

Detaljplan för Doktorn 5 och Förvaltaren 2 Påbyggnad av bostadshus norr om Frösöbron Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av Samhällsbyggnad 14 december 2012

Reviderad och antagen av miljö- och samhällsnämnden den 19 mars 2013

Laga kraft den 1 juli 2013

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Särskilda frågor för bygglovet.....	3
PLANDATA.....	3
Läge, Areal, Markägoförhållanden	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan Centrala Frösön.....	4
Tillväxtprogram för Östersund.....	5
Gällande detaljplan F49.....	5
Program för planområdet	5
Behov av miljöbedömning.....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken, MB	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö.....	8
Bebyggelse	8
Friytor	10
Gator och Trafik.....	11
Hälsa och Säkerhet.....	12
Trafikbuller.....	13
Bullerrapport - upprättad av ÅF-Ingemansson	13
Buller – Samhällsbyggnads bedömning	15
Inverkan på miljön.....	15
Teknisk försörjning.....	16
Administrativa frågor	17
GENOMFÖRANDE	17
Tidplan	17
Genomförandetid	17
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Tekniska frågor	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	18
REVIDERING	18

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Östersunds bostäder har ansökt om en ny detaljplan för fastigheterna Doktorn 5 och Förvaltaren 2 för att skapa möjlighet att kunna bygga på de sju flerfamiljshusen med ytterligare en bostadsvåning. Det skulle tillföra bostadsmarknaden drygt 40 nya lägenheter i ett attraktivt läge nära centrum och Storsjöns strand.

Bostadshusen saknar idag hiss. Vid ombyggnaden kommer därför hissar att installeras vilket innebär avsevärt förbättrad tillgänglighet och möjlighet till kvarboende för äldre och rörelsehindrade. Installationerna kommer att kunna utföras i befintliga trapphus utan ingrepp i angränsande lägenheter

Särskilda frågor för bygglovet

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

Naturmiljö, Mark och vegetation

Kulturmiljö

Bostadskomplement / Förråd

Parkering

Räddningstjänst

PLANDATA

Läge, Areal, Markägoförhållanden

Planområdet ligger beläget direkt norr om Frösöbron på Frösön. Detaljplanen omfattar fastigheterna Doktorn 5 och Förvaltaren 2 samt av administrativa skäl angränsande delar av Bergsgatan och Risslersgatan. Förvaltaren 2 och Doktorn 5 ägs av Östersundshem AB. Östersunds kommun äger omgivande gatumark och gångpassagen mellan kvarteren Förvaltaren och Doktorn som länkar samman Bergsgatan med parkområdet vid Storsjön. Planområdets totala areal är ca 3 ha.



Kvarteren Doktorn och Förvaltaren.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Centrala Frösön

Kvarteren Doktorn och Förvaltaren omfattas av översiktsplanen *Centrala Frösön* antagen av kommunfullmäktige 25 juni 1998. I översiktsplanen rekommenderas för planområdet max tre våningar + suterräng. Vidare att fler bostadshus med hiss byggs för att öka tillgängligheten.

Översiktsplanens riktlinjer är dock inte bindande, tillgången på mark i centrala lägen är ytterst begränsad och andelen lägenheter i flerbostadshus med hiss är låg. En förtätning kan därför vara motiverad då det skapas ett tillskott av lägenheter och projektet även innebär en ökad tillgänglighet i befintliga bostäder i ett mycket centralt läge som erbjuder bra utemiljöer med närhet till Storsjön. Närheten till stadens service ger även förutsättningar för minskat bilberoende.

Tillväxtprogram för Östersund

Östersunds kommun har ett tillväxtprogram för perioden 2009-2013. Programmet pekar ut några utvecklingsområden som ska skapa tillväxt de närmaste åren. *Befolkningen ska öka. Antalet arbetstillfällen ska öka. Fler besökare.* För att uppnå målen redovisar tillväxtprogrammet några utvecklingsområden:

Bygga fler bostäder

Bostadsmarknaden har under ett antal år varit en trång sektor för den befolkningsmässiga utvecklingen och för att kunna möta den fortsatta urbaniseringen måste fler bostäder byggas. Detta är en förutsättning för att Östersund ska kunna växa och bli mer attraktiv för befintliga och potentiellt nya invånare. Utveckling av nya och befintliga bostadsområden kommer att höja stadens attraktionsvärde och möjliggör en ökad inflyttning till Östersund.

Detaljplanen bidrar till en positiv samhällsutveckling ur ett tillväxtperspektiv.

Gällande detaljplan F49

Kvarteren Doktorn och Förvaltaren omfattas av detaljplan F49, fastställd 1 mars 1968. Detaljplanen är strikt reglerad avseende bland annat områdets disposition och byggnadernas proportioner, det vill säga förhållandet mellan byggnadernas höjd, bredd och längd men även avståndet mellan huskropparna/gårdsrummets storlek. Byggnadshöjden enligt gällande plan är begränsad till tre bostadsvåningar exklusive suterrängvåning/källarvåning.

- *En ny detaljplan krävs för att bostadshusen ska kunna byggas på med ytterligare en bostadsvåning till fyra våningar.*

Program för planområdet

I enlighet med miljö- och samhällsnämndens beslut 2009-09-23, § 269, genomfördes ett programsamråd mellan 3 - 26 oktober 2009. Programmet omfattade då även fastigheterna Dalhem 3 samt Befälhavaren 3 och 7, söder om Frösöbron. Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2009-11-18, § 342, att godkänna programmet som underlag för fortsatt planarbete. Vidare beslutades att dela upp planområdet i två separata planer. Östersunds bostäder har efter plansamrådet dock valt att endast låta pröva en planändring som omfattar kvarteren norr om Frösöbron, Doktorn 5 och Förvaltaren 2.

Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en behovsbedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att det inte föreligger någon risk för betydande miljöpåverkan. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 7 november 2011, § 303, att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i Miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer och handlar om kvaliteten på utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Detaljplanen ligger inom område som berörs av följande riksintressen:

Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden). Riksintresset består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalvfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse.

Detaljplanens genomförande påverkar inte något av detta negativt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare.

Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft bedöms inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen. Det centrala läget innebär ett minskat bilberoende vilket är positivt ur miljö hänsyn.

Fisk- och musselvatten

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Genomförandet av planen bedöms inte påverka Storsjöns vatten på ett negativt sätt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Kvarteren Doktorn och Förvaltaren har relativt stora och klart avgränsade gårdsbildningar som öppnar sig mot öster och det allmänna parkstråket utmed Storsjön. Genom bebyggelsens orientering i ett radiellt/solfjäderformat mönster, byggnadernas höjd och avståndet mellan bostadshusen får gårdarna goda solförhållanden. Inom kvarteren finns ett förhållandevis stort inslag av högresta tallar, vissa helt nära bostadshusen, som tillsammans med bebyggelsens enhetliga utformning bidrar till områdets speciella karaktär. Ambitionen bör därför vara att så långt möjligt bevara dessa tallar.

- *Detaljplanen föreskriver att på gårdarna får mindre byggnader och anläggningar ordnas för de boendes utevistelse, lek och rekreation*
- *Detaljplanen föreskriver lov för trädfällning*
- *Detaljplanen föreskriver under "parkering" att parkeringsytorna ska delas upp genom planteringsåtgärder (stamträd etcetera) för att undvika stora sammanhängande asfaltytor.*

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Före 1975 upphörde strandskyddet att gälla när en detaljplan fastställdes av länsstyrelsen. Gällande detaljplan fastställdes 1967. Enligt 7 kap Miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ändras. I den nya detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs inom all kvartersmark för bostäder som ligger inom 100 meter från strandlinjen.

Särskilda skäl enligt 7 kap miljöbalken (och andra skäl) som kommunen bedömer föreligger för ett upphävande av strandskyddet:

- *området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*
- *bebyggelsen är väl avskild från området närmast strandlinjen*
- *en allmän gångväg finns utlagd mellan kvarteren Doktorn och Förvaltaren som en förbindelseväg mellan Bergsgatan och strandområdet*

Geotekniska förhållanden

HABELIA Bygg & Cadteknik AB har 2008-10-30 på uppdrag av Östersundshem utrett de geotekniska förutsättningarna, markens bärighet och byggnadernas konstruktion avseende påbyggnad av en våning. Slutsatsen är att det inte finns några hinder att bygga på en våning på befintliga byggnader. "Efter en genomgång av den geotekniska undersökningen från 1969 har tillåten markpåkänning satts till max 150 kPa. Idag är det ganska jämn fördelning mellan de olika sulornas grundtryck i byggnaden, trycket ligger mellan 60-80 kPa på de flesta sulor".

Solförhållanden

Bostadshusens byggnadshöjd ökar med ca 3 meter. Den ökade byggnadshöjden innebär ökade skugglängder.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

I översiktplanen beskrivs de så kallade "vithusen" som byggnader med miljömässigt och arkitektoniskt värde. Vithusen präglas av ett enkelt formspråk och ger en speciell karaktär kring brofästet. Bebyggelsen är ett fint exempel på 1970-talets arkitektur. Det är karaktäristiskt för sin tid i val av material och utformning. Det är därför av största vikt att de planerade påbyggnaderna utförs med stor varsamhet och hänsyn till områdets och byggnadernas arkitektur så att dess karaktär bevaras.

Byggnaderna är väl inplacerade i terrängen ovanför strandparken och uppförda i tre våningar med källarvåning/suterräng. Arkitekturen är väl sammanhållen avseende form, material och detaljer. Fasaderna är i ljus puts, fönsterkarmar och bågar av trä är målade i en mörkbrun kulör. Taken är "platta" med en svag lutning mot invändiga takbrunnar.

Vidare planerar Östersundshem även utvändigt tilläggsisolering av fasaderna. För att behålla husens karaktär flyttas fönstren ut i fasad. Byggnaderna ska även fortsättningsvis ge intryck av att ha "platta" tak. Övriga exteriöra åtgärder är nya ventilations- respektive hissutrymme på taken. En grundläggande förutsättning för projektet är att områdets karaktär och särart inte förvanskas. De planerade åtgärderna ska genomföras med stor varsamhet.

- *Områdets och byggnadernas karaktär får inte förvanskas. Det slutliga intrycket efter genomförda exteriöra åtgärder ska inte vara "märkbara"*
- *Utformningen av tekniska utrymmen, som t ex fläktrum, kräver särskild omsorg*

Bebyggelse

Ett genomförande av detaljplanen innebär att:

- *ca 40 nya lägenheter skapas*
- *hiss installeras i varje trapphus för att uppfylla kravet på tillgänglighet*
- *fasaderna tilläggsisoleras för ökad komfort och lägre energiförbrukning*
- *nya ventilationsanläggningar installeras för bättre bostadsmiljö (av utrymmesskäl placeras dessa på taken)*
- *för att tillgodose ett ökat bilplatsbehov anläggs ett parkeringsdäck*

Östersunds bostäder - Kv DOKTORN 5, FÖRVALTAREN 2, Frösön

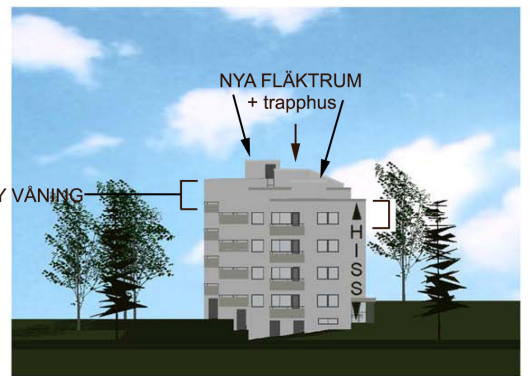
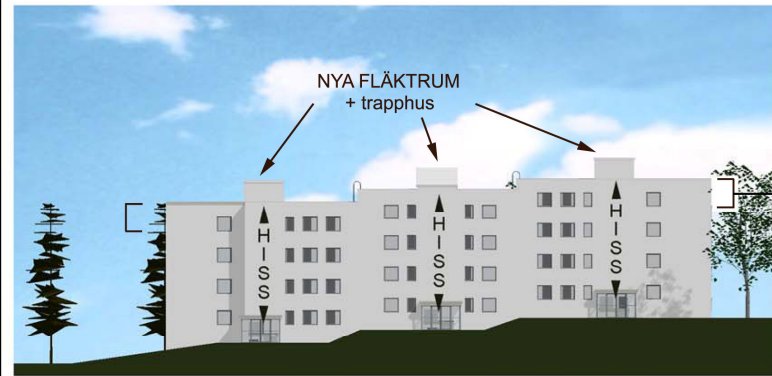
Förslag till påbyggnad med exempel från Bergsgatan 2 A-C

FASAD MOT NORR

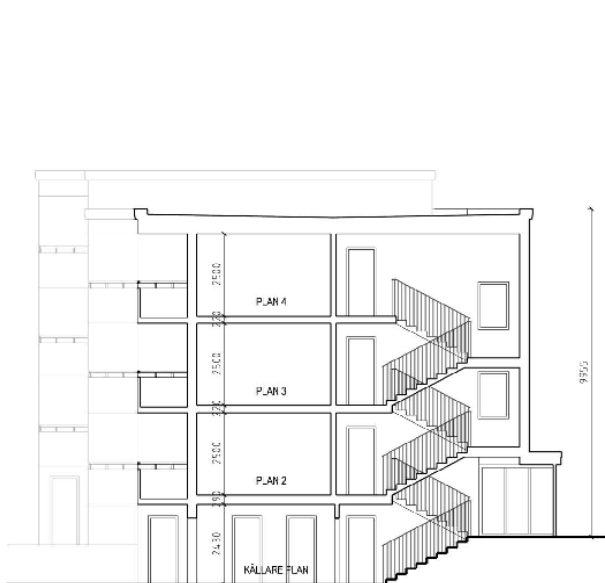
FASAD MOT STORSJÖN



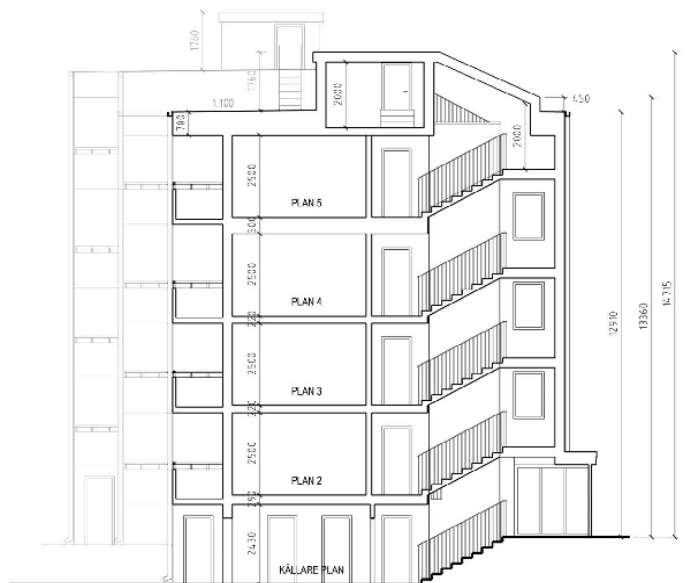
BEFINTLIGT UTSEENDE



EFTER PÅBYGGNAD



Tvärsektion före påbyggnad



Tvärsektion efter påbyggnad

Påbyggnaderna kan bidra till att ge byggnaderna ett något slankare intryck.

Bostäder

Kvarteren Doktorn och Förvaltaren har idag tillsammans 126 hyreslägenheter. Ett genomförande av detaljplanen innebär ett tillskott på ca 40 hyreslägenheter. Av dem är ca hälften lägenheter med 3 RoK och hälften lägenheter med 2 RoK.

Bostadskomplement / Förråd

Tillskottet medför ett ökat behov av lägenhetsförråd, cykelplatser, barnvagnsplatser etcetera. I de befintliga husens källarvåning finns väl tilltagna förråd för barnvagnar och cyklar.

Tillkommande förråd behöver därför endast innehålla yta för övrig förvaring, motsvarande ca 3 m² för lägenhet med 3 RoK respektive ca 2 m² för 2 RoK. De nya förråden föreslås alternativt inrymmas i befintliga skyddsrum, alternativt flyttas barnvagnsförråden till skyddsrummen, och de gamla soprummen byggs om till förråd, eller så förläggs förråden på översta våningsplanen eller i lägenheterna.

Tillgänglighet

Bostadshusen saknar idag hiss. En påbyggnad av bostadshusen innebär att krav ställs på installation av hissar, vilket leder till ökad tillgänglighet för befintliga lägenheter. Hissinstallationerna bedöms kunna utföras i befintliga trapphus utan ingrepp i angränsande lägenheter. Samhällsbyggnad anser att projektet är lämpligt eftersom det innebär väsentligt ökad tillgänglighet i ett befintligt bostadsbestånd, samt ett ökat tillskott av lägenheter i ett mycket centralt läge.

Tekniska utrymmen

För att inte inkräkta på utrymmet för bostäder föreslås detaljplanen medge att tekniska utrymmen för fläktrum respektive hiss får utföras på taken utöver angiven byggnadshöjd. Utbredningen i plan och höjd för dessa utrymmen ska i princip utföras i enlighet med de sektioner och planer som redovisas på plankartan.

Service

Planområdets läge nedanför Hornsbergs centrum och nära Östersunds stadskärna innebär tillgång till offentlig och kommunal service etcetera på bekvämt gångavstånd. Närmaste livsmedelsaffär ligger inom 500 meter.

Friytor

Lek och utevistelse

Flerfamiljshusens har genomgående entréer som vänder sig mot skyddade bilfria gårdar som öppnar sig mot strandparken och Storsjön i öster. De låga garagebyggnaderna sluter gårdsbildningarna mot parkeringsytorna i väster och bidrar till en viss reducering av trafikbullret på Bergsgatan. Samhällsbyggnads bedömning är att området även efter en påbyggnad kommer att erbjuda en skyddad, trygg och trivsamt utemiljö för lek och utevistelse.

Gator och Trafik

Trafik

Planområdet påverkas i olika grad av trafikstörningar och då särskilt från Frösöbron och Bergsgatan. Högsta tillåtna hastighet är 50 km/h på Bergsgatan och 70 km/h på Frösöbron. Trafikbelastningen på Frösöbron är den högsta i kommunen, ca 23 000 fordon / årsmedeldygn. Bergsgatan har ca 9000 fordon/årsmedeldygn. Bergsgatan och Frösöbron klassificeras i huvudvägnätet som huvudgator och Risslersgatan som lokalgata.

Tillskottet av lägenheter innebär en ökad av trafik, dels i form av transporter under byggtiden och dels när projektet är genomfört och lägenheterna tas i anspråk. Samhällsbyggnads bedömning är dock att befintligt gatunät klarar den trafikökning som ett ökat bostadsbestånd skulle alstra.

- *Inga förändringar av gatunätet bedöms nödvändiga vid ett genomförande.*

Cirkulationsplats

Östersunds kommun avser att förbättra korsningen Frösöbrons anslutning mot Bergsgatan – Frösövägen genom att anlägga en cirkulationsplats. En eventuell ombyggnad bedöms kunna genomföras tidigast 2015. Projektet finns inte med i aktuell investeringsbudget.

Parkering

Tillskottet av lägenheter medför ett ökat behov av bilplatser. Bilplatsbehovet föreslås kunna ordnas genom att inom Förvaltaren 2 (ovanpå parkeringsytan) anlägga ett parkeringsdäck med anslutning mot Bergsgatan. Bilplatsbehovet dimensioneras efter ”*Parkeringstal för Östersunds kommun*” antagen av kommunfullmäktige 28 juni 2007. Enligt riktlinjerna gäller 11 bilplatser per 1000 m² bruttoarea (BTA) alternativt 1,1 bilplats per lägenhet.

Genomförs påbyggnaderna innebär det att bilplatsbehovet ska tillgodoses för totalt 168 lägenheter vilket motsvarar ca 185 bilplatser. Idag finns totalt 144 bilplatser inom planområdet. Genom att anlägga ett parkeringsdäck inom Förvaltaren 2 vid Bergsgatan 6a - 8a kan ca 35 nya bilplatser ordnas. Tillskottet skulle innebära totalt 179 bilplatser (ca 1,07 bilplats per lägenhet) vilket ungefär motsvarar det bilplatsbehov som krävs enligt riktlinjerna.

- *Bilplatsbehovet kommer att beräknas enligt kommunens riktlinjer och slutgiltigt avgöras i samband med bygglovprövningen.*
- *Samhällsbyggnads bedömning är kvarterens centrala läge, med centrum inom bekvämt gångavstånd, kan motivera ett mindre avsteg från riktlinjerna.*

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planen omfattar av administrativa skäl även Bergsgatan och Risslersgatan. Bägge gatorna har belysta trottoarer. Mellan Förvaltaren och Doktorn finns en planlagd gågata som ska vara belyst. I parkstråket öster om bebyggelsen ligger en ”rekommenderad cykelväg” (för blandtrafik) som ansluter till huvudcykelstråket söder om Frösöbron (separat cykelväg) som leder vidare in mot stadskärnan

respektive mot Valla. Närheten till prioriterade gång- och cykelvägar inbjuder till ett ökat cykelanvändande.

Kollektivtrafik

Planområdet har tillgång till kollektivtrafik på bekvämt gångavstånd och med god turtäthet. Närmaste busshållplats ligger vid Bergsgatan och trafikeras av linjerna 5 och 9. Vid Trädgårdsvägen, söder om brofästet, ligger en busshållplats som trafikeras av linjerna 1, 3 och 4.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumskrav skall sökas hos Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap, MSB, vid ombyggnad eller tillbyggnad där det finns skyddsrum. Mer information kan fås hos MSB.

Räddningstjänst

Insattiden för räddningstjänsten är kortare ca 10 minuter. Brandposter finns inom området.

I en byggnad där det vistas människor ska det finnas två av varandra oberoende utrymningsvägar. I flerbostadshus är en av utrymningsvägarna via fönster och räddningstjänstens stegutrustning. För byggnader upp till tre våningar kan normal stegutrustning användas men för byggnader över tre våningar krävs åtkomst av räddningstjänstens höjdfordon.

- *Räddningsvägar ska dimensioneras (avseende bärighet) och utformas så att alla lägenheter kan nås av ett höjdfordon, även vintertid. Markens lutning bör särskilt beaktas. Fastighetsägaren ansvarar för att märka ut räddningsvägarna och se till att de alltid är framkomliga.*
- *Acceptabla räddningsvägar ska uppfylla kraven i BBR 5:7*

Samhällsbyggnad gör bedömningen att det är möjligt att anordna räddningsvägar inom kvarteren enligt räddningstjänstens krav, vilket beaktas i byggsamrådet.

Trygghet / Säkerhet

Området ligger i ett exponerat och väl belyst område som passeras av många gång-, cykel- och biltrafikanter vilket bidrar till en känsla av trygghet inom området. Fastigheterna har en bra disposition med parkering ordnad i direkt anslutning mot Bergsgatan vilket innebär att de relativt stora gårdarna är bilfria. Gårdarnas lek- och vistelseytor nås direkt från genomgående entréer. Gångvägarna och entréerna är väl upplysta liksom strandpromenaden genom parkområdet nere vid Storsjön vilket bidrar till en tryggare miljö att vistas i även under kvällstid.

Parkremsan närmast Frösöbron är förbuskat och ger idag ett ovårdat intryck. Området bör därför ses över i samband med genomförandet av de förändringar som planeras. Området vid och under Frösöbron bör även kompletteras med belysning för ökad trygghet.

Trafikbuller

Bostadskvarteren Doktorn och Förvaltaren utsätts för höga trafikbullernivåer. För att uppfylla Boverkets byggregler krävs att tillkommande lägenheter respektive befintliga lägenheter i de mest utsatta lägena studeras särskilt avseende ljudisolering av fasader, fönster och ventilation.

Riktvärden

Riktvärden för trafikbuller fastställdes i mars 1997 av Riksdagen i den så kallade infrastrukturpropositionen 1996/97:53:

Riktvärden som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder:

30 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå inomhus

45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus nattetid

55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad

70 dB(A) maximal ljudnivå på uteplats i anslutning till fasad

Utöver ovanstående ska krav enligt BBR uppfyllas med hänvisning till SS 25267:2004 med tillägg SS 25267:2004 / T1:2009, lägst ljudklass C. Värdet får enligt Svensk standard SS 25267 överskridas 3 gånger per timme.

Allmänna råd för planering inom områden utsatta för trafikbuller

I centrala lägen eller andra lägen med bra kollektivtrafik kan enligt ”Boverkets Allmänna råd för buller i planeringen 2008:1” avsteg från riktvärdena för trafikbuller göras i vissa fall.

Bostadshuset närmast Frösöbrons fäste har ett så exponerat läge att samhällsbyggnad anser det möjligt och lämpligt att tillämpa avstegsreglerna med tyst sida / dämpad sida för att kompensera för en högre bullerstörning vilket gäller för:

- ”centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur”.

Bullerrapport - upprättad av ÅF-Ingemansson

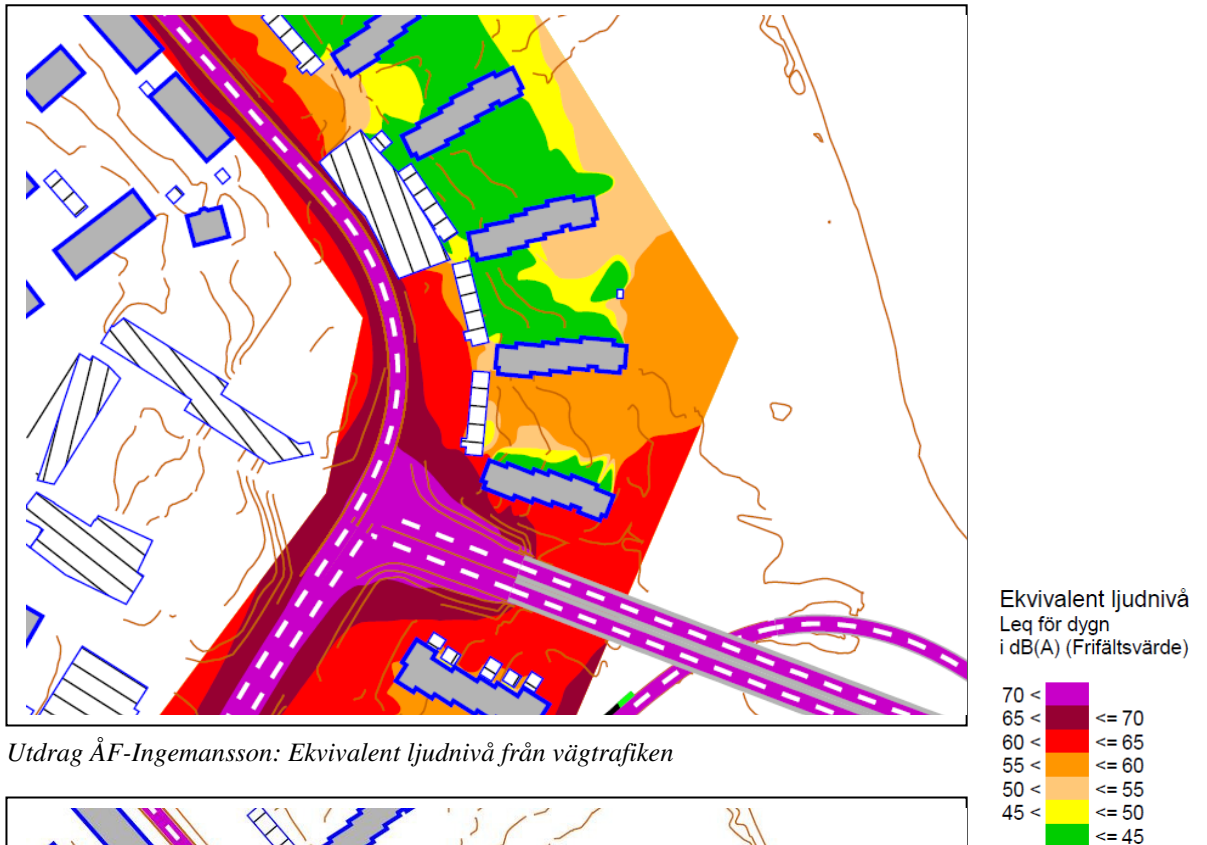
På uppdrag av Östersundshem har konsultföretaget ÅF-Ingemansson, Frösön, upprättat en rapport som belyser förutsättningarna för planerade bostäder med avseende på trafikbullret. Av rapporten framgår de avstegsfall från riktvärdena som tillämpas. Nedan följer en sammanfattning av rapporten:

Byggnaderna utsätts för höga trafikbullernivåer. För att innehålla ljudklass C inomhus enligt Boverkets byggregler för de lägenheter som ska byggas om krävs fönster med ljudisolering R_w 48 i de mest utsatta fasaderna.

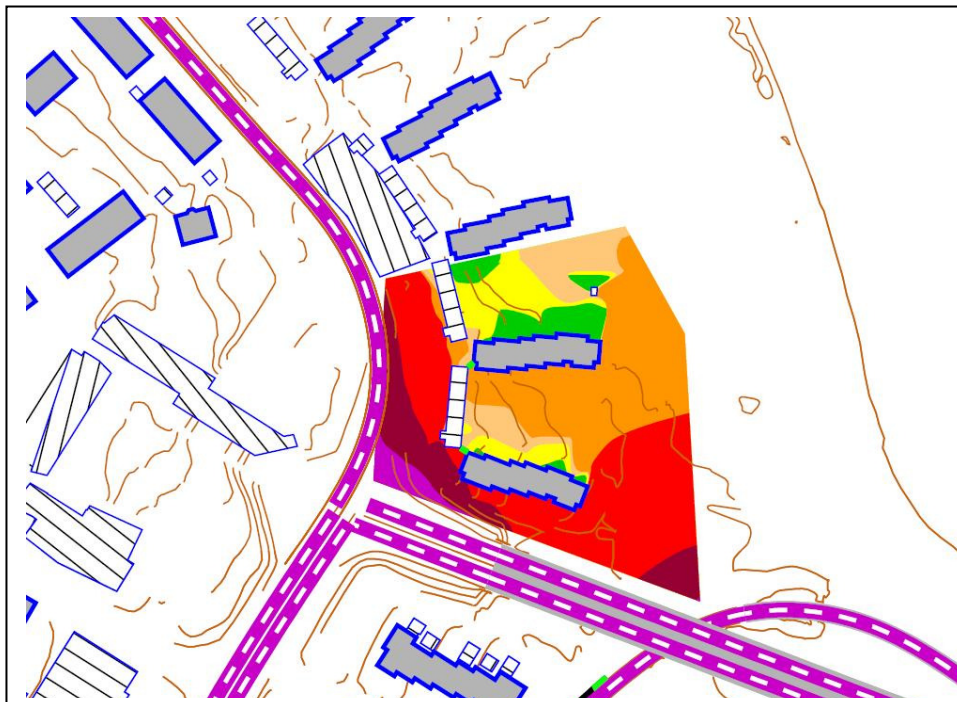
För fem av de sju nordligaste befintliga bostadshusen kan för de tillbyggda lägenheterna mål för trafikbuller vid fasad enligt riksdagsbeslutet uppnås utan speciella åtgärder.

För de två bostadshusen närmast Frösöbron, kan lägenheter enligt avstegsfall B uppnås med lämplig lägenhetsplanlösning. Med lämpligt val av fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas.

Tillgång till en uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå finns på markplan mellan bostadshusen för de sex nordligaste husen. För de två husen närmast Frösöbron fordras en 2 meter hög lokal skärm mellan bostadshusen och garagelängan vid uteplats på gårdssidan.



Utdrag ÅF-Ingemansson: Ekvivalent ljudnivå från vägtrafiken



Utdrag ÅF-Ingemansson: Effekt av ett ca 2 meter högt bullerplank mellan garage och bostadshus

Buller – Samhällsbyggnads bedömning

Samhällsekonomiska och sociala skäl kan i vissa fall motivera att ett område bebyggs med bostäder trots att riktvärdena för buller överskrids.

Samhällsbyggnads uppfattning är att kvarteren Doktorn och Förvaltaren utgör ett sådant exempel där vissa avsteg från ovanstående riktvärden bör accepteras. En komplettering / förtätning i form av påbyggnader innebär att ett relativt stort antal hyreslägenheter skapas i ett mycket centralt läge. Området har tillgång till bra kollektivtrafik, generösa och skyddade gårdsrum, närhet till parkstråk och Storsjöns vatten, faktorer som i hög grad bidrar till en bra boendemiljö och som i viss utsträckning uppväger de olägenheter omgivande trafiken kan orsaka.

Det är dock väsentligt att tillkommande lägenheter och uteplatser utformas så att olägenheterna med hänsyn till bullerproblematiken begränsas. Ambitionen bör vara att klara de riktlinjer som gäller vid tidpunkten för planens genomförande. Målsättningen är att befintliga lägenheter efter renovering (fasad med fönster och uteluftdon / tilläggsisolering och fönsterbyten) ska uppfylla BBRs: krav avseende ljudmiljö inomhus.

Förslag till planbestämmelser avseende buller:

Bestämmelser som endast avser de två bostadshusen närmast Frösöbron

- *Tillkommande lägenheter ska planeras så att minst hälften av sovrummen i varje lägenhet orienteras mot tyst gårdssida.*
- *Enkelsidiga lägenheter ska orienteras mot tyst gårdssida.*
- *Befintliga och tillkommande balkonger ska ses som ett komplement till uteplats på gården. Bullerdämpande åtgärder ska utföras.*

Bestämmelser för hela planområdet

- *Gemensam uteplats samt lekplats ska ordnas på tyst gårdssida och utformas så att störande trafikbuller begränsas och god ljudmiljö uppnås.*

Inverkan på miljön

Utsikt

Påbyggnaden av husen kommer att innebära att utsikten från bostäder på angränsande fastigheter påverkas. Omfattningen är dock svår att bedöma. Samhällsbyggnads uppfattning är dock att begränsad / förlorad utsikt för ett fåtal, måste vägas mot nyttan av ett relativt stort tillskott av bostäder i ett mycket centralt läge, samt att projektet i övrigt innebär ökad tillgänglighet till ett stort antal lägenheter genom hissinstallationer.

Ljusförhållanden

Påbyggnaderna kommer att innebära något försämrade ljus- och solförhållanden. Gårdarnas storlek och avståndet mellan huskropparna är, även i förhållande till planerad byggnadshöjd, förhållandevis stort vilket innebär en begränsad påverkan. För fastigheterna Domaren 2 och 6 blir påverkan något större på grund av det relativt korta avståndet till Doktorn 5. Detta visar sig vid låg solhöjd under vinterhalvåret.

Parkeringsdäcket vid Bergsgatan kommer att byggas över befintlig parkeringsyta och ungefär i samma höjd som befintliga garage. Utförs däcket med öppna räcken bedöms avskärmningen / effekten på dagsljusintaget i markplanens lägenheter bli marginell. Samhällsbyggnad ser en konflikt, men anser samtidigt att en viss begränsning av utsikt eller ljusförhållanden inte kan anses utgöra en sådan betydande olägenhet för omgivningen som avses i plan- och bygglagen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kvarteret ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ledningarna ligger i det befintliga gatunätet. Behovet av kompletterande brandposter utreds av Vatten Östersund i samråd med Räddningstjänsten. För den avloppsledning som har sin sträckning genom området har ett u-område reserverats i planen.

Dagvatten

De förändringar som planeras inom kvarteren bedöms inte påverka områdets avvattning. Planerade åtgärder innebär ej någon utökning avseende andelen hårdgjorda ytor och kommer därför inte att påverka vattenbalansen, dagvattenhanteringen etcetera inom eller i anslutning till området.

El, Värme och kyla

Bostadshusen är anslutna till Jämtkrafts el- respektive fjärrvärmenät. Jämtkraft har under programsamrådet bedömt att det inte finns behov av kompletteringar med anläggningar för el eller fjärrvärme.

Avfall

Sophus för hushållsavfall finns i anslutning till parkeringsytorna. Renhållningen i Östersund har bedömt att den ökade mängden hushållsavfall kan omhändertas genom tätare tömning. Någon utbyggnad / komplettering av sophus bedöms inte nödvändig.

Administrativa frågor

En förutsättning för ett bra resultat vid ett genomförande av planen är att påbyggnaderna, tekniska anläggningar, fasadisolering, fönsterbyten etcetera anpassas till befintlig bebyggelse och utförs på ett varsamt sätt.

- *Av hänsyn till områdets arkitektoniska kvaliteter behålls bygglovplikten i oförändrad omfattning avseende byggnader, anläggningar etcetera.*
- *Av hänsyn till områdets karaktär utökas bygglovplikten avseende skyddsbestämmelse för trädfällning*

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Samråd kring detaljplanen har genomförts under tiden 20 april – 14 maj 2012. Efter samrådet har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse – del 2 (bifogas). Miljö- och samhällsnämnden beslutade därefter på sammanträdet den 30 maj 2012 att detaljplanen ska ställas ut. Utställning pågår under tiden 17 december 2012 – 21 januari 2013. Planförslaget kan därefter tas upp för antagande i miljö- och samhällsnämnden tidigast i februari 2013.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren, Östersundshem AB ansvarar för åtgärder inom den kvartersmark som omfattas av Doktorn 5 och Förvaltaren 2.

Östersunds kommun ansvarar för den allmänna platsmarken inom planområdet.

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar behov av brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

En gemensamhetsanläggning kan bildas för det gemensamma parkeringsdäcket för Doktorn 5 och Förvaltaren 2.

Tekniska frågor

Radonmätning ska utföras i tidigt skede, innan projektering av påbyggnader, fasadisolering, ventilationsanläggningar etcetera.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats med utgångspunkt från illustrationer upprättade av Sweco Arkitekter, Östersund. Östersundshem har genom Ulf Häggrot bidragit med planeringsunderlag. Johan Persson, Samhällsbyggnad, Miljö och Hälsa, har medverkat i de avsnitt som behandlar trafikbuller.

REVIDERING

Delar av hörnet på kvartersmarken mot korsningen Färjemansgatan / Bergsgatan överförs till gatumark.

Östersund den 19 mars 2013

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Carina Andersson
Planingenjör