



Detaljplan för Långreven 3 Nytt flerbostadshus utmed Läroverksgränd Östersunds kommun

Dnr Ädh 1601/2016
Dnr ByggR: P 2016-47



Bild 1. Illustration över planerad byggnad sett från Läroverksgränd

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 27 september 2017
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 8 november 2017
Laga kraftvunnen den 24 september 2018

HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

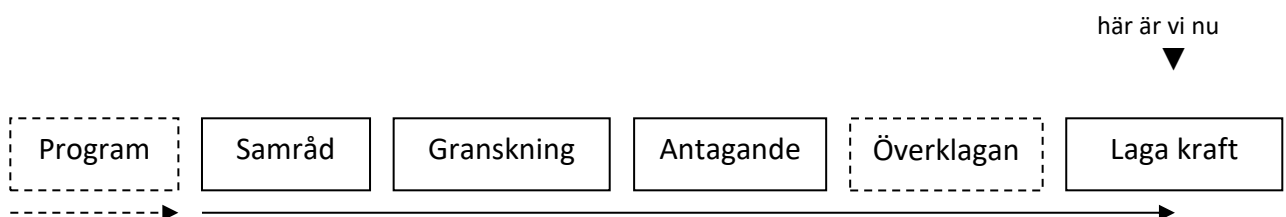
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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.



tidsåtgång ca 9-12 månader

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning.....	5
Areal och markägoförhållande.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Tillväxtplan för 2014-2020	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Behov av miljöbedömning	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Naturmiljö	8
Kulturmiljö.....	10
Bebyggelse	16
Friytor.....	21
Rekreation och Idrott.....	22
Gator och Trafik.....	22
Hälsa och Säkerhet.....	24
Teknisk försörjning.....	26
Administrativa frågor	30
GENOMFÖRANDE.....	31
Tidsplan	31
Genomförandetid.....	31
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	31
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	31
Ekonomiska frågor och konsekvenser	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	32

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet ligger utmed Läroverksgränd samt Litsvägen cirka en kilometer norr om centrala Östersund. På fastigheten finns det idag en befintlig huvudbyggnad, med kontor och bostadslägenheter, och ett garage. Båda byggnaderna är, i Östersunds kommuns kulturmiljöprogram för centrala staden, klassade som särskilt värdefulla.

Planen syftar till att medge ett nytt flerbostadshus utmed Läroverksgränd. Med tanke på att den befintliga huvudbyggnaden är kulturhistoriskt värdefull är det viktigt att den nya byggnaden inte dominerar platsen. Volymen och den arkitektoniska utformningen är därför viktig. Detta säkerställs med planbestämmelser som reglerar att det exempelvis måste vara en indragen översta våning.

Utformningen av sockelvåningen på den nya byggnaden är av stor vikt. Sockelvåningen ska utformas med genombruten fasad.

Den befintliga huvudbyggnaden skyddas från rivning och förvanskning med skyddsbestämmelser. Stora delar av garaget är i mindre bra skick. Det är därför inte aktuellt att skydda hela byggnaden med rivningsförbud respektive förvanskningförbud. För byggnaden säkerställs istället att brandmuren bevaras. Övrig del får rivas.

Det får därmed uppföras en ny byggnadskropp på platsen. Utformningen av den nya byggnaden säkerställs med lämpliga utformningsbestämmelser utifrån den antikvariska förundersökningen som gjorts.

Planen handläggs med PBL 2010:900 uppdaterad till och med 2016:537.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer
 - Två byggnader inom planområdet är kulturhistoriskt värdefulla. Vid bygglovsprövningen måste hänsyn tas till byggnadernas kulturhistoriska värde.
- Gestaltning
 - Det är av stor vikt att fasaden på parkeringsgaraget får en god arkitektonisk utformning.
 - Skarvar får inte vara framträdande i fasaden.

- Dagvatten
 - o Marken ska utformas för att minimera avrinning mot befintlig stödmur i fastighetsgräns mot Långreven 4.
 - o Delar av området får inte asfalteras.
 - o Dagvattenlösningarna ska även innehålla reningsåtgärder.
- Hälsa och säkerhet
 - o Beroende på våningshöjd kommer det att ställas krav på att det blir genomgående lägenheter på den översta våningen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planförslaget ligger en knapp kilometer norr om centrala Östersund. Planområdet angränsar i öster till Litsvägen och i söder till Läroverksgränd. I övriga väderstreck angränsar planområdet till befintliga bostadsfastigheter.



Bild 2. Karta som visar var planområdet ligger.

Areal och markägoförhållande

Planområdet är cirka 1800 kvadratmeter och privatägt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040. Översiktsplanen har ett antal ställningstaganden som är relevanta att beakta för det aktuella förslaget:

- Planering och byggande ska skapa ett attraktivt Östersund med en god bebyggd miljö och hög arkitektonisk kvalitet.

- Översiktsplanen anger att man ska knyta ihop stadsdelar genom att förtäta staden. Förtätning inom den befintliga stadsgränsen innebär kortare avstånd mellan bostad, skola, service och arbete.
- Ny bebyggelse ska koncentreras till lägen som har god tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik.
- Stadsbyggandet ska sträva mot att blanda bostäder, verksamheter och service, gärna i samma kvarter. Vid gator med god genomströmning ska lokaler för verksamheter och handel i bottenvåningarna möjliggöras.
- För att vardagslivet ska fungera så smidigt som möjligt är det viktigt att det finns service och handel i stadsdelarna. I den hållbara staden är det särskilt viktigt att dagligvarubutiker och annan samhällsservice finns i stadsdelarna.
- Gemensamt för all förtätning är att den ska anpassas till platsens karaktär och ta hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden.
- Vid förtätningar ska fortfarande en tydlig skillnad finnas mellan bebyggelsemassa och landmärken så att Östersunds siluett kvarstår.

Planförslaget innebär en förtätning inom ett prioriterat förtätningsstråk. Området har god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. Det aktuella området har redan idag en blandad karaktär med bostäder, skolor, kontor och service i det direkta närområdet. Planförslaget innebär att bostäder och kontor kan blandas inom fastigheten. Planförslaget innebär att nya bostäder byggs i närheten av en stadsdelsbutik för dagligvaror. Det kan bidra till ett ökat kundunderlag för den befintliga dagligvarubutiken. Den nya byggnaden är anpassad till befintlig bebyggelse och kulturhistoriska värden. Planförslaget är därmed förenligt med översiktsplanen Östersund 2040.

De två befintliga byggnaderna i planområdet har pekats ut som särskilt värdefulla i kulturmiljöprogrammet för centrala Östersund. Se vidare rubriken *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer*.

Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. Detaljplanen når de övergripande målen i översiktsplanen genom att den skapar bostäder i ett attraktivt läge.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planförslaget omfattas av *Förslag till ändring av stadsdelsplanen för del av stadsdelen Staden i Östersunds kommun (kv Långreven mm)*. Detaljplanen, som har plannummer 282, vann laga kraft den 12 juli 1985. Planen medger att det på fastigheten får finnas bostäder samt i vissa fall handel. Planen anger att befintlig byggnad ut mot Litsvägen får uppföras i tre våningar till en högsta byggnadshöjd på 345 meter över stadens nollplan. Vind får inte inredas. Parkering ska finnas ut mot Litsvägen.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 14 juni 2017 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogades under samrådet.

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

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värde t består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planförslaget innebär en förtätning i centrala Östersund. Planförslaget påverkar därför inte riksintresset negativt.

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården (Z 27 Östersunds stad). Värde t av riksintresset är arvet från tiden då staden grundades. Värde t består bland annat av den låga trähusbebyggelsen och stenhus i mer storstadsmässig skala, rikt utsmyckade villor samt framträdande byggnader och bebyggelse som hör samman med funktionen som residens- och regementsstad. Värde t består även bland annat av parker och stadens silhuett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet. Planförslaget påverkar inte värdena i riksintresset. Planförslaget skyddar de kulturhistoriska värdena på huvudbyggnaden som är värdebärande för riksintresset. Planförslaget påverkar därför inte riksintresset negativt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläge endast kommuner med mer än 250 000 invånare).

Utomhusluft

Planförslaget innebär en marginell ökning av trafik till och från planområdet. Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen inte så stora miljö effekter eftersom utsläppen av kväveoxider och partiklar beräknas minska under de kommande åren. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så minskar uppmätta bakgrundshalter av olika luftföroreningar. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt ökad användning av alternativa bränslen. Även utbyggnaden av fjärrvärmesystemet inom kommunen har betydelse eftersom det medför att befolkningen till exempel inte behöver

elda med olja. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

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. Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Storsjön. Dagvattnet kommer att tas om hand lokalt. Planförslaget bedöms därför inte påverka miljö kvalitetsnormen negativt.

Vattenförekomst

Miljö kvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. När det gäller kemisk status har Storsjön god status. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Övre delen av fastigheten består av en parkering mot Litsvägen. Längs Litsvägen finns en allé med björkar på båda sidor vägen. På den sida av vägen som fastigheten finns på finns även ytterligare en rad med björkar inne på bostadsfastigheterna. En av björkarna står på den aktuella fastigheten. Björkallén ramar in Litsvägen på ett trevligt sätt. För upplevelsen av gaturummet är det därför viktigt att även björken på fastigheten får vara kvar. Den skyddas därför med en skyddsbestämmelse som anger att marklov krävs även för fällning av träd. Samma bestämmelse finns för de fyra björkarna på innergården som står vid staket mot fastigheten Långreven 2.

För att träden inte ska skadas i byggskedet ska stammarna skyddas mot mekaniska skador med hjälp av plank eller likvärdigt skyddsmaterial. Hänsyn ska också tas till trädets ”droppzon”. Droppzonen är den mark under trädkronan som nås av vattnet som droppar ner från denna. Inom ”droppzonen” som varierar med trädkronans storlek finns merparten av det rotsystem som trädet behöver för att överleva. För att skydda träden bör man undvika att gräva, att fylla med jordmassor eller kompaktera marken (t.ex. av tunga maskiner) inom droppzonen.

Längre ned från Litsvägen finns en befintligt kulturhistoriskt värdefull huvudbyggnad. På baksidan av huvudbyggnaden bildas en innergård. Större delen av innergården utgörs av en parkering. Det finns en mindre gräsyta mellan parkeringsraderna samt framför byggnaden. Längs med Läroverksgränd finns fyra björkar som kommer att behöva tas ner. Eftersom det endast är fyra stycken utgör de inte formellt en allé.

Geotekniska förhållanden

Jordlagerföljd

Sweco har gjort en geoteknisk undersökning daterad 2017-06-09. Undersökningen visar att jorden överst består av ca 0,3 meter fyllningsmaterial av främst silt, sand och grus. Fyllningen underlagras av cirka 2–3 meter siltig lerig morän. Moränen innehåller även krossat skiffer. På större djup än cirka en meter under befintlig markyta bedöms moränen ha medelhög – hög relativ fasthet.

Under moränen finns ett cirka 1–3 meter mäktigt lager med krossat skifferberg ovan berg.

Djup till berg varierar mellan 3,4–5,7 meter i undersökningspunkterna. Berget bedöms bestå av lös lerskiffer (svartskiffer) som kan svälla i kontakt med syre. Vid sondering har det varit svårt att bedöma djup till berg eftersom lerskiffer ger ett resultat som är svårt att särskilja från förekommande jordar.

Hydrogeologi

Inget mark-/grundvatten har påträffats i undersökningspunkterna, utfört skruvprovtagningshål var torrt vid undersökningstillfället.

Översiktliga rekommendationer

Jordlagren utgörs av något till mycket tjällyftande jordarter. Grundläggning ska utföras frostskyddad. Frostskyddad grundläggning kan utföras antingen genom utskiftning av tjällyftande jord och/eller termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning.

Om grundläggning av byggnader sker närmare bergets överyta än 0,5 meter ska urgrävning till bergnivån utföras och bergytan ska isoleras mot svällning.

Grundförhållandena bedöms vara av den arten att problem inte ska uppträda vad avser sättningar eller skred i undergrunden.

Planerade byggnader bedöms kunna grundläggas på jord med medelhög till hög relativ fasthet, det vill säga på ett djup större än cirka en meter under befintlig markyta.

Grundläggning och eventuella stödkonstruktioner ska utföras i geoteknisk kategori 2 (GK2).

På grund av den täta siltiga leriga moränen är det inte lämpligt att lokalt omhändertaga dagvatten med hjälp av slutna perkolationsanläggningar. Dagvatten kan dock spridas till grunda fördröjningsmagasin eller svackdiken med möjlighet till breddning till allmänt dagvattensystem.

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Östersunds kommun har ett kulturmiljöprogram för Östersunds centrala delar. I kulturmiljöprogrammet är båda de befintliga byggnaderna på fastigheten utpekade som särskilt värdefulla klass A. Huvudbyggnaden är även utpekad som särskilt värdefull för riksintresset Östersunds stad. Klass A är det högsta skyddsvärdet. I kulturmiljöprogrammet har kommunen gjort ställningstagandet att rivningsförbud för byggnaderna bör övervägas vid planläggning.

Huvudbyggnaden

Huvudbyggnaden, som ligger något indraget från gatan, är ett äldre flerbostadshus med stora volymer. Det är ett exempel på de stora, stenefterliknande hus som byggdes i början av 1900-talet i samband med Östersunds ambitioner som stenstad. Byggnaden har ritats av Knut G Gyllencreutz.

Byggnaden är miljöskapande tillsammans med övriga liknande bostadshus i närområdet. Trots tilläggsisolering och sprutputs har byggnaden ett omisskännligt jugenduttryck med fler frontespiser och burspråk. Mot gårdsidan har ett av trapphustornen ett spetsigt tak. På byggnaden finns några äldre smäckrare fönster, andra fönster har bytts mot kors- eller dubbelkorspost. Mot gatan finns en större ramp med träfront som leder till entrén.

Byggnaden har byggts om på 50-talet. Både entrédörren på gatusidan och gårdssidan och ett litet trapppräcke mot gården är förmodligen från denna ombyggnad.

Byggnaden skyddas genom en skyddsbestämmelse som anger att byggnaden inte får rivras samt att byggnaden inte får förvanskas.

Vid bygglovprövning för byggnaden är det särskilt viktigt att beakta byggnadens tak samt frontespiser, burspråk och äldre fönster. Entrédörrar och den lilla trappan berättar om tidigare ombyggnader. Vid ändring eller tillbyggnad bör sådan certifierad sakkunnig som avses i 10 kap. 8§ 2 plan- och bygglagen (PBL) utföra de kontroller som behövs för att verifiera att samhällets krav om tillvaratagande av kulturvärden enligt 2 och 8 kap. PBL tillgodoses.



Bild 2. Foto på den befintliga huvudbyggnaden

Uthuset

Uthuset är ett garage med placering i fastighetsgräns. Byggnadens placering i kvartersaxel är en traditionell gårdsbyggnadsplacering. Äldre tomtkartor visar att även grannfastigheterna har haft gårdshus med denna traditionella placering men dessa har rivits.

För uthuset har Jamtli gjort en byggnadsantikvarisk förundersökning, daterad 2017-02-08. Undersökningen sammanfattas nedan. Hela undersökningen är en bilaga till detaljplanen.

Uppförande

Stommen till garaget byggdes 1920. Långsidan byggdes sedan ut cirka 1,5 meter 1936.

Stommen har då utökats vilket framgår i takets utformning, spår av originalpanel på den nuvarande innerväggen mellan redskapsrummet och boden/passagen på hörnet, en vägg som ursprungligen var yttervägg på långsidan. Vid utbyggnaden har man nyttjat motsvarande fasadmateriäl som den ursprungliga byggnaden. Garageportarna har i viss mån nytillverkats i samband med ombyggnaden. Vissa portar återanvändes men med en ny ytterpanel lika de nya portarna. Taket har efter ombyggnaden belagts med de rödfärgade träfiberplattorna. Det sinuskorrugerade plåttaket har sedan tillkommit då träfiberskivorna tjänat ut. I samband med detta reparerade man undertaket som redan då var rötskadat.

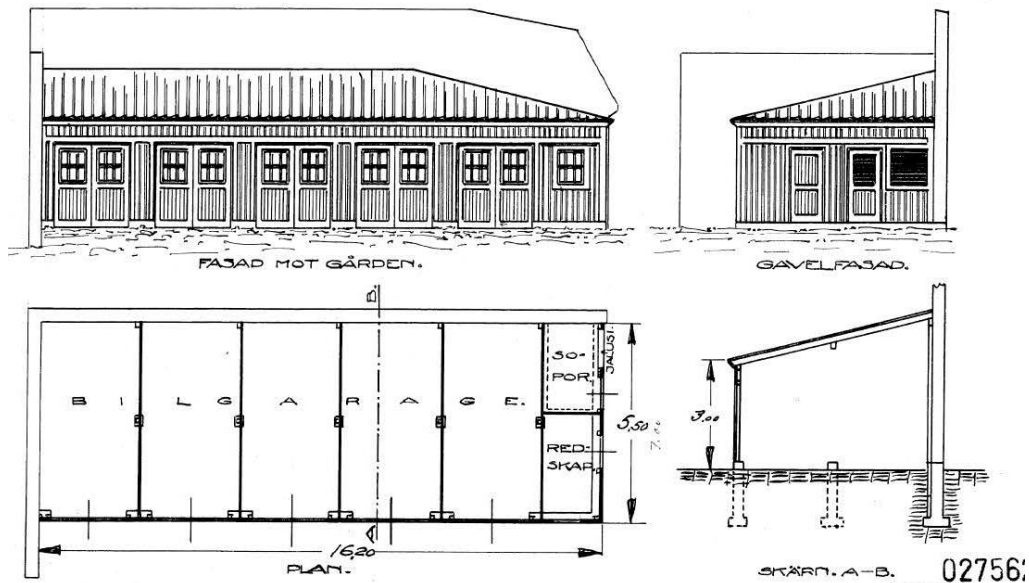


Bild 3. Bygglösvritningar för garaget från 1920.

Kulturhistoriskt värde och värdebärande element

Byggnaden präglas av den enkla formen med ett sluttande pulpettak och fasadens enkla utformning utan utsmyckningar men med funktionen i fokus. Det visar tydligt det tidiga 1900-talets modernistiska byggnadsstil. Spåren av ombyggnaden vittnar om ett resurssnålt byggande med återanvändning av träpanel och plåt. Bedömningen att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde är välgrundat.

Byggnadens värdebärande element består av garagets enkla form som rumsskapande byggnad i kvarteret, fasadens slät liggande panel, brandmurens höjd och form samt portarnas placering och enkla utformning. Det sinuskorrugerade plåttaket vittnar om en modernisering med ett nyare material men ändå i linje med byggnadens strikt praktiska funktion. Interiört finns en öppen planlösning med inklädnaden av trästommen med plåt och eternit för att klara dåtidens krav på brandskydd.

Skick

Grunden är svårundersökt och det mesta av den bärande stolpkonstruktionen i trä går vidare ned i marken. Sannolikt finns det gjutna fundament som bär trästommen men det har inte kunnat påträffas.

Det finns rötskador på trästommen närmast marken, särskilt på gavelfasaden. Allvarligast är skadan närmast brandmuren i nordost. Interiört är trävirket i stolpar och mellanväggarna mot förråd och soprum rötskadade mot mark.

Putsen och tegelmuren uppvisar relativt stora skador. Det beror i huvudsak på frostsprängning. Dels handlar det om läckage mellan muren och garagetaket, dels är det vatten och snö som legat emot muren ned mot marken och gett frostsador. Ett fåtal sprickor finns också i muren som uppstått på grund av rörelser eller sättningar, men dessa skador kan inte anses som allvarliga.

Undertaket har reparerats vid ett tidigare tillfälle men skicket är generellt mycket dåligt. Orsaken till skadorna är oklar men det kan vara läckage mellan plåttaket och brandmuren. Möjligen var skadorna redan allvarliga innan plåttaket lades. Yttertaket svankar på mitten vilket antyder att stolparna som bär mellanbjälklaget och taket har skadats i nederkant så att hela konstruktionen sjunkit ned.

Skicket på garageportarna är ganska gott förutom att ett par portar hänger snett. I passagen mellan garagen och portarna på den östra sidan ligger det ett trägolvsom är genomruttet.

Konsekvensanalys

Restaurering

Det krävs ett omfattande arbete för att återställa byggnaden i ett tekniskt gott skick utan att ändra den nuvarande konstruktionen. Portar och fasad kan enkelt restaureras medan tak och stomme behöver bytas. Få originaldelar i stomme och tak skulle återstå efter att byggnadsarbetena avslutats. Det kulturhistoriska värdet skulle då vila tyngre på de miljöskapande värdena än på originaldelarna från 1920 och 1936. Restaureringen skulle bli kostsam.

Rivning

En rivning av byggnaden skulle medföra att en av få byggnader av denna typ i staden skulle försvinna. Bedömningen kring en eventuell rivning bör göras utifrån hur många byggnader av likartad karaktär som finns i innerstaden. Att medge en rivning kan även ge signaler till andra fastighetsägare att dessa enkla byggnader inte har så stort kulturhistoriskt värde. Tyvärr har detta i viss mån redan skett då man inte insett byggnadernas värde för förståelsen av stadens historia.

Ombyggnad

Även detta skulle medföra ett omfattande arbete och originaldelarna i byggnaden skulle bli få efter att grund och tak satts i stånd för att kunna nyttjas för kontors- eller bostadsändamål.

Om man dessutom ändrar byggnadens form till exempel genom att lägga till en våning skulle det kulturhistoriskt viktiga miljöskapande värdet minska eller försvinna beroende av ombyggnadsgraden.

Slutsatser och rekommendationer

Garagebyggnaden bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde. Trots det finns inget skydd för byggnadens kulturhistoriska värden i gällande detaljplan. I detaljplanen finns heller ingen byggrätt på platsen där garaget står. Det betyder att enligt gällande detaljplan får byggnaden vara kvar tills den tjänat ut sin rätt men om byggnaden rivs eller brinner upp får ingen ny byggnad uppföras på platsen. En anledning till detta var att det i samband med att gällande detaljplan togs fram fanns en ambition om att kunna skapa öppnare ytor i kvarterets mitt. Samtidigt var ett annat syfte med planen att möjliggöra för en sanering i enlighet med kommunens program för sanering. Detaljplanen har därmed inte tagit hänsyn till byggnadens kulturhistoriska

värde. Det kan bland annat förväntas bero på att synen på äldre byggnaders kulturhistoriska värden var annorlunda på den tiden. Skyddet av byggnaders kulturhistoriska värden ökade i samband med plan- och bygglagens inträde 1987, det vill säga efter att gällande detaljplan togs fram. Skyddet ökade ytterligare i samband med det kulturmiljöprogram som Östersunds kommun antagit för stadens centrala delar.

Planförslaget möjliggör för en byggrätt för bostäder utmed Läroverksgränd. Det innebär att detaljplanen också ska säkerställa att lägenheterna får lämpliga friytor för lek och utevistelse i anslutning till byggnaden. Detta regleras i plan- och bygglagen. Bestämmelsen innebär att på gården behöver det ordnas en bättre gårdsmiljö än vad som finns idag. Att det byggs ett nytt hus på gården innebär att en yta som skulle kunna göras lämplig för lek och utevistelse försvinner. Samhällsbyggnad bedömer dock att nuvarande utformning på den här ytan, det vill säga som parkering och körytor, och stora delar av gården inte kan klassas som lämplig friyta. Samhällsbyggnad bedömer heller inte att storleken på friytan blir för liten om det står en byggnadskropp vid garaget respektive utmed Läroverksgränd. Däremot krävs att stora delar av den del av gården som idag är parkering förbättras för att den ska bli lämplig för lek och utevistelse. I och med att parkering ordnas i garage för den nya byggnaden krävs ingen parkering på den här delen av gården. Det finns därför stora möjligheter att utforma den här delen av gården så att den får höga kvaliteter för boende på fastigheten. På så sätt ökar andelen lämplig yta för lek och utevistelse jämfört med hur det ser ut idag.

Med tanke på möjligheterna att ta tillvara på garagets kulturhistoriska värden och möjligheterna att uppfylla plan- och bygglagens krav på friytor anser Samhällsbyggnad inte att det är ett realistiskt alternativ att fortsatt inte ha en byggrätt på platsen. Vid bedömningen har Samhällsbyggnad också tagit hänsyn till att översiktsplanen Östersund 2040 anger en förtätningsstrategi där ny bebyggelse framför allt ska byggas på platser med god tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik. En byggrätt på platsen är därför förenlig med översiktsplanen och kulturmiljöprogrammet samtidigt som den inte utgör hinder för att klara krav i aktuell lagstiftning.

I den antikvariska förundersökningen bedöms garagebyggnaden ha ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnadens funktion som garage, byggt redan på 1920-talet, tillsammans med den enkla modernistiska byggnadsstilen räknas som värdebärande. En stor del av värdena sitter i den fysiska byggnaden men den antikvariska förundersökningen visar att taket och trästommen är i väldigt dåligt skick. Byggnaden är därför i behov av restaurering och en stor del av det kulturhistoriska värdet skulle då gå förlorat i och med att tak och stomme behöver bytas ut. Samhällsbyggnad bedömer därför att garaget inte kan förses med rivningsförbud.

Brandmuren är däremot i tillräckligt bra skick, brandmurens form och höjd är även en del av byggnadens värdebärande element. Planen har därför en bestämmelse om att brandmuren ska bevaras. Åtgärder, som till exempel att öppna upp muren för att få till ett fönster, får däremot vidtas på brandmuren

om detta bedöms lämpligt. Observera att åtgärden även måste vara lämplig ur andra aspekter och inte bara ur kulturmiljösynpunkt.

Att byggnaden, men inte brandmuren, får rivas innebär att det blir möjligt att uppföra en ny byggnad med ny stomme och fasad. De uppräknade uttrycken för de kulturhistoriska värdena i den befintliga byggnaden ska bevaras och uttryckas i den nya byggnaden. Även om mycket av byggnaden då inte, materiellt, är ursprunglig så bevaras uttrycket för de kulturhistoriska värdena. Som konstateras i förundersökningen är det däremot inte lämpligt att uppföra en ny byggnad i exempelvis två våningar.

Samhällsbyggnad bedömer att det, med anledning av vad som framförts, är motiverat med strikta utformningsbestämmelser för garagebyggnaden. Det betyder att den nya byggnaden ska ta hänsyn till bland annat den enkla formen, fasadens slät liggande panel, det sinuskorrugerade plåttaket samt portarnas placering. För att säkerställa det anger detaljplanen en högsta takfotshöjd,nockhöjd, totalhöjd och lägsta takvinkel som motsvarar befintliga höjder och takvinkel. Takfotshöjden regleras utifrån den ursprungliga höjden eftersom att planförslaget innebär att den nya byggnaden bredd blir samma som i det ursprungliga bygglovets från 1920. Det betyder att brandmuren fortsatt kommer att vara synlig söderifrån. Planen reglerar även att det ska vara ett valmat pulpettak. Den nya byggnaden kommer därför att få motsvarande volym som den befintliga. Planen har även en bestämmelse om att fasaden ska ha liggande träpanel och taket ska vara sinuskorrugerad plåt.

Den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde består även av garageportarnas placering och enklare utformning. Värdet består bland annat av att det är fem portar och portarnas smalare bredd, eftersom de ger sken av skillnaden på bredden mellan bilarna vid garagets uppförande och dagens bilar. Dessa värden ska beaktas vid utformningen av den nya byggnaden. Detta säkerställs genom en bestämmelse om att *Placeringen och uttrycket på den befintliga byggnadens garageportar ska tillvaratas.* Huvudsyftet med bestämmelserna är att bevara den historiska miljön.



Bild 4. Foto över det befintliga garaget.

Planförslaget medger att det i byggnaden kan bli bostäder eller kontor. Det betyder att garageportarnas funktion istället kan behövas som fönster för att ge ljusinsläpp till lokalerna. Så länge som åtgärden bedöms lämplig och följer övriga planbestämmelserna finns inget hinder för detta.

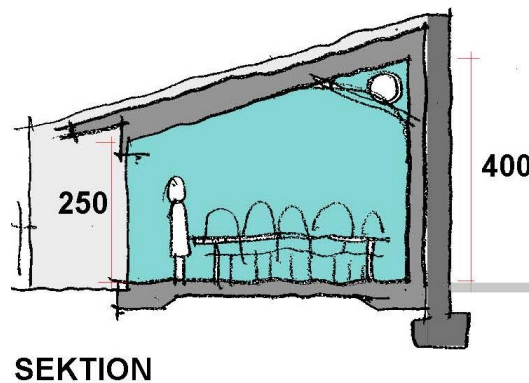
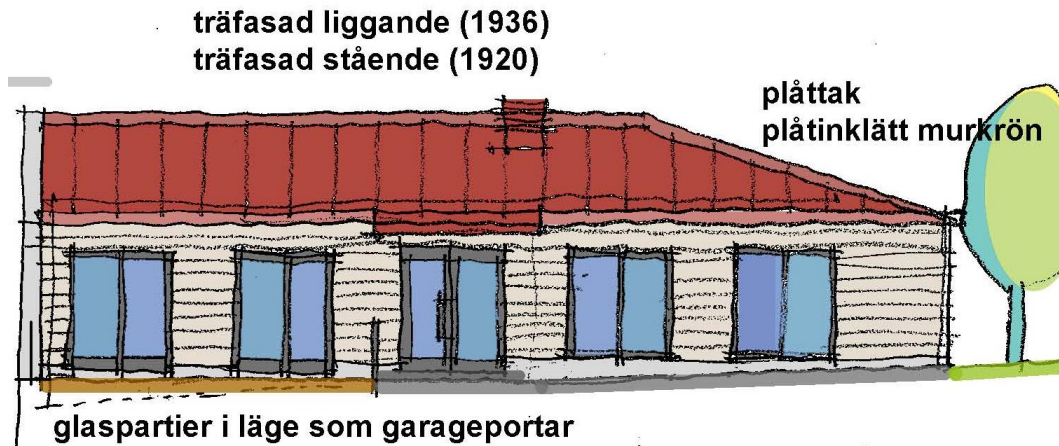


Bild 5 och 6. Skiss samt sektion på hur en ny byggnad som följer planbestämmelserna kan utformas.

Bebyggelse

Planförslaget innebär en förtätning i de centrala delarna av Östersund. Det betyder att befintlig infrastruktur kan användas.

Befintlig bebyggelse

På fastigheten finns en befintlig byggnad för kontors- och bostadsändamål. Fastighetsägaren planerar att bygga om befintliga lokaler i byggnaden till bostäder. Detta är möjligt redan enligt gällande detaljplan.

Planen medger att byggnaden får vara kvar och användas för samma ändamål. Planförslaget medger en högsta bruttoarea på 1100 kvadratmeter och en högsta nockhöjd på 350,4 meter över nollplanet vilket motsvarar byggnadens nuvarande mått och höjd.

Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och skyddas därför med en skyddsbestämmelse som anger att byggnaden inte får förvanskas eller rivas. Se vidare rubriken *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer*.

Ny bebyggelse

Bostäder

Planförslaget medger att det kan byggas en ny byggnad i fem våningar, varav ett garageplan, utmed Läroverksgränd. Det nya huset kommer att

inrymma cirka tio lägenheter. Exakt antal lägenheter beror på hur stora lägenheterna blir.

Det nya huset kommer att uppföras med olika våningsantal på olika delar av huset. Våningsantalet varierar från tre till fem våningar. På fastigheten finns idag en kulturhistoriskt värdefull huvudbyggnad. För att den nya byggnaden inte ska upplevas för hög och ta över platsen ska den översta våningen vara indragen från gatan samt mot intilliggande bebyggelse.

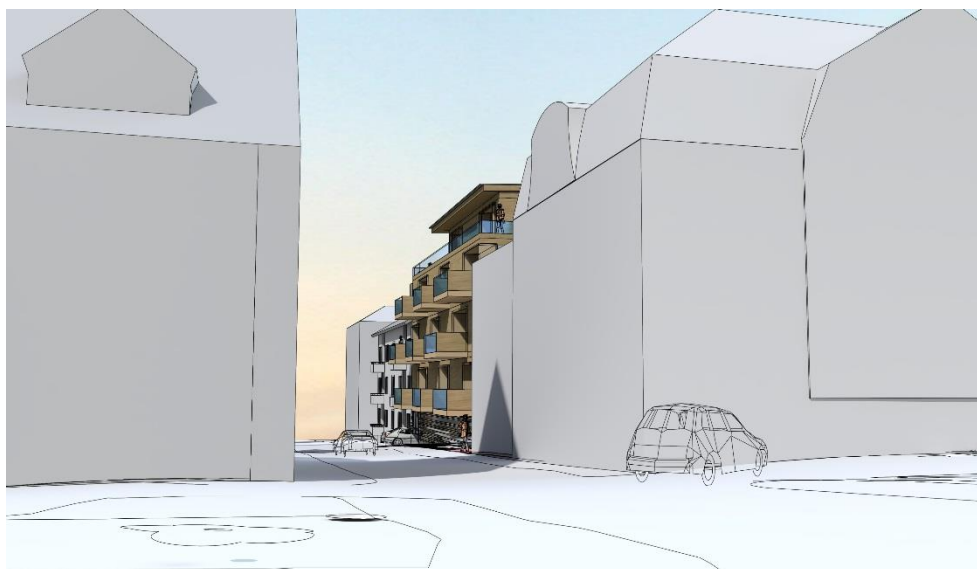


Bild 7. Perspektiv över ny byggnad sett från Litsvägen.

Den del av byggnaden som planeras bli i tre våningar får uppföras till en högsta totalhöjd på 344.3 meter över nollplanet (RH2000). Utöver det får räcken till terrasser eller balkonger uppföras till en högsta totalhöjd på 345.4 meter över nollplanet (RH2000). Den del av byggnaden som får uppföras i fyra våningar får uppföras till en högsta totalhöjd på 347.5 meter över nollplanet (RH2000). Det motsvarar en halv meter över nockhöjden på det befintliga flerbostadshuset på grannfastigheten Långreven 4. Utöver det får räcken till terrasser eller balkonger uppföras till en högsta totalhöjd på 348.6 meter över nollplanet (RH2000). Den del av byggnaden som får uppföras i fem våningar får uppföras till en högsta nockhöjd på 351.2 meter över nollplanet (RH2000).

Planförslaget reglerar inte någon högsta exploateringsgrad. Detta regleras istället i form av placeringen av egenskapsgränsen kombinerat med högsta våningsantal och högsta totalhöjd. För att det inte ska bli möjligt att skapa ytterligare boarea genom att ha lägre våningshöjd och bjälklag finns en planbestämmelse om att vind inte får inredas.

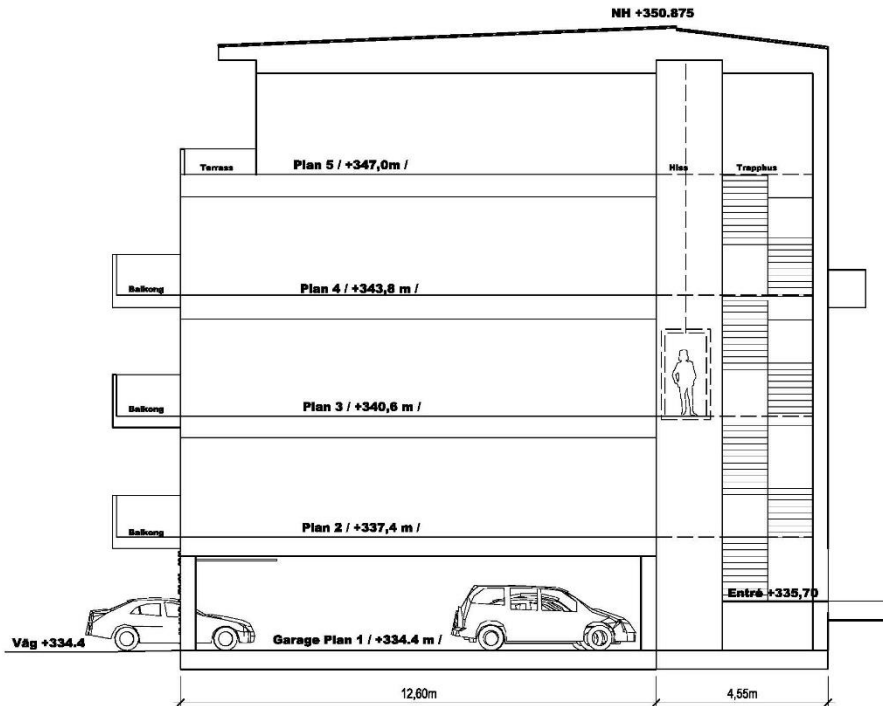


Bild 8. Sektion som visar planerad byggnad och våningshöjder.

För intrycket från Läroverksgränd är det viktigt att den nya byggnaden placeras indragen från vägen. Samtidigt planeras det för balkonger ut mot vägen eftersom vägen ligger i söderläge och balkongerna därmed får goda solförhållanden. Balkonger på nedersta våningen kommer att räknas in i byggnadsarean. Det betyder att om marken förses med byggförbud får det inte byggas balkonger på platsen. För att möjliggöra för balkonger på platsen och samtidigt förhindra att byggnadens fasad placeras i gatuliv finns det här därför en bestämmelse om att *marken får endast bebyggas med balkonger. Balkonger får kräva ut 1,6 meter från byggnadens fasad.*

För att begränsa storleken på balkonger finns en bestämmelse om att minsta avstånd mellan enskilda balkonger på samma våningsplan är tre meter.

Planförslaget ger även en möjlighet att ha cykelparkering under tak utmed fasaden mot gården på det nya huset. De kan utföras som fristående byggnader eller som utstående skärmtak från den nya huvudbyggnaden. För att byggnaden inte ska störa lägenheterna på den understa våningen får de inte uppföras till en högre totalhöjd än två meter. Samma sak gäller för det planerade skärmtaket på byggnadens östra fasad.



Bild 9. Illustration över föreslagen byggnad sett från Läroverksgränd.

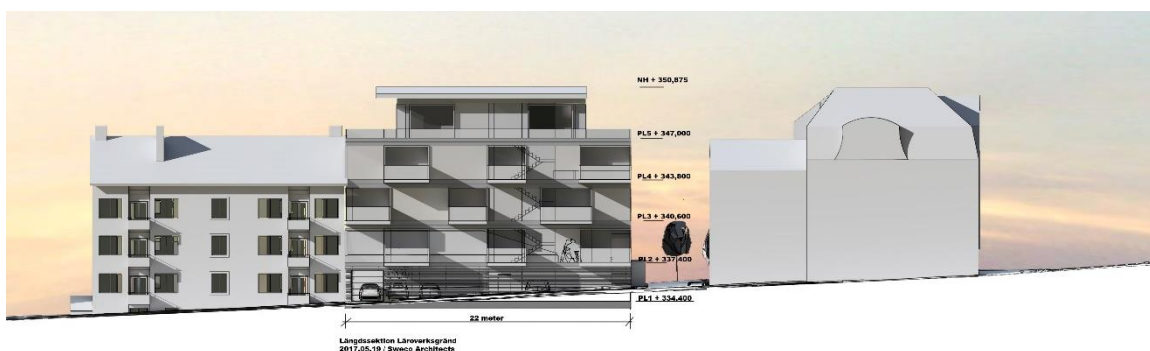


Bild 10. Sektion från Läroverksgränd

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planförslaget medger bostäder och kontor inom hela fastigheten. Avsikten är dock att skapa kontor vid platsen för det befintliga garaget. På platsen finns möjlighet att uppföra en lokal som är cirka 90 kvadratmeter.

Gestaltning

Planförslaget innebär att stadsbilden ändras lokalt i och med att det tillkommer ett nytt flerbostadshus. Det nya flerbostadshuset kommer att vara en våning högre än det befintliga flerbostadshuset som det byggs intill. Samtidigt kommer byggnaden att ha motsvarande nockhöjd som det befintliga flerbostadshuset. Förändringen av stadsbilden blir därför marginell i sammanhanget.

Den befintliga huvudbyggnaden är kulturhistoriskt värdefull. För upplevelsen av byggnaden för gående utmed Läroverksgränd placeras därför den nya byggnaden något indragen från Läroverksgränd i likhet med befintlig byggnad på grannfastigheten.

Ambitionen från fastighetsägaren är att uppföra den nya byggnaden med träfasad. Det har däremot inte funnits något behov av att reglera fasadmaterial eftersom att det är volymen och inte fasaduttrycket som kan

påverka de kulturhistoriska värdena. Med tanke på att befintlig huvudbyggnad är kulturhistoriskt värdefull och att förtätningen sker i riksintresseområdet för Östersunds stad ska ambitionen i bygglovet vara att den nya byggnaden ska tillföra något mer än en standardbyggnad.

Med tanke på utformningen av intilliggande bebyggelse är det inte lämpligt med platta tak inom planområdet. Planförslaget reglerar därför att översta våningen ska ha en minsta taklutning på tio grader.

Det finns flertalet exempel på gestaltningsmässigt mindre bra lösningar för sockelvåningen på byggnader med underjordiskt garage. Det är därför viktigt att det blir en god gestaltning på sockelvåningen för det tänkta flerbostadshuset. Samtidigt finns det inget behov att reglera exakt utformning. Lämplig utformning beror även på övrigt fasadmateriell. En lämplig lösning skulle kunna vara med träpanel. Gemensamt för lämpliga arkitektoniska lösningar på sockelvåningen är att fasaden är genombruten. Planförslaget reglerar därför att sockelvåningen ska ha genombruten fasad. Det betyder att byggnaden till exempel kan utformas med genombruten träpanel med bakomliggande glas som väderskydd. Utöver fasadmaterialet är det även lämpligt att utforma fasaden med växtlighet.

För att motverka att den nya byggnaden får en allt för industriellt utseende finns en planbestämmelse om att skarvar i fasaden på nya byggnaden inte får vara framträdande. Det betyder att eventuella skarvar exempelvis istället kan integreras i fasaden.

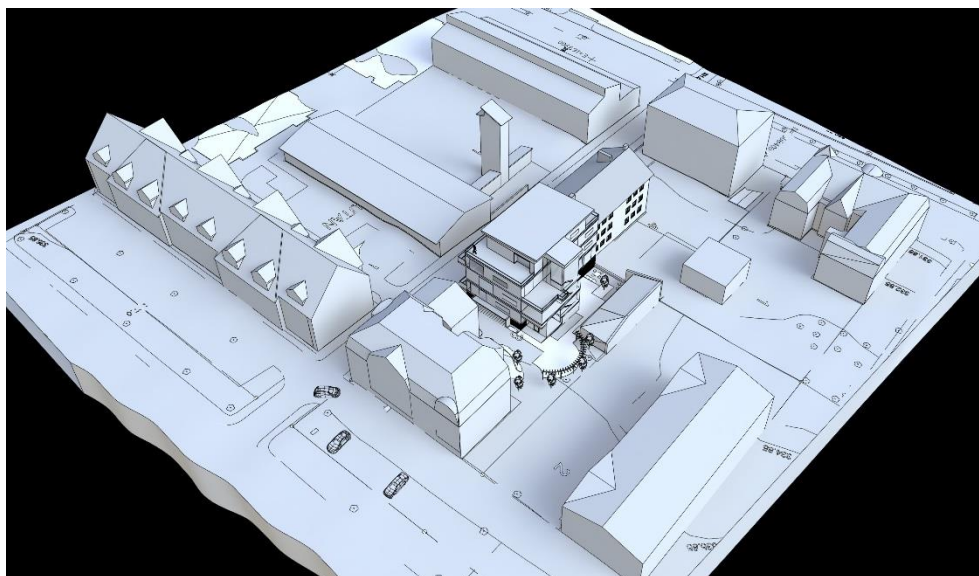


Bild 11. Axonometri över planerad byggnad

Offentlig service

Anvisad kommunal skola för årskurs F-5 är Norra skolan cirka 200 meter från planområdet. Anvisad kommunal skola för årskurs 6-9 är Parkskolan cirka en kilometer från planområdet. Enligt kommunens riktlinjer är längsta avstånd mellan hem och anvisad skola utan att skolskjuts behöver ordnas max två kilometer för barn upp till årskurs tre. För årskurs 4-6 gäller max tre

kilometer och för årskurs 7-9 max fyra kilometer. Planförslaget innebär därmed att skolskjuts inte behöver ordnas för boende i de nya bostäderna.

Det finns goda möjligheter att ta sig till respektive skola på ett trafiksäkert sätt och med olika färdmedel. Planförslaget skapar därmed inget behov av att förbättra befintligt gatunät.

Kommersiell service

Östersunds översiktsplan Östersund 2040 anger en kilometer som ett nyckeltal för god tillgänglighet till dagligvarubutik. Närmaste dagligvarubutik ligger cirka 200 meter från planområdet. Det innebär att området har god tillgång till dagligvarubutik.

Ytterligare kommersiell service finns i centrala Östersund cirka 500 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Marken på fastigheten är relativt plan. Det finns därför ingen anledning att medge avsteg från tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler. Tillgängligheten på marken och i byggnaden ska studeras närmare i bygglovet.

Vid bygglovsansökningar för ombyggnad och ändringar av befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad ska samtliga åtgärder, även åtgärder för att öka tillgängligheten i byggnaden, vägas mot påverkan på byggnadens kulturhistoriska värde. Det är i dagsläget inte möjligt att peka ut exakt vad som är lämpligt. Slutgiltigt ställningstagande kring detta tas i bygglovet.

Friytor

Lek och utemiljö

Den befintliga gården har idag låga kvaliteter som bostadsgård. När det nu byggs bostäder krävs därför att gården förbättras för att de boende ska få en tillräckligt bra utemiljö. Därför finns det en bestämmelse om att det inte får finnas parkering på gården samt att det ska finnas plantering. Befintligt träd i fastighetsgräns mot Långreven 2 skyddas.

För att undvika alltför mycket hårdgjorda ytor och underlätta för dagvattenhanteringen finns en bestämmelse om att maximalt femtio procent av gården får hårdgöras.

I bygglovet kommer det även ställas krav på att det ordnas lekmöjligheter. Detta regleras i plan- och bygglagen och behöver därför inte regleras på plankartan.

I översiktsplanen Östersund 2040 finns en riktlinje om max 50 meter från bostäder till gröna miljöer. Dessa grönmiljöer ordnas normalt inom kvartersmark. Samtliga bostäder inom planområdet ligger inom 50 meter från gröna miljöer.

Rekreation och Idrott

Närmaste större sammanhängande parkområde är Lövbergaparken cirka 400 meter från planområdet. Från Lövbergaparken är det sedan möjligt att ta sig till ett större parkområde vid Remonthagen samt motionsspåren som utgår från skidstadion. Grönområdet ligger tillräckligt nära för att det ska vara attraktivt för boende i planområdet att nyttja området.

I Lövbergaparken finns tennisbanor och vid Tallvallen, cirka en kilometer från planområdet, finns det en fotbollsplan.

Gator och Trafik

Planområdet ligger centralt med god anslutning till befintliga vägar samt gång- och cykelvägar. Det är därför möjligt att ta sig från planområdet till närliggande arbetsplatser, service och bostäder med olika transportmedel på ett trafiksäkert sätt.

Gatunät

Gatunätet i centrala Östersund har en rutnätsstruktur. Det betyder att det är långa, parallella gator som går från söder till norr respektive från öster till väster. Planområdet ligger inom den östra delen av rutnätsstaden. Långa parallella gator finns i form av Litsvägen och Regementsgatan samt Samuel Permans gata och Biblioteksgatan. Läroverksgränd är en del av rutnätsstrukturen. Gatan slutar dock vid Wargentinskolan vid Regementsgatan men fortsätter i samma sträckning efter Wargentinskolan och Kyrkparken. Gatan har då bytt namn till Törnstens gränd.

Hastighetsbegränsningen på intilliggande vägar är 40 km/h. På Litsvägen direkt öster om fastigheten finns en trafikmätningsspunkt. Vägen trafikeras av cirka tusen bilar per årsmedeldygn. Trafiken på Läroverksgränd, som fastigheten också angränsar till, är betydligt lägre.

För att underlätta för renhållnings- och räddningsfordon kommer det att bli parkeringsförbud på en del av Läroverksgränd utanför planområdet.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i området. Regementsgatan och Samuel Permans gata, båda cirka 100 meter från planområdet, är utpekade som huvudcykelstråk. Möjligheterna att på ett trafiksäkert sätt ta sig till arbetsplatser, service och bostäder i närområdet är därför goda.

Kollektivtrafik

Miljö- och samhällsnämnden har antagit ett mål om att majoriteten av nya bostäder ska ligga i närheten av busshållplats med god turtäthet. Det innebär att bostäderna ska ligga maximalt 300 meter fågelvägen från busshållplats och att busshållplatsen ska trafikeras med minst 15 turer på vardagar, åtta turer på lördagar och sex turer på söndagar. Busshållplats med god turtäthet finns på Samuel Permans gata cirka 150 meter från planområdet. Miljö- och samhällsnämndens mål nås därför för samtliga bostäder inom planområdet.

Parkering, varumottag, utfarter

Östersunds kommun har en parkeringspolicy. Hur många parkeringar som måste ordnas beror på vilken verksamhet som är aktuell och var i staden byggnaden byggs. Det aktuella området ligger inom det som definieras som zon 2. För de verksamheter som medges innebär det följande per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA):

- Flerbostadshus åtta parkeringsplatser
- Studentbostäder fyra parkeringsplatser
- Kontor åtta parkeringsplatser

Fastighetsägaren planerar att bygga om befintliga lokaler till bostäder. Vid ombyggnad av befintliga lokaler till bostäder inom centrum (zon 1) och innerstaden (zon 2), där planområdet ligger, ställs inte krav på ytterligare bilplatser utöver de som redan är knutna till lokalen. Det betyder att när fastighetsägaren ansöker om bygglov för ändrad användning i den befintliga huvudbyggnaden ska inte krav på ytterligare parkeringsplatser eller tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser ställas. Däremot ska krav på cykelparkeringsplatser ställas.

Samtidigt har den befintliga byggnaden ett överskott på parkeringsplatser jämfört med kommunens parkeringstal, som dessutom är ett maxtal. Det betyder att när fastighetsägaren ansöker om bygglov för de planerade nybyggnationerna kan vissa av de befintliga parkeringsplatserna knytas till dessa byggnader. Planförslaget medger ett sammanlagt parkeringsbehov på 18 parkeringsplatser, varav en tillgänglighetsanpassad. Den senare ska vara minst fem meter bred och markeras med att den är avsedd för rörelseförhindrade. Gångavståndet till målpunkten/entrén ska inte överstiga 25 meter. Lutningen på förflyttningsvägen mellan bilplatsen och entrén bör inte överstiga 1:50 (två procent). Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri.

Planförslaget föreslår att parkeringsbehovet löses genom att sju nya parkeringsplatser, varav en tillgänglighetsanpassad, byggs i ett garage under det planerade flerbostadshuset och en ny parkeringsplats ordnas direkt norr om den befintliga huvudbyggnaden. Utöver det finns tio befintliga parkeringsplatser utmed Litsvägen.

De angivna parkeringstalen är ett maxtal. Byggherren kan minska sitt parkeringsbehov genom att satsa på hållbara transportlösningar. Genom avtalsskrivning erbjuder kommunen reduktion av bilparkeringstalen utifrån de åtgärder som fastighetsägaren väljer att genomföra. Kommunen vill på så sätt öppna upp för olika kreativa lösningar för att minska bilbehovet. Den maximala reduktion som är möjlig att få är 30 procent. Nedan följer förslag på åtgärder och möjlig reduktion av parkeringstalen

- Avtal om bilpool för hyresgäster 25 procent
- Elcykel som ingår i hyran för lägenheten 15 procent
- Avtal om elcykelpool för hyresgäster 15 procent
- Förbättrade cykelfaciliteter i form av fast 15 procent
installerad tryckluftspump, ladduttag för elcykel
och automatisk dörröppnare samt för bostäder

- reparationsrum med cykeltvättmöjlighet
- Realtidsskylt för kollektivtrafiken i trapphuset 10 procent
- Parkering som är öppen för allmänheten del av dygnet/veckan 5 procent

Parkeringspolicyn anger även hur många cykelparkeringsplatser som måste ordnas. För de verksamheter som medges gäller följande per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA):

	Inomhus	Utomhus
- Flerbostadshus	20	15
- Studentbostäder	16	39
- Kontor	0	25

För det nya huset ska det därför ordnas cirka 39 cykelparkeringsplatser varav 17 utomhus. För det nya kontorshuset ska det ordnas tre parkeringsplatser och för den befintliga byggnaden 39 cykelparkeringsplatser varav 17 inomhus.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Jämtlands räddningstjänstförbund har rekommendationer vad gäller avstånd till och kapacitet på brandposter. Riktlinjerna beror på vilken typ av verksamhet som är aktuell. För koncentrerad centrum- eller bostadsbebyggelse är rekommendationerna att ha en brandpost med en kapacitet på 20 liter per sekund som högst 200 meter från byggnaden.

Brandpost med flöde på cirka 10 liter per sekund finns i korsningen mellan Läroverksgränd och Regementsgatan cirka 70 meter från planområdet. Brandpost med flöde på cirka 20-25 liter per sekund finns i korsningen mellan Samuel Permans gata och Litsvägen samt i korsningen mellan Samuel Permans gata och Regementsgatan. Båda dessa ligger cirka 150 meter från planområdet. Det finns därmed en brandpost som uppfyller Räddningstjänstens rekommendationer vad gäller kapacitet och avstånd. Planförslaget skapar därför inget behov av ytterligare brandposter.

För den typ av bebyggelse som föreslås är rekommenderad minsta insatstid tio minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Insatstiden är normalt mindre än tio minuter. Planförslaget ligger därmed inom rekommenderad insatstid.

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Det är inget problem att klara detta men frågan ska studeras vidare i bygglovet.

Räddningstjänsten kan nå de planerade lägenheterna på Läroverksgränd med höjdfordon från gatan utanför. Plats för räddningsfordonet ordnas genom att det är parkeringsförbud. Läroverksgränd klarar kraven på uppställningsplats för höjdfordon. Om samtliga lägenheter på det planerade huset mot Läroverksgränd utformas som genomgående kommer de att kunna utrymmas med hjälp av höjdfordonet.

För att kunna utrymma en lägenhet med hjälp av bärbar stege krävs att avståndet mellan marken och det fönster eller balkongräcke där utrymningen ska ske inte överstiger elva meter. En bärbar stege kräver en tre meter lång uppställningsplats som är placerad 1-1,5 meter från husväggen eller balkongkanten. Det betyder att om det inte blir genomgående lägenheter kan lägenheterna mot gården utrymmas via bärbar stege. Med illustrerad våningshöjd, se sektion på sidan 18, kommer det att bli krav på genomgående lägenheter på översta våningen eftersom att avståndet från marknivån till fönster eller balkongräcke överstiger elva meter. Med något lägre våningshöjd kommer det däremot vara möjligt att utrymma även översta våningen med hjälp av bärbar stege.

Gårdshuset uppförs i en våning. För utrymning krävs därför inte höjdfordon eller bärbar stege.

Inga förändringar vad gäller utrymning föreslås för den befintliga huvudbyggnaden.

Förorenad mark

På grannfastigheten, Långreven 2, har det bedrivits en lackeringsverkstad. Den låg på Litsvägen 20 och var i drift under 1920-talet. Objektet är inte inventerat och har branschklass 4. Östersunds kommun bedömer att risken för att marken inom planområdet är förorenad är låg. Det finns därför ingen anledning att ta fram en markmiljöundersökning i planskedet. Om byggherren vid byggnationen upptäcker förorenad mark ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten, det vill säga miljö- och hälsa på Östersunds kommun.

Radonförekomst

I samband med den geotekniska undersökningen har en markradonmätning gjorts. Markradon har mätts i två punkter. Radonhalten uppmättes till 20 respektive 60 kBq/m³. Befintlig mark bör klassas som högradonmark och radonsäkert byggnadsutförande ska tillämpas.

Störningar

Planområdet ligger inom ett område med relativt begränsad biltrafik. Hastighetsbegränsningen är 40 km/h. Det finns heller inga närliggande störande verksamheter. Trafikbullersituationen i närområdet bedöms därför inte skapa några problem för planerade bostäder inom planområdet. Det har därför inte gjorts någon bullerberäkning för planförslaget.

Trygghet

För att öka den upplevda tryggheten är det vid genomförandet av detaljplanen viktigt att tänka på att det blir bra belysning och överblickbarhet över gården. Även placering och utformning av vegetation har effekt på den upplevda tryggheten.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Vatten Östersund. Det befintliga huset är påkopplat på kommunala ledningar som ligger i Läroverksgränd. De nya byggnaderna ska också kopplas på dessa ledningar.

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts av Sigma Civil. Hela dagvattenutredningen är en bilaga till detaljplanen.

Befintlig avvattning

Den östra parkeringen på fastigheten avvattnas mot Läroverksgränd genom ytavrinning längs med infarten till parkeringen. Den befintliga huvudbyggnaden har en lågpunkt i anslutning till entrén som avvattnas genom två stycken dagvattenbrunnar. Den befintliga parkeringen på den västra delen av fastigheten avvattnas mot grannfastigheten Långreven 4 samt mot Läroverksgränd. Takavvattning från den befintliga huvudbyggnaden sker med direktkoppling till kommunens dagvattensystem. De södra delarna av fastigheten avvattnas rakt ut mot Läroverksgränd genom ytavrinning.

Förutsättningar

Planförslaget innebär att det byggs ett nytt flerbostadshus. Det innebär att den befintliga grusade parkeringen kommer att ersättas och andelen hårdgjorda takytor kommer att öka. Utan åtgärder kommer därför avrinningen från området att öka från 16 till 23 liter per sekund vid ett 2-årsregn samt från 35 till 49 liter per sekund vid ett 20-årsregn.

Förutsättningar för fullständig LOD inom planområdet är begränsad p.g.a. infiltrationsförmågan i marken. Dock kan den dimensionerande fördröjningsvolymen omhändertas lokalt.

Efter exploateringen skapas ett instängt område vid befintlig stödmur i fastighetsgränsen till fastigheten Långreven 4. Avrinningen till detta område framgår av figur 9 i dagvattenutredningen. Inom det här området finns ett fördröjningsbehov på tre kubikmeter och inom övriga fastigheten finns ett fördröjningsbehov på nio kubikmeter.

Förslag på dagvattenhantering

Öster om den planerade huvudbyggnaden föreslås regnbäddar, till dessa kan en del av takdagvattnet avledas.

Den befintliga huvudbyggnaden och marken intill densamma bör avskiljas mot innergården för att minimera avrinning mot den instängda ytan.

Höjdsättningen av marken är därför en viktig fråga för bygglovet. Förslaget är att det löses med en kantsten. Vid en lösning med kantsten måste det i bygglovet visas att det går att klara tillgänglighetskraven.

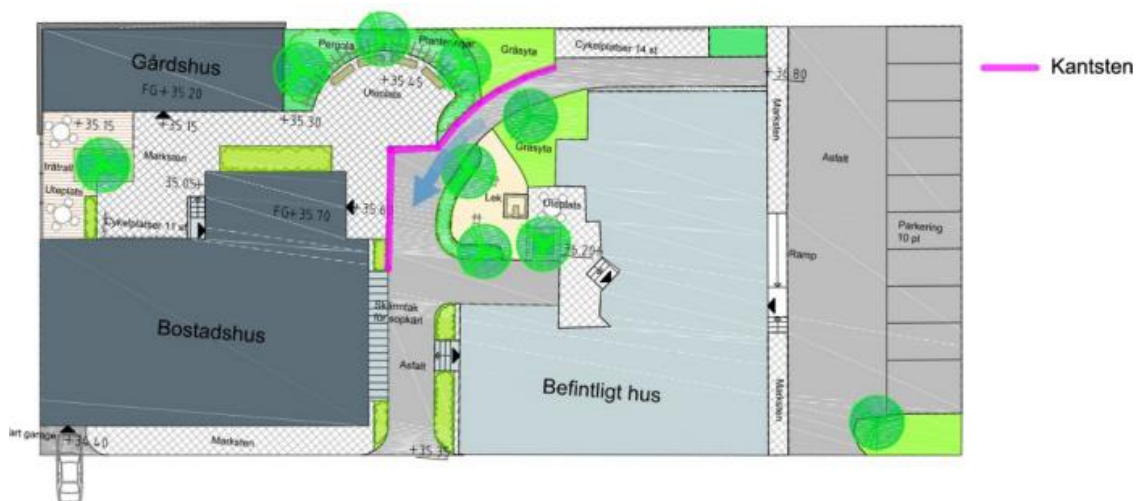


Bild 12. Område där det föreslås anläggas en kantsten för att förhindra att dagvatten rinner in till det instängda området.

Inom det instängda området föreslås ett fördröjningsmagasin med dagvattenkassetter som klarar en fördröjningsvolym på tre kubikmeter. Inom det övriga området föreslås ett fördröjningsmagasin med dagvattenkassetter som klarar en fördröjningsvolym på nio kubikmeter. Beräkningarna för det här magasinet förutsätter att all övrig yta ansluter till magasinet, vilket innebär att bostadshuset och det befintliga huset ansluter stuprör till magasinet. Parkeringen i östra delen av fastigheten ansluter också till magasinet, vilket är möjligt genom dragning av dagvattenledning norr om det befintliga huset. Om dagvatten från parkeringen på den östra inte avleds till magasinet bör dagvatten från parkeringen fördröjas med någon annan typ av LOD-lösning. Förslagsvis anläggs permeabel asfalt eller gräsarmering på parkeringsplatsen, vilket även tar hand om en del föroreningar.

Alternativt skulle magasinet inom detta område kunna ersättas med skelettjord. I så fall krävs cirka 35 kvadratmeter skelettjord. Föreslagna placeringar framgår av Figur 19 och 20 i dagvattenutredningen. Höjdsättning av den planerade asfaltsytan skulle även kunna utföras på ett sådant sätt att vägvatten avrinner mot nedsänkta regnbäddar placerade på grönytor. Regnbäddarna kulle även kunna dimensioneras för att kunna omhänderta takdagvatten från det befintliga huset.

Andra åtgärder kan vara att förse det nya bostadshuset och/eller kontoret med gröna tak som fördröjning för det dimensionerande 2-årsregnet. Djupa intensiva tak (210 mm), skulle kunna magasinera ett 2-årsregn på 10-minuter.

Mer information kring utformning av regnbäddar, skelettjord och dagvattenkassetter med mera finns i dagvattenutredningen.

Höjdsättning

För att säkerställa god avrinning och minskad risk för uppdämning av dag- och dräneringsvatten bör lägsta golvnivå i planerade byggnader sättas med hänsyn till lutning av intilliggande mark så att lokala lågpunkter, i vilka dagvatten kan ansamlas, i möjligaste mån undviks. Lägsta golvnivå ska vara högre än gatunivå vid förbindelsepunkt för dagvatten för att en tillfredsställande avledning av dag- och dräneringsvatten ska kunna erhållas. Höjdsättning av trottoarer mot husen bör sättas så att inte vatten rinner mot fasaderna och blir stående. Ny bebyggelse bör ha en höjdskillnad på minst 0,3 meter mellan lägsta golvnivå och gatunivå vid förbindelsepunkt för dagvatten. Höjdsättningen bör också ha stort fokus på att avleda dagvatten bort från den instängda innergården mellan flerbostadshuset och kontoret/gårdshuset. Planerad asfaltsyta mellan bostadshuset och befintligt hus bör vara höjdsatt för sydöstlig avrinning.

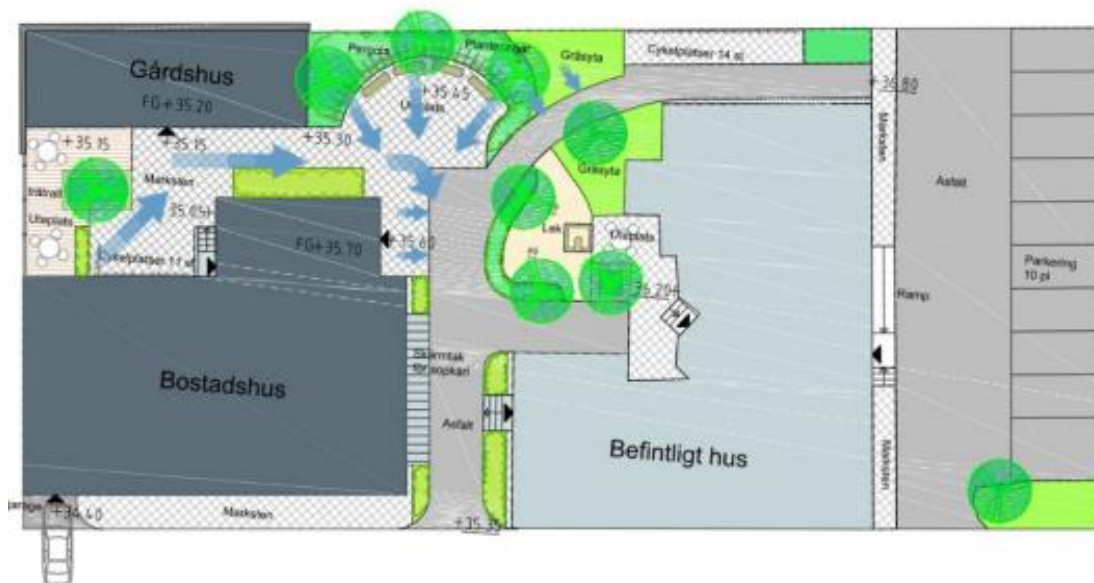


Bild 13. Principer för höjdsättning inom området. Att höja marken vid det instängda området för att leda det österut förutsätter att det går att klara rumshöjd i gårdshuset.

Om det planerade garaget i det nya flerbostadshuset blir underjordiskt, bör extra hänsyn tas till dagvattenhantering. Infarten bör ha en höjdsättning på ett sådant sätt, att ytlig avrinning ner i garagen minimeras.

Hänsyn bör också tas till snösmältning tillsammans med tjäle då eventuella fördröjningsytor inte kommer att kunna infiltrera dagvatten. Ytavrinningen kommer att öka vilket bör tas i beaktning för byggnader.

Dagvattenhantering i byggskedet

Vid byggskedet bör slamavskiljning ske, för rening av partiklar i schaktvattnet. Även oljeavskiljare kan behövas om oljeföreningar

förekommer. Hänsyn bör också ta till länsvatten för att inte överbelasta det befintliga nätet, samt förhindra utsläpp av föroreningar. Efter att den hårdgjorda ytan färdigställts kan man med fördel installera brunnsfilter under den första tiden. Anledningen är att nylagd asfalt avger en stor del olja den första tiden.

Skyfall

Vid extrema regntillfällen med återkomsttiden 100 år kommer dagvattenssystemet inte kunna avleda allt vatten med en gång. Detta gäller både för korta regn med hög intensitet och långa regn med låg intensitet. Vid dessa tillfällen kommer sekundära avrinningsvägar uppstå.

Det kommer att skapas ett instängt område på innergården mellan det nya flerbostadshuset och kontorsbyggnaden. Vid stora regn kommer innergården bli vattenfylld och svämma över stödmuren till grannfastigheten Långreven 4. Detta sker redan idag. Lutningsförhållanden på grannfastigheten innebär att det inte kommer att uppstå någon instängd yta på grannfastigheten utan detta vatten kommer rinna ut mot Läroverksgränd.

Grovt uppskattat kommer det instängda området ansamla ca 1,5 decimeter vatten mot fasaden, vid ett 100-årsregn med varaktigheten 10 min. Vid långa regn med låg intensitet kommer ansamlingen öka med en uppskattad ansamling av dagvatten på cirka fyra till fem decimeter upp mot fasaden, ifall det inte rinner över stödmuren.

För att förhindra att grannfastigheten även i framtiden påverkas vid dessa skyfall bör antingen höjdsättning utföras så att dagvatten avrinner bort från det instängda området vid vattenansamling. Alternativt höjs stödmuren till cirka en halv meter för att låta vatten bli stående på den instängda ytan och istället avledas i östlig riktning, då nederbörds-/dagvattenbelastningen minskar. För att möjliggöra för en naturlig infiltration inom det aktuella området finns en bestämmelse om att marken inte får asfalteras och att högst femtio procent av området får hårdgöras.

En mindre instängd yta finns även vid det befintliga huset på innergården, där dagvatten kan bli stående mot fasaden. Dock bedöms tillrinning vara liten och eventuell åtgärd är svår att genomföra. All övrig yta har god lutning mot Läroverksgränd, där dagvatten kommer att fortsätta i västlig riktning ner mot Regementsgatan.

Föroreningsbelastning

Beräkningar är gjorda för att få en uppfattning av föroreningsbelastningen i befintliga och framtida förhållanden. Beräkningen visar att föroreningshalten minskar efter reningsåtgärder vidtagits. Enligt beräkningarna däremot koncentration och mängden fosfor oförändrad efter reningsåtgärd. Fosforhalten kommer med största sannolikhet att minska, beroende på vilken typ av växtlighet som används eftersom en viss typ av växtlighet är effektiv för fosforupptagning.

Påverkan på miljö kvalitetsnormer

Slutlig recipient för planområdets dagvatten är Storsjön som även utgör dricksvattentäkt i Östersunds kommun. Miljö kvalitetsnormerna för Storsjön är fastställda enligt följande:

- God ekologisk status 2021
- God kemisk ytvattenstatus med undantag av bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Undantag har även lämnats för Tributyltenn-föreningar som har fått en tidsfrist till år 2021.

Förorenat dagvatten kan försämra statusen på den slutliga recipienten vilket i sin tur kan förhindra uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna. Dagvatten innehåller bland annat kväve, fosfor, metaller, partiklar och oljeföreningar som kan försämra kvaliteten på vattnet och livsbetingelser för vattenlevande växter och organismer. En huvudregel i vattenförvaltningen är att en recipients status inte får försämrats av verksamheter, planer, projekt eller liknande. Detta har av EU-domstolen förtydligats med att ingen enskild kvalitetsfaktor får försämrats.

Om reningsåtgärder inte vidtas kommer alla relevanta ämnen öka i dagvattnet. Om reningsåtgärder däremot vidtas kommer miljö kvalitetsnormerna inte påverkas av planförslaget.

Värme och kyla

Fjärrvärmeledningar finns i Läroverksgränd. Det finns tillräckligt med effekt för att ansluta den nya byggnaden.

El

Elledningar finns i Läroverksgränd samt på parkeringen mot Litsvägen. Elledningarna på parkeringen mot Litsvägen säkerställs med ett u-område. Elledningarna i Läroverksgränd ligger på allmän plats och kräver därför inte u-område.

Avfall

Planförslaget föreslår att det byggs ett skärmtak för avfallskärl på den östra fasaden på det planerade flerbostadshuset. Kärldragning ska sedan ske ut mot Läroverksgränd.

För att underlätta för renhållningen kommer det att införas ett parkeringsförbud på aktuell sträcka utmed Läroverksgränd.

Administrativa frågor

Utökad lovplikt gäller i form av att marklov krävs för fällning av träd inom med a1-markerade områden.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Tidsplan

Detaljplanen beräknas hanteras enligt följande tidplan

Samråd	Juni-Augusti 2017
Granskning	September-oktober 2017
Antagande	November 2017

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av VA-anläggningar inom kvartersmark från anvisad förbindelsepunkt till egen byggnad.

Jämkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.
Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta de lantmåteriförrättningar, förutom ledningsrätter, som behövs för att genomföra detaljplanen.

Respektive ledningsägare ansvarar för att säkerställa och bekosta rätten att förlägga allmänna ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Planförslaget skapar inget behov av några fastighetsrättsliga åtgärder. Planförslaget innebär däremot att fastighetsplan 2380K-Ålder upphävs inom planområdet. Planförslaget medger därmed att fastigheten kan delas i två fastigheter. I så fall ska en gemensamhetsanläggning för gård, där fastigheterna inom planområdet ingår, bildas på den planerade gården. På så sätt kommer båda fastigheterna att klara kravet på friytor enligt plan- och bygglagen.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Kostnaderna för lantmäteriförrättningar, förutom ledningsrätter, bekostas av exploatören.

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Vid bygglovsprövning kommer inte planavgift att tas ut. Bygglovavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa.

Kostnaderna för åtgärder inom kvartersmark till exempel markplanering och åtgärder för att fördröja dagvatten bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Johan Persson på Miljö- och hälsa har hjälpt till i frågor kring störningar. Erik Blomqvist på Plan- och bygg har hjälpt till i frågor kring kulturmiljö och bygglov. Staffan Fröberg och Lars Svensson på Vatten Östersund samt Kristina Tajani på miljö- och hälsa har hjälpt i dagvattenfrågor. Jessica Näsström och Olof Bergstedt på trafik, park och lantmäteri har hjälpt till med genomförandedelen. Marcus Wisting på Renhållningen har hjälpt till med frågor kring hämtning av avfall. Jan Asplund på trafik, park och lantmäteri har hjälpt till med frågor kring trafik.

Östersund den 27 september 2017

Maria Boberg
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt WSP