

Detaljplan för Hammarskiftet 8

Nytt bostadshus

Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 21 oktober 2019

Laga kraft 28 februari 2020

HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (detta dokument)
Plankarta med planbestämmelser
Illustrationskarta
Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

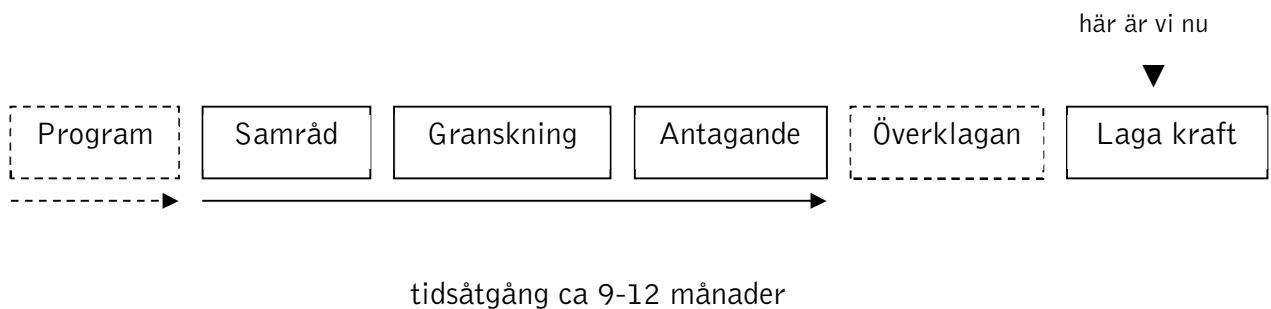
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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 detaljplan.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Behov av strategisk miljöbedömning	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ..	8
Naturmiljö	8
Kulturmiljö	12
Bebyggelse	12
Service	15
Tillgänglighet	15
Friytor	16
Vattenområden	16
Gator och Trafik	16
Hälsa och Säkerhet	17
Teknisk försörjning	18
GENOMFÖRANDE	20
Tidsplan	20
Genomförandetid	20
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	20
Ledningar	20
Åtgärder inom kvartersmark	21
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	21
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	22

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

På fastigheten Hammarskiftet 8 finns ett befintligt bostadshus. Ägaren vill nu stycka fastigheten för att kunna bygga ett nytt bostadshus i den södra delen av fastigheten. På den här platsen får det enligt gällande detaljplan inte uppföras någon byggnad, en ny detaljplan måste därför tas fram. Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra för en ny bostadsfastighet med tillhörande huvudbyggnad och komplementbyggnader i den södra delen av planområdet.

Planen handläggs med PBL 2010:900 uppdaterad till och med 2019:412. Planarbetet är påbörjat genom uppdragsbeslut den 11 februari 2019.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Mark och vegetation
 - Med tanke på ökad avrinning och risk för att föroreningar når Storsjön finns krav på att delar av marken inte får hårdgöras.
- Gestaltning
 - Marken inom området lutar relativt mycket. För att anpassa byggnaden till den lutande terrängen finns det därför krav på att huvudbyggnaden ska uppföras med suterrängvåning.
 - För att undvika störande reflektioner finns krav på att den nya byggnaden inte får uppföras med plåttak.
- Dagvatten
 - Hanteringen av dagvattnet ska utformas i enlighet med principerna i rubriken Dagvatten. Framtida marknivåer ska tydligt framgå av bygglovhandlingarna.
 - Åtgärder för att undvika slamtransporter ned till Storsjön under byggskedet ska presenteras.
- Översvämning
 - Lägsta nivå för färdigt golv är 295,58 meter över nollplanet.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet, som är cirka 5000 kvadratmeter stort, ligger längs med Regnbågsvägen, söder om Valla centrum på Frösön. Området ligger cirka tre kilometer sydväst om centrala Östersund.

Fastigheten Hammarskiftet 8 ägs av en privatperson.



Figur 1 Karta som visar var planområdet ligger.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan och fördjupande översiktsplaner

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen, Östersund 2040, från 2014. För planområdet finns inga specifika riktlinjer. Översiktsplanen har däremot en generell riktlinje som anger att ny bebyggelse ska komma till i form av förtätning. Planområdet ligger inom ett område som Översiktsplanen benämner som förtättningsstråket Mjällevalla-Sydvästra Frösön. Syftet med förtättningsstråket är att knyta ihop stadsdelar samtidigt som det skapar bättre underlag för service, kollektivtrafik och handel.

Översiktsplanen anger även att all förtätning ska anpassas till platsens karaktär och ta hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden. I planarbetet har det därför gjorts en bedömning om krav på arkitektonisk utformning ska ställas. Byggnaderna i närområdet skiljer sig markant. Det finns därför inget behov av att reglera utformningen av den nya byggnaden för att den ska anpassas till befintlig bebyggelse. Samtidigt har fastighetsägaren tagit fram ett förslag på hur byggnaden kan utformas som är lämplig ur arkitektonisk synpunkt.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen Östersund 2040.

Tillväxtplan 2014–2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund.

Planförslaget når de övergripande målen i tillväxtplanen genom att en ny bostadsfastighet skapas i ett attraktivt läge där en utvecklad infrastruktur redan finns.

Kulturmiljöprogram

Östersunds kommun arbetar med ett kulturmiljöprogram där bland annat Frösön ingår. I kulturmiljöprogrammet pekas kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader ut.

Inga kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader finns inom planområdet. På grannfastigheten Hammarskiftet 5 är både huvudbyggnaden, ett vitfärgat bostadshus i trä från 1909, och en komplementbyggnad med samma arkitektur från samma tidsperiod, kulturhistoriskt särskilt värdefulla. På den närliggande fastigheten Hammarskiftet 9 finns ytterligare en byggnad som är kulturhistoriskt särskilt värdefull.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplaner

Fastigheten omfattas av *Förslag till ändring av stadsplan för del av Frösön i Östersunds kommun*. Detaljplanen, som har plannummer F90, fastställdes den 26 september 1987. Planen anger bostadsändamål. Vid den befintliga huvudbyggnaden får det uppföras en friliggande byggnad i en våning. Det område där det nya bostadshuset föreslås får enligt detaljplanen inte bebyggas.

Vattenområdet utanför fastighetens strandlinje är i samma detaljplan planlagt som vattenområde med bryggor.

Till detaljplan F90 har det gjorts en ändring, *ändring av detaljplan för del av Frösön i Östersunds kommun*. Ändringen, som har plannummer F112, vann laga kraft den 8 november 1996. För området vid det föreslagna nya bostadshuset får det enligt detaljplanen byggas uthus med en yta av totalt 30 kvadratmeter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är tre meter. I direkt anslutning till stranden får båthus eller strandbastu uppföras för fastighetens behov. Utformningen av tillkommande byggnader ska ske i samråd med länsmuseet med hänsyn till de kulturhistoriska värden som finns i området.

Vattenskyddsområde Minnesgärdet

Länsstyrelsen har fastställt ett vattenskyddsområde för Minnesgärdets ytvattentäkt. Det innebär till exempel begränsningar för vad som kan göras utan tillstånd inom den primära och sekundära zonen. Planområdet ligger inom den primära zonen. Den primära skydds-zonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten. Inom zonen

måste bland annat större schaktnings- eller grävningsarbeten anmälas till tillsynsmyndigheten. I bygglovet ska det följas upp om anmälan ska göras till tillsynsmyndigheten. Samråd bör ske med Miljö- och hälsa.

Strandskydd

Planområdet ligger intill Storsjön. Strandskyddet är upphävt men i och med att detaljplanen ändras återinträder strandskyddet. För att fastigheten ska kunna bebyggas med ett nytt bostadshus krävs därför att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet.

Behov av strategisk miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 29 augusti 2019 § 165 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen 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

Riksintressen för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården (Z25 Storsjöbygden). Vården består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planförslaget innebär att det kan bli en ny bostadsfastighet i ett redan exploaterat område. Planförslaget påverkar därför inte riksintresset negativt.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet

Planområdet ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden). Riksintresset består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. Planförslaget innebär att det kan bli en ny bostadsfastighet med en huvudbyggnad i ett redan exploaterat område. Planförslaget innebär inte att mark som tidigare varit tillgängligt för friluftslivet tas i anspråk för bebyggelse. Planförslaget påverkar därför inte riksintresset negativt.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresset för totalförsvaret. Området är särskilt viktigt och utpekad för hinderfrihet. Den nya byggnaden placeras lägre än bakomliggande bebyggelse. Planförslaget påverkar därför inte riksintresset negativt.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

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

Utomhusluft

Planförslaget innebär att det kan bildas ytterligare en bostadsfastighet. Den nya fastigheten innebär en ytterst marginell ökning av trafiken och kommer därför inte påverka miljö kvalitetsnormen för utomhusluft.

Vatten

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

Planen är belägen inom avrinningsområde SE702172-143255 som mynnar i Storsjön. Fastigheten ligger intill recipienten. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Storsjön hög status beträffande näringsämnen och uppnår inte god kemisk status på grund av förekomst av kvicksilver, PBDE samt TBT. Miljö kvalitetsnormen för Storsjön är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist 2021 samt god ytvattenstatus till 2015. I detaljplanen ställs det krav på att en stor del av marken inte får hårdgöras. Syftet är att säkerställa att avrinningen respektive föroreningsbelastning inte ökar. Under byggtiden ska även hänsyn tas för att undvika slamtransporter ned till sjön. Med hänsyn till detta är bedömningen att miljö kvalitetsnormen inte överskrids till följd av planförslaget.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en befintlig bostadsfastighet. Förutom en befintlig bostadsbyggnad med tillhörande komplementbyggnader består fastigheten till största del av en stor gräsyta. På fastigheten finns även ett antal barr- och lövträd. Med tanke på ökad avrinning och risk för att föroreningar når recipienten ska gräsytan till stor del behållas. Det finns därför en bestämmelse om att delar av marken inte får hårdgöras. Beroende på var inom tomten får högst hälften respektive minst sjuttio procent av tomten inte hårdgöras.

Fastigheten lutar relativt kraftigt från Regnbågsvägen ned mot Storsjön i söder. Det betyder att infarten till den nya fastigheten kommer att luta närmare 10 procent. För att undvika allt för stora slänter närmast Storsjön kommer den nya byggnaden behöva uppföras med suterrängvåning. På så sätt kan byggnaden ta upp en del av lutningen.

Vid sjökanten finns även en brygga. Bryggan och vattenområdet ingår i planområdet och planläggs för ändamålet.

Sjöar och vattendrag

Planområdet ligger intill Storsjön som även är kommunens vattentäkt. Åtgärder för att förhindra påverkan på sjön ska därför vidtas. Se vidare rubriken *Dagvatten* och *Minnesgårdes vattenskyddsområde*.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemånsrättslig 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).

Planområdet ligger inom strandskyddsområdet, 100 meter från strandlinjen. När den gällande detaljplanen togs fram upphävdes strandskyddet för planområdet. Strandskyddet återinträder när det görs en ny detaljplan. För att upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c § miljöbalken.

Området är redan planlagt för bostadsändamål och har privatiserats till följd av detta. Strandområdet består idag av flera privata bryggor med tillhörande relaxavdelning. Det här medför att marken är privatiserad och upplevs inte tillgänglig för allmänheten. Området är därmed redan i anspråkstaget.

Fastigheten Hammarskiftet 8 är dessutom omgiven av privata bostadsfastigheter som även de privatiserats med privata bryggor med mera vid strandkanten. För att ta sig från allmänna ytor till strandkanten på Hammarskiftet 8 krävs därför att man rör sig över redan ianspråktagen privatiserad mark. I fastighetsgräns till Hammarskiftet 8 finns dessutom täta planteringar vilket försvårar möjligheterna att ta sig till området från intilliggande fastigheter.

Det här medför att området redan är ianspråkstaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Bedömningen är därför att det finns särskilda skäl att på nytt upphäva strandskyddet inom planområdet.



Figur 2. Befintlig byggnad utmed strandkanten samt privat badtunna.



Figur 3. Vy från en av bryggorna mot fastighetsgräns till den privata bostadsfastigheten Hammarskiftet 12.



Figur 4. Vy från en av bryggorna mot huvudbyggnaden på fastigheten Hammarskiftet 8.



Figur 5. Område där strandskyddet upphävs.

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger i en exploaterad del av Frösön. Området har visat sig lämplig för byggnation i samband med att befintliga byggnader byggdes. Samhällsbyggnad bedömer därmed 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

Inga kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader finns inom planområdet. På grannfastigheten Hammarskiftet 5 är både huvudbyggnaden, ett vitfärgat bostadshus i trä, från 1909, och en komplementbyggnad med samma arkitektur från samma tidsperiod, kulturhistoriskt särskilt värdefulla. På fastigheten Hammarskiftet 9 finns ytterligare en byggnad som är kulturhistoriskt värdefull.



Figur 6. Befintlig kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad på grannfastigheten Hammarskiftet 9.

Bebyggelsen inom området är generellt sett väldigt blandad både vad gäller volymer, fasadmateriell och kulörer. Byggnaderna i området skiljer sig därmed markant. Av den anledningen bedöms det inte finnas behov att ställa krav på utformningsbestämmelser i den nya detaljplanen.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att en ny bostadsfastighet kan bildas i anslutning till befintlig bebyggelse. Det betyder att befintlig infrastruktur i stor grad kan nyttjas.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett befintligt bostadshus i två våningar inklusive källarvåning. Byggnaden har liggande träpanel i vit kulör.

Bostadsbyggnaden har ett påbyggt garage med ett inbyggt garage. På fastigheten finns även tre komplementbyggnader som består av ett båthus med tillhörande brygga, en redskapsbod samt en förrådsbyggnad.

Byggrätten för den befintliga byggnaden motsvarar byggrätten i gällande detaljplan. På platsen för den befintliga byggnaden är därmed högsta byggnadsarea 260 kvadratmeter. Byggnader får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter.

På platsen vid båhuset får komplementbyggnader uppföras till en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter. Det motsvarar samma höjd som i gällande detaljplan. Här får komplementbyggnader uppföras till en högsta byggnadsarea på 35 kvadratmeter. Det betyder att det inte får uppföras ytterligare byggnader förutom befintligt båthus om dessa inte uppförs med attefalls- eller friggebodsreglerna.



Figur 7. Foto över bostadshuset samt en komplementbyggnad sett från Regnbågsvägen.

Ny bebyggelse

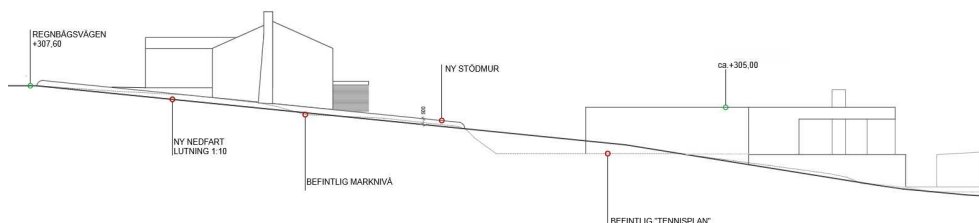
Inom planområdet får det bildas en ny bostadsfastighet med byggrätt för ett bostadshus i suterräng. Byggnaden får uppföras till en högsta totalhöjd på 307,6 meter över nollplanet (RH2000). På platsen tillåts en högsta byggnadsarea på 310 kvadratmeter det vill säga 50 kvadratmeter större än befintligt bostadshus.

Planen har bestämmelser kring lägsta nivå för färdigt golv, se vidare Översvämningar på sidan 16 i planbeskrivningen.

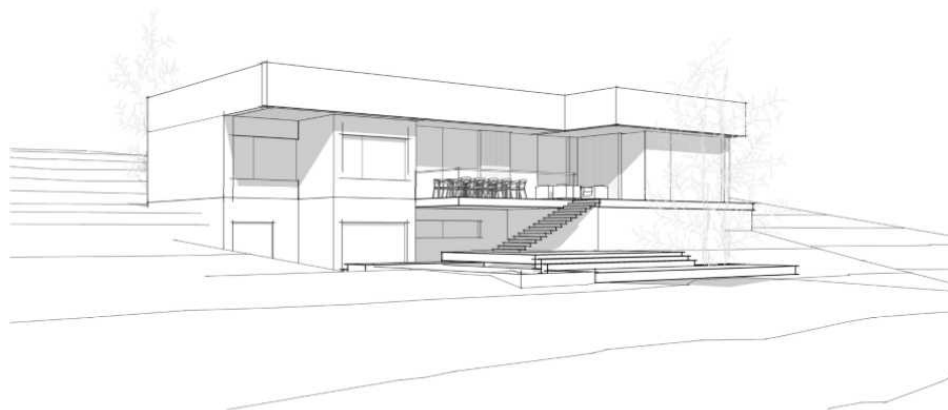
Gestaltning

Planförslaget innebär att det på den nya fastigheten blir möjligt att bygga en ny huvudbyggnad. Planförslaget innebär endast en liten påverkan på landskapsbilden förutsatt att byggnaden anpassas till befintliga markförhållanden inom planområdet. Det finns därför en bestämmelse om att byggnaden ska ha suterrängvåning.

Avsikten är att den nya byggnaden inte ska skymma sikten från det befintliga bostadshuset ned mot Storsjön. Detta säkerställs med en bestämmelse som anger att högsta totalhöjd för det nya huset är 307,60 meter över nollplanet (RH2000). Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får bli högre än marknivån på altanen på det befintliga huset.

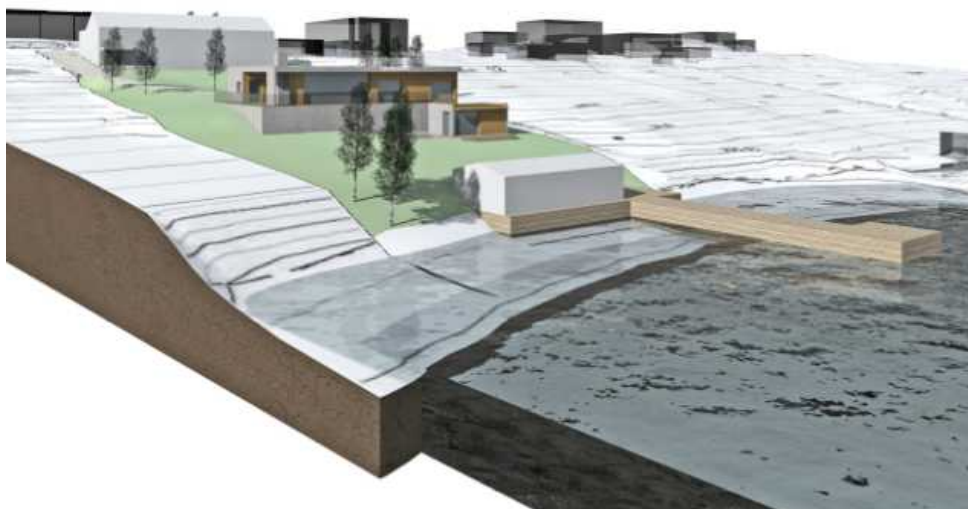


Figur 8. Sektion från regnbågsvägen till Storsjön. Nybyggnad till höger. Illustration: Gisteråsstrand



Figur 9. Illustration över möjlig nya huvudbyggnad. Illustration: Krook & Tjäder

Den nya bostadsfastigheten kommer att bli väl synlig från Storsjön och medvinden. Huset kommer även att bli väl synligt från bland annat altanen på det befintliga bostadshuset. Beroende på takmaterial finns det därför risk att solen orsakar störande reflektioner mot antingen balkongen eller Storsjön. Plåt är ett material som kan orsaka störande reflektioner. Det finns därför en bestämmelse som anger att taket ej får uppföras i reflekterande material.



Figur 10. Illustration över möjlig byggnation från Storsjön. Illustration: Gisteråsjöstrand

Planen har inga ytterligare utformningsbestämmelser. Anledningen är att intelligande bebyggelse inte har någon enhetlig arkitektur och utformning. Se även rubriken *Kulturmiljö* på sidan 11 och framåt i planbeskrivningen.

Service

Enligt Östersunds kommuns riktlinjer är lägsta avstånd utan att skolskjuts behöver ordnas 2 kilometer för barn upp till årskurs 3. För åk 4–6 gäller maximalt 3 kilometer och för åk 7–9 gäller maximalt 4 kilometer. Vallaskolan, som är en kommunal skola, ligger cirka 400 meter från planområdet. Skolan erbjuder platser för elever från förskoleklass upp till årskurs 9. Avståndet till skolan innebär att kommunen inte får några ytterligare kostnader för skolskjuts.

Nyckeltalet enligt översiktsplan Östersund 2040 för god tillgänglighet till dagligvarubutik är en kilometer. Mindre än en kilometer från planområdet ligger Ica Valla. Avståndet uppfyller nyckeltalet för god tillgänglighet till dagligvarubutik enligt översiktsplan Östersund 2040.

Tillgänglighet

Planområdet är sluttande och relativt kuperad. Den sluttande terrängen gör att infartsvägen till den nya fastigheten inte kommer att klara tillgänglighetskraven. Den kommer istället att ha en lutning på närmare tio procent.

Tillgängligheten på marken och i byggnaden ska studeras närmare i bygglovet. Det samma gäller krav på till exempel avstånd mellan tillgänglig entré och parkeringsplats.

Friytor

Lek och utemiljö

Plan- och bygglagen ställer krav på friytor på eller i anslutning till bostadsfastigheter. Det kommer att finnas en friyta för fastigheten för det befintliga bostadshuset söder om bostadshuset och den nya fastigheten kommer att få en friyta närmast Storsjön. Planförslaget uppfyller därför plan- och bygglagens krav på friytor.

Forskning visar att naturområden används mer än tre gånger så mycket om de ligger 300 meter från ett bostadsområde jämfört med om avståndet är en kilometer. Närmaste naturområde ligger ungefär 200 meter från planområdet. Under vintern erbjuder Storsjön skridskoturer och på sommaren bad- och båtliv. Tillgången till områden för rekreation är därmed god.

Vattenområden

I planområdet ingår vattenområdet, som tillhör fastigheten Hammarskiftet 8, närmast utanför strandkanten. Idag finns det en privatägd brygga och ett båthus i respektive intill vattenområdet. Vattenområdet planläggs som vattenområde med bryggor. Det motsvarar samma ändamål som i gällande detaljplan.

Gator och Trafik

Gatunät

Kommunikationen till planområdet är god. Norr om planområdet ligger Regnbågsvägen som är en kommunal väg. Från vägen är det sedan möjligt att ta sig vidare in till Östersunds och övriga Frösön.

Den planerade bebyggelsen beräknas inte förändra antalet fordon nämnvärt. Kapaciteten på vägen bedöms klara den marginella trafikökningen och inga trafikproblem förväntas uppstå.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelväg finns i nära anslutning till planområdet. Via gång- och cykelnätet är det möjligt att ta sig till Vallaskolan, service, fritidsaktiviteter och vidare till centrala Östersund samt övriga bostadsområden.

Kollektivtrafik

I översiktsplanen Östersund 2040 anges att för att kollektivtrafiken ska vara attraktiv är det inte enbart turtätheten som är avgörande utan även avståndet till hållplatsen. Det innebär att det ska vara högst 300 meter fågelvägen till hållplats som trafikeras av tätortsbuss. Det innebär också att miljön till och vid hållplatsen upplevs som trygg och säker. Närmaste busshållplats, med god turtäthet, ligger 400 meter från planområdet.

Parkering och utfarter

I kommunens parkeringspolicy finns inga riktlinjer för villabebyggelse. I planen säkerställs att det går att ordna minst två parkeringsplatser på respektive fastighet. Parkeringsplatserna ligger inom 25 meter från bostadens entré och lutningen på förflyttningssvägen mellan bilplatsen och entrén överstiger inte 1:50 (två procent). Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser kan förväntas vara fast, jämn och halkfri. Detta betyder att parkeringsplatsen kommer att klara tillgänglighetskraven. Detta ska följas upp i bygglovet.

Den befintliga fastigheten kommer att använda sin befintliga utfart. Den nya fastigheten kommer att få en utfart väster om det befintliga bostadshuset.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Närmaste brandpost ligger 100 meter öster om den norra fastighetsgränsen till Hammarskiftet 8. Brandposten har ett teoretiskt flöde på 17 liter per sekund. Det bedöms därmed inte finnas något behov av ytterligare brandposter till följd av planförslaget.

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats, till området är normalt under 20 minuter. Insatstiden är godtagbar för den typ av bebyggelse som planen medger.

Tillgänglighet för brandfordon

Lutningen på infartsvägen kombinerat med att det inte går att vända för räddningstjänstfordon gör att dessa måste stanna vid Regnbågsvägen.

För att underlätta släckningsarbete och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré så att räddningstjänsten inte behöver dra slang och transportera material mer än 50 meter. På grund av lutningen på fastigheten och brist på utrymme att vända med räddningsfordon hänvisas räddningsfordon till fastighetens uppfart på Regnbågsvägen. Avstånd mellan räddningsfordonets uppställningsplats och ny byggnad beräknas bli 60 meter. Frågan har diskuterats i samråd med räddningstjänsten och avståndet bedöms vara acceptabelt.

Buller

Närliggande vägar är relativt lågt trafikerade och hastigheten är relativt låg. Samtidigt innebär planförslaget enbart en marginell ökning av trafiken. Den befintliga byggnaden är dessutom placerad mittemellan det nya bostadshuset och Regnbågsvägen. Det finns därför inget behov att göra en trafikbullerutredning i planarbetet.

För Åre-Östersunds flygplats finns bullerutredning som visar framtida scenario för bullerstörningar från flygplatsen. Den aktuella fastigheten ligger utanför flygplatsens högsenario. Fastigheten är därmed inte störd av flygbuller.

Översvämningar

I översiktsplanen Östersund 2040 har kommunen tagit ställning till att bostadsbebyggelse ska lokaliseras över flödesnivån Q1000 (RH2000). Lägsta golvnivå (FG) i golv med brunn ska vara minst en halvmeter över flödesnivån. Flödesnivån Q1000 är 295,08 meter över nollplanet. Det betyder att lägsta nivå för färdigt golv ska vara 295,58 meter över nollplanet. Planförslaget har en bestämmelse som säkerställer detta.

Verksamheter som behöver ligga vid vatten samt kompletteringsbebyggelse till befintlig huvudbyggnad som till exempel båthus, bastu med mera kan ligga på plats under flödesnivån Q1000. Det finns därför ingen bestämmelse för färdigt golv för befintliga komplementbyggnader utmed strandkanten.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Vatten Östersund och befintliga vatten- och avloppsledningar finns i Regnbågsvägen. Den befintliga bostadsfastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. Den nya bostadsfastigheten ska anslutas till VA-nätet via en ny separat förbindelsepunkt.

Den nedre delen av fastigheten ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Verksamhetsområdet ska därför utökas för att involvera även den nya fastigheten.

Dagvatten

Enligt Översiktsplanen 2040 för Östersunds kommun ska detaljplanen säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Omhändertagandet ska ske på den egna fastigheten innan det slutligen når Storsjön. Inom fastigheten ska minst ett 2-årsregn med en varaktighet på 10 minuter med klimatfaktor 1,25 renas och fördröjas.

Aspekter att beakta vid den aktuella exploateringen

Marken sluttar från befintlig bostadsbyggnad ned mot den nya byggnaden. I bygglovsskedet är det därför viktigt att tänka på att inga instängda ytor skapas vid den nya byggnaden. För att hindra vatten att ledas ner till den nya byggnaden via infartsvägen och vägens branta lutning behövs avskärande funktioner. Dessa ska minimera risken för höga ytvattenflöden vid kraftigt regn. De avskärande funktionerna bör finnas både längs med Regnbågsvägen samt längs den nya fastighetens infartsväg.

Den nya vägen kan till exempel luta från väst till öst för att leda vattnet till gräsytan öster om den nya vägen. Ett dike skulle kunna placeras nedanför den befintliga bostaden för att omhänderta dagvatten från den planerade vägen. Den nya infartsvägen bör planera ut innan den nya uppfarten för att bromsa upp regnvatten och leda bort detta.

Höga vattenhastigheter gör att vatten inte hinner omhändertas i någon rännstensbrunn längs dagvattnets avrinningsväg. Hanteringen av dagvatten ska säkerställas så att ingen översvämning finns för byggnaderna inom fastigheten. Hur detta ska säkerställas ska visas i bygglovhandlingarna. Det ska därför tydligt framgå var nya anläggningar för dagvatten placeras. Det är även viktigt att nya marknivåer på flera närliggande punkter tydligt framgår av handlingarna.

En ny bostadsfastighet på den nedre delen gör att ursprungsfastighetens dagvattenhantering behöver ses över. Detta för att förebygga att fastigheten på den nedre delen inte ska drabbas av översvämning. För detta kan den övre fastighetens rinnvägar behöva anpassas efter den nya fastigheten. I bygglovhandlingarna ska det därför framgå om åtgärder för den befintliga bostadshusets omhändertagande av dagvatten krävs till följd av exploateringen. Vid bedömning kring detta ska det beaktas att utgångspunkten är att fastigheten ska omhänderta dagvatten på den egna fastigheten.

Infiltration inom fastigheten ska möjliggöras genom att exempelvis använda genomsläpplig markbeläggning, fördröjningsmagasin, gröna tak etcetera. En exploatering bidrar annars till en ökad mängd flöden med föroreningar som slutligen når Storsjön. För att minimera avrinningen och möjliggöra viss rening ställs därför krav på att stora delar av den nya fastigheten inte får hårdgöras.

Under byggtiden behöver åtgärder vidtas för att undvika slamtransporter ned till Storsjön. I bygglovets ska därför åtgärder för att förhindra detta redovisas.

Värme och kyla

Det finns möjlighet att ansluta planerade byggnader till fjärrvärmenätet på Sikvägen. För att Jämtkraft ska investera i fjärrvärmenätet och ansluta planerad villa krävs att någon av grannarna är beredd att ansluta sig. Annars kan anslutningsavgiften bli något högre än normalt.

Om fjärrvärme inte är aktuellt finns även alternativa uppvärmningsformer.

El, tele och IT-struktur

Längs med Regnbågsvägen norr om planområdet finns en elledning. För att ansluta den nya bostadsfastigheten till elnätet dras en elledning i den planerade infarten.

Planförslaget innebär endast en ytterligare fastighet och nätet behöver därför inte förstärkas. Ytterligare områden för transformationer bedöms därför inte behövas.

Avfall, återvinning

Det finns inte någon möjlighet för renhållningsfordon att åka ner och vända vid det nya huset. Den blivande vägen är dessutom relativt brant. Eftersom det endast handlar om ett bostadshus får det nya husets sopkärl placeras bredvid det befintliga husets kärl längs med Regnbågsvägen i samband med hämtning av avfall.

GENOMFÖRANDE

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

Tidsplan

Detaljplanen beräknas hanteras enligt följande tidplan

Samråd	September-oktober 2019
Granskning	November 2019
Antagande	Januari 2019

Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft cirka en månad efter antagandebeslutet.

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 ekonomiska frågor

Ledningar

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

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Exploatören bekostar flytt av ledningar.

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

Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av VA-ledningar från anvisad förbindelsepunkt till egen byggnad.

Åtgärder inom kvartersmark

Exploatören bekostar åtgärder inom kvartersmark som till exempel bygglovavgifter, markarbeten och lantmäteriförrättningar, förutom ledningsrätter.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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

Konsekvenser för Hammarskiftet 8

Planen möjliggör att en ny bostadsfastighet kan styckas av i den södra delen av nuvarande fastighet. Detaljplanen anger en minsta fastighetsstorlek på 1300 kvadratmeter för att säkerställa att det inom området inte kan bli mer än två fastigheter.

Den nya fastigheten kommer att ha infart väster om det befintliga bostadshuset. Fastigheten behöver därför ett vägservitut för infartsvägen. Vägservitutet ska ta hänsyn till stamfastighetens lämplighet som bostadsfastighet. Exakt utbredning av vägservitutet bestäms därför i förrättningen. Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning ligger på exploatören. Detta görs hos lantmäterimyndigheten.



Figur 11. Område där servitut för väg ska bildas med ett avstånd till befintlig huvudbyggnad. Syftet med bilden är att redovisa att ett vägservitut bör bildas på den västra sidan av befintligt bostadshus. Exakt utbredning av servitutet bestäms i kommande förrättning.

Förbindelsepunkt för ledningar förläggs vid Regnbågsvägen. Det kommer därför behöva dras VA-ledningar till den nya fastigheten över den kvarvarande bostadsfastigheten. Det krävs därför ett servitut för detta.

Servitut kan även behövas för andra ledningar, till exempel el- och fiber. Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmåteriförrättningen ligger på exploatören. Ansökan om avstyckning och officialservitut för väg görs hos lantmåterimyndigheten.

Jämtkraft kommer att behöva dra allmänna ledningar i den planerade infartsvägen. Av den anledningen regleras marken som u-område. För att säkerställa rättigheten att förlägga ledningen behöver Jämtkraft en ledningsrätt, detta söks hos lantmåterimyndigheten. Det är Jämtkrafts ansvar att ansöka om och bekosta detta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sigrid Lindqvist på Räddningstjänsten har hjälpt till i frågor kring släckvatten och åtkomst för räddningstjänstfordon. Olof Bergstedt på lantmåterimyndigheten har hjälpt till med genomförandedelen. Jenny Vestlund på plan och bygg har hjälpt till med bygglovsfrågor. Kristina Tajani på miljö- och hälsa har hjälpt till med frågor kring påverkan på vattenskyddsområdet.

Östersund den 21 oktober 2019

Maria Boberg
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt WSP