



Dnr MSN	155-2020
Dnr ByggR:	P 2020-29

Detaljplan för Brunflo-Viken 2:25 m.fl. BOSTÄDER Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Antagande 27 september

Upprättad av samhällsbyggnad den 10 september 2024

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 27 september 2024, §193.
Antagandebeslutet har överklagats till mark- och miljödomstolen som avslog
överklagandet i beslut den 11 mars 2025, målnummer P 3309-24
Beslutet att anta detaljplanen fick därmed laga kraft den 1 april 2025

HANDLINGAR

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

Planbeskrivning
Plankarta med planbestämmelser
Illustrationskarta
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

Geoteknisk utredning, Sweco 2021-05-21
Arkeologisk undersökning, Jamtli 2021-10-04
Dagvattenutredning, WSP 2024-06-04
(Trafikrapport, Östersunds kommun 2021-10-21)
Bullerutredning, WSP 2023-12-08
Samtliga utredningar har beställts av Östersunds kommun.

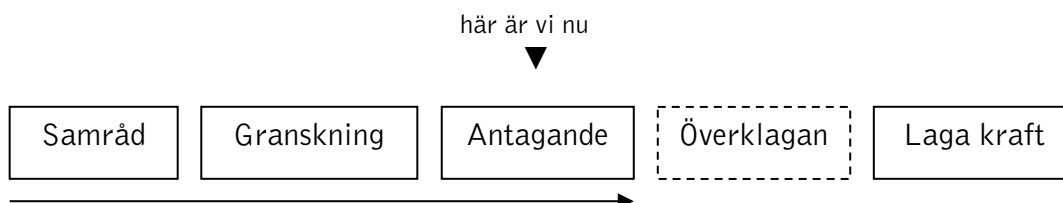
PLANPROCESSEN STANDARDFÖRFARANDE

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.



Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 27 september 2024, §193.

Antagandebeslutet har överklagats till mark- och miljödomstolen som avslog överklagandet i beslut den 11 m

Beslutet att anta detaljplanen fick därmed laga kraft den 1 april 2025.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet.....	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	5
Befintlig plan	5
PLANFÖRSLAG	6
Planbestämmelser med motiv.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Detaljplaner och förordnanden	12
Kommunala beslut i övrigt.....	13
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	14
Naturmiljö	14
Kulturmiljö.....	20
Bebyggelse.....	21
Utformning	23
Service	28
Tillgänglighet.....	29
Friytor.....	29
Gator och Trafik	30
Hälsa och Säkerhet	31
Teknisk försörjning	34
Administrativa frågor.....	38
GENOMFÖRANDE	39
Tidsplan.....	39
Genomförandetid	39
Huvudmannaskap	39
Avtal.....	39
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	39
Tekniska anläggningar och ledningar	40
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	40
Fastighetsbildning	40
Gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter	43
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	43

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

Östersunds ökade bostadsbehov gör att kommunen vill möjliggöra fler bostäder i strategiska lägen som kan nyttja samhällets service.

Syftet är att planlägga för bostäder i flerbostadshus i ett centralt läge. Planen ska skapa en boendemiljö för många människor med en fysisk struktur som ger underlag för en trygg miljö samt en känsla av samhörighet och en halvprivat sfär.

- Grönstråket utmed Mariebyvägen såväl som utmed bäcken ska bevaras för de gröna värdena, ekosystemtjänsterna samt för upplevelsen av parkmiljö. Utsiktsläget ska tas tillvara som boendekvalitet.
- Befintlig parkmark ska kompenseras med förhöjd kvalitet eftersom befintlig parkyta försvinner.
- Andelen hårdgjord yta begränsas för infiltration, reglering av dagvatten samt temperaturreglering.
- Planen verkar för att tillgodose trygghetsaspekter genom att reglera god översyn med hjälp av genomsiktlighet vid entrépartier samt fönster på gavlar.

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

Särskilda frågor för bygglovet

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

- *Dagvatten, markgenomsläpplighet*
- *Färg och fasadgestaltning*
- *Terränganpassning*

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

- Området är centralt beläget i Brunflo, utmed Mariebyvägen. Arealen är ca 7500 kvm.
- Mariebyvägen ligger i öster, panncentralen i söder och hyreslängor i två plan i riktning mot Storsjöns sluttning i väster och äldre gårdsmiljö inklusive bäck i norr. Planområdet gränsar även till Gustabäcken.
- Planområdet omfattar fastigheterna Brunflo-Viken 2:73, 2:26, 2:25 samt 2:72. De är i kommunal ägo. Del av Brunflo-Viken S:4, samt S:2 berörs också.
- Brunflo-Viken 2:27 inkluderas för att kunna genomföra kompensationsåtgärder på parkmark inom planområdet.



Samtliga fastigheter inom planområdet är kommunägda.

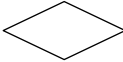
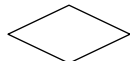
Befintlig plan

Planområdet omfattas av gällande plan upprättad den 2 april 1985, B 68 Backenområdet, Viken 1:10 m fl, laga kraft 2 april 1985. I planen är större delar av området planlagt som parkmark eller plantering.

PLANFÖRSLAG

Planbestämmelser med motiv

Planbestämmelse	Motivering
GATA	Användningen är GATA. Användningen syftar till att säkra allmän plats gata och infart till området.
PARK	Användningen är park. Användningen syftar till att säkra allmän plats PARK för rekreation, grönska och fortsatt biologisk mångfald samt dagvattenlösning för större regn.
B	Användningen är bostäder. Användningen syftar till att möjliggöra uppförande av bostäder med avsikt att komplettera Brunflos befintliga bostadsbestånd.
C	Användningen är även centrumverksamhet. Det kan innebära kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.
#vall	Avskärande dagvattenåtgärd ska finnas längs användningsgräns. Syftet med bestämmelsen är att ett avsmalnat dike/vall ska klara större regn och hantera dagvatten så att det inte rinner in på intilliggande fastighet.
#dike	Dike ska finnas. Syftet med bestämmelsen är att ett avsmalnat dike ska klara större regn, och samsas med trädrad och gång- och cykelväg i samma parkremsa. Diket hindrar dagvatten att nå kvartersmarken och vatten leds mot befintlig trumma söder om planområdet och sedan vidare till recipient. Diket fungerar även som skyfallsled.
#fördröjning	Fördröjning av dagvatten ska finnas. Förslagsvis fördröjs vattnet ytligt i en svackzon med maxdjup på 0,3 m alternativt med hjälp av en vall eftersom ytan ligger ovanpå ledning. Ytan ska hantera 20-årsregn.
#träd	Trädrad ska finnas. Syftet är att en trädrad ska planteras längs Mariebyvägen för att bidra till ett levande gaturum och återinföra en del av de ekosystemtjänster som försvinner när andra träd inom planområdet tas ned. Allén ska också fungera som en avskärmning mellan vägområde och bostadsområde.
e ₁	Bestämmelsen begränsar bruttoarean till 2800 kvm. 2800 kvm motsvarar 28 parkeringsplatser enligt kommunens parkeringspolicy. Bruttoarean begränsas till detta för att bibehålla tillräckligt mycket friyta.

e ₂	Största byggnadsarea är 330 kvm per sammanhängande byggnad. Avsikten med att begränsa sammanhängande byggnad är att minska risken för att skapa visuella samt fysiska barriärer.
e ₃	Största byggnadsarea är 200 kvm per fastighet för komplementbyggnader. Byggrätten begränsas för att få tillräckligt med friyta och för att undvika oövervakade platser samt upplevd otrygghet i utemiljön.
Kryssmark	Kryssmarken indikerar lämplig placering av komplementbyggnader, för att hålla undan carportar från entréernas absoluta närhet.
Prickmark	Prickmarken indikerar att huvudbyggnad/byggnader på den här fastigheten ska hållas till fastighetens mitt och möjliggöra grönska samt rörelse omkring byggnaderna.
	Högsta byggnadshöjd är 13 meter. Högsta byggnadshöjd möjliggör och begränsar fasadhöjden och begränsar upplevelsen av en alltför hög byggnad. Höjden kommer att rymma möjligheten till konstruktion i trä, samt komforten av lite högre takhöjd i en fyravåningsbyggnad.
	För komplementbyggnad gäller en högsta nockhöjd om 4,5 meter.
	Största takvinkel på huvudbyggnader är 30%. Syftet med bestämmelsen är att hålla nere nockhöjden men ändå möjliggöra inredning av vind.
f ₁	Minst 20 % av byggnaden inklusive taket ska ha en varm kulör. En varm kulör innebär att rött eller gult dominerar färgkoden. Bestämmelsen syftar till att ge byggnaden en utformning anpassad till Brunflo vars byggnader mestadels har varma färgtoner som exempelvis rött tegel, trä, falurött och gult.
f ₂	Fasad ska utformas utan synliga elementskarvar och modulskarvar, alternativt ska fasader ha en tydlig mönsterverkan inom vilken dessa inarbetats. Planbestämmelsen syftar till att främja god arkitektur genom väl bearbetade detaljer.
f ₃	Minst 50% av entrépartiet ska vara genomsiktligt. Syftet med bestämmelsen är att skapa en trygg entrézon.
f ₄	Gavlar ska ha fönster på samtliga våningsplan. Minst 15% av fasaden på respektive våningsplan ska vara uppglasad. Syftet med bestämmelsen är att skapa trygghet i utemiljön med hjälp av social kontroll och översyn.
f ₅	Största bredd på byggnad är 12 meter. Balkonger och utrymningstrappor får kraga ut till ett djup av 1,6 meter utöver bredden. Bestämmelsen syftar till att byggnaderna inte ska upplevas alltför kompakta.

f ₆	Tak på carportar, garage och sophus ska vara vegetationsklädda. Syftet med bestämmelsen är att behålla upplevelsen av park och bidra till att fördröja dagvatten.
f ₇	Takkupor får uppta högst 30% av fasadens längd. Andelen begränsas för att upplevelsen av byggnadens höjd inte ska överskrida 13 m. Frontespiser är ej tillåtet.
b ₁	Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig inom användningsområdet. Bestämmelsen syftar till att skapa en parkliknande utemiljö, öppna dagvattenlösningar samt till att aktivt jobba med t.ex. betonggräs och mer genomsläppliga material.
b ₂	Terränganpassning ska ske med stor hänsyn till befintlig mark. Endast mindre utfyllningar och schaktningar tillåts. Bestämmelsen syftar till att undvika stora ingrepp i terrängen så att bebyggelsen istället anpassas till omgivande landskap.
b ₃	Suterrängvåning ska finnas. Suterrängvåning i sluttande terräng ger en bättre platsanpassning och man kan således undvika utslätning av mark och göra terrängen mer avläsbar. En terrängvåning ger naturliga möjligheter att lägga in funktioner utöver bostadslägenheter.
p ₁	Minsta avstånd mellan huvudbyggnader ska vara 12 meter. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckligt avstånd mellan huvudbyggnaderna för att främja ljusinsläpp samt för att möjliggöra för en användbar utemiljö.
m ₁	Bostad ska ha tillgång till skyddad uteplats. Balkonger i gavel mot Mariebyvägen överskrider riktvärden för buller för uteplats. Skyddad uteplats behöver kompletteras på gården.
n ₁	Parkeringsytorna ska brytas upp i mindre delar. Syftet är att bryta ner skalan och omfattningen av antalet parkeringsplatser och undvika monotoni.
n ₂	Endast handikapparkering. Bestämmelsen syftar till att säkra friytan och även säkerställa parkering inom 25 från huvudentré.
n ₃	Växtbäddar ska finnas. Växtbäddar ska finnas på väl valda platser inom kvartersmark, de ska utföras med dräneringsledningar för fördröjning av 41 kubikmeter vatten och rena dagvatten motsvarande ett 2-årsregn.
n ₃	Avskärande dagvattenåtgärd ska finnas längs användningsgräns. Förslagsvis vall eller mindre dike.
d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 3200 kvm. Bestämmelsen syftar till att byggnation av sammanhållen struktur ska skapas inom området och att byggnationen inte delas upp i flera fastigheter.

a ₁	Bestämmelsen syftar till att bevara markytans genomsläpplighet för att kunna fördröja dagvatten inom området.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
a ₂	Strandskyddet är upphävt.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer, program och styrdokument

Nedan redovisas de översiktliga planer och program som berör planområdet/förslaget. Planförslaget är i linje med samtliga planer och program.

Översiktsplan, Östersund 2040

Gällande översiktsplan är Östersund 2040. Ett ställningstagande för kommunens tätorter är att kommunen bör ha planberedskap för utökad bostadsbebyggelse i centrala och kollektivtrafknära lägen för att stödja 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 resurshållning och ger korta avstånd och bättre underlag för kollektivtrafik och service.

Översiktsplanen belyser även att den fysiska planeringen ska ta hänsyn till klimatförändringarna, då dessa förväntas medföra ökade nederbördsmängder med fler intensiva regn och ökade översvämningsrisker. Tätorternas grönstruktur kan fungera som en buffert mot kraftiga regn och översvämnningar, 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 översvämningsytor 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.

Planförslaget bedöms ha stöd i översiktsplanen. Området ligger inom ett område utpekad för stadsutveckling. Goda möjligheter finns att färdas på cykel och det är gångavstånd till Brunflo centrum. Turtätheten och möjligheten att åka kollektivt behöver alltid förbättras. Förtätningen anpassas till platsens karaktär och gröna värden säkerställs.

Plan för naturmiljö och friluftsliv

Plan för Naturmiljö och friluftsliv är en bilaga till översiktsplanen Östersund 2040. Naturmiljöerna har stor betydelse för att kommunen ska vara attraktiv för boende, besökare och människor som funderar på att flytta hit. De stadsnära naturområdena och parkerna ger också möjligheter till idrott, motion, rekreation och lek. Det är viktigt för både barns, vuxnas och äldres utveckling och välbefinnande.

Planförslaget innebär att parkmark försvinner. Till följd av att parken minskas pågår diskussioner kring kompensationsåtgärder. Del av befintlig parkmark sparas. Marken omfattas av fornminnen men har även en viktig funktion för dagvatten, då den del som avses sparas sluttar mot bäcken. Bäckmiljön är viktig som spridningskorridor för växter och djur.

Plan för naturvård och park

I kommunens övergripande plan för naturvård och park, som antogs av Kommunfullmäktige 14 mars 2013, föreslås målsättningar och strategier inom flera områden för att uppnå ett hållbart samhälle.

Planförslaget erbjuder i enlighet med planen för naturvård och park, grönytor och parkmark som fortsatt kan rena dagvatten och luft, samt en begränsad hårdgjord yta för att fortsatt säkerställa lokalt omhändertagande av dagvatten.

Planen uppfyller kravet om högst 50 meter till fastighetsnära grönytor vid nybyggnation av bostäder.

Bebyggelsen placeras så att bra sol- och vindförhållanden uppnås och dagvattnet fördröjs med metoder som förskönar utemiljön. Hänsyn tas till grön-/vitstrukturen så att natur och platser för lek, sport och rekreation fortsatt finns i närområdet. Området ligger inom bebyggt område och vatten samt avloppsförsörjning. Planförslaget bedöms vara förenligt med styrdokumentet Plan för naturvård och park.

Klimatprogrammet/ klimatstrategin

Klimatprogrammet och klimatstrategin antogs av Kommunfullmäktige den 26 september 2019. En av de utpekade åtgärderna är att kommunen ska öka möjligheterna att parkera cyklar säkert både inom Östersunds tätort och vid kollektivtrafikstråk, stimulera ett hållbart byggande och föra dialog med byggherrar för att öka användningen av klimatsmarta byggnadsmaterial,

samt byggande av passivhus, aktivhus och användande av solenergi; bevaka och utveckla trädplanteringar i parker och gatumiljö med fokus på ekosystemtjänster och ekologisk kompensation samt att sträva efter att minst 25% av parkeringsplatserna vid nyproduktion ska ha laddinfrastruktur för elfordon.

Planförslaget bedöms ligga i linje med målbilderna i klimatprogrammet eftersom det innebär en förtätning i ett centralt läge med väl utvecklad infrastruktur och goda kommunikationer. Förslaget har också anpassats för att möjliggöra samt skydda viss grönstruktur i centrala Brunflo. Upplevelsen av parkstråk bevaras och återplantering av lokala biotoper uppmuntras.

Östersunds 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 staden. Planförslaget bidrar till målet genom att möjliggöra för lägenheter med hiss i Brunflo.

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.

Föreslagen detaljplan bidrar med bostäder i ett strategiskt och centralt läge med närhet till service och allmänna transportmedel samt höga kvaliteter och möjligheter att röra sig i befintliga parker och grönområden.

Planförslaget når de övergripande tillväxtmålen genom att bostadsbyggande möjliggörs i stationsnära läge med god tillgång till utvecklad infrastruktur, närhet till bussar samt ett utvecklat cykelvägnät.

Bostadskvarteret ska skapa en fysisk grund för trygghet både i den halvprivata gårdsmiljön men även ge en god överblickbarhet utanför kvarteret samt inbjuda till att röra sig till fots.

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. Enligt parkeringspolicyn räknas antalet parkeringsplatser fram utifrån bruttoarean (BTA) för användningen. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovsprövning och planläggning.

Ortsanalys Brunflo med fördjupande utredning

Under 2017 beställde Kommunledningsförvaltningen/Mark och exploatering en Ortsanalys för Brunflo. Ortsanalysen skulle ge en bild av orten Brunflo idag och peka på vad som är viktigt att ta fasta på för en

positiv utveckling på sikt. Ortsanalysen togs fram med utgångspunkt från Översiktsplan 2040. Målen i Översiktsplanen 2040 är att skapa en positiv utveckling av Brunflo med nya attraktiva bostäder, service, natur och rekreation.

Inom Brunflo samhälle finns grönområden med olika karaktär. Grönområdena hänger delvis samman så att det går att röra sig mellan dem. Parkyta sparas i planområdet och ytor sparas som är markerade med prickmark för att grönstråkssambanden ska finnas kvar i form av möjliga stigar samt trädrad.

Handelspolicy

Kommunfullmäktige i Östersunds kommun antog under 2020 en ny handelspolicy. Handel ska kunna nås enkelt och säkert av alla invånare, nya etableringar ska lokaliseras där god tillgänglighet till kollektivtrafik finns. Handelspolicyn nämner även ”vårda, laga, dela, låna” som en del av vårt framtida konsumtionsmönster och hållbarhet för klimatet. För huset gemensamma lokaler kan nyttjas för dessa behov. Användningsbestämmelse för centrumverksamhet har lagts till för att möjliggöra andra former av verksamhet. I dagsläget planeras endast bostäder.

Detaljplaner och förordnanden

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av gällande plan upprättad den 2 april 1985, B 68 Backenområdet, Viken 1:10 m fl., laga kraft den 11 mars 1986. I planen är större delen av det nu aktuella planområdet reglerat som parkmark eller plantering och en mindre del reglerat som prickmark. Diagonalt över parkmarken var en gång- och cykelväg tilltänkt för att tillgodose områdets behov. Den långsiktiga planen med parkytan var att spara denna för eventuella framtida behov av förskola.

Strandskydd

Planområdet gränsar till Gustabäcken som omfattas av strandskydd enligt 7 kap miljöbalken. Strandskydd gäller hundra meter från Gustabäcken och behöver därför upphävas på kvartersmark.

Strandskyddets syfte är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten.

Samhällsbyggnad bedömer att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet. Se vidare under avsnittet *Strandskydd sid 16*.

Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning

Kommunens bedömning är att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan utifrån någon av de omständigheter som anges i 2§, 5§ och 6§ Miljöbedömningsförordningen (2017:966).

En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömning bifogas under samrådet.

Påverkan på människors hälsa, mark, och vatten bedöms inte betydande. Påverkan från buller och ökad trafikmängd bedöms liten.

Kommunen begärde enligt 6 kap.6 § Miljöbalken (1998:808) samråd med Länsstyrelsen om ett genomförande av detaljplanen skulle antas medföra betydande miljöpåverkan. I ett yttrande 2021-05-06 gjorde länsstyrelsen bedömningen att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan och gav råd inför kommande planprocess.

Kommunala beslut i övrigt

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 miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden).

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap §6 miljöbalken. Riksintresset består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Gårdsmiljön intill planområdet är en äldre gård på en höjd med vida utblickar. Gården är av riksintresse för kulturmiljövård och även den närmsta miljön och grönskan runtomkring. Passage förbi området samt parkområde jämsides med gården på Viken 1:10 bevaras. Siktlinjer från gårdsmiljö förändras ej.

Bebyggelsestrukturen i Brunflo kommer att förändras i och med att planområdet medger högre bostadsbebyggelse än övrig bebyggelse i Brunflo. Riksintresset bedöms inte skadas av föreslagen bebyggelse.

Riksintresse för friluftsliv

Området omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap §6 miljöbalken. Planförslaget bedöms inte försvåra tillgången till friluftsområden eller Storsjöns stränder och inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, fisk. Och musselvatten, och vattenförekomster.

Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljökvalitetsnormer 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 för partiklar överskridits under två år i rad vid mätningar i gatumiljö. Kommunen har upprättat ett åtgärdsprogram med insatser för att komma till rätta med problemen, men åtgärdsprogrammet förväntas inte leda till att gränsvärdena klaras. Problemen med höga partikelhalter beror framför allt på trafiken. Eftersom partiklarna i stor utsträckning bildas vid slitage av vägbanan och inte vid förbränning, så kommer den pågående övergången till elbilar och renare bränslen inte kunna lösa våra problem med luftkvaliteten.

Planförslaget innebär fler transporter per bil och därmed också mer utsläpp av skadliga partiklar, dock inte i så hög grad att miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas. Bedömningen i det här fallet är att förhållandena lokalt snarast är jämförbara med urban bakgrund och att miljökvalitetsnormer för luft sannolikt inte överskrids där idag eller riskerar att överskridas till följd av ett genomförande av planförslaget.

Planförslaget innebär fler transporter per bil och därmed också mer utsläpp av skadliga partiklar, ökningen bedöms dock bli marginell.

Vatten

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

Planområdet ligger i nära anslutning till Storsjön i en sluttning som är recipient för avrinning inom området. Området är ett bostadsområde utan kända mark- eller grundvattenföroreningar i anslutning till planområdet. Området behövs inte för att rena vatten från exploateringar högre upp i området. Strömningsförhållanden kommer att öka men avrinningsområdena kommer att vara desamma som innan genomförandet av planen. I planen regleras andel hårdgjord yta för att bibehålla en fortsatt god infiltration.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Befintliga mark och vegetation

Terrängen för föreslagen kvartersmark sluttar mot sydväst. Befintlig yta består av allmän platsmark PARK. Det är en slaghacksyta där gräset klipps en gång om året, gräset hackas sönder och gräsklipppet får ligga kvar. Området består av en öppen yta som har enstaka buskar och träd.

Påverkan på mark och vegetation

En öppen parkyta bebyggs till förmån för bostadsbebyggelse. Utblickar mot Storsjön försvinner men upplevelsen av parklandskap utmed Mariebyvägen kan bevaras genom att några utvalda träd fortsättningsvis står kvar på parkmark. Bevarad parkmark kommer fortsättningsvis att vara sammanhängande.

För att träden inte ska skadas i byggskedet ska stammarna skyddas mot mekaniska skador med hjälp av plank eller likvärdigt skyddsmaterial. Hänsyn ska också tas till trädets ”droppzon”. Droppzonen är den mark under trädkronan som nås av vattnet som droppar ner från denna. Inom ”droppzonen” som varierar med trädkronans storlek finns merparten av det rotsystem som trädet behöver för att överleva. För att skydda träden bör man undvika att gräva, att fylla med jordmassor eller kompaktera marken (t.ex. av tunga maskiner) inom droppzonen.

Det är viktigt att bevara samtliga träd i dungarna då de inhyser en större bredd småbiotoper i sin befintliga form än då de gallras.

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att synliggöra den nytta människan får från naturen helt gratis. Stödjande, reglerande, försörjande, och kulturella ekosystemtjänster finns i området.

Detaljplanen innebär påverkan på ekosystemtjänster i området.

Stödjande ekosystemtjänster finns: Förutsättningarna för biologisk mångfald kommer att försämrats något då naturmark tas i anspråk. Dock kommer parkmark att sparas och en ny trädrad av sälj, asp, hägg eller rönn att planteras och samlingar av träd att sparas vilket ger goda förutsättningar för den biologiska mångfalden i området.

Reglerande ekosystemtjänster finns: Gräsyten infiltrerar vatten och renar vatten vid extremregn. Till viss del huserar även pollinerare inom planområdet eftersom gräset endast slås en gång/år. Träd inom parkmark och nyplanteringar inom kvartersmark verkar temperaturreglerande och erbjuder skugga och visst vindskydd i närområdet. Växterna förhindrar också erosion, lockar bin och andra pollinerande insekter och bidrar till fröspridning. Växtligheten stödjer också bildande av ny jord och syresätter luft som bidrar till kretsloppet och den biologiska mångfalden.

Parkmarken närmst bäcken sparas och kan utvecklas med mer växtlighet/träd och fungera reglerande genom att filtrera luft samt bidra till ytterligare fördröjning av dagvatten mot bäck.

Genomsläppliga ytor, såsom gräsmattor, planteringar eller armerat gräs/betong istället för asfalt är viktiga för att kunna fördröja dagvatten och förhindra översvämningar av fastigheter och anläggningar nedströms. Vid kraftiga regn kommer vattnet rinna av ytligt och inte infiltreras, även om det

är grus eller betongarmering. Vid "normalregn" är begränsning av hårdgjord yta en förutsättning för hur väl regnet kan omhändertas.

Ekosystemtjänster blir generellt starkare med lokal artsammansättning där de ekologiska sambanden mellan arterna har utvecklats genom evolutionen. Enligt ÖP 2040 ska exploaterad parkmark kompenseras. Exploatören uppmuntras ersätta det som tas ned och vid markplantering plantera i huvudsak sälj, hägg, rönn och asp.

I dagsläget finns även *kulturella ekosystemtjänster* på plats. Här upplever man utblickar, rastar hunden samt genar till busshållplatsen. Avsikten är att man på ett smidigt sätt även fortsättningsvis ska kunna ta sig till busshållplatsen gång- eller cykelledes. Trottoar anläggs utmed Sjövägen och gång- och cykelbana i parkstråk längs Mariebyvägen.

Kompensationsåtgärd föreslås eftersom parkmark bebyggs.

Kompensationen består av att höja kvaliteten på resterande parkmark, norr om den nya bebyggelsen. En trädgårdsliknande park föreslås där det ännu finns rester av uthus och en del trädgårdsväxter. Här kan "Brunflos fruktlund" eller en "sinnenas trädgård" skapas, med fruktträd, bärbuskar och ev. blomning. Pergola och sittplatser inom den gamla husgrunden möter behovet av mer vårdade parker i Brunflo, och blir till gagn för boende i det nya kvarteret.

Växtligheten bidrar också till stadsgrönska som ökar upplevelsen av hälsa, välbefinnande och mental återhämtning. Både på parkmark och kvartersmark är avsikten att återplantera lokala växtarter även om den allmänna tillgängligheten minskar till viss mån.

Planområdet innehar inte *försörjande* tjänster idag men det är fullt möjligt att erbjuda odlingsmöjligheter både inom kvartersmark och på parkmark.

Den kulturella ekosystemtjänsten av yta att rasta hunden på kan kompenseras genom att fortsatt behålla tydliga stråk genom allmän plats park.

Kvartersmark kan delvis fortsättningsvis behålla befintlig karaktär och biodiversitet med hjälp av återplantering av lokala arter inom kvartersmark samt parkmark.

Upplevelsen av parkområde kommer fortsättningsvis att finnas närmst Mariebyvägen med hjälp av att träd sparas och planteras och ett visst avstånd hålls från Mariebyvägen. Bebyggelsen kommer inte att bestå av tät byggnadsstruktur utan kommer att lämna luft mellan huskropparna.

Vattenrening och infiltration kommer till viss del att försvinna i området men genom att hålla nere andel asfalt och istället lägger in armerat gräs så kommer delar av vattenflödet fortfarande kunna infiltreras /fördröjas.

Inom planområdet kommer en öppen dagvattenlösning att finnas i det sydvästra hörnet.

Jordbruksmark

Planområdet brukas ej för jordbruk idag men föreslagen användning hindrar framtida brukande av marken. Möjligheten finns dock fortsättningsvis för mindre odlingslotter.

Strandskydd

Planområdet ligger inom strandskyddsområde för Gustabäcken, som avgränsar planområdet mot norr.

Strandskyddets syften är 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).

Samhällsbyggnad bedömer att ianspråktagande av området innebär begränsad påverkan på strandskyddets syften, främst gällande påverkan på växt- och djurlivet och att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken.

Det särskilda skäl (7 kap. 18 c-e §§ MB) utifrån strandskyddets syften, som kommunen bedömer föreligger för upphävande av strandskyddet är 7 kap 18c § punkt 5, 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. Planen tillgodoser behovet av ökat bostadsbyggande i centrala Brunflo med tillgängliga lägenheter i strategiska områden med närhet till service och kollektivtrafik och är en del av kommunens bostadsförsörjning.

Utvecklingen av Brunflo har under många år stått stilla. 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 regionaltåg. 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. Översiktsplanen anger att kommunen ska sträva efter en blandad bebyggelse, en mångfald av boendetyper samt förtätning på ett bra sätt. Planområdet tillgodoser dessa behov, då exploateringen innebär ett tillskott av tillgängliga lägenheter i tätort med ytterst få sådana. Området har även stöd i översiktsplanen då det har goda förutsättningar för hållbara transporter.

Utöver översiktsplanen tar planförslaget även stöd i *Strategi för bostadsförsörjning 2021–2025*, som anger 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 uppstart av aktuellt planarbete uppstartades även arbetet med att ta fram ytterligare två detaljplaner inom Brunflo. Inom Brunflo-Änge 1:144 m.fl. prövades möjligheten att uppföra kontor och bostäder i form av flerbostadshus, friliggande småhus eller radhus, parhus och kedjehus. Inom Brunflo-Viken 1:80, möjliggjordes bostadsbebyggelse i form av kedjehus, parhus eller radhus.

Varje plan har föregåtts av en lämplighetsprövning för att utreda vilken typ av exploatering som lämpar sig bäst inom respektive område.

För Brunflo-Viken 2:25 m fl har bedömningen varit att området lämpar sig särskilt väl för bostäder i form av flerbostadshus till följd av sitt strategiska stationsnära och attraktiva läge med utsikt. Ett genomförande av detaljplanen innebär en förtätning av befintlig bebyggelse och kan försörjas genom befintligt infrastrukturnät. Utvalda områden som prövades 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 kollektivtrafik.

Planförslaget innebär ett tillskott av flerbostadshus med hiss. Ett tillskott som kan medföra en flyttkedja för boende i Brunflo och möjliggöra att befintlig service både kan bibehållas och utvecklas.

På plankartan regleras upphävt strandskydd. Upphävt strandskydd gäller 35 meter in på kvartersmarken. Under planarbetet har områdets betydelse för strandskyddets syften vägts mot det allmänna intresset av bostäder enligt 4 kap. 17 § PBL. Strandskyddet föreslås endast upphävas i de delar av planområdet där det bedöms nödvändigt för att möjliggöra att bostäder kan byggas.

Planbestämmelserna främjar en byggrätt med fler antal våningar och som därmed tar mindre markyta i anspråk än om byggnationen hade varit lägre och brett ut sig över större del av kvartersmarken. Parkyta kommer fortsatt att finnas kvar. Marken inom det område som planläggs som kvartersmark lutar från bäcken och påverkar således inte avrinningen till bäckområdet.

Vattendraget planläggs som allmän plats, Park, och ett avstånd om 65 meter hålls mot kvartersmarken. Inom parkmark ska vegetation bibehållas för att säkerställa dess värden i form av exempelvis skuggning och biologisk mångfald. Miljön och kvalitén på parkmarken närmast bäcken kommer att kunna höjas genom att ianspråktagande av parkmark leder till kompensationsåtgärder som kan lyfta bäckmiljön ytterligare.

Utmed befintligt bäckområde löper grönstråk inklusive cykelväg på ena sidan och en lite brantare bäckravin på den andra. Människor och djur kommer fortfarande att kunna röra sig utmed bäcken och i dess närmiljö. Den

allmansrättsliga tillgängligheten till bäcken samt livsvillkoren för växt- och djurliv bedöms fortsatt vara god.

Bäckens betydelse för strandskyddets syfte bedöms vara relativt begränsad. De strandskyddsvärden som bäcken skapar är främst biologiska, kopplade till vattenförekomsten, men den bidrar även med upplevelsevärden. De värden som bäcken har bedöms, på grund av att bäcken är av begränsad storlek, vara kopplade till själva bäcken och bäckfåran med angränsande parkmark. Bäckens södra sida inom planområdet har en brantare ravinkant och en mer begränsad tillgänglighet än bäckens norra sida som ligger utanför planområde och där tillgången känns mer naturlig. Bäcken 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 250 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 bäcken inte kommer påverkas negativt av exploateringen då ett skyddsavstånd om 65 meter hålls mot kvarteretsmarken. Inom denna skyddszon ska vegetationen bibehållas och utvecklas för att säkerställa dess värden i form av skuggning och biologisk mångfald.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte 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 kollektivtrafiknära läge 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.



Parkmark

Riskavstånd farligt gods

Området ligger inom riskhanteringsavståndet från väg och järnväg, då avståndet är mer än 150 meter bedöms risknivån förknippad med farligt gods tillräckligt låg. Farligt gods färdas ej på Mariebyvägen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig mätning av markradon har utförts i två punkter, mättningsresultat redovisas i Markteknisk undersökningsrapport Sweco Sverige AB 2021-05-21(MUR), bilaga. Karakteristiska värden för jordens tunghet, hållfasthet- och deformationsegenskaper har bestämts med ledning av utförda hejarsonderingar, erfarenhetsvärden samt SIG Information. Med hänsyn till rådande geotekniska förhållande så föreligger det ingen risk för ras eller sättning om förutsättningar enligt kap 11 följs.

Området klassas som normalradonmark. Grundläggning ska ske radonskyddat.

Geotekniska förutsättningarna inom det undersökta området bedöms vara gynnsamma för planerad byggnation och grundläggningsnivå men i detta skede kan bara allmänna rekommendationer ges. Tyngre konstruktioner grundläggs på förekommande bottenmorän eller på packad fyllning ovan berg. Jordlagren utgörs av måttligt – mycket tjällyftande jordar. Grundläggning ska därför utföras frostskyddat. Grundläggning får ej ske på tjälad eller störd jord.

Förekommande berg består av lerskiffer som bedöms kunna svälla då det reagerar med syre. Om grundläggning av byggnader sker närmare bergets överyta än 0,5 m ska urgrävning till bergnivån utföras och bergytan ska isoleras mot svällning enligt bilaga1 ” Isolering mot svällande lerskiffer”.

Mätning av grundvattenrör har bara skett en gång. Grundvattennivån ska förväntas variera med årstider och nederbörd. Grundvattenavläsning bör ske under en längre tid.

Utifrån ovanstående bedömer Samhällsbyggnad 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.

*Kulturmiljö**Kulturhistoriskt värdefulla miljöer*

Planområdet gränsar till den kulturhistoriska gården och lämningar från ”Viken”



Den första bilden är en karta från 1800-talet, den andra ett flygfoto från 1963 och den tredje från 2008.

Fornlämningar

En arkeologisk undersökning genomfördes av Jamtli under hösten 2021.

Utredningen omfattade arkivstudier (kända fornlämningar och historiska kartor), kartering och metalledetektering samt sökschaktning. Karteringen påvisade tre stenansamlingar. Stenansamlingarna har tolkats som sentida röjningsrösen, d.v.s. att man i modern tid har röjt undan äldre, mindre rösen. Eftersom ingen fornlämning kunde konstateras förekomma inom utredningsområdet rekommenderas inga vidare åtgärder före en eventuell exploatering.

Yngre kartor och flygfotografier visar att tomten inom utredningsområdet var bebyggd vid 1900-talets mitt. Ett bostadshus samt en ekonomibyggnad kan ses på ett historiskt flygfoto från 1960.

Bebyggelse

Föreslagen användning innebär en förtätning med mer folk i rörelse i centrum och fler personer som bor nära service.



Genaste vägen till busshållplatsen och Brunflo centrum. Hundrastningsyta



Utsikt mot Storsjön

Befintlig bebyggelse

Planområdet kantas av hyreslägenheter från tidigt 1970-tal i sluttning mot Storsjön. Hyreshuslängor är i brunt tegel med en färgskala med dova murriga färger och vita fönsterfoder. Byggnaderna har viss barriäreffekt mot Storsjön och placeringen av husen är i sluttningsläge med tydliga smala raka siktlinjer i riktning mot Storsjön. Möjligheten att nyttja sluttningslägen för utsikt redan från plan två inom planområdet är goda. Sammanhängande garagelängor samt parkeringsytor i riktning mot planområdet försvårar skapandet av en tilltalande gatumiljö samt utemiljö i markplan.



Mariebyvägen med planområdet till höger i bild.

Skolan på motsatt sida Mariebyvägen är en tegelbyggnad från tidigt sjuttiotal väl inbäddad i uppvuxen grönska. Området har fornminnen i marken och stora ytor för bollsport och annan rekreation.



Sjöviksvägen i riktning mot Mariebyvägen samt gården på Viken 1:10.

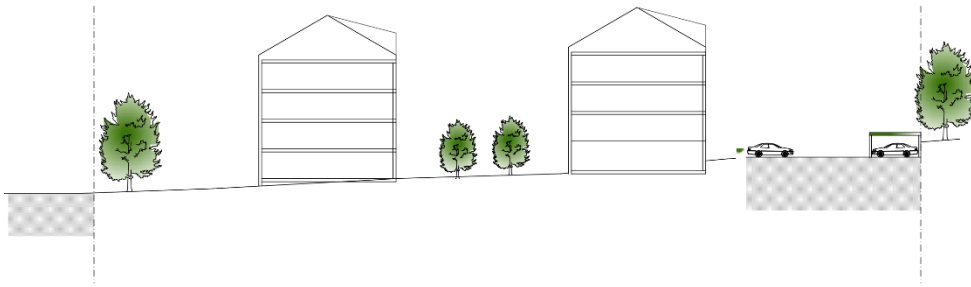
Befintliga plats/platser

Idag består planområdet av parkmark. Intill befintlig gårdsbildning står uppvuxna träd och buskar som är en lekmiljö för barn. På den mer öppna ytan rastas hundar och fotgängare genar över gräsytan för att nå busshållplatsen på Mariebyvägen.

Utformning

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse förväntas anpassas till omgivningen genom att låta landskapsformen ligga kvar och plocka upp en varm kulör från kringliggande bebyggelse. Planen möjliggör bostadsbebyggelse som är högre än övriga byggnader i Brunflo.



Sektion pekar åt nordväst.



Illustrationsplan förslag.

Detaljplanen ska möjliggöra byggnation av bostäder inom en kategori som inte finns i Brunflo i dagsläget, i detta fall mindre lägenheter som möter upp bostadsbehovet för unga. Det är lämpligt att skapa omsorgsboende i form av gruppboestad, så kallat LSS-boende, exempelvis i de två första våningarna. Planen reglerar bruttoarean på de nya byggnaderna och begränsas av antalet parkeringsplatser samt tillgång till friyta inom planområdet.

Planbestämmelser styr fönster på gavlar, vilket tillför trygghet till utemiljön.

Gemensamma lokaler interiört och/eller platsbildning exteriört hjälper till att göra boende på mindre yta mer hållbar över tid. Gemensamma lokaler kan bestå av samlingslokal/festlokal eller andra utrymmen som innehåller exempelvis snickerimöjligheter för att laga och bygga av det man har istället för att konsumera nytt. Gemensamma lokaler kan även vara utrymmen där boende kan valla skidor/laga cykeln eller en gemensam tvättstuga. Detta möjliggör handelspolicyn 2020 som nämner ”vårda, laga, dela, låna” som en

del av vårt framtida konsumtionsmönster och hållbarhet för klimatet. Gemensamma lokaler kan också ha andra funktioner om byggnaden kommer att användas för LSS-verksamhet under en tid.



Vy från järnvägen.

Gestaltning

Planområdet möjliggör bostadsbebyggelse som höjer sig över befintlig bebyggelsestruktur i Brunflo och skapar en ny siluett. Stadsbilden kommer att förändras och kvarteret kommer att bli ett landmärke i Brunflo där byggnationen i övrigt är förhållandevis låg. Gestaltningen är extra noga när stadssiluetten kan påverkas. Byggnadens detaljering behöver vara påkostad, färgsättningen genomtänkt, entréer, balkonger och räcken ska ha god arkitektonisk utformning och materialverkan. Omsorg om detaljerna ger en mer trivsamt utemiljö och en ökad vilja att nyttja platsen.

Avsikten är att balkongerna ska utföras så att bakomliggande fasader är tydligt avläsbara som bebyggelsens huvudfasader.

Balkongers utförande behöver vara väl övervägda. Balkongräcken görs med fördel lätta och genomsiktliga för att underordna sig byggnaden som helhet, t ex som pinnräcken eller motsvarande lösning med väl avvägda dimensioner. Djupa inglasade balkonger riskerar upplevas som stora egna volymer. Balkongers undersida bör målas i en kulör som ansluter till fasadens.

Balkongernas djup begränsas till 1,6 m och bostadshusens gavelfasader är inte bredare än 12 m.

Bebyggelsen i Brunflo har genomgående i huvudsak varma kulörer, för ny bebyggelse regleras därför att minst 20% av byggnaden ska ha en varm kulör. Byggnaderna föreslås färgsättas med en monokrom färgsättning där sockeln går ton i ton och balkongerna får en accentfärg.

Om fasadelement medför skarvar bör de döljas alternativt hanteras som en del av utformningen i form av materialbyten. Fasad ska utformas utan

synliga elementskarvar och modulskarvar, alternativt ska fasader ha en tydlig mönsterverkan inom vilken dessa inarbetats.

Planen reglerar att största byggnadsarea är 330 kvadratmeter per sammanhängande byggnad. Största byggnadsarea är 200 kvm för komplementbyggnad och största bruttoarea är 2800 kvm.



Vy nerifrån mot det bakre huset.



Vy nerifrån Mariebyvägen.



Vy från grannfastighetens potatisland.



Vy från intilliggande gård.



Vy från parkeringen.

Bestämmelse finns angående suterrängvåning. Suterrängvåning i sluttande terräng ger en bättre platsanpassning och gör terrängen mer avläsbar.

Nya platser

Det aktuella kvarteret ligger centralt i Brunflo som får anses vara både en förort till Östersund och en egen tätort med egen service.

Strukturen inom planområdet ska inge en känsla av gemenskap för de boende vilket kräver en kombination av gemensamma utrymmen interiört och exteriört.

Kvartersmarken ska ha gott om halvprivat yta omsorgsfullt utformad och reserverad för de boende mellan husen i markplan.

Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig inom användningsområdet.
Armerat gräs/betonggräs förordas.

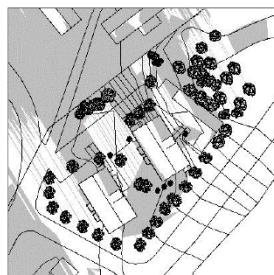
Sol och skuggning

Den södra av de två tillkommande byggnaderna kommer till viss del att skugga bostadsgården i ett par timmar varje eftermiddag stora delar av året. Däremot kommer solen att nå gården förmiddag och kväll. Avståndet mellan byggnaderna är i illustrationen placerade så att byggnaderna ej påtagligt skuggar varandra. Ett minsta avstånd mellan byggnaderna regleras till 12 m. Skuggning av tillkommande bebyggelse berör ej intilliggande fastighet.

21 JANUARI



0800



1000



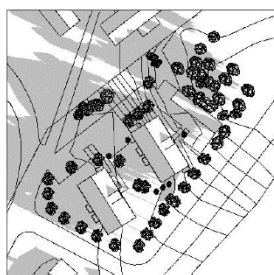
1200



1400
21 MARS



1600



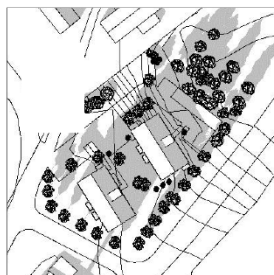
0800



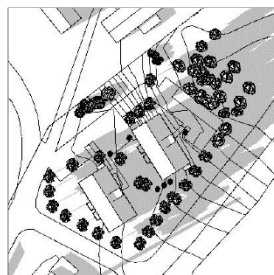
1000



1200

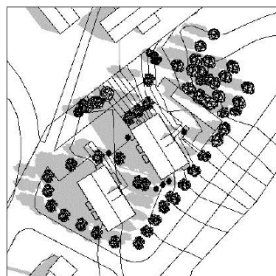


1400

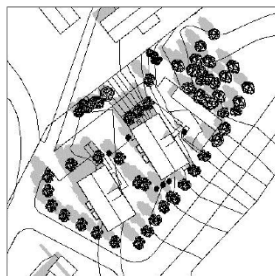


1600

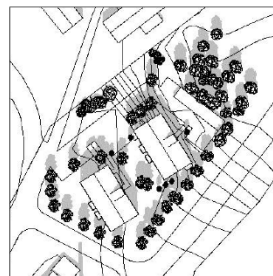
21 JUNI



0800



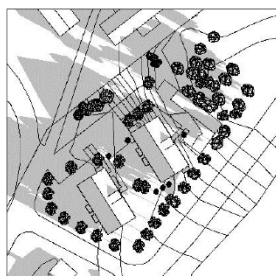
1000



1200

1400
21 SEPTEMBER

1600



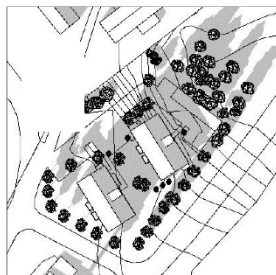
0800



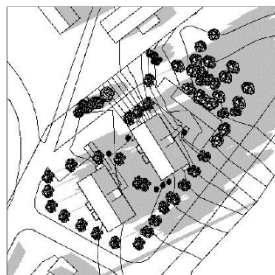
1000



1200



1400



1600

Service

Föreslagen användning ger möjlighet till bostadsnära kommunal service, förskola och skola.

Planområdet är centralt placerat i Brunflo med goda förutsättningar att ta sig vidare med buss in till Östersund. Skolor från förskola till och med högstadienivå finns på gångavstånd. Skolorna ligger inom rimligt avstånd, och klarar gränsavstånden mellan hem och anvisad skola utan att skolskjuts behöver erbjudas (2 km för barn upp till åk 3). För åk 4-6 gäller max 3 km och för åk 7-9 gäller max 4 km. (ej fågelvägen)

Närmaste väg till anvisad skola är på andra sidan Mariebyvägen. Tunnel under väg finns men en genare väg är att korsa Mariebyvägen intill planområdet. Övergångsställe föreslås för tryggare skolväg. Övriga gång- och cykelvägar till anvisade förskolor är trygga och säkra.

Planområdet har god tillgänglighet till dagligvarubutik inom 1 km.

Mötesplats såsom bibliotek finns inom 500 m från planområdet.

Planområdet och läget för bostäder får anses som god ur ett jämställdhetsperspektiv.

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.

Tillgängligheten är god för gående, cyklister, bilister och resande med kollektivtrafik. Mariebyvägen breddas med en trottoar för att skapa en fortsatt god tillgänglighet till busshållplats. Likaså säkras en allmän gångpassage genom kvartersmark. Den diagonala stig som löper över området idag ersätts med en gång- och cykelväg utmed Mariebyvägen som leder fram till närmsta busshållplats.

Föreslagen användning rymmer en barnvänlighet i möjligheten att själv ta sig från bostaden till närliggande lek- och skolområden utan att korsa hårt trafikerade gator eller gator med höga hastigheter. En planskild korsning leder cykelvägen under Mariebyvägen över till skolområde. En ny cykelväg samt nytt övergångsställe föreslås över Mariebyvägen i anslutning till planområdet.

Plats för angöring och handikapparkering kan anordnas inom 25 meter från varje entré. Även plats för lek och utevistelse finns. Nivåskillnaderna på tomten bör anpassas så att de inte blir ett tillgänglighetshinder.

Friytor

Lek och utemiljö

Fysisk aktivitet är en förutsättning för en god fysisk, mental och social hälsoutveckling. Människors hälsa formas i samspel mellan individuella förutsättningar och den omgivande sociala miljön. Barn och äldre är särskilda grupper som vinner på nära tillgänglighet. Det är av stor vikt att ge barn och ungdomar möjlighet att få eget utrymme för kreativitet och eget skapande i olika verksamheter för att skapa trygga och goda uppväxtvillkor samt en meningsfull fritid. Lekplatsen är inte bara en fysisk miljö utan

framför allt en social miljö för barn där många hittar sina kamrater som sedan följer en långt upp i åren. Barn med funktionshinder går dock ofta miste om den möjligheten då lekplatser ofta inte är tillgängliga för dem.

Riktlinjen från ÖP 2040 med ett gränsvärde om 50 meter till gröna miljöer uppfylls. WHO rekommenderar högst 300 m till ett större grönområde vilket också uppfylls. Del av planområdet planläggs som parkmark.

Rekreation och idrott

Områden för motion och rekreation finns inom eller i närheten till planområdet. Både vandringsleder, skidspår och stadsnära skog ligger inom 300 meters avstånd.

Skolgården tvärs över gatan har område för rekreation. Promenadstråk finns utmed vattnet 200 meter från planområdet samt utmed bäcken i planens anslutning. Grön- och vattenområden bevaras och planeras utvecklas för god tillgång för alla.

Gator och Trafik

Enligt kommunens klimatstrategi ska de fossila koldioxidutsläppen minska med 100% till 2030 i Östersunds kommun. Färdmedelsfördelningen i Östersunds tätort ska vara 40% bil, 20% kollektivtrafik och 40% aktiva transporter (gång, cykel) år 2030.

Detaljplanen bidrar till att nå klimatstrategins mål gällande ett fossilbränslefritt och energieffektivt 2030 genom goda förutsättningar för miljöanpassade transporter. Planområdet ligger på gång- och cykelavstånd till centrum, järnvägsstation, nära anslutning till kollektivtrafik samt ett väl utvecklat gång- och cykelstråk där detaljplanens förslag om trottoar utmed Mariebyvägen, samt cykelställ och goda möjligheter att ta väl hand om sin cykel inom det tillkommande bostadskvarteret.

Gång- och cykeltrafik

- Gång- och cykelvägarna är säkra, tillgängliga och ger gena vägar till busshållplats samt övriga vägnätet.
- En gång- och cykelväg kommer att dras längsmed Mariebyvägen, med dike och trädrad som avskiljare.

Kollektivtrafik

En busshållplats finns längs Mariebyvägen, inom 300 meter från den nya bebyggelsen. Busskurerna är genomsiktliga och upplevs därför som trygga. Inga buskage är närmre busshållplatsen än 10 meter. Detaljplanen bidrar till att målet om ej längre än 300 m till busshållplats uppnås. Detaljplanen uppfyller målet om att ny bebyggelse ska uppföras i kollektivtrafiknära läge.

Parkering, varumottag och utfarter

Behovet av parkeringsplatser kan förres i markplan. Antal parkeringsplatser som ryms inom kvartersmark på ett tillfredsställande sätt motsvarar antalet p-platser som krävs enligt kommunens p-policy för 2800 BTA. Parkering för rörelsehindrade går att ordna inom 25 m från alla entréer och lutningen på förflyttningssvägen mellan bilplatsen och entrén får ej överstiga 1:50. Cykelparkeringar går att anordna med god kvalitet. Plats finns för skärmtak/cykelförråd.

Bestämmelsen ”ej parkering” står där parkering ej är önskvärt på grund av friyta, dagvattenhantering eller bevarande av grönska.

Verksamhet	Zon 1	Zon 2	Zon3	Zon 4
FLERBOSTADSHUS				
Cykel				
Boende och besökare (varav inomhus)	35 (20)	35 (20)	35 (20)	25 (15)
Bil				
Boende	5,2	7	8	9
Besökare	0,8	1	1	1
Max markparkeringar	6	8	-	-
VÄRDBOSTÄDER (GRUPP- OCH ÄLDREBOENDE)				
Cykel				
Boende (varav inomhus)	6 (3)			
Anställda	2			
Besökare	3			
Bil				
Boende	1			
Anställda och besökare	1,5			
STUDENTBOSTÄDER				
Cykel				
Boende (varav inomhus)	52 (16)			
Besökare	3			
Bil				
Boende	3,5			
Besökare	0,5			
KONTOR				
Cykel				
Anställda	22	22	22	17
Besökare	3	3	3	2
Bil				
Anställda	6	7	8	9
Besökare	1	1	1	1
Max markparkering	7	8	12	-
HANDEL OCH ÅRDIS SERVICE				

Utdrag ur Östersunds kommuns parkeringspolicy

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Brandvatten

Brandpost finns med möjlighet att ta ut 20 l/s inom rimligt avstånd.

Uppställningsplats för bärbar stegutrustning för räddningstjänsten finns. Däremot kan utrymning av byggnad över 11 meter ej lösas med hjälp av räddningstjänstens stegbilar. Istället föreslås brandsäkra trapphus med klassning TR1 eller TR2.

Den nya bebyggelsen nås enkelt från befintligt vägnät. En plan yta för räddningsfordon går att tillskapa på fastigheten så nära entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel och bärbara stegar mer än 50 meter.

Vid placering av komplementbyggnader och planering av mark bör man se över räddningstjänstens krav så att det går att nå fram med utrustning på ett tillfredsställande sätt gällande lutningar, kurvradier samt för att kunna tillskapa en plan yta för placering av brandstege. Brandskyddskraven enligt BBR kan och ska uppfyllas.

Det är fastighetsägaren som är ansvarig för att räddningsvägar är framkomliga.

I det fall det är aktuellt med LSS-boende inom fastigheten ska byggnaden uppfylla BBR:s krav på denna typ av verksamhet. En fullständig brandskyddsbeskrivning ska upprättas av brandkonsult för att bifogas i bygganmälan/bygglovansökan.

Att beakta inom brand vid LSS boende är utformningen av brandlarm, sprinklersystem samt övrigt brandskydd.

Buller

Under hösten 2022 utfördes en trafikmätning på Mariebyvägen. Skyltad hastighet på Mariebyvägen är 40 km/h och medelhastigheten uppmättes till 47 km/h. Av de bilar som passerade överträdde 76% den skyltade hastigheten. Andelen tung trafik uppmättes till 7,9 %, av den totala trafiken. Enligt beräkningar kommer bullernivån vid den nya bebyggelsens fasad uppgå till ca 54,6 dB (A) och maxnivån till 74,6 dB (A).

Under hösten 2023 utfördes en bullerutredning (WSP Akustik 231208). Beräkningar gjordes även för prognosår 2040 från vägtrafik och nuläge för industribuller från panncentralen.

Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå beräknas uppfyllas vid samtliga fasader. Det betyder att det inte finns några hinder från bullersynpunkt för att uppföra bostäder. Planlösning på de planerade bostäder behöver inte anpassas efter bullret. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå överskrids på ett antal fasader för de planerade bostäder. Balkonger i dessa lägen överskrider då riktvärdena för uteplats enligt

Krav ställs på tyst uteplats eftersom bullernivåerna överskrider 50 dBA ekvivalent nivå och 70 max.

Det finns ytor i markplan som uppfyller riktvärdena och därmed möjliggör för att anordna gemensamma uteplatser i markplan som uppfyller riktvärdena.

Beräkningar visar att ljudnivå från panncentralen vid nyplanerade bostäder och fasader som vetter mot panncentralen uppgår som högst 39 dBA

ekvivalent ljudnivå och 42 dBA maximal ljudnivå nattetid (22–06). Detta innebär att riktvärdet motsvarande Zon A enligt Boverkets rapport klaras.

Parallellt med framtagande av detaljplan byggs en ny transformatorstation intill panncentralen. En ny mätning krävs i samband med bygglov för att säkerhetsställa att riktvärdet fortsatt uppfylls.

Radonförekomst

Radon mättes i samband med geoteknisk utredning (Sweco 2021-05-21) Området klassas som normalradonmark. Grundläggning ska ske radonskyddat. Mätningen i undersökningen är generell och lokala variationer kan förekomma inom planområdet. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Förorenad mark

Området har varit ängsmark och ett bostadshus har stått på höjden. Ingen verksamhet med risk för föroreningar har varit verksam inom planområdet eller uppströms.

Störningar

Risk för störning i form av lukt, utsläpp, vibrationer eller buller bedöms vara begränsad. Cirka 50 meter sydväst om planområdet finns en panncentral. Panncentralen genererar inte buller i den utsträckning att riktvärdena för industribuller riskerar att överskridas.

Trygghet

Bestämmelser som påverkar människors upplevda trygghet i närmiljön är krav som är ställda på viss genomsiktlighet på entrépartier samt krav ställda på att fönster ska finnas även mot gavlar.

Övriga uppmaningar vad gäller trygghetsaspekter i en boendemiljö såsom som eventuellt kan komma att ha LSS-boende som användning alternativt många ensamhushåll:

- Genomtänkt placering av komplementbyggnader
- Genomsiktlighet hissar
- Genomsiktlighet vid byggnadens entréparti
- Fönster på byggnaders gavlar så att uppsikt över utemiljön är möjlig



Referensbilder, uppglasad entré samt fönster på gavlar.

Material, ytor samt skötsel spelar roll vad gäller upplevelsen av trygghet. En ostädad miljö som signalerar att den inte omhändertas ökar även otryggheten. De exteriöra byggnadsmaterialen ska åldras vackert eller vara av ett material som kan omhändertas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Utbyggnad för VA finns i området. Tillräcklig kapacitet finns i befintligt nät/anläggningar samt i Gövikens reningsverk.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (WSP 2024-06-04) Utgångspunkten är att motsvarande ett 2-årsregn ska kunna fördröjas inom den nytilskapade fastigheten och 20-årsregn inom planområdet samt skyfall avledas på ett säkert sätt. Vid flödesberäkningar används en klimatfaktor på 1,25 för att skapa större marginal mot framtida klimatförändringar. I första hand ska dagvatten omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar.

Dagvattenhantering i kvartersmark vid 2-årsregn, både fördröjning och rening, föreslås ske i växtbäddar. Utgångspunkter för hantering av 20-årsregnen är att nyttja områdets naturliga rinnstråk och lågpunkter för att skapa ytor för dagvattenfördröjning. Avsikten är att i första hand höja upp marken och anlägga mindre vallar istället för att schakta och göra ingrepp i marken. Befintlig vegetation bör om möjligt bevaras och nyttjas för att skapa vegetationsklädda torrdammar. Träden i området ska i möjligaste mån bevaras. Befintligt dike i sydöst bevaras men smalnas av.

Markens förutsättningar

Dagvattenlösningar ska anpassas till exploateringen och områdets reningsförutsättningar med en genomförande- samt konsekvensbeskrivning för fastighetsägare och andra berörda.

Planområdet innefattar en höjdpunkt där vattnet från allmän plats PARK kommer att rinna ner mot Gustabäcken och vidare ner till recipienten Storsjön. Resten av planområdet som består av kvartersmark kommer rinna av mot planområdets sydvästra hörn där fördröjningsanläggning behöver finnas.

Enligt SGU:s genomsläpplighetskarta (SGU, 2023) bedöms genomsläppligheten vara låg i södra och norra delen av planområdet där jordarten består av moränlera/lerig morän, och hög i centrala delen av planområdet där jordarten bedöms bestå av isälvssediment.



Inom planområdet varierar förutsättningarna för infiltration, se karta ovan. Genomsläppligheten är låg där svackzon är föreslagen, medan genomsläppligheten är högre i övre delar av kvartersmarken.

Förslag på dagvattenhantering och skyfallshantering

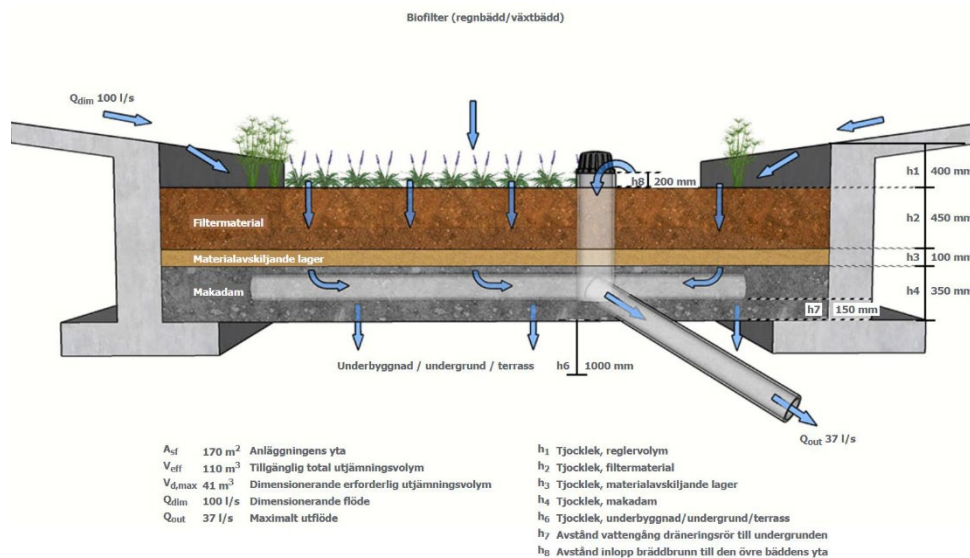
Nedanstående bestämmelser säkerställer att dagvatten tas omhand inom planområdet utan att riskera nedströms liggande byggnader:

- Planen reglerar att minst 50% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig.
- Växtbäddar ska finnas på väl valda platser inom kvartersmark, de ska utföras med dräneringsledningar för fördröjning av 41 kubikmeter vatten och rena dagvatten motsvarande ett 2-årsregn.
- Planen reglerar att fördröjning av dagvatten ska finnas i sydvästra hörnet på allmän plats. Förslagsvis fördröjs vattnet ytligt i en svackzon med maxdjup på 0,3 m alternativt med hjälp av en vall eftersom ytan ligger ovanpå ledning. Ytan ska fördröja 20-årsregn och kunna hantera 34 kubikmeter vatten.
- Det befintliga vägdiket längs Mariebyvägen som avleder vatten från Mariebyvägen ersätts med ett avsmalnat dike och en trädrad i och med exploateringen. Syftet är att hantera fördröjning av 20-årsregn och samsas med trädrad och gång- och cykelväg i samma parkremsa. Diket hindrar dagvatten att nå kvartersmarken och vattnet leds mot befintlig trumma söder om planområdet och sedan vidare till recipient. Diket fungerar även som skyfallsled.

- Avskärande dagvattenåtgärd ska finnas längs användningsgräns på parkmark. Syftet med bestämmelsen är att ett avsmalnat dike/vall ska fördröja större regn och hantera dagvatten så att det inte rinner in på intilliggande fastighet.



Illustrationen visar förslag på dagvattenlösningar inom planområdet



Illustrationen visar förslag på växtbädd inom kvartersmark.

Att tänka på:

För att inte byggnader eller viktig infrastruktur ska skadas vid extrema regn

- Nivån på entréer ska utföras med färdig golvnivå som ligger högre än marknivån utanför.
- Inga lågpunkter bör skapas intill byggnader eller viktig infrastruktur.

- Höjdsättning inom bebyggelse måste justeras för att vatten i huvudsak avvattnas i sydlig och riktning mot Sjövägen.

Konsekvenser av föreslagna åtgärder/påverkan på recipient

De föreslagna dagvattenanläggningarna i form av växtbäddar och diken är öppna anläggningar som bevarar grönytor inom planområdet. Därmed bidrar lösningarna till exempelvis bevarande av biologisk mångfald och rekreativvärden. Planerad exploatering bedöms inte påverka statusen för Storsjön eller för de ämnen som är utpekade av VISS.

Hantering av släckvatten

I händelse av brand eller olycka behöver släckvatten magasineras tillfälligt istället för att ledas ut till Storsjön med ledningsnätet där det annars kan sprida föroreningar som kan följa med vattnet. Detta hanteras i växtbäddar samt i svackzonen. Det är viktigt att släckvattnet inte kan spridas därifrån till allmänna ledningar. Innan anslutning till den allmänna dagvattenanläggningen vid Sjövägen krävs en avstängningsventil. Tillförsel av släckvatten förhindras därmed vid händelse av brand eller olycka.

Slutsatser

Planerad exploatering kommer ge en ökad hårdgörandegrad inom planområdet vilket, i kombination med inkludering av klimatfaktor i beräkningarna för planerad situation, resulterar i ökade dagvattenflöden. De ökade dagvattenflödena löses i samband med genomförande av föreslagna dagvattenåtgärder.

Den planerade exploateringen bedöms inte medföra någon påverkan på ekologisk och kemisk status för Storsjön. Föreslagna dagvattenåtgärder beräknas minska belastningen för flertalet studerade ämnen. För att inte byggnader eller viktig infrastruktur ska skadas vid extrema regn behöver höjdsättningen inom planområdet utföras så att skyfall avrinner söderut.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av dagvattenåtgärder på kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll. Östersunds kommun, teknisk förvaltning ansvarar för utbyggnad av dagvattenåtgärder för 20-årsregn på allmän platsmark. Teknisk förvaltning ansvarar också för drift och underhåll på allmän plats. Ansvar för att bekosta och underhålla dagvattenåtgärder framgår också av planens genomförandedel.

Värme och kyla

Fjärrvärme finns i närheten så byggnationer kan ansluta till fjärrvärmenätet. Ingen fjärrkyla erbjuds kommunalt men möjlighet till lokal kyla finns. Kommunen ska enligt ÖP 2040 verka för att minska boendeytan per invånare för att få en totalt sett mindre energiåtgång, dvs. arbeta för en mindre storlek på byggrätterna.

Byggnadernas placering är godtagbar för nyttjande av solenergiteknik av den standard som marknaden erbjuder. Reglerad taklutning begränsar inte möjligheterna att anlägga solceller. Solceller på tak är möjligt och önskvärt.

I de fall endast små lägenheter planeras uppmuntras gemensamma lokaler för lagning av prylar, cyklar osv. samt möjlighet att hyra gästlägenhet eller yta för gemenskap. En minskad boendeyta per invånare får totalt sett mindre energiåtgång vilket är i enlighet med översiktsplanen Östersund 2040.

El och IT-struktur

Panncentralen inhyser en transformatorstation som har kapacitet att ansluta tillkommande bostadshus inom planområdet.

Internetuppkoppling och kabelstråk för området finns med möjlighet att ansluta. Eventuell flytt av befintliga kabelstråk bekostas av exploitören.

Avfall

- Dragvägen får inte överstiga 10 meter (Lokala föreskrifter om avfall §16) och det bör vara maximalt 50 meter från byggnaders entréer till avfallsutrymmen i flerbostadshus (BBR, allmänt råd 3:422).
- Söpbilen klarar vändradien (18 m + remsa om 1,5 m hindersfri remsa).
- Avfallsutrymme för kärl minst 6,8 X 4,0, och 27 kvm.
- Kvartersnära insamling gäller för alla bostadsfastigheter. Förutom kompost och brännbart ska alltså även hushållens returpapper och förpackningsavfall av de vanligast förekommande materialen forslas bort från respektive bostadsfastighet.
- Riktlinjen är att hämtningsfordonens behov av att backa vid hämtning av avfall ska minimeras, och undvikas.

Gatustrukturen undviker backningar och minimerar körsträckan för renhållning och brevbärare. Upphämtning av avfall klaras inom 10 meter från uppställningsplats för avfall.

Administrativa frågor

- Markens beläggning och genomsläpplighet påverkar områdets karaktär och genomsläppligheten för dagvatten. Bestämmelse finns på plankartan om ytor som ej får asfalteras. Marklov krävs inom (n) för åtgärder som förändrar markens genomsläpplighet. Läs mer inom *dagvatten* på sid 33.
- För en trädunge med områdets karaktäristiska lövträd finns bestämmelsen n, träden får inte fällas. Bestämmelsen kompletteras med en administrativ bestämmelse att marklov krävs för fällning av träd med bestämmelsen n.
- Strandskyddet upphävs inom planområdet. En planbestämmelse (a1) har införts i plankartan. Läs mer under avsnittet *Strandskydd* på sidan 16.

GENOMFÖRANDE

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

Tidsplan

Granskning beräknas kunna ske i juni, juli 2024 och antagande efter sommaren 2024.

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 är huvudman för allmän plats.

Avtal

Ett markanvisningsavtal ska upprättas mellan Östersunds kommun och exploatören. Syftet med detta avtal är att reglera planens genomförande samt hur kostnaderna och ansvaret för genomförandet ska fördelas mellan parterna.

Ett planavtal är tecknat mellan mark- och exploatering och samhällsbyggnad, Östersunds kommun. I planavtalet regleras kostnaden för planarbetet och tillhörande utredningar.

Östersunds kommun äger marken inom planområdet. Kommunen har för avsikt att sälja marken.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Östersunds kommun, Mark och exploatering, bekostar detaljplanens framtagande inklusive erforderliga utredningar. Bygglovavgift kommer att debiteras exploatören enligt gällande taxa.

Kommunala kostnader såsom tillkommande gång- och cykel, samt dike för 100-årsregn bekostas samt genomförs av teknisk förvaltning, sektor Gata. Kostnaden för anläggandet av föreslagen 200 meter lång GC med 2 meters bredd inklusive dike beräknas till ca 600 000 kr. Trädraden med lokala trädsorter utmed Mariebyvägen och kompensationsåtgärder med fruktträd på parkmark beräknas uppgå till en kostnad av ytterligare 1 Mkr. Ska ytterligare gångstråk inklusive belysning konst, spalje och sittplatser skapas så kommer det att uppgå till cirka 800 000 kr. Samtliga kostnader ovan till 2024 års kostnadsnivå.

Kompensationsåtgärder på intilliggande parkmark då parkmark har tagits i anspråk bekostas av Östersunds kommun, Mark och exploatering.

Återplanterande av lokala träd såsom sälg, asp, rönn, hägg förordas för en hög biodiversitet och lokal förankring.

Kommunen ansvarar för och bekostar avstyckning av kvartersmark till ny fastighet. Övriga eventuella förrättningskostnader ska bekostas av exploatören.

Tekniska anläggningar och ledningar

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

Avfall VA ansvarar och bekostar utbyggnad av allmänt dricks- avlopps- och dagvattennät. Fastigheterna ingår i verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Varje anslutning debiteras fastighetsägaren en anläggningsavgift (engångskostnad) samt en bruksningsavgift (rörlig årskostnad).

Jämtkraft AB ansvarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar.

IP Only ansvarar för allmänna fiberoptiska ledningar.

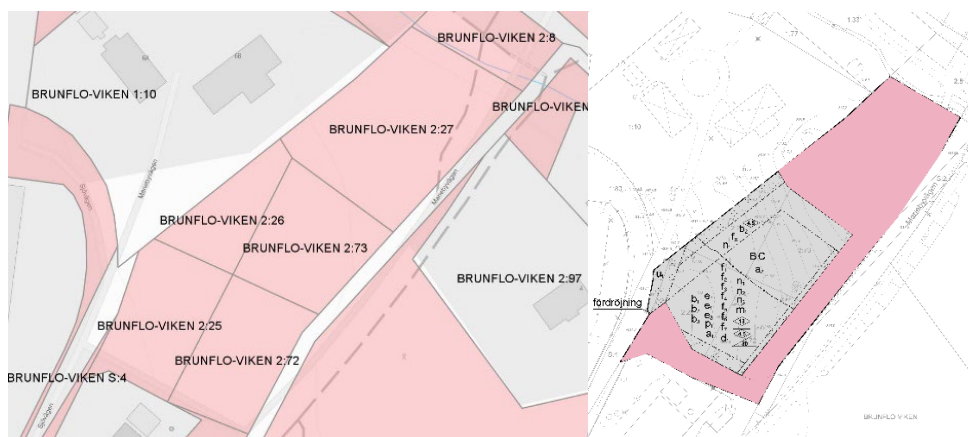
Investeringskostnaden för nya brandposter bekostas av exploatören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Teknisk förvaltning. Drift och underhållskostnaden belastar Teknisk förvaltning.

Exploatören bekostar flytt av ledningar inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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

Fastighetsbildning



Den första bilden visar kommunala fastigheter innan detaljplan, den andra bilden visar parkmark och gatumark inom detaljplan vid ett genomförande av detaljplan samt vad som blir kvartersmark.

Ett förslag till detaljplanens genomförande är att genom fastighetsreglering överföra all kvartersmark inom planområdet till exempelvis Brunflo-Viken 2:25 som ombildas till en bostadsfastighet. Mark som planläggs för allmän plats bör förslagsvis genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatu- och parkmarksfastigheter Brunflo-Viken 2:21 och 2:27.

Samtliga fastighetsbildningsåtgärder prövas av lantmäterimyndigheten i en lantmåteriförrättning.

Mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har kommunen rätt att lösa in enligt 6 kap. 13§ PBL men även skyldighet att lösa in om fastighetsägare begär det enligt 14 kap. 14§ PBL. Inlösen av mark bekostas av kommunen.

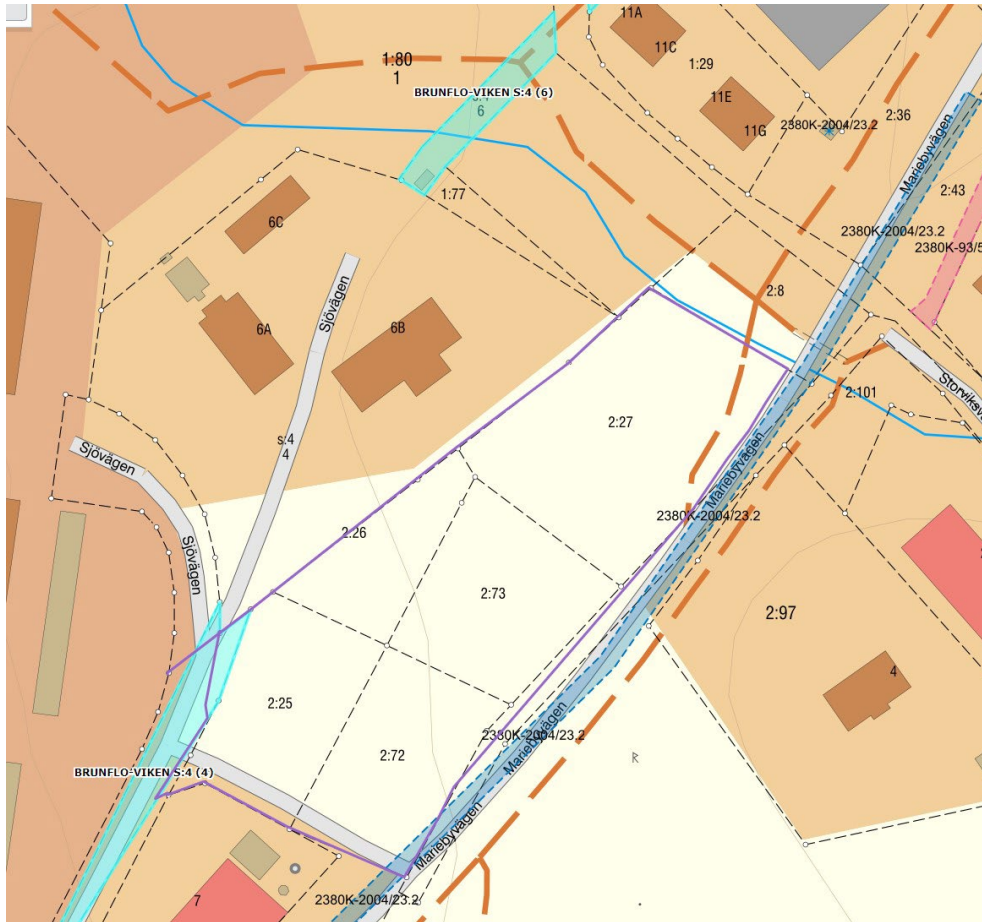
Konsekvenser för respektive fastighet

Av redovisningen ska framgå vilka fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras samt vilka konsekvenser dess åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda (PBL 4:33).

Brunflo-viken 2:25 ändras till stor del från allmän plats park till kvartersmark bostad. Den del som planläggs som allmän plats gata bör överföras till kommunens gatu- och parkmarksfastighet Brunflo-Viken 2:21. Den mark som planläggs som kvartersmark inom planområdet bör överföras till Brunflo-Viken 2:25. Det innebär att totalt ca 3000 kvadratmeter mark från fastigheterna Brunflo-Viken 2:26, 2:72 och 2:73 överförs till Brunflo-Viken 2:25.

Brunflo-Viken S:2 är en marksamfällighet som delägs av Brunflo-Viken 2:21, 2:21 och 2:22. Den planläggs för allmän plats gata och bör överföras till kommunens gatu- och parkmarksfastighet Brunflo-Viken 2:21. Brunflo-Viken 2:27 blir fortsatt planlagd som allmän plats- park. De delar av Brunflo-viken 2:26 och 2:73 som planläggs för allmän plats park bör överföras till Brunflo-viken 2:27. Det innebär att ca 100 kvm kvadratmeter mark kommer att överföras från Brunflo-Viken 2:73 till Brunflo-Viken 2:27 och ca 25 kvadratmeter överförs från Brunflo-Viken 2:26 till Brunflo-Viken 2:27.

Brunflo-Viken S:4 är en marksamfällighet. Den planläggs delvis som allmän plats park och bör i berörd del överföras till lämplig kommunägd fastighet och resterande berörd del bör överföras till Brunflo-Viken 2:27.



Motivering: Trädraden skyddas enklast genom att fortsatt ligga på parkmark.

Större delen av Brunflo-Viken 2:73 ändras från allmän plats park till kvartersmark bostad. Kvartersmarken bör överföras till Brunflo-Viken 2:25. Den del som planläggs som allmän plats gata bör överföras till kommunens gatufastighet Brunflo-Viken 2:21 och den del av Brunflo-Viken 2:73 samt 2:72 som planläggs som park bör föras över till kommunens parkfastighet Brunflo-Viken 2:27.

Allmän plats bör överföras till kommunens gatu- och parkmarksfastigheter.

Längs med Mariebyvägen planeras vägdiket smalnas av (tillhörande gatumark). En trädrad planteras och ny gång- och cykelväg föreslås anläggas i parkmarken.

Större delen av Brunflo-Viken 2:72 ändras från allmän platsmark park till kvartersmark bostad. Kvartersmarken bör överförs till Brunflo-Viken 2:25 och allmän plats bör överföras till kommunens gatu- och parkmarksfastighet Brunflo-Viken 2:21 samt 2:27

Brunflo-Viken 2:26 ändras från allmän plats park till kvartersmark bostad med undantag för en remsa på ca 3 meter i nordost som planläggs som park.

Kvartersmarken bör överföras till Brunflo-Viken 2:25 och den del som planläggs som allmän plats park bör överföras till kommunens parkfastighet Brunflo-viken 2:27. Brunflo-Viken 2:21 blir planlagd som allmän plats gata.

Gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter

U-område för ledningar är markerat i planens västra samt södra del. Marken är även markerad med prickmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Saga Walldén (planarkitekt dagvatten) och Sofia Olsson (utredningsingenjör dagvatten), Johan Person (buller), Carola Jonsson (trafikingenjör), Frida Larsson (Stadsträdgårdsmästare), Mathilda Segersäll (kommunekolog)

Östersund den 10 september 2024

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Anna Synderå
Planarkitekt

Lina Högberg
Mark- och Exploatering