

# Detaljplan för Djurläkaren 13

## Ändrad användning

### Östersunds kommun



## PLANBESKRIVNING

## ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 23 oktober 2019  
Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 6 november 2019  
Laga kraft den 5 december 2019

## HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (detta dokument)  
 Plankarta med planbestämmelser  
 Granskningsutlåtande  
 Fastighetsförteckning  
 Grundkarta

## PLANPROCESSEN –STANDARDFÖRFARANDE

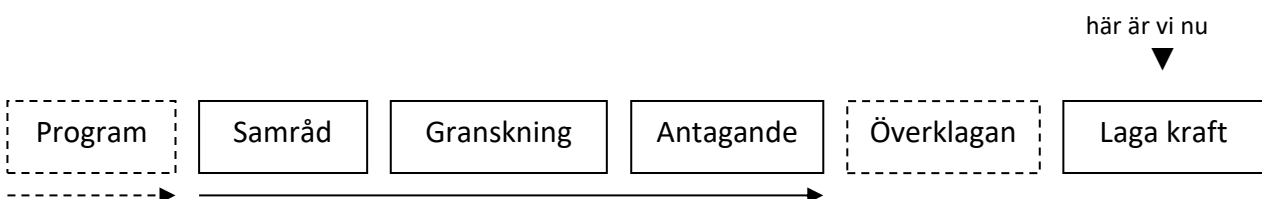
*Program:* start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

*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

PLANBESKRIVNING .....	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
PLANDATA .....	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	4
Översiktliga planer och program .....	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	5
Behov av strategisk miljöbedömning .....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB .....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	8
Naturmiljö .....	8
Kulturmiljö.....	8
Bebyggelse .....	11
Friytor .....	12
Gator och Trafik.....	13
Hälsa och Säkerhet .....	14
Teknisk försörjning .....	14
GENOMFÖRANDE.....	15
Tidsplan .....	15
Genomförandetid.....	15
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor .....	15
Huvudmannaskap .....	15
Ledningar.....	16
Avgifter .....	16
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	16

## PLANBESKRIVNING

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

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ytterligare bostäder i delar av de befintliga lokalerna i kvarteret Djurläkaren 13. Planen möjliggör en mer flexibel användning av bostäder, centrumverksamhet och kontor inom kvarteret.

Planen handläggs med *PBL 2010:900*. Planarbetet är påbörjat genom påskrivet planavtal den 6 mars 2019.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i centrala Östersund och omfattar kvarteret Djurläkaren med angränsande delar av Prästgatan, Biblioteksgatan, Kyrkgatan och Postgränd. Detaljplanens avgränsning utgår från gällande detaljplan.

Detaljplaneområdet är 0,8 hektar och sluttar mot väster och Storsjön.

Planområdet omfattar fastigheterna Djurläkaren 13, Staden 4:1, 4:18 och 4:19. Staden 4:1 ägs av kommunen, medan Djurläkaren 13, Staden 4:18 och 4:19 ägs av samma privata fastighetsägare.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer och program

Nedan redovisas de översiktliga planer och program som berör detaljplaneområdet.

#### *Översiktsplan Östersund 2040*

Planförslaget bedöms ha stöd i översiktsplanen. Översiktsplanen har ett tydligt mål om att vi ska fortsätta bygga på den samhällsstruktur som vi redan investerat i. Detaljplaneområdet ligger i centrala Östersunds vilket innebär att befintlig samhällsstruktur kan nyttjas och förutsättningarna för att kunna gå, cykla och åka kollektivt är goda.

Planförslaget möjliggör även en större flexibilitet i byggnadernas användning och därigenom utökad möjlighet för blandade funktioner inom kvarteret.

#### *Parkeringspolicy*

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

#### *Handelspolicy*

Kommunfullmäktige i Östersunds kommun antog i juni 2016 en ny handelspolicy. Den prioriterar stadskärnan framför övriga handelsplatser. Sällanköpshandeln ska även fortsättningsvis koncentreras till centrum och handeln med skrymmande varor till Lillänge/Odenskog. Handel ska kunna nås enkelt och säkert av alla invånare, nya etableringar ska lokaliseras där god tillgänglighet till kollektivtrafik finns.

#### *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 bidrar till målen genom att skapa förutsättningar för boendemiljöer i ett läge som är utmärkande för Östersund genom att förtäta och omforma befintliga fastigheter till bostäder.

#### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Här redovisas de detaljplaner, skyddsområden, förordningar med mera som gäller för området och omgivningen.

#### *Gällande detaljplaner*

Kvarteret Djurläkaren omfattas av *Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Staden i Östersund (Kv Läkaren och Djurläkaren)* antagen den 30 april 1959, *Ändring av detaljplan för inbyggnad av arkader vid Prästgatan*, laga kraft 16 december 2002, samt *Ändring av detaljplan – Tillägg till detaljplan 114*, laga kraft 29 april 2014. Markanvändningen för kvarteret är bostäder och handel.

#### *Vattenskyddsområde Minnesgärdet*

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgärdets ytvattentäkt. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten

och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

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

### Behov av strategisk miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den xxx § xxx 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 bifogas 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 4 berör områden med så stora natur- och kulturvärden att de i sin helhet är av nationell betydelse, planförslaget omfattas inte av ett sådant område.

#### *Riksintressen enligt 3 kap MB*

##### Riksintresse för kulturmiljövården, Z25 Storsjöbygden

Planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljövården Z25 Storsjöbygden. Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planförslaget innebär en förtätning inom tätorten Östersund. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte påverkar riksintresset.

##### Riksintresse för kulturmiljövården, Z27 Östersunds stad

Planområdet omfattas även av riksintresset för kulturmiljövården Z27 Östersunds stad. Värdet av riksintresset består av stadsplanen och dess olika utvecklingsskeden med den äldsta planen från 1788, nya kvartersrader i norr, öster och söder under 1800-talet samt den s.k. Nystan efter en plan från 1881 – gatunät, platsbildningar och tomtindelning. Den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär med låg trähusbebyggelse, hus i gatuliv, borgargårdar i centrala lägen och glesare bebyggelse mot stadens utkanter. Uttryck för byggnaden under det sena 1800-talet och tidiga 1900-talet, med stenhus i mer stadsmässig skala och rikt utsmyckade villor. Offentliga och i stadsbilden framträdande byggnader och bebyggelse som hör samman med

funktionen som residens- och regementsstad. Järnvägen, som ett uttryck för drivkraften bakom den kraftiga expansionen decennierna kring sekelskiftet 1900, med intilliggande industrikvarter. Arbetarförstaden Odenslund. Parker med inslag av grönska och stadens anblick och silhuett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset då ingen ytterligare byggrätt skapas, och byggnaderna förses med skydd mot rivning och förvanskning.

#### Riksintresset för Åre-Östersund Airport

Planområdet berörs av influensområdet för riksintresset för Åre-Östersund flygplats. Flygplatsen tillhör det nationella utbudet av flygplatser. Därmed är flygplatsen enligt riksdagens beslut en del av stommen i ett effektivt och långsiktigt hållbart flygtransportsystem som säkerställer en grundläggande interregional tillgänglighet i hela landet. Influensområdet är den yta utanför riksintresseområdet inom vilket bebyggelse eller andra anläggningar påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av flygplatsen.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt då ingen ytterligare byggrätt skapas.

#### Riksintresse för totalförsvaret Väderradar Östersund

Planområdet ligger inom Område med särskilt behov av hindersfrihet för Riksintresse för totalförsvaret Väderradar Östersund. Inom området kan objekt högre än 20 meter medföra påtaglig skada på verksamheten. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset. Då ingen byggnadsdel är högre än 20 meter.

#### *Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB*

Kapitel 5 innehåller miljökvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla. I Östersunds kommun finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster.

#### Utomhusluft

Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersunds kommun eller Jämtland finns inga åtgärdsprogram för utomhusluft.

Planområdet ligger centralt och har goda förutsättningar för nyttjandet av kollektivtrafik. Ett genomförande av detaljplanen kan förväntas öka trafiken till och från området endast marginellt. Mot bakgrund av detta bedöms miljökvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

#### Vatten

Miljökvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster. Planområdet är beläget inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön (SE702172-143255). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Storsjön hög status beträffande

näringsämnen och uppnår ej 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.

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.

Planområdet består av hårdgjorda ytor i form av bebyggelse, gator och angöringsytor. Avrinning mot recipienten ökar inte genom förslaget. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte medför en försämring av miljö kvalitetsnormerna för Storsjön.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Naturmiljö

#### *Mark och vegetation*

Planområdet sluttar kraftigt ner mot Storsjön. Höjdskillnaden är cirka fem meter mellan Prästgatan och Storgatan. I princip hela markytan inom planområdet är hårdgjord eller bebyggd.

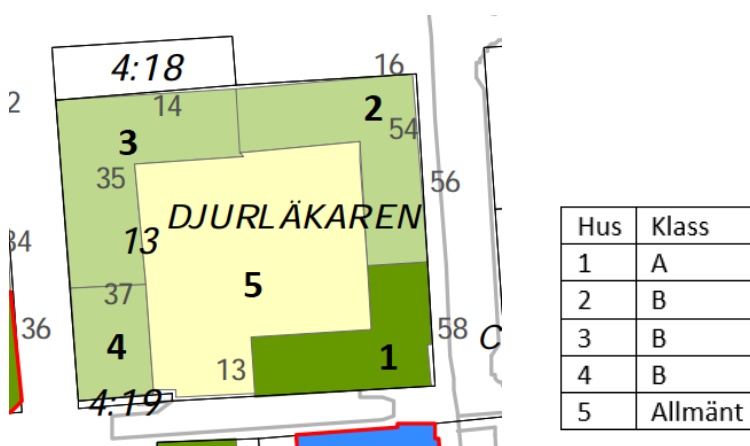
#### *Geotekniska förhållanden*

Ingen översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts i samband med detaljplanen eftersom marken redan är bebyggd, och planen inte medger någon ytterligare byggrätt.

### Kulturmiljö

#### *Särskilt värdefulla byggnader*

Alla byggnaderna inom kvarteret är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. En av dem är klassat som särskilt värdefull, klass A, tre av dem är klassade som särskilt värdefulla, klass B, och ett som allmänt värdefull. Byggnaderna beskrivs vidare i texten till numreringen på kartan nedan.



Karta över de i kulturmiljöprogrammet utpekade byggnaderna inom kvarteret Djurläkaren.



### Kyrkgatan, hus 1

I hörnet Kyrkgatan-Postgränd ligger ett bostads- och affärshus med sinnrika, väl genomförda detaljer som uppfördes 1951. Huset är uppfört i fem våningar längs gatan. Enkla fasader, med fönsteromfattningar av tegel i avvikande färg. Under takfot ett band av stående tegel. Tak med lätt pagodsvängning. Port och butiksfönster i bottenvåning infattade av en stenefterliknande betong. Fönster är överlag original, vita med mittpost. I hörnet mot gränden en finns kubisk lågdel i två våningar. Takskylt "Pontus Ericsson" samt neonrör på fasad. I gränden en putsad länga med samma exteriöra utseende som kvarteret i övrigt. Ljus puts, fönsterband. Större fönster med bröstning i gult. Långsidans butik med neonskylten på taket är en välbekant symbol och identitetsbärare.



*Fotografi av hus 1 på Kyrkgatan.*

Skyddsbestämmelser för hus 1:

q<sub>1</sub> - Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Beakta särskilt: Tak, fönster, fönster- och dörromfattningar, listverk ("tandsnitt"), neonskyltar på tak o fasad. Beakta originalmaterial, originalutförande, originalfärgsättning även på detaljnivå. Vid ändring/renovering är det möjligt att återgå till ett äldre dokumenterat utförande på yngre tillskott. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

q<sub>2</sub> - Underhållet ska anpassas till byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Byggnaden ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

### Kyrkgatan-Biblioteksgatan, hus 2

Hörnbyggnad med stora volymer, slät puts i något mörkare nyans än övriga byggnadskroppar. Enkel stram utformning, nu igenbyggd arkad i bottenvåning med butiksingångar. Våningen ovanför har tydlig kontorsfunktion med helgående fönsterband. I de övre våningarna finns symmetriskt placerade en- och tvåluftsfönster. Huset är en del av ett

enhetligt kvarter, som tillkommit i en tid med cityomvandlingar och ideal om handel med biltillgång i centrum. En årsring i staden.

Skyddsbestämmelser för hus 2:

q<sub>3</sub> - Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Beakta särskilt: Enhetlighet med resten av kvarteret vad gäller puts och kulör. Fönsterband och markerad arkad. Beakta originalmaterial, originalutförande, originalfärgsättning även på detaljnivå. Vid ändring/renovering är det möjligt att återgå till ett äldre dokumenterat utförande på yngre tillskott.

Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.



*Fotografi av hus 2 längs Kyrkgatan.*

#### Prästgatan, hus 3 och 4

Längs Prästgatan finns det ursprungliga Tempo-varuhuset, som senare byggts ut till kvarterstäckande handelshus. Den norra delen av byggnadskroppen utgörs av den sista etappen av utbyggnaden, som kom till i början av 60-talet. Den yngre delen utgörs av en hörnbyggnad med stora volymer och slät, modernistisk fasad. Byggnaderna har en komplex siluett med höjdskillnader och en kombination av indragna balkonger och öppna takterrasser i moduler. Okonventionell fönstersättning mot Biblioteksgatan. Den äldre delen, med fasad mot Prästgatan, är en trevåningsbyggnad med gult tegel och något indragen vindsvåning. Enkla en- och tvåluftsfönster. En marmorklädd, numera inbyggd, arkad i bottenvåning.

Den södra delen med tegelfasad utgör det ursprungliga Tempo-varuhuset från 1939 - kärnan i vad som utvecklades till ett kvarterstäckande handelskomplex, och stilbildare för detta med en tidstypisk arkitektur. Den övriga byggnadskroppen är den sist tillkomna delen av ett enhetligt kvarter som tillkommit i en tid med cityomvandlingar och ideal om handel med biltillgång i centrum. Arkitektoniskt mycket intressant och dominerande i gaturummet med raffinerad fönstersättning och fasad i "moduler".



Fotografi av Hus 3 längs Prästgatan.



Fotografi av hus 4 längs Prästgatan.

Skyddsbestämmelser för hus 3 och 4:

q<sub>4</sub> - Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Beakta särskilt: Ursprungliga Tempo skiljs ut genom bibehållen tegelfasad. Markerad arkad i bottenvåning. I övrigt bör enhetlighet med resten av kvarteret vad gäller puts och kulör beaktas. Balkong-/terassmoduler och markerad arkad. Fönstersättning. Beakta originalmaterial, originalutförande, originalfärgsättning även på detaljnivå. Vid ändring/renovering är det möjligt att återgå till ett äldre dokumenterat utförande på yngre tillskott. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

## Bebyggelse

### Användningar

De användningar som medges inom planområdet är bostäder och centrumverksamhet. Alla användningar medges inom hela planområdet.

### B- Bostäder

Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår bostäder och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorboende. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg ingår. I användningen ingår bostadskomplement av olika slag, exempelvis garage, parkering, tvättstuga, gästlägenhet, lekplats och miljöhus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

### B1 – Bostäder, ej i entréplan mot allmän plats

Denna användning inkluderar alla de olika karaktärerna av boende som B – Bostäder gör. Skillnaden mot ovanstående användning är att den ej får finnas på entréplan. Detta för att säkerställa att skyltfönster och upplevelsen mot Prästgatan och Kyrkgatan förblir publik. Prästgatan är en gågata och har en viktig roll i stadslivet i Östersunds centrum.

### C - Centrum

Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Centrum är en samlingsanvändning där det får finnas en blandning av verksamheter. I användningen ingår bland annat butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, museum, apotek, hantverk och annan service. Även samlingslokaler, lokaler för religiösa ändamål, hotell och lättare former av vård och hälsovård.

Detaljhandel ingår i användningen centrum. Kommunens handelspolicy anger att sällanköpshandeln i Östersund ska koncentreras till centrum för att utveckla och värna en livskraftig stadskärna.

### K1 – Kontor, ej i entréplan mot allmän plats

I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamheter med liten eller ingen varumottagning. Avgörande är att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. Användningen får inte finnas på entréplan. Motiveringen är densamma som för B<sub>1</sub>.

### *Befintlig bebyggelse*

Inom planområdet finns byggnader som idag och historiskt använts för bostäder, handel och centrumverksamhet. Området är i gällande detaljplan planlagt för bostäder och handel. För att anpassa användningarna till de verksamheter som finns inom planområdet idag och ge en ökad flexibilitet ges därför utökad användning i detaljplanen.

På fastigheten medges bostäder, centrumverksamhet och kontor. Entréplan mot Prästgatan och Kyrkgatan ska innehålla verksamheter för allmänheten, därför får bostäder inte finnas på detta plan. Syftet är att skapa en levande och öppen gatumiljö för medborgarna.

Hus 1–4 skyddas mot förvanskning med rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

Byggrätten förändras inte mot tidigare detaljplan. Kvarteret får en mer flexibel användning av bostäder och centrum vilket innebär att tidigare handels och kontorslokaler kan omvandlas till bostäder. Byggnadernas nockhöjder regleras till de befintliga höjderna.

### **Friytor**

I närområdet finns torg, parker och lekplatser för spontana möten och lekar. Större grönområden med möjlighet till rekreation, idrott och lek finns tillgängliga inom 15 minuters promenad. Med hjälp av kollektivtrafik finns även möjligheten att enkelt ta sig till stora idrottsanläggningar och naturområden.

## Gator och Trafik

Inom planområdet finns allmän plats i form av tre gator. Biblioteksgatan är gågata, Postgränd är enkelriktad gata och Kyrkgatan är dubbelriktad gata. Inga förändringar föreslås för Biblioteksgatan, Kyrkgatan eller Postgränd.

Gatorna inom och runt planområdet erbjuder goda möjligheter att gå eller cykla. Gatorna har endera trottoarer eller är gågator. Det finns därmed god tillgång till gång- och cykelvägar som är säkra, tillgängliga och ger gena vägar till viktiga målpunkter i staden.

På Östersunds busstation och Kyrkgatan finns hållplatser för stads- och länsbussarna med god turtäthet. Närmsta hållplats ligger cirka 120 meter från planområdet. Det finns därmed goda förutsättningar till att använda kollektivtrafiken

### *Parkering, varumottag, utfarter*

Fastigheten angörs från Kyrkgatan där in- och utfart till parkeringsplan finns.

Vid framtagandet av en ny detaljplan ska kommunens parkeringspolicy användas för att räkna fram antalet parkeringsplatser för bil och cykel inom planområdet. Parkeringspolicyen ska användas på både befintlig och ny bebyggelse och parkeringsbehovet ska lösas inom planområdet. Planområdet ligger inom det som kommunens parkeringspolicy anger som zon 1, centrum. Tabellen nedan visar parkeringstalen för användningarna enligt planförslaget. Parkeringstalen är angivna efter antal parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Maxtalen anges för att undvika att exempelvis värdefulla ytor som behövs för friytor tas i anspråk för parkering.

Verksamhet	Cykel		Bil		
	Besökare	Boende/ Anställda	Besökare	Boende/ Anställda	Max
Flerbostadshus	35, varav 20 inomhus		0,8	5,2	6
Kontor	3	22	1	6	7
Handel och övrig service	24	6	11	2	13

Inom fastigheten finns idag cirka 50 bilparkeringar. Kommunen vill öppna upp för kreativa lösningar för att minska bilbehovet. Genom parkeringspolicyen finns därför möjlighet för fastighetsägaren att genom avtal minska antalet parkeringsplatser som behöver uppföras. Åtgärder som skapar förutsättningar för de boende att nyttja exempelvis kollektivtrafik, bilpool eller el-cykel kan användas för att reducera parkeringstalet. Den maximala reduktionen som är möjlig att få är 30 procent. Hur stor reduktion av parkeringstalet samt vilka krav som gäller för att det ska kunna beviljas finns i sin helhet beskrivna i den gällande parkeringspolicyen. Eventuell reduktion av antalet parkeringsplatser är en fråga för bygglovet.

## Hälsa och Säkerhet

### *Räddningstjänst*

#### Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Insatstiden till planområdet är i normalfallet under 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats.

### *Buller*

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216, ändrad t.o.m. 2017:359) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 60 dBA vid bostadsfasad, alternativt 65 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter. Samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden. På grund av den låga medeldygnstrafiken och den låga hastigheten bedöms inga riktvärden för buller överskridas.

### *Störningar*

Inom planområdet tillåts användningarna bostäder, centrum och kontor. I begreppet centrum ingår verksamheter som kan orsaka mindre störningar för intilliggande bostäder. Exempel på en sådan verksamhet kan vara en restaurang. Om en bostad ska inredas i en byggnad där det finns en befintlig störande verksamhet krävs att det inför startbeskedet görs en bullerutredning för att avgöra om befintlig avskiljande väggar och bjälklag uppnår godkänt bullerskydd för bostäder. Detsamma gäller om en störande verksamhet ska inredas i en lokal som angränsar till bostäder. Det kan i vissa fall inför startbesked ställas krav på att väggar och bjälklag ska åtgärdas så att bullerskydd enligt Boverkets byggregler (BBR) klaras. Samråd i sådana ärenden ska ske med Miljö och hälsa på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde och är anslutet till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

### *Dagvatten*

Planområdet är idag näst intill helt hårdgjort. Planförslaget möjliggör en utökad användning för bostäder på redan hårdgjord yta. Dagvatten kommer även fortsättningsvis att avledas via stuprör och ansluts till befintligt dagvattensystem. Dagvatten som alstras inom kvarteret leds sedan vidare till det kommunala dagvattenledningarna.

Enligt Översiktsplanen 2040 för Östersunds kommun ska detaljplanen säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor för lokalt omhändertagande av dagvatten. Avfall VA ser gärna att dagvatten (så som takvatten, dräneringsvatten och vatten från hårdgjorda ytor) fördröjs och renas lokalt på fastigheten, gärna med öppna dagvattenlösningar innan det förs vidare till

Storsjön eller det kommunala dagvattennätet. Detta för att skapa så goda förutsättningar för omhändertagandet av dagvatten i stads kärnan.

Förslag på öppna dagvattenlösningar skulle kunna vara:

- Plantera träd i skelettjord, asfaltsytor kan ersättas med armerat gräs (stensättning med gräs emellan) i syfte att förbättra den lokala dagvattenhanteringen utan att ge avkall på tillgängligheten.
- Takvatten kan tas tillvara på för att använda vattnet till växtbäddar. Växtbädden avvattnar takvatten som leds ner i växtbädden (upphöjd eller nedsänkt) genom stuprör. Överskottsvatten bräddas via utsläpp i kantsten och ut på gatan.”

#### *Avfallshantering*

En redovisning av hur man planerar att lösa avfallshanteringen för nybyggnation samt befintliga verksamheter inom planområdet ska göras i bygglovsskedet.

Avfallsutrymmet bör dimensioneras för både hushållsavfall (två fraktioner) och källsortering av förpackningar och returpapper (sju fraktioner). Befintliga arbetsmiljöproblem i soprummet på Postgränd 15 med nivåskillnad från ramp till gatan måste åtgärdas.

## 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

Efter att detaljplanen varit ute på samråd kan den skickas ut på granskning under hösten 2019. Planen väntas kunna antas av miljö- och samhällsnämnden vintern 2019.

### 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

Fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta bygglov.

### Huvudmannaskap

Östersunds kommun är huvudman för allmän platsmark, det vill säga gatemarken inom planområdet (del av Staden 4:1:). Anledningen till att gatan är med är i planområdet administrativ. Kommunen ansvarar för drift

och underhåll av gatan idag och kommer göra så även framöver. Inga ekonomiska konsekvenser uppstår för kommunen till följd av detaljplanen.

### Ledningar

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

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

### Avgifter

Vid bygglov ska inte planavgift betalas. Bygglovsavgift ska betalas i enlighet med taxa vid ansökan.

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Detaljplanen innebär inga ändringar i fastighetsbilden för fastigheterna. Inga fastighetsrättsliga frågor är aktuella eftersom detaljplanen enbart innebär att markanvändningarna inom fastigheterna breddas.

Östersund den 23 oktober 2019

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Simon Höglund  
Planarkitekt