



Dnr MSN	180–2020
Dnr ByggR	P 2020–33

Detaljplan för Brunflo-Viken 1:80 m fl BOSTÄDER Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 5 december 2022

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 14 december § 281

Laga kraft den 11 januari 2023

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i miljö- och samhällsnämnden alternativt kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

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

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
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Utredningar
 - Geoteknisk utredning, Sweco 2021-05-21
 - Miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2022-06-16
 - Komplettering; Förklassning, Tyréns 2022-12-02
 - Dagvattenutredning, WSP 2022-10-14

Geoteknisk utredning, dagvattenutredning samt miljöteknisk markundersökning har beställts av Östersunds kommun.

Planförfarande

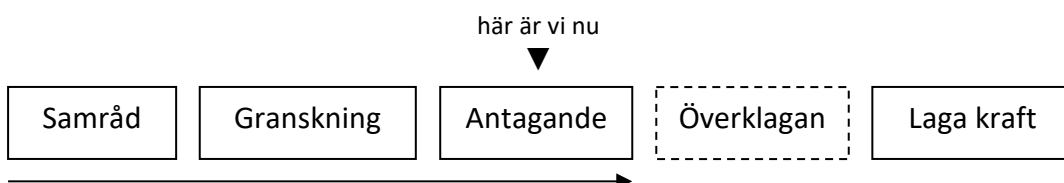
Detaljplanen tas fram med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
Plandata	5
Läge och areal	5
Särskilda frågor för bygglovet	6
PLANFÖRSLAG	6
Planbestämmelser med motiv	6
Beskrivning av planförslaget	8
Ny bebyggelse	8
Mark och vegetation	9
Tillgänglighet	15
Gator och Trafik	15
Hälsa och Säkerhet	16
Teknisk försörjning	22
GENOMFÖRANDE	25
Huvudmannaskap	25
Fastighetsbildning	25
Tekniska anläggningar och ledningar	26
Avtal och tidplan	26
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	27
Översiktliga planer och program	27
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	29
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning	29
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	30

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att möjliggöra uppförande av bostäder i form av radhus, parhus eller kedjehus intill Mariebyvägen i Brunflo.

Området består idag av en öppen gräsyta med inslag av vegetation i form av träd och buskar. Del av området föreslås omvandlas till kvartersmark för bostäder. Stora delar av planområdet planläggs som allmän plats, natur. Inom naturmarken får även teknisk anläggning, så som pumpstation, anordnas. Avsikten med att stora delar av området planläggs som naturmark är att säkerställa allmän tillgång till strandlinjen.

Detaljplanen syftar även till att rätta till de planstridigheter som råder inom delar av Mariebyvägen samt väg 604.

Planen handläggs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom planavtal den 25 september 2020.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger invid Mariebyvägen, i utkanten av Brunflo tätort och omfattar cirka tre hektar mark. Avgränsningen av planområdet har gjorts med hänsyn till rådande planstridigheter, samt för att möjliggöra framtida åtgärder längsmed strandlinjen. Kvartersmarken har avgränsats med utgångspunkt att tillräckligt säkerhetsavstånd ska finnas mot befintlig luftledning, samt för att hålla avstånd till ett mindre vattendrag för att beakta dess natur- och rekreationsvärden.



Översiktskarta som visar området. Planområdet avgränsas av gul streckad linje.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av de kommunalt ägda fastigheterna Brunflo-Viken 1:80, Brunflo-Viken 2:21, Brunflo-Viken 1:58 och Brunflo-Viken 1:59. Därutöver omfattas även del av Brunflo-Viken S:1 och S:4, som är delägda samfälligheter.

Planområdet omfattas även av del av Mariebyvägen samt del av väg 604. Väghållare för Mariebyvägen är kommunen och väghållare för väg 604 är Trafikverket.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- *Strandskydd*, upphävande av strandskydd.
- *Förorenad mark*, ev. åtgärder inom naturmark, startbesked.
- *Buller*, buller vid uteplats.
- *Dagvatten*, säker avledning.

PLANFÖRSLAG**Planbestämmelser med motiv**

Planbestämmelse	Motivering
NATUR	Stora delar av planområdet planläggs som allmän plats, natur, i syfte att möjliggöra för förbättrat allmän tillgång till strandlinjen. Naturmark söder om väg 604 tas med för att undvika detaljplanrester från äldre gällande detaljplan.
B	Användningen bostäder syftar till att möjliggöra uppförande av bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge.
e₁	Största tillåtna byggnadsarea är 35 % per fastighetsarea. Byggnadsarean regleras för att säkerställa tillräcklig yta för lek och utevistelse oberoende av ifall bostäderna uppförs med egen eller gemensam uteplats.
p₁	<i>Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från gräns mot gata, natur och väg.</i> Bestämmelsen innebär att byggnader får placeras i fastighetsgräns mot angränsande kvartersmark, men inte mot angränsande allmän platsmark.

p ₂	För att möjliggöra för parkering framför garage/carport regleras att komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från gräns mot gata. Komplementbyggnad får placeras 4,5 meter från gräns mot gata om infarten inte anordnas mot gatan. Mot naturmark ska komplementbyggnad placeras minst 2 meter ifrån, vilket möjliggör för underhåll av byggnaden från den egna fastigheten.
f ₁	Planbestämmelsen reglerar att endast radhus, kedjehus eller parhus får uppföras.
b ₁	Planbestämmelsen reglerar lägsta nivå för färdigt golv, +295,58 meter, för att undvika risk för översvämning.
l ₁	Planbestämmelsen reglerar markreservat för allmännyttig luftledning inom planområdet.
a ₁	Strandskyddet upphävs inom kvartersmark. Se motivering under avsnittet <i>Strandskydd</i> .
a ₂	Strandskyddet upphävs inom allmän plats - gata. Se motivering under avsnittet <i>Strandskydd</i> .
m ₁	<i>Bullerplank får anordnas. Plank ska utföras i trä och får ha inslag av genomsiktliga material. Plank ska ha färg och kulör likt byggnaderna i området.</i> Planbestämmelsen syftar till att säkerställa yta inom vilken bullerplank får anordnas i det fall det blir nödvändigt med hänsyn till bostadens placering. Planket ska utformas så att det smälter in i sin omgivning avseende material och färgval.
m ₂	<i>Bostad ska ha tillgång till bullerskyddad uteplats.</i> Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att respektive bostad har tillgång till bullerskyddad uteplats. Se vidare under avsnittet <i>Buller</i> .
Teknisk anläggning ₁	Teknisk anläggning, exempelvis pumpstation, får ordnas inom naturmarken.
Med kors försedd yta	Bestämmelsen reglerar att endast komplementbyggnad får placeras och syftar till att säkerställa att huvudbyggnad inte placeras för nära inpå befintlig luftledning.

VÄG	Delar av den kommunala vägen Mariebyvägen och den statliga vägen 604 planläggs inom allmän plats - väg, för att rätta till tidigare planstridigheter.
GATA ₁	Karossvägen planläggs inom allmän plats – lokalgata. Gatuområdet breddas åt söder för att möjliggöra ensidig trottoar.

Beskrivning av planförslaget

Planområdet består huvudsakligen av naturmark i form av skog och öppna gräsytor. Inom den del som föreslås omvandlas till kvartersmark för bostäder består marken till största del av öppna gräsytor med enstaka träd och buskar.

Planområdet är idag obebyggt. Närliggande bebyggelse finns norr om Karossvägen, i form av radhusbebyggelse, samt öster om Mariebyvägen i form av villabebyggelse.

Ny bebyggelse

Föreslagen användning innebär att radhus, parhus eller kedjehus kan uppföras i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge intill Mariebyvägen, nära Brunflo tätort. Antalet bostäder som kommer rymmas inom området beror på vilken byggnadstyp som väljs, men 4 till 8 bostäder bedöms vara möjligt.

För all bostadsbebyggelse gäller en högsta nockhöjd om 9,2 meter för huvudbyggnad och 4 meter för komplementbyggnad. Takvinkeln ska vara mellan 18–32 grader och regleras för att få en enhetlig karaktär inom hela området. Planbestämmelserna möjliggör för uppförande av ett hus i motsvarande två plan, beroende av byggnadsarea, vald takvinkel och våningshöjd.

Korsmark, dvs. mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad, finns på plankartan i anslutning till kraftledningen i öster för att säkerställa att bostadsbebyggelse placeras på tillräckligt avstånd från luftledningen. Bostadsbebyggelse får placeras som närmst 10 meter från yttersta ledning, medan komplementbyggnader bedöms kunna uppföras med ett horisontellt avstånd om 5 meter från yttersta ledning. Se vidare under avsnittet *Elsäkerhet och strålning*.

Bestämmelsen e_1 anger att största tillåtna byggnadsarea är 35 % av fastighetens storlek. Placeringsbestämmelserna p_1 och p_2 beskriver hur långt ifrån fastighetsgräns som huvudbyggnader respektive garage får placeras. Bestämmelserna innebär att byggnader får placeras i fastighetsgräns mot angränsande kvartersmark, men inte mot angränsande allmän platsmark.

Ansökan om avstyckning av nya bostadsfastigheter görs till lantmäterimyndigheten som prövar åtgärden i en lantmäteriförrättning.

Gestaltning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att naturmark tas i anspråk för ny bebyggelse vilket innebär viss påverkan på landskapsbilden. Föreslagen bebyggelse regleras därför enligt beskrivningen ovan avseende typ av bebyggelse, fastighetsstorlek, byggnadsarea,nockhöjd och takvinkel för en god anpassning till omgivande bebyggelse och landskapsbild.

Avgränsningen av kvartersmark görs med hänsyn till omgivande natur och vattendrag.

Genom en väl genomförd utbyggnad och delvis bevarad vegetation bedöms den nya bebyggelsen kunna passa in bra i landskapsbilden.

Mark och vegetation

Naturmiljö

Planområdet består huvudsakligen av naturmark i form av skog och öppna gräsytor. Inom den del som föreslås omvandlas till kvartersmark består huvuddelen av marken av öppna, klippta gräsytor. Området är relativt flackt, men sluttar något åt väster.

I den inledande fasen av planarbetet gjordes en planområdesavgränsning som även omfattade skogsmark öster om Mariebyvägen. För att utreda behovet av en naturvärdesinventering genomfördes ett platsbesök tillsammans med kommunens ekolog. Någon naturvärdesinventering för aktuellt planområde bedömdes vid tillfället inte vara nödvändigt, i stället genomfördes en inventering av skogsmarken (Väg & Miljö, 2020-08-19). Planområdet har sedan dess avgränsats ytterligare, då skogsmarken visade sig olämplig att bebygga, men behovet av en naturvärdesinventering bedöms inte ha förändrats.



Ungefärligt planområde innan aktuell avgränsning (gul linje).

Hela planområdet är obebyggt. Mellan den föreslagna kvartersmarken och stranden finns en öppen gräsyta som inte omfattas av någon tidigare

detaljplan. Ytan har under åren kommit att användas som uppställningsplats för båtar/båtsläp, men kommer i och med ett genomförande av aktuell detaljplan att planläggas inom allmän plats, natur.

Genom planområdet rinner ett mindre vattendrag med en kantzon av träd och buskar. Lövträd och buskar längs ett vattendrag gynnar den biologiska mångfalden genom att träden skuggar vattnet och motverkar igenväxning. Trädens rötter binder jorden och kan motverka erosion och löven som faller ner i vattnet från träden utgör viktig mat för smådjur av olika slag.

Planförslaget innebär att naturmark inom området tas i anspråk till förmån för ny bebyggelse och ett flertal träd inom det område som avses för bebyggelse kommer behöva fällas. Detta innebär en negativ påverkan på naturmiljön. Träden utgör en del av en sammanhållen grönstruktur och bidrar även till en visuell avskärmning mot vägen. Under planarbetet har en avvägning mellan olika intressen gjorts. Förslaget har anpassats för att minimera påverkan på intilliggande vattendrag, samt för att säkerställa att viss vegetation bevaras. Vid platsbesök har ett antal träd norr om vattendraget pekats ut som värdefulla. Vid ett genomförande av planförslaget hamnar träden inom den yta som planläggs som naturmark och ges därigenom ett högre skydd än i dagsläget. Inom den del av planområdet som föreslås för kvartersmark är bedömningen att inga särskilda naturvärden finns och att intresset av nya bostäder således väger tyngre än ett bevarande.

Skogsmarken, liksom strandområdet och området närmast vattendraget, planläggs som allmän plats, natur. Planförslaget innebär att bebyggelse föreslås inom strandskyddsområde för både Storsjön och det mindre vattendraget. Bedömningen är dock att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande påverkan på strandskyddets intressen, se mer under avsnittet *Strandskydd*. Till vattendraget hålls ett skyddsavstånd om 20 meter mot kvartersmarken. Avståndet bedöms vara tillräckligt för att vegetationen intill vattendraget ska kunna bevaras och således även dess funktioner och värden. För att undvika att föroreningar når vattendraget och sedermera Storsjön ska dagvatten renas innan det leds vidare, se mer under avsnittet *Dagvatten*.



Aktuellt planområde och dess närområde. Planområdet markeras med gul streckad linje, område avsett för bebyggelse markeras med vit linje.

Utemiljö och rekreation

Det finns inga spår av lek inom planområdet idag, men det är möjligt att skogspartierna används i det syftet. Stora delar av planområdet kommer att bevaras som skogs- och naturmark. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte påverka möjligheten till lek och utevistelse negativt.

Mot bakgrund av att exploatering är relativt begränsad finns det inga planer på att anordna någon allmän lekplats inom planområdet. Kommunen har dock nyligen iordningsställt en balanslek i anslutning till strandpromenaden, norr om planområdet. Planområdet ligger på gångavstånd från allmänna lekplatser och det finns därtill gott om grönytor och skog i närheten för lek och rekreation.

Möjlighet till bad finns vid den närliggande allmänna badplatsen i Brunflovisen. Vintertid finns möjlighet till skridskoåkning på Storsjön, samt längdskidåkning i elljusspåret 1 kilometer norr om planområdet, vid Rosenlundsvägen.

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att synliggöra den nytta människan får från naturen helt gratis.

Planområdet består till stora delar av naturmark i form av skog och öppna gräsytor, i vissa delar med glest växande träd och buskar. Växtligheten spelar en viktig roll för de *reglerande* ekosystemtjänsterna, som exempelvis filtrering och absorbering av luftburna föroreningar, upptagning av koldioxid, samt rening och fördröjning av dagvatten. Genomsläppliga ytor som t.ex. gräsytor, är särskilt viktiga för att kunna fördröja dagvatten vid kraftigt regn och därmed förhindra översvämning av fastigheter och

anläggningar. Träd och buskar verkar temperaturreglerande och erbjuder skugga och visst vindskydd i närområdet. Växterna inom området förhindrar också erosion, lockar bin och andra pollinerande insekter och bidrar till fröspridning.

Växtligheten bidrar även till *stödjande* ekosystemtjänster som t.ex. bildande av ny jord, fotosyntes och syresättning av luft. Ett genomförande av planförslaget innebär att förutsättningarna för ekosystemtjänsten biologisk mångfald försämras eftersom naturmark exploateras. Det finns dock inga indikationer på att det område som föreslås för bebyggelse skulle omfatta några högre naturvärden, vilket tillsammans med exploateringsens relativt begränsade omfattning gör att planförslaget inte bedöms medföra någon betydande negativ påverkan.

Växtlighet bidrar också till ett antal *kulturella* ekosystemtjänster, där forskning bland annat visar att grönska ökar upplevelsen av hälsa, välbefinnande och mental återhämtning. Stora delar av planområdet planläggs som allmän platsmark, natur, vilket motiverats av att den finns en ambition om att göra området mer tillgängligt för allmänheten. Den planerade bebyggelsen kan medföra visuell påverkan, likaså innebär ianspråktagande av naturområdet en viss påverkan, men då det sker i närhet till redan exploaterad mark och därtill i begränsad omfattning är bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon betydande påverkan på möjligheten att fortsatt nyttja området för rekreation.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar normalt land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Strandskydd gäller för dike beläget söder om planområdet, för Biskopsbäcken samt för Storsjön. Planområdet omfattas av strandskyddet som gäller kring diket, samt till viss del av strandskydd som gäller för Biskopsbäcken och Storsjön.

De särskilda skäl som kommunen bedömer föreligger för upphävande av strandskyddet är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Det angelägna allmänna intresset är kommunens behov av tätortsutveckling. Utvecklingen av Brunflo har under många år stått stilla, men efterfrågan på attraktiva småhustomter har ökat markant under senare år. I översiktsplanen framgår att kommunen ska prioritera tätortsutveckling i de orter som har bäst förutsättningar med hänsyn till kollektivtrafik och som har ett näringsliv och ett företagande som kan utvecklas. Brunflo bedöms i det avseendet ha särskilt goda förutsättningar då tillgången till kollektivtrafik är mycket god, både med buss och regionalång. Planområdet ligger i ett strategiskt läge med närhet till kollektivtrafik och service så som skola och handel och är i det avseendet unikt för orten.

Översiktsplanens strategier som anger att kommunen ska eftersträva blandad bebyggelse och mångfald av boendetyper stödjer planförslaget. Planområdet kan tillgodose detta behov genom att exploateringen innebär ett tillskott av småhustomter i form av radhus, parhus eller kedjehus i ett läge som idag huvudsakligen består av lägenheter och villor. För en mindre ort som Brunflo är 6–8 nya småhustomter ett tillskott som medför att tätortens befolkningsunderlag ökar och att befintlig service både kan bibehållas och utvecklas.

Utöver översiktsplanen tar planförslaget även stöd i *Strategi för bostadsförsörjning 2021–2025*, där man pekar på att kommunen ska planera för en blandad och varierad bebyggelse med olika upplåtelseformer, samt *Utvecklingsplan för Brunflo* (antagen 2020), där ett av fokusområdena är att bygga villor och flerbostadshus i attraktiva lägen.

Parallellt med aktuellt planarbete pågår arbete med att ta fram ytterligare två detaljplaner inom Brunflo. Inom Brunflo-Änge 1:144 m.fl. prövas möjligheten att uppföra kontor och bostäder i form av flerbostadshus, friliggande småhus eller radhus, parhus och kedjehus. Inom Brunflo-Viken 2:25, är tanken att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus.

Samtliga planer har föregåtts av en lämplighetsprövning för att utreda vilken typ av exploatering som lämpar sig bäst inom respektive område. För Brunflo-Viken 1:80 m fl har bedömningen varit att området lämpar sig särskilt väl för bostäder i form av radhus, parhus eller kedjehus till följd av sitt strategiska och attraktiva läge. Ett genomförande av detaljplanen innebär en förlängning av redan befintlig bebyggelse och kan försörjas genom befintligt infrastrukturnät. De områden som nu är aktuella för planläggning bedöms vara de bäst lämpade områdena på kommunal mark med hänsyn till naturvärden, risk för skyfall och närhet till befintlig infrastruktur. Kommunen gör bedömningen att det i dagsläget saknas alternativa lokaliseringar inom Brunflo där det går att möta efterfrågan på service- och kollektivtrafiknära småhustomter.

Dikets betydelse för strandskyddets syfte bedöms vara relativt begränsad. Diket är artificiellt anlagt och har, på grund av sin storlek, liten betydelse för det rörliga friluftslivet. Möjlighet att bada, fiska, utöva båtsport, skridskoåkning med mera tillgodoses i Storsjön, drygt 90 meter väster om planområdet. Aktiviteter kopplade till vattendraget, så som lek, vistelse och vandring påverkas inte av planförslaget. Fri passage, enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken, är säkerställd. När det gäller goda livsvillkor för växt- och djurlivet bedöms inte heller de påtagligt beröras då marken närmast diket inte kommer påverkas negativt av exploateringen då ett skyddsavstånd om 20 meter hålls mot kvartersmarken. Inom denna skyddszon ska vegetationen bibehållas för att säkerställa dess värden i form av skuggning och biologisk mångfald. Planförslaget innebär att diket och dess omgivning planläggs som naturmark och därmed får ett starkare skydd än idag.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka strandskyddets syften kopplade till Storsjön eller Biskopsbacken. Bebyggelse föreslås som närmst 90 meter väster om Storsjön, respektive 90 meter norr om

Biskopsbäcken. Fri passage samt goda livsvillkor för växt- och djurlivet kan därmed säkerställas. Biskopsbäcken planläggs inom naturmark, vilket ger ett starkare skydd än i dagsläget.

För att undvika att föroreningar tar sig till diket, bäcken och sedermera till Storsjön ska en hållbar dagvattenhantering säkras, se mer under rubriken *Dagvatten*.

Strandskyddet föreslås upphävas inom hela kvartersmarken samt för allmän plats – gata, vilket regleras genom bestämmelse a₁ respektive a₂ – Strandskyddet är upphävt.

Sammanfattning

I avvägningen mellan den nytta nya bostadstomter i ett attraktivt läge innebär för Brunflos utveckling och den skada som upphävandet av strandskyddet innebär så bedömer kommunen att skadan i detta fall är mycket begränsad.

Dikets betydelse för strandskyddets syften bedöms vara marginell då den inte fyller någon funktion för friluftslivet och inte bedöms innehålla några höga naturvärden. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller medföra negativ påverkan på strandskyddets syften kopplade till Storsjön och Biskopsbäcken. Planförslaget innebär att fri passage samt goda livsvillkor för växt- och djurlivet bibehålls. Behovet av att ianspråkta området och tillskapa ytterligare bostadstomter i ett kollektivtrafikhärläge med redan etablerat infrastruktur bedöms i detta fall väga tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet upphävs därför i detaljplan med stöd av 7 kap. 18 c § femte stycket miljöbalken.

Service

Närmaste grundskola är Storvikensskolan, som ligger cirka 400 meter från planområdet och omfattar årskurserna 1–3 samt fritidshem. Precis intill skolan ligger även Storvikensskolans förskola. Närmaste skola med årskurserna 4–9 finns på Kastalskolan, centralt i Brunflo, cirka 1,5 kilometer nordöst om planområdet. Därutöver finns ytterligare två förskolor inom en radie om 1 km från planområdet. Det är möjligt att ta sig via gång- och cykelväg till samtliga av dessa skolor och förskolor.

Närmaste livsmedelsbutik finns inom drygt 1 kilometers avstånd, vilket bedöms vara förenligt med översiktsplanens nyckeltal för god tillgänglighet (1 km).

Trygghet

Det finns möjlighet att ta sig till och från planområdet längs gång- och cykelvägar genom bostadsområden och naturmark, eller längsmed samma gator som biltrafiken. Gång- och cykelvägarna är upplysta och underhålls kontinuerligt, men kan upplevas som otrygga i de partier där vägen omgärdas av träd och överblickbarheten är sämre. Längs en del av Mariebyvägen saknas gång- och cykelväg och vägen kan därför upplevas som otrygg ur ett trafiksäkerhetsperspektiv för den som väljer den genaste vägen.

Närområdet består av sammanhållen bebyggelse i olika upplåtelseform. Det är redan idag många människor i rörelse i området, vilket kan bidra till en känsla av trygghet. Planförslaget innebär att fler människor kommer att röra sig i området, vilket skulle kunna leda till att upplevelsen av trygghet ökar.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är en grundläggande förutsättning för människors delaktighet i samhället. En otillgänglig omgivning inskränker rörligheten och valfriheten, med negativ påverkan på hälsan som en konsekvens. Grupperna funktionshindrade och äldre har en särställning i detta avseende. Även barns möjlighet till ohämmad lek utan vuxnas översyn påverkas av tillgängligheten. Tillgänglighet till skolor och fritidsaktiviteter är viktiga för barns möjlighet att själva förflytta sig.

Åtgärder för att förbättra framkomligheten för fotgängare och cyklister längs Mariebyvägen vore önskvärt. Ett genomförande av planförslaget bedöms utifrån den låga exploatering som föreslås acceptabel. För att ta sig till busshållplatsen vid Majorsvägen, cirka 20 meter från planområdet, behöver vägen korsas. Hastighetsbegränsningen på Mariebyvägen är 40 km/h och sikten är god, cirka 100 meter åt respektive håll.

Parallellt med detaljplanearbetet sker vissa förbättringsåtgärder intill planområdet. Tillgängligheten och säkerheten avses förbättras genom att ett övergångsställe anläggs från Karossvägen mot intilliggande busshållplats. Även hållplatsen kommer att genomgå vissa förbättringsåtgärder.

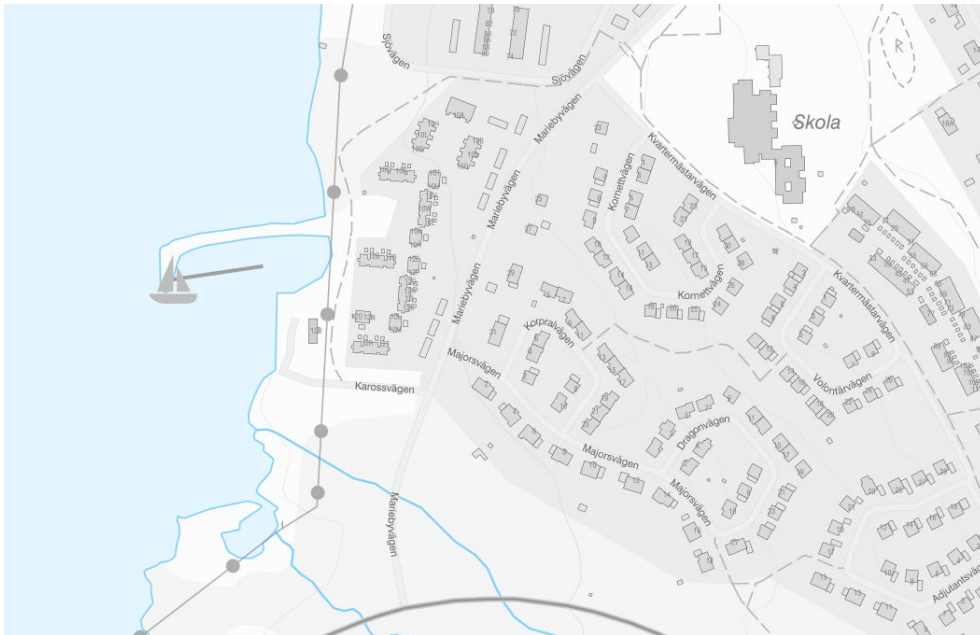
Gator och Trafik

Planområdet nås från Karossvägen som är en mindre lokalgata om cirka 250 meter som ansluter från Mariebyvägen och slutar vid piren i Brunflo båthamn. Från piren ersätts vägen med gång- och cykelväg vidare mot Brunflo centrum.

Mariebyvägen ligger precis öster om planområdet och är genomfartsled för trafikanter på väg till och från Sörviken samt närliggande byar. Hastighetsbegränsningen är 40 km/h. På den östra sidan av vägen, i anslutning till busshållplatsen, finns en stig som ansluter till gång- och cykelbana vid Majorsvägen.

Busshållplats finns cirka 20 meter från planområdet, längs Mariebyvägen, och trafikeras av linje 111 mellan Östersund, Marieby och Brunflo.

För att förbättra tillgängligheten och öka trafiksäkerheten ska en trottoar tillskapas norr om det nya bostadsområdet. Trottoaren ska dimensioneras enligt standardutförande för lokalgata. Ett övergångsställe anläggs för att möjliggöra för en säkrare väg över Mariebyvägen, mot busshållplatsen.



Översiktskartan visar befintligt gatunät.

In- och utfarter

Infarter till den nya bostadsbebyggelsen föreslås från Karossvägen. Vägen är lågt trafikerad och sikten är god åt respektive håll. För parhus och kedjehus innebär det att varje fastighet ges egen infart, för radhus föreslås att gemensam infart anordnas.

Närmsta infart ska placeras minst 10 meter från korsningen Mariebyvägen/Karossvägen, vilket bedöms vara ett tillräckligt avstånd utifrån rådande trafikmängd och dimensionering.

Parkering

Planförslaget utgår ifrån att bilparkering anordnas antingen på den egna fastigheten, eller gemensamt i nära anslutning till bostaden. Parkeringsplats för personer med nedsatt rörelseförmåga ska placeras inom 25 meters gångavstånd till entré. Cykelparkering bör placeras så nära bostadsentréerna som möjligt, i normalfallet inte mer än 25 meter från entrén.

Enligt kommunens parkeringspolicy är parkeringstal för enbostadshus två parkeringsplatser per bostad, varav en besöksparkering, om dessa anordnas på den egna fastigheten. Om gemensamma parkeringsplatser anordnas kan parkeringstalet minskas till 1,6 platser per bostad, varav minst 0,2 besöksparkeringar per bostad. För enbostadshus anges inga särskilda parkeringstal för cyklar.

Hälsa och Säkerhet

Geotekniska förhållanden

Som underlag för detaljplanen har en geoteknisk undersökning genomförts (Sweco, 2021-05-21).

De geotekniska förutsättningarna inom området bedöms vara gynnsamma för planerad byggnation och grundläggningsnivå.

Grundläggningen bedöms generellt kunna utföras på naturligt lagrad morän efter avtagning av förekommande fyllning och mulljord. Jordlagren utgörs av måttligt till mycket tjällyftande jordar. Grundläggningen ska därför utföras frostskyddad. Grundläggning får ej ske på tjälad eller störd jord.

Risk för schakt under grundvatten kan uppkomma vid schakt djupare än 1,5 meter. Förekommande siltmorän är flytbenägen vid vattenmättnad och dessutom känslig för störningar från schakt och packning, vilket måste beaktas i byggskedet. Vid fyllningsarbeten ska grundvattenytan vara belägen minst 0,5 meter under färdig schaktbotten.

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse. Inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

Radonförekomst

En översiktlig mätning av markradon har gjorts i samband med den geotekniska undersökningen. Området klassas som normalradonmark och grundläggning ska ske radonskyddat.

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Förorenad mark

Öster om planområdet, i villaområdet, har det funnits en verksamhet som arbetat med gravyr av plastlaminatskyltar. Samhällsbyggnads bedömning, efter att ha varit i kontakt med de tidigare verksamhetsutövarna, är att det inte finns någon risk för att föroreningar har spridit sig till planområdet då det enligt uppgifter inte förekommit några utsläpp till mark/vatten.

Cirka 70 meter norr om planområdet finns ett MIFO-objekt av riskklass 4 (liten risk) med anledning av en tidigare verksamhet i form av snickeri och karosseri. Verksamheten har nyttjat delar av föreslaget planområde som upplagsplats. Mot bakgrund av detta har en miljöteknisk markundersökning tagits fram som underlag för planarbetet (Tyréns 2022-06-16).

Undersökningen har noterat fyllnadsmassor ned till 1,5–2 meters djup. Tegel, betongplattor och metallskrot har noterats vid provtagning.

Analysresultaten har sammanställts och jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. Föroreningshalter överstigande mycket känslig markanvändning (MKM) har påträffats i ytlig jord i två punkter. Halter över känslig markanvändning (KM) har påträffats på någon eller några nivåer i samtliga provtagningspunkter utom en.

De ämnen som förekommer i föroreningshalter överstigande aktuellt riktvärde för KM är främst bly, krom, arsenik, barium, nickel samt PAH H. Av dessa ligger uppmätta halter av arsenik, kobolt och nickel i nivå med och strax över värdet för KM. Förhöjda halter av arsenik, kobolt och nickel förekommer generellt i Jämtland och de uppmätta halterna ligger i den

storleksordning som är förväntad utifrån detta. De förhöjda halterna av dessa ämnen bedöms därmed bero på förhöjda bakgrundshalter.

De förhöjda halterna av bly, krom och PAH H bedöms ha antropogent ursprung. Bly och krom påträffas i halter klart över MKM i två ytliga punkter och PAH H träffas i halter strax över KM i fem ytliga prover.

Inget åtgärdsbehov bedöms föreligga till följd av de uppmätta PAH-halterna. Riktvärdet för PAH H styrs av intag av växter. Beräkning av medel- och medianhalter visar att de underskrider riktvärdet för KM och risken för negativa hälsoeffekter med avseende på PAH H bedöms därmed vara acceptabel. Det bedöms inte finnas någon risk för negativa effekter kopplat till intag av växter.

Risk för negativa hälsoeffekter med avseende på bly kan inte uteslutas. För övriga ämnen bedöms det inte föreligga några betydande risker för negativa hälso- eller miljöeffekter, varken i dagsläget eller vid planerad bostadsbebyggelse.

Inga undersökningar har utförts av föroreningar i grundvatten. Höga föroreningshalter påträffas endast ytligt inom området och inte i underliggande jord. Sannolikheten att de ska ha kunnat orsaka förhöjda halter i grundvattnet bedöms därmed som liten. Det är metaller som påträffats i höga halter i jorden och även om halterna skulle vara förhöjda i grundvattnet medför de inte någon risk för negativ påverkan för boende inom området. Denna risk skulle endast vara relevant ifall det rört sig om föroreningar som kan orsaka ånginträngning i byggnader.

Påträffade föroreningar av bly och krom kunde initialt avgränsas i djupled men ej i sidled, varför en kompletterande undersökning genomfördes (Tyréns 2022-12-02). I de nya samlingsproverna noterades inga förhöjda halter av bly ens i närheten av tidigare provtagningspunkter. Mot bakgrund av utförd riskbedömning bedöms det finnas behov av åtgärder med avseende på de höga punkthalterna av bly och kadmium. Föroreningarna föreslås åtgärdas genom bortschaktning av den förorenade jorden. Vid schakt föreslås kontroll i fält att utföras med XRF-instrument för att kunna göra en bedömning av om samtliga massor har schaktats bort.

Överskottsmassor kan, om tillsynsmyndighet tillåter, återanvändas i anläggningsändamål inom fastigheten, eller på annan plats efter anmälan enligt Naturvårdsverkets rapport 2010:1. Överskottsmassor kan även köras till godkänd mottagningsanläggning. All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell åtgärd påbörjas.

Startbesked får inte ges förrän markföroreningarna avhjälpes.

Vid eventuella åtgärder inom naturmark bör det beaktas att marken kan vara förorenad. Risk för exponering kan finnas då ytan utgörs av gräs och inte är hårdgjord.

Buller

För planerad bebyggelse gäller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (ändrad genom SFS 2017:359). Förordningen fastställer riktvärden för buller från spår- och vägtrafik som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Inom ramen för planarbetet har en trafikmätning genomförts längs Mariebyvägen. En schablonmässig bullerberäkning har sedan gjorts för att utreda behovet av en bullerutredning. Beräkningen har baserats på trafiksiffror för Mariebyvägen, inhämtade vid trafikmätning i oktober 2021, samt årsdygnstrafik för väg 604, inhämtade från Trafikverkets nationella vägdata (NVDB). Beräkningspunkten har placerats 10 meter från Mariebyvägens vägmitt.

Beräkningen visar att ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad (60 dBA) klaras vid 10 meter från vägmitt. Bedömningen är därför att en detaljerad bullerutredning inte behöver tas fram. För uteplats överskrider riktvärdena (54,7 dBA) vid placering av bostad enligt alternativ 2, nedan.



Alternativ 1.



Alternativ 2.

Sedan samråd har en kompletterande bullerberäkning genomförts för att säkerställa att samtliga bostäder får tillgång till uteplats som klarar uppsatta riktvärden. I anslutning till varje illustrerad bostad finns möjlighet att ordna uteplats som klarar riktvärdena enligt förordningen. Om bostäder placeras enligt alternativ 1 behövs inga åtgärder, om bostäder i stället placeras enligt alternativ 2 behöver bullerskydd anordnas.

Enligt den kompletterande bullerberäkningen skulle en 2 meter hög bullerskärm, som placeras 12 meter från Mariebyvägens vägmitt, medföra

att ekvivalent ljudnivå om 50 dBA samt att maximal ljudnivå om 70 dBA klaras (46 dBA respektive 66 dBA). För att säkerställa att varje bostad får en uteplats som klarar riktvärdena regleras följande i plankartan:

m_1 – bullerplank får anordnas. Plank ska utföras i trä och får ha inslag av genomsiktliga material. Plank ska ha färg och kulör likt byggnaderna i området.

m_2 – bostad ska ha tillgång till bullerskyddad uteplats.

Översvämningar

Planområdet ligger med närhet till Storsjön och ny bebyggelse måste därför byggas så att den inte skadas vid eventuell översvämning.

Översvämningsgränsen, det så kallade 1000-årsflödet Q_{1000} , är +295,08 möh. Normalt krävs ytterligare 0,5 meter till lägsta golvnivå, detta för att klara anläggningar för vatten- och avlopp samt dränering. Planen reglerar därför att lägsta tillåtna golvnivå i bostäder är +295,58 (RH2000).

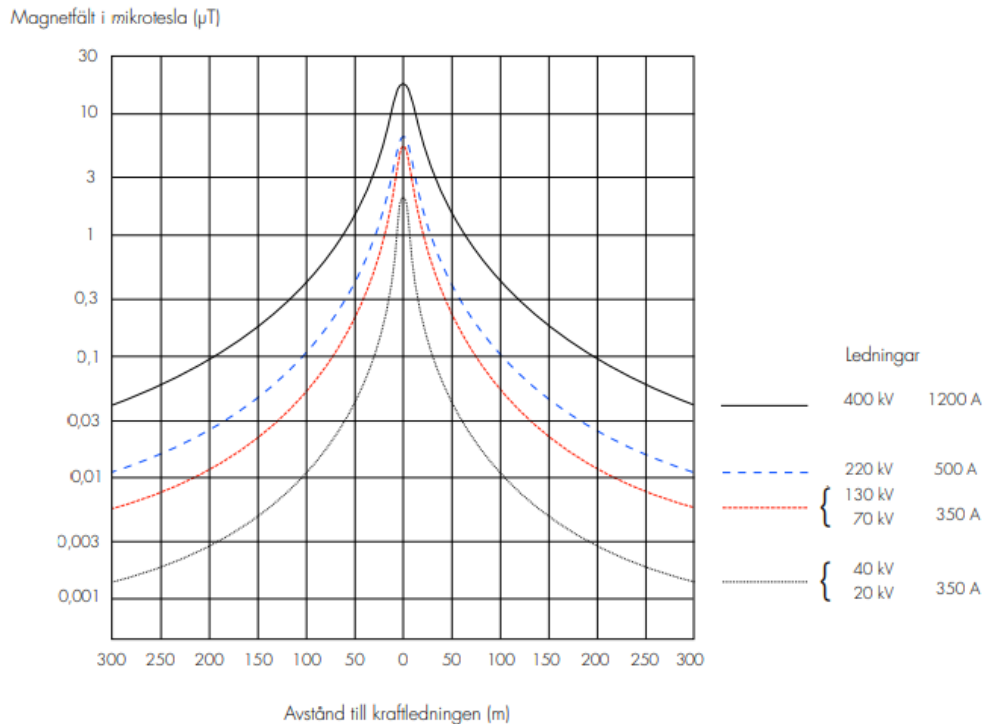
Elsäkerhet och strålning

Inom planområdet finns en högspänningsledning för 45 kV. Enligt elsäkerhetsverket ska det minsta horisontella avståndet mellan ledning och närmsta byggnadsdel vara minst 5 meter för ledning med driftspänning under 55 kV. Samma avstånd gäller för parkeringar. Dessa avstånd gäller för att människor, byggnader och ledningar inte ska skadas.

För att säkerställa tillräckligt avstånd mellan bostadsbebyggelse och luftledning föreslås i detaljplanen att bostadsbebyggelse placeras med ett närmsta horisontellt avstånd om 10 meter. Komplementbyggnader och parkering tillåts uppföras med ett avstånd om 5 meter.

Sedan 2002 finns ett allmänt råd från tidigare Statens strålskyddsinstitut som anger referensvärden för allmänhetens exponering för magnetfält. Referensvärdena är rekommenderade maxvärden och bygger på riktlinjer från EU. Syftet med referensvärdena är att skydda allmänheten mot kända hälsoeffekter vid exponering för magnetfält. De är satta till en femtionedel av de värden där man har konstaterat negativa hälsoeffekter. För långsiktiga effekter, som förhöjd cancerrisk, räcker inte dagens kunskap för att fastställa några gränsvärden. Olika frekvenser har olika lätt att skapa strömmar i kroppen. Referensvärdena skiljer därför mellan olika frekvenser. För magnetfält med frekvensen 50 Hz är referensvärdet 100 mikrottesla (μT). Under de största kraftledningarna (400 kV) ligger fälten på 10 – 20 μT . Referensvärden för allmänheten är satta lägre än de för yrkesmässig exponering. Orsaken är att det inom allmänheten finns grupper som kan vara extra känsliga, som barn, äldre och sjuka. Dessutom ska de som exponeras i yrket känna till exponeringen och kunna vidta åtgärder för att minska den om det behövs.

Som illustrationen nedan visar är de magnetiska fälten under en 45 kV-ledning cirka 2–3 mikrottesla, dvs. långt under referensvärdet 100 μT . Med ett avstånd om 10 meter från luftledning till närmsta byggnadsdel för bostad sjunker magnetfältet kraftigt och värdena hamnar i stället kring cirka 0,3 μT .



Bildkälla: Strålsäkerhetsmyndigheten

Räddningstjänst

Planområdets placering innebär att räddningstjänstens insatstid normalt ligger inom 10 minuter. För den typ av bebyggelse som föreslås är kravet på insatstiden är att den normalt ska vara under 20 minuter.

I anslutning till planområdet finns flera brandposter med tillräcklig kapacitet. Ingen utbyggnad behövs.

Släckvatten

För att hantera släckvatten i händelse av brand behöver vattnet magasineras tillfälligt i stället för att ledas ut till Storsjön där det annars kan sprida föroreningar så som exempelvis PFAS.

Inom ramen för dagvattenutredningen (WSP 2022–10–14) har två alternativa lösningar för att samla upp släckvattnet tagits fram. Ett alternativ är att det befintliga diket utlopp, samt trumman under Mariebyvägen stängs av tillfälligt vid brand. Släckvatten från planområdet magasineras därmed i det befintliga diket. Dämmet bör utgöras av en tillfällig konstruktion som går att placera i diket i händelse av brand. Detta alternativ förutsätter att vatten ska kunna ansamlas tillfälligt uppströms trumman, på Mariebyvägens östra sida, utan att dämna bakåt i dagvattennätet.

Ett andra alternativ är att en vall anläggs norr om det befintliga diket, med öppningar så att dagvatten kan avrinna till diket. I händelse av brand stängs dessa öppningar så att släckvatten magasineras norr om vällen tills det kan samlas upp. En volym om 100 m^3 bedöms kunna uppnås norr om vällen om den blir 80 cm hög.

Den låga genomsläppligheten i marken gör att släckvatten kan tillåtas rinna över marken till uppsamling. Om stenkistor placeras nära fasaderna finns viss risk att släckvattnet rinner ner i dessa, varför de bör anläggas minst 2,5 meter från fasad för att skydda grundläggningen.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger utanför Östersunds kommuns verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Då planområdet ligger i direkt anslutning till område med sammanhängande bebyggelse bedöms det vara möjligt att utöka verksamhetsområdet för att koppla på det kommunala VA-nätet. Beslut om att utvidga verksamhetsområdet tas i kommunfullmäktige.

Dagvatten

För att beskriva förutsättningarna för en hållbar dagvattenhantering har en dagvattenutredning tagits fram som underlag för planarbetet (WSP 2022–10–14). Utgångspunkten är att motsvarande ett 2-årsregn (ett regn som i snitt har två års återkomsttid) ska kunna fördröjas och renas inom kvartersmarken och att motsvarande ett 20-årsregn (ett regn som i snitt har tjugo års återkomsttid) ska avledas inom planområdet. Vid flödesberäkningar har en klimatkoefficient om 1,25 använts för att skapa större marginal mot framtida klimatförändringar. Dagvattenutredningen utgår från att marken inom planområdet saneras, i enlighet med vad som beskrivs under avsnittet *Förerenad mark*.

Inom kvartersmark ska dagvatten vid ett 2-årsregn efter exploatering renas och fördröjas ner till flödet av ett 2-årsregn före exploatering. Utredningen visar att det ger behov av en fördröjningsvolym om cirka 17 m³ inom kvartersmark. För fördröjning av dessa flöden ansvarar exploitören/fastighetsägaren. Som reningsåtgärder och fördröjningsåtgärder för 2-årsregnet föreslås stenkistor med dräneringsledningar som kan ledas ut till kross i marken och vidare söderut mot befintligt dike. Det viktiga är att dräneringen säkerställer att vattnet inte avrinner till grannfastigheten. Diken och planteringar dit vatten från taken kan avledas via utkastare och rännalar är ett annat alternativ. Det viktigaste är att en total volym på 17 m³ kan uppnås inom kvartersmarken.

Planerad exploatering beräknas medföra ökade dagvattenflöden inom planområdet, från 165 l/s i befintlig situation till 253 l/s i planerad situation vid ett 20-årsregn, om inga åtgärder för fördröjning skulle genomföras. För att möjliggöra säker bortledning av ett 20-årsregn föreslås att det befintliga diket söder om kvartersmarken utnyttjas. Dikets flödeskapacitet har beräknats till ca 5 700 l/s, med ett befintligt flöde om maximalt cirka 920 l/s, vilket medför god marginal att kunna avleda flödet vid ett 20-årsregn. Vattnet föreslås avledas ytligt via en översilningsyta till diket.

Då marken inom kvartersmarken troligtvis kommer fyllas upp vid byggnation föreslås ett avskärande dike strax väster om kvartersmarken för att säkerställa att dagvatten från fastigheterna avleds till diket söderut och

De befintliga diken inom planområdet som avleder vatten från uppströms belägna områden till Storsjön bevaras i och med exploateringen. Dessa behöver även fortsättningsvis kunna avleda skyfallsflöden genom planområdet.

Värme och kyla

Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmenätet.

El och IT-struktur

Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till det befintliga elnätet.

Avfall

Planförslaget innebär att småhusfastigheter möjliggörs längs befintlig lokalgata. Det föreslås därför att respektive hushåll drar fram sina kärl till anvisad plats längs Karossvägen. Skulle bebyggelsen utformas så att en intern gata skapas ska sophämtning kunna ske med ett maximalt dragavstånd om 10 meter. Sophämtning skulle då kunna lösas genom att ett miljöhus/avfallsanordning placeras utmed Karossvägen, alternativt att respektive hushåll drar fram sina kärl till gatan.

Närmaste återvinningsstation är Brunflo återvinningscentral som ligger vid E45, drygt 1 km öst om planområdet.

Från 1 januari 2019 gäller förändringar i förordningarna om insamling av förpackningar (2018:1462) och returpapper (2018:1463). Producenter får utökat ansvar för att samla in och ta hand om uttjänta förpackningar och returpapper. Målet är att underlätta för hushållen att källsortera förpackningar och returpapper och därmed minska den totala miljöbelastningen från dessa.

- 2023 ska 60 procent av alla bostadsfastigheter erbjudas en insamlingsplats nära huset eller i kvarteret.
- Från 2025 är målet att alla bostäder ska erbjudas den möjligheten.

Förändringarna kommer i Östersund innebära att det blir betydligt fler kärl än tidigare för småhusägare, vilket bör beaktas vid planering av komplementbyggnader, carports med mera. Olika kärl kommer sannolikt också att hämtas på olika dagar och med olika intervall.

Om området bebyggs med radhus, parhus eller kedjehus i form av äganderätt kan det krävas gemensam yta för kvartersnära insamling, vilket då behöver ordnas genom till exempel en gemensamhetsanläggning. Om det behövs beror på om det bedöms som lämpligt att hantera de soptunnor som krävs på den egna tomten, vilket beror på fastighetens storlek och utformning. Om radhus, kedjehus eller parhus byggs i form av bostadsrätter kan ytan anordnas gemensamt inom den egna fastigheten, utan ytterligare fastighetsrättsliga åtgärder.

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

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Upplåtelse av ledningsrätt för allmänna ledningar prövas i en lantmäteriförrättning.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering och avstyckning ska en eller flera bostadsfastigheter bildas inom detaljplanens kvartersmark. Det kan eventuellt bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar för t.ex. kvartersnära insamling med mera i det fall flera fastigheter bildas. Det är lantmäterimyndigheten som i en lantmäteriförrättning prövar att varje nybildad fastighet blir lämplig för sitt ändamål och om gemensamhetsanläggningar kan inrättas. Östersunds kommun, Mark och exploatering, ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderliga lantmäteriförrättningar.

Konsekvenser för respektive fastighet

Del av marksamfälligheten Brunflo-viken s:1 och s:4 planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Genom fastighetsreglering bör berörd del av samfälligheterna föras över till Brunflo-Viken 1:58 och 2:21.

Kommunen får rätt att lösa in allmän plats, enligt 6 kap. 13 § Plan-och bygglagen. Kommunen har även skyldighet att lösa in allmän plats om fastighetsägare begär så, enligt 14 kap. 14 § Plan-och bygglagen.

Åtgärder inom kvartersmark

Genom fastighetsreglering och avstyckning ska en eller flera bostadsfastigheter bildas inom detaljplanens kvartersmark. Det kan eventuellt bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar för t.ex. kvartersnära insamling med mera i det fall flera fastigheter bildas. Det är lantmäterimyndigheten som i en lantmäteriförrättning prövar att varje nybildad fastighet blir lämplig för sitt ändamål och om gemensamhetsanläggningar kan inrättas. Östersunds kommun, Mark och

exploatering, ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderliga lantmäteriförrättningar.

Tekniska anläggningar och ledningar

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

Avfall VA ansvarar och bekostar utbyggnad av allmänt dricks- spill- och dagvattennät. Fastigheterna ska anslutas till verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Varje anslutning debiteras fastighetsägaren en anläggningsavgift (engångskostnad) samt en bruksavgift (rörlig årskostnad).

Jämtkraft AB ansvarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar.

IP Only ansvarar för allmänna fiberoptiska ledningar.

Drift och underhållskostnaden belastar Teknisk förvaltning.

Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar inom kvartersmark/planområdet.

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för ledningar från anvisad förbindelsepunkt fram till egen byggnad och bekostar anslutning till respektive nät.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Östersunds kommun, Mark och exploatering:

- Bekostar detaljplanen
- Ansöker om och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar i form av fastighetsreglering och avstyckning av bostadstomter
- Bekostar och ansvarar för att anlägga de diken och fördröjningslösningar som behövs för områdets dagvattenhantering.
- Bekostar anläggning av trottoar
- Erhåller intäkter i form av försäljning av bostadstomter

Teknisk förvaltning, Trafik:

- Ansvarar för och bekostar projektering och byggnation av busshållplats med tillhörande framkomlighets- samt säkerhetsåtgärder.

Avtal och tidplan

Ett avtal har upprättats mellan Östersunds kommun, Plan & Bygg, och Östersunds kommun, Mark- och exploatering, för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Därmed tas ingen planavgift ut.

Planförslaget har varit utskickat på samråd under våren 2022 och ett reviderat förslag förväntas hållas tillgängligt för granskning under hösten/vintern 2022. Detaljplanen beräknas kunna antas av Miljö- och samhällsnämnden under vintern 2022/2023. Därefter vinner detaljplanen

laga kraft tidigast tre veckor efter antagandebeslutet, förutsatt att den inte överklagas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan 2040

Gällande översiktsplan är Östersund 2040. Ett ställningstagande för kommunens tätorter är att kommunen bör ha planberedskap för utökad bostadsbebyggelse i centrala och kollektivtrafikhärlägen för att stödjä den service som finns. Ett tydligt mål i översiktsplanen är också att bygga vidare på befintlig infrastruktur, vilket innebär att bygga inifrån och ut. Det bidrar till både god resurshushållning och ger korta avstånd och bättre underlag för kollektivtrafik och service.

I översiktsplanens strategier om livskraftiga tätorter konstateras att Brunflo har särskilt goda förutsättningar när det gäller framtida utbyggnad av tätorter tack vare mycket god kollektivtrafik, både med buss och med regionalståg.

Planläggning ska ge förutsättningar för utbyggnad av orterna så att olika former av bostäder finns. Hållbart byggande innebär även en god och tillgänglig boendemiljö. Bebyggelsen placeras så att bra sol- och vindförhållanden uppnås och dagvattnet fördröjs med metoder som förskönar utemiljön. Hänsyn ska tas till grön-/vitstrukturen som finns i tätorterna så att natur och platser för lek, sport och rekreation finns i närområdet.

Översiktsplanen belyser även att den fysiska planeringen ska ta hänsyn till klimatförändringarna, då dessa förväntas medföra ökade nederbördsmängder med fler intensiva regn och ökade översvåmningsrisker. Tätorternas grönstruktur kan fungera som en buffert mot kraftiga regn och översvåmningar, rena vatten och luft samt ha en temperaturreglerande effekt i tätortsmiljöer som ofta har hårdgjorda ytor.

Den fysiska planeringen ska ta hänsyn till möjliga riskområden vid skyfall för att dels undvika att infrastruktur, bebyggelse och andra känsliga miljöer påverkas negativt, samt dels för att möjliga översvåmningsytor bevaras eller tillskapas.

I enlighet med översiktsplanens intentioner utgör planområdet del i en sammanhållen bebyggelse, där nya bostäder kan tillskapas i ett attraktivt och strategiskt läge. Förslaget tar hänsyn till kommande klimatutmaningar och beaktar därför bevarandet av naturmark och vegetation för att främja en hållbar dagvattenhantering.

Övriga planer och styrdokument

Plan för naturvård och park

Plan för naturvård och park är ett av kommunfullmäktiges övergripande styrdokument, beslutad 14 mars 2013.

Planen anger ett antal ställningstagande varav nedanstående har relevans för detaljplaneförslaget:

- Säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor (naturliga eller skapade, till exempel på takytor) för ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) i alla nya eller reviderade detaljplaner.
- Sträva efter att minska andelen hårdgjorda ytor i detaljplaner.
- Se till att detaljplaner där naturmark tas i anspråk inte enbart rymmer den påverkade ytan, utan även i tillräcklig omfattning mark som bevaras för att kompensera mot förlusten av naturmiljö och biologiska värden.
- Tillämpa ett gränsvärde om högst 50 meter till gröna miljöer så långt det är möjligt vid om- och nybyggnation av bostäder.

Tillräckliga ytor för lokalt omhändertagande av dagvatten avsätts i detaljplanen.

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.

Näringslivsstrategi för hållbar tillväxt 2022–2026

Näringslivsstrategin ska bidra till en hållbar befolkningstillväxt med målet om att bli 75 000 invånare fram till år 2040. Fem utvecklingsområden är prioriterade; företagande och arbete i omställning, ett bra företagsklimat i hela kommunen, platsunika kvalitéer och upplevelser, innovation och entreprenörskap och kompetensförsörjning.

Planförslaget bidrar till att bostäder kan tillskapas i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge med närhet till natur- och rekreationsområden. Efterfrågan på småhustomter är fortsatt stor och planförslaget möjliggör för fler människor att bygga sina hem i kommunen.

Strategi för bostadsförsörjning 2021–2025

Kommunen ska genom ett kontinuerligt utbud av attraktiva tomter och bostäder liksom god social och teknisk infrastruktur vara ett starkt alternativ till storstaden. Planförslaget bidrar till målet genom att möjliggöra för nya småhustomter.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av tre detaljplaner. För del av Mariebyvägen samt väg 604 gäller *förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Brunflo (Storvikenområdet)*, laga kraft 19 januari 1976. Planförslaget medför att gällande användningsgränser för allmän plats, gata, rättas till i de delar där de är planstridiga och planläggs inom allmän plats, väg. Detta gäller i de södra delarna av Mariebyvägen och väg 604, där vägarna ansluter till varandra.

Planförslaget innebär på samma sätt att de planstridigheter som råder inom delar av väg 604, väster om Mariebyvägen, rättas till. Denna del omfattas idag av *förslag till stadsplan för del av Brunflo i Östersunds kommun (del av Mariebyvägen)*, laga kraft 19 januari 1976.

För del av planområde nordväst om Mariebyvägen gäller *förslag till byggnadsplan för Brunflo stationssamhälle*, laga kraft 31 januari 1942. Inom denna del gäller idag användningarna industri, vattenområde och park. Planförslaget innebär att marken planläggs som kvartersmark respektive natur.

Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas

Ställningstaganden och skälen till bedömningen

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 30 mars 2022 § 65 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas. Notera att planområdet har avgränsats ytterligare sedan undersökningen genomfördes.

Bedömningen är att de miljöfrågor som ändå är aktuella har hanterats inom ramen för planprocessen, på ett sådant sätt att de vid ett genomförande av detaljplanen inte sammantaget medför betydande miljöpåverkan. Detta gäller bland annat buller, översvämningsrisk och naturvärden.

Miljöfrågor som ändå är aktuella kommer att hanteras vidare under det fortsatta planarbetet. Bland annat kommer en dagvattenutredning att tas fram inför granskning.

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 miljökvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden)

Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Planområdet ligger i nära anslutning till Brunflo tätort, i redan exploaterat läge. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Riksintresse för friluftsliv (FZ8 Storsjöbygden)

Riksintresset består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtspport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. Områdets värden kan reduceras av ny bebyggelse, skogsavverkning, skogsodling på eller igenväxning av odlingsmarkerna.

Planområdet består huvudsakligen av naturmark med begränsade rekreativa värden. Större ytor skog och naturmark planläggs som allmän platsmark, natur. Nuvarande förutsättningar att röra sig i området bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen då enbart en mindre yta föreslås för bebyggelse. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Riksintresse för totalförsvaret, väderradar

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret, väderradar. Området har särskilt behov av hindersfrihet, vilket innebär att kommunen har samrådspåikt vid planering av objekt högre än 45 meter inom tätbebyggt område. Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra någon påverkan på riksintresset.

Riksintressen enligt 4 kap MB

Det här är områden med så stora natur- och kulturvärden att de i sin helhet är av nationell betydelse.

Planområdet omfattas inte av riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

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

Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljö kvalitetsnormer är halter

av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersund har gränsvärdena överskridits ett flertal gånger under 2020 vid mätningar i gatumiljö och kommunen kommer att upprätta en åtgärdsplan med förslag på insatser för att minska halterna av partiklar. Höga partikelhalter kan ofta kopplas samman med trafiken, där partiklar kommer från dubbdäck, uppslitna vägparklar, sandning och från förbränningsmotorer.

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen dock inte så stora miljöeffekter. Trots att trafikflödet ökar med några procent per år inom kommunen så har partikelhalten varit oförändrad de senaste 20 åren och halten kväveoxid minskat något under samma tid. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt en ökad användning av alternativa bränslen.

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.

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikanläggningar och tidigare förorenade markområden.

Miljökvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Inom ramen för dagvattenutredningen har en föroreningsberäkning genomförts (WSP 2022–10–14). Föroreningsberäkningarna har utförts för befintlig och planerad markanvändning, samt planerad markanvändning efter rening. Resultatet indikerar att föreslagen rening ger en minskad eller oförändrad halt av samtliga föroreningar, i jämförelse med befintlig situation. Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas och renas inom planområdet, och avrinningen mot recipienten ökar inte. Påträffade föroreningar ska schaktas bort inför en exploatering av området. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på statusen för Storsjön. Föreslagna dagvattenåtgärder beräknas minska belastningen för flertalet parametrar. Ämnen som antracen och PFOS har inte inkluderats i några beräkningar då de inte finns tillgängliga i StormTac.

Det är därför svårt att säga hur dessa parametrar kommer att förändras med den planerade bebyggelsen.

Antracen finns i fossila bränslen och tillförs miljön vid ofullständig förbränning, t.ex. i motorfordon. Planförslaget innebär en relativt begränsad exploatering i ett kollektivtrafiknära läge. Planförslaget bedöms således inte ge upphov till några betydande tillskott av antracen i dagvatten.

PFOS är förbjudet sedan 2008 och förekom innan dess huvudsakligen i brandskum. Det finns inga kända källzoner inom planområdet eller dess direkta närhet. Exploateringen och den ändrade dagvattenhanteringen bedöms därför inte bidra till att koncentrationerna av PFOS i dagvattnet ökar.

Samhällsbyggnad gör, utifrån genomförd dagvattenutredning, bedömningen att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av Storsjöns status och inte heller äventyrar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnad genom Andrea Eriksson, planarkitekt och Jenny Novén Norum, karttekniker, Plan & Bygg. Utöver det har även Karin Söderberg och, Lina Byström, Mark- och exploatering, Hanna Modin, Johan Persson och Matilda Segersäll, Miljö och Hälsa, Martin Blick, tf Trafik, samt Tore Johansson, tf Avfall VA medverkat.

REVIDERING

Följande ändringar har gjorts sedan detaljplanen var utskickad på granskning (15 april till och med 13 maj 2022):

- Kompletterande markundersökningar har genomförts och planbeskrivningen har justerats därefter (se avsnittet *Förorenad mark*).
- Planhandlingarna har kompletterats med planbestämmelse som reglerar att startbesked inte får ges förrän markföreningarna avhjälpes.

Östersund den 5 december 2022

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Andrea Eriksson
Planarkitekt

Bengt Gryckdal
Mark- och Exploatering