

Detaljplan för del av Norr 1:12 Ny ARENA i stadsdel Norr Östersunds kommun



Vy från norr över planområdet

ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

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

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 2011-07-01

Godkänd av Miljö- och samhällsnämnden den 2011-09-28, §258

Antagen av Kommunfullmäktige den 2011-12-12, §174

Laga kraft den 2012-01-10

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	4
Lägesbestämning och Areal	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	5
Program för planområdet	5
Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning	6
Kommunala beslut i övrigt	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Naturmiljö	8
Kulturmiljö	9
Bebyggelse	10
Rekreation	11
Vattenområden	12
Gator och Trafik	13
Hälsa och Säkerhet	15
Teknisk försörjning	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	18

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

FASTIGHETSFÖRTECKNING

- Bilagor : Översiktsplan för Stadsdel Norr :
 - Inventering - Landskapsanalys
 - Inventering flora

Arenautredning Ny Arena

Behov av Miljöbedömning

MKB upprättad av WSP

Skisser TIRSÉN & AILI ARKITEKTER



Detaljplan för del av Norr 1:12

Ny ARENA i stadsdel Norr

Östersunds kommun

Dnr Ädh 1506/2010
Dnr planmodul: P 10/0009

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kommunfullmäktige Östersunds kommun beslutade 2010-04-28, § 76, att en ny arena ska anläggas i stadsdel Norr och norr om Jämtkraft Arena. I översiktsplanen för Stadsdel Norr är det aktuella området, betecknat R3, reserverat för idrottsanläggningar.

Arenan ska i första hand tillgodose de lokala idrottsanläggningarnas behov av isplaner samt gymnastikens behov av en egen hall. Arenan ska, om isytan nyttjas för åskådarpplatser, rymma 3 000 åskådare vid evenemang.

Detaljplanen omfattar även en utomhusplan för bandy.

För ökad tillgänglighet ger planen möjlighet att anlägga en bussgata resp. gång- och cykelväg mellan Tallbacksvägen och Arenavägen.

*Undantas från
antagande.
Se utlåtande*

För att underlätta ett samnyttjande av anläggningar och terräng inom arenaområdet resp. skidstadion/ ÖSK-området ger planen även möjlighet att anlägga en "skidbro" över Litsvägen.

De parkeringsanläggningar som är anlagda söder om Arenavägen kommer att tillgodose bilplatsbehovet vid större evenemang.

Projektet är tänkt att genomföras under hösten 2010 tom vintern 2012/2013.

Alternativa lägen

Kommunfullmäktiges (Kf) beslut att en arena ska ligga inom stadsdel Norr (alt. R3) föregicks av en omfattande utredning om prioritering av långsiktiga investeringar i arenor och anläggningar i Östersunds kommun.

Utredningen utfördes av en särskilt tillsatt "Arenagrupp" och genomfördes i två etapper från november 2008 till februari 2010 (med tilläggsutredning i mars 2010). Se bilaga Arenautredning

Den 28 april 2010 § 76 beslutade Kf att godkänna utredningen och att "en arena ska byggas med lokalisering inom Stadsdel Norr, alternativ R3".

Uppdraget omfattar därför inte att utreda andra geografiska placeringar för arenan.

Det omfattar inte heller att omdefiniera vilka behov som arenan ska tillgodose utöver vad som anges i fullmäktiges beslut.

Projektdirektivet fastställdes i kommunstyrelsen 2010-10-12, § 241.

Särskilda frågor för bygglovet

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovprövning men följande frågor poängteras särskilt;

Tillgänglighet inom- och utomhus

Belysning, Trygghet

Dagvattenhantering, släckvatten

PLANDATA

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet, del av Norr 1:12, ägs av Fältjägaren Fastigheter AB. Östersunds kommun avser att förvärva den mark som i planen reserverats för den nya arenan/ betecknad Y/idrott resp. mark som utgör s.k. allmän platsmark, betecknad LOKALGATA resp. BUSSGATA.

Fältjägaren Fastigheter AB äger fortsättningsvis all övrig mark inom planområdet.

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar ett ca 18ha stort skogsområde som ligger norr om Jämtkraft Arena och sträcker sig utmed Litsvägens västra sida.

För idrottsändamål (Y) reserveras ca 13ha och för allmän platsmark, lokalgata, bussgata och cykelväg, ca 0,8 ha.



Situationsplan Bengt Aili, TIRSEN & AILI ARKITEKTER

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En översiktplan för Stadsdel Norr antogs den 12 december 2006. Planförslaget stämmer väl överens med intentionerna i översiktsplanen där planområdet är markerat som delområde R3 / ”fler idrotts- och fritidsanläggningar”.

Översiktsplanen kan i sin helhet läsas på Östersunds kommuns hemsida:
[Stadsdel Norr i Östersund Tidigare fältjägarregementet 15:s kasern- och övningsområde m.m. - ostersund.se](http://StadsdelNorr.i.Ostersund.Tidigarefaltjagarregementet15:s.kasern-ochovningsomrade.m.m.-ostersund.se)

Program för planområdet

Översiktsplanen utgör program för denna detaljplan, se ovan.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige i Östersund beslutade den 28 april 2010, § 76, att en arena ska byggas med lokalisering inom Stadsdel Norr (alternativ R3).

Fullmäktiges beslut

1. Arenautredning 1 2009-05-05, utredning ”ny arena etapp 2” 2010-02-16, rapport Vinterpalats och kompletterande utredning 2010-03-31 godkänns
2. En arena ska byggas med lokalisering inom Stadsdel Norr, alternativ R3. Arenan ska rymma 3 000 åskådare vid evenemang där man nyttjar även isytan. Arenan ska i första hand tillgodose de lokala is-sporternas behov av tre is-planer samt gymnastikens behov av en egen hall. I förslaget ingår också byggande av en bandyplan i anslutning till arenan.
3. Projektering av arenan ska starta omgående och 10 miljoner anvisas för projekteringsarbetet 2010. Finansiering sker genom ianspråktagande av den reserv som avsatts för oförutsedda behov inom budgeterad ökning av kommunens rörelsekapital.
4. Slutlig finansiering av arenabyggnation sker i samband med att budget 2011 – 2013 fastställs av kommunfullmäktige i september.
5. Kommunfullmäktige ska fatta beslut om slutlig utformning och ambitionsnivå efter genomförd projektering.
6. Kommunstyrelsen får i uppdrag att samordna kommande projektering

Miljö- och samhällsnämndens beslut

2010-08-25, § 252

- *I enlighet med KF:s beslut, uppdra till samhällsbyggnad att upprätta en detaljplan för ny arena inom stadsdel Norr (alt. område R3).*
- *Planen ska även reservera utrymme för en bussgata samt gång- och cykelbana mellan Arenavägen och Tallbacksvägen.*

2010-11-17 §358

- *Planförslaget godkännes som underlag för samråd*
- *Betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma*
Miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas
- *Planförslaget samt förslag till Miljökonsekvensbeskrivning ska samrådsbehandlas*

2011-05-25, § 152

- *Planförslaget godkännes som underlag för utställning*
- *Planförslaget ska ställas ut*

2011-09-28, § 258

- *Reservat för skidbro undantas från antagande (område INFART)*
- *Den Särskilda sammanställningen offentliggörs.*
- *Detaljplanen för del av Norr 1:12, Ny ARENA i stadsdel Norr godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.*

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) / Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en behovsbedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Eftersom detaljplanens genomförande bedömdes kunna medföra en betydande miljöpåverkan har, på uppdrag av Östersunds kommun, konsultföretaget WSP upprättat en MKB dat 2010-11-15. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning (2010-11-16).

MKB:n belyser bl a konsekvenserna av en ökad/tillkommande trafik, dagvattenhantering, ljud- och ljusstörningar samt skogens värde som biotop och friluftsområde.

Nollalternativ

Förutom planförslaget, beskrivs även ett Nollalternativ. Nollalternativet är den sannolika utvecklingen av planområdet om förändringarna i detaljplanen inte genomförs.

Alternativa lägen

Tidigare under planeringsprocessen har alternativa lokaliseringar utretts. Information om dessa finns att läsa i projektrapporten Arenautredning ny arena Dnr. 1819-2008 från februari 2010. Eftersom kommunfullmäktige efter utvärdering av alternativa lokaliseringarna beslutat att arenan ska ligga i Stadsdel Norr (R3) beskriver MKB:n bara detta läge, d.v.s. det nu aktuella planförslaget. *Se bilaga MKB*

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Riksintressen

Riksintresset för kommunikation, enl. 3 kap 8§ miljöbalken omfattar Litsvägen från E14 och E45 till flygplatsen.

Reservatet för skid- och gångbro undantas från antagande.

Samhällsbyggnad föreslår att detaljplanen kompletteras med ett reservat för en planskild skid- och gångbro över Litsvägen. Ett lämpligt läge för en bro är norr om cirkulationsplatsen för att undvika en konfliktpunkt/plankorsning vid Arenavägen.

- *Samhällsbyggnads bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte inverkar negativt på riksintresset för kommunikation/Litsvägen.*

Planområdet omfattas inte av några riksintressen för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet som skall skyddas mot åtgärder enligt 3 kapitlet Miljöbalken. Miljöbalkens 3 kapitel omfattar grundläggande bestämmelser om hushållning av mark- och vattenområden. Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Trafiken bedöms vara största orsaken till ökade luftföroreningar som en följd av ett genomförande av planen. Trafiken kommer att öka. En extern lokalisering av "idrottsarenor" kan innebära ökad bilanvändning och därmed leda till ökad energiförbrukning och ökade utsläpp. Ett genomförande av planen bedöms dock inte medföra att miljökonsekvensnormen för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken kommer att överstigas.

Fisk- och musselvatten

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Planområdet ligger inte invid Storsjön men det kan inte uteslutas att en avvattnings av området via dikessystem och bäckar utanför området kan nå bl a Semsån. De planerade anläggningarna innebär stora taktytor samt hårdgjorda ytor för trafik/parkering etc. Detta medför att mängden dagvatten som behöver hanteras ökar samt att föroreningshalten i dagvattnet ökar. Det är därför viktigt att dagvattnet behandlas för att inte miljö kvalitetsnormerna för berörda vattendrag eller miljömålet ska påverkas negativt.

Ett plangenomförande bedöms dock inte medföra att miljökonsekvensnormen för fiskevatten enligt 5 kap miljöbalken kommer att överstigas.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen berör idag endast kommuner med mer än 250 000 inv.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark, vatten och vegetation

Planen omfattar en mindre del av ett större sammanhängande skogbevuxet naturområde som sträcker sig mot E14 och vidare norrut. Växtligheten domineras av tall och lövträd som björk och sälg. Skogen har ett relativt stort upplevelsevärde. I söder gränsar planområdet mot redan exploaterade delar inom stadsdelen, Jämtkraft Arena och parkeringsanläggningarna söder om Arenavägen.

Planområdets karaktär är väl beskriven i den inventering och landskaps-analys som utgör bilagor till Översiktsplanen för Stadsdel Norr. I bilagorna redovisas naturtyper samt en bedömning av områdets natur- och rekreations-värden. *Se översiktsplanens bilagor*

Naturskydd

Inom planområdet förekommer växtlokaler med fridlysta/skyddsvärda växter. De växter som redovisats är vanligt förekommande och kan inte anses omistliga. I en avvägning mellan ett bevarande av ett antal växtlokaler och en utveckling av arenaområdet som innebär möjligheter att tillgodose behov som främjar ungdomsverksamhet, friskvård etc. anser samhällsbyggnad att skyddsintresset får stå tillbaka. Samhällsbyggnad anser det inte möjligt att innan områdets disposition är klart skapa eventuella reservat/ skydd för dessa växtlokaler. När läge och utbredning av anläggningar, parkeringar, trafiksamband/-ytor, dagvattendammar etc. är klart bör ambitionen vara att skydda de växtlokaler som ligger utanför och inte påverkas av planerade anläggningar.

Dispens artskydd

Länsstyrelsen beslutade 2011-01-26 att, med stöd av 15§§ artskyddsförordningen, ge dispens från 8§§ artskyddsförordningen (2007:845) för att genomföra planen. Länsstyrelsen har bedömt att dispens kan ges då det inte finns någon annan lämplig lösning och dispensen inte försvårar upprätthållandet av en gynnsambevarandestatus hos arten i dess naturliga utbredningsområde.

Planförslag

Stora ytor naturmark kommer att bebyggas med anläggningar för issporter, gymnastik samt en bandyplan. Exploateringen minskar andelen skogsmark och därmed mängden träd inom planområdet vilket påverkar den biologiska mångfalden. Uppvuxna och gamla träd är positiva för naturmiljön då de utgör livsmiljö och skydd för många andra arter. Värdena inom området, vid sidan av de fridlysta blommorna, är små vilket leder till att konsekvenserna för naturmiljön bedöms som små. Befintliga träd bör sparas där så är möjligt och lämpligt. Planens intention är att arenan med tillhörande anläggningar, trafikytor, dagvattendammar etc. anpassas till områdets terräng och naturförhållanden så att områdets kvaliteter kan tillvaratas. Ex vis är det bra om bandyplanen kan omges av högre vegetation som ger skydd mot sol och vind, vidare att parkeringsytor, eventuella dagvattendammar som anläggs kan integreras i naturmiljön. Även växtlokaler som inte påverkas av exploateringen bör omges av naturmark som en skyddande buffert.

Vatten

Inga sjöar eller vattendrag finns inom planområdet. Terrängen avvattnas i huvudsak mot norr via befintliga diken. Söder om, utanför planområdet finns Pibäcken. Bäckens naturvärden är begränsade. Pibäcken kommer inte att påverkas av planens genomförande.

Uppsamling av släckvatten

Det åtgår stora vattenmängder vid släckning av bränder. Vid många olyckor bidrar släckvattnet till den största miljöpåverkan. Släckmedlen kan i sig innehålla ämnen som påverkar miljön negativt. Dessutom innehåller släckvatten och brandrök en mängd olika giftiga ämnen som uppstår till följd av ofullständig förbränning. Föroreningar som sköljs med vid släckningsarbetet och genom infiltration kan nå grundvattnet och genom ytavrinning och dikessystem nå närliggande vattendrag. Omhändertagande av släckvatten, t.ex. genom anläggning av särskilda uppsamlingsdammar, måste därför planeras för att minimera direkta utsläpp och spridning av kemiska substanser till recipient.

Planförslag

- *Dagvattnet inom arenaområdet ska omhändertas lokalt. Dagvattendammar integreras i omgivande natur så att de uppfattas som ett naturligt inslag i terrängen alt. utformas så att de utgör en del i en parkanläggning.*
- *Släckvatten ska omhändertas, t.ex. genom anläggning av särskilda uppsamlingsdammar.*
- *Vid brand ska dagvattendammar och brunnar till dagvattenledningar snabbt kunna slutas för att hindra avrinning och spridning av förorenat släckvatten.*

Geotekniska förhållanden

Planområdet består till stor del av skogsmark. Marknivån sluttar svagt huvudsakligen mot den lägre liggande terrängen i nordväst. Avvattningen inom området sker i marklutningens riktning mot diken som finns i de centrala, västra och nordvästra delarna. Marken är naturlig och består i till stor del av finkornig morän. Moränen har mycket låg relativ fasthet, ner till ett djup av 1,0 meter, och därmed dålig bärighet. Därunder blir fastheten medelhög till hög. En hel del ytligt liggande stenblock finns inom områdets sydöstra del.

Grundvattenytan bedöms vara normal, ca 1 meter under markytan, i de lägre liggande delarna av området. I övrigt bedöms grundvattenytan vara ca 2 meter under markytan. Efter nederbördsrika perioder och efter snösmältningen kan ytligare vattenstånd finnas.

Markundersökningar

Geoteknisk undersökning med markradonmätning samt grundvatten-nivåmätning bör genomföras i tidigt skede för att klarlägga de tekniska förutsättningarna för grundläggning av byggnader, anläggningar för dagvattenhantering, behovet av dränering etc.

Föroreningar, Oexploaterad ammunition/OXA etc.

Enligt de uppgifter som framkom i samband med detaljplanen för "Jämtkraft Arena" kan samhällsbyggnad konstatera att det aktuella området, R3, ligger utanför område där oxa kan förekomma. Området kan därför tas i anspråk för planerad verksamhet utan att ytterligare undersökningar avseende förekomst av oxa behöver vidtas.

Kulturmiljö**Fornlämningar - Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer**

Inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer finns i detaljplaneområdet. Det finns heller inte några kända fornlämningar.

Bebyggelse

Nybyggnad av idrottsarena.

Arenan skall i första hand tillgodose de lokala idrotternas behov av tre isplaner (A-hall plus B- och C-hall) samt gymnastikens behov av en egen hall om ca 2000m². A-hallen skall rymma ca 3000 åskådarplatser vid eventuella evenemang, då man vid dessa tillfällen även nyttjar isytan till åskådarplatser. I förslaget ingår även byggande av en utomhusplan för bandy. Intentionerna är att arenan skall motsvara de krav som man idag kan ställa på en modern arena gällande låg miljöbelastning, låga driftskostnader och med en attraktiv miljö att vistas i för besökare och brukare.

Arenan skall bland annat uppfylla följande kriterier:

- möjliggöra en flexibel användning av arenan
- en rimlig publikkapacitet, ca 3 000 personer i A-hallen
- möjligheter till framtida kompletteringar/utbyggnader som medger maximal användning och samnyttjande
- fasta faciliteter för servering av mat/dryck vid olika arrangemang
- föreningar inom idrott, gymnastik och andra sporter skall kunna samarbeta och nyttja olika funktioner vid anläggningen
- samnyttjande med arenor/anläggningar och funktioner i närområdet skall vara möjlig
- arenan skall innehålla funktioner som behövs vid stora arrangemang,
- arenan skall även kunna nyttjas vid kulturarrangemang, utställningar, mässor
- kultur och nöjesarrangemang skall vara möjliga att genomföra med relativt kort Tid mellan olika arrangemang för ändring av utrustning och möblering.
- 3 ishockeyplaner varav 1 A-hall, som ska kunna nyttjas som evenemangsarena
- 1 gymnastikhall
- 1 bandyplan utomhus

Gestaltning

Arenans placering och utformning framgår av de skisser som arkitekt Bengt Aili, TIRSEN & AILI ARKITEKTER, upprättat i samråd med arenagruppen och de referensgrupper som bildats för arenaprojektet. En viktig utgångspunkt är att arenan ska framhävas och vara ett blickfång i landskapet. Arkitekten har därför valt att placera arenan i södra delen av planområdet så att den får en tydlig exponering mot Litsvägen, Arenavägen och uppifrån Skidstadion. I gestaltningen av arenan ingår även konstnärlig utsmyckning enligt kommunens policy. Detta innebär att ett belopp motsvarande 1 % av entreprenadkostnaden inklusive moms och index får användas för konstnärlig utsmyckning vid nybyggnad samt mer omfattande om- och tillbyggnad.

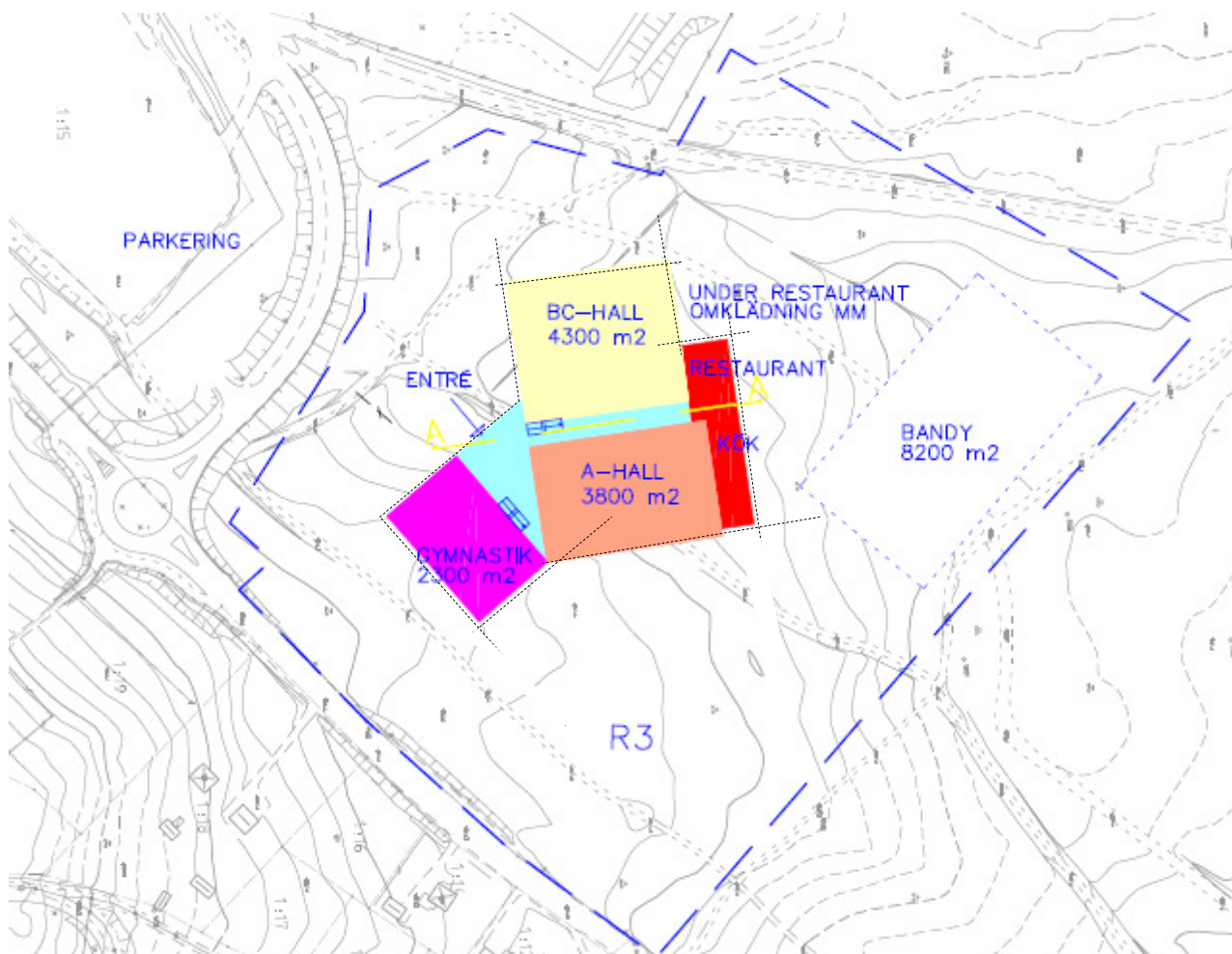
Belysning

Arenaområdets ljussättning, fasadbelysning, belysning av entréområden mm är en viktig gestaltungsfråga som utgör en del av arkitektuppdraget. Det är viktigt att arenans ljussättning utförs så att boende i Lövlunda inte påverkas negativt.

Detaljplanens reglering

För att lämna så stor frihet som möjligt inför det fortsatta arkitektarbetet och projekteringsskedet har detaljplanen inte reglerats närmare avseende områdets disposition och arenans gestaltning. Planområdet reserveras för idrott (Y) vilket även omfattar kompletterande service som t ex restaurang, sportbutik och övernattning för gästande lag. Högsta tillåtna totalhöjd i planen, +358 möh, medger en ev. framtida överbyggnad av bandyplanen. För att klara ev kompletteringar t ex överbyggnad av bandyplanen, logianläggning ger planen en total byggrätt på 35 000m² BYA.

Utdrag: Arenautredningen skiss ytdisposition



OBS ! Detta är inte en illustration av tänkt arena.

Arenan ska placeras närmare Arenavägen – Litsvägen så att den får en framträdande exponering i landskapet.

Skissen illustrerar endast utbredningen/ytbehovet för de anläggningar som planeras.

<i>ANLÄGGNINGAR</i>	<i>YTBEHOV</i>
<i>Issporter, Hockey Konståkning</i>	
<i>A-hall med läktare</i>	<i>~ 3 800 m²</i>
<i>B-C hall</i>	<i>~ 4 300 m²</i>
<i>Övriga aktiviteter, behov</i>	
<i>Gymnastik</i>	<i>~ 3 800 m²</i>
<i>Omklädning,</i>	
<i>Serviceutrymmen</i>	
<i>Bandyplan</i>	<i>~ 8 200 m²</i>

För aktuell disposition och utformning se:

Illustrationskarta samt bilaga: Skisser TIRSÉN & AILI ARKITEKTER

Rekreation

Norr om planen utbreder sig ett större sammanhängande skogbevuxet naturområde. Området utgjorde tidigare övningsområde för I5. Ett nät av stigar och några körbara skogsvägar gör skogsområdet lättillgängligt.

Terrängen norr om Arenavägen används redan i dag för rekreation och friluftsliv, med en ny arena kan tillgängligheten öka bl a genom att den bussgata som planeras ger förutsättningar för en utökad kollektivtrafik och/tätare bussförbindelser.

Anläggningarna kan även erbjuda allmänheten möjlighet till omklädning, bastu och dusch vilket bör främja möjligheterna till rekreation och friluftsliv.

I anslutning till den planerade arenan ligger fotbollsarenan och skidstadion två betydelsefulla anläggningar för idrott och rekreation. Skidstadion har ett väl utbyggt spårssystem för tävlingar, motion och skogspromenader.

Skid- och motionsspår

Utmed Litsvägen reserveras en ca 40 m bred korridor (x²) för ”motions-/skidspår”

samt en planskild korsning/skidbro över Litsvägen, direkt norr om cirkulationsplatsen. En bro innebär säker passage över Litsvägen och länkar samman arenaområdet och skidstadion vilket innebär stora möjligheter till samnyttjande av anläggningar. En bro ger också tillgång till I5-terrängen, Nifsåsen och stora möjligheter att utveckla nya spårssystem

Undantas från antagande. Se utlåtande

Norr om planområdet finns ett träningsområde med banor för enduro. Detta gör att många passerar genom planområdet via befintliga grusvägar för att ta sig dit. Området kan även komma att få betydelse för närrekreationen för boende när bostadsområdet Tallbacken är fullt utbyggt.

För att skogen norr om planområdet ska upplevas som stadsnära måste det vara möjligt för allmänheten att nå skogen till fots. Grusvägarna och stigarna som korsar genom området underlättar tillgängligheten och är av stor vikt för friluftslivet. För att området fortsättningsvis ska vara tillgängligt förutsätts att vägarna som utgår från Tallbacken resp. Arenavägen hålls öppna.

Vattenområden

Inom planområdet finns inga vattenområden, sjöar eller vattendrag.

Närmaste vattendrag är Pibäcken ca 200m söder om planområdet. Till

Rannåsbäcken i nordöst, i områdets avvattningsriktning, är det 600 meter från plangränsen. Rannåsbäcken rinner ut i Semsån.

Vattendragen bedöms inte komma att påverkas vid ett genomförande av planen.

Gator och Trafik

Gatunät

Arenaområdet får via Arenavägen trafikanslutning till Litsvägen (E45) i öster och Pampasvägen i söder. Cirkulationsplatsen vid Arenavägens anslutning mot Litsvägen innebär lägre hastigheter och säkrare trafikrörelser vid stora evenemang. Närheten till E 45 underlättar person- och varutransporter till Arenaområdet vid större arrangemang. Norr om Jämtkraft Arena anläggs en bussgata som länkar samman Tallbacksvägen med Arenavägen. Räddningstjänsten bedömer att denna även kan utgöra "Räddningsväg" vid större arrangemang.

Kollektivtrafik

Samhällsbyggnad har, på miljö- och samhällsnämndens initiativ, studerat förutsättningarna att skapa en "ringlinje" för kollektivtrafiken som skulle betjäna dels Arenaområdet, dels bostadsområdet Tallbacken. I detaljplanen reserveras utrymme för en buss resp. gång- och cykelväg norr om Jämtkraft Arena. Fastighetsägaren/FFAB har medverkat vid bestämningen av den nya gatans läge och sträckning.

Den nya bussgatan ger förutsättningar för fler busslinjer, ökad turtäthet och därigenom ökad tillgänglighet. Bussgatans sträckning innebär att hållplatser kan ordnas relativt nära arenaanläggningarna något som kan öka säkerheten och upplevas som tryggt.

En väl utbyggd kollektivtrafik underlättar tillgängligheten för grupper som saknar tillgång till bil vilket är bra ur jämställdhetssynpunkt.

Gång- och cykel trafik (gc)

Utmed den bussgata som anläggs norr om Jämtkraft Arena reserveras utrymme för en gc-väg som förenar Tallbacksvägen och Arenavägen.

En separerad gc-väg finns anlagd utmed Arenavägens östra sida.

Från skidstadion via Pibäcken/söder om Jämtkraft Arena och vidare ned till Storsjön finns en enklare gångväg.

Mellan parkeringen söder om Arenavägen och den nya arenan ordnas gångvägar och övergångsställen. För att oskyddade trafikanter tryggt ska kunna passera över Arenavägen bör utformningen av dessa passager/ övergångsställen studeras omsorgsfullt.

En gång- och cykelbana finns idag utmed Litsvägens östra sida i form av en målad linje. I "Cykelprogram för Östersunds kommun" ingår en planerad gång- och cykelväg utmed Litsvägen som ett framtida investeringsbehov.

Lägeskarta med cykelvägnät bifogas

Undantas från antagande. Se utlåtande

Gång-/Skidbro

I samband med projekteringen av den nya arenan och områdets disposition bör utrymme reserveras för att, i framtiden/ett senare skede, ordna en säker gång-/skidbro över Litsvägen som förenar Arenaområdet och Skidstadion.

Parkering, Angöring etc.

Angöring

Arenans huvudentré ligger mot söder och Arenavägen vilket ger god exponering och orienterbarhet samt, vid större evenemang/tävlingar, närhet till den stora parkering som ligger söder om Arenavägen. Vid träningsstillfällen och i ordinära sammanhang finns möjlighet att med infart väst om arenan parkera inom arenaområdet. Bilplatser för rörelsehindrade ordnas i nära anslutning till arenans entréer. Det slutliga läget för entréförhållanden etc. kommer att avgöras i projekteringskedet.

Parkering - Gemensamhetsanläggningar

Bilplatsbehovet vid större evenemang kan tillgodoses genom ett samnyttjande av befintliga parkeringsanläggningar. Direkt utanför planområdet, söder om Arenavägen, finns stora parkeringsytor med totalt ca 1500 parkeringsplatser. Större delen av dessa platser är avsedda att täcka bilplatsbehovet i samband med olika idrottsevenemang med mycket stora åskådarskaror, bl a större tävlingar på skidstadion. Parkering för funktionärer, aktiva, gästande lag samt personal ska tillgodoses inom arenaområdet.

För att praktiskt tillgodose bilplatsbehovet vid vardagliga förhållanden, träningsstillfällen etc. bör, i likhet med Jämtkraft Arena, ett antal parkeringsplatser placeras i direkt anslutning till anläggningen.

Tillgänglighet

Inom planområdet ska parkeringsplatser och entréområde utföras med en hård ytbeläggning som underlättar för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga att förflytta sig. Platserna ordnas och skyltas permanent. Vid större tävlingar bör extra platser kunna ordnas.

För personer med nedsatt rörelseförmåga innebär parkeringsnormen att det krävs en plats på påbörjat 30-tal p-platser d.v.s. totalt 50 platser. Dessa anpassade parkeringsplatser bör ligga inom 25 meter från de entréer som planeras för besökare.

Framkomlighet - Räddningsväg

Anläggningarna inom området placeras så att god framkomlighet uppnås, entréer och varuintag blir lättillgängliga. Detta krav omfattar även större fordon för t ex räddning, renhållning, snöröjning och för bussar. I planen föreslås att körbar anslutning för räddningsfordon får ordnas mot Litsvägen efter godkännande av väghållaren.

Vägområde

För Lokalgatan/Bussgatan reserveras ett >10 meter brett vägområde.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumskrav skall sökas hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad

Räddningstjänst

Vid stora evenemang skall en särskild uppställningsplats för räddningsfordon finnas. Räddningsvägar etc. ska ordnas så att samtliga anläggningar/ entréer är tillgängliga för eventuella räddningsinsatser.

Den bussgata som planeras mellan Tallbacksvägen med Arenavägen kan enligt Räddningstjänsten utgöra "Räddningsväg". Efter godkännande av väghållaren får även körbar anslutning för räddningsfordon ordnas mot Litsvägen. *Se illustration*
Behovet av brandposter, antal, placering etc. ska i tidigt skede utredas av Räddningstjänsten i samråd med Vatten Östersund.
Räddningstjänstens insatstid understiger 10 minuter.

Farligt gods – Skyddszon Litsvägen - Arenan

Primär/Rekommenderad transportväg för farligt gods transporter till Östersund är Trondheimsvägen. Farligt gods transporter kan dock förekomma på Litsvägen. I detaljplanen redovisas därför en byggnadsfri skyddszon (x₂) mot Litsvägen mellan Litsvägen och den nya arenan. Skyddszonen sträcker sig ca 50meter från vägmitt till gräns för byggbar mark. Inom skyddszonen föreskriver planen "skog" dvs. naturmark och bef. skog ska bevaras. Samhällsbyggnads bedömning är att skyddszonen utgör tillräckligt skydd vid ev. olycka.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom området.

Av köpekontrakt mellan Fortifikationsverket och Östersunds kommun framgår det inte finns oexploderad ammunition (oxa) inom planområdet.

För att hindra förorenat dagvatten från hårdgjorda ytor och släckvatten vid ev. brand när Semsån via dikessystem och våtmarker ska dagvattendammar/ fördröjningsmagasin med oljeavskiljare anläggas.

Elsäkerhet/Strålning

Transformatorer/nätstationer samt installationer ska placeras/utformas med hänsyn till risken för påverkan av elektromagnetiska fält.

Kylanläggningar

Val av köldmedium och placering av kylanläggningar ska placeras/utformas med hänsyn till risken för läckage.

Störningar

Buller, Ljus

Buller från de planerade arenorna i området bedöms som marginellt då ishallar och gymnastikhall kommer att vara inomhusarenor.

Bandyplanen kommer att vara placerad i områdets norra/nordvästra lägre liggande delar varvid ljud- resp. ljusspridningar begränsas.

Belysningen kan dock komma att inverka på boendemiljön på andra sidan Litsvägen. Det är därför väsentligt att arenans ljussättning utförs så att boende på andra sidan Litsvägen inte påverkas negativt. Ett genomförande av planen bedöms inte föranleda några särskilda krav på åtgärder mot buller- resp. ljusstörningar.

Utomhusluft

Bakgrundsmätningar av luft i centrala Östersund visar att nivåerna ligger långt under gränsvärdena för miljö kvalitetsnormen för utomhusluft. Planområdet ligger utanför innerstaden och är relativt väl ventilerat, varför risken att gränsvärdena överskrids, t ex vid större evenemang, är mycket liten.

Påverkan under byggskedet

Byggarbetets påverkan är tidsbegränsad, men kan tidvis innebära väsentliga störningar för omgivningen i form av buller från transporter, arbetsmaskiner, damning m.m. Det finns även en risk att avledande av dagvatten via dikessystem kan orsaka grumling i närliggande vattendrag. Byggverksamheten kan även orsaka spridning av föroreningar i form av kemikalier, oljeprodukter till mark och vatten.

Förslag:

För att inte negativa konsekvenser ska uppstå under byggtiden är det viktigt att:

- *i god tid informera närboende och allmänhet om, när och hur bygget kan komma att påverka dem.*
- *skydda mot buller vid bullrande arbeten, t ex pålning/sprängning*
- *omhänderta dagvatten så att grumling inte påverkar närliggande vattendrag*
- *säkra hanteringen av kemikalier etc. så att risken för utsläpp minimeras*
- *sortera och återvinna byggavfall*
- *vegetation som ska bevaras skyddas med stängsel innan bygget inleds*

Trygghet

Skogsområdet norr om arenan är av stor betydelse för friluftslivet. Arenaområdet bör därför utformas så att det är fritt att passera och på ett säkert sätt, gå, cykla och köra bil till skogsområdet. Är området tillgängligt kan fler människor komma att röra sig i skogen bakom arenaområdet vilket skapar trygghet och håller stigarna öppna. Den buss- resp. gång och cykelväg som planeras för att länka samman Tallbacksvägen kommer att bidra till ökad tillgänglighet, rörlighet och därmed ökad trygghet i området. Busshållplatser och gång- och cykelvägar anlagda inom allmän platsmark ska belysas.

Jämställdhet, tillgänglighet och barnens perspektiv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra positiva effekter i linje med kommunens målsättningar när det gäller jämställdhet. Arenan planeras för olika aktiviteter som vänder sig till såväl flickor, pojkar, kvinnor som män.

Kommunikationerna för buss och cykel utökas inom området vilket minskar bilberoendet och ger förutsättningar att skapa ett mer jämställt samhälle.

Rekreativsmöjligheterna som redan idag är goda förbättras ytterligare genom närheten till ÖSK/skidstadion. För att arenaområdet under kvällstid ska upplevas tryggt att besöka bör kommunikationsvägar, hållplatser och entréområden vara väl belysta och ljussättningen studeras noga.

Enligt kommunstyrelsens projektdirektiv ska arenaprojektet präglas av öppenhet, dialog och samverkan. För att skapa en fungerande dialog har en Arenapanel skapats på kommunens hemsida. Arenapanelens synpunkter ställs samman och analyseras i en särskild rapport som redovisas för kommunens förtroendevalda, som styr arbetet med arenan. Vidare har referensgrupper bildats med representanter från bl a Ungdomsrådet, Tillgänglighetsrådet, Jämtlands/ Härjedalens Handikappidrottsförbund m fl. Grupperna ska präglas av mångfald vad gäller ålder, kön, erfarenheter, med mera.

Referensgruppernas synpunkter har inledningsvis legat till grund för arkitektens disposition av planområdet och utformning av arenan och kommer även fortsättningsvis att utgöra underlag i det fortsatta projekteringsarbetet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Arenaområdet som ska anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet. Alternativa anslutningspunkter är möjliga. I detta skede av planprocessen anses en lämplig anslutningspunkt för vatten vara vid Genvägen-Litsvägen. Detta innebär en ledningsutbyggnad på ca 900 meter fram till Arenaområdet. Ledningen som läggs på östra sidan av Litsvägen måste dimensioneras för att klara räddningstjänstens behov vid ev. insatser.

Avloppet måste pumpas till anslutningspunkt vid Arenavägen för vidare anslutning mot Trondheimsvägen.

Planen möjliggör vidare att en vattenledning kan dras från områdets dagvattendammar till skidstadion för tillverkning av konstsnö. Ledningarna kan läggas i det u-område som reserverats för ledningar i planens östra del/väst om Litsvägen. *Ang. dagvattnet se vidare under rubriken, Miljö kvalitetsnormer.*

El, Värme och kyla

Arenans tekniska försörjning utreds i projekteringsskedet. Samhällsbyggnad anser dock att valet av teknik etc. för värme/kyla bör främja förnyelsebara energiresurser som fjärrvärme, biobränsle, solenergi och vindkraft. Byggnaderna bör utformas och orienteras för att uppnå en god energihushållning och mikroklimat.

Avfall

Avfallshantering inom Arenaområdet sköts av Östersunds kommun, renhållningen. De projekteringshandlingar som upprättas ska redovisa placering, omfattning och utformning av anläggningar för avfall. För större arrangemang kan uppställningsplats för containrar ordnas i den omfattning som behövs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande konsulter och tjänstemän har medverkat i planarbetet:

Upprättande av MKB / WSP Anna Axling, Bo Eskebaek, Cecilia Edström.

Plandisposition, illustrationer / arkitekt Bengt Aili, TIRSÉN & AILI ARKITEKTER.

Vatten Östersund/Håkan Sandström, Samhällsbyggnad avd miljö/Gunilla Bergström,

Trafik o Park/Bertil Danielsson, Kommunala lantmäterimyndigheten/Tom Brantheim,

Mark- och exploateringskontoret/Rolf Lundell

Östersund den 2011 -07-01

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

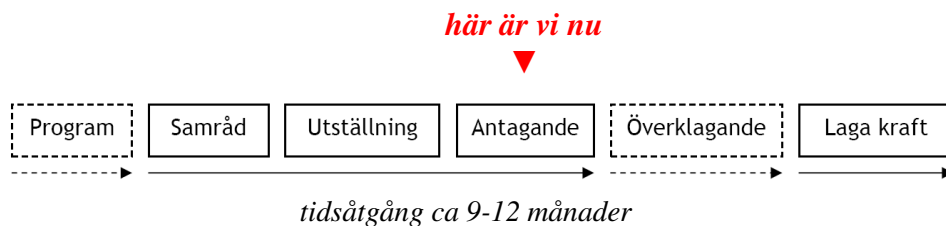
Lars Tiderman
Planarkitekt

Planbeskrivning

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. En aktuell översiktsplan kan utgöra program.*

Samråd: *planförslaget sänds ut till myndigheter, sakägare och andra berörda som ges möjlighet att lämna sina synpunkter.*

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.*



Lägeskarta Detaljplan för del av Norr 1:12, Ny ARENA i stadsdel Norr,

Cykelvägnät

- *Huvudcykelstråk*
- *”*
- *”*
- *Övriga cykelvägar*

Detaljplan Norr 1:12 Ny ARENA i stadsdel Norr Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Samråd genomfördes under tiden 2010-12-01 - 2010-12-28. Efter genomfört samråd har detaljplanen bearbetats och kompletterats med skisser upprättade av arkitekt Bengt Aili, TIRSÉN & AILI ARKITEKTER .

Miljö-och samhällsnämnden beslutade 2011-05-25 att godkänna planförslaget som underlag för utställning. Utställningstiden varade från den 2011-07-01 – 08-26.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2011-09-28, § 258, att godkänna detaljplanen för att därefter överlämna den till kommunfullmäktige för antagande. Ett antagande av planen kan ske tidigast under hösten 2011.

Byggstart för arenan bedöms kunna bli under hösten 2011 och med färdigställande vintern 2012/2013.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Östersunds kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Östersunds kommun ska äga och förvalta de gator inom planområdet som är utlagda inom allmän platsmark, betecknad *Lokalgata* , *Bussgata*, *Gång-och cykelväg* på plankartan.

Fältjägaren Fastigheter AB äger och ansvarar för drift samt underhåll av övriga skogsvägar och stigar inom område betecknat **N**.

Drift av anläggningar, parkeringar, vägar, skogsmark mm

Östersunds kommun ansvarar för utförande- och driftsfrågor inom Arenaområdet, på plankartan betecknat **Y/Idrott**

Östersunds kommun ansvarar även för all mark inom planen som utgör s.k. ”allmän plats” dvs.. anläggande och drift av lokalgata, bussgata resp. gång-och cykelväg som förbinder Tallbacksvägen och Arenavägen.

Teknisk förvaltning/Vatten Östersund utreder behovet av brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Avtal

Ett ramavtal för utvecklingen av stadsdelen Norr har träffats mellan kommunen och Fältjägaren Fastigheter AB, 2006-05-24.

Ramavtalet kan kompletteras med ett tilläggsavtal och separata köpeavtal och genomförandavtal, t.ex. ingår överlämnande av allmän platsmark i ramavtalet men kommunen har träffat köpeavtal för Y-området och kommer eventuellt att träffa genomförandavtal för utförande av anläggningar på allmän plats.

Betydande miljöpåverkan

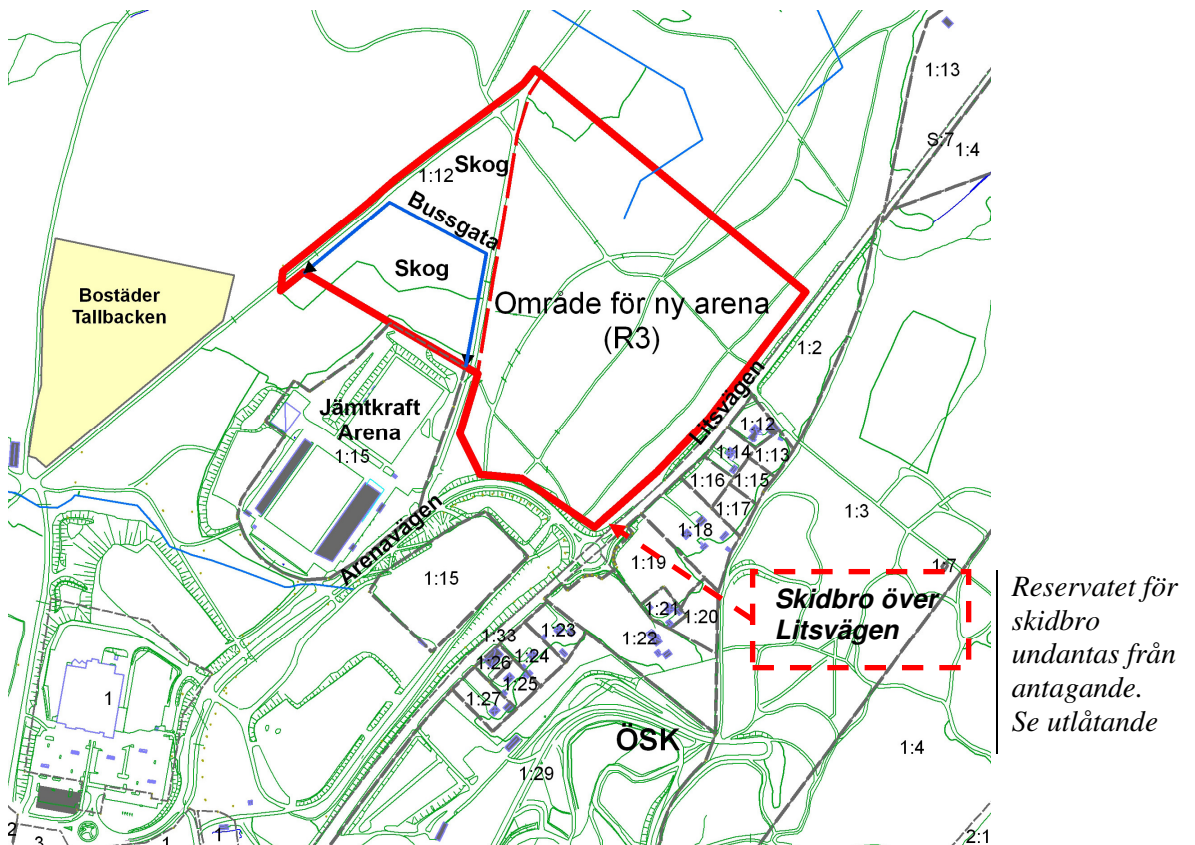
Samhällsbyggnad har gjort en behovsbedömning av detaljplanen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen har gjorts utifrån bilaga 2 och 4 till förordningen om Miljökonsekvensbeskrivningar.

Enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen redovisas arenor inte som projekt som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Mot bakgrund av behovsbedömningen och projektets omfattning har dock samhällsbyggnad ansett det motiverat att upprätta en MKB.

Samhällsbyggnad anser att följande aspekter är relevanta inför arenans lokalisering; *naturmiljö, dagvatten, trafik, ljud- resp. ljusstörningar, rekreation/friluftsliv, luftkvalitet, landskapsbild samt påverkan under byggskedet.*

I den miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som upprättats av konsultföretaget WSP, 2010-11-15, har den ev. miljöpåverkan som planen kan antas medföra identifierats, beskrivits och bedömts. *Se bilaga MKB*



Planområde för ny arena

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Fältjägaren Fastigheter AB (FFAB). Östersunds kommun kommer att förvärva den mark som i planen betecknats ”Allmän plats/Lokalgata, Bussgata, GC-väg” resp. ”Y/Idrott”.

FFAB kommer fortsättningsvis att äga och förvalta övrig mark inom planområdet, betecknad N /skog, inklusive befintliga stigar och körvägar.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsbildning

Östersunds kommun genom mark- och exploateringskontoret ansöker om och bekostar de lantmäteriförrättningar som blir aktuella genom kommunens förvärv av arenaområdet (Y) samt mark för allmän plats.

Arenaområdet, på plankartan betecknat Y/Idrott ska utgöra en fastighet.

Fastighetsbildning sker genom avstyckning för bildande av egen fastighet.

Om en delning blir aktuell i framtiden kan planen ändras genom ett enkelt planförfarande där byggrätten fördelas mellan de fastigheter som bildas.

Gemensamhetsanläggningar - Parkering

Direkt söder om planområdet och Arenavägen ligger på del av Norr 1:15 den parkeringsanläggning som anlades vid genomförandet av Jämtkraft Arena, Norr ga:1. Avsikten är att denna parkeringsanläggning gemensamt ska kunna disponeras av fastighetsägarna inom området. Detta säkerställs genom separata ombildandet av den befintliga gemensamhetsanläggningen, Norr ga:1.

Servitut

Från Arenavägen resp. Tallbacksvägen är det idag möjligt att via befintliga skogsbilvägar nå skogsområdet som breder ut sig norr om Jämtkraft Arena resp. den nya arenan (Y).

För att detta naturområde även fortsättningsvis ska vara tillgängligt som strövområde för den stora allmänheten bör dessa vägar även fortsättningsvis vara öppna/tillgängliga för allmän gångtrafik. Tillgängligheten är säkerställd genom befintligt servitut.

Ledningsrätt för VA, El

Rätten till allmänna ledningar inom planområdet ska säkras genom servitut eller ledningsrättsupplåtelse.

Skidspår (x₂)

I planen skapas förutsättningar att anlägga ett skidspår som utgår från ÖSK-skidstadion och vidare ut i 15 terrängen norr om Arenaområdet. Utmed planområdets östra gräns har ett utrymme (x₂) reserverats för skidspår och passage med pistmaskin. Tillgängligheten för skidspår och passage med pistmaskin är säkerställd genom befintligt servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planläggningskostnader mm

Östersunds kommun ansvarar för och bekostar:

- *upprättande av detaljplanen genom planavtal.*
- *markförvärv samt all fastighetsbildning*
- *plangenomförandet, d.v.s. byggandet av en ny arena och gator*
- *områdets va-försörjning, anläggande av ledningsnät för vatten- och avlopp, pumpanläggningar för spillvatten/avlopp, dagvattendammar*
- *anläggningar för räddningstjänsten, brandposter och/eller branddammar ev. släckvattendammar*
- *ev. flyttning av befintliga ledningar.*

Driftkostnader

Enligt projektdirektivet, fastställt i kommunstyrelsen 2010-10-12, § 241, gäller bl a följande:

”Driftkostnadskalkyler kommer att arbetas fram parallellt med projekteringen och stämmas av med den politiska ledningsgruppen. Till en början kommer driftkostnadskalkylerna att baseras på erfarenhetsvärden, men allteftersom underlaget både i form av projektering och serviceutbud (och energipriser) blir preciserat kommer även driftkostnadskalkylen att basera sig på arenans verkliga förutsättningar”.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Östersunds kommun ansvarar för och bekostar de tekniska utredningar som krävs för ett genomförande av planen bl. a:

- *geotekniska undersökningar*
- *hydrologisk undersökning*
- *radonundersökningar*
- *områdets va-försörjning - en övergripande studie som även bör omfatta arenaområdets och skidstadions framtida behov*

Dokumentation och kontroll

Fastighetsägare är ansvarig för att kontrollprogrammet följs för de fördröjningsmagasin/sedimenteringsbassänger som anläggs för behandling av dagvattenhantering inom planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för att ev. tillbud rapporteras till Vatten Östersund för att förhindra negativ miljöpåverkan

Samhällsbyggnad avd. Miljö & Hälsa har tillsynsansvar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För genomförandebeskrivningen har följande tjänstemän medverkat:
mark- och exploateringskontoret/Rolf Lundell och Lena Näslund, avd. miljö- och
hälsa/ Gunilla Bergström, kommunala lantmäterimyndigheten/Tom Brantheim.

Östersund den 2011-07-01

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Planarkitekt

Rolf Lundell
Teknisk förvaltning
Fastighetskontoret