacitet i det befintliga ledningsnätet för påkoppling av de föreslagna bostäderna, både vad gäller spillvatten och dricksvatten.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för planförslaget (*Sigma 2022-09-08*). Utgångspunkten för kommunens arbete med dagvatten i den typ av bebyggelse som föreslås är att ett 2-årsregn ska kunna renas och fördröjas inom de enskilda fastigheterna och ett 20-årsregn ska kunna fördröjas inom planområdet.

För planområdet har ett avsteg från kravet på att redovisa en fördröjning av 20-årsregn gjorts för att istället utnyttja de möjligheter till rening och trög avrinning som befintlig naturmark i planområdet ger. Vid flödesberäkningar har en klimatfaktor på 1,25 använts. I första hand ska dagvatten omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar.

Marken i området är tät och har låg infiltrationsförmåga. I dagsläget avvattnas de asfalterade parkeringsytorna och gräsytorerna närmast befintliga bostadshus direkt till det kommunala dagvattennätet utan någon mellanliggande rening eller fördröjning. Skogsmarken avrinner mot sydväst och nordöst med en vattendelare mellan Batterigränd och Trossgränd. Den befintliga skogen har en positiv inverkan på dagvattenhanteringen idag genom att den tar upp vatten och att trädkronorna fördröjer vattendnedkomsten.

Kvartersmarken ligger genomgående på högre belägen mark än skogsmarken, och det föreslagna dagvattensystemet är uppbyggt så att 2-årsregn renas och fördröjs med hjälp av nedan listade åtgärder inom kvartersmarken för att sedan brädda antingen till dagvattennätet eller till skogsmarken.

De dagvattenåtgärder som föreslås på kvartersmark är:

- Gröna tak på carports och förråd, och regnbäddar i anslutning till nya bostadshus för att hantera takavvattning

- Nedsänkta regnbäddar, fördröjningsytor eller diken för att hantera markavvattning

Diken kan göras med varierande djup och bredd beroende på vilken underbyggnad de ges, och om de är avsedda att fördröja vatten eller enbart leda det vidare till en fördröjningsyta. En underbyggnad med kross gör att dikenas öppna volym kan göras mindre och att de blir ett mindre iögonfallande inslag i utemiljön. Marken i planområdet är dock inte gynnsam för djupa sådana magasin på grund av markens låga infiltrationsförmåga och den höga grundvattennivån.

Större delen av planområdets allmänna platsmark utgörs av skogen utmed Inspektörsvägen. Här föreslås inte några anlagda åtgärder för att fördröja ett 20-årsregn, utan avsikten är att naturmarken ska omhänderta dagvatten utan några större ingrepp i den befintliga naturen. Detta bedöms som en god lösning eftersom naturmarken ligger nedströms från övriga delar av planområdet och dagvatten på ett naturligt sätt kan brädda dit vid större regn. Marken antas även ha låg infiltrationsförmåga, men avrinningsmönstren är meandrande och bedöms överlag ge en trög avrinning genom skogen. Det bedöms som en riktig prioritering att avstå från att anlägga fördröjningsåtgärder i skogen eftersom dessa skulle behöva göras grunda och över relativt stor yta, och därigenom innebära stora ingrepp i naturmarken. Bräddpunkter till naturmarken behöver studeras noga så att de hamnar i punkter som är gynnsamma sett till de vidare avrinningsvägarna. Dagvattenutredningen pekar på att skogsområdets västligaste och östligaste del är problematiska ur den här aspekten eftersom rinnvägarna därifrån är relativt korta innan de når angränsande gator. Dessa punkter behöver uppmärksammas särskilt i vidare utredning.

Längs lokalgatorna föreslås att diken anläggs och kantsten tas bort för att fördröja dagvatten. En förändrad dagvattenlösning för lokalgatorna bedöms bli aktuell i samband med att de breddas och byggs om. Utformningen ska studeras i detalj samt samordnas med eventuellt breddad gång- och cykelbana och gatuparkering (se även under *Gator och Trafik*).

Åtgärderna på kvartersmark uppfyller kommunens krav på fördröjning. För planområdet som helhet har det inte utförts någon beräkning av kapacitet att fördröja ett 20-årsregn, men utifrån det som är känt om skogsområdets avrinningsegenskaper bedöms den fördröjande effekten för 20-årsregn vara ändamålsenlig. Föroreningsberäkningarna visar på en förbättrad situation för samtliga beräknade ämnen utom kväve och fosfor som får ett oförändrat värde. Den nya markanvändningen förväntas inte ge upphov till något ökat utsläpp av PFOS. Ämnet har varit förbjudet sedan 2008 och ingen känd källzon med PFOS-föreningar finns inom området

Planområdet ligger högt upp i sitt avrinningsområde och tar bara emot vatten från de närmast anslutande bostadskvarteren, en del av Körfältsparken och en mindre del av bebyggelsen norr om Körfältsparken. Planområdet avvattnas dels mots sydväst med Storsjön som recipient och dels mot nordöst med Lillsjön och Odensalabäcken och slutligen Storsjön som recipient. Fastigheten Väghyveln 9 väster om planområdet har i dagsläget en problematik med instängda områden. Eftersom den föreslagna

dagvattenlösningen har en högre reningskapacitet än nuläget bedöms påverkan på Storsjön, Lillsjön och Odensalabäcken vara positiv.

Ur ett skyfallsperspektiv är området inte särskilt utsatt för inkommande dagvatten, och det som kommer bedöms kunna avledas runt planerad bebyggelse med diken mellan föreslagen och befintlig bebyggelse. Nedströms från planområdet finns en instängd yta i anslutning till bebyggelsen inom Väghyveln 9. För att förbättra den situationen skulle naturmarken i planområdets sydvästra hörn kunna nyttjas till en skyfallslösning för vatten från Stabsgränd och Inspektörsvägen. Det skulle kräva åtgärder i området i form av anpassningar av marknivåer och byggande av rännstensbrunn. Om en sådan åtgärd ska anläggas behöver utredas vidare, men i och med att området planläggs som Natur med kommunalt huvudmannaskap medger planen detta. Diken längs lokalgatorna genom planområdet skulle också förbättra skyfallssituationen nedströms.

I plankartan avsätts utrymme för diken och regnbäddar utifrån de dimensioner som anges i dagvattenutredningen. Utrymmet säkerställs genom bestämmelse att mark inte får förses med byggnad eller parkering, alternativt genom att byggrätt för komplementbyggnad begränsas. En utformningsbestämmelse om gröna tak på carports och komplementbyggnader finns också. Det finns generellt sett god marginal för de föreslagna åtgärderna, men i bebyggelsens förgårdsmark och mellan parkeringsytorna och skogen är utrymmet begränsat. Det innebär att utformning och dimensionering behöver följas upp noga i kommande projektering och bygglovshantering.

Ytorna för dagvattenhantering mellan parkeringar och naturmark är särskilt viktiga för dagvattenhanteringen eftersom de tar emot relativt stora mängder förorenat vatten från parkeringsytorna, och utgör gränsen mellan kvartersmark och skogsmark. De har därför bestämmelsen n₄ som innebär att dagvattendike ska ordnas. Det finns en flexibilitet i bestämmelsen att utforma det som ett öppet dike med varierande grad av underbyggnad eller ett täckdike. För övriga dagvattenåtgärder bedöms det som tillräckligt att utrymme finns avsatt i plankartan eftersom de ligger längre in på kvartersmark med utrymme på båda sidor om sig, vilket ger en handlingsfrihet i hur de utformas.

Dagvattenutredningen har avgränsats till de delar av planområdet där förändringar föreslås.

Värme och kyla

Den föreslagna bebyggelsen går att ansluta till fjärrvärmenätet.

El och IT-struktur

Den föreslagna bebyggelsen kan enligt Jämtkraft anslutas till elnätet utan att ytterligare transformatorstationer behöver anläggas. Den närmsta befintliga transformatorstationen ligger i änden av Batterigränd och har ledig kapacitet samt utrymme för en extra transformator.

Den föreslagna bebyggelsen går att ansluta till stadsnät för fiber.

Det finns möjlighet att vid behov omförlägga ledningar för el, tele och fiberoptik i mark planlagd som gata.

Avfall

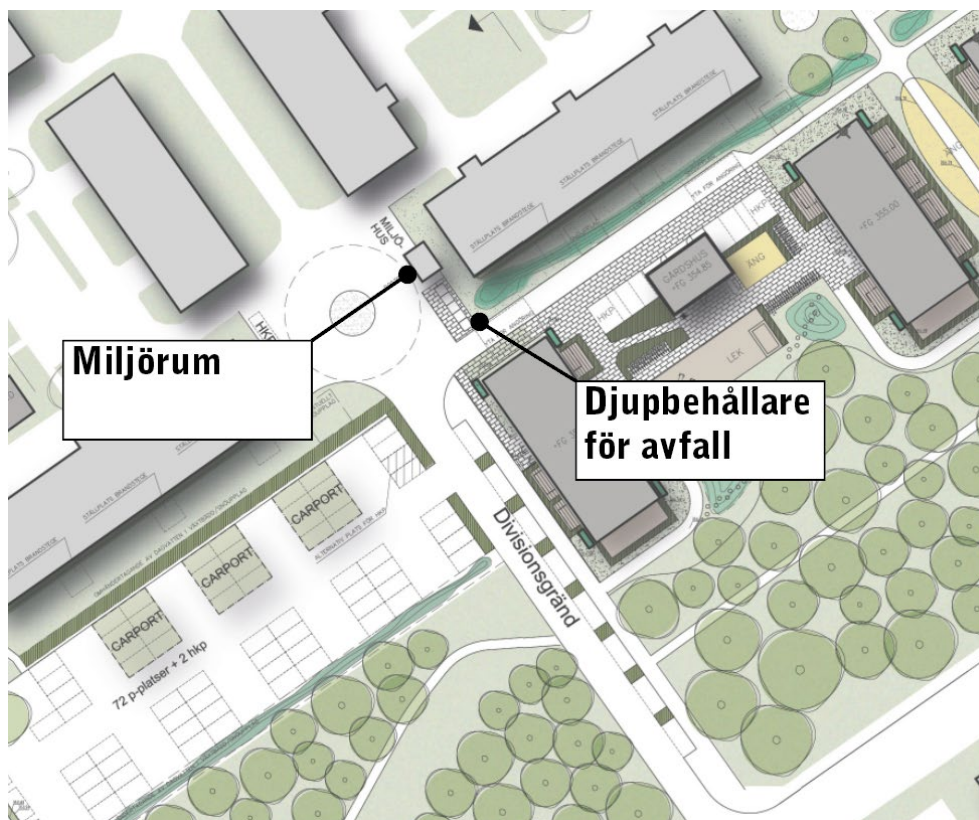
Avfallshantering i området sker idag i miljöhus som angörs via vändplanerna i änden på lokalatorna Stabsgränd, Divisionsgränd, Batterigränd och Trossgränd. Planförslaget innebär att avfallshanteringen i området behöver anpassas till det ökade antalet boende.

Från och med 1 april 2027 införs kvartersnära insamling för alla bostadsfastigheter, men redan 2021 ska 60 % av fastigheterna omfattas av det nya systemet. Förutom kompost och brännbart ska då även hushållens returpapper och förpackningsavfall av de vanligast förekommande materialen forslas bort från respektive bostadsfastighet och inte som idag via återvinningsstationer. Dimensioneringen av avfallsutrymmena i planområdet ska ta hänsyn till detta.

Enligt BBR Allmänna råd 3:422 bör det vara som mest 50 meter mellan entréer i flerbostadshus och insamling av hushållsavfall. Detaljplanen möjliggör olika sätt att lösa avfallshanteringen. En lösning som har studerats är att göra anläggningar med djupbehållare för matavfall, restavfall och förpackningar samt soprum för elavfall vid lokalatornas vändplaner. Hämtning av grovsopor föreslås lösas genom att en container placeras ut med jämna mellanrum. Djupbehållarna har dimensionerats för tömning två gånger i veckan.

Placering av avfallshantering vid vändplanerna innebär ett mindre avsteg från BBR:s allmänna råd om avstånd räknat från de inre av de nya husen. Avsteget medför fördelar eftersom det skapar en samlad och rationell avfallshantering, att läget vid vändplanerna gör att de ligger så till att det är naturligt att passera dem när man lämnar sin bostad och att det innebär att sopbilar inte behöver köra på de nya gårdarna. Andra möjliga sätt att lösa avfallshanteringen är i bottenvåningen på de nya husen eller inne på de nya gårdarna. Anläggningar inne på de nya gårdarna kräver att sopbil kan köra igenom mellan gårdarna.

Vändplaner ska utformas med utrymme för fordon som kräver vändradie 9 meter med 1,5 meter överhäng.



Utsnitt av illustrationsplan visande föreslagna anläggningar för avfallshantering vid vändplan. Motsvarande lösning föreslås vid alla fyra vändplaner. Illustrationsplan: Arkitekterna Krook & Tjäder AB.

Administrativa frågor

Två av byggrätterna samt gården mellan dem har försetts med bestämmelsen a₁ om att startbesked inte får ges förrän markföreningen inom Batteriet 2 har sanerats till känslig markanvändning.

Utökad marklovplikt föreslås för fällning av värdefulla träd inom bostadsgårdarna (a₂) och för förändring av markens genomsläpplighet inom delar av bostadsgårdarna (a₃).

Delar av de föreslagna ytorna för parkering föreslås få en bestämmelse om att marken ska hållas tillgänglig för gemensamhetsanläggning (g₁). Motivet till det är att säkra tillgången till parkering för fastigheterna Batteriet 1 och 2 i det fall någon eller några av fastigheterna i området byter ägare.

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.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

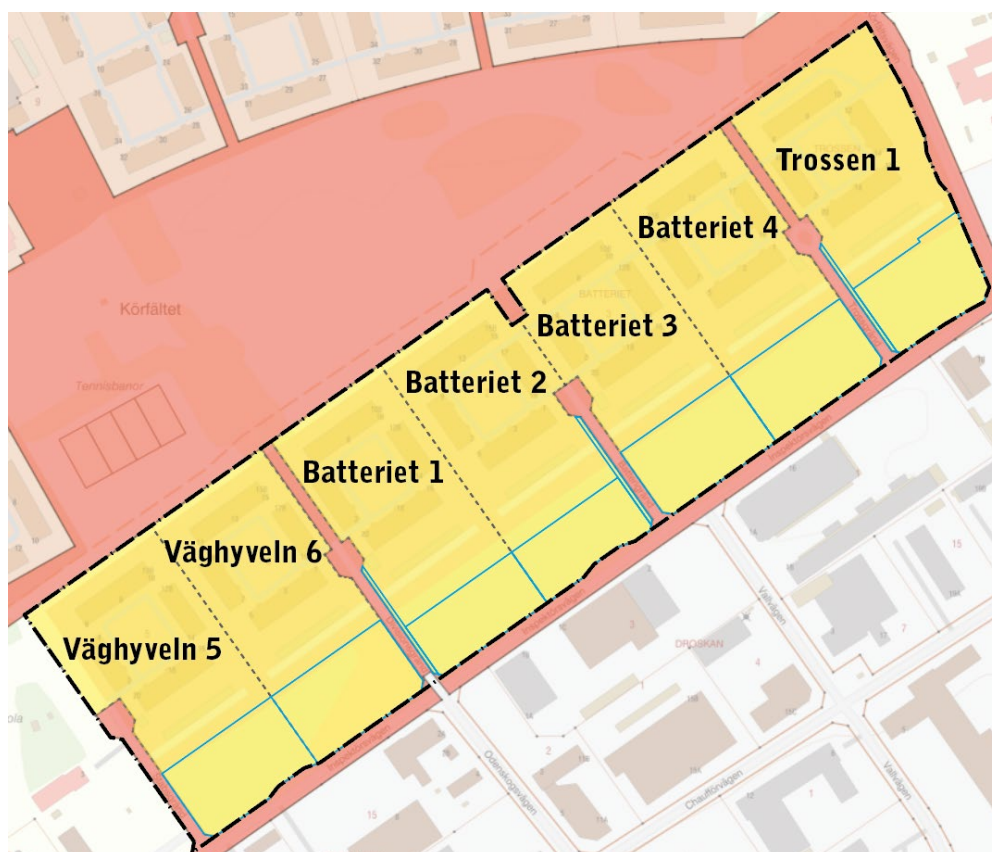
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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

Markförvärv

I dagsläget ligger skogsområdet utmed Inspektörsvägen inom sökandes fastigheter, men eftersom det planläggs som Natur med kommunalt huvudmannaskap ska marken överföras i kommunal ägo. Även mindre markområden utmed Divisionsgränd, Batterigränd och Trossgränd som idag ligger inom sökandes fastigheter föreslås planläggas som Gata med kommunalt huvudmannaskap och föras över i kommunal ägo för att möjliggöra breddning med gångbana.

Fastighetsbildning



Översikt över fastighetsstrukturen i planområdet och föreslagna förändringar. Kommunens fastighet Odensala 14:1 är rödfärgad, sökandes fastigheter är guldfärgade och mark som föreslås lösas in är markerad blå linje.

I dagsläget finns sju bostadsfastigheter i planområdet (guldfärgat i bilden ovanför), de är omgivna av kommunal gatu- och parkmark inom fastigheten Odensala 14:1 (rödfärgat i bilden ovanför) och till en mindre del av fastigheten Odensala 13:1 i korsningen mellan Divisionsgränd och Inspektörsvägen.

Detaljplaneförslaget innebär att mark från fastigheterna Väghyveln 5-6, Batteriet 1-4 och Trossen 1 ska föras över i kommunal ägo.

Fastighetsreglering föreslås göras genom att naturmark och mark för breddade lokalgatorna förs till Odensala 14:1. Mark som ska överföras i kommunal ägo är markerad med blå begränsningslinje i bilden ovanför och har en yta om cirka 29 200 kvadratmeter.

Kostnaderna för fastighetsreglering i samband med utbyggnad av planen föreslås delas mellan kommunen och exploitören i enlighet med exploateringsavtal. Ansvaret för att ansöka om lantmäteriförrättning ligger på kommunen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom planområdet gäller fastighetsindelningsbestämmelser från 1969 med akt nummer: 2380K-32/1969, 2380K-239/1969 och 2380K-242/1969. Dessa styr fastighetsindelningen i området till nuvarande uppdelning i sju separata

fastigheter. Eftersom planområdet omfattar fastigheterna Väghyveln 5-6, Batteriet 1-4 och Trossen 1 i sin helhet kommer de gällande fastighetsindelningsbestämmelserna upphävas i samband med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsindelningen kan komma att ändras i samband med genomförandet av detaljplanen, till exempel genom att de olika bostadsfastigheterna slås samman till en eller flera större. Avsikten med en sådan sammanslagning är att kunna samordna parkering och solenergiproduktion inom bostadsområdet på ett bättre sätt än idag. Om och hur en sådan förändring av fastighetsindelningen ska göras är inte bestämt, men detaljplanen möjliggör det.

Konsekvenser för respektive fastighet

Väghyveln 5-6, Batteriet 1-4 och Trossen 1

- Delar av fastigheterna planläggs som Natur med kommunalt huvudmannaskap och delar som Gata med kommunalt huvudmannaskap, detta medför att marken ifråga kommer överföras i kommunal ägo i samband med ett genomförande av detaljplanen. Den framtida fastighetsbildningen föreslås göras genom att mark som löses in förs till kommunens fastighet Odensala 14:1. Tabellen nedan redovisar konsekvenser för respektive fastighet.
- Eftersom planförslaget innebär att befintlig parkering på Batteriet 1-2 bebyggs behöver detaljplanen säkerställa att parkering hålls tillgänglig för boende på dessa fastigheter i det fall någon eller några av fastigheterna i planområdet skulle byta ägare. Det kan göras på olika sätt, exempelvis genom avtal mellan framtida köpare och säljare. I det fall tvist mellan framtida köpare och säljare skulle uppstå kan tillgången till parkering lösas genom att en gemensamhetsanläggning som innefattar delar av parkeringarna på Väghyveln 5-6, Batteriet 3-4 och Trossen 1 bildas.

Fastighet	Konsekvens
Väghyveln 5	Ca 4400 kvm överförs till Odensala 14:1 och planläggs som Natur
Väghyveln 6	Ca 4500 kvm överförs till Odensala 14:1 och planläggs som Natur
Batteriet 1	Ca 3300 kvm överförs till Odensala 14:1 och planläggs som Natur Ca 200 kvm överförs till Odensala 14:1 och planläggs som Gata

Batteriet 2	Ca 3200 kvm överförs till Odensala 14:1 och planläggs som Natur Ca 200 kvm överförs till Odensala 14:1 och planläggs som Gata
Batteriet 3	Ca 4500 kvm överförs till Odensala 14:1 och planläggs som Natur
Batteriet 4	Ca 4500 kvm överförs till Odensala 14:1 och planläggs som Natur
Trossen 1	Ca 4150 kvm överförs till Odensala 14:1 och planläggs som Natur Ca 200 kvm överförs till Odensala 14:1 och planläggs som Gata

Odensala 14:1

- Odensala 14:1 är en stor kommunal fastighet som inom planområdet innehåller de fyra lokalgatorna med vändplaner och gång- och cykelvägarna i Divisionsgränds och Trossgränds förlängning. I samband med ett genomförande av planen kommer fastigheten utökas med ytterligare gatumark längs lokalgatorna och med naturmark enligt tabellen ovan.

Odensala 13:1

- En mindre del av Odensala 13:1 finns inom planområdet, i korsningen mellan Divisionsgränd och Inspektörsvägen. Det föreslås inga förändringar för den fastigheten.

Rättigheter

Inom planområdet finns fyra servitut som alla är till förmån för Jämtkraft AB.

- 23-IM1-70/1246.1 har som ändamål tillträde mm, är till förmån för Jämtkraft AB och belastar Batteriet 1-2
- 23-IM1-68/1566.1 har som ändamål kraftledning (jordkabelledningar, transformatorstation), är till förmån för Jämtkraft elnät AB och belastar batteriet 1-4 och Odensala 14:1
- 23-IM1-71/2838.1 har som ändamål tillträde mm, är till förmån för Jämtkraft AB och belastar Batteriet 3-4 och Trossen 1

- 23-IM1-70/34.1 har som ändamål förbud värmecentral mm, är till förmån för Jämtkraft AB och belastar Väghyveln 5-6

Planförslaget innehåller ett u-område för befintliga allmännyttiga underjordiska fjärrvärmeledningar, det ger ledningshavaren möjlighet att ansöka om ledningsrätt för ledningarna. Ledningsrättshavaren ska stå för förrätningskostnaderna vid en eventuell ansökan.

Tekniska anläggningar och ledningar

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

Östersunds kommun, Avfall VA ansvarar och bekostar utbyggnad av allmänt dricks- spill- och dagvattennät. Den föreslagna bebyggelsen ska anslutas till det kommunala nätet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Varje anslutning debiteras fastighetsägaren en anläggningsavgift (engångskostnad) samt en brukningsavgift (rörlig årskostnad).

Dagvattenåtgärder inom planområdet innefattar framförallt diken och fördröjningsytor på kvartersmark som bekostas av exploatören. En ombyggnad av lokalgator kan innebära att vissa dagvattenanläggningar hamnar på allmän platsmark, kostnader för dessa fördelas enligt exploateringsavtal.

Jämtkraft AB ansvarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar.

IP Only ansvarar för allmänna fiberoptiska ledningar.

Eventuell investeringskostnad för nya brandposter bärs av exploatören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Teknisk förvaltning. Drift och underhållskostnaden belastar Teknisk förvaltning.

Detaljplaneförslaget innebär att en befintlig tele-ledning längs Divisionsgränd och att befintliga elledningar till belysning på parkeringsytorna behöver flyttas. Utöver detta finns risk att ledningar för dagvatten, spillvatten och dricksvatten samt två brandposter i anslutning till lokalgatornas vändplaner behöver flyttas. Dessa ledningsflyttar bekostas av exploatören. Det bedöms som lämpligt att teleledningen flyttas till nytt läge i gatan. Omförläggning ska om möjligt samordnas med ombyggnation av gata.

Det finns elledningsdragning inom naturmarken väster om Divisionsgränd som härrör från när området användes till tillfälliga bostäder. Om de behöver tas bort åligger det kommunen att bekosta det.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Ett genomförande av detaljplanen innebär kostnader för kommunen på grund av inlösen eller köp av Natur- och Gatumark, del av

förrättningskostnaderna för detta, del av framtida ombyggnad av lokalgatorna med gångbanor samt skötsel av denna mark. Genomförandet skapar intäkter genom anslutningsavgifter och bruksavgifter för VA och fjärrvärme. Inlösen av naturmarken säkerställer också kommunens tillgång till långsiktiga värden i form av ekosystemtjänster. Skogsområdet kommer till exempel omhänderta dagvatten från planområdet och därigenom minska behovet av anlagda dagvattenåtgärder.

Exploatören får intäkter genom framtida hyror för bostäder och parkeringsplatser samt genom inlösen av Natur- och Gatemark. Exploatörens bekostar del av ombyggnad av lokalgator, del av förrättningskostnaderna för överförande av mark i kommunal ägo, utbyggnad och ledningsflyttar inom kvartersmark, anslutningsavgifter till allmänna ledningsnät, avgifter för nödvändiga lantmäteriförrättningar samt underhåll, avgifter och taxor kopplade till den framtida driften av bebyggelse och omgivande utemiljöer. Den miljötekniska markundersökningen visar endast på en avgränsad förorening i anslutning till den planerade bebyggelsen, sanering av den bekostas av exploatören.

En tidig kostnadsuppskattning av ombyggnad av lokalgator pekar på en kostnad omkring 1,2 miljon kronor per gata i 2022 års prisnivå. Prisuppgiften är preliminär och behöver indexuppräknas till det år som ombyggnaden genomförs.

Inlösen

Kommunen har både rättighet och skyldighet att på fastighetsägarens begäran lösa in den planlagda naturmarken samt gatemark för breddning av lokalgator enligt PBL 14 kap 14 §. Kommunen ansvarar för fastighetsrättsliga åtgärder kopplade till inlösen av natur- och gatemark.

Drift allmän plats

Eftersom det är kommunalt huvudmannskap på allmän plats (Natur, Gata) inom planområdet ska driften av denna bekostas av kommunen. Andelen kommunal natur- och gatemark föreslås öka och det kommer innebära en ökad skötselkostnad för Teknisk förvaltning, sektor Gata och Fritid. Förekomsten av violett guldvinge innebär att skötseln av delar av naturmarken behöver anpassas så att markens kvaliteter som habitat för arten bibehålls.

Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget innebär att befintlig parkering på Batteriet 1-2 bebyggs. Det innebär att detaljplanen behöver säkerställa att parkering hålls tillgänglig för boende på dessa fastigheter i det fall någon eller några av fastigheterna i planområdet skulle byta ägare.

Det kan göras genom att bilda en gemensamhetsanläggning där boende på Batteriet 1-2 ges rätt att nyttja parkeringsytor på Väghyveln 5-6, Batteriet 3-4 och Trossen 1. En gemensamhetsanläggning behövs först i det fall någon av fastigheterna byter ägare, och behöver inte inrättas så länge fastigheterna

har samma ägare. Tillgången till parkering kan också regleras genom avtalsservitut, om det sker behöver inte heller gemensamhetsanläggning bildas.

Ytor som föreslås utgöra markreservat för gemensamhetsanläggning är försedda med bestämmelsen g_1 i plankartan. Bestämmelsen finns på de ytor som är tänkta för markparkering utomhus (med prickar försedd yta) och innefattar inte de ytor som kan bebyggas med carports. Anledningen till det är att Batteriet 1-2:s behov av parkering bedöms kunna tillgodoses inom ytorna som är avsedda för markparkering utomhus.

Avtal och tidplan

Ett avtal har upprättats mellan Östersunds kommun och sökande för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Därmed tas ingen planavgift ut i bygglovsskedet.

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan Östersunds kommun och sökande, avtalet godkändes av kommunfullmäktige den 28 september 2023 § 153. Syftet med detta avtal är att reglera planens genomförande samt hur kostnaderna för genomförandet ska fördelas mellan parterna. Viktiga frågor i exploateringsavtalet är kostnadsfördelning för ombyggnad av lokalgator, formerna för överföring av mark till kommunal ägo samt fördelning av förrättningskostnader för detta. Enligt exploateringsavtalet ska kostnaderna för genomförandet ska fördelas mellan exploatören och kommunen. Sökande ska enligt exploateringsavtalet betala hela kostnaden för att anlägga gång- och cykelväg längs Batterigränd, och halva kostnaden för att anlägga gång- och cykelväg längs Divisionsgränd.

Detaljplanesamråd genomfördes under hösten 2022, granskning genomfördes våren 2023 och detaljplanen antas under hösten 2023. Byggstart kan preliminärt ske under 2026.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet berörs av följande översiktliga planer och program.

- Översiktsplan Östersund 2040
- Kulturmiljöprogram etapp 2, Tätorter, yttre stadsdelar och landsbygd

Översiktsplan och fördjupande översiktsplaner

Översiktsplan Östersund 2040

Översiktsplanen Östersund 2040 och dess bilagor är kommunens vision och viljeinriktning om hur marken, vattnet och den bebyggda miljön ska användas och bevaras.

Kommunens övergripande mål och vision är:

Ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart Östersund.

Grunden är att den strategiska fysiska planeringen måste rymmas inom de ekologiska ramarna. Kommunen ska sedan sträva efter en socialt hållbar utveckling med de ekologiska ramarna som grund. Ekonomin ska användas som ett medel för att uppnå social och ekologisk hållbarhet utan att påverka dessa aspekter negativt.

Översiktsplanen pekar ut en utvecklingsinriktning för hur staden ska utvecklas och bli mer attraktiv och hållbar. Sammantaget bedöms planförslaget vara i linje med utvecklingsinriktningen, nedan följer en genomgång av de delar av utvecklingsinriktningen som bedöms vara särskilt relevanta för planförslaget.

Skapa en funktionstät struktur

Den föreslagna bebyggelsen innebär ett byggande inom befintlig samhällsstruktur och medger att bland annat befintliga gator, gång- och cykelvägar, kollektivtrafik och service kan nyttjas mer effektivt. Grönstruktur och allmänt tillgängliga friytor är också en del av samhällsstrukturen och planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd från Körfältsparken och rekreationsområdet ÖSK-Spikbodarna.

Erbjud en mångfald av boendetyper

En förtätning ger möjlighet att diversifiera Körfältets bostadsutbud med moderna och tillgänglighetsanpassade lägenheter. Förtätningen gör det också möjligt att förlägga LSS-boende i området och på så sätt blanda upp bostadsbeståndet.

Förtäta staden på ett bra sätt

Översiktsplanen anger att parker, kvalitativa grönområden och gröna/vita stråk inte ska tas i anspråk för förtätning, medan lågkvalitativa grönytor kan bebyggas. En förutsättning för att bebygga grönytor är att de inte bedöms tillföra miljön tillräckliga kvaliteter och att man vid ett ianspråktagande kompenserar genom att höja kvaliteten i kvarvarande grönområden. Den föreslagna förtätningen innebär att gräsytor längs den befintliga bebyggelsen minskas och att en del av skogen utmed Inspektörsvägen tas i anspråk.

Samtidigt säkerställs skogens långsiktiga fortlevnad genom att den planläggs som allmän plats, natur och att kvalitativa gårdsmiljöer skapas kring de nya bostäderna.

Förtätning ska enligt översiktsplanen anpassas till platsens karaktär och ta hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Planförslaget är utformat för att ha ett släktskap med befintlig bebyggelsemiljö på Körfältet men ändå upplevas som en ny årsring

Utveckla stadens attraktivitet

Kölfältet är socialt och ekonomiskt mindre gynnat än staden i genomsnitt och det är därför av särskilt stor vikt att utveckla attraktiva miljöer utifrån invånarnas önskemål och behov. Planförslaget syftar till att göra det genom att bland annat skapa nya utemiljöer som är tillgängliga för de boende i området och möjliggöra för en uppgradering av lokalgatorna.

Utgå från stadens karaktärsdrag

Utbyggnaden av staden ska ta fasta på stadens karaktärsdrag och landskapets förutsättningar. Det innebär att förtätningen måste förhålla sig till Körfältets karaktär i övrigt. Det görs genom att föreslagen bebyggelse utformas med ett släktskap till befintlig bebyggelse och att dess höjd begränsas.

Bygg energisnålt och hållbart

I detaljplan finns begränsade möjligheter att reglera vilken byggnadsteknik som ska användas, men planen möjliggör träbyggnation och anläggande av solceller på tak. Det finns också möjlighet att ansluta den föreslagna bebyggelsen till fjärrvärmenätet och på så sätt få en miljöanpassad uppvärmning.

Kulturmiljöprogram

Kölfältet är ett enhetlig och välbevarat bostadsområde och är utpekad som särskilt värdefullt i *Kulturmiljöprogram etapp 2, Tätorter, yttre stadsdelar och landsbygd*. Värdet består i skalan och enhetligheten som tillsammans med den enkla arkitekturen vittnar om dåtidens byggnadsteknik och planeringsideal. Följande punkter är särskilt viktiga att iaktta varsamhet med:

- Det stora centrala grönområdet
- Kvarterens uppbyggnad
- Gårdarna
- Färgsättning och materialval
- Husens enkla volymer

Den stora Körfältsparken och den enhetliga tegelbebyggelsen är de centrala delarna i områdets kulturhistoriska värden. I och med att den föreslagna förtätningen ligger i områdets utkant och inte förändrar befintlig park eller bebyggelsestruktur bedöms Körfältets kulturhistoriska värden bestå.

Detaljplanen reglerar den tillkommande bebyggelsen så att den har ett

släktskap med övriga Körfältet och inte blir alltför avvikande både vad gäller placering, byggnadsvolym och färg- och materialval.

De kulturhistoriska värdena i befintlig miljö säkerställs genom en varsamhetsbestämmelse och beskrivs närmare under avsnittet *Beskrivning av planförslaget, Kulturmiljö*.

Övriga planer och styrdokument

Plan för naturvård och park

I kommunens sektorsplan för naturvård och park finns tre prioriterade utvecklingsområden: biologisk mångfald, ekosystemtjänster och folkhälsa. Planförslaget bidrar på olika sätt till dessa tre, främst genom att den befintliga skogen planläggs som naturmark med kommunalt huvudmannaskap.

Den biologiska mångfalden gynnas av att kommunen får rådighet över ett skogsområde som idag är i privat ägo. Det möjliggör för kommunen att anpassa skötseln för att öka den biologiska mångfalden genom att till exempel tillföra eller låta död ved ligga kvar.

Planförslaget möjliggör för ekosystemtjänster genom att kvarters- och naturmark samt till viss del gröna tak föreslås användas för dagvattenhantering och att ett bevarande av skogen längs Inspektörsvägen bidrar till rening av luft och klimatutjämning, särskilt för det Odenskogsområdet som innehåller mycket hårdgjorda markytor.

Folkhälsa gynnas av att tillgången till ett bostadsnära naturområde för rekreation och lek säkerställs för framtiden. I *Plan för naturvård och park* finns ett gränsvärde på max 50 m mellan bostäder och mindre grönområden, och 300 m till större grönområden vilket uppnås i planförslaget. Barn- och ungas användande av natur- och parkområden ges särskild vikt i *Plan för naturvård och park*. Skogsområdet kan också fungera som en resurs för omkringliggande skolor och förskolor, och användas i pedagogiken

Plan för trafik

Kommunens sektorsplan för trafik är har fem prioriterade utvecklingsområden: trafiksäkerhet och trygghet, tillgänglighet och framkomlighet, miljö och folkhälsa, demokrati och inflytande och bemötande och kompetens. Av dessa har de tre första koppling till den fysiska planeringen.

Planförslaget innebär att utrymme skapas för utbyggnad av gång- och cykelbana längs lokalgatorna. Det kan vid en framtida ombyggnad av gatorna bidra till utvecklingsområdet Trafiksäkerhet och trygghet genom att cykelnätet kan bli mer ihoplänkat och tryggheten för fotgängare och cyklister kan ökas. En ombyggnad kommer med stor sannolikhet innebära att gatuparkering på hela eller delar av lokalgatorna tas bort på grund av platsbrist. En sådan prioritering har stöd i Plan för trafiks strategi kopplat till Tillgänglighet och framkomlighet, där det anges att gående och cyklister ska

prioriteras före biltrafikanter om de olika trafikslagets anspråk på framkomlighet står i konflikt.

Klimatprogram och klimatstrategi

Klimatprogrammet och Klimatstrategin antogs av Kommunfullmäktige den 26 september 2019. Klimatprogrammet anger att de fossila koldioxidutsläppen ska minska med 100 % till år 2030. Energiförbrukningen ska minska med 30 % till år 2030 och växthusgaserna ska minska med 60 % mellan 1990–2020. Färdmedelsfördelningen i Östersunds tätort ska vara 40 % bil, 20 % kollektivtrafik och 40 % aktiva transporter år 2030. Klimatprogrammet har kompletterats med en klimatstrategi som innehåller prioriterade satsningar under perioden 2019–2023. En av de utpekade åtgärderna är att kommunen ska öka möjligheterna att parkera cyklar säkert både inom Östersunds tätort och vid kollektivtrafikstråk. Kommunen ska också stimulera ett hållbart byggande och föra dialog med byggherrar för att öka användningen av klimatsmarta byggnadsmaterial.

Planförslaget bedöms bidra till Klimatprogrammet och Klimatstrategins målsättningar genom att goda möjligheter för cykelparkering föreslås skapas och att flexibla parkeringstal i enlighet med parkeringspolicyn föreslås tillämpas. Genom att den föreslagna byggnationen är en förtätning inom befintlig struktur bedöms det också finnas goda möjligheter för framtida boende att välja hållbara transportmedel och därigenom bidra till målsättningen om förändrad färdmedelsfördelning.

Strategi för bostadsförsörjning 2021-2025

Bostadsförsörjningsstrategin pekar på att Östersunds kommun i nuläget inte har någon underliggande eller strukturell bostadsbrist. Men fördelningen av bostäder och blandningen i beståndet bör öka för att bättre motsvara efterfrågan på bostäder. Småhus och billiga nyproducerade bostäder är de bostadstyper som framförallt efterfrågas. Strategin pekar också på vikten av en god planberedskap för att ge kommunen utrymme för flexibilitet i planeringen.

Planförslaget innebär ett tillskott av moderna och tillgängliga bostäder i Körfältsområdet. Det breddar Körfältets bostadsutbud och möjliggör flyttkedjor som kan bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

Planen reglerar inte om det är hyresrätter eller bostadsrätter som ska byggas men nuvarande fastighetsägare har för avsikt att bygga små hyresrättslägenheter. Det går därför inte att peka på att den planerade bebyggelsen bidrar till bostadsförsörjningsstrategin genom att öka blandningen vad gäller upplåtelseformer. Däremot bidrar planförslaget till bostadsförsörjningsstrategins mål om att ge förutsättningar för bostadssociala insatser genom att planen utformas så att det är möjligt att inrymma LSS-boenden.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller även parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också. Enligt parkeringspolicyn räknas antalet parkeringsplatser fram utifrån bruttoarean (BTA) för användningen. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovsprövning och planläggning.

Planförslaget utgår från att flexibla parkeringstal används, och att åtgärder som gynnar ett hållbart resande tillhandahålls till både befintlig och föreslagna bebyggelse. Se vidare under *Beskrivning av planförslaget, Gator och Trafik*.

Näringslivsstrategi för hållbar tillväxt 2022-2026

Näringslivsstrategin ska bidra till en hållbar befolkningstillväxt med målet om att bli 75 000 invånare fram till år 2040. Följande fem utvecklingsområden är prioriterade:

- Företagande och arbete i omställning
- Ett bra företagsklimat i hela kommunen
- Platsunika kvalitéer och upplevelser
- Innovation och entreprenörskap
- Kompetensförsörjning

Planförslaget bidrar till området *Kompetensförsörjning* eftersom det innebär att nya bostäder skapas i staden och därigenom förbättrar förutsättningarna för inflyttning.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan 173 *Ändring och utvidgning av stadsplanen för Körfältet och Erikslund mm*, laga kraftdatum 20 maj 1968. Planen anger att kvartersmarken inom planområdet är mark som inte får bebyggas och mark som får användas till parkeringsändamål. Den övergripande markanvändningen för kvartersmarken är bostadsändamål. Lokalgatorna med vändplaner är planlagda som allmän plats, gata.

Detaljplanen innefattar hela Körfältsområdet och reglerar områdets utformning enligt dåtidens rådande planeringsideal. Körfältsvägen och Inspektörsvägen fungerar som matargator varifrån kortare säckgator går in i området till en krans av markparkeringar. Innanför markparkeringarna ligger i huvudsak bilfria bostadskvarter och den stora Körfältsparken. Områdena för parkering är större än de faktiska parkeringsytor som anordnats och sträcker sig en bit i den befintliga skogen längs Inspektörsvägen.

Parallellt med detaljplanen gäller fastighetsindelningsbestämmelser för Väghyveln 5-6, Batteriet 1-4 och Trossen 1.

Fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs i samband med laga kraft för den föreslagna detaljplanen.

Vattenskyddsområde Minnesgården

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgårdens ytvattentäkt. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. 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.



Planområdet ligger inom primär skyddszon för vattenskyddsområde (markerat med svart linje). Ungefärligt läge för planområdet markerat med blå linje.

Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringsämnen, dagvatten, miljöfarlig verksamhet, upplag och deponier, täkter, andra schaktarbeten och markarbeten, skogsbruk, djurhållning, vattenbruk, transporter av farligt gods, kalkning eller annan behandling av sjöar, och vattendrag.

Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera

miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas

Ställningstaganden och skälen till bedömningen

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 26 oktober 2022 § 236 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande över kommunens undersökning att ett genomförande av planen ska antas medföra betydande miljöpåverkan om det finns risk för att en population av violett guldvinge påverkas negativt eller helt försvinner. Den utredning om violett guldvinge som tagits fram (*Väg&Miljö, 2022-09-30*) anger att exploateringen inte bedöms vara av sådan omfattning att den kontinuerliga ekologiska funktionen för arten äventyras, och kommunen delar den bedömningen. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömning bifogas.

I övrigt angavs i undersökningen anpassning till den befintliga bebyggelsen på Körfältet och eventuella störningar från Odenskogs industriområde bedöms vara de största riskerna för negativ miljöpåverkan kopplade till planförslaget. Framtagna utredningar och förslag visar på att planförslaget ur alla tre aspekter får en god miljö. Se vidare under *Beskrivning av planförslaget - Ny bebyggelse, Hälsa och säkerhet – buller och Hälsa och säkerhet – luft och lukt*.

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 kap MB

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet berörs av riksintresset genom att det ligger inom påverkansområde för civil flygplats och inom påverkansområde för väderradar. Samhällsbyggnads bedömning är att ett genomförande av planförslaget inte kommer leda till skada på riksintresset. Vindkraftverk och bebyggelse högre än 45 m inom sammanhållen bebyggelse är den typ av anläggningar och bebyggelse som kan innebära risk att skada påverkansområdena. Bebyggelse eller anläggningar av den arten ingår inte i planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster.

Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljö kvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljö kvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersund har gränsvärdena överskridits ett flertal gånger under 2020 och 2021 vid mätningar i gatumiljö och kommunen har upprättat en åtgärdsplan med förslag på insatser för att minska halterna av partiklar. Höga partikelhalter kan ofta kopplas samman med trafiken, där partiklar kommer från dubbdäck, uppslitna vägpartiklar, sandning och från förbränningsmotorer.

En utredning av luftkvalitet har genomförts i samband med det pågående detaljplanearbetet för sällanköpshandel på Betongen 1. Utredningen ingår i miljökonsekvensbeskrivning av planförslaget (*Tyréns, 2023-04-14*) och innefattar de delar av planområdet som ligger närmast föreslagna högtrafikerade vägar i Lillänge-området. Detaljplanen för Betongen kommer sannolikt medföra att bilanvändningen ökar. Detta leder i sin tur till att luften påverkas. Enligt den luftkvalitetsutredning som tagits fram kommer de beräknade föroreningshalterna, trots en ökad trafikmängd som inkluderar trafikgenerering från ny bebyggelse i detaljplanen för Väghyveln, inte att överskrida gränsvärdet för miljö kvalitetsnormerna för luft. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster.

Planen är belägen inom avrinningsområde som har Storsjön som slutlig recipient. Större delen av planområdet avvattnas direkt mot Storsjön, men en mindre del leds först i östlig riktning till Lillsjön för att sedan nå Storsjön via Odensalabäcken.

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikanläggningar och tidigare förorenade markområden. Lillsjön har otillfredställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Odensalabäcken har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Miljö kvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas och renas inom planområdet, och avrinningen mot recipienten ökar inte. Några kända mänskligt tillförda föroreningar av betydelse finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av Storsjöns, Lillsjöns eller Odensalabäckens statusklassning och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras. Planområdet avvattnas idag direkt till dagvattennätet och vidare till recipient, men i och med planförslaget kommer dagvattnet istället passera minst ett reningssteg inom planområdet. Se vidare under *Teknisk försörjning – Dagvatten*.

Eftersom det uppmätts låga halter av klorerade lösningsmedel i grundvattnet är det viktigt att eventuellt länshållningsvatten hanteras på ett miljömässigt godtagbart sätt. Se vidare under *Hälsa och säkerhet, Förorenad mark*.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande från Östersunds kommun

Saga Walldén, Samhällsbyggnad, Plan och Bygg – planfrågor

Emma Odéen, Samhällsbyggnad, Plan och Bygg – bygglovsfrågor

Simon Hammar, Samhällsbyggnad, Plan och Bygg – bygglovsfrågor

Jenny Dahlén Vestlund, Samhällsbyggnad, Plan och Bygg – kulturmiljöfrågor

Johan Persson, Samhällsbyggnad, Miljö och hälsa – störningar från buller och verksamheter

Hanna Modin, Samhällsbyggnad, Miljö och hälsa – förorenad mark och naturvärden/ekologi

Matilda Segersäll, Samhällsbyggnad, Miljö och hälsa – naturvärden/ekologi

Tore Johansson, Teknisk förvaltning, Avfall/VA – dagvatten, VA och avfallsfrågor

Martin Blick, Teknisk förvaltning, Trafik/EL – trafikfrågor

Carola Jonsson, Teknisk förvaltning, Trafik/EL – trafikfrågor

Kerstin Blomqvist, Teknisk förvaltning, Mark/Anläggning – grönstrukturfrågor

Mattias Persson, Teknisk förvaltning, sektor fastighet – frågor om särskilda boenden

Patrik Larsson, Vård- och omsorgsförvaltningen – frågor om särskilda boenden

Jessica Näsström, Kommunledningsförvaltningen, Mark och exploatering –
genomförandefrågor

Medverkande från Krook&Tjäder arkitekter

Jens Setterberg, arkitekt

Monica Tjäder, arkitekt

Agnes Monié, landskapsarkitekt

Lovisa Ohlsson, arkitekt

Medverkande från Rikshem AB

Robin Ljunggren Bergström

Östersund den 11 oktober 2023

Maria Boberg

Stadsarkitekt

Ivar Suneson

Planarkitekt

Lina Högberg

TF chef Mark och Exploatering