



# Detaljplan för Lekatten 3 Utökad byggrätt för flerbostadshus Östersunds kommun

Dnr Ädh	1648/2017
Dnr ByggR:	P 2017-43



## PLANBESKRIVNING

### ANTAGANDEHANDLING

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 30 januari 2019  
Laga kraft den 27 februari 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

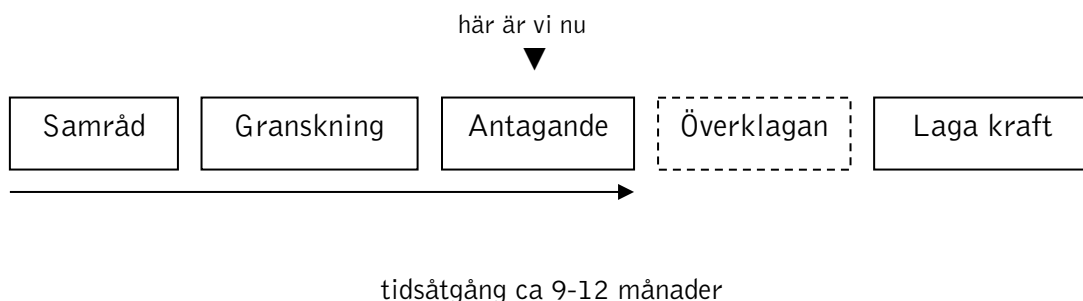
## PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

*Samråd:* myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

*Granskning:* planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

*Antagande:* miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

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



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>4</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
PLANDATA .....	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Översiktliga planer och program.....	5
Parkeringspolicy.....	5
Tillväxtplan för 2014-2020 .....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	6
Behov av miljöbedömning .....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB .....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.	7
Naturmiljö .....	7
Bebyggelse .....	8
Friytor.....	10
Rekreation och Idrott.....	11
Hälsa och Säkerhet.....	12
Teknisk försörjning .....	12
GENOMFÖRANDE .....	13
Tidsplan.....	13
Genomförandetid.....	13
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....	13
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	13

## 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 byggnation av ett mindre flerbostadshus i ett kvarter i Karlslund. Avsikten är att bygga ett hus i två våningar som rymmer mindre lägenheter, garage och förråd. Huset placeras mellan befintligt hus i två våningar på fastigheten och grannhuset öster om fastigheten.

Syftet med planen är också att säkerställa att betydande olägenhet i form av skuggning och insyn inte uppkommer samt att säkerställa en placering och utformning av huset som är anpassat till kvarterets struktur och utformning.

Planen handläggs med *PBL 2010:900*. Planarbetet är påbörjat genom uppdragsbeslut den 4 november 2017

## PLANDATA

### *Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden*

Planområdet ligger vid Kläppevägen i Karlslund mellan Litsvägen och Genvägen. Karlslund ligger strax nordöst om centrala Östersund och är ett område med mindre flerbostadshus och enbostadshus. Kvarteret Lekatten består av fyra flerbostadshus i två våningar. Fastigheten är idag bebyggd med ett mindre flerbostadshus i två våningar och ett garage.



Planområdet omfattar fastigheten Lekatten 3 som är ca 1100 m<sup>2</sup> stort. Fastigheten är privatägd.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### *Översiktliga planer och program*

#### Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen Östersund 2040's strategi för en mer attraktiv och hållbar stad genom att planförslaget innebär att nybyggnation sker där det finns en redan utbyggd samhällsstruktur i ett attraktivt och centralt läge som är tillgängligt med gång- och cykelvägar och god kollektivtrafik.

#### Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering nu till skillnad från förr, i större utsträckning 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. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också.

#### 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.

Planförslaget innebär att förutsättning för att skapa förtätning i de lägen som är utmärkande för Östersund skapas. Planförslaget uppfyller målet genom att möjliggöra bostäder i ett centralt läge med närhet till stadskärnan med god tillgång till butiker, kulturliv, caféer och restauranger och närhet till lättillgängliga naturmiljöer.

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

Gällande detaljplan, DP 36 - "Förslag till stadsplan för del av Östersunds stad. Carlslunds- och kasernområdena" som vann laga kraft 13 augusti 1943 medger bostäder. Husen ska vara friliggande och får byggas i maximalt två våningar och med 7,2 meters byggnadshöjd. Varje hus får innehålla maximalt fyra familjelägenheter. Tak får luta maximalt 30 grader och korsprickat område får bebyggas med till huvudbyggnaden tillhörande trapphus, verandor eller andra mindre utbyggnader samt med uthus, garage eller andra mindre gårdsbyggnader. Inom område för bostadsändamål får lokaler för handel och hantverk samt samlingslokaler inredas. Sådana verksamheter får inte vara störande för närboende eller på något sätt störa trivsamenheten i området. Av arkitektoniska skäl och där byggnadsnämnden prövar det lämpligt får mindre avvikelser avseende höjd och mått tillåtas.

### ***Vattenskyddsområde Minnesgården***

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

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. Schaktning inom vattenskyddsområdet kräver särskild anmälan till kommunen.

### ***Behov av miljöbedömning***

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den (xx-xx-2018) § xxx att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen 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 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 kulturmiljö värden (Z 25 Storsjöbygden). Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdet ligger i en redan bebyggd stadsmiljö och påverkar inte det öppna jordbrukslandskapet eller utblickarna.

#### ***Riksintressen enligt 4 kap MB***

Det här är områden med så stora natur- och kultur värden att de i sin helhet är av nationell betydelse. Inget av dessa områden berörs av planförslaget.

#### ***Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB***

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller. Planförslaget gäller nybyggnad av ett mindre flerbostadshus och miljö kvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planförslaget.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### ***Naturmiljö***

#### ***Mark och vegetation***

Området där Lekatten 3 ligger byggdes på 40-talet och i kvarteret finns träd, buskar, häckar, planteringar och gräsmattor. Ca en femtedel av den totala obyggnadsytan i hela kvarteret Lekatten består av hårdgjord yta.

Planområdet berör mark som är relativt plan och redan bebyggd. Inom planområdet består drygt hälften av den obyggnadsytan av hårdgjord yta. Planförslaget innebär ingen större förändring avseende terrängförhållande, växtlighet och hårdgjord yta.

#### ***Geotekniska förhållanden***

Ingen grundundersökning är gjord för fastigheten. Samhällsbyggnad bedömer att det inte behövs en översiktlig grundundersökning i samband med planläggningen eftersom marken i och runt planområdet redan är bebyggd med bostäder. Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

### ***Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer***

I kvarteret Lekatten finns inga byggnader som pekats ut som kulturhistoriskt särskilt värdefulla.

Trots att planområdet inte ligger i en utpekad kulturhistoriskt värdefull miljö bör hänsyn tas till det som är karaktäristiskt för kvarteret och området. Se vidare under rubriken *Gestaltning*.

### ***Bebyggelse***

Planområdet ligger i bostadsområdet Karlslund. Planförslaget innebär en förtätning av ett befintligt bostadsområde genom att ett nytt mindre flerbostadshus tillåts.

### ***Befintlig bebyggelse***

Inom planområdet finns ett flerbostadshus i två våningar samt ett garage för två bilar. I samband med byggnationen av det nya flerbostadshuset kommer garaget att rivras.

### ***Ny bebyggelse***

I planförslaget möjliggörs byggnation av ett mindre flerbostadshus med två lägenheter, garage och förråd. Det nya huset ligger på gården där befintligt garage står idag, indraget mellan det befintliga huset och grannhuset i öster.

Planen medger också mindre komplementbyggnader som till exempel cykelförråd på fastighetens norra sida med en högsta totala yta av 40 kvadratmeter.

### ***Gestaltning***

Kvarteret Lekatten består av 4 två-våningshus byggda på 40-talet. Kvarteret ter sig någorlunda homogent trots att några av husen har genomgått förändringar. Karaktäristiskt för kvarteret är de obebyggda förträdgårdarna, husens volymer och husens placering på samma avstånd från gatan. Vid tillägg i kvarteret är det viktigt att de karaktäristiska dragen i området behålls. Det bedöms möjligt att göra förändringar i kvarteret så utan att de stora karaktärsdragen påverkas.

För att det nya huset ska anpassas till kvarterets befintliga struktur ska huset utformas som ett enklare gårdshus. Skalan och proportionerna är därför viktiga att beakta och det nya huset bör varken vara för högt eller för stort. Byggrätten begränsas därför till en byggnadsarea om 100 kvm, byggnadshöjden till 5,5 meter och takvinkeln till 21 grader.

Det nya husets byggrätt begränsas också för att tillräckliga ytor för utevistelse och lek ska finnas på tomten.

Gårdshuset bör ha en enkel utformning för att understryka att de befintliga husen bildar huvudbyggnaderna på inom kvarteret. Gårdshuset ska underordna sig huvudbyggnaden och bör ha en enkel volym utan utstickande delar, vinklar och vrår och med få detaljer. Gårdshuset ska förses med träfasad och plåt- eller papptak.



Det befintliga husets lägenheter på våning ett och två vetter delvis mot det nya husets långsida. I planförslaget är avståndet mellan det befintliga och det nya huset cirka 3 meter, och cirka 7,5 meter mellan det nya huset och grannhuset i öster. Detta innebär att det enligt Boverkets Byggregler (BBR) krävs brandklassning av långsidornas fasader.

Det nya huset placeras cirka 2 meter från fastighetsgränsen i öster och 2 meter från fastighetsgränsen i norr. Det bedöms vara tillräckligt stort avstånd för att huset inte ska orsaka betydande olägenhet för grannen, och för att huset ska kunna skötas från den egna fastigheten.

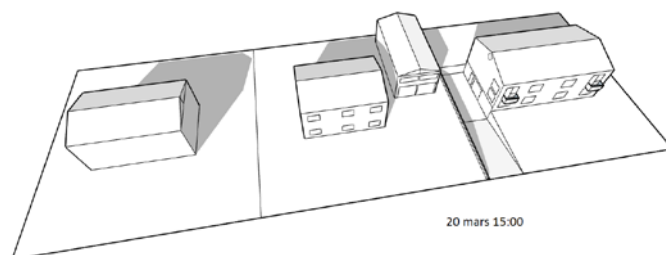
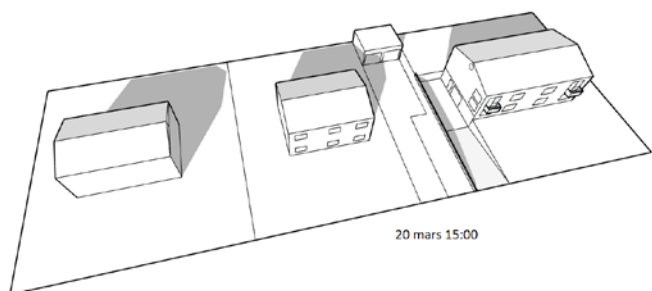
På fastighetens norra sida får mark förses med komplementbyggnader och skärmtak. För att begränsa antalet och storleken på komplementbyggnaderna samt att säkerställa att nog med friyta finns på fastigheten, införs en bestämmelse om att den totala ytan för komplementbyggnader inte får överstiga 40 kvm.

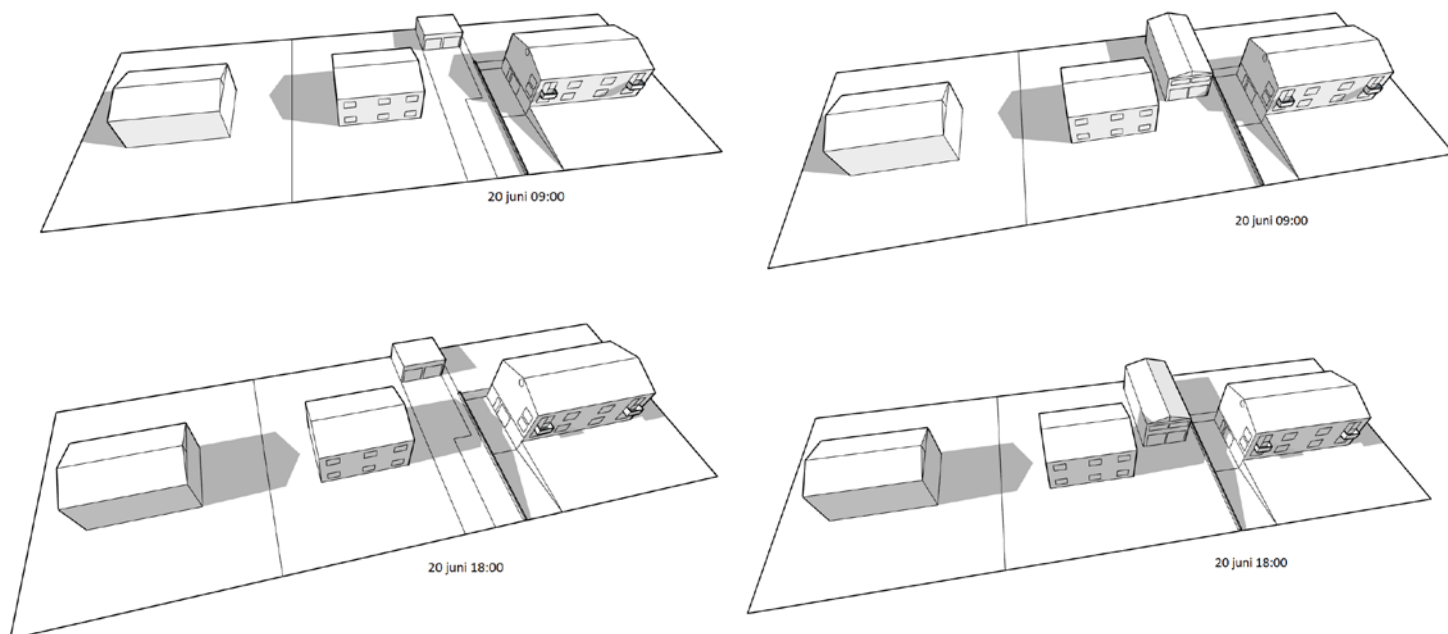
#### Solstudie

En solstudie har tagits fram för att se hur den föreslagna bebyggelsen påverkar befintliga bostadshus och grannfastigheten Lekatten 4. Solstudien visar skuggornas utbredning under vårdagjämning (20 mars) samt midsommar (20 juni) vid tidpunkterna kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00. Studien är gjord både för befintlig och föreslagen bebyggelse för att undersöka skillnaden i skuggpåverkan.

De befintliga byggnaderna på fastigheten skuggar till viss del tomten på grannfastigheten Lekatten 4. Den största påverkan sker kring kl. 18:00 vid midsommar. Vid vårdagjämning (och höstdagjämning) skuggas endast en liten del av Lekatten 4. Den föreslagna byggnaden ökar skuggpåverkan något vid midsommar kl. 18:00, och endast marginellt kl. 18 vid vårdagjämning.

Samhällsbyggnad bedömer att skuggning från den nya byggnaden påverkar befintliga bostadshus och utemiljöer i liten omfattning, och att gårdarnas och lägenheternas totala tillgång på solljus är god även efter genomförandet.





### *Service*

Planförslaget innebär möjlighet till bostadsnära kommunal service, förskola och skola.

Gångavstånd från planområdet till Norra skolan är ca 900 m och ca 1300 m till Parkskolan. Gångvägarna till båda skolorna innebär förflyttning i stadsmiljö på trottoarer utmed trafikerade gator. Markerade övergångsställen utan trafikljus finns.

Gångavstånd till centrum är ca 1300 meter och här finns bland annat vårdcentral, bibliotek och mataffärer. En dagligvarubutik finns även på ca 600 meters gångavstånd. Det finns goda möjligheter för gående, cyklister, bilister och resande med kollektivtrafik att ta sig till den service som finns.

### *Tillgänglighet*

Tillgänglighetskraven i plan- och bygglagen ska uppfyllas.

Handikapparkering går att ordna minst 25 meter från huvudentréerna. Tomten är relativt plan och det finns inget behov av ramper eller trappor för att nå huvudentréerna.

### *Friyta*

#### *Lek och utemiljö*

På fastigheten bildas en ca 400 kvm stor sammanhängande friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Andelen friyta minskar marginellt jämfört med befintlig plan. Planförslaget innebär att befintligt garage rivs och byggs in i den nya byggnaden.

Den norra delen av fastigheten har störst antal soltimmar per dygn och här är den största delen av friytan placerad.

Direkt norr om planområdet ligger en mindre park som har en liten lekplats. Ca 500 meter från planområdet finns ett stort friluftsområde.

### ***Rekreation och Idrott***

ÖSK motionsområde med omgivande natur finns ca 500 meter från planområdet. Gångvägen för att nå dessa områden bedöms vara trafiksäker och den mest trafikerade vägen korsas genom ett markerat övergångsställe.

### ***Gator och trafik***

Planförslaget medger inga förändringar i befintlig gatustruktur eller trafikflöden.

### ***Gång-, cykel- och mopedtrafik***

Inga förändringar sker i befintligt gatunät.

För att nå centrum, mataffärer, skolor, vårdcentral mm krävs att man förflyttar sig på trottoarer utmed mindre gator som ibland har separerad gång- och cykelväg och ibland inte. I stort bedöms gång- och cykelvägarna som säkra.

### ***Kollektivtrafik***

Närmaste busshållplats som trafikeras av buss med god turtäthet ligger ca 160 meter från planområdet. Ytterligare en hållplats med god turtäthet ligger ca 300 meter från planområdet.

### ***Parkering, varumottag, utfarter***

Utfart från fastigheten sker från befintlig utfart.

Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska en parkeringsplats för rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. Detta kan uppfyllas i planförslaget.

Enligt Östersunds gällande parkeringspolicy krävs totalt 5 parkeringsplatser, varav en är en handikapparkering. Enligt plan- och bygglagen 8 kap. 9§ ska det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man i första hand ordna friyta. Friytan på fastigheten uppgår till cirka 400 kvm.

Enligt Östersunds parkeringspolicy krävs också minst 14 cykelparkeringar (varav 8 inomhus för boende). Detta ryms inom fastigheten. Plats finns för att förse cykelparkeringar med enklare tak och väggar på den norra delen av fastigheten.

## *Hälsa och Säkerhet*

### *Räddningstjänst*

#### Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Lekatten 3 tillhör grupp 2-bebyggelse som bland annat innefattar bostadsområde och flerfamiljshus i tre våningar och lägre (friliggande hus). Räddningstjänstens insatstid är under 10 minuter.

Tillgängligheten för brandfordon är god på de befintliga gator som finns i området. Från räddningsfordonet till byggnadernas entréer är det mindre än 50 meter vilket innebär att man inte behöver dra slang och transportera material mer än 50 meter. Om utrymning ska ske med bärbara stegar är gångavståndet från räddningsfordonet mindre än 50 meter.

### *Buller*

Planområdet ligger inom ett område med begränsad biltrafik. Det finns inte heller några intilliggande störande verksamheter. Trafikbullersituationen i närområdet bedöms inte skapa några problem för de planerade bostäderna inom planområdet. Det har därför inte gjorts någon bullerberäkning för planförslaget.

### *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.

### *Dagvatten*

Dagvatten från tillkommande tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas så att flödet ut från fastigheten inte ökar i förhållande till idag. Trots att andelen hårdgjorda ytor inte kommer att förändras väsentligt ska fördröjning och rening av dagvattnet inom fastigheten eftersträvas.

### *Värme och kyla*

Fastigheten är ansluten till Jämtkrafts fjärrvärmenät.

### *El, tele och IT-struktur*

Fastigheten är ansluten till Jämtkrafts elnät. Datafiber finns fördraget ut till Kläppevägen.

***Avfall***

Uppställningsplats för sopkärl kan ordnas vid det befintliga husets östra gavel 10–12 meter in från gatan och 20-25 meter från entrén som ligger på andra sidan fastigheten.

**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 handläggs med standardförfarande. Antagande av planen beräknas ske under vintern 2019. När detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov sökas för nybyggnationen. Detaljplanen fortsätter att gälla tills den ändras eller upphävs.

***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 Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

***Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser***

Planförslaget omfattar Lekatten 3 som har en fastighetsägare. Planförslaget innebär inga fastighetsrättsliga konsekvenser såsom fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter eller dylikt.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Simon Höglund, planarkitekt  
Monica Tjäder, planarkitekt

Östersund den 28 februari 2019

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Simon Höglund  
Planarkitekt

