

Detaljplan för  
**Löfsta gård**  
Karlslund 3:1 och 3:2  
Östersunds kommun



## ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Utlåtande

## ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 20 april 2011

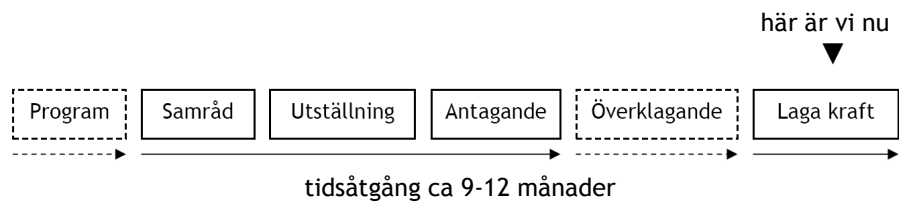
Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 21 juni 2011

Laga kraft den 19 juli 2011

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslagets betydelse. Planbeskrivningen ska också redovisa de syften och förutsättningar som planen har. Planbeskrivningen ska redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller planprogram. I beskrivningen ska skälen till förslagets utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

## Planprocessen



**Program**, start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ibland ersättas av en aktuell översiktsplan.

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

**Utställning**, planförslaget ställs ut. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

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

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

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING.....</b>	<b>4</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
PLANDATA.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Översiktliga planer.....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	5
Program för planområdet .....	5
Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning.....	5
Kommunala beslut i övrigt .....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken.....	6
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>6</b>
Naturmiljö.....	6
Kulturmiljö .....	7
Bebyggelse.....	7
Rekreation och friytor .....	10
Gator och Trafik.....	10
Hälsa och Säkerhet.....	12
Jämställdhet .....	13
Inverkan på miljön .....	13
Teknisk försörjning .....	14
Administrativa frågor .....	14
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....</b>	<b>14</b>
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....</b>	<b>15</b>
<b>ORGANISATORISKA FRÅGOR .....</b>	<b>15</b>
Tidplan.....	15
Genomförandetid .....	15
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....	15
Avtal .....	16
<b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....</b>	<b>16</b>
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm .....	16
<b>EKONOMISKA FRÅGOR.....</b>	<b>17</b>
<b>TEKNISKA FRÅGOR.....</b>	<b>17</b>
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....</b>	<b>17</b>



# Detaljplan för **Löfsta gård** Karlslund 3:1 och 3:2 Östersunds kommun

## PLANBESKRIVNING

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastighetsägaren till Karlslund 3:1 (Löfsta gård) har önskemål om att stycka av två fastigheter för bostadsändamål. Samråd av detaljplanen har tidigare hållits i detaljplanen för Remonthagen. Karlslund 3:1 och 3:2 undantogs från detaljplanen för Remonthagen på grund av att det fanns vissa frågetecken kring tillkommande byggrätter och väglösningar. Lövbergaparken skall utvecklas och därför vill trafik och park ordna nya tillfartsvägar till de berörda fastigheterna för att undvika biltrafik genom Lövbergaparken. Löfsta gård har varit en stor jordbruksfastighet som successivt har styckats av till förmån för militären. Genom planläggning av Löfsta gård skapas möjligheten att stycka av ytterligare två fastigheter i den östra delen av Karlslund 3:1, i direkt närhet till Karlslund 3:2. I detaljplanen har nya tillfartsvägar till de befintliga samt de nya fastigheterna tagits fram.

#### *Särskilda frågor för bygglovet*

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

#### Utformning

Då området ligger inom kulturhistorisk värdefull miljö ställs krav på att de tillkommande byggnaderna skall ges samma karaktär som befintlig byggnation. Se vidare kring utformning av tillkommande byggnation under *Bebyggelse, Bostäder och Gestaltning*.

### PLANDATA

Planområdet ligger mellan Remonthagen och Fyrvalla med angränsning mot Lövbergaparken och omfattas idag av en gård med ängsmark (Karlslund 3:1) samt en villatomt (Karlslund 3:2).

Planområdets totala areal uppgår till ca 26000 m<sup>2</sup>.

Fastigheterna Karlslund 3:1 och 3:2 är privatägda medan Karlslund 2:5 och 3:4 är kommunalägda.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för planområdet är översiktsplan för Fyrvalla-Remonthagen antagen december 2006. Huvuddragen i översiktsplanen är bevara och stärka den gröna kil som löper in i staden från naturen i öster. Remonthagen föreslås bli ett grönrums/gärde för större och mindre aktiviteter och arrangemang. Lövbergaparken föreslås dessutom bindas ihop med Remonthagen.

I översiktsplanen nämns fastighetsägaren till Karlslund 3:1s önskemål om att stycka av någon fastighet för bostadsändamål. Någon närmare utredning kring detta har inte gjorts i översiktsplanen. Detaljplanen för Löfsta gård följer i stort översiktsplanens intentioner för området.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

Följande detaljplaner gränsar till planområdet:

- Nr 50 Karlslund, Björkbackaområdet
- Nr 474 Fyrvalla
- Nr 498 Remonthagen

### Program för planområdet

Den fördjupade översiktsplanen Fyrvalla-Remonthagen ersätter program för föreslagen detaljplan.

### Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning av planen/programmet för att se om dess genomförande medför någon betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen har gjorts utifrån bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Denna behovsbedömning är huvudsakligen gjord i översiktsplanen för Fyrvalla-Remonthagen.

### *Ställningstagande*

En av detaljplanens bärande idéer är att skapa ett boende, där miljöpåverkan minimeras, och kommunens preliminära bedömning är att den aktuella planens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen återfinns som en bilaga till planbeskrivningen.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 maj 2009 § 176 att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas eftersom planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.

## **Kommunala beslut i övrigt**

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 23 april 2008, § 143, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Remonthagen I.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 19 november 2008, § 383, en komplettering av uppdraget sker genom att även utbyggnadsområde II och III samt grönområdet i sin helhet skall ingå i planområdet.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 maj 2009, § 176, att detaljplaneförslaget för Remonthagen skall samrådsbehandlas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 20 april 2011, § 116, att detaljplaneförslaget för Löfsta gård, Karlslund 3:1 och 3:2 skall ställas ut.

## **Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken**

### ***Grundläggande hushållningsbestämmelser***

Detaljplaneområdet berörs av det utpekade riksintresset för kulturmiljövård (Z 25), område Storsjöbygden. Inom riksintresse för kulturmiljövården (Z25 Storsjöbygden) är värdet den ålderdomliga jordbruksbygden där människor bott och brukat jorden under mycket lång tid. Ett tiotal mindre lokalbygder, senare sockencentra med kyrkor och ursprungliga gårds- och bylägen finns inom riksintresset. Föreslagen markanvändning bedöms därför inte heller påtagligt skada riksintresset.

### ***Särskilda hushållningsbestämmelser***

Miljöbalkens 4 kapitel innehåller särskilda hushållningsbestämmelser där vissa utpekade områden berörs, i Östersunds kommun är det Långan och Härkan. Detaljplaneområdet berör inte dessa områden.

### ***Miljökvalitetsnormer***

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB finns för utomhusluft, fisk- och muselvatten samt omgivningsbuller. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Naturmiljö**

#### ***Mark, vatten och vegetation***

Karlslund 3:2 är redan exploaterad medan det inom Karlslund 3:1 finns öppna grönytor som kan anses vara lämpliga för ytterligare exploatering. Den öppna marken har inte brukats aktivt på många år och har successivt minskat i yta och har tappat sin status som brukningsvärd åkermark. Dessa öppna ytor är mycket värda för helhetsupplevelsen vid Remonthagen och det bedöms därför lämpligt att tillåta exploatering i direkt närhet till den befintliga fastigheten Karlslund 3:2. På fastigheten Karlslund 3:1 finns stålliga björkar som för gårdsbilden är värda att bevara.

Lövbergaparken som ligger i direkt anslutning till Löfsta gård är en av de parker i staden som har störst betydelse för invånarna eftersom den har en hög kvalitet och fungerar både för närboende och de som bor i centrum samt för skolor i omgivningen. Sammanknytningen med Remonthagen har således varit viktigt vid tidigare planering. Löfsta gård är placerat mellan dessa två grönområden vilket gör att exploateringen av Karlsund 3:1 måste över ses extra gällande antalet tillkommande tomter och utformning på nybyggnationer för att passa in i helhetsgreppet i området.

### ***Jordbruksmark***

Löfsta gård har under lång tid varit en jordbruksfastighet med aktivt jordbruk. Genom utbyggnad av militärområden har gården minskat i omfattning och på senare år har inget aktivt jordbruk bedrivits. Fastighetsägaren har önskemål om att ha en viss djurhållning. Enligt miljö och hälsa får inte djurhållning finnas och det får inte ske någon etablering av jordbrukscentra i området på grund av närheten till befintliga och tillkommande bostadsfastigheter. Betesdjur/utegångsdjur kan i mindre omfattning få hållas tidsbegränsat inom avgränsat område samt max 25 meter från bostadshus om tillstånd beviljats efter särskild prövning enligt § 2 Lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljö.

### ***Geotekniska förhållanden***

Någon särskild geoteknisk undersökning har inte gjorts i samband med planläggningen. Erfarenheterna från geotekniska undersökningar i närliggande områden visar att markens byggharhet är god. Vid nybyggnation ansvarar byggherren för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs. Grundläggning redovisas vid bygganmälan.

## **Kulturmiljö**

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

Jordbruksfastigheten Löfsta gård (Karlslund 3:1) utgör ett unikt inslag i stadsmiljön. Byggnaderna på fastigheten är klassade som kulturhistoriskt värdefulla. Bostadshuset från 1903 med snickarglädje samt tillhörande uthus är värda att bevara. Byggnaderna på fastigheten Karlslund 3:1 får bestämmelsen q<sub>1</sub> vilket innebär att de får ej rivas och ombyggnaden av exteriör skall göras så att nuvarande eller ursprungliga utseende bibehålls i material och form. Samråd med läns museet rekommenderas vid förändringar.

### ***Fornlämningar***

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Påträffas fornlämningar skall detta anmälas till länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen.

## **Bebyggelse**

Inom planområdet finns jordbruksfastigheten Karlslund 3:1, Löfsta gård med kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Ytterligare en privat bostadsfastighet finns inom planområdet, Karlslund 3:2. Genom detaljplanläggningen

föreslås en exploatering med två nya tomter för bostadsändamål på fastigheten Karlslund 3:1.

### ***Bostäder***

Två tomter om ca 1360 m<sup>2</sup> vardera föreslås styckas av. En yta om 400 m<sup>2</sup> bruttoarea tillåts varav max 300 m<sup>2</sup> för boende per fastighet. Inom en av fastigheterna står en befintlig lada. Denna ingår inte i den tillåtna bruttoarean för den tilltänkta fastigheten. Inom Löfsta gård får en bruttoarea om 700 m<sup>2</sup> uppföras varav max 300 m<sup>2</sup> för boende. Inom Karlslund 3:2 finns ett förråd/garage som i detaljplanen är placerat på prickmark. Byggnaden får vara placerat där så länge byggnaden står kvar, om den skall ersättas skall den däremot flyttas närmare in på tomten för att undvika att lägga fasadlivet direkt mot väggkant. Endast två våningar medges och utöver de tillåtna våningarna får varken vind eller suterrängvåning inredas. Då området ligger inom kulturhistorisk värdefull miljö ställs krav på att de tillkommande byggnaderna skall ges samma karaktär som befintlig byggnation. Se vidare kring utformning av tillkommande byggnation under *Bebyggelse, Gestaltning*.

### ***Gestaltning***

Tomter som tas i anspråk för bebyggelse, och nya byggnader, skall anordnas, utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg, som är lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Eftersom området ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö ställs krav på de nya byggnadernas utformning och anpassning till miljön. Miljön är mycket skyddsvärd och känslig för förändringar. Byggnadernas placering och utformning är av avgörande betydelse för att den nya bebyggelsen skall smälta in i och harmoniera med omgivningen. Volymer, taklutning, ytmaterial, färgsättning och placering säkerställs genom särskilda planbestämmelser.

Bebyggelsens karaktärsdrag i omgivningen runt planområdet är dock varierande. Det är i detta område viktigt att byggnaderna inte avviker för mycket från den äldre bebyggelsens karaktär. Det skulle i detta läge bli alltför dominerande med stora, moderna, låga enplanshus. För att huvudbyggnaderna bättre skall passa in i området måste de uppföras fristående från uthusbyggnaderna. Stora sammanbyggda byggnadsvolymer kan upplevas mer dominerande i landskapet än en fastighet med flera mindre fristående byggnader. Storleken på huskropparna har också en avgörande betydelse för intrycket av bebyggelsen.

Takvinkeln begränsas till 26-34 grader. Branta tak kan medföra att takytorna blir stora och dominerande i landskapet. Det kan i sin tur leda till att byggnaderna upplevs större än vad de egentligen är. Nocken på husen bör orienteras i husens längdriktning. För hus med sk korsformig planlösning kan korsande nockar vara ett alternativ.

Trä är det mest traditionella byggnadsmaterialet och träpanel det vanligaste fasadmaterialet. Ny bebyggelse skall därför utformas med träfasader målade



i traditionella färgnyanser. Färgsättningen är viktig för att den nya bebyggelsen lättare skall smälta in i omgivningen och inte framträda allt för tydligt. Vid uppförande av suterrängvåning skall fasaden dras ned även över slutningsvåningen för att undvika höga socklar. Taktäckningen skall utgöras av takpannor eller bandtäckt plåt, ej obehandlade, blanka eller reflekterande material (det kan ge intryck av stora spegelytor i landskapet). Kulörerna kan vara röda, gråa eller svarta. Även tak klädda med vegetation tillåts.

Ett av syftena med detaljplanen är att alla nya byggnader skall anpassas till kulturmiljön och marklutningen i området på ett naturligt sätt. Det är viktigt att det inte sker för stora förändringar av terrängen som kan förändra områdets karaktär. Marken får därför inte ändras och schaktas om så att onaturliga plataer bildas som är främmande för landskapet. Den befintliga terrängen inom området skall i huvudsak bibehållas.

### ***Förslag på riktlinjer för områdets miljöprofil***

I översiktsplanen kom en uppmaning om att börja se över möjligheterna för ett hållbart byggande inom området. Kommunfullmäktige beslutade att ekologiskt och hållbart byggande skall vara en målsättning vid exploatering av Fyrvalla/Remonthagen. Området kan då bli ett föregångsområde. Vid exploatering av Löfsta gård rekommenderas att målsättningen är liknande som för Remonthagen. Det bidrar till ett positivt tankesätt även om privata aktörer är intresserade att tillämpa hållbart byggande och boende.

Syftet med beslutet är att minimera behovet av tillförd effekt för energianvändning i byggnader. Byggnadernas gestaltning bör avspegla energieffektiva lösningar i god harmoni med byggnadernas arkitektur. Kraven på energideklaration har ökat fokuset på alternativa energilösningar. Både placering av byggnad, byggnadsutformning, samspel med befintlig eller planterad vegetation intill eller ovanpå (tak) påverkar en byggnads totala energikonsumtion (uppvärmning/nerkylning/energiförluster). Energianvändning för värme och kyla, u-värde i fönster och återvinning av luft skall redovisas i bygglov och bygganmälan och uppfylla högt ställda krav på låg energiförbrukning.

Byggnaderna bör uppföras med sunda och återvinningsbara byggmaterial som i sin tillverkning haft låg energiförbrukning. Att eftersträva en enkelhet i materialval och ha en medveten strategi kring få men väl utvalda material utifrån ett livscykelperspektiv underlättar en eventuell till- eller ombyggnad samt i ett långt framskridet perspektiv, en demontering.

### ***Arbetsplatser, övrig bebyggelse***

I direkt anslutning till Karlslund 3:1 finns Fyrvalla med stora kontorsutrymmen där bland annat Försäkringskassan och Blåljusmyndigheten sitter.

### ***Offentlig service***

Förrådsbyggnader öster om Löfsta gård kan komma att ersättas av en förskola enligt detaljplanen för Remonthagen. Närmaste grundskola är Parkskolan och Körfältsskolan, båda cirka 800 meter bort fågelvägen. Inom Solidenområdet finns även ett antal friskolor.

***Kommersiell service***

Planområdet ligger mitt emellan den kommersiella stadskärnan och Östersunds halvexterna köpcentrum Lillänge. I direkt närhet till planområdet är möjligheten till dagligvaruhandel relativt dålig. På Samuel Permangatan finns en livsmedelsbutik. Avståndet mellan planområdet och närmaste livsmedelsbutik överstiger inte 1,5 km.

***Tillgänglighet***

I dagsläget är den yttre miljön inte nämnvärt anpassad för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Målsättning är att en hög orienterbarhet och tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga skall uppnås vid utformning av den yttre miljön, exempelvis markbeläggning, belysning av gång- och cykelbanor och entréer, samt nya bostäder inom planområdet.

De föreslagna körvägarna överstiger inte 8 % lutning. Marken är relativt lätt att anpassa för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid nybyggnation skall entréer till bostadshus kunna nås med bil. Tillgängligheten inne i bostäderna samt på tomten hanteras i samband med bygglov/anmälan.

**Rekreation och friytor**

Löfsta gård ligger i direkt anslutning till Remonthagen och Lövbergaparken. Remonthagen är lättåtkomligt för allmänheten och är ett uppskattat område att motionera i. Det ligger i nära anslutning till stora bostadsområden samt stora arbetsplatser såsom Fyrvalla vilket uppmuntrar till återhämtning vid arbetsplatser som ex. lunchpromenader. För att stärka grönstrukturen ska Lövbergaparken bindas ihop med Remonthagen och den gröna kilen ut mot skogen.

I anslutning till planområdet ligger Östersunds fritidsområde med löpslingor och skidspår runt ÖSK och Östersunds skidstadion. Skidspåret genom Remonthagen har sin sträckning alldeles mot gränsen mot Karlslund 3:1 och 3:2 och medger därmed en god möjlighet till rekreation och motion. Skidspårets sträckning kan fortfarande ligga kvar i befintligt spår då dessa spår ligger på kommunens mark medan ny tillfart till Karlslund 3:2 och tillkommande fastigheter är inne på Karlslund 3:1. Även fotbollsplanen Tallvallen ligger i direkt närhet till Löfsta gård.

**Gator och Trafik*****Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik***

Inom Remonthagen har tidigare Fyrvallavägen används för militärtrafik och saknar därmed ett bra alternativ för fotgängare och cyklister. Vid planläggningen och exploateringen av Fyrvallaområdet har en separerad gång- och cykelvägen anlagts på södra sidan om Fyrvallavägen. Från gränsen vid planområdet till Fyrvalla till anslutningen mot den föreslagna Ryttravägen skall Fyrvallavägen utformas som bussgata utan genomkörning för vanlig biltrafik. Dock skall tillkommande trafik vid exploateringen av Karlslund

3:1 få matas via Fyrvallavägen. Fyrvallavägen skall fungera som huvudstråk för gång och cykel genom Remonthagen.

### ***Befintliga servitut***

Till fastigheterna Karlslund 3:1 och 3:2 finns befintliga servitut, för Karlslund 3:1 daterad 1941-12-11 och för Karlslund 3:2 daterad 1936-03-06. Enligt detta servitut har Karlslund 3:1 haft sin utfart över Karlslund 5:2, genom försäkringskassan och ut genom Lövbergaparken öster om tennishallen. Enligt fastighetsägaren har denna utfart aldrig använts. För fastigheten Karlslund 3:2 står det att vid avstyckningen skulle utfart möjliggöras på Karlslund 3:1s västra sida, dvs. ut mot försäkringskassan och enligt servitutet som finns för Karlslund 3:1. Inte heller denna utfart har använts. När fastigheten Karlslund 5:2 styckades av från Karlslund 3:1 gjordes bedömningen att ingen ny utfart behövdes säkras genom servitut. Fastighetsägaren till Karlslund 3:1 har tidigare inkommit med en handling från 1946-11-28 där ägaren till Karlslund 3:1 får enligt drätselstyrelsen använda utfartsväg från fastigheten över Lövbergaparken då fastigheten som saknar utfartsväg är omgiven på tre sidor av Kronans område och på fjärde sidan av Lövbergaparken. Detta tolkar lantmätaren vid kommunen endast som ett löfte om utfartsväg, inte som ett skriftligt servitut. Karlslund 3:2 saknar giltigt servitut att få köra på gång- och cykelvägen genom Lövbergaparken som de gör i idag. Därför krävs det i detaljplanen att nya lämpliga tillfartsvägar ordnas för Karlslund 3:1 och 3:2.

### ***Ny vägdragning***

Förslag till ny vägdragning till Karlslund 3:1 är genom att använda gångvägen som har sin sträckning längs med gränsen mot Fyrvalla. Denna breddas till 5 meter och förstärks så att den även kan användas vintertid. Karlslund 3:1 får därmed tillfart genom Fyrvalla. Varför gångvägen längs med Fyrvalla kan användas som tillfartsväg och inte den över Lövbergaparken är att den senare har korsande gång- och cykelvägar och är därmed mer riskfylld för oskyddade trafikanter. En förlängning av gångvägen möjliggörs till befintlig väg över Lövbergaparken så att den även kan användas vintertid av gångtrafikanter. In på själva tomten till Karlslund 3:1 finns två förslag illustrerade vilka fastighetsägaren själv får besluta om vilken som är mest lämpad, svänga av söder om ladan och in på tomten eller svänga av alldeles innan fastighetsgränsen mot Lövbergaparken, se illustrationskarta. Vid det senare alternativet bör så många träd som möjligt bevaras bakom bostadshuset för att behålla skyddet mot Fyrvallas parkering. De illustrerade alternativa infarterna in på Karlslund 3:1 är endast förslag och när omdragning av vägen blir aktuellt skall en lösning finnas på plats.

Karlslund 3:2 föreslås att tillsammans med de tillkommande tomterna till skapa en ny utfart på Karlslund 3:1 mot den nya Fyrvallavägen för förlängning mot Ryttnarvägen och rondellen vid Stuguvägen. Detta på grund av avsaknaden av servitut för att få köra över Lövbergaparken. Att köra över Lövbergaparken bidrar till en större risk för oskyddade trafikanter som rör sig genom Lövbergaparken. Vid en ny vägdragning placeras tillfartsvägen inom en privat fastighet. Det är samtidigt viktigt att man kan bevara den befintliga strukturen på Karlslund 3:2, deras befintliga infart är på den norra

sidan och en omdragning av vägen skulle innebära att den antingen ändrar placeringen på den befintliga infarten, förslagsvis i direkt anslutning till den föreslagna vändplanen för att undvika att dra vägen över naturmarken, eller att den nya infarten förlängs och den befintliga infarten kan användas. Det senare möjliggörs i detaljplanen genom att genom planbestämmelse tillåta Karlslund 3:2 att köra över naturmark och in via den befintliga infarten.

För tillfartsvägen till Karlslund 3:2 och de två tillkommande fastigheterna skapas en gemensamhetsanläggning där de tre fastigheterna blir delaktiga i form av kostnader för driften som snöröjning etc. Kostnad för utbyggnad av vägen skall lösas mellan berörda parter, hur vägen utformas närmare bestäms även mellan parterna men förslagsvis med en grusväg som kan bära tyngre fordon, flyttbussar, renhållning etc. Bredden på området för gemensamhetsanläggningen är 6 meter samt med möjlighet för att tillskapa en vändplan strax söder om Karlslund 3:2. Vändplanen möjliggör att renhållningen etc. kan komma fram och vända nära bostäderna. Parallellt med den nya tillfartsvägen finns ett gångstråk på kommunens fastighet. Gångstråket sträcker sig mellan Lövbergaparken och Remonthagen och används vintertid som skidspår. Denna sträckning förblir densamma. Den korta del där Karlslund 3:2 kan få sin tillfart över naturmark kan en viss anpassning mellan biltrafik och gångtrafik krävas för bästa säkerhet.

### ***Kollektivtrafik***

Kollektivtrafiken i närområdet utvecklas enligt översiktsplanens förslag. Det ger god tillgänglighet till kollektivtrafiken för Löfsta gård då kollektivtrafiken kommer att få sin nya sträckning längs med Fyrvallavägen, direkt söder om planområdet.

### ***Parkering***

Parkeringsplatser skall anordnas inom respektive tomt.

## **Hälsa och Säkerhet**

### ***Räddningstjänst***

Insattiden till området är mindre än tio minuter. För den typ av verksamheter som planeras är utryckningstiderna godtagbara. Brandkrav för byggnader redovisas i samband med bygganmälan.

### ***Förorenad mark***

Inom Remonthagenområdet som tidigare varit militärt genomfördes ett antal provtagningar för att undersöka om marken i de aktuella utbyggnadsområdena består av förorenad mark.

Då Löfsta gård bedrivit jordbruk under den tid som militären har varit verksam inom Remonthagen är det inte troligt att det finns någon förorenad mark inom området då bedömningen har gjorts att föroreningen har berott på användningen och ej marken i sig.

### **Trygghet**

Remonthagen har tidigare främst nyttjas av militären. Inom området är det ont om belysning och orienteringshjälpmedel anpassade för fotgängare eller cyklister. Förutom motionsslingorna är det mer fråga om punktbelysning på enskilda anläggningar än en systematisk vägledande belysning. När Remonthagen nu övergår till civil användning med många kvaliteter är det viktigt att dessa göra tillgängliga även ur ett trygghetsperspektiv. Ett belysningskoncept har framtagits för att skapa större trygghet inom Remonthagen. Tidigare har belysningen i Lövbergaparken ersatts med bättre armaturer som skapar en tryggare miljö.

Löfsta gård har flera gånger utsatts för skadegörelse, främst på grund av sitt läge. Men med en exploatering inom planområdet samt i närområdet bidrar det till att mer folk rör sig i området och det kan skapa en tryggare tillvaro för de boende inom planområdet.

### **Jämställdhet**

Genomförande av detaljplanen bedöms medföra positiva effekter i linje med kommunens målsättningar när det gäller jämställdheten. Området är attraktivt och lämpligt för förtätning och utveckling.

Kommunikationerna utökas inom området vilket ger goda möjligheter att skapa ett mer jämställt samhälle. Då en förskola planeras i närheten av planområdet underlättas möjligheten för föräldrar att dela på ansvaret för hem och barn. Rekreativsmöjligheterna är idag stora dagtid i närhet till planområdet medan naturområdet under kvällstid kan upplevas skrämmande då det är dåligt belyst. Genom att Remonthagen planerats för exploatering skall ljussättningen utredas och utvecklas så att Remonthagen och Lövbergaparken skall vara ett tryggt område att vistas i för både män och kvinnor.

### **Inverkan på miljön**

Samhällsbyggnad anser att exploateringen kan genomföras utan större inverkan på landskapets natur och kulturvärden. Förslaget har stöd i översiktsplan för Fyrvalla-Remonthagen. Den trafikökning som de två tillkommande bostadstomter innebär förväntas ha marginell inverkan på trafikmängderna i huvudgatunätet.

Den ekologiska prägeln som området föreslås anta bidrar till minskade utsläpp, energianvändning och dylikt. Byggnader bör uppföras med sunda och återvinningsbara byggmaterial som i sin tillverkning haft låg energiförbrukning. Inom planen utgör kollektivtrafiken en viktig del av användandet av transportmedel. Närheten till staden samt prioriterade gång- och cykelvägar inbjuder även till ett ökat cykelanvändande.

## **Teknisk försörjning**

### ***Vatten och avlopp***

När ny bebyggelse tillkommer inom planområdet kan den anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

### ***Värme och kyla***

Då ny bebyggelse som skall uppföras inom Remonthagen enligt det beslut som tagits gällande hållbart byggande med energisnål och värmeeffektiv teknik bör även detta gälla vid nybyggnation inom planområdet. I dagsläget är planområdet utanför verksamhetsområdet för fjärrvärme men vid en exploatering av flerbostadshusområdet och förskolan inom Remonthagen kan eventuellt anslutning till fjärrvärmenätet möjliggöras. Uppvärmningsalternativ som även bör undersökas är solenergi, bibränsle eller vindkraft som kombineras med värmeåtergivning ur ventilationsluft och avloppsvatten, en teknik som även ger möjlighet till kylning av ventilationsluften sommartid.

### ***El***

Jämtkraft Elnät AB ansvarar för utbyggnad av elnätet inom planområdet.

### ***Avfall***

Hushållsavfall hämtas idag från Karlslund 3:1 genom att de ställer ut sopkärl utanför grind ut mot Konditorivägen. Karlslund 3:2 har inget aktivt abonnemang idagsläget, då hämtning har förekommit har det skett ut mot Remonthagen där det har varit en dålig väg och renhållningen har fått backa in en bit.

Hushållsavfall kan vid utförandet av detaljplanen ske vid infarten mot Karlslund 3:1 från gångvägen. Vid Karlslund 3:2 möjliggörs en vändplan för att hushållsavfall skall kunna hämtas när Karlslund 3:2 och de två tillkommande tomterna, se illustrationskarta.

## **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är fem år från den dagen detaljplanen vunnit laga kraft.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Bertil Danielsson, samhällsbyggnad/trafik och park, har svarat på frågor rörande trafik. Glenn Ålund och Håkan Genbäck, samhällsbyggnad/miljö och hälsa, har besvarat frågor rörande djurhållning. Tom Brantheim, samhällsbyggnad/kart och lantmäteri, har svarat på frågor rörande vägservitut.

Östersund den 20 april 2011

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Emma Ödeen  
Planingenjör

Detaljplan för  
**Löfsta gård**  
Karlslund 3:1 och 3:2  
Östersunds kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Samråd för detaljplanen genomfördes under 4 maj – 1 juni 2009. Efter samrådet sammanställdes alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och presenteras för miljö- och samhällsnämnden, i samband med detta beslutade miljö- och samhällsnämnden att detaljplanen skulle ställas ut. Detaljplanen hålls utställd under maj 2011.

Målsättningen är att planprocessen skall vara genomförd under sommaren 2011 med antagande i miljö- och samhällsnämnden i juni 2011.

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark det vill säga ansvarar för att för gångvägar och naturmark inom detaljplanen. Karlslund 3:2 ansvarar för att deras tillfartsväg byggs inom avsedd naturmark.

Jämtkraft AB ansvarar för utbyggnad av elnätet inom planområdet.

Östersund Vatten ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar i området. Nya byggnader ansluts till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp. Dagvatten kan tas om hand om lokalt.

Teknisk förvaltning/Vatten & Avlopp anordnar behov av brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Framtida fastighetsägare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom kvarteretsmark samt ansvarar för att kompletterande grundundersökningar med markradonmätning utförs. Grundläggning redovisas i bygganmälan.

## **Avtal**

Östersunds kommun/samhällsbyggnad har upprättat ett planavtal med ägaren till fastigheterna Karlslund 3:1. Planen hanteras som normalt planförfarande.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

Detaljplanen tillåter att två nya fastigheter för bostadsändamål får avstyckas. Fastighetsindelningen bör följa illustrationskartans redovisning av nya gränser. Exploatören ska bekosta avstyckningarna.

Fastigheten Karlslund 3:1 (Löfsta Gård) har tidigare sträckt sig ner till Genvägen. Fastigheten hade då sin utfart över nuvarande Karlslund 5:2 med försäkringskassan och ut genom Lövbergaparken (på Karlslund 2:5 utan servitut) öster om tennishallen. Enligt fastighetsägaren har denna utfart aldrig använts.

Fastigheten Karlslund 3:2 avstyckades 1936-03-17. Fastigheten erhöll vid avstyckningen rätt till väg över stamfastigheten till dennas västra gräns, dvs. ut mot försäkringskassan. Inte heller denna utfart har använts.

Från Karlslund 3:1 avstyckades 1939-10-17 fastigheten Odensala 1:240, som senare kom att ingå i Karlslund 5:1 och numera i Karlslund 5:2. Då gjordes bedömningen att ingen ny utfart behövde säkras genom servitut.

Fastighetsägaren till Karlslund 3:1 har tidigare inkommit med en handling från 1946-11-28 där ägaren till Karlslund 3:1 enligt drätseldirektör Morén skulle få använda utfartsväg från fastigheten över Lövbergaparken eftersom fastigheten som saknade utfartsväg var omgiven på tre sidor av Kronans område och på fjärde sidan av Lövbergaparken. Detta tolkar lantmätaren vid kommunen som ett löfte om utfartsväg. Även senare ägare till Karlslund 3:1 har fortsatt att använda vägen över Lövbergaparken (med kommunens medgivande), vilket gör att rättigheten liknar ett servitut. Karlslund 3:2 saknar giltigt servitut att få köra på gång- och cykelvägen genom Lövbergaparken som de gör i idag. Därför krävs det i den nya detaljplanen att nya lämpliga tillfartsvägar ordnas för Karlslund 3:1 och 3:2.

Förslag till ny vägdragning till Karlslund 3:1 är att använda gångvägen som har sin sträckning längs med gränsen mot Fyrvalla. Denna breddas till 5 meter och förstärks så att det även kan användas vintertid. Karlslund 3:1 får därmed tillfart genom Fyrvalla. Varför gångvägen längs med Fyrvalla kan användas som tillfartsväg och inte den över Lövbergaparken är att den senare har korsande gång- och cykelvägar och är därmed mer riskfylld för oskyddade trafikanter. En förlängning av gångvägen möjliggörs till den befintliga vägen över Lövbergaparken så att den även kan användas vintertid av gångtrafikanter.

In på själva tomten till Karlslund 3:1 finns två förslag illustrerade vilka fastighetsägaren själv får besluta om vilken som är mest lämpad, svänga av söder om ladan och in på tomten eller svänga av alldeles innan fastighetsgrän-



sen mot Lövbergaparken, se illustrationskarta. Vid det senare alternativet bör så många träd som möjligt bevaras bakom bostadshuset för att bevara skyddet mot Fyrvallas parkering.

Karlslund 3:2 föreslås att tillsammans med de tillkommande tomterna tillskapa en ny utfart på Karlslund 3:1 mot den nya Fyrvallavägen för förlängning mot Ryttnarvägen och rondellen vid Stuguvägen. Detta på grund av avsaknaden av servitut för att få köra över Lövbergaparken. Att köra över Lövbergaparken bidrar till en större risk för oskyddade trafikanter som rör sig genom lövbergaparken. Vid en ny vägdragning placeras tillfartsvägen inom en privat fastighet. Det är samtidigt viktigt att man kan bevara den befintliga strukturen på Karlslund 3:2, deras befintliga infart är på den norra sidan och en omdragning av vägen skulle innebära att den antingen ändrar placeringen på den befintliga infarten eller att den nya infarten förlängs och den befintliga infarten kan användas. Det senare möjliggörs i detaljplanen genom att genom planbestämmelse tillåta Karlslund 3:2 att köra över naturmark och in via den befintliga infarten.

En gemensamhetsanläggning skall upprättas för vägen in till de två tillkommande fastigheterna på Karlslund 3:1 samt den befintliga fastigheten Karlslund 3:2.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Exploatörerna på de tillkommande tomterna samt Karlslund 3:2 svarar för kostnader och för byggandet av ny tillfartsväg. Hur kostnaderna skall fördelas mot nya tomter och mot den befintliga Karlslund 3:2 skall lösas mellan parterna men klart är att om vid nya avstyckningar av tomter blir kostnaden mindre för Karlslund 3:2 att dra om vägen för.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

Byggherren avser att ansvara för erforderliga åtgärder inom sina respektive fastigheter, det vill säga geoteknisk undersökning, radonundersökning, markplanering och liknande.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Tom Brantheim vid samhällsbyggnad/kart och lantmäteri har hjälpt till vid framtagandet av genomförandebeskrivningen.

Östersund den 20 april 2011

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Emma Ödeen  
Planingenjör