



Detaljplan för kv. Hyacinten Förtätning med nya bostadshus Östersunds kommun



Flygfoto med planområdet markerat

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 7 juni 2018
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 20 juni 2018
Laga kraft den 17 juli 2018

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

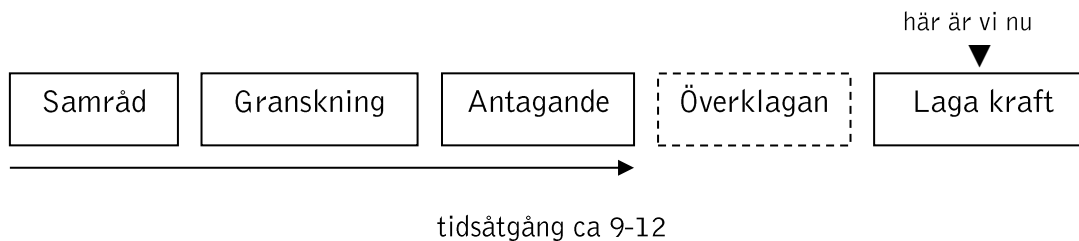
PLANPROCESSEN –STANDARDFÖRFARANDE

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

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	7
Behov av miljöbedömning.....	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ..	8
Områdets karaktär idag	8
Bebyggelseförslag.....	11
Tillgänglighet och trygghet.....	20
Gator och Trafik.....	21
Hälsa och Säkerhet.....	22
Geotekniska förhållanden.....	23
Teknisk försörjning.....	23
GENOMFÖRANDE	25
Genomförandetid	25
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	25
Åtgärder inom allmän plats.....	26
Ledningar.....	26
Avgifter.....	27
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	27
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	27

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

Planens syfte är att pröva möjligheten till förtätning med två nya bostadshus i fem våningar inom kvarteret Hyacinten som ligger strax nordväst om Stora kyrkan i centrala Östersund. Kvarteret som i huvudsak är byggt under början av 1970-talet omfattar sex gårdsbildningar med byggnader i 2-3 våningar.

De nya byggnaderna föreslås placeras på, inom kvarteret centralt belägna, gårdsbjälklag med underliggande garage. Planen reglerar att byggnaderna placeras som två solitärer som bildar egna kvarter. Detta med hänsyn till att den ursprungliga kvartersstrukturen, med omslutna gårdar och tydliga stråk och siktlinjer genom området, inte ska brytas. Placeringen av byggnaderna är också studerad utifrån hänsyn till ljusinsläpp till gårdar och bostäder.

En annan viktig förutsättning vid planläggningen är att planområdet ligger inom Riksintresse för kulturmiljövården (Z 27 Östersunds stad) vilket innebär att hänsyn ska tas till stadens anblick och siluett. Detaljplanen reglerar med hänsyn till detta även byggnadernas höjd, färgsättning samt takutformning.

Utöver detta regleras lägen och utformning av nya komplementbyggnader som den nya bebyggelsen genererar behov av. För övriga delar av kvarteret bekräftas pågående markanvändning med tillägg för att lokal för icke störande verksamhet är möjlig att inrymma i korsningen Brunflovägen/ Ängegatan.

Ambitionen är även att skapa nya boendekvaliteter som kompensation för att husen byggs på friyta. Inom planprocessen har utformningsförslag tagits fram på hur kvarvarande ytor kan utvecklas med grönska, dagvattenhantering samt gemensamma funktioner för de boende. Som underlag finns önskemål som inkommit i samband med en boendedialog som hållits parallellt med planarbetet.

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med standardförfarande.

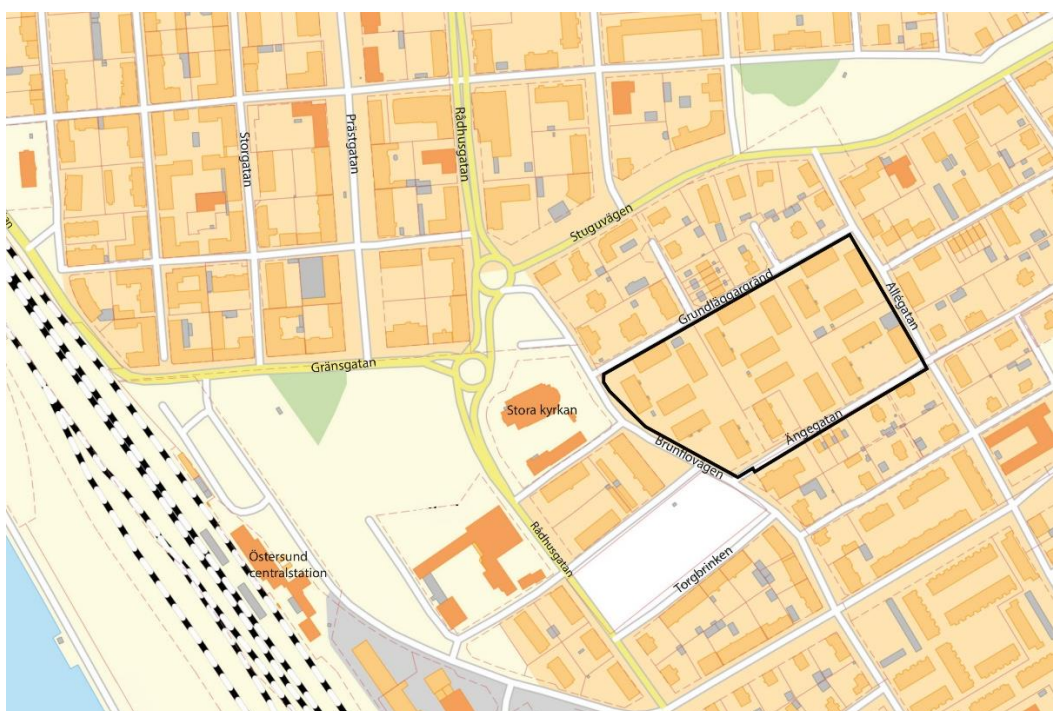
PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar hela kv. Hyacinten, inom stadsdel Odenslund, och avgränsas av Ängegatan, Brunflovägen, Grundläggargränd och Allégatan. Kvarteret omfattar fastigheterna Hyacinten 10, 12, 13, 15 och 16 samt Odensala 2:6. Av plantekniska skäl omfattar detaljplanen också del av Ängegatan; fastigheterna Odenslund 1:1 och 1:13 samt Nejlikan 4.

Samtliga fastigheter ägs av Rikshem Bostäder Östersund AB, undantaget Odensala 2:6 och Odenslund 1:1 som ägs av Östersunds kommun samt Nejlikan 4 som är i privat ägo.

Planområdets totala areal är ca 3 ha.



Översiktskarta som visar planområdets läge.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan 2040

Översiktsplanen, antagen 20 mars 2014, anger en övergripande utbyggnadsstrategi som dels är att bygga på redan ianspråktagen mark för att utnyttja befintlig infrastruktur och dels att bygga staden inåt för att skapa korta avstånd och integrera bostäder med service och arbetsplatser.

Översiktsplanen anger också ett antal ställningstagande som har relevans för planförslaget:

- *Skapa en effektiv struktur* där det är möjligt att gå, cykla och åka kollektivt.
- *Erbjud en mångfald av boendetyper* för att skapa utbyte mellan människor samt möjliggöra omflyttning inom den egna stadsdelen.
- *Förtäta staden på ett bra sätt*, bl.a. där det finns behov att fylla lucktomter. Anpassa förtätning till platsens karaktär och ta hänsyn till arkitektoniska värden. Skapa nya gröna kvaliteter där det finns få gröna miljöer.
- *Utgå från stadens karaktärsdrag* så att skillnaden mellan landmärken och bebyggelsemassan i centrum fortsätter att vara tydlig. Stadens kända byggnader ska fortsätta att synas tydligt i siluetten.
- *Bygg energisnålt och hållbart*, bl.a. genom energieffektivt byggande med hållbara material, tillgängliga boendemiljöer med hög ambition och god arkitektur, gårdar med bra sol- och vindförhållanden samt fördröjning och rening av dagvatten med metoder som förskönar utemiljön, även i förtättningsprojekt.

Planförslaget bedöms ha stöd i översiktsplanen. Området ligger inom den befintliga staden i ett redan bebyggt område vilket innebär att befintlig samhällsstruktur kan nyttjas och förutsättningarna för att kunna gå, cykla eller åka kollektivt är goda.

Planförslaget har tydliga regleringar för hur bebyggelsen ska anpassas till stadens karaktärsdrag. De nya byggnaderna är placerade för att eftersträva så fördelaktiga sol- och vindförhållanden som möjligt. Planen reglerar att det finns ytor som kan fördröja dagvatten och bidra till en grön utemiljö.

Förslaget bedöms också uppfylla översiktsplanens mål om att ny bebyggelse ska kännetecknas av god arkitektur med hög ambition samt bidrar till en blandning av bebyggelse från olika tidsperioder.

Övriga översiktliga planer och policydokument

Kommunen har fler översiktliga planer och policydokument som användas när ett planförslag arbetas fram. Följande planer och policys är relevanta för planförslaget:

Plan för naturvård och park

Plan för vatten och avloppsförsörjning

Bostad Östersund 2010 med utblick mot 2025 (bostadsförsörjning)

Parkeringspolicy

Tillväxtplan för 2014 - 2020

Planförslaget är i linje med samtliga planer och policydokument.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplaner

För området gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Odenslund (kv. Hyacinten m fl.)*, laga kraft 27 april 1971.

Kvarteret är planlagt för bostadshus i 2 - 3 våningar med tillägg för souterräng i vissa lägen. Marken där de två kompletterande bostadshusen föreslås är planlagd som mark för byggnad under markplan.

Vattenskyddsområde Minnesgården

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgårdens ytvattentäkt, fastställt 2016-12-12 med stöd av 7 kap 22 § miljöbalken. Syftet med vattenskyddsområdet är att långsiktigt säkerställa vattenkvaliteten genom att vattentillgången hålls skyddad mot föroreningar eller andra skadliga verksamheter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 24 januari 2018 § 24:e januari 2018 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer 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 27 Östersunds stad). Värde av riksintresset är arvet från tiden då staden grundades. Värde består av *stadsplanen och dess olika utvecklingsskeden. Den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär samt uttryck för byggandet under det sena 1800-talet och tidiga 1900-talet. Offentliga och i stadsbilden framträdande byggnader och bebyggelse som hör samman med funktionen residens- och regementsstad. Järnvägen med intilliggande industri kvarter, arbetarförstaden Odenslund, parker och stadens anblick och silhuett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet.*

Inom planarbetet har förhållandet mellan de nya byggnaderna inom planområdet och omgivande bebyggelse, inklusive landmärken, studerats utifrån höjd.

Framtagna siluettstudier visar att byggnaderna blir synliga i taklandskapet från vissa vinklar. Med en medveten utformning av tak och fasader, reglerat i detaljplan, bedöms byggnaderna bli ett måttfullt inslag i både närmiljö och

i taklandskapet från ett längre avstånd. Skillnaden mellan landmärken och bebyggelsemassan i centrum fortsätter att vara tydlig.

Riksintressen enligt 4 kap MB

Inget riksintresse, enligt 4 kap MB, berörs av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster. Detaljplanen bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids och är därmed förenlig med 5 kap. Miljöbalken.

Utomhusluft

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. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen då påverkan på bilanvändningen bedöms vara marginell.

Vatten

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. Planområdet ligger inom avrinningsområde till vattenförekomsten Storsjön.

Storsjön har idag måttlig ekologisk status, med målet att nå god ekologisk status innan tidsfristen 2021. Storsjön har god kemisk status (exklusive kvicksilver). Genom planförslaget kommer mark som redan idag är hårdgjord att bebyggas och nya permeabla ytor för fördröjning av dagvatten kommer att kompletteras inom planområdet. Avrinningen av dagvatten förväntas därmed minska genom planens genomförande. Miljö kvalitetsnormerna bedöms därmed inte påverkas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Områdets karaktär idag

Historik

Kvarteret Hyacinten byggdes under början av 1970-talet. Ett flertal mindre befintliga fastigheter slogs samman, gator togs bort och trähusbebyggelse från sekelskiftet 1800-1900 revs. Ett bostadshus uppfört 1957 finns kvar och är inordnat i de storkvarter som byggdes efter de planeringsideal som rådde under slutet av 1960-talet och början av 1970-talet.

Befintlig bebyggelse

Området som uppfördes under 1970-talet karakteriseras av ett tydligt planeringsideal om en rationell bebyggelsestruktur med trafikseparering. Byggnadernas placering följer en strikt geometri där lite hänsyn har tagits till de ursprungliga förhållandena. Utmärkande för området är att byggnadernas systematiska placering bildar tydliga räta rörelsestråk och siktlinjer

genom området till omgivande gaturum, samt mot Stora kyrkan och Storsjön.

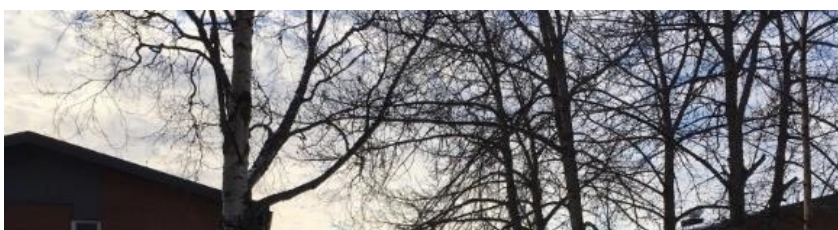
Bebyggelsen omfattar sex bostadskvarter där vardera består av två-fyra bostadshus som ramar in varsin grön innergård. Byggnadshöjden är två våningar, respektive två våningar med suterräng. Två kvarter som öppnar sig mot Ängegatan har parkering i anslutning mot gatan. I övrigt är alla kvarter bilfria.



Kvarteret Hyacinten med de två gårdsytor som föreslås bebyggas med två nya bostadshus.

Byggnaderna har mörkbrunt tegel som dominerande fasadmaterialet och sadeltak med låg takvinkel. Fönstersättningen består av vertikala fönsterband som är sammanbundna med gråmålad träpanel. Samtliga lägenheter har balkong, med fronter även de i gråmålad träpanel, eller uteplats. Entréerna har trapphusdörrar som är i aluminium med glasade ytor. Alla dessa beståndsdelar är tydliga spår från 1970-talets rådande ideal. Kulturmiljöprogrammet har inte pekat ut kvarteret som särskilt värdefull men likaväl måste den befintliga miljön hanteras varsamt.

Centralt i området, mellan bostadskvarteren, finns de två stora öppna gårdsytor som är aktuella att förtäta med ett bostadshus på vardera. Gårdarna är idag asfalterade, med undantag för en komplementbyggnad för avfall samt trapphus ned till underliggande garage. På gårdarna finns också två ventilationstorn samt en tennisplan. Platsbesök, samt synpunkter som inkommit i samband med en boendedialog, visar att ytorna idag används i liten omfattning av de boende. De boende anger dock att de kommer att vistas mer på dessa om de rustats upp med grönska, sittmöbler och ytor för lek och idrott.



Vy från Allégatan mot en av gårdsytorna som föreslås kompletteras med ett nytt bostadshus samt Stora kyrkan i dess förlängning.



Den västra av de två gårdsytorna. Vy mot Grundläggargränd.



*Befintlig bebyggelse vid Ångegatan, sammankopplad med det gårdsbjälklag, med underliggande garage, som föreslås bebyggas med nytt bostadshus.
Foto: Rikshem*

Bebyggelseförslag

Planförslaget innebär att två byggnader i fem våningar får uppföras på gårdsbjälklag som utgör tak till underliggande garage (totalt ca 3800 m² bruttoarea). Planen möjliggör också nya komplementbyggnader för bl.a. sophantering och cykelparkering. Gemensamma gårdsytor säkerställs, liksom tillkommande markparkering.

För övriga delar av kvarteret bekräftas befintlig markanvändning och byggnadsvolymer med tillägg för att lokaler för icke störande verksamhet är möjlig att inrymma i bottenplan i korsningen Brunflovägen/ Ängegatan.

Inom planprocessen har utformningsförslag tagits fram för hur kvarvarande delar av gårdsbjälklaget kan utvecklas med grönska samt gemensamma funktioner för de boende. Det är viktigt att nya boendekvaliteter skapas som kompensation för den friyta som tas i anspråk för nya bostadshus.



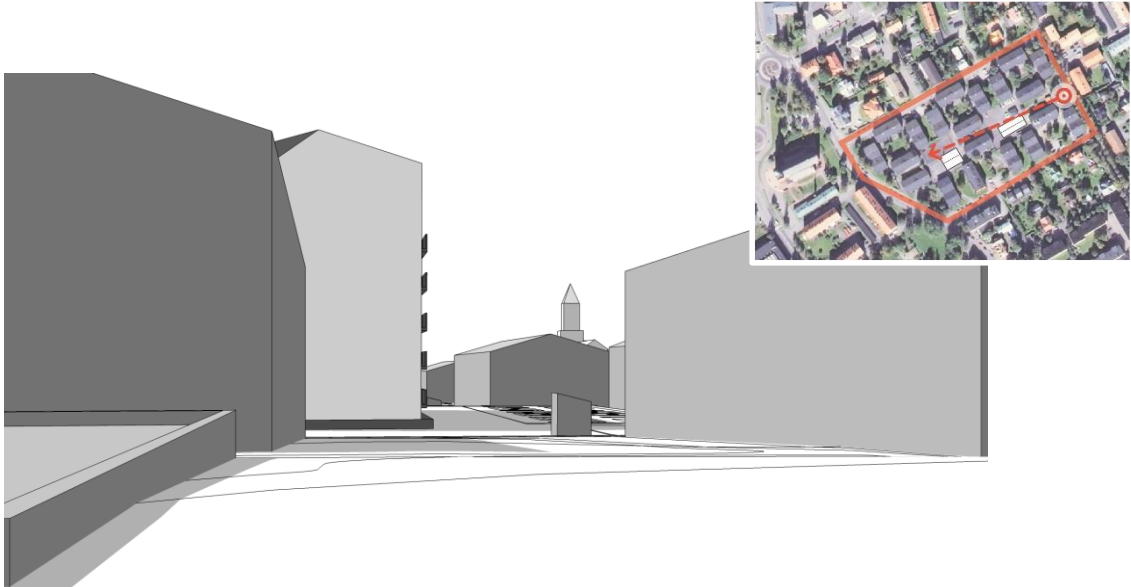
Situationsplan med föreslagna byggnader samt upprustning av gårdsytor. Illustration: Alton Öhman Arkitekter

Reglering av ny bostadsbebyggelse

Byggnadernas placering

Planen reglerar att byggnaderna placeras som två solitärer som bildar egna kvarter. Detta med hänsyn till att den ursprungliga kvarterstrukturen, med omslutna gårdar och tydliga stråk genom området, inte ska brytas. Placeringen av byggnaderna är också studerad med hänsyn till ljusinsläpp till gårdar och bostäder, samt till att befintliga siktlinjer ska behållas i största möjliga mån. Se solstudie sidan 18–19.

De nya byggnaderna kommer att bryta två genomgående siktstråk genom kvarteren mellan Grundläggargränd och Ängegatan. Byggnaderna ska därför utformas med genomgående trapphus för att ge en viss mån av genomsikt. De längsgående siktstråken mellan Allégatan och Stora kyrkan kommer att bibehållas.



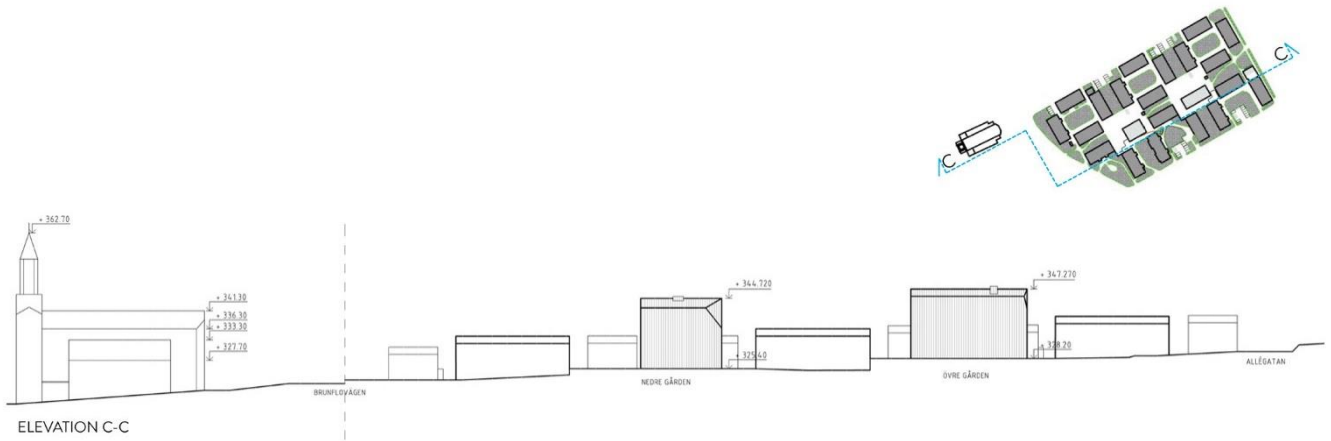
Vystudier: Bild ovan visar vy från Allégatan mot föreslagen byggnad på den övre gården samt Stora kyrkan. Bild nedan visar vy från Brunflovägen mot föreslagna byggnader och Allégatan i dess förlängning. Illustration: Alton Öhman Arkitekter

Byggnadernas utformning

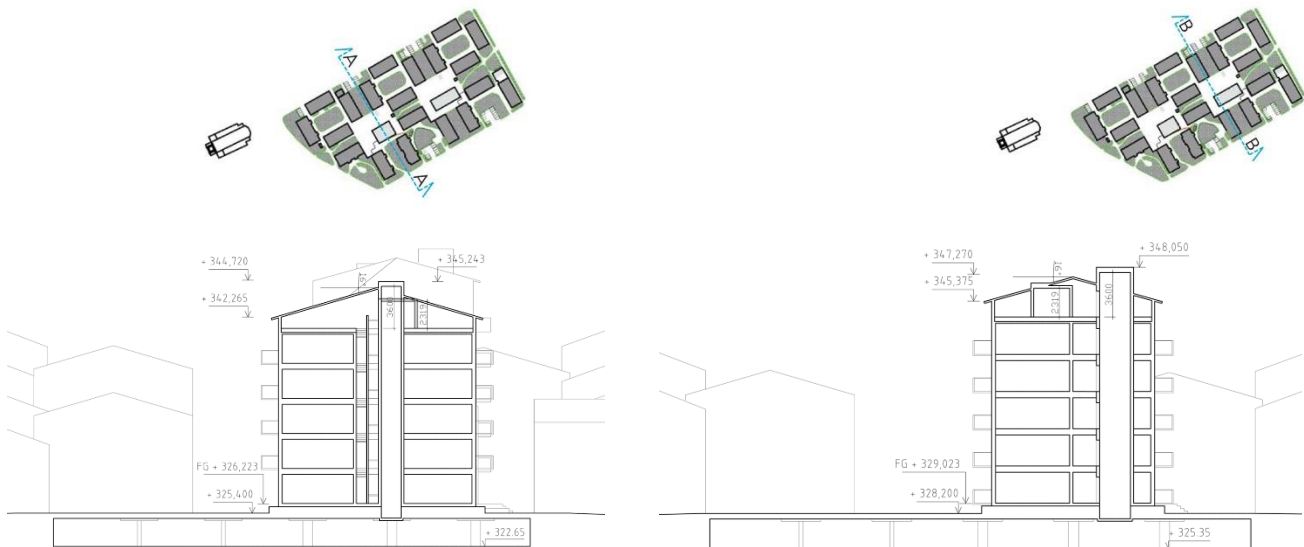
De föreslagna byggnaderna föreslås få en högre skala och ett mer samtida uttryck än befintlig bebyggelse för att tydliggöra vad som är den ursprungliga kvarteretsstrukturen och vad som är ett nutida tillägg. De föreslås dock låna vissa drag från befintliga byggnader i form av ett avskalat formspråk, liknande takutformning och färgton för att samspela med dessa på ett naturligt sätt. Takutformning, byggnadshöjd och färgsättning har också varit viktigt att reglera med hänsyn till stadens siluett. Höjden är studerad utifrån

påverkan på stadsbilden samt utifrån eventuell skuggpåverkan på befintlig bebyggelse och utemiljöer.

Planförslaget reglerar en högsta nockhöjd över nollplan som i praktiken innebär att byggnader i fem våningar får uppföras. Tekniska anordningar får uppföras utöver nockhöjd.



Elevation genom planområdet från Allégatan till Stora kyrkan med föreslagna nya byggnader på övre och nedre gården. Illustration: Alton Öhman Arkitekter.



Utsnitt ur sektioner med föreslagna nya byggnader i relation till befintlig bebyggelse. Illustration: Alton Öhman Arkitekter

Föreslagna byggnader har en bredd om 16,4 m respektive 13,2 meter. För att byggnaderna inte ska upplevas massiva ska de utformas med tydliga vertikala linjer som bryter av bredden visuellt. Det kan vara vertikala uppglasningar av fasaden, gärna i anslutning till hörn, eller en vertikal placering av balkonger, med medvetet materialval, som ger ett avbrott i fasaden. Indrag i fasaden kan också vara aktuellt, speciellt för det bredare bostadshuset som också kommer att ligga i framkant och vara mer synligt i stadssiluetten.

För att minska påverkan på stadssiluetten och riksintressen Östersund stad införs en planbestämmelse om att två av takens hörn på respektive byggnad ska fasas av. Detta ger ett smäkrare intryck då byggnadens gavel minskas något.

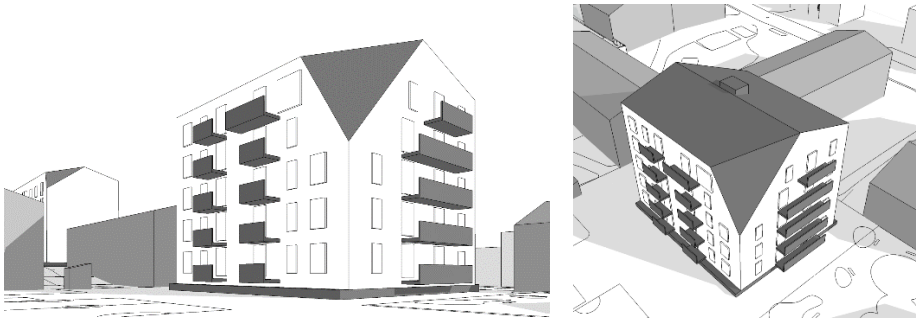


Illustration av hur takens hörn kan fasas av. Illustration: Alton Öhman Arkitekter

Balkonger som är placerade på avstånd över tre meter från byggnadernas hörn får skjuta ut högst 1,6 meter från fasadliv. Balkonger eller uteplatser som är placerade 0-3 meter från byggnadernas hörn ska placeras inom fasadliv. Denna reglering innebär att byggnaderna får ett smäkrare samt mer enhetligt uttryck.

De avfasade hörnen tillsammans med indragna respektive balkonger på hörn bedöms bidra till att byggnaden upplevs mindre och lättare både på långt och nära håll.

Byggnadernas fasader föreslås utföras i huvudsak i trä som grånar naturligt alternativt trä eller tegel som färgsatts i en dov mörk kulör, men inte svart. Takmaterialet ska vara mörkt och inte reflekterade.



Exempel på träbyggnader med vertikal fönstersättning.

Till vänster: Studentbostäder Kungsbäck, Gävle. Bild K2A Fastigheter.

Till höger: Kv. Flyttfågeln i Mariehem, Umeå. Bild: Rikshem

Ramper

Ramper ska ges en särskilt omsorgsfull gestaltning och utformas som en del av byggnaden, ej som ett separat tillägg. Vertikala ytor ska utföras i likvärdigt material som byggnadens sockel. Detaljer i form av exempelvis ledstänger och räcken ska samordnas med byggnadens övriga utformning så

att en god helhetsverkan uppnås. Ramperna får med fördel vara multifunktionella och exempelvis utformas med sittplatser eller planteringar för att även fungera som en kvalitet i utemiljön.

Komplementbyggnader

De nya bostadshusen genererar behov av komplementbyggnader för avfall och cykelparkering. Planen möjliggör att nya byggnader för avfall kan placeras i kvarterets ytterkanter, i anslutning till de allmänna gatorna. Då byggnaderna vetter mot offentliga stråk ska de gestaltas medvetet. Komplementbyggnaderna förses med en planbestämmelse som innebär att samma typ av fasadmaterial och kulör som de nya bostadshusen ska väljas. Detaljer som exempelvis dörrar ska väljas medvetet och samordnas med byggnadens övriga gestaltning.



*Exempel på väl gestaltat miljöhus med träfasad, trädörr samt sedumtak.
Bild: sansac.se*

På gårdarna där de nya bostadshusen föreslås finns trapphusbyggnader med skärmtak som leder ned till underliggande garage. En administrativ bestämmelse reglerar att skärmtaken ska tas ned innan startbesked ges för byggande av bostadshusen. Detta för att ett viktigt sikt- och rörelsestråk genom området mot kyrkan inte ska brytas.

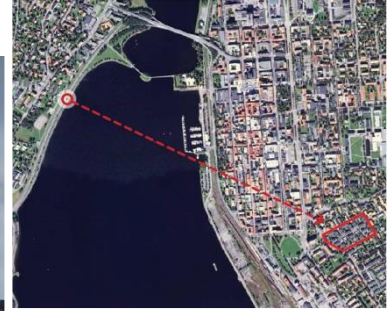
En byggrätt för en nätstation medges på en grönyta vid Ängegatan. Nätstationen är ca 3 x 5 meter stor och kräver ett fritt utrymme runt nätstationen om minst 5 meter. Den ska inte ligga för långt från de byggnader som den serverar och vara åtkomlig för tyngre lastfordon vid underhåll och felavhjälpling. Nätstationen färgsätts företrädesvis med svart kulör.

Påverkan på stadsbilden

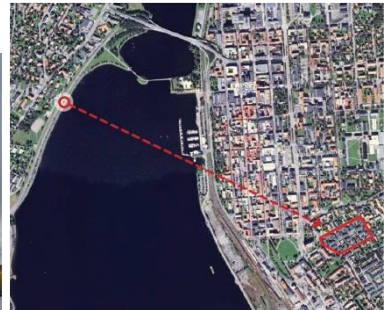
Framtagna siluettstudier visar att byggnaderna kan bli synliga i taklandskapet från vissa vinklar. Med medveten utformning av tak, fasadutformning och färgsättning bedöms dock byggnaderna kunna utgöra ett måttfullt och naturligt inslag i både närmiljö och i taklandskapet från ett längre avstånd så att skillnaden mellan landmärken och bebyggelsemassan i centrum fortsätter att vara tydlig. Se fotomontage med föreslagen ny bebyggelse på nästa sida.

Reglering av befintlig bebyggelse

De befintliga byggnaderna behåller sina bestämmelser vad gäller placering och volym. Byggnadernas höjd regleras dock med nockhöjd istället för våningsplan. Ett tillägg till planbestämmelserna är att balkonger och entrépartier får skjuta ut över angiven byggrätt, men inte över allmän plats.



Vy från Frösöns strand (Föreslagna byggnader med nockhöjderna +347,30 respektive +344,70)
Fotomontage: Alton Öhman Arkitekter



Vy från Frösöns strand, taget något närmare brofästet. strand (Föreslagna byggnader med nockhöjderna +347,30 respektive +344,70). Fotomontage: Alton Öhman Arkitekter.



Vy från Österängsparken. En av de föreslagna byggnaderna på den nedre gården skymtas. Fotomontage: Alton Öhman Arkitekter.

Utemiljö och friyta

Som kompensation för att delar av befintlig friyta ianspråkats för ny bebyggelse ska fastighetsägaren genomföra kompensationsåtgärder så att kvaliteten på kvarvarande gårdsytor höjs. Inom planarbetet har utformningsförslag tagits fram för hur ytorna kan utvecklas med grönska, dagvattenhantering samt gemensamma funktioner för de boende.

De önskemål som inkom i samband med boendedialogen som hölls parallellt med planarbete har utgjort underlag till förslaget. Bland annat inkom önskemål om större grönytor med gräsmatta, blomsterplanteringar, odlingslotter och sittplatser, samt större lekplats, grillplats och ytor för sport.



Exempel på hur de gemensamma gårdarna kan rustas upp och kompletteras med ytor för sport, lek och odling. Illustration: Alton Öhman Arkitekter.

Bjälklagen som gårdarna ligger på innebär konstruktionsmässigt en begränsning för hur stora jordvolymen som kan läggas på dessa gårdarna och därmed vilken typ av växtlighet som är möjlig. Större träd kan inte planteras. Däremot kan odlingsytor, perennplanteringar och regnträdgårdar anläggas, där även dagvatten kan infiltreras.



Exempel på plantering på gårdsbjälklag som också fungerar som fördröjningsyta för dagvatten. Till vänster: Brf Klätterträdet, Gillebäcken, Göteborg. Foto: Veidekke. Till höger: Östra Sala backe, Uppsala. Foto: Östersunds kommun

Eftersom de nya bostadshusen har bostadsgårdar som är gemensamma för alla boende inom kvarteret, samt att de ligger i direkt anslutning till gångstråk genom området, är det viktigt att tydliggöra gränsen mellan privata ytor och gemensamma ytor. Exempel på avgränsning av privata uteplatser är planteringsbäddar, planteringslådor eller låga murar.



Exempel på avgränsning mellan privat uteplats och gemensam gårdsyta.

Till vänster: Östra sala backe. Foto Östersunds kommun

Till höger: Vallastaden, Linköping. Foto: Östersunds kommun.

Solstudie

En solstudie har tagits fram för att se hur den föreslagna bebyggelsen inverkar på befintliga bostadshus och gårdarnas solförhållanden. Solstudien redovisar skuggans utbredning under vårdagjämning (20 mars) samt midsommar vid tidpunkterna kl. 9:00, 13:00 och 16:00.

De föreslagna byggnaderna har ingen skuggpåverkan på befintliga bostäder längs Ängegatan och Brunflovägen. Skuggning påverkar främst bostäderna längs Grundläggargränd samt bostäderna längs Allégatan, men då senare under kvällen. Det är framförallt under vårdagjämning, då solen står som lägst, som den befintliga bebyggelsen påverkas av skugga. Vid midsommar påverkas två av bostadshusen av skugga och då först efter kl. 16:00. Klockan 9:00 och 13:00 påverkas inga befintliga hus av skugga från de nya byggnaderna.

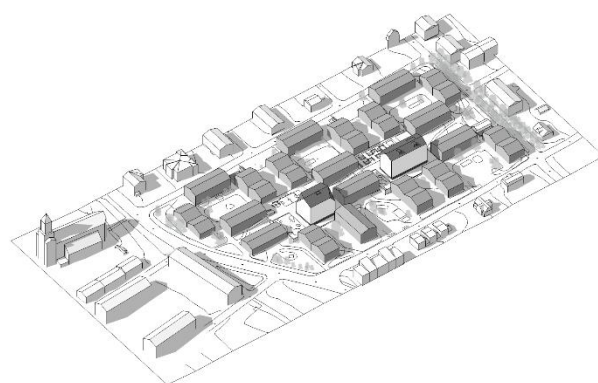
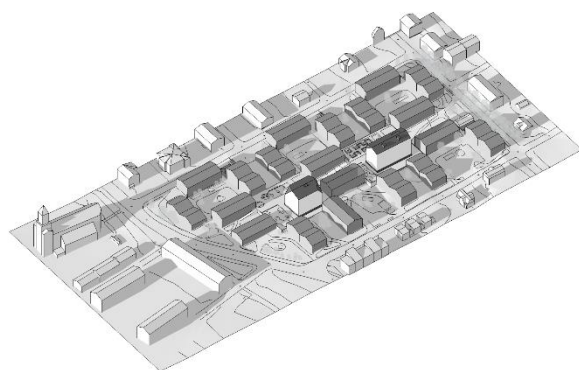
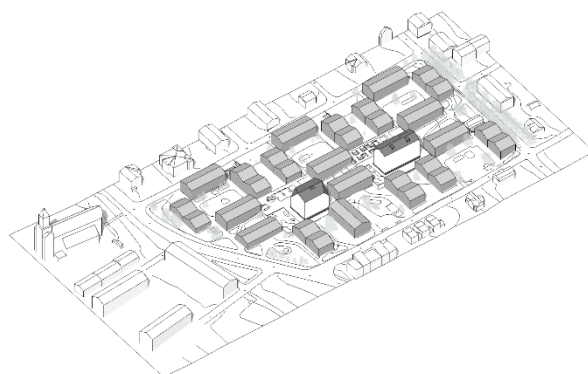
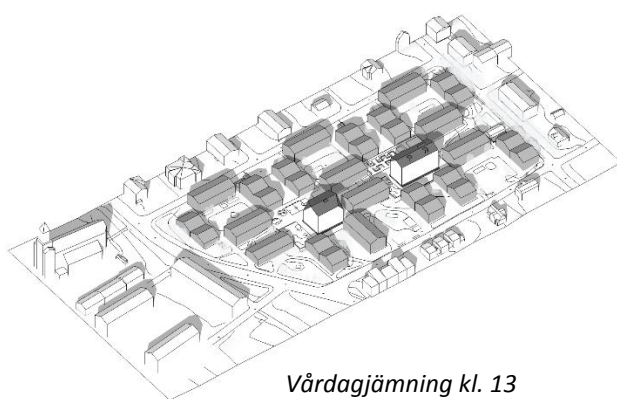
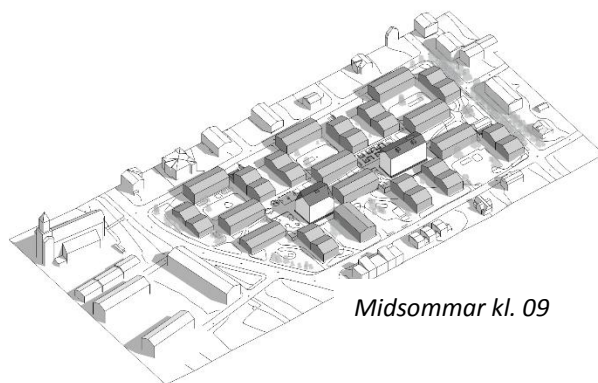
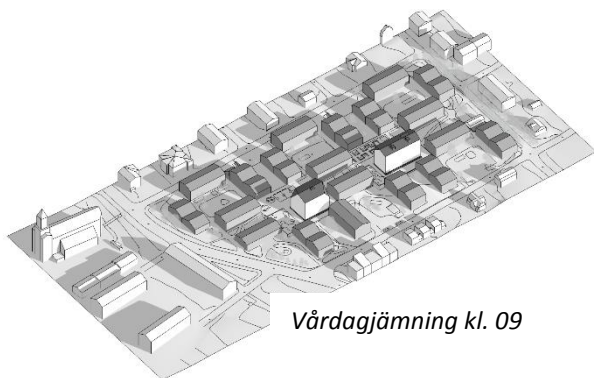
Under vårdagjämning blir påverkan av skuggning störst under morgonen och kvällen. Klockan 9:00 skuggar de nya byggnaderna delar av fem hus. Det är till störst del gavlar på de befintliga husen som påverkas. På gavlarna finns toalettöfönster vilket gör att skuggningen har en begränsad negativ påverkan. Skuggans utbredning innebär inte att en hel byggnad skuggas samtidigt. Det är viktigt att nämna att befintliga byggnader även skuggar varandra under vårdagjämning.

Samhällsbyggnad bedömer att skuggning från de nya byggnaderna påverkar befintliga bostadshus i liten omfattning och det är endast mitt på dagen vid vårdagjämningen som de intilliggande grösyrtorna med gång- och cykelväg i nordöst skuggas några timmar.

Gårdarna vid de nya husen skuggas i olika grader på förmiddagen under vårdagjämning och midsommar. Stor del av gården vid det södra huset har

sol från mitt på dagen. Ungefär halva delen av gården vid det norra huset har sol från mitten av dagen men längre fram på eftermiddagen skuggar de befintliga husen den delen av gården och då blir i stället den andra halvan solbelyst.

Samhällsbyggnad bedömer att gårdarnas och därmed också lägenheternas totala tillgång på solljus är god även efter genomförandet av planen.



Service

Planområdet har god tillgänglighet till både kommersiell och kommunal service inom gång- och cykelavstånd. Inom 500 meter finns förskola, grundskola, gymnasium, universitet. Kyrka, en mindre närlivsbutik och snabbmatsrestaurang. Större grönytor i närheten av planområdet är Södertorg på andra sidan Brunflovägen, samt Österängen, Odenparken och Ängeparken. Inom en kilometer finns Östersunds stadskärna med bland annat större matvarubutiker, hälsocentral, bibliotek och ett stort utbud kommersiell service.

Inom planområdet finns en lokal (för närvarande solarium) i källarplan i korsningen Ängegatan/Brunflovägen.

Tillgänglighet och trygghet

Marken i planområdet lutar relativt mycket, ca 10 meter, från Allégatan ned mot Brunflovägen. Nivåskillnaden i området är mellan sju till tio meter. Alla gårdar är relativt flacka och så även alla entréer in till bostadsgårdarna. De befintliga nivåskillnaderna tas upp genom att de befintliga husen ligger i suterräng eller genom trappor och murar mellan gårdarna.

De nya husen byggs på en platta på mark som placeras på det befintliga underjordiska garagets bjälklag. Det gör att färdigt golv på entréplanet hamnar några decimeter upp från marknivån. Tillgängligheten löses med en ramp som enligt planbestämmelser ska utformas med omsorg.

Området har en god överblickbarhet genom de genomgående siktstråken. Byggnaderna är dock enhetliga och har inga personliga uttryck vilket i sin tur försvårar orienterbarheten inom kvarteret. Den nya bebyggelsen kan förbättra detta då de skiljer sig från befintlig bebyggelse samt har lite olika volym. Samtidigt bryts några siktlinjer. De gemensamma gårdarna kommer också att utformas med olika funktioner vilket ger dessa en egen karaktär.

Planen reglerar möjlighet att uppföra parkeringsplatser för rörelsehindrade inom 25 meter från tillgängliga bostadsentréer. Ramperna kommer att utformas som en naturlig del av byggnaden och ej som ett tillägg för tillgänglighetsanpassning.

Planens genomförande innebär att två stora öppna gårdsytor till viss del bebyggs med nya bostäder och att resterande ytor utvecklas med gemensamma funktioner som lek- och sportytor, planteringsmöjligheter och sittplatser. Detta innebär både att ytorna blir bättre upplysta och att de kommer att ha en bättre social kontroll under en större del av dygnet vilket innebär att det blir tryggare att röra sig gent över området.

Detaljplanen reglerar att de nya byggnaderna utformas med genomgående trapphus vilket ge bättre genomsikt genom området men också mindre baksidor samt fler möjligheter att välja den entrésida som känns tryggast.

Eftersom området är utifrånmatat med trafik och därmed bilfritt till största del är det tryggt och tillgängligt för barn att röra sig mellan de olika lekplatserna i området.

Gator och Trafik

Biltrafik

Planområdet är utifrånmatat och avgränsas av Grundläggargränd, Allégatan, Ängegatan och Brunflovägen. Angöring med bil sker främst från Grundläggargränd och Ängegatan, i anslutning till vilka viss markparkering finns. Från Grundläggargränd sker angöring till två underbyggda parkeringsgarage.

Trafikflödena kring planområdet är låga. De högst trafikerade gatorna Allégatan respektive Brunflovägen har trafikflöden på ca 1200 respektive 1500 fordon/dygn. Inga aktuella mätningar finns för Grundläggargränd och Ängegatan men flödena bedöms vara betydligt lägre.

Gång- och cykel

Respektive gata har trottoarer på båda sidor av gatan där cykling sker i körbana. Utmed Brunflovägen är dock etapp 2 av en expresscykelväg mellan Krondikesvägen och Stuguvägen under uppförande.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Östersunds tågstation ligger inom 500 meter för samtliga boende inom kvarteret. Busshållplatser med god turtäthet finns vid Stuguvägen och Rådhusgatan (linjerna 1, 4, 14, 24, 31, 32, 109, 151). Vid Brunflovägen/Grundläggargränd finns också en busshållplats med heltrafik (linje 32). Busshållplatserna ligger inom 300 meter från samtliga bostäder inom planområdet.

Parkering

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. Flexibla parkeringsnormer har införts som möjlighet att minska antalet parkeringsplatser vid förekomst av t.ex. bilpool och elcykelpool, kollektivtrafik med hög turtäthet mm.

För planområdet anger parkeringspolicyn ett behov av 8 parkeringsplatser för bil (inkl. besöksparkering) per 1000 BTA (bruttoarea) vilket innebär att parkeringsbehovet för befintlig, samt tillkommande bebyggelse, är 205 parkeringsplatser. Inom kvarteret finns idag 222 parkeringsplatser fördelade i garage och på markparkering.

Efter planens genomförande bedöms ca 227 platser kunna inrymmas inom kvarteret. Några befintliga parkeringsplatser behöver tas i anspråk för att ge plats för sophus, samt förstärkt grundläggning i garagen, och kompletteras med nya markparkeringar längs Ängegatan, Grundläggargränd och Allé-

gatan. Planen reglerar att ytor, där parkeringsplatser för rörelsehindrade är möjliga att anordna, finns inom 25 meter från de nya bostadshusens entréer.

Parkeringspolicyn anger ett behov av 35 cykelplatser / 1000 BTA varav 20 ska finnas på markplan i anslutning till bostadens entré. Planen ger möjlighet att bygga cykelgarage i anslutning till de nya bostadshusen. I övrigt finns möjlighet att komplettera med cykelparkering i källarplan inom befintligt bestånd.

De nya husen kommer att rymma ca 70 lägenheter vilket betyder att det faktiska parkeringsbehovet för bilar kommer att öka mer än vad kommunens parkeringspolicy anger. Möjligheterna att tillföra nya parkeringsplatser inom området är begränsat. Det parkeringstal som rekommenderas i kommunens parkeringspolicy överskrids dock idag för befintlig bebyggelse och kommer att klaras även vid ett genomförande av detaljplanen. Då det är hög beläggning på de befintliga parkeringsplatserna innebär det dock att fastighetsägaren i god tid innan genomförandet behöver arbeta aktivt med mobilitetsåtgärder för att frigöra parkeringsplatser, exempelvis bilpool.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Inom kvarteret Hyacinten finns tre skyddsrum på adresserna:
Grundläggargränd 30-32, Grundläggargränd 46-48, Ängegatan 7A-7B

Skyddsrumsbesked ska sökas hos Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap vid ombyggnad eller tillbyggnad där det finns befintliga skyddsrum. Ett genomförande av planförslaget i sig bedöms inte generera någon påverkan på de befintliga skyddsrummen.

Räddningstjänst

Planområdet ligger inom område som klarar en insatstid på mindre än 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Planområdet är relativt plant, det bedöms därför inte bli något problem med framkomligheten för räddningsfordon inom planområdet.

Det finns tre brandposter i de allmänna gatorna som gränsar till planområdet. Brandposter i Ängegatan respektive Grundläggargränd har en kapacitet av 10-15 liter/sekund och en brandpost i korsningen Ängegatan/Allégatan har kapaciteten 15-20 liter/sekund. Räddningstjänsten gör bedömningen att brandposterna sammantaget har tillräcklig kapacitet för att räcka till för den föreslagna nya bebyggelsen.

Räddningsvägar bör ha en fri höjd av 4 meter och på raksträckor bör körbanebredderna vara minst 3 meter. I kurvor bör den inre radien vara minst 7 meter. Angöring till de nya husen sker från Grundläggargränd parallellt med husen på Grundläggargränd 30-32 och 46-48. Här är körbanebredderna 3 meter och den fria höjden obegränsad eftersom körbanan ligger utanför

balkongernas ytterkant. Efter raksträckan finns vid behov möjlighet att svänga med en svängradie på minst 7 meter.

Körytan som till stor del består av garagets bjälklag klarar en last på minst 10 kN vilket uppfyller räddningstjänstens krav på bärighet.

Räddningsvägar ska ha uppställningsplatser där höjdfordon får plats. Uppställningsplatsen ska vara minst 5 m bred och 12 m lång och vara placerad maximalt 9 meter från husvägg eller balkongkant. Om det inte finns plats för räddningstjänstens höjdfordon behöver byggnaden utformas så att utrymning kan ske utan hjälp av räddningstjänsten.

Buller

Planens genomförande bedöms en marginell trafikökning och inte i en sådan omfattning att några riktvärden för buller riskerar att överskridas.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är sedan 1973 bebyggt med flerbostadshus. Inför den byggnationen gjordes en geoteknisk utredning för kvarteret. Utredningen visar att det finns svart vittrat skiffer inom delar av planområdet. Förekomsten är väldigt lokal. Vidare utredning behövs för att undersöka markens beskaffenhet, främst där garagekonstruktionen kommer att behöva förstärkas för de nya byggnaderna.

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

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planen för vatten och avloppsförsörjning som antogs av Kommunfullmäktige den 14 mars 2013 anger att alla nya eller reviderade detaljplaner ska säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor (naturliga eller skapade, till exempel på takytor) för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Detta gäller både kvartersmark och allmän plats. Vid framtagande av detaljplan ska strävas efter att minska andelen hårdgjorda ytor.

Genom planförslaget kommer i huvudsak mark som redan idag är hårdgjord att bebyggas. Dagvatten från nya takytor kommer att avledas via stuprör och anslutas till befintligt dagvattensystem i det underjordiska garaget. Dagvatten som alstras inom kvarteret leds vidare till kommunala dagvattenledningar utmed Brunflovägen, Ängegatan och Grundläggargränd.

Befintlig dagvattenavledning påverkas i viss mån då de nya huskropparna placeras på och i närheten av befintliga brunnar. Dessa brunnar tas bort och höjdsättningen runt de nya huskropparna anpassas för ytavrinning mot i första hand kvarvarande brunnar och i andra hand mot nya brunnar. De nya

husen byggs på en platta på mark som placeras på det befintliga underjordiska garagets bjälklag. Det gör att färdigt golv på entréplanet hamnar några decimeter upp från marknivån och ytvänning från husen kan därmed ordnas.



Bilden visar ungefärlig placering av brunnar samt antagna marklutningar. Röda ringar visar brunnar som förväntas beröras av nybyggnationen. Blå ringar visar kvarvarande brunnar. Illustration Rikshem.

Infiltrerbara fördröjande ytor för dagvatten så som grönytor med odlingslådor och buskar föreslås anläggas inom de centrala gårdsytorna i anslutning till de nya bostadshusen och på de gemensamma ytorna.

Ovanstående är en övergripande princip för hantering av dagvatten. Detaljprojektering kommer att utföras i ett senare skede och redovisas i bygglovskedet.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Vatten Östersund och kommer därmed att anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar.

Värme och kyla

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät.

El, tele och IT-struktur

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät. Behov finns troligen för en ny nätstation. En byggrätt medges för nätstation på en gräsyta vid Ängegatan. Placeringen av byggrätten har skett i samråd med Jämtkraft.

Jämtkraft har anläggningsdelar inom och omkring planområdet. Elanläggningar omfattas av säkerhetskrav och bestämmelser.

Skanova har befintlig markförlagda teleledningar/anläggningar som matar befintliga hus inom detaljplaneområdet.

Avfall

Ett befintligt miljöhus finns idag på den nedre av de stora gårdsytorna. I och med ett genomförande av planen med byggnation av ett nytt bostadshus och upprustning av gårdsytorna behöver byggnaden flyttas.

Sex nya byggrätter skapas för komplementbyggnader som kan användas till avfallshantering och cykelförråd. Två av byggrätterna är placerade på gårdarna där de nya bostadshusen byggs. Dessa kan inte nås av sopbilarna eftersom vändradien är för liten och kan då endast användas till cykelförråd. Fyra av byggrätterna ligger i direkt anslutning till omgivande gator med ca 2-10 meters gångavstånd från komplementbyggnaden till trottoaren. En mer exakt utformning som t ex dörrens placering redovisas i bygglovskedet.

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.

Genomförandetid

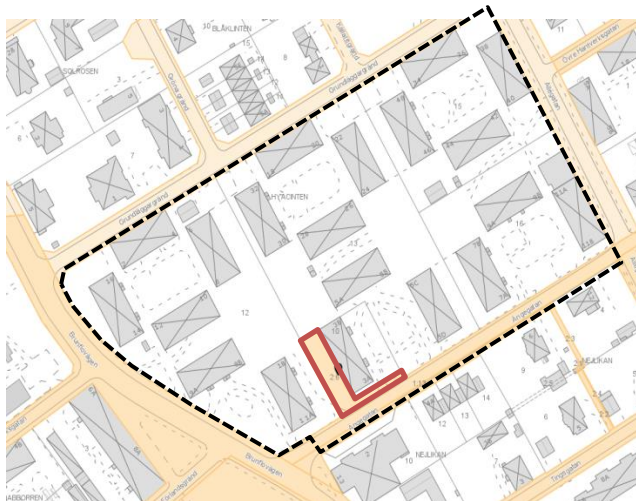
Genomförandetiden är tio år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Rikshem är ägare till fastigheterna Hyacinten 10, 12, 13, 15 och 16. Dessa fastigheter omfattar samtliga flerbostadshus.

Östersunds kommun äger fastigheten Odenslund 2:6 (markerat med rött). Den ligger mellan flerbostadshusen på Ängegatan 1 och 3, och sträcker sig även längs Ängegatan. Fastigheten är planlagd för bostadsändamål.

Östersunds kommun är även ägare till fastigheten Odenslund 1:1, samt 1:13 vilka omfattar gatumark på Ängegatan. Även en liten del av Nejlikan 4, i privat ägo, är planlagd som gatumark.



Karta som visar planområdets (streckat svart) samt kommunägd mark i orange, inklusive Odenslund 2:6 markerat med rött.

Östersunds kommun är huvudman för allmän plats, gata (del av Odenslund 1:1, 1:13). Anledningen till att gatan är med är administrativ. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av gatan idag och kommer att göra så även framöver. Det blir inga ekonomiska konsekvenser för kommunen till följd av att gatan är med i planområdet.

Exploatören har det samlade administrativa, tekniska och ekonomiska ansvaret för planens genomförande inom fastigheterna Hyacinten 10,12, 13, 15 och 16. Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Jämkraft ansvarar för uppförande av eventuell nätstation.

Åtgärder inom allmän plats

Den allmänna gatan kommer i och med planförslaget inte att ändras. Eventuella åtgärder i framtiden ska ske enligt ortens sed.

Ledningar

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. Inom kvarteret Hyacinten ansvarar fastighetsägaren för vatten-, avlopps- och dagvattenledningar.

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund. Investeringskostnaden för nya brandposter bekostas av exploatören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Vatten Östersund. Drift och underhållskostnaden belastar Vatten Östersund.

Jämkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Skanova har befintlig markförlagda teleledningar/anläggningar som matar befintliga hus inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintlig teleanläggning i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

I samband med planläggningen ser samhällsbyggnad inte att några allmänna ledningar behöver flyttas. Flytt av ledningar på kvartersmark bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar då för att ta kontakt med berörd ledningsägare i god tid före flytt.

Planförslaget innebär inga hinder för flytt av ledningar inom kvartersmark eller allmän plats.

Avgifter

Vid bygglovsprövning för ny bebyggelse kommer inte planavgift att tas ut. Planavgift tas istället ut genom planavtal, som upprättats i samband med planläggningen, mellan exploatören och Östersunds kommun. Bygglovavgift tas ut enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Inom planområdet finns det flera fastigheter, Hyacinten 10, 12, 13, 15 och 16 samt Odenslund 1:1, 1:13 och 2:6. För fastigheterna Hyacinten samt Odenslund 2:6 finns en tomtindelning (aktbeteckning 2380K-215/1971), den reglerar hur fastigheterna ska se ut. Tomtindelningen upphävs i och med att en ny detaljplan vinner laga kraft. Planförslaget innehåller inga bestämmelser för fastighetsindelning, vilket innebär att det blir möjligt att dela eller slå ihop fastigheterna inom planområdet. Förändringar i fastighetsindelningen prövas av lantmäterimyndigheten i en förrättning.

De nya flerbostadshusen placeras över fastighetsgränserna mellan fastigheterna Hyacinten 12 och 13 respektive 13 och 16. Byggnader som placeras över en fastighetsgräns är inte att rekommendera. Detaljplanen hindrar dock inte att detta åtgärdas med fastighetsreglering eller bildning av nya fastigheter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har tagits fram av samhällsbyggnad genom planarkitekter Nina Pisto Berg (samråd-granskning) och Monica Tjäder (granskning-antagande) samt Jenny Novén, karttekniker, i samarbete med övriga

kommunala förvaltningar och Rikshem AB. Planunderlag i form av situationsplan, illustrationer och solstudier har tagits fram av Alton Öhman Arkitekter.

Östersund den 7 juni 2018

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Nina Pisto Berg
Planarkitekt