

Detaljplan för del av Karlslund 1:29 m.fl. Ny entré till Östersunds skidstadion Östersunds kommun



Bild 1. Illustration över tänkt entré, SWECO Architects

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 30 mars 2016

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 25 maj 2016

Laga kraft den 21 juni 2016

HANDLINGAR

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

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

PLANPROCESSEN – NORMALT PLANFÖRFARANDE

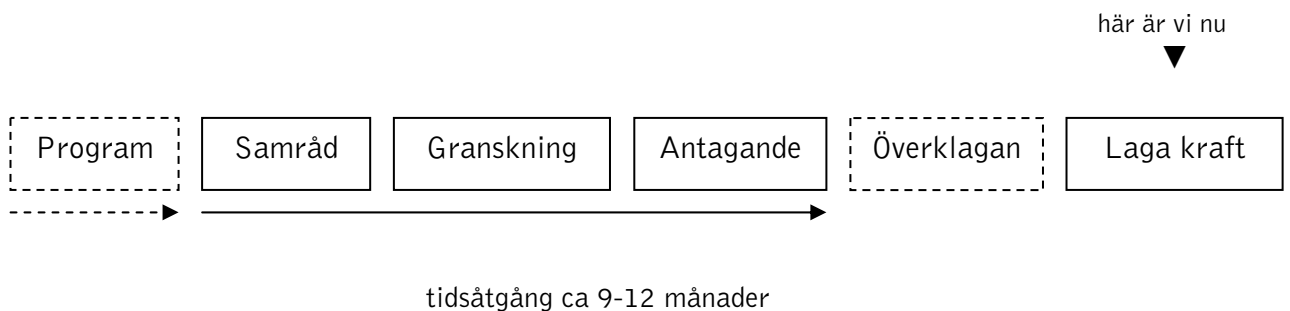
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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

Granskning: planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet.....	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal och markägoförhållanden.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer och program.....	6
Tillväxtplan för 2014-2020	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	7
Behov av miljöbedömning.....	7
Kommunala beslut i övrigt	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	9
Naturmiljö	9
Bebyggelse	12
Friytor, Rekreation och Idrott.....	19
Gator och Trafik.....	19
Hälsa och Säkerhet.....	23
Teknisk försörjning.....	25
Administrativa frågor	26
GENOMFÖRANDE	26
Tidsplan.....	27
Genomförandetid	27
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	27
Avtal.....	27
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	27
Ekonomiska frågor och konsekvenser	30
Tekniska frågor	31
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	32

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

Syftet med planen är att möjliggöra för en väg entré till Östersunds skidstadion. Vägen, som ska dras från Litsvägen, är tänkt som ny huvudväg till skidstadion och Arctura. Start och mål för skidstadion är nedanför läktaren. Här finns även bastu och omklädningsrum. Den nya vägen kommer underlätta för allmänheten att ta sig till dessa målpunkter. Vägen kommer även underlätta för evenemang på skidstadion.

Planen syftar även till att medge en utveckling av stadionområdet genom att tillåta bland annat viss kommersiell verksamhet. Huvudanvändningen kommer även i fortsättningen att vara idrott. Planområdet planläggs även för evenemangsområde om det i framtiden uppstår önskemål om att använda det för kulturevenemang.

På skidstadion har byggnaderna en sammanhållen karaktär med röd träpanel. Nyttillkommande bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse. Planområdet ligger i ett exponerat läge vid en av infarterna till Östersund. Området är därför synligt från infarten samt för publik på evenemang i området. Det är därför viktigt att nya byggnader i planområdet får en arkitektonisk god utformning.

Inom större delen av planområdet har höjden på den nya bebyggelsen anpassats till intilliggande högre byggnader, som till exempel det nya mediacentret, sekretariatet och läktaren. I övriga stadionområdet medges byggnader med lägre bebyggelse. Här har höjden på byggnaderna anpassats efter befintliga vallabodar med röd träpanel intill ÖSK-vägen.

Inom nuvarande fryshusfastigheten medges en byggrätt på 2600 kvadratmeter bruttoarea det vill säga något större än det intilliggande mediacentret. Det motsvarar ungefär vad som får byggas på fastigheten idag. Planförslaget medger dock en annan användning än gällande detaljplan.

Området vid de befintliga vallabodarna intill Litsvägen ingår av administrativa skäl i planområdet. Området får samma bestämmelser som i gällande detaljplan. Området ligger i ett exponerat läge vid entrén till staden samt är synligt på långt håll. Det är därför extra viktigt att det utformas på ett tilltalande sätt.

För övriga delar av stadionområdet medges en sammanlagd bruttoarea på 12500 kvadratmeter. Befintliga byggnader i området har en sammanlagd bruttoarea på cirka 5500 kvadratmeter och gällande detaljplaner medger en

bruttoarea på cirka 8500 kvadratmeter bruttoarea för området. Planförslaget medger därför en utökad byggrätt med cirka 4000 kvadratmeter mot gällande detaljplan medger. Gällande detaljplan är inte fullt utnyttjad, planförslaget innebär därför att en utökad byggrätt på cirka 7000 kvadratmeter mot vad som finns där idag.

Av administrativa skäl ingår även delar av Litsvägen, ÖSK-vägen samt befintlig parkering vid Arctura. Dessa områden får därför samma bestämmelser som i gällande detaljplaner.

För att minska andelen hårdgjorda ytor samt minska störningarna från skidstadion mot slakteriet/Blomstergården finns det en bestämmelse på nuvarande Styckmästaren 1 om att komplementbyggnader ska ha sedumtak.

Planen syftar även till att bevara befintliga värdefulla skogsområden inom stadionområdet samt befintlig trädplantering utmed Litsvägen.

Särskilda frågor för bygglov

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

- Gestaltning, sidan 18 och framåt (*hela planområdet ligger i ett exponerat läge, den arkitektoniska utformningen på nya byggnader inom planområdet är därför extra viktig*).
- Bebyggelse, sidan 12 och framåt (*planområdet planläggs för idrotts- och evenemangsområde med kompletterande service. Vilka verksamheter som räknas in i begreppet kompletterande service ska bedömas i bygglovet*)
- Ny entré till Östersunds skidstadion, sidan 19 och framåt (*det kan bli aktuellt med åtgärder som kräver bygglov till följd av att entrén ska markeras, en allé ska planteras ut med den nya vägen*)
- Parkering, varumottag, utfarter, sidan 22 och framåt (*samråd bör ske med stadsträdgårdsmästaren kring utformningen av parkeringsplatserna vid sågplan*)
- Räddningstjänst (*där den nya vägen korsar befintlig gångväg bör bilarna av trafiksäkerhetsskäl ha företräde*)

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Karlslund ca 1,5 km nordöst om Östersunds centrum. Planområdet gränsar till Litsvägen i väster, tänkt ny infartsväg till skidstadion i söder, befintlig parkering vid Utsikten i öster samt skidstadion i norr.

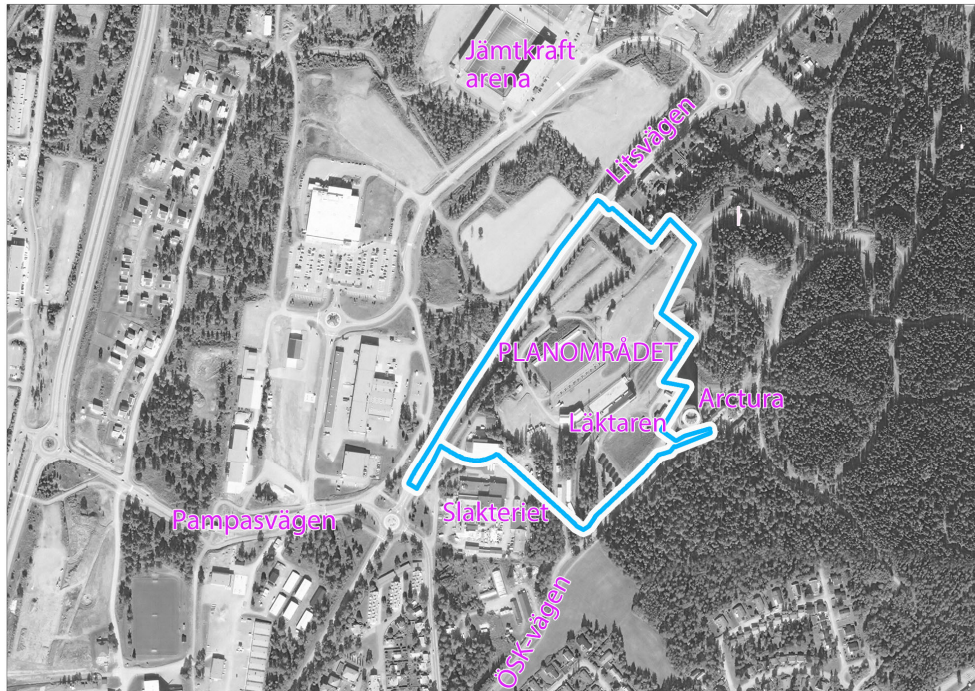


Bild 2. Flygfoto som visar planområdets läge.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 24,5 hektar. I planområdet ingår fastigheterna Karlslund 1:29 och 1:33 samt Norr 1:4, som ägs av Östersunds kommun, samt fastigheterna Styckmästaren 1 och 2, som ägs av Östersundshem.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Östersunds kommun antog den 20 mars 2014 en ny kommunomfattande översiktsplan, Östersund 2040. I översiktsplanen finns ett antal ställningstaganden som kan appliceras på det aktuella planförslaget:

- Ny bebyggelse ska koncentreras till lägen som har god tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik.
- De nya byggnader som uppförs ska kännetecknas av hög ambition och god arkitektur. Bebyggelse ska bidra till en god bebyggd miljö där god arkitektur och harmoni med omgivningen är centrala delar.
- Cykeltrafik ska vara separerad från motorfordonstrafik längs huvudgator.

Planförslaget skapar möjlighet till ny bebyggelse i ett läge med god tillgång kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar. För planerad väg separeras gång- och cykeltrafiken från fordonstrafiken. Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen. Översiktsplanens mål angående god arkitektur provas i bygglovet.

Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Den ska samordnas med övriga planer, program och strategier. Den tar hänsyn till både ekonomiska, ekologiska och sociala aspekter. Tillväxtplanens tre

huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har sju olika tillväxtfaktorer pekats ut som vi behöver arbeta med för att skapa ett attraktivare Östersund. Planförslaget når de övergripande målen i tillväxtplanen genom att en befintlig besöksanläggning och mötesplats kan förbättras samt att möjlighet skapas för nya verksamheter.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Fastigheterna Styckmästaren 1 och 2 omfattas av detaljplan 150 *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Karlslund (Slakteriområdet mm)* laga kraftvunnen den 9 september 1964. För området anger planen industriändamål till en byggnadshöjd av åtta meter.

Fastigheten Karlslund 1:29 omfattas av fyra detaljplaner samt ett tillägg till detaljplan.

- Detaljplan 388 *detaljplan för del av Styckmästaren 1 (ÖSK-skidstadion)* laga kraftvunnen 1 mars 1999.
- Detaljplan 459 *detaljplan för utökning av skidstadionområdet* laga kraftvunnen 26 juni 2007.
- Detaljplan 420 *detaljplan för Fjärrvärmeackumulator (Alternativ E, Utsikten)* laga kraftvunnen 15 augusti 2002.
- Detaljplan 343 *detaljplan för Skidstadion* laga kraftvunnen 15 september 1994.
- Detaljplan 521 *Utveckling av Östersunds skidstadion* laga kraftvunnen 19 februari 2013.

Samtliga anger skidstadion samt att byggnader får uppföras i en, två eller tre våningar. Befintlig parkering vid Arctura är planlagd som parkeringsplats. ÖSK-vägen är planlagd som allmän gata.

Fastigheterna Karlslund 1:33 och Norr 1:4 omfattas av *detaljplan för Skidstadion* laga kraftvunnen 15 september 1994. För området anger detaljplanen park respektive lokalgata. En bro över Litsvägen får anläggas vid befintlig bro.

Närmaste naturreservat är Rannåstjärns naturreservat cirka 200 meter från planområdet. Naturreservatet bedöms inte påverkas av planförslaget.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 4 november 2015 § 298 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogades under samrådet.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade den 24 januari 2012 att godkänna projektdirektiv för skidstadion som arena för internationella tävlingar. I samband med detta avsattes även pengar för projektet.

Kommunfullmäktige beslutade 18 juni 2012 att godkänna slutrapporten

Östersunds skidstadion som arena för internationella tävlingar. Samtidigt beslutades att ge Kommunledningsförvaltningen i uppdrag att fortsatt utreda frågan om en huvudentré till skidstadion.

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

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Planområdet ligger i anslutning till Litsvägen/E45 som är av riksintresse för kommunikation. Vägens betydelse ligger i dess funktion som bra transportled mellan regioner, god tillgänglighet längs med vägen, över vägen samt trafiksäkerhet. Vägen är även av riksintresse eftersom den utgör anslutning till Åre-Östersund airport, som är en flygplats av riksintresse.

Planförslaget innebär att en ny utfart till Litsvägen skapas.

Samhällsbyggnad är väghållare för Litsvägen. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget genererar relativt lite trafik och den nya utfarten ligger på tillräckligt avstånd från befintlig cirkulationsplats. Från Litshället blir det även ett vänstersvängfält för att undvika köbildning. Den nya vägen begränsar därmed inte framkomligheten på Litsvägen nämnvärt samtidigt som det blir en trafiksäker lösning. Samhällsbyggnad bedömer därför att planförslaget inte påverkar riksintresset negativt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare).

Utomhusluft

Planförslaget innebär att trafiken inom området kan förväntas öka något eftersom att de verksamheter planförslaget medger genererar något mer trafik än befintliga verksamheter. Dessutom kommer trafiken som idag använder ÖSK-vägen till skidstadion använda den nya infartsvägen. Trafikökningen bedöms dock bli marginell.

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen inte så stora miljö effekter eftersom utsläppen av kväveoxider och partiklar beräknas minska under de kommande åren. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så minskar uppmätta bakgrundshalter av olika luftföroreningar. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt ökad användning av alternativa bränslen. Även utbyggnaden av fjärrvärmesystemet inom kommunen har betydelse eftersom det medför att befolkningen till exempel inte behöver elda med olja. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Fisk- och musselvatten

Miljökvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Dagvattnet från planområdet ska tas om hand på den egna fastigheten. Planförslaget bedöms därför inte påverka miljökvalitetsnormen.

Vattenförekomst

Miljökvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. När det gäller kemisk status har Storsjön god status. Dagvattnet från planområdet ska tas om hand på den egna fastigheten. Planförslaget bedöms därför inte påverka miljökvalitetsnormen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Marken inom planområdet varierar relativt mycket. Slakterifastigheterna består till största del av hårdgjorda ytor med industribyggnader. Marken på fastigheterna lutar mot Litsvägen i väster. Lutningen är som störst närmast Litsvägen. När den nya entrévägen byggs kommer därför marken behöva sänkas något här för att få en lämpligt lutning på vägen.

Fryshusbyggnaderna måste rivas för att göra plats för den nya entrén.



Bild 3. Foto över industrifastigheterna. Den nya entrévägen föreslås ungefär vid glassbilarna. Byggnaden till höger i bild kommer att rivas för att göra plats åt vägen. Marken på bilden kommer att behöva sänkas något för att inte få allt för stor lutning på den nya vägen.

Även den mellersta delen av slakterifastigheterna lutar men här är lutningen mindre. I den östra delen av fastigheterna finns ett befintligt skogsområde med vackra tallar. Det är samma karaktär upp till befintliga vallabodar vid Arcturas parkering. En del tallar kommer att tas ner vid anläggandet av vägen men övriga ska behållas i så stor sträckning som möjligt. De har därför fått en skyddsbestämmelse som anger att marklov krävs för fällning av träd samt att återplantering ska ske vid fällning av gamla och skadade träd med en stamdiameter på minst 0,3 meter. Avsikten med detta är att få ett fortsatt skydd från ljusföroreningar mellan stadionområdet och Blomstergården. Det finns även en trädplantering längs med Litsvägen som ska bevaras. Blir det aktuellt med en intern gångväg enligt illustrationen kan det även bli aktuellt att ta ner någon enstaka tall. En sådan innebär att besökare vid evenemang inte behöver gå över parkeringen. Blir det aktuellt med busstrafik kommer gångvägen även ansluta vid busshållplatsen. Det är i så fall möjligt att bevilja marklov för fällning av träd, men träden ska i möjligaste mån bevaras.

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 (till exempel av tunga maskiner) inom droppzonen. För att försäkra sig att träden inte skadas vid arbete intill bör det undersökas var rötterna finns innan arbetet påbörjas.

Den mellersta delen av planområdet utgörs av en relativt plan yta. Här ligger dels en större grusad parkeringsyta och dels stadionplattan. Den senare är utformad dels med en asfalterad yta för rullskidåkning och dels med en grusyta. Planområdet sluttar sedan från läktaren upp mot parkeringen vid Utsikten/Arctura i östra delen av planområdet. Här finns det även en del träd. De större skogsområdena inom stadionområdet ligger dock utanför planområdet.



Bild 4. Foto över sågplan ungefär där den nya entrévägen kommer att komma fram.

Geotekniska förhållanden

På stadionområdet har flertalet geotekniska undersökningar gjorts, bland annat i samband med att sekretariatsbyggnaden byggdes. Undersökningen visade att den naturligt lagrade grunden består av finkornig morän, i huvudsak av siltig typ. Ytlagret som består av organisk jord, lösare morän, silt och eventuell fyllning har mycket låg relativ fasthet.

Moränen under ett lösare ytlager har hög till mycket hög relativ fasthet. Jorden med hög relativ fasthet tål måttliga belastningar utan risk för skred eller skadliga sättningar i undergrunden. På det djupare liggande lagret med mycket hög relativ fasthet och på berget kan betydande laster påföras. Jorden med mycket låg relativ fasthet föreslås grävas ur och ersättas med friktionsjord som packas.

Grundläggningen för sekretariatsbyggnaden föreslås med bottenplattor på naturligt lagrad morän eller på packad fyllning av friktionsjord. Grundkonstruktionen var tvungen att utformas så att jorden under grundläggningsnivån inte kan tjäla.

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

Fornlämningar

Planområdet ligger inte inom eller i närheten av några kända fornlämningar. Påträffas fornlämning vid byggnation ska det anmälas till Länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen.

Bebyggelse

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet planläggs för idrott samt evenemangsområde med kompletterande service som till exempel restaurang, sportbutik, forskningslokaler, tillfällig övernattnings- och gym. Syftet med detta är att medge viss kommersiell verksamhet inom området. Planområdet planläggs även som evenemangsområde om det i framtiden uppstår önskemål om att använda området för kulturevenemang. De verksamheter som medges inom planområdet ska dock ha anknytning till stadionområdet. Verksamheter som kan tänkas inom området är exempelvis café, sportbutik, uthyrning av skidor och cyklar, vandrarhem, hotell, restaurang samt forskningslokaler knytta till exempel till Nationellt vintersportcentrum. Det kan även vara lokaler direkt anknytna till skidstadion som till exempel kontorslokaler för stadionområdets verksamhet, vallabodar, gym, andra träningslokaler med mera.

Inom området medges även anläggningar för områdets tekniska service som till exempel transformatorstation.

Inom planområdet finns ett antal byggnader. De byggnader som ligger på nuvarande Styckmästaren 1 (fryshusfastigheten) kommer att behöva rivas för att den planerade vägen ska kunna byggas. Övriga befintliga byggnader i planområdet, exklusive vallabodarna vid Litsvägen, har en sammanlagd bruttoarea (BTA) på 5460 kvadratmeter. Den största byggnaden inom planområdet är det nyligen uppförda mediacentret som har en bruttoarea på cirka 2000 kvadratmeter. Bruttoarean är de mätvärda utrymmena av alla våningsplan. Läktaren räknas inte in till begreppet bruttoarea, däremot ingår de kommentatorshytter som finns på övre delen av läktaren.

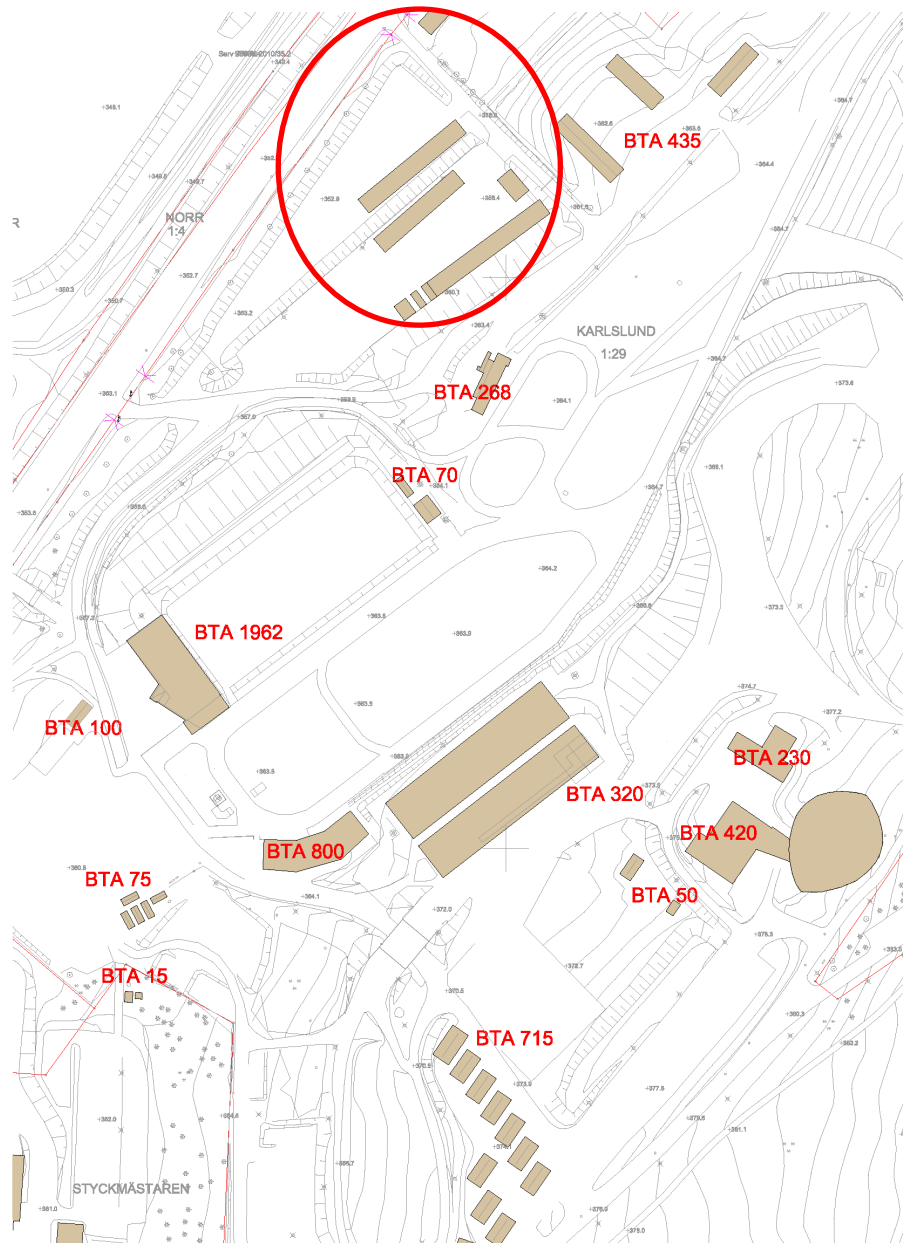


Bild 5. Sammanställning över befintliga byggnader inom planområdet och deras respektive bruttoarea (exklusive fryshuset, befintliga vallabodar utmed Litsvägen samt Arctura). Befintliga vallabodar utmed Litsvägen ligger inom cirkeln. Där det finns flera byggnader nära varandra visar kartan bruttoarean för byggnaderna tillsammans. Kartan är uppdaterad 2015-09-01.

En högsta bruttoarea på 2600 kvadratmeter har satts för nuvarande fryshusfastigheten (Styckmästaren 1). Detta motsvarar ungefär samma storlek som nuvarande byggnader har. För vallabodsområdet medges en största bruttoarea på 1100 kvadratmeter vilket är samma som i gällande detaljplan. För övriga delar har en största bruttoarea på 12500 kvadratmeter satts. Det finns inga kända planer på nya byggnader inom planområdet. Den föreslagna bruttoarean innebär att det på Styckmästaren 1 kan uppföras en byggnad som är något större än mediacentret. För övriga stadionområdet

medges en utökad byggrätt motsvarande cirka tre mediacentrer. Anledningen till det är att skapa en flexibilitet och möjlighet till framtida utveckling av området.



Bild 6. Foto över fryshusfastigheten. En mindre del av befintlig byggnad kommer att ligga inom vägområdet. Inom övriga området blir det möjligt att uppföra byggnader med ungefär samma bruttoarea som befintliga byggnader men till en nockhöjd på 15 meter. Höjdmässigt motsvarar det en byggnad med samma höjd som mediacentret. Byggnaden blir därför högre men upptar en mindre yta på marken jämfört med befintlig byggnad.

På stadionområdet är idag den högsta byggnaden tre våningar. Det är även samma våningsantal på högsta delen av den intilliggande slakteribygnaden. Av den anledningen har högsta tillåtna höjder anpassats för att medge antingen tre våningar eller att byggnaderna inte blir högre än intilliggande högre bebyggelse.

Vid befintliga vallabodar samt där dessa tidigare stod, vid infarten från ÖSK-vägen medges lägre byggnader. Det motsvarar samma antal våningar som gällande detaljplan medger.

Högsta tillåtna höjd på byggnaderna inom planområdet varierar beroende på platsens förutsättningar som till exempel nuvarande marknivåer samt anpassning efter intilliggande byggnader.

På området vid stadionplattan har byggrätten anpassats efter det nybyggda mediacentret. Höjden på byggnaden, som är i tre våningar, har därför mätts in, nockhöjden är +374,83 meter över nollplanet (RH2000) och högsta höjden på byggnaden är +377,62 meter över nollplanet (RH2000). Inom detta område får därför byggnader uppföras med en högsta nockhöjd på 375 meter över nollplanet samt en högsta totalhöjd på 378 meter över nollplanet. Marknivåerna inom området motsvarar marknivån för mediacentret intill skjutvallen, det vill säga på andra våningen. Det betyder att det om det

uppförs byggnader med samma takhöjd som mediacentret här ryms byggnader i två våningar. Mediacentret har dock relativt hög takhöjd, med lägre takhöjd ryms byggnader med fler våningar. Gällande detaljplan för detta område medger att ett speakertorn med en högsta byggnadshöjd på 10 meter får uppföras. Utöver angiven nockhöjd får därför ett speakertorn uppföras till en högsta totalhöjd på 378 meter över nollplanet, dvs. samma höjd som högsta delen av mediacentret. Även en läktare får uppföras till denna höjd.

För sågplan har höjden på byggnaderna anpassats efter mediacentret. Här finns därför en bestämmelse om att högsta totalhöjd är 375 meter över nollplanet (RH2000). Marknivåerna här motsvarar ungefär marknivån vid första våningen på mediacentret som är i tre våningar. Det betyder att det här ryms byggnader i tre våningar om de har samma takhöjd som mediacentret. Mediacentret har dock relativt hög takhöjd, med lägre takhöjd ryms byggnader med fler våningar.



Bild 7. Byggnader i närheten av mediacentret får inte bli högre än mediacentret. På bilden syns sågplan som används som parkering. Det finns idag inga kända planer på att använda det för annat än parkering.

På de övre delarna av området har byggrätten anpassats efter läktaren, som har mätts in. Högsta delen av läktaren är 383,25 meter över nollplanet (RH2000). Inom dessa områden tillåts därför byggnader med en högsta totalhöjd på 383,3 meter över nollplanet.



Bild 8. Byggnader i närheten av läktaren får inte bli högre än högsta delen av läktaren.

På nuvarande fryshusfastigheten är det oklart hur marknivåerna kommer att bli i framtiden eftersom att det kommer att behöva schaktas för att klara lutningen på den nya vägen. Schaktarbete kan därför även komma att ske på övriga delar av framförallt Styckmästaren 1 och 2 för att anpassa marknivån till den nya vägen. För det här området har det därför inte satts en högsta totalhöjd över nollplanet. Istället finns det en bestämmelse om högsta nockhöjd. Högsta nockhöjd här är 15 meter vilket motsvarar mediacentret. Med rumshöjder dimensionerade för hotellrum är det möjligt att ha fyra våningar inom området. Med högre rumshöjder ryms endast tre våningar. För detta område finns en planbestämmelse om att komplementbyggnader ska ha sedumtak, se vidare rubriken *Störningar* längre fram i planbeskrivningen.

Inom stadionområdet finns en telemast samt ett antal belysningsmaster. Masterna är högre än angivna totalhöjder. Det finns därför en bestämmelse om att master får uppföras samt att utformning och placering prövas i bygglov.

Inom en del av planområdet längs med befintlig infart från ÖSK-vägen medges lägre bebyggelse. Anledningen är att högre byggnader riskerar att ta bort utblickarna mot Arctura både för besökare under världscupen som ska gå från entrén till läktaren och för de som vistas inom området övriga dagar på året. Byggnaderna här får uppföras till en högsta nockhöjd på 5 meter. Till detta ryms bland annat byggnader motsvarande samma höjd som befintliga vallabodar utmed ÖSK-vägen.



Bild 9. Del av område där byggnader endast lägre bebyggelse får uppföras för att inte bygga bort vyn mot Arctura. Området används idag som parkering och det finns inga kända planer på nya byggnader inom området.

Samma bestämmelser finns för det befintliga vallabodsområdet utmed Litsvägen. För detta område finns även särskilda krav på gestaltning eftersom att det ligger i ett exponerat läge, se vidare rubriken Gestaltning längre fram i planbeskrivningen.



Bild 10. Befintliga vallabodar utmed ÖSK-vägen som motsvarar ungefär den höjd det får bli på byggnaderna inom nyss angivna områden. Nya byggnader kan bli något högre.

Gestaltning

Fryshuset måste rivras för att skapa en ny entréväg till stadion samt möjliggöra för andra byggnader på stadionområdet. Dessa kommer att bli synliga framför allt västerifrån, till exempel från Litsvägen och Pampasvägen. Eftersom området ligger i ett exponerat läge är det viktigt att nya byggnader ges en god arkitektonisk utformning. Även området i anslutning till läktaren kommer att bli väl synligt från Litsvägen och befintlig parkering vid Arctura. Den arkitektoniska utformningen är därför viktig även för detta område. Detta blir extra viktigt eftersom hela stadionområdet kommer bli synligt för besökare till världscuptävlingar.

Även vallabodsområdet är väl synligt från Litsvägen, området väster om Litsvägen samt från läktarområdet. Detta innebär dels att området kommer bli synligt för besökare till världscupstävlingar som parkerat på andra sidan Litsvägen och för besökare på läktaren. I och med att området ligger direkt efter skjutbanan kommer det eventuellt även bli synligt på tv-sändningar i samband med tävlingar. På grund av avstånd, höjdförhållanden och vegetation kommer vallabodar på den nedre delen av parkeringen bli mer synliga än vallabodar på den övre delen av parkeringen från Litsvägen. Från området vid den befintliga läktaren blir det tvärtom. Även gestaltningen av vallabodsområdet är viktig.

Eftersom området är så väl exponerat finns en bestämmelse om att *Området ska ges en estetiskt tilltalande utformning*. Denna bestämmelse innebär att byggnaderna/området ska ges en sammanhållen utformning som är anpassad till platsen. Material och färg bör passa väl in med övriga byggnader i området. Detta gäller för de avskärningslösningar som behövs samt för eventuell nybyggnation inom området och inte för de befintliga vallabodarna i sig. Motivet till denna bestämmelse är att befintliga vallacontainrar inte är estetiskt tilltalande. Vid ytterligare vallacontainrar inom området blir det därför aktuellt att vidta åtgärder för att åstadkomma en mer tilltalande utformning. Detta kan till exempel göras genom att skärma av bodarna från Litsvägen samt från området vid läktaren på lämpligt sätt. På parkeringens kortsida bedöms inte behovet vara lika stort men bör ändå beaktas. En avskärmning av området skulle kunna lösas till exempel genom ett staket/plank eller genom att vallabodarna placeras under någon form av ”carportlösning”. Utformningen av området blir viktig att studera i bygglovskedet. Detta görs med fördel med hjälp av fotomontage.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig service finns i centrala Östersund ca 1 km från planområdet. Planförslaget skapar inget behov av ytterligare offentlig service.

Planförslaget ger möjlighet till viss kommersiell verksamhet med anknytning till stadionområdet.

Tillgänglighet

För befintliga byggnader har det inte varit några problem att klara tillgänglighetskraven. Övrigt delar av planområdet där ny bebyggelse

medges är relativt plan. För nytillkommande bebyggelse bedöms det därför inte bli aktuellt med några avsteg från tillgänglighetskraven.

För att klara tillgänglighetskraven på den nya entrévägen kommer marken närmast Litsvägen upp till fryshuset att sänkas något.

Tillgängligheten på marken och i byggnaderna ska studeras närmare i bygglovskedet. I bygglovet ska det beaktas att Östersunds kommun har tagit ställning till att synsättet *Design för alla* ska användas som grundambition i planering och byggande. På så sätt kan ett samhälle som är inkluderande och tillgängligt för alla skapas. *Design för alla* kan innebära att det behövs mer åtgärder än vad lagen kräver. Synsättet är dock extra viktigt vid till exempel idrottsanläggningar eftersom det där kan främja en god folkhälsa samt möjliggöra för arrangemang av paralympiska grenar.

Friytor, Rekreation och Idrott

Runt stadionområdet finns flertalet motionsspår. Inom området finns spår samt rullskidspar anpassade för såväl elit som motionärer. På stadion finns möjlighet att ordna världscup skidskytte och längdskidåkning. För att förbättra användning av stadionområdet så väl vintertid som sommartid har Östersunds kommun bland annat tagit fram projektrapporten "*Utveckling av åretruntverksamhet på Östersunds skidstadion*".

Runt stadionområdet finns även ett större område med tätortsnära skog som lämpar sig för närrekreation.

På andra sidan Litsvägen finns en fotbollsarena, hockeyhall, gymnastikhall samt bandyplan.

Gator och Trafik

Från planområdet finns goda förbindelser mellan bostäder, arbetsplatser och service för olika transportmedel vilket gör det möjligt att förflytta sig på ett trafiksäkert mellan olika målpunkter.

Ny entréväg till skidstadion

Planförslaget innebär att en ny entréväg till skidstadion kan byggas. Vägen kommer att angöras från Litsvägen cirka 100 meter norr om befintlig rondell i korsningen Genvägen/Pampasvägen/Litsvägen. Vägen kommer att utformas med separat gång- och cykelväg. Från Litshållet blir det ett separat vänstersvängfält för att undvika köbildning. Tanken är att vägen ska dras upp till Arctura.

Sågplan och området kring mediacentret kommer inte att upplevas från Litsvägen. Detta på grund av avståndet mellan Litsvägen och sågplan samt att infartsvägen kommer att behöva svänga något för att få rätt lutning. Det är därför viktigt att det vid infarten från Litsvägen tydligt markeras att det är infart till skidstadion, Arctura samt övriga verksamheter inom området. Detta kan göras med till exempel en skylt eller portal vid infarten. Lämpligheten för denna måste prövas i ett bygglov. Platsen är central beläget och på Litsvägen passerar flertalet fordon. Aspekter att titta på är

exempelvis utformning, storlek och avstånd till Litsvägen samt den nya vägen. Inom ett område mellan Litsvägen och befintlig gång- och cykelväg samt 30 meter från vägmitt vid den nya korsningen bedöms det av trafiksäkerhetsskäl endast vara lämpligt med mindre skyltar. För att underlätta för snöröjningen är det inte lämpligt med någon anordning inom en meter från dessa. Byggandet av den nya vägen innebär att befintliga VA-ledningar kommer att behöva läggas om. För att slippa ta ner anordningen vid en reparation av ledningarna bör ett läge som inte ligger i ledningssträckningen studeras i första hand.



Bild 11. Sammanfattande karta över aspekter att ta hänsyn till.

För att markera att det är en huvudväg till skidstadion ska vägen utformas med en allé på sträckan mellan Litsvägen och sågplan. Det är även viktigt att det upplevs som en entré till stadion vid infarten till sågplan. Här kan det bli aktuellt med en portal eller pelare. Även detta kan behöva bygglovprövas. Även denna plats är centralt belägen och det som sätts upp kommer att kunna ses av flertalet människor. Det är därför viktigt att utformningen blir bra och att verket inte blir för dominerande. Illustrationen på nästa sida visar ett exempel på vad som kan accepteras. Om det blir en portal över vägen behöver det säkerställas antingen att lastbilar som ska till sågplan under evenemang kan köra under portalen eller att det finns ett fullvärdigt alternativ.

Den nya vägen ska även utformas med bussfickor så att det blir möjligt med en busshållplats för vardagstrafik och/eller skytteltrafik vid arrangemang. Av trafiksäkerhetsskäl ligger dessa efter avfarten till Arctura.



Bild 12. Illustration över möjlig utformning av entrén inklusive ny byggrätt för byggnad inom nuvarande Styckmästaren 1. Illustration: SWECO.

För att underlätta för rullskidåkare förläggs gång- och cykelvägen på den södra sidan om den nya vägen. På så sätt behöver dessa inte korsa vägen.

Eftersom planförslaget innebär en ny väg hela vägen upp till Arctura ska användningen av ÖSK-vägen utredas närmare i en separat detaljplan.

Av administrativa skäl ingår delar av Litsvägen och ÖSK-vägen i planområdet. Dessa planläggs därför för vägändamål. För dessa delar planeras ingen förändring.

Gatunät

För att ta sig till, respektive från, planområdet via gatunätet är det möjligt att antingen använda bil, buss, gå eller cykla. Planområdet angränsar till de större vägarna Genvägen och Litsvägen. Hastighetsbegränsningen på Genvägen utanför planområdet är 40 km/h och på Litsvägen 60 km/h. Trafikbelastningen på Genvägen är ca 5000 fordon/årsmedeldygn och på Litsvägen ca 3800 fordon/årsmedeldygn norr om rondellen och ca 2000 fordon/årsmedeldygn söder om rondellen. Trafiken på den nya vägen kommer bli betydligt lägre än på intilliggande vägar.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelvägar finns väl utbyggt till planområdet bland annat utmed längs med Genvägen, Litsvägen samt ÖSK-vägen. En ny gång- och cykelväg kommer att förläggas längs med den nya vägen till skidstadion. GC-nätet gör det möjligt att från planområdet ta sig till stora delar av Östersunds tätort inklusive de centrala delarna av staden.

Kollektivtrafik

Busshållplats med god turtäthet finns på Litsvägen 200-300 meter från planområdet. Med en ny infartsväg till skidstadion bör möjligheterna att även dra en busslinje till platsen studeras. Det finns därför plats att ordna en busshållplats inom vägområdet.

Parkering, varumottag, utfarter

Meningen är att de flesta av stadions parkeringar ska ligga vid eller i närheten av sågplan. Anledningen till det är att skidspåren startar här. I medicentret, intill sågplan, finns bastu och omklädningsrum samt träningslokaler för judo. Idag är parkeringarna inte utmärkta vilket gör att det är oklart hur många parkeringsplatser som finns på sågplan.

I planarbetet har det därför gjorts en skiss över föreslagen parkeringslösning för området. I området ryms cirka 190 parkeringsplatser. Cirka 155 parkeringsplatser ryms på sågplan eller i dess direkta närhet.

Parkeringsplatser finns även vid gamla vallabodsområdet cirka 100 meter ifrån sågplan. I arbetet har möjligheterna att ordna elbilsplatser studerats och lägen föreslagits utifrån var det är lättast att ordna ström. Detta gäller även platser med motorvärmare.

Det finns även ett behov av cykelparkeringar. Lägen för detta har därför studerats. Cykelparkeringar föreslås vid medicentret men det finns även möjlighet att ordna cykelparkeringar på andra platser inom parkeringsområdet.

Vid utformningen av området har hänsyn tagits till andra aspekter som till exempel att det behövs utrymme för större lastbilar och bussar vid arrangemang samt att det finns vändzon samt hämta/lämna-zon för till exempel föräldrar som ska lämna sina barn på träning.

Parkeringsplatsen blir det första som besökarna ser när de kommer till stadionområdet. Utformningen är därför viktig. Samråd kring utformningen bör därför ske med stadsträdgårdsmästaren eller annan person med landskapsarkitektkompetens.

I Östersunds kommun finns ett parkeringstal från 2007. Planområdet ligger inom det som i parkeringstalet benämns *zon 3 – kommunen i övrigt*.

För de verksamheter som medges inom planområdet gäller följande

- Idrottsanläggningar 300 bilplatser per 1000 besökande
- Restauranger, gym med mera 30 bilplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA)
- Kontor och hotell 25 bilplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA)

En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler och arbetslokaler. Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska

vara fast, jämn och halkfri. Enligt kommunens parkeringstal ska en tillgänglig parkeringsplats finnas per påbörjat 30-tal parkeringar.

Kommunen har även parkeringstal för cyklar. För de verksamheter som medges inom planområdet gäller följande.

- Idrottsanläggningar 10-40 cykelparkeringsplatser per 100 besökare.
- Restauranger, gym med mera 15 cykelparkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA).
- Kontor 11 cykelparkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA)

Respektive fastighets parkeringsbehov ska tillgodoses på den egna fastigheten. Detta gäller inte för skidstadion vid tävlingar. Då kommer parkeringsbehov, liksom idag, tillgodoses på befintlig parkering på andra sidan Litsvägen. För stadionverksamheten ska därför parkeringsplatser som klarar det vardagliga parkeringsbehovet ordnas på den egna fastigheten. I planområdet ingår även befintlig parkering vid Arctura. Denna parkering ska även tillgodose Arcturas parkeringsbehov.

Exakt behov av bil- och cykelparkeringsplatser kan variera beroende på verksamhetens läge och art. Exakt antal parkeringsplatser bestäms därför i bygglovet.

För närvarande ser Östersunds kommun över riktlinjer för parkering. Vid bygglovsansökan ska därför parkeringar dimensioneras efter då gällande parkeringstal.

Varumottag ska ske på den egna fastigheten.

Från skidstadion är det utfartsförbud mot Litsvägen förutom vid befintliga utfarter samt planerad ny utfart. På andra sidan Litsvägen är det utfartsförbud från rondellen fram till och med befintlig skidbro. Området närmast Litsvägen är planlagt för parkmark. Det finns därför inget behov av utfartsförbud från den nya vägen av trafiksäkerhetsskäl. Den nya vägen har ett utfartsförbud längs ett skogsparti i närheten av befintlig mast. Anledningen är att en utfart här skulle innebära att flertalet träd skulle behöva tas ner.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Räddningstjänstens riktlinjer för centrumbebyggelse och hotell är att brandpost ska finnas max 200 meter från byggnaden samt att kapaciteten ska vara minst 1200 liter per minut. Det senare motsvarar 20 liter per sekund. Brandpost finns vid korsningen Genvägen/Litsvägen. Kapaciteten är 25,7 liter per sekund.

Ytterligare brandpost ligger inom 200 meter från tänkt bygggrätt på nuvarande Styckmästaren 1. Till övriga byggnader inom området är avståndet längre till befintliga brandposter. Om det blir aktuellt med byggnader inom övriga stadionområdet kan det därför bli aktuellt med fler

brandposter. Dessa uppförs i så fall av exploatören i samråd med Räddningstjänsten och Vatten Östersund.

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Föreslagen bebyggelse tillhör Grupp 1-bebyggelse, det vill säga rekommenderad insatstid ska normalt vara under 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats.

Till Grupp-1 bebyggelse hör bland annat koncentrerad centrumbebyggelse eller sluten kvartersbebyggelse med bostäder, butiker, varuhus, kontor, samlingslokaler och bostadsbebyggelse i fyra våningar eller högre. Planområdet ligger inom område som klarar en insatstid på mindre än 10 minuter.

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. Det här bedöms inte bli något problem att klara för bebyggelsen inom planområdet men frågan ska studeras närmare i bygglovet.

Litsvägen används av Räddningstjänsten vid utryckningar. Om besökare vid evenemang ska nyttja befintlig gång- och cykelväg för att passera den nya vägen bör de inte ha företräde. Det är då risk att trafik som ska in på den nya vägen blir stående vid avfarten vilket i sin tur leder till att räddningsfordon blir stående på Litsvägen. Korsningen ska även utformas så att oskyddade trafikanter uppmärksammas på att de inte har företräde. Problemet finns enbart evenemang då antalet gående på platsen kan förväntas vara betydligt större.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Förorenad mark

Slakterifastigheterna är industrifastigheter. Någon större verksamhet med kända föroreningsproblem har inte förekommit. Inga större incidenter är rapporterade. Samhällsbyggnad/Miljö- och hälsa bedömer att det med största sannolikhet inte krävs någon sanering för de verksamheter planförslaget medger. Det har därför inte gjorts någon markmiljöundersökning i planarbetet. Upptäcker man områden med avvikande lukt eller färg i samband med anläggningsarbeten ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten/Samhällsbyggnad Miljö- och hälsa och eventuella prover ska tas.

Störningar

Verksamheten på stadionområdet innebär störningar i form av buller och ljus. Med anledning av det medger planförslaget inga störningskänsliga verksamheter. Det har därför inte gjorts någon utredning kring detta.

Buller- och ljusutredning har däremot gjorts i samband med planarbete för Blomstergården, söder om Slakteriet. I utredningen konstateras hur nära stadion bostäder kan placeras. Det konstateras även att risken för störningar kan minska ytterligare om komplementbyggnader på slakteriområdet har sedumtak istället för plåttak. Detta eftersom att plåttak kan skapa reflektioner som stör högre bakomliggande byggnader. På fryshusfastigheten finns därför en bestämmelse om att komplementbyggnader ska ha sedumtak.

Litsvägen genererar visst trafikbuller. Hastighetsbegränsningen på vägen är 60 km/h och på vägen kör 3800 per årsmedeldygn. Eftersom det inte medges några bostäder inom planområdet har det inte bedömts finnas behov av att göra en trafikbullerutredning. I bygglovet är det dock viktigt att säkerställa att bullerkraven för de nya verksamheter som etableras klaras. Inomhuskraven för buller regleras i SS25268:2007. Kraven skiljer sig beroende på vilken typ av verksamhet samt rum det är. För kontorslokaler framgår det i tabell 24 och för hotell i tabell 29. För gästrum är värdena 30 decibel ekvivalent ljudnivå och 45 decibel maximal ljudnivå.

Trygghet

Stadionområdet används flitigt av motionärer. Gång- och cykelvägar i området är belysta, det samma gäller flertalet av motionsspåren. Dessa faktorer kan bidra till en trygghetskänsla när man vistas i området även när det inte är tävlingar.

Slakteriområdet är idag ett industriområde vilket innebär att området, framför allt kvällstid, kan upplevas otryggt. Planförslaget innebär att fryshuset kommer att rivas vilket kan bidra till en ökad trygghetskänsla.

Teknisk försörjning

Det är för tillfället inte klart var det kan bli aktuellt att placera nya byggnader. För att ge fler valmöjligheter vad gäller placering av nya byggnader finns därför endast u-område för befintliga VA- och dagvattenledningar från Litsvägen, över skjutvallen och upp till Camp Södergren, till fastigheten Karlslund 1:27 samt ny ledningsdragning för VA-ledningar utmed Litsvägen. Delar av läktaren har byggts över dessa ledningar. För detta område finns en bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmänna ledningar samt att överbyggnad får ske förutsatt att ledningar blir tillgängliga för underhåll. Eftersom det finns ledningar i marken som inte säkerställts med u-område är det viktigt att kabelanvisning begärs i god tid innan eventuella markarbeten påbörjas. Eventuell flytt av befintliga ledningar ska bekostas av exploatören.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Kommunala VA-ledningar finns inom stadionområdet. Nyttillkommande bebyggelse ska kopplas på det kommunala nätet.

Dagvatten

Kommunala dagvattenledningar finns inom planområdet idag.

Ökade dagvattenflöden till följd av nybyggnader och hårdgjorda ytor tas primärt omhand inom fastighet. För att minska andelen hårdgjorda ytor finns det på Styckmästaren 1 en bestämmelse om att komplementbyggnader ska ha sedumtak.

I andra hand fördröjs vattnet inom fastighet och avleds sedan till kommunalt dagvattennät. Avvattnings av infartsvägen utformas i samråd med Vatten Östersund.

Läget av den planerade infarten kommer att påverka befintliga VA-ledningar. Nytt läge för VA-ledningar har studerats och u-område avsatts inom kvartersmark på Styckmästaren 1. När det blir aktuellt att flytta ledningarna ska detta göras i samråd med Teknisk förvaltning/Vatten Östersund. Flytten bekostas av exploatören.

Värme och kyla

Befintliga byggnader inom stadionområdet är anslutna till fjärrvärmenätet. Möjligheten till anslutning av nyttillkommande bebyggelse beror på dess energiförbrukning. Samråd ska ske med Jämtkraft i bygglovskedet angående möjligheterna att ansluta nya byggnader till fjärrvärmenätet.

El, tele och opto

El, tele- och optoledningar till befintliga byggnader finns inom stadionområdet. Transformatorstationer får vid behov uppföras inom all kvartersmark inom planområdet.

Avfall

Lämpliga lägen för avfallshantering ska studeras närmare i bygglovskedet.

Administrativa frågor

Utökad lovplikt gäller inom med n1-märkerade områden där marklov krävs för fällning av träd med större diameter än 0,3 meter.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

Tidsplan

Planen beräknas kunna hanteras enligt följande tidplan:

Samråd Februari - mars 2016

Granskning April - maj 2016

Antagande Maj 2016

Om ingen överklagar antagandebeslutet vinner den laga kraft ca en månad senare.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats dvs. den nya lokalgatan, inklusive gång- och cykelvägen, samt Litsvägen och ÖSK-vägen. Östersunds kommun ansvarar för byggandet av den nya vägen. Ansvaret för drift och skötsel tas sedan över av Östersunds kommun/Trafik, park- och lantmäteri.

Östersunds kommun ansvarar för att ansöka om de lantmäteriförrättningar, förutom ledningsrätter, som behövs för att genomföra planförslaget.

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten, avlopps- och dagvattenledningar.

Brandposter uppförs av exploatören efter samråd med Vatten Östersund och Räddningstjänsten.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Respektive ledningsägare ansvarar för att säkerställa rättigheterna att förlägga ledningar.

Den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för drift och underhåll av VA-anläggningar inom kvartersmark/tomt från anvisad förbindelsepunkt till egen byggnad.

Avtal

För Blomstergården, på fastigheten Karlslund 1:32 utanför planområdet, har Östersunds kommun och Östersundshem Exploatering AB tecknat ett markanvisningsavtal. I avtalet anges att Östersunds kommun ska förvärva fastigheten Styckmästaren 1. Den senare ingår i planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Gemensamhetsanläggningar

Om den del av fryhusfastigheten, Styckmästaren 1, som ingår i planområdet styckas av som en egen fastighet kan det bli aktuellt att göra en gemensamhetsanläggning för parkering. I så fall föreslås den fastigheten samt stadionfastigheten Karlslund 1:29 ingå i gemensamhetsanläggningen

Ansvar för att ansöka om lantmäteriförrättning ligger på berörd fastighetsägare. Den slutliga omfattningen av gemensamhetsanläggningarna, ingående delägare med mera bestäms vid lantmäteriförrättningen.

Konsekvenser för respektive fastighet

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

Gemensamt för Karlslund 1:29 samt Styckmästaren 1 och 2

Planförslaget innebär en utökad byggrätt för fastigheten dels i form av att fler byggnader kan uppföras och dels i form av att fler användningar tillåts.

Planförslaget innebär att en ny infart byggs till skidstadion. Infarten ska nå sågplan och parkeringen vid Utsikten/Arctura.

Planförslaget innebär att en byggrätt ges på en plats där det kan ligga ledningar i marken, denna byggrätt finns även i gällande detaljplan. Om det vid detaljprojekteringen visar sig att ledningar behöver flyttas kan det även bli aktuellt att säkerställa rätten att förlägga ledningar på den nya sträckningen genom avtalsrättighet.

Karlslund 1:29

De delar av fastigheterna Styckmästaren 1 och 2 som planläggs för idrottsändamål föreslås regleras över till fastigheten Karlslund 1:29, se vidare rubriken *Gemensamt för Styckmästaren 1 och 2*.

Jämtkraft AB har ett avtalsservitut, 2380IM-05/12860.1, för elledning som belastar fastigheten. Servitutsområdet ligger dels i ÖSK-vägen och dels från befintlig transformator vid Utsikten ner till befintlig transformator vid Sågplan. ÖSK-vägen planläggs för allmän gata, inom detta område påverkas därför inte servitutet. Övrigt servitutsområde ligger på kvartersmark. För området läggs inget u-område ut. Om det blir aktuellt att bygga över ledningen krävs att ledningen läggs om. Flytten av ledningen ska då bekostas av exploitören. Servitutet föreslås då upphöra inom detta område och istället gälla inom området för den nya ledningssträckningen.

Gemensamt för Styckmästaren 1 och 2, Norr 1:4 samt Karlslund 1:29

Delar av fastigheterna planläggs för allmän plats gata. Genom fastighetsreglering ska mark för den nya vägen överföras från fastigheterna Styckmästaren 1 och 2, Karlslund 1:29 samt Norr 1:4 till intilliggande kommunal gatufastighet Karlslund 1:33.

För detta kommer ersättning att utgå till fastighetsägarna till Styckmästaren 1 och 2, Karlslund 1:29 samt Norr 1:4. För att beräkna ersättningen kommer en oberoende värdering av marken att göras. Ansvar för att ansöka om fastighetsreglering ligger på Östersunds kommun.

Gemensamt för Styckmästaren 1 och 2

De delar som planläggs för idrottsändamål ska i första hand regleras över till skidstadionfastigheten Karlslund 1:29. Den del som idag utgör Styckmästaren 1 kan även vara kvar som en egen fastighet. Den del av Styckmästaren 1 som inte ingår i planområdet föreslås i samma förrättning regleras över till Styckmästaren 2.

För detta kommer ersättning att utgå till fastighetsägarna till Styckmästaren 1 och 2. För att beräkna ersättningen kommer en oberoende värdering av marken att göras. Ansvaret för att ansöka om fastighetsreglering ligger på Östersunds kommun.

Styckmästaren 1

Befintliga byggnader på fastigheten kan rivras. Det betyder att de verksamhetsutövare som finns i lokalerna idag inte längre kan vara kvar i lokalerna. Kostnaderna för rivningen av fryshusbyggnaden belastar Östersunds kommun. Kostnaderna för att riva övriga två byggnader inom fastigheten belastar antingen Östersunds kommun eller en eventuell framtida exploatör/fastighetsägare.

En del av fastigheten planläggs för *C₁R₁ - Idrott och evenemangsområde samt centrumverksamhet i form av café, restaurang, sportbutik, gym, forskningslokaler, tillfällig övernattning. Anläggningar för områdets tekniska service får uppföras.* Anledningen att området planläggs som C₁ är att det pågår en omvandling av övriga slakteriområdet. Det blir därför, beroende på vad övriga slakteriområdet planläggs för, möjligt att bilda en fastighet för de verksamheter som medges dels på berörd del av Styckmästaren 1 och dels på en del av övriga slakteriområdet. Det senare förutsätter dock att verksamheten även prövas lämplig i en planprocess även för övriga slakteriområdet.

Karlslund 1:33

Den mark som planläggs för allmän plats gata på intilliggande fastigheter föreslås regleras över till fastigheten. Se vidare rubriken *Gemensamt för Styckmästaren 1 och 2, Norr 1:4 samt Karlslund 1:29.*

Karlslund 1:27

Fastigheten har avtalsservitut på att få ha vattenledningar i den sydöstra delen av skjutvallen, och vidare över skjutvallen mot nordöst och fram till fastigheten. Enligt servitutsavtalet framgår att efter framtida detaljplaneläggning kan den härskande fastigheten komma att anvisas annan förbindelsepunkt. Då upphör de delar av servitutet som inte behövs. I dagsläget är det inte klart om ledningarna behöver flyttas. Om det blir aktuellt att flytta ledningarna kan det även bli aktuellt att säkerställa rättigheten med ett nytt avtalsservitut. Ansvaret för att säkerställa detta ligger på exploatören. Eventuell flytt av ledningar belastar exploatören. För området som avtalsservitutet omfattar finns dock redan en byggrätt enligt gällande detaljplan. Det blir därför ingen skillnad för fastigheten jämfört med om gällande detaljplan genomförs och behov av att flytta ledningarna uppkommer.

Norr 1:4

Vatten Östersund har en ledningsrätt för vatten- och avlopp, 2380K-2007/108.1 som belastar fastigheten. Ledningsrätten går från Arenavägen till Litsvägen. Den del av Norr 1:4 som är belastad utgörs därför av en del av Litsvägen. Litsvägen ingår endast i planområdet av administrativa skäl. Inga ändringar för vägen föreslås. Ledningsrätten påverkas inte av planförslaget.

Gemensamt för Lastbilen 1, Norr 1:4 och Norr 1:12

Jämtkraft AB har två avtalsservitut som belastar fastigheterna, 2380IM-05/5403.1 och 5404.1. Inom planområdet ligger servitut i Litsvägen samt i befintlig gång- och cykelväg utmed Litsvägen. Servituten berörs inte av planförslaget.

Övriga intilliggande fastigheter utanför planområdet

För övriga fastigheter innebär planförslaget inga förändringar av fastighetsrättslig karaktär.

Fastighetsreglering

De delar som planläggs för idrottsändamål ska i första hand regleras över till skidstadionfastigheten Karlslund 1:29. Ansvaret för att ansöka om fastighetsreglering ligger på Östersunds kommun.

De delar av fastigheterna Styckmästaren 1 och 2, Norr 1:4 samt Karlslund 1:29 som planläggs för allmän plats gata ska regleras över till Karlslund 1:33, som är närmaste kommunala gatufastighet.

Rättigheter

Om det blir aktuellt att säkerställa rättigheten att förlägga ledningar inom planområdet kan det göras antingen med en ledningsrätt eller avtalsservitut. Ansvaret för att ansöka om och bekosta detta ligger på respektive ledningsägare.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Vid bygglovprövningen ska inte planavgift tas ut. Bygglovavgift ska tas ut i enlighet med gällande taxa. Avgift för rivningslov ska tas ut i enlighet med gällande taxa.

Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningar, förutom ledningsrätter och avtalsservitut, ligger på Östersunds kommun.

Eventuell flytt samt borttagande av ledningar i samband med genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

Befintliga byggnader på fastigheten Styckmästaren 1 kommer att behöva rivas. Kostnaderna för att riva fryshuset belastar Östersunds kommun. Kostnaderna för att riva övriga två byggnader belastar antingen Östersunds kommun eller eventuell framtida fastighetsägare. Kostnaderna för övriga byggnadsåtgärder inom kvartersmark bekostas av exploatören/respektive fastighetsägare.

Ersättning kommer att utgå till fastighetsägaren till Styckmästaren 1 och 2 för de delar av fastigheterna som ska regleras över till Karlslund 1:29 samt Karlslund 1:33.

Respektive ledningsägare ansvarar för att säkerställa och bekosta rättigheten att förlägga ledningar.

Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för och bekostar åtgärder på respektive fastighet inom kvartersmark.

Kostnaderna för att bygga den nya vägen samt gång- och cykelvägen beräknas till cirka 3,8 miljoner kronor. Kostnaderna för att bygga parkeringsplatserna beräknas till cirka 2 miljoner kronor. Kostnaderna bekostas av Östersunds kommun.

Investeringskostnaden för nya brandposter bekostas av exploitören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploitören och Vatten Östersund. Drift och underhållskostnaden belastar Vatten Östersund.

Planförslaget innebär ökade driftskostnader för Trafik, park- och lantmäteri på Östersunds kommun i och med att det tillkommer en allmän gata. Driftskostnaderna för den nya vägen beräknas uppgå till 40000 kronor per år.

Anläggningsavgifter (engångssumma) för kommunalt VA enligt gällande VA-taxa ska betalas av respektive fastighetsägare när anslutningspunkt finns även om inte anslutning sker. Brukningsavgifter (betalas periodvis) för kommunalt VA enligt gällande VA-taxa ska betalas av respektive fastighetsägare som ansluter sig till kommunalt VA.

Tekniska frågor

Varje enskild fastighetsägare/exploitören ansvarar för att ta fram och bekosta en förfinad geoteknisk undersökning i bygglovskedet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jan Asplund och Rickard Johnsson på trafik, park och lantmäteri har hjälpt till i trafikfrågor. Ida Magni på trafik, park och lantmäteri har hjälpt till med genomförandedelen. Johan Persson och Kristina Tajani på miljö och hälsa har hjälpt till med frågor kring störningar och markföreningar. Mikael Edström på plan och bygg har hjälpt till i bygglovfrågor. Cecilia Danebäck och Hanna Lindblom på Vatten Östersund har hjälpt till i frågor kring dagvatten, brandposter med mera. Lena Sonning på trafik, park- och lantmäteri har hjälpt till i frågor kring ökade driftskostnader. Martin Johansson på bygg och proj har projekterat för den nya vägen samt räknat på kostnaderna för densamma.

Östersund den 30 mars 2016

Maria Boberg
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt

Bengt Gryckdal
Mark- och Exploatering