



Dnr MSN	00152-2020
Dnr ByggR:	P 2020-000025

Detaljplan för del av Duvhöken 4 Ny bostadstomt Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 16 mars 2022
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 30 mars 2022
Laga kraft den 26 april 2022

HANDLINGAR

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

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med planbestämmelser och Illustrationskarta
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Utredningar
 - Stadsnära strandområden i Östersunds kommun – kulturhistorisk utredning, Rapport Jamtli, 2007

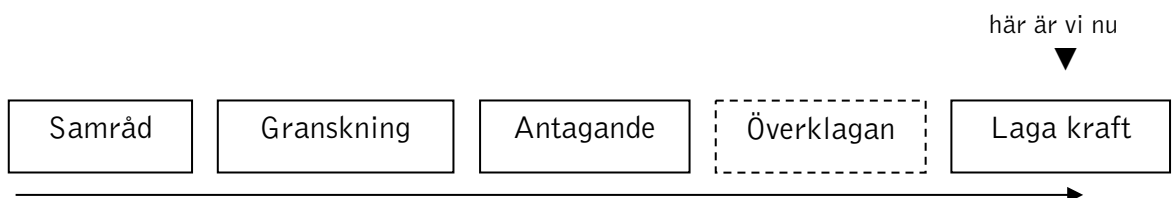
PLANPROCESSEN STANDARDFÖRFARANDE

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.



tidsåtgång ca 9–12 månader

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program	5
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ..	9
Naturmiljö	9
Kulturmiljö	13
Bebyggelse	13
Utformning och gestaltning	14
Service	15
Tillgänglighet	15
Friytor	15
Gator och Trafik	15
Hälsa och Säkerhet	16
Teknisk försörjning	17
GENOMFÖRANDE	18
Tidsplan	18
Genomförandetid	19
Avtal	19
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	19
Tekniska anläggningar och ledningar	19
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	19
Fastighetsbildning	20
Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter	20
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	20

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra att avstycka en del av fastigheten Duvhöken 4. Avsikten är att skapa byggrätt för ett nytt bostadshus. Idag är denna del av fastigheten planlagd som L, mark för odling, bete skog och ängsmark. Fastigheten har tidigare varit bevuxen med skog som avverkats under de senaste åren.

Vid nybyggnation ska det nya bostadshuset passa väl in med omgivande bebyggelse och den sluttande terrängen på platsen. Planförslaget säkerställer att en naturlig rinnväg och lövträden inom detta område i fastighetens östra del skyddas.

Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom planavtal den 18 mars 2021.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- *Bebyggelse*, bostadshus ska anpassas till omgivande bebyggelse och planområdets sluttande topografi
- *Dagvatten*, rinnväg vid skyfall, dike
- *Tekniska anläggningar*, nytt bostadshus ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet

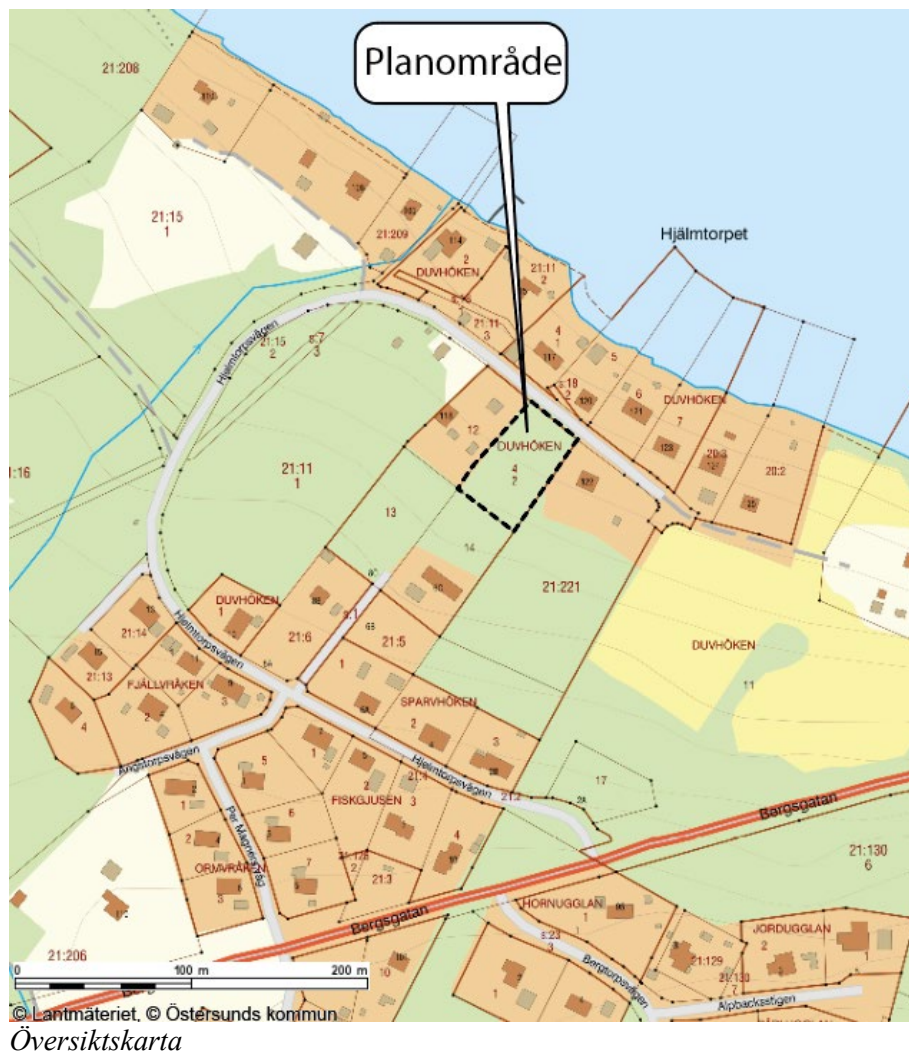
PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Den befintliga fastigheten är cirka 4200 kvadratmeter och uppdelad i två områden på södra respektive norra sidan om Hjelmtorpet. Avstyckningen avses bli ca 2400 kvadratmeter i likhet med övriga tomter i närområdet. I gällande detaljplan F175, *Detaljplan för Frösö-Berge 21:1 m fl, Hjelmtorpet, Laga kraft 2015-02-03* är den tilltänkta avstyckningen reglerad som naturmark omgiven av småhustomter.

Fastigheten Duvhöken 4 är uppdelad i två delar förskjutna i förhållande till varandra. Hjelmtorpsvägen löper igenom fastigheten och fungerar som avdelare. Det aktuella planområdet är den del som ligger söder om gatan. Området är kuperat och sluttar från sydväst mot nordost ner mot Storsjön.

Planområdet har tidigare varit bevuxet med skog som avverkats med undantag för ett antal större lövträd har lämnats kvar inom planområdet. Vatten, el och avlopp är framdraget till tomtgräns.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Program

För området gäller *Program för Bebyggelseutveckling Frösö-Berge, underlag vid bygglovprövning och upprättande av detaljplaner*, godkänt av miljö- och samhällsnämnden 2006-03-22. Enligt intentionerna i programmet framgår komplettering/förtätning i de nedre, strandnära delarna av Hjälmatorpet som en möjlig utveckling. Utdrag ur programmet Hjälmatorpet – Per Magnér's väg med omgivning: *Kompletteringar och förtätning ska genomföras med hänsyn till befintlig bebyggelse, pågående verksamheter och det omgivande natur- och kulturlandskapet.*

Översiktsplan, Östersund 2040

Några strategier och ställningstaganden i

översiktsplanen är särskilt relevanta för planförslaget:

- Livskraftiga tätorter – Utveckling och byggande i hela kommunen
- Kompletterande bebyggelse i redan bebyggda områden
- Erbjudna variation i bostadsmöjligheter i kommunen. Tomter utanför Östersund men i tätortsnäraområde erbjuder variation i bostäder
- Inriktningsmål God bebyggd miljö. Planering och byggande ska skapa ett attraktivt Östersund med en god bebyggd miljö och hög arkitektonisk kvalitet

Övriga planer

Bostad Östersund 2020 med utblick mot 2025 (bostadsförsörjning)

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 tillskapa en till villatomt.

Plan för vatten och avloppsförsörjning

Alla nya eller reviderade detaljplaner ska säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor (naturliga eller skapade) för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta gäller både kvartersmark och allmän plats.

Tillväxtplan 2014–2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. Planen bidrar till att uppfylla målen i tillväxtplanen genom att tillskapa en tomt i attraktivt läge.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av *Detaljplan för Frösö-Berge 21:1 m fl Hjälmtorpet, Kompletterande småhusbebyggelse*. Laga kraft 3 februari 2015. Planen medger att förtäta och komplettera de nedre delarna av Hjälmtorpet med 6 nya tomter för småhusbebyggelse.

Området omfattade sedan tidigare ett 15-tal bebyggda fastigheter varav de flesta används för permanentboende. Stora delar av kvartersmarken är planlagd som L, mark för odling, bete skog och ängsmark. Marken inom planområdet har idag markanvändningen L.

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 29 september 2021 § 187 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

Ett genomförande av planförslaget innebär att en del av fastigheten Duvhöken 4 som idag består av kvartersmark planlagd som L, (*mark för odling, bete skog och ängsmark*) avstyckas för att skapa bygggrätt för ett nytt bostadshus. Det innebär en förtätning av området och att naturmark försvinner. Påverkan av planförslaget bedöms dock inte blir så stor att det har väsentligt negativa effekter för närområdet. Ett till bostadshus på denna plats bedöms inordna sig väl i områdets struktur. En förtätning i området är också i linje med kommunens strategi att bygga i redan bebyggda områden och utveckla denna del av Frösön.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

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

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse.

Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö 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.

Planförslaget innebär att ett befintligt område med småhus kompletteras med ett till bostadshus i samma höjd och skala som befintliga angränsande hus. En till tomt skapas genom avstyckning från Duvhöken 4, som redan idag har karaktären av två tomter då fastigheten består av två områden och delas av Hjelmtorpsvägen En till småhustomt på denna plats bedöms inordna sig väl med befintlig struktur i området. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på riksintresset.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden)

Planområdet ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet, Storsjöbygden (Z8). Värdet i riksintresset är den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalvfjällen och odlingsbygden. Friluftsliv i detta kulturlandskap i form av till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka riksintresset. Planområdet är idag kvartersmark med användningen skog och ligger i ett område med småhustomter.

Riksintresse kommunikationer, flygplats

Planområdet ligger inom utpekad riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken, influensområde för flyghinder och MSA-yltor. Inom dessa områden riskerar höga anläggningar eller byggnader att försvåra flygverksamheten. Till följd av den planerade bebyggelsens låga skala och utbredning bedöms ett genomförande av detaljplanen inte innebära någon påverkan på riksintresset.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom utpekad riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken, påverkansområde för väderradar och påverkansområde för civil flygplats. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintresset på grund av byggnadens begränsade höjd och storlek.

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 miljö kvalitetsnorm 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 vägpartiklar, sandning och från förbränningsmotorer.

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen dock inte så stora miljö effekter. Trots att trafikarbetet 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.

Planförslaget innebär ett tillskott av en villa i ett redan befintligt bostadsområde. Trafiken inom området är mycket låg och förväntas inte påverkas nämnvärt av planens genomförande. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer 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.

Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas inom planområdet, avrinning mot recipienten ökar inte. *Se mer under rubriken dagvatten.* Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av Storsjöns statusklassning och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Planområdet ligger vid Östbergets nordvästsluttning i den norra delen av Hjälmtorpet vid Storsjöns strand. Terrängen sluttar relativt brant och jämnt ned mot Storsjön. Planområdet består idag av nyligen avverkad naturmark med ett fåtal sparade träd och buskar. Planområdet ligger i anslutning till befintliga villatomter.

Påverkan på mark och vegetation

I gällande plan detaljplan *Frösö-Berge 2:21 MFL, Hjälmtorpet, F175*, är området planlagt som L, kvartsmark med antingen odling, bete, skog får finnas.

Ett genomförande av planen innebär att planområdet istället planläggs som kvartersmark för bostäder och därmed kan bebyggas med ett bostadshus samt tas i anspråk som villatomt. Planområdet har tidigare varit bevuxet med skog som till största delen avverkats under de senaste åren. Ett fåtal lövträd och buskar är sparade inom området. Det rör sig främst om rönn och asp i varierande ålder, från aspely till ett antal höga aspar i främst de södra och östra delarna av planområdet.

Vid platsbesök av kommunens ekologer bedömdes att några av de äldre sparade asparna i den östra delen av planområdet eventuellt kan ha värden som boplatser för djur. Planförslaget har anpassats för att ta hänsyn till eventuella naturvärden genom att denna del planläggs som prickmark samt två planbestämmelser som reglerar detta i detaljplanen, n₂ träd med stamdiameter större än 20 centimeter får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, samt en administrativ bestämmelse, a₂ marklov krävs för fällning av träd med stamdiameter över 20 centimeter på en höjd av cirka 1 meter över marknivå.

Området i öster fungerar även som buffertzona mot trädridån/buskaget på den angränsande fastigheten Frösö-Berge 21:221. Det finns också en naturlig rinnväg där idag som föreslås bevaras, vilket regleras med bestämmelsen n₃, marken är avsedd för skyfallsväg *se vidare under rubriken Dagvatten*.



Foto som visar utsikten från de sydöstra delarna av planområdet mot nordost



Foto som visar planområdet från nordväst mot sydöst och del av trädridån på Fastigheten Frösö-Berge 21:221 till vänster i bild

Planområdet är kuperat och vid ett genomförande av planen kommer marken att troligtvis behöva schaktas. På plankartan finns en bestämmelse, n₁ terränganpassning ska ske med stor hänsyn till markens lutning. Mark ska ansluta väl till natur, gata och anslutande tomter. Mjuka

övergångar ska eftersträvas. Bestämmelsen innebär att placering av byggnader, parkering och infart samt utformning av tomtmarken i så stor utsträckning som möjligt ska anpassas till den terräng och marklutning som finns på platsen. Markbearbetningar som skapar till exempel plataer i sluttande terräng ska särskilt undvikas. Bestämmelsen finns för att tomten ska anpassas till landskapet och utformas med hänsyn till platsens naturliga terräng. *Se vidare under rubriken Ny bebyggelse.*

Ekosystemtjänster

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

Området har tidigare bestått av blandskog som till största delen tagits ner och röjts de senaste åren. Ett fåtal träd, främst löv finns kvar och några mindre buskar. Detta har påverkat de försörjande/producerande ekosystemtjänsterna som tidigare fanns inom området.

Den kvarvarande vegetationen som finns kvar i den tidigare skogsbacken bidrar till stödjande ekosystemtjänster som till exempel bildande av ny jord, fotosyntes och syresättning av luft och bidrar till kretsloppet av vatten, kol och näringsämnen och främjar även den biologiska mångfalden. Växtlighet bidrar också till ett antal kulturella ekosystemtjänster där forskning bland annat visar att stadsgrönska ökar upplevelsen av hälsa, välbefinnande och mental återhämtning.

Den sparade naturmarken i området kan fortfarande ha betydelse för den biologiska mångfalden i området som till exempel spridningsväg och för pollination. Ett genomförande av planförslaget innebär mest troligt att förutsättningarna för ekosystemtjänsten biologisk mångfald försämras eftersom naturmark exploateras. Exploateringen är dock begränsad till en ny villatomt med möjlighet till stor trädgård vilken kan erbjuda variation i växtlighet och fortsatt bidra till ekosystemtjänsten biologisk mångfald.

Ett genomförande av planen kan innebära att en större andel yta blir hårdgjord när planområdet kompletteras med ytterligare ett bostadshus. Minskad gräsmark kan också innebära konsekvenser för pollination. Nya ekosystem levererar inte lika många ekosystemtjänster som ekosystem med lång kontinuitet och hög biologisk mångfald. Ekosystemtjänster blir generellt starkare med lokal artsammansättning där de ekologiska sambanden mellan arterna har utvecklats genom evolutionen.

Sammanfattningsvis bedöms inte planförslaget påverka ekosystemtjänsterna i området i någon betydande utsträckning, då den tidigare skogen i området redan tagits ner och graden av exploatering är relativt låg.

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).

Planområdet berörs av strandskyddet för Storsjön. Stranden nedanför Hjälmtorpet är med undantag för mark som utgör odlings- skogs- och ängsmark, sedan länge avstyckad, bebyggd och privatiserad. Detta innebär att de redan ianspråktaga strandavsnitten saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv och att strandskyddet inom dessa delar kan upphävas.

Planområdet ligger cirka 55 meter från Storsjöns strand. Mellan den aktuella tomten och strandområdet finns idag sammanhållande bebyggelse som består av bebyggda villatomter samt en väg (Hjelmtorpsvägen) som i sig utgör en barriär mot sjön. Området mellan planområdet och sjön är idag helt exploaterat och bedöms inte hysa de värden vare sig för friluftsliv eller växt- och djurliv som vanligtvis är kopplade till strandområden. Angränsande tomter direkt väster och öster om planområdet är också sedan tidigare bebyggda med bostadshus. Det finns idag ingen möjlighet att ta sig till stranden via tomterna direkt norr om aktuellt planområde utan att inkräkta på de tätbebyggda fastigheternas hemfridszon.

Samhällsbyggnad bedömer att planområdet är väl avskilt från strandlinjen både genom Hjelmtorpsvägens sträckning samt av den sammanhållande bebyggelsen som etablerats mellan vägen och strandområdet. Det aktuella planområdet bedöms redan i dagsläget sakna betydelse för allmänhetens tillgång till stranden. Behovet av att tillskapa ytterligare en bostadstomt i ett attraktivt, stadsnära läge med redan etablerad infrastruktur bedöms väga tyngre än behovet av att spara en lucktomt som på grund av befintlig bebyggelse norr om Hjelmtorpsvägen redan idag saknar möjlig passage till stranden. Strandskyddet upphävs därför i detaljplanen med stöd av MB 7 kap 18 c § punkt 2.

Geotekniska förhållanden

Området som ska bebyggas består till övervägande del av skogbevuxen naturmark som sluttar från sydväst nordost mot Storsjöns strand. Enligt SGU jordartskarta Jordarter 1:25 000–1:100 000 ligger planområdet i ett område med moränlera/lerig morän.

Någon översiktlig geoteknisk utredning har inte utförts på den aktuella fastigheten, däremot finns en geoteknisk grundundersökning, *FR218, Olsson Bygg och markkonsult 2016-10-17*, för angränsande fastighet i sydväst. Geotekniska utredningar finns också utförda på de närliggande fastigheterna Frösö-Berge 21:15 (2006), Frösö-Berge 21:209 (2011) och Frösö-Berge 20:3 (2008). Samtliga utredningar visar att marken överst består av ett 0,1–0,4 meter lager med mylla/svartjord underlagrat av siltig lermorän. Undersökningen anger att marken är lämplig för bebyggelse efter det att det ytliga lagret med mull/svartjord och finkorning morän tagits bort och ersatts med friktionsjord. I samband med undersökningarna genomfördes även radonmätningar som visade att marken

ligger inom zonen för normalradonmark, vilket innebär krav på radonskyddat byggande.

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 byggnader och miljöer

Hjälmtorpet uppges ha anor från 1700-talet och är uppkallat efter Johan Hjelm (1832–1911), hästjägare vid Livskvadronen. Hjelm ärvde torplägenheten som då låg under Långåker. Under 30–40 talet serverades fika på Hjälmtorpet till skidåkare och besökare i samband med tävlingar i Alpbacken. Jämtlands Läns Museum har på uppdrag av samhällsbyggnadsförvaltningen kartlagt de kulturhistoriska värden som finns inom de stadsnära strandområdena i Östersund och på Frösön. I rapporten, *Stadsnära strandområden i Östersunds kommun – kulturhistorisk utredning, 2007*, presenteras de kulturhistoriska miljöer, fornlämningar, kulturhistoriska lämningar, bebyggelseområden och enskilda byggnader som bedöms ha ett särskilt kulturhistoriskt värde. I rapporten redovisas sommarvillan på fastigheten Frösö-Berge 21:221 som gränsar till planområdet i öster som en byggnad med kulturhistoriskt värde.

Duvhöken 4 består av två delar, förskjutna i förhållande till varandra på vardera sida om Hjälmtorpsvägen. En avstyckning av skogsmarken i den södra delen av fastigheten inordnar sig väl med övrig bebyggelse och tomtstorlek i området.

För att säkerställa att planförslaget anpassas efter särskilt viktiga kulturmiljövärden i området kring planområdet identifierades utformning av tak och material på fasad som särskilt viktiga. I plankartan används därför två utformningsbestämmelser, f_1 tak ska utformas som sadeltak, valmat sadeltak eller brutet sadeltak (så kallat mansardtak) och f_2 fasader ska utföras i trä.

Storleken och skalan på nytt bostadshus och komplementbyggnader begränsas med planbestämmelser i likhet med omgivande bebyggelse för att säkerställa att bebyggelsen inte upplevs för tät och lik befintlig bebyggelse i området. *Se närmare beskrivning under rubriken Ny bebyggelse, utformning och gestaltning.*

Bebyggelse

Området ligger i sluttning ned mot Storsjön vilket ger goda förutsättningar till vidsträckta utblickar ut över Storsjön mot Lugnvik och Ås. Ett genomförande av planförslaget innebär en förtätning av området.

Planområdet ligger i ett område med småhustomter varav några nyttjas som fritidsbostäder. Fastigheten gränsar i öster, väster och söder till villatomter.

Del av fastigheten Duvhöken 4 ligger belägen sydväst om planområdet och Hjelmtorpsvägen. Denna del är bebyggt med ett bostadshus.

Utformning och gestaltning

Ny bebyggelse

Planförslaget syftar till att området ska kunna kompletteras med en ytterligare bostadstomt. Avsikten är att kompletteringen ske genom ny friliggande småhusbebyggelse. Planen avser ge utrymme för ett nytt enfamiljshus. På plankartan regleras detta med utformningsbestämmelse f₃, endast friliggande småhus. Minsta fastighetsstorlek regleras till 2000 kvadratmeter. Tillfart ska ske från Hjelmtorpsvägen.

Den nya fastigheten får bebyggas med en högsta byggnadsarea på 180 kvadratmeter för huvudbyggnad och 70 kvadratmeter för komplementbyggnader i likhet med närliggande bebyggelse i gällande plan.

För bostadsbebyggelse gäller en högsta nockhöjd på 9,5 meter för huvudbyggnader och 5,0 meter för komplementbyggnader. Sammantaget innebär bestämmelserna att ett bostadshus beroende på byggnadssätt kan uppföras i 1 ½ till 2 ½ våningar. En planbestämmelse om högsta nockhöjd på 322 i meter över nollplanet säkerställer utsikt för grannar söder om planområdet.

Takens utformning och fasadmateriell regleras med utformningsbestämmelser för att nya byggnader ska anpassas till omgivande bebyggelse, f₁ tak ska vara sadeltak, valmat sadeltak eller brutet sadeltak (så kallat mansardtak) och f₂ fasader ska utföras i trä.

Bestämmelsen n₁, anger krav på terränganpassning och gäller för all kvartersmark. Bestämmelsen finns för att tomterna ska anpassas till landskapet och utformas med hänsyn till platsens naturliga sluttande terräng. Snarare än att till exempel släta ut eller schakta, bör det eftersträvas att inte försöka omforma platsen alltför mycket, även om viss ändring av marken nästan alltid krävs för att kunna uppföra en ny byggnad. Det kan behöva skapas en plåt och höja upp marken där byggnader ska stå. Det är alltså viktigt att förhålla sig till de höjdskillnader som redan finns på platsen. Placering av byggnader inom kvartersmarken och att till exempel välja ett smalare hus kan göra det lättare att passa in i områdets naturliga sluttande terräng än en bredare byggnad.

Prickmark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad, finns på plankartan i anslutning till gatan, i öster och i söder.

Gestaltning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att tidigare skogsmark som idag består av enstaka träd och buskar tas i anspråk för ny bebyggelse, vilket kommer innebära en viss påverkan på landskapsbilden i området med minskad grönyta och förtätning med ett till bostadshus längs gatan. En till

villa på denna plats bedöms inordna sig väl i området avseende storlek och användning samt komplettera strukturen i området på ett bra sätt.

Föreslagen bebyggelse regleras enligt beskrivning ovan avseende typ av bebyggelse, maximal utbredning på mark,nockhöjd, utformning av tak och fasadmateriel med syfte att åstadkomma bebyggelse med god anpassning till omgivningarna och närliggande bebyggelse.

Service

Till Östersunds centrum är det cirka 3,5 kilometer. Närmaste förskola och skola ligger inom 2,5 kilometer. Till Frösöns Hälsocentral är det cirka 5 kilometer och till närmaste livsmedelsbutik är det cirka 3 kilometer.

Tillgänglighet

Den enskilda bebyggelsen med tillhörande infarter och entréer ska utföras i enlighet med gällande regler för tillgänglighet och får beaktas i bygglovskedet.

Då marken lutar relativt mycket måste markanpassningen ägnas särskild omsorg så att tillgängligheten uppfyller gällande tillgänglighetskrav.

Friytor

Lek och utemiljö

Inom planområdet finns möjlighet att skapa en stor tomt med möjlighet för lek och rekreation. Det finns även god tillgång till naturområden att vistas i. Till Storsjöns strand är det cirka 50 meter med möjlighet till båtliv och bad sommardag samt skidåkning, skridsko, promenader vintertid.

Rekreation och idrott

Planområdet är beläget vid Hjälmtorpet med närhet till Storsjön, Östberget och stora sammanhängande naturområden vilket erbjuder goda möjligheter till rekreation, lek och friluftsliv. Lövsta idrottsplats ligger cirka 4 kilometer från Hjälmtorpet. Östberget har ett väl utvecklat stig/spårssystem som ger goda möjligheter till terränglöpning, klättring, skidåkning eller att ströva fritt. Två större ridanläggningar finns i Tanne.

Gator och Trafik

Den nya tomten ansluts till förlängningen av Hjälmtorpsvägen. Utfart ska ske med egen utfart mot vägen i likhet med befintlig bebyggelse i området. Ett genomförande av planförslaget innebär att trafiken på gatan endast ökar marginellt.

Busslinje med god turtäthet angör cirka 1 kilometer väster om planområdet. Busshållplatser med lägre antal turer men inom 300 meter från planområdet finns längs Bergsgatan.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Brandskyddsdocumentation kommer att begäras in i samband med bygglovet. Brandskyddsdocumentationen bör beskriva bland annat hur utrymningssäkerheten säkerställs.

Brandvatten

I dagsläget finns bristande kapacitet i brandposterna i närområdet till planområdet. Det planeras dock att bygga ihop rundmatningen från Bergsgatan, vilket kommer innebära att en kapacitet på 10 l/s kan uppnås vilket är tillräcklig kapacitet för villor. Det förväntas vara klart till hösten 2022.

Planområdets placering innebär att räddningstjänstens insatstid normalt ligger mellan 10–20 minuter. Detta innebär att kravet på insatstid för villor uppnås.

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar.

Buller

Tomten ansluter mot Hjelmtorpsvägen som är lågtrafikerad med endast lokaltrafik. Hjelmtorpsvägen ansluter söder om planområdet mot Bergsgatan. En trafikmätning genomfördes 2019 vid Bergsgatan. Sträckan i närheten till området trafikerades då av knappt 1537 fordon per dygn. Den nya bostadstomten som möjliggörs vid ett genomförande av planen är placerad cirka 200 meter norr om Bergsgatan, vilket skapar en buffertzona mot vägen. Eftersom bullernivåerna från vägen bedöms bli låga i planområdet och framöver inte förväntas överstiga gällande riktlinjer, bedöms det inte finnas något behov av att reglera bullerskyddande åtgärder med planbestämmelser.

Hastighetsgränsen på lokalgatan inom området är 40 km/h. Det låga trafikflödet innebär att bullernivåerna kommer att understiga aktuella riktvärden, och en god ljudmiljö kommer att uppnås.

Riktvärdena för flygbuller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad är inomhus 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maxnivå nattetid. Utomhus intill fasad gäller 55 dBA ekvivalentnivå och vid uteplats i anslutning till bostaden 70 dBA maxnivå. Planområdet ligger cirka 3 kilometer från det område där de beräknade värdena för flygbuller bedöms överstiga 55 dB(A) ekvivalentnivå respektive 70 dB(A) maxnivå. Den aktuella fastigheten ligger med god marginal från de beräknade bullerkurvorna kring flygplatsen och de gällande riktvärdena bedöms inte komma att

överskridas inom planområdet. Möjligheterna att uppföra ett nytt bostadshus inom planområdet bedöms därför inte äventyras på grund av flygbuller.

Radonförekomst

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. Tidigare genomförda grundundersökningar i närheten av planområdet indikerar att marken ligger inom spannet för normalradonmark och att radonskyddat byggnadsutförande ska tillämpas. Mätningarna i undersökningarna är dock generella och detta kan variera lokalt.

Trygghet

Ett genomförande av planförslaget innebär att fler människor kommer att röra sig i närområdet vilket kan leda till att upplevelsen av trygghet ökar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt dricks- och spillvatten och ska anslutas till kommunala dricksvattenledningar och trycksatta avloppsledningar”.

Dagvatten

Den fysiska planeringen ska genomföras så att ny bebyggelse och nya anläggningar ej påverkar omkringliggande bebyggelse, infrastruktur och markområden negativt vid normala eller kraftiga (100-årsregn) regnhändelser.

De normala regnhändelserna ska omhändertas lokalt inom fastigheten och de extrema regnhändelserna (100-årsregn) ska bortledas på ett säkert sätt utan att skada omgivande bebyggelse. Vid en skyfallshändelse kommer vattnet från uppströms liggande avrinningsområde precis som idag ledas via en naturlig skyfallsväg längs den östra fastighetsgränsen. Genom de södra centrala delarna av planområdet går ett stråk som ligger lägre än omgivande mark, men vid en översikt av rinn- och skyfallsvägarna i området identifierades att vatten vid skyfall rinner längs den östra fastighetsgränsen. Den naturliga skyfallsvägen bevaras i planförslaget genom att pricka det aktuella området och planlägga denna del som n₃ marken är avsedd för skyfallsväg. Vattnet leds sedan ut i ett befintligt vägdike på den södra sidan om Hjelmtorpsvägen och vidare ned mot sjön. Flödet vid skyfall bör ledas lite snett väster ut mot diket vid gatan så man inte riskerar att vattnet letar sig ner mot fastigheterna nedanför mot sjön. Man bör också kulvertera under infarten med en väl tilltagen dimension på rör för att inte stoppa upp högre flöden vid skyfall. *Se vidare i Illustrationskarta. Se även under rubriken Påverkan på mark och vegetation ovan.*

Inom fastigheten ska dagvatten motsvarande minst ett 2-årsregn kunna renas och fördröjas. Detaljplanen medger att ett bostadshus om 180 kvadratmeter BYA uppförs inom en ca 2400 kvadratmeter stor fastighet. De hårdgjorda

ytor som bedöms tillskapas till följd av den nya bebyggelsen är takyta samt, i det fall asfaltering är aktuellt, även infartsväg och parkering. Vatten från takytor är i det flesta fall relativt rent och föroreningsbelastningen från normal trafik till och från en villa bedöms också den vara relativt låg. De partiklar som kan vara aktuella i detta fall kan med gott resultat renas genom att vattnet leds i öppna stuprör och utkastare från tak eller via trög avledning från p-ytor till gräsytor där vattnet sedan översilas innan det rinner vidare till vägdiket där ytterligare fastläggning och infiltration kan ske. Det är också möjligt att anlägga lokala stenkistor som fördröjer dagvatten. I detta fall bedöms den volym som behöver kunna fördröjas inom tomten uppgå till cirka 3 kubik. Rening och fördröjning kan också hanteras genom att ett grunt, gräsbeklätt svackdike anläggs som avleder vattnet från byggnader och p-ytor till området med sparad naturmark i öster. I bygglovsskedet kommer höjderna att ses över så att vatten rinner från byggnaden vidare ned längs med tomtens naturliga lutning mot Storsjön. Samhällsbyggnad bedömer att möjligheterna att rena och fördröja dagvatten inom tomten är mycket goda och att vattnet vid skyfall kan ledas genom planområdet på ett säkert sätt.

Värme och kyla

Idag finns ingen möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet. Planer finns att utvidga fjärrvärmenätet till Bergsgatan, 200 meter bort. Om framtida behov och önskemål finns att utvidga fjärrvärmenätet även i området kring Duvhöken 4, kan nätet komma att utvidgas till att omfatta även denna del av Frösön.

E/

Inga befintliga ledningar berörs av avstyckningen och kapacitet i befintligt elnät finns för att ansluta den tillkommande tomten när servisbeställning kommer.

Avfall

Hämtning av avfall sker efter renhållningens anvisningar.

GENOMFÖRANDE

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

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planförslaget skickas ut på samråd under hösten 2021 och beräknas kunna hållas tillgängligt för granskning under vintern 2021/2022. Detaljplanen beräknas kunna antas av Miljö- och samhällsnämnden under vintern/våren 2022. Därefter vinner detaljplanen laga kraft tidigast tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte överklagas.

Genomförandetid

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

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Östersunds kommun och fastighetsägaren till Duvhöken 4 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Därmed tas ingen planavgift ut.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar planläggningen. Kostnaden för lantmåteriförrättningen betalas av ägaren av Duvhöken 4 eller av den som köper den nya fastigheten som bildas. Detta bör parterna själva komma överens om i köpekontraktet.

Ny fastighetsägare till den nya småhustomten betalar fastställd anslutningsavgift för VA till kommunen samt bygglovsansökan och de handlingar som behövs till ansökan. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

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. Fastigheten ska anslutas till verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Varje anslutning debiteras fastighetsägaren/köparen av tomten en anläggningsavgift (engångskostnad) samt en brukningsavgift (rörlig årskostnad).

Nya fastigheter ska anslutas till kommunalt Va-nät.
Befintliga fastigheter är redan anslutna till kommunalt Va-nät.

Skanova ansvarar för telekablar. Eventuell flytt av eller skyddsåtgärder för telekablar bekostas av fastighetsägaren/köparen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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

Fastighetsbildning

Konsekvenser för respektive fastighet

Duvhöken 4

Planförslaget medför att skifte 2 planläggs för kvartersmark bostad. I planen redovisas förslag till ny fastighet. Ansökan om avstyckning görs till lantmäterimyndigheten som prövar åtgärden. Ansvaret för att ansöka samt bekosta lantmäteriförrättningen ligger på fastighetsägaren.

Nybildad fastighet ska anslutas till förlängningen av Hjelmtorpsvägen.

Duvhöken 14

Planförslaget medför att ett område på 70 kvadratmeter i anslutning till fastighetens norra gräns planläggs som kvartersmark, bostäder i likhet med resterande del av fastigheten Duvhöken 14. I gällande plan denna del planlagd som kvartersmark L, mark för odling, bete skog och ängsmark.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Fastigheten Duvhöken 4 belastas av officialservitut för väg, till förmån för Duvhöken 12. Servitutet tillkom vid avstyckning år 1939 (lantmäteriakt 23-FRJ-489). Infarten till Duvhöken 12 finns idag på den egna fastigheten. Om officialservitutet ska upphävas sker det genom en ansökan till lantmäterimyndigheten som prövar åtgärden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har tagits fram av samhällsbyggnad genom Saga Walldén, planhandläggare, samt Jenny Novén, karttekniker. I arbetet har även, Matilda Segersäll, Miljö och hälsa, Martin Blick, Trafik och entreprenad, Linnea Broström och Tore Johansson, Avfall VA medverkat.

Östersund den 16 mars 2022

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Saga Walldén
Planarkitekt