

Detaljplan för del av Karlslund 2:1

Utökad byggrätt för äldreboende Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 7 november 2018
Laga kraft den 6 december 2018

HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (detta dokument)
Plankarta med planbestämmelser
Illustrationskarta
Fastighetsförteckning
Grundkarta

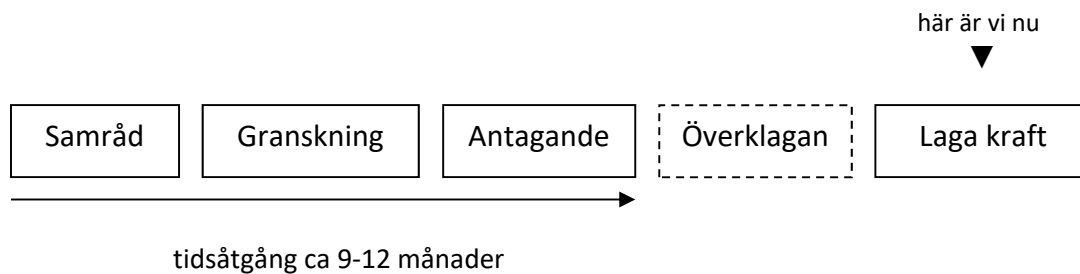
PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

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

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

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglov	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Detaljplan	7
Behov av miljöbedömning	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ..	8
Naturmiljö	8
Kulturmiljö.....	12
Bebyggelse	17
Service.....	25
Rekreation och Idrott.....	27
Gator och Trafik.....	28
Hälsa och Säkerhet	31
Teknisk försörjning	35
Administrativa frågor	38
GENOMFÖRANDE	38
Tidplan	38
Genomförandetid	38
Huvudmannaskap.....	38
Ledningar	38
Åtgärder inom kvartersmark	39
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	39
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	39

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

Kommunen har ett stort behov av att skapa nya vårdboenden för äldre. Närheten till det befintliga äldreboende och Sollidens läge i staden har gjort att Solliden-området bedöms som lämpligt att komplettera med ett nytt äldreboende. Planens syfte är att skapa möjlighet för nybyggnation av äldreboende på Solliden-området i anslutning till den befintliga byggnaden som bland annat inrymmer äldreboende, kontor, förskola.

I planområdet ingår det före detta tuberkulossanatoriet, även kallat klockhuset, med tillhörande komplementbyggnader (verkstad, förråd/garage och en mindre paviljong) och en värmecentral som bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader. Området runt klockhuset bedöms även utgöra en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö. Syftet med planen är att påföra rivningsförbud och skyddsbestämmelser på de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och att bevara parkmiljön kring byggnaderna.

Syftet med planen är också att göra en översyn och uppdatering av gällande planbestämmelser.

Planen handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900. Uppdragsbeslut 8 november 2017.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Grönytor, park, sid 8
- Kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader, sid 11
- Utformning, sid 18
- Parkering, sid 28

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Sollidens äldreboende ligger väster om centrala Östersund och i anslutning till ett stort friluftsområde. I närområdet ligger Eriksberg som är bebyggt

med enbostadshus och flerbostadshus. På Solliden-området finns flera större byggnader som bland annat rymmer förskola, skola, kontor och äldreboende. Området domineras av en långsträckt och hög byggnad som ursprungligen var ett tuberkulos-sanatorium.

Planområdet är ca 9,6 ha stort och utgör en del av fastigheten Karlslund 2:1.

Fastigheten ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Översiktsplanen har fyra huvudstrategier som i sin tur är uppdelade i mer detaljerade strategier för staden, tätorten och landsbygden. Planförslaget är förenligt med ett flertal av strategierna för staden.

En effektiv struktur: Vi ska bygga inom den samhällsstruktur vi redan har investerat i och vi ska skapa en stadsstruktur som innebär korta avstånd och gör det möjligt att gå, cykla och åka kollektivt. Det nya äldreboendet ligger relativt centralt, nära till busshållplats och det finns flera gång- och cykelvägar som leder till området.

Blanda staden: Stadsbyggandet ska sträva mot att blanda bostäder, verksamheter och service, gärna i samma kvarter. Planområdet ligger i anslutning till flera bostadsområden och inom planområdet finns olika verksamheter som t ex kontor, förskola, skola, samlingslokaler.

Erbjud en mångfald av boendetyper: Som åldrande ska man inte behöva flytta från sin stadsdel på grund av att det inte finns ett anpassat boende. Centrala staden har brist på äldreboenden. Det nya äldre boendet ligger centralt och planområdet ligger i nära anslutning till flera bostadsområden.

Förtäta på ett bra sätt: Förtätning ska anpassas till platsens karaktär och ta hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Stadens kvalitativa grönområden ska inte tas i anspråk för förtätning. Stor omsorg har lagts ned för att få till en utformning och placering av det nya äldreboendet som anpassar sig till platsen avseende befintlig bebyggelsestruktur och befintliga grönområden som är viktiga för platsen.

Bygg energisnålt och hållbart: Hållbart byggande innebär även en god och tillgänglig boendemiljö. Nya byggnader ska kännetecknas av hög ambition och god arkitektur. Möjlighet att skapa tysta stadsmiljöer och gårdsrum ska tas tillvara. Gårdarna ska ges bra sol- och vindförhållanden och parker och gröna rum ska utvecklas som oaser för vila och återhämtning, för lek och aktivitet. Synsättet ”Design för alla” ska användas som en grundambition i planering och byggande för att skapa ett samhälle som är inkluderande och tillgängligt för alla. Ambitionen är att genom det nya äldreboendet skapa goda inne- och utemiljöer med genomtänkt gestaltning och god

tillgänglighet. Tanken är också att de nya byggnaderna ska bli klassade som miljöbyggnader med betyget guld.

Översiktsplanen innehåller även ett antal ställningstaganden som beskriver kommunens syn på de allmänna intressena. Dessa ska alltid läsas med paraplyet av strategier över. Planförslaget uppfyller följande strategier:

- Nya senior-, äldre- och LSS-boenden ska lokaliseras på platser så att kollektivtrafik kan användas av anhöriga och personal.
- Det ska vara nära till kollektivtrafiken.
- Östersund ska verka för att synliggöra, bevara och bruka kulturmiljön på bästa sätt. En betydande del av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna ska förses med rivningsförbud/skyddsbestämmelser och/eller varsamhetsbestämmelser vid detaljplaneläggning.

Kulturmiljöprogram

I kommunens kommande kulturmiljöprogram är ”klockhuset” utpekad som en kulturhistoriskt värdefull byggnad och området runt ”klockhuset” bedöms även som en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö. Inom planområdet finns även tre mindre byggnader som har använts till verkstadsbyggnad, magasin eller liknande, garage, värmecentral och en paviljong som bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefulla. Planförslaget är förenligt med kulturmiljöprogrammet eftersom byggnaderna påförs rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering nu till skillnad från förr, i större utsträckning ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller även parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också.

Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund.

Mer attraktiva boenden: Utmärkande för Östersund är bland annat närhet till lättillgängliga naturmiljöer och en unik sjö- och fjällutsikt. Att skapa förutsättningar för boendemiljöer i de lägen som är utmärkande för Östersund ska prioriteras genom att öka förutsättningarna för förtätning och omformning av befintliga fastigheter till bostäder. Genom att människor flyttar mellan olika bostäder under olika faser i livet skapas en flyttkedja som ska beaktas vid planering av bostadsbyggande både i stad och på landsbygd. Tillgång till attraktiva boenden ska finnas för livets olika skeden.

Planförslaget är förenligt med tillväxtplanen genom att placeringen av det nya äldreboendet innebär en förtätning som ligger i anslutning till ett stort

naturområde och att en stor del av lägenheterna erbjuder sjö- och fjällutsikt. Fler äldreboenden bidrar till fler attraktiva boenden för de äldre och till att skapa en flyttkedja.

Detaljplan

Gällande detaljplan, ”Detaljplan för vårdanläggningar, servicehus mm inom Solliden” från 1993 medger i huvudsak vård, servicebostäder och skola. Stora delar av plan-området får inte bebyggas och har en bestämmelse om att befintlig vegetation ska bevaras.

Vattenskyddsområde Minnesgården

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgårdens ytvattentäkt. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringsämnen, dagvatten, miljöfarlig verksamhet, upplag och deponier, täkter, andra schaktarbeten och markarbeten, skogsbruk, djurhållning, vattenbruk, transporter av farligt gods, kalkning eller annan behandling av sjöar och vattendrag.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 25 april 2018 § 100 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

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

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

Planförslaget berör inga riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.

Miljökvalitetsnormer

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

Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljökvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och

bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljö kvalitetsnorm överskrider eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersunds kommun eller Jämtland finns inte några åtgärdsprogram för utomhusluft.

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen inte så stora miljöeffekter 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.

Vatten

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

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön (SE702172-143255). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Storsjön hög status beträffande näringsämnen och uppnår ej god kemisk status på grund av förekomst av kvicksilver, PBDE samt TBT. Miljö kvalitetsnormen för Storsjön är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist 2021 samt god ytvattenstatus till 2015.

Miljö kvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Ca en tredjedel av planområdet är bebyggt (det nya äldreboendet inräknat), lite mindre än en tredjedel består av hårdgjord yta (parkering och gator) och lite mer än en tredjedel består av grönytor med träd. Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas inom planområdet och avrinningen mot recipienten ska inte öka. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte medför en försämring miljö kvalitetsnormerna för Storsjön. Se även under rubriken *Dagvatten*.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

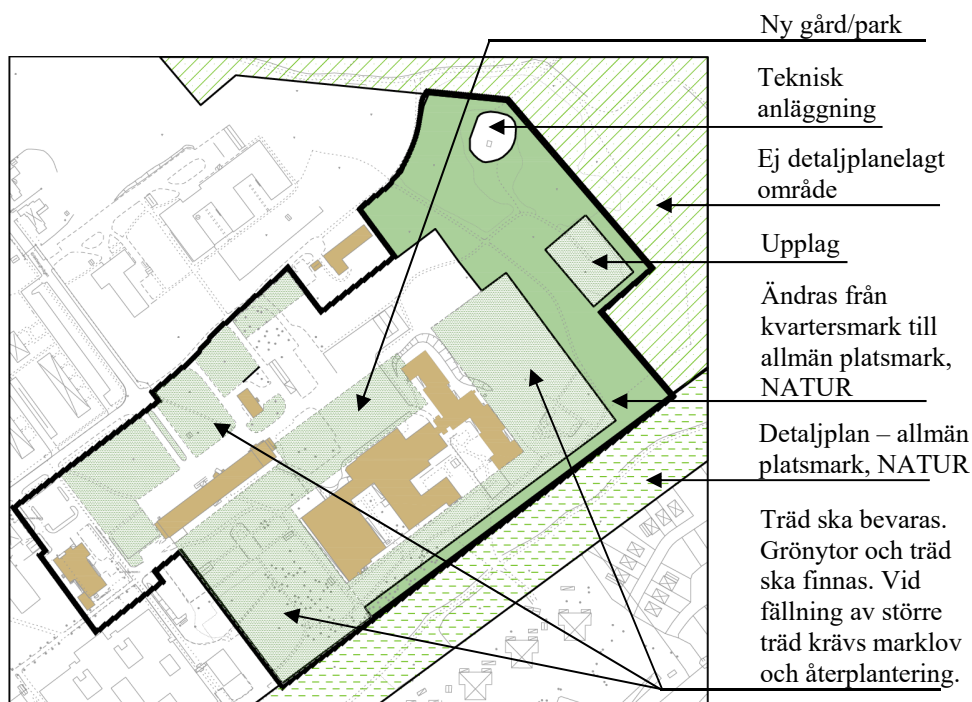
Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdets nordöstra och sydöstra delar består av skog med stigar och grusvägar. Skogen i nordöst är del av ett större skogsområde som dels är del av ett naturreservat och dels utgörs av ett spårssystem för längdskidåkning.

En del av det nya äldreboendets byggrätt kommer att placeras på mark som idag utgör skog. I mesta möjliga mån har byggrätten skjutits in i planområdet och från skogen för att inte inkräkta för mycket på skogsmarken. Skogen ger en naturnära känsla för de boende på äldreboendet och i närområdet och stigarna och grusvägarna används flitigt av gående och cyklister. Skogen bidrar också till planområdets typiska karaktär med tät skog i ytterkanterna som övergår i grönytor med glest växande träd och parkmark.

För att säkerställa att naturmarken fortsätter att vara natur påförs de delar av skogen som ligger i planområdets nordöstra och östra del med bestämmelsen NATUR. Det innebär att marken övergår från kvartersmark till allmän platsmark. Detta bedöms lämpligt eftersom marken angränsar till allmän platsmark, NATUR, i öster och till ej detaljplanelagt område med skog i nordöst. Undantag görs för marken närmast nordost om befintligt äldreboende, där anlagd park ordnas, samt för område med befintligt upplag för fastighetsskötsel. Även området närmast sydost om befintligt äldreboende kvarstår som kvartersmark, då marken redan är ianspråktagen och delvis stängslad längs gång- och cykelvägen.



Grönområdet närmast Sollidenvägen karaktäriseras till stor del av grönytor med glest växande tall och björk. Träden utgör en fortsättning på den intilliggande skogen och hela Eriksberg präglas av liknande växtlighet. Det bedöms viktigt att, trots exploatering, bevara träden och grönytorna i så stor utsträckning som möjligt så att områdets karaktär inte går förlorad. Detta regleras genom att påföra bestämmelser om att marklov krävs för fällning av de träd som är markerade på plankartan samt att återplantering ska ske. De återplanterade träden ska ha ett stamomfång på minst 14 cm 1 meter ovan marknivå för att säkerställa att de återplanterade träden får en viss storlek som bidrar till områdets karaktär.

Grönområdet och träden söder om ”klockhuset” samt runtomkring befintligt äldreboende bidrar också till miljön och även här ska träd sparas. Här växer träden tätare och därför införs en planbestämmelse om att avverkning av träd med en större stamdiameter än 20 cm kräver marklov. Detta ger utrymme för att gallra bland träden. Även här ska återplantering ske om de större träden fälls.

Grönytorna ingår också som en del av de öppna ytorna omkring ”klockhuset”. Se även under rubriken *Kulturmiljö*.

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

Mellan det nya äldreboendet och det befintliga två-våningskomplexet skapas en ny gård. Den nya gården kommer att utformas som en park med växter, belysning, sittplatser och gångvägar. Gården ska vara tillgänglig för alla. Under gården medges en byggrätt för ett underjordiskt garage.

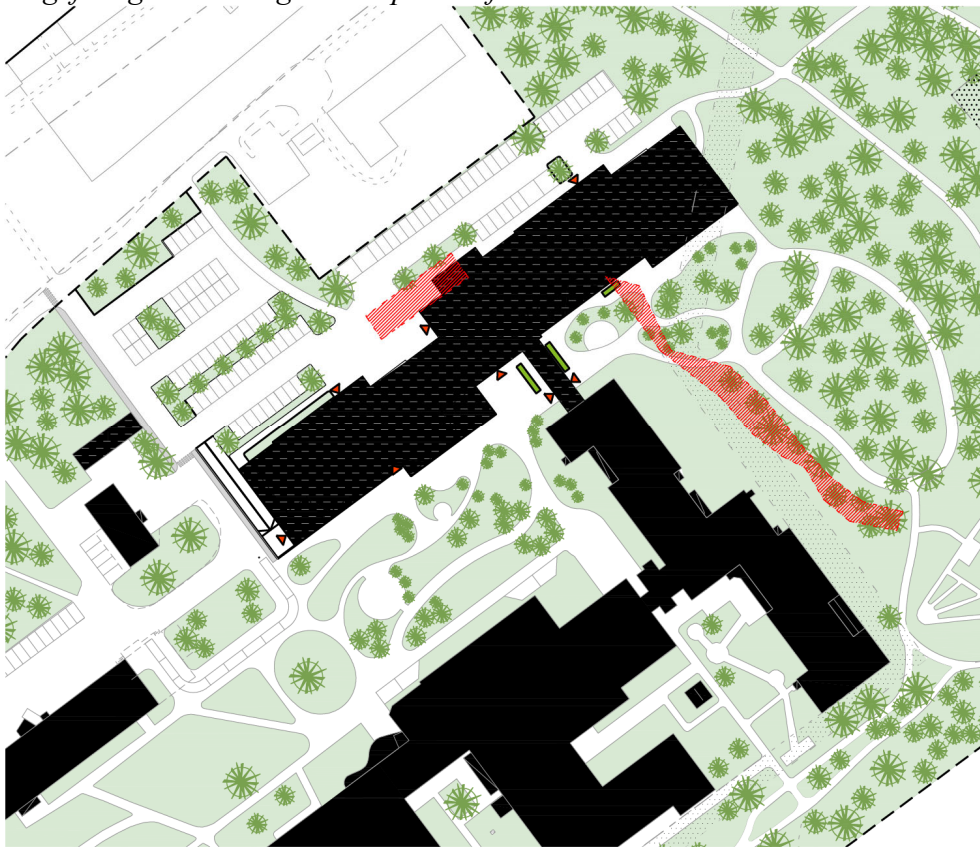
Det finns ett naturreservat ca 180 meter från planområdet. Naturreservatet påverkas ej av planförslaget.

I den nordöstra delen av planområdet finns ett område i befintlig plan som har bestämmelsen ”upplag”. Området används som upplag för matjord, sten mm för områdets skötsel och ska kunna fortsätta fungera som idag. Området kvarstår därför som kvartersmark i den nya planen och ges användningsbestämmelsen Z Verksamhetsområde, med preciseringen upplag, samt egenskapsbestämmelsen Marken får ej bebyggas (prickmark). Befintlig tillfartsväg till upplaget, samt till område för Teknisk anläggning längst i norr, behålls i nuvarande form. Fordonstrafik ska här vara tillåtet i den omfattning som krävs för områdets och anläggningarnas behov. Exakt utbredning för tillfartsvägarna regleras ej i plankartan.

Inför granskningen av planförslaget genomfördes en utvärdering av naturvärden för den del av naturmarken som tas i anspråk för det nya äldreboendet. Vid inventeringen fann kommunekologen ett mindre bestånd av arten ormröt, framförallt i skogsbrynet öster om befintligt äldreboende, men även enstaka plantor norr om befintlig parkering. Arten är värdväxt för den skyddade fjärilen Violett guldvinge och större bestånd får därför anses ha högt naturvärde. Fjärilen är inte påträffad inom området, men ett fynd inom ett närliggande område rapporterades 2015 till Artportalen. Eftersom fjärilen skulle kunna använda områdets bestånd av ormröt för sin fortplantning är det önskvärt att marken utformas och sköts på sådant sätt att ormröten gynnas.

Ormroten är stationär och håller sig inom små områden. Den är beroende av god ljusinstrålning och gynnas av slätter. Ormroten (och fjärilen Violetta guldvinge) hittas därför ofta inom hävdade marker som slås regelbundet men inte alltför ofta, som till exempel kraftledningsgator och vägkanter. Beståndet av ormrot finns huvudsakligen inom de markerade områdena i illustrationen nedan, inom kvartersmark, prickmark. Under bygg- och anläggningstiden ska beståndet i möjligaste mån skyddas och under drifttiden bör det underhållas med slätter någon eller några gånger per år. Området bör inte gödslas och gräsmatta ej anläggas. De enstaka plantorna norr om befintlig parkering kommer ej kunna skyddas vid ett genomförande av planen, eftersom dessa delvis hamnar inom den nya byggrätten och delvis i sådant läge att de kommer skuggas av de nya byggnaderna.

Ungefärlig utbredning av växtplatser för ormrot



Geotekniska förhållanden

SWECO Civil AB utfört en översiktlig geoteknisk undersökning, daterad 2018-03-27. Undersökningen visar att förekommande morän med hög relativ fasthet är bärkraftig och lämpar sig väl för bebyggelse. Materialparametrar och dimensionerande grundtryck ska dock tas fram i projekteringsskedet för att undvika risk för skadliga sättningar.

Jordlagret utgörs i huvudsak av mycket tjällyftande jordarter. Grundläggning ska utföras frostskyddad. Förekommande berg består av lerskiffer som bedöms svälla då det reagerar med syre. Om grundläggning

av byggnader sker närmare bergets överyta än 0,5 meter ska urgrävning till bergnivån utföras och bergytan ska isoleras mot svällning.

Schaktslänter bör inte läggas brantare än 1:1,5 och genomföras i torra förhållanden. Förekommande siltig jord är flytbenägen i kombination med vatten och störning från schaktning och packning vilket måste beaktas i byggskedet.

Befintliga närliggande byggnader bedöms kunna vara grundlagda på berg, svällande lerskiffer. Befintlig grundvattennivå får därför ej sänkas. Om länshållning erfordras vid schakt måste det ske i samråd med geotekniker.

I samband med schakt och packning av fyllning uppkommer markvibrationer. Närliggande byggnader och anläggningar kan påverkas. Riskanalys ska utföras innan arbeten påbörjas.

Grundläggning och eventuella stödkonstruktioner ska utföras i geoteknisk kategori 2, GK2.

I projekteringskedet, när lägen på planerade byggnader, parkering, ledningar mm är bestämda ska kompletterande undersökningar utföras. Bland annat föreslås att provgropar utförs där berget bedöms ligga ytligt för att säkerställa djupet till berg. Mätning av mark-/grundvattennivå i installerade grundvattenrör ska även utföras under vår och höst då nivåerna bedöms ligga högre än i föreliggande mätning.

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

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

I delar av det område som benämns Solliden finns fem byggnader som bedöms vara kulturhistorisk särskilt värdefulla. Detta innebär att förvanskingsförbud enligt plan- och bygglagen gäller och att byggnaderna har ett så högt värde att rivningsförbud och skyddsbestämmelser bör upprättas.

Fyra av byggnaderna förses med följande skyddsbestämmelser:

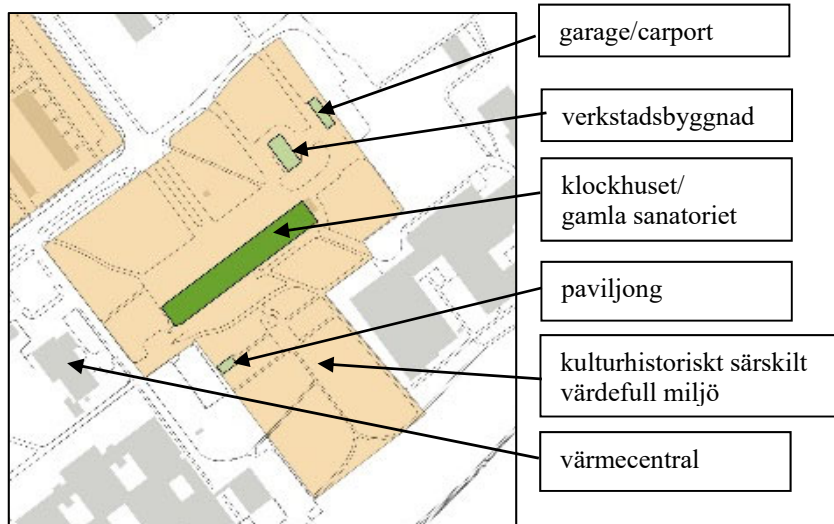
r₁ – rivningsförbud

q₁ – Kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad. Underhållet ska anpassas till byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Byggnaden ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

q₂ - Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Vid

ändring/renovering är det möjligt att återgå till ett äldre dokumenterat utförande.

q3-q6 - se respektive byggnad



Gamla sanatoriet



Byggnadsbeskrivning:

Byggnaden var från början ett tuberkulossjukhus, sanatorium, och uppfördes mellan åren 1927–1930. Det är en långsträckt uppbyggnad som står som en slags skärm i öst-västlig riktning. Uttrycket är majestätiskt och något uppförande med en hög spira i byggnadens mitt. Arkitekturen är präglad av 1920-talets avskalade klassicism även om ett flertal ändringar och moderna attribut ger ett något olikartat uttryck. Många fönster är utbytta. Även om ursprungliga sexdelade fönster finns här och var i fasaden så dominerar en modernare fönstertyp där glasytan delas av en tvärgående list. Andra fönster har helt sonika ersatts av små badrumsfönster där fönsteröppningen i stort sett putsats igen. Huvudfasaden åt nordväst präglas av symmetri med ett centralt entréparti och i rak linje ovanför finns en stor förhöjning av fasaden och nämnda takspira. På taket finns även en rad lunettformade takkupor. Entrén har genomgått stora förändringar, framförallt har ett större skärmtak placerats så att det kapar den ursprungliga

entréomfattningen på mitten som består av en röd, hög stenomfattning som med små volutkonsoler bär en smäcker balkong utförd i ärggrön koppar. Sydostsidan avviker inte särskilt mycket från entréfasaden men här har takkuporna ersatts av en förhöjning i vindsvåningen som sträcker sig utmed i princip hela fasaden. Södra gaveln domineras av de stora balkongerna, typiska för tidens tuberkulossjukhus.

Historik:

Sanatoriets huvudbyggnad uppfördes under 1920-talets slut för att bekämpa den utbredda tuberkulossmittan. Eftersom effektiva läkemedel ännu saknades ordinerades insjuknade patienter vila och frisk luft på avskilda sanatorier, inte minst för att undvika vidare smittspridning. Byggnaden har alltså ett otvetydigt samhällshistoriskt värde, men även arkitekturen förtjänar uppskattning. Trots flera sentida ändringar är byggnaden ett utmärkt exempel på 1920-talets offentliga byggande som präglas av avskalad klassicism, symmetri och putsade fasader. Stora delar av den omgivande sjukhusmiljön har skattats åt förgängelsen, men huvudbyggnaden lyckas fortfarande ge en uppfattning om hur platsen tedde sig under den aktiva tiden.

Skyddsbestämmelser:

q3 - Byggnadens exteriör får inte förvanskas, detta gäller originalutförande. Beakta särskilt: Balkongerna på gaveln, putsfasad, färgsättning, sexdelade fönster samt originalfönster, entréomfattning kring huvudentrén samt balkongen ovanför, originaldörrar, torn (spira), dekor i takfoten, frontespis ovan huvudentrén, halvmåneformade takkupor, skorstenar. Beakta originalmaterial, originalutförande, originalfärgsättning även på detaljnivå. Yngre tillskott som tillbyggnader, förhöjd vindsvåning mot gården, yngre fönster, yngre dörrar, huvudentréns dörrparti och skärmtaket ovan detta samt tillgänglighetsramp, skärmtaket ovan entrén mot innergården samt dörrparti, samt de bruna vertikala träpartierna på långsidan med huvudentrén kan ändras.

Verkstaden



Byggnadsbeskrivning/historik:

Byggnaden är en välbevarad komplementbyggnad, samtida med huvudbyggnaden. Ursprungligen verkstadsbyggnad, magasin eller dyl. Byggnaden har en svart, gjuten sockel, fasaderna är klädda med gul eventuell ursprunglig locklistpanel och taket är täckt av svart plåt i

storplåtsformat. Färgrester avslöjar att taket tidigare varit rött. Fönstren är ursprungliga. De är gröna, sexdelade och typiska för 1920-talet och har gula omfattningar som smälter in i fasaden. På taket finns två takkupor på respektive långsida och i nock två stycken ventilationshuvar. På den västra gaveln finns tre stycken gröna bräd-dörrar med överljus varav en placerad i röstet. Över huvudentrén i västerfasaden finns ett skärmtak. Byggnaden är värdefull som en av få kvarvarande rester av platsens historiska sjukhusmiljö, byggnaden fungerar därför som en pusselbit i förståelsen av platsens historia.

Skyddsbestämmelser:

q4 - Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Beakta särskilt: panel, dörrar, fönster, färgsättning, takmaterial och takkupor. Beakta originalmaterial, originalutförande, originalfärgsättning även på detaljnivå.

Paviljongen



Byggnaden är en paviljong med förrådsdel och skärmtak i jugendstil från 1909 och tillhörde det ursprungliga tuberkulossjukhuset som stod i vinkel mot Klockhuset. Fasaderna är klädda med gul träpanel och taket som är ett valmat sadeltak är klätt med svart plåt. Fönstren har vita omfattningar och är sexdelade. Taket bärs upp av vita träpelare försedda med konsoler.

Skyddsbestämmelser:

q5 - Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Beakta material, utförande och färgsättning även på detaljnivå. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Garagebyggnaden





Byggnaden från 1909 har använts som garage och tillhörde liksom paviljongen den ursprungliga anläggningen. En tillbyggd carport är av senare datum. Fasaderna är klädda med gul liggande panel och taket som är ett valmat sadeltak är klätt med svart plåt. Fönstren har vita omfattningar och är sexdelade. Dörrar och garagedörrar består av grön stående panel med omfattningar i vitt. Byggnaden är ett komplement till verkstaden och tillsammans bildar byggnaderna en klart avläsbar miljö.

Inget rivningsförbud eller skyddsbestämmelser påförs byggnaden. Se även under rubriken *Befintlig bebyggelse, garage/carport*.

Miljö

Miljön runt ”klockhuset” bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefull eftersom dess parkliknande struktur är viktig för upplevelsen av ”klockhuset” och eftersom det ger en uppfattning om hur platsen tedde sig då ”klockhuset” användes som sanatorium.

Historiskt sett så var parken en viktig del av sanatoriemiljön, då man både kunde använda den för rehabilitering och rekreation. Den bevarande delen karaktäriseras av sina öppna ytor, symmetri och representativa utformning. Den skapar ett grönt rum som möter klockhusets ståndsmässiga fasad i samma storskalighet. Det är därför viktigt att inte tillskapa dissonans genom olämpliga trädplanteringar och åtgärder som bryter den stora öppna gräsytan.

Stora delar av den ursprungliga omgivande sjukhusmiljön har förändrats och den bevaransvärda miljön är begränsad till det område som ännu kan uppfattas höra till sanatoriet. Även denna miljö är till viss del förändrad och det bedöms därför inte relevant att påföra miljön skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Däremot säkerställs att de öppna parkliknande ytorna bevaras genom planbestämmelser så som att träd ska bevaras, att fällning av större träd kräver marklov, att grönytor och träd ska finnas, att marken inte får hårdgöras och att parkering inte får anläggas.

Det är viktigt att bevara parkens karaktär som ett storslaget öppet rum och på grund av detta blir placeringen av komplementbyggnaderna av stor vikt. Möjligheten att bygga komplementbyggnader medges därför endast i utkanten av parkområdet och den inre delen bevaras som en stor öppen gräsbeväxt yta. Endast mindre byggnader som inte påverkar upplevelsen av parken tillåts.

Värmeverket

Byggnaden är ett tidstypiskt värmeverk från 1960-talet. Byggnaden är välbevarad och ett exempel på 1960-talets modernistiska arkitektur med brutalistiska inslag.

r2 - Byggnaden samt skorstenen får inte rivas

q6 - Byggnadens exteriör och skorsten får inte förvanskas. Beakta särskilt: takplåt, fältindelning mellan ljus och mörkt, den råa betongen, fönster och entréer, färgsättning och skorsten. Beakta originalmaterial, originalutförande, originalfärgsättning även på detaljnivå. Ändring och tillbyggnad av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Bebyggelse

Föreslagen bebyggelse innebär en förtätning av området med två byggnader i sju våningar som rymmer äldreboende. Totalt 24 000 kvm bruttoarea.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett flertal befintliga byggnader. Byggrätten men framförallt användningen uppdateras i planförslaget till att stämma överens med befintlig bebyggelse och användning.

”Klockhuset”. Till största delen används ”klockhuset” till skolverksamhet men här finns även kontor och måltidsservice. Skola och kontor tillåts i hela byggnaden och förutom detta tillåts 1 000 kvm serviceverksamhet så som tillverkning, hantverk och lager med begränsad omgivningspåverkan tillåts. Användningen Z (serviceverksamhet) införs på grund av att måltidsservice, dvs tillagning och distribuering av mat, finns i byggnaden. Användningen begränsas med tanke på att verksamheter kan innebära en viss störning vilket inte bedöms lämpligt i anslutning till skola och äldreboende.

Byggnaden skyddas mot förvanskning med rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser och gränsen för ”klockhusets” byggrätt läggs vid

fasad och på grund av förbud mot förvanskning bedöms inte någon bestämmelse om höjd behövas. Däremot påförs en byggrätt på 300 kvm runt ”klockhuset”. Detta ger byggrätt till den befintliga utbyggnaden vid den norra gaveln, som är ca 180 kvm stor, samt de skärmtak som finns vid entréerna.

Två-våningskomplexet. Byggnaden innehåller ett flertal olika verksamheter. Här kan många olika användningar vara lämpliga men begränsas på grund av att behovet av markparkeringar inte bör bli för stort för att kunna behålla områdets karaktär med grönytor och träd och för att ta hänsyn till den kulturhistoriska miljön.

Äldreboende och kontor tillåts i hela byggnaden. Skola och förskola tillåts men begränsas till 1 000 kvm respektive 3 000 kvm på grund av att antalet elever inte får bli för stort med tanke på att det ska finnas tillräckligt med yta för skolgård. 500 kvm centrum (C) tillåts eftersom det finns en samlingslokal och bad och omklädningsrum i byggnaden. Användningen centrum genererar ett stort antal parkeringsplatser och begränsas därför till att endast gälla de verksamheter som finns i byggnaden idag. Användningen verksamheter (Z) införs på grund av att måltidsservice och städ och hemservice finns i byggnaden. Användningen begränsas med tanke på att verksamheter kan innebära en viss störning vilket inte bedöms lämpligt i anslutning till skola och äldreboende.

Byggrätten tillåter 8 000 kvm byggnadsarea och minskas då något jämfört med befintlig plan eftersom byggrätten inte är fullt utnyttjad idag och eftersom behovet av antalet parkeringsplatser behöver begränsas. Befintlig byggnad har en byggnadsarea på ca 7 700 kvm så att möjlighet till mindre tillbyggnad finns. Byggnadshöjden ökas med 0,5 meter till 7,5 meter jämfört med befintlig plan för att möjliggöra eventuell ombyggnad av taket, d v s ge plats för isolering och rördragningar.

Värmecentralen. I byggnaden finns förutom värmecentral även mekanisk verkstad, förråd, likrum, svepningsrum och visningsrum, utrymme för hantering av avfall och tvätt, förråd samt en mindre del som rymmer omklädningsrum och kontor. Användningen av värmecentralen uppdateras i planförslaget för att anpassas till den befintliga användningen. I byggnaden tillåts värmecentral samt hantering av avfall och tvätt (E₂) samt mekanisk verkstad och förråd (J₁). I dessa användningar bedöms även likrum, svepningsrum och visningsrum ingå samt de omklädningsrum, personalrum och kontorsrum som behövs för verksamheterna. Storleken på byggrätten ändras inte jämfört med den befintliga planen. Värmecentralen påförs rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

Skorsten. Vid värmecentralen finns en skorsten som är ca 30 meter hög. Den ges en byggrätt genom planbestämmelsen - skorsten får uppföras. Det bedöms inte behövas någon planbestämmelse för att begränsa skorstenens höjd. Skorstenen påförs rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

"Gula huset". I byggnaden finns idag snickeri, kontor, omklädningsrum och lunchrum. Huset är byggt i en våning med inredd vind och har en byggnadsarea på ca 180 kvm. Huset medges samma användning som marken runt omkring och påförs rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

Garage/carport. Mitt emot "gula huset" ligger ett mindre hus som används som garage med en tillbyggd carport. Huset och carporten rivs. Huset bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefullt men ligger mycket olägligt för att få till en fungerande miljö runt nybyggnationen. Huset är svårt att flytta med tanke på husets skick och konstruktion och därför medges en ny byggrätt i samma storlek, exklusive carport, med samma användning och i närheten av det "gula huset". Det nya huset ska byggas upp med samma utseende och samma material som det som rivs och därför påförs huset varsamhetsbestämmelser.

Paviljongen. Söder om "klockhuset" finns en paviljong som är ca 55 kvm stor. Paviljongen medges samma användning som marken runt omkring och påförs rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

Komplementbyggnader. Söder om "klockhuset" finns två mindre hus/förråd. För att ha möjlighet att uppföra förråd och liknande för skolans och förskolans verksamhet förses marken söder om "klockhuset" med en bestämmelse om att komplementbyggnader får uppföras till en sammanlagd yta av 40 kvm och att varje enskild byggnad inte får vara större än 20 kvm. Se även under rubriken *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer, Miljö*.

Ny bebyggelse/gestaltning

Äldreboendet

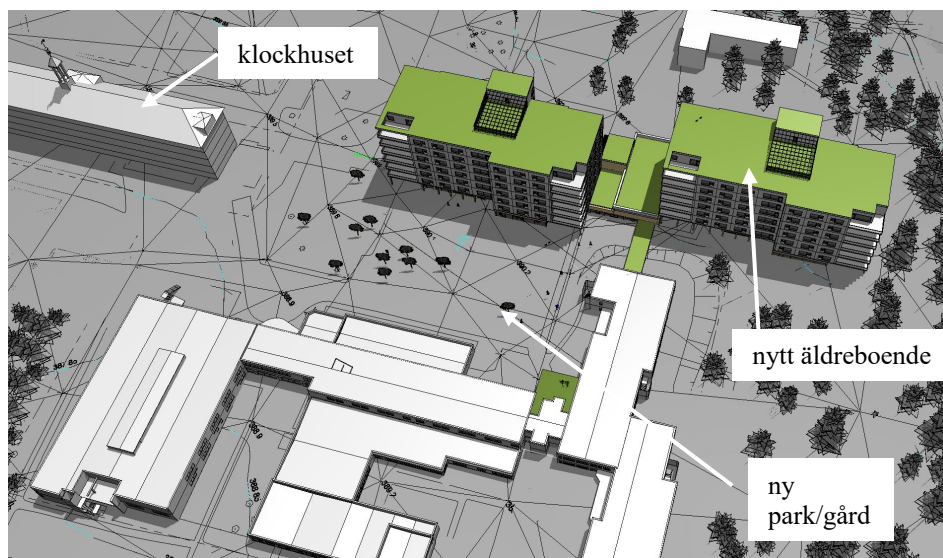


Illustration: SWECO.

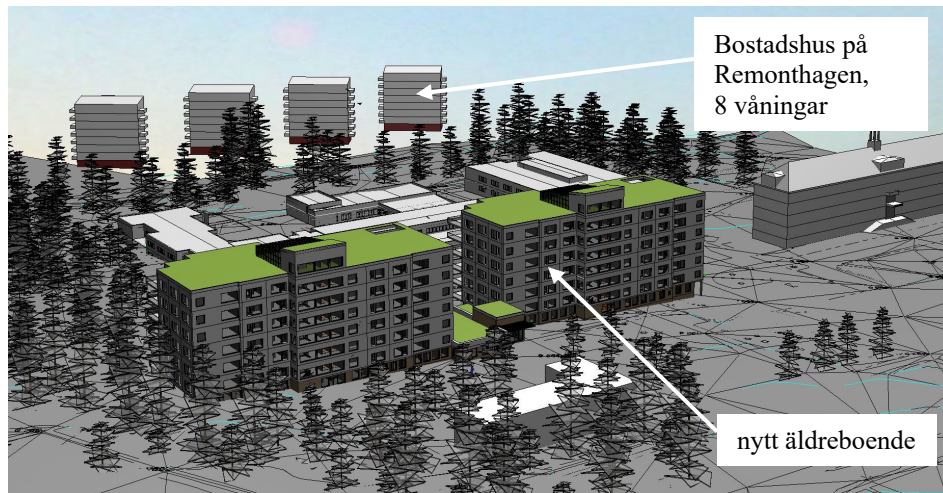
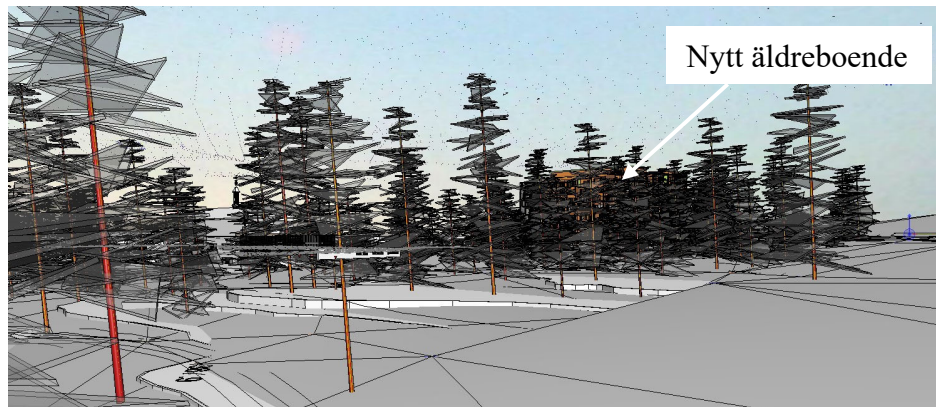


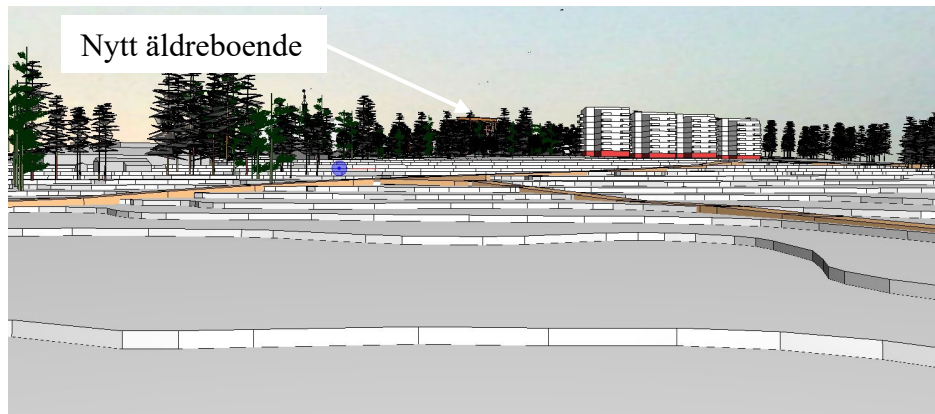
Illustration: SWECO.

Planförslaget medger en byggrätt på 24 000 kvm bruttoarea ovan mark för två byggnader med användningen bostäder, äldreboende. Byggrätten anges i bruttoarea ovan mark. Under äldreboendet/marken kan ett underjordiskt garage byggas.

Den tillåtna byggnadshöjden är +420,5 meter över nollplanet. Det innebär en höjd på ca 29,5 meter ovan mark. Höjdens lämplighet har bedömts utifrån hur byggnaderna upplevs både från långt och nära håll. På långt håll skymts byggnaderna till stor del av den skog och trädridå som finns i söder, väster och nordväst. Vyerna nedan visar att husen inte får en nämnvärt stor påverkan på landskapsbilden från långt håll. Trädens höjd i illustrationerna har en uppskattad höjd.



Vy från sydväst. Illustration: SWECO



Vy från Remonthagen. Illustration: SWECO

Samma höjd sätts på hela byggrätten men på grund av markförhållandena kommer det norra huset att placeras ca en meter högre än det södra. Inom byggnadshöjden ryms åtta våningar men eftersom byggnaderna planeras att byggas som miljöbyggnader med betyget guld behövs större utrymme för installationer mellan våningarna och byggnaderna kommer därför att rymma sju våningar.

För att hålla nere byggnadernas volym begränsas taklutningen till maximalt 8 grader.

På nära håll blir byggnaderna mer synliga och kan upplevas som stora volymer. Det bedöms därför nödvändigt att införa planbestämmelser som säkerställer byggnadernas höjd, placering och förhållande till varandra.



Vy från Sollidenvägen. Illustration: SWECO



Vy från sydöst. Illustration: SWECO



Vy från sydväst. Illustration: SWECO.



Vy från gården. Illustration: SWECO



Vy från gården. Illustration: SWECO

För att bruttoarean inte ska användas till att bygga en stor kompakt byggnad införs en planbestämmelse om att bruttoarean ska delas upp i minst två byggnader. De två byggnadernas gavlar ska, enligt illustrationen på plankartan, placeras med ett mellanrum på minst 18 meter för att säkerställa att byggnaderna inte placeras för nära varandra och upplevs som en enda stor byggnad. För att ytterligare betona att byggnaderna ska upplevas som två byggnader och för att skapa en viss dynamik mellan byggnaderna införs en planbestämmelse om att byggnaderna ska förskjutas minst sex meter i enlighet med illustrationen på plankartan.

För att lätta upp intrycket av byggnadens volym ska balkonger som placeras 0-8 meter från byggnadens hörn placeras inom fasadliv. Detta gör att balkongerna inte skjuter ut från fasaden och ökar byggnadens storlek samt att byggnadens hörn, även om balkongerna glasas in, inte upplevs som så kompakta.

I närområdet finns byggnader från flera olika tidsperioder. Byggnaderna är allt från en till fyra våningar höga och här finns allt från långsmala byggnader till stora breda byggnadskomplex. De befintliga byggnadernas fasad- och takmaterial varierar mellan trä, puts, tegel och skivmaterial. Det finns således få element att förhålla sig till vad det gäller utformning och fasadmaterial. Planbestämmelser för att reglera utformning gällande anpassning till omgivningen bedöms därför inte vara nödvändiga.

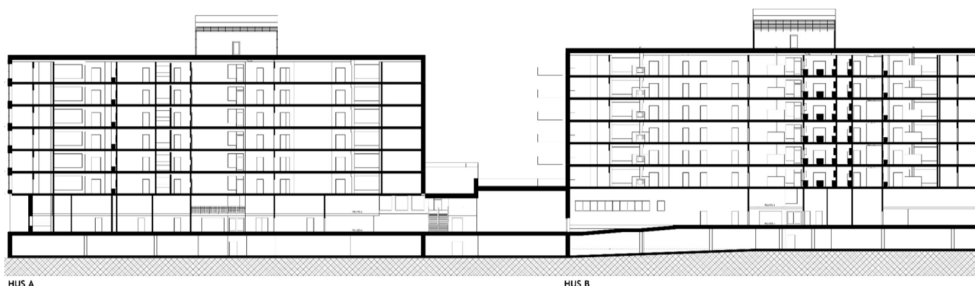
Det bedöms inte heller nödvändigt att det nya äldreboendet förhåller sig till "klockhuset" varken avseende byggnadshöjd eller utformning. "Klockhuset" kan, även när det nya äldreboendet är byggt, upplevas i sin helhet och som en fristående byggnad med stora ytor av grönområde runtomkring. Klockhusets historia bedöms fortfarande bli läsbar. Det nya äldreboendet blir ca 8 meter högre än klockhuset men samtidigt ligger byggrätten för det nya äldreboendet på ett stort avstånd, ca 46 meter, från klockhuset.

Taken på de höga byggnaderna planeras eventuellt att användas till terrasser med tillgång till växthus. För att möjliggöra tillträde till taken och byggnation av växthus införs en planbestämmelse om att trapphus och växthus får sticka upp ovanför tillåten byggnadshöjd på max + 425,5 meter det vill säga med högst fem meter ovanför tillåten byggnadshöjd. Även teknikutrymme får byggas till samma höjd. Maximal sammanlagd bruttoarea för trapphus, växthus och teknikutrymme är 550 kvm.

De två byggnaderna får sammanbyggas med en länk i en våning och på länkens tak ska plantering finnas. Tanken är att taket ska användas som terrass för de boende och inslag av grönska höjder kvaliteten på vistelseytan. Om terrassen inte byggs är det lämpligt att taket beläggs med sedum eller annan växtlighet eftersom taket är väl synligt från det högre äldreboendet. Ett mellanplan, entresol, som är maximalt 100 kvm stort får byggas i länken för att möjliggöra tillträde från norr där huvudentrén ligger.



Förslag på äldreboendets utformning. Illustration: SWECO



Längdsektion sett från parkeringen som visar sex boendevåningar, en entréväning samt ett underjordiskt garage. Ritning: SWECO.

Gården har under hela planarbetet varit ett viktigt inslag i miljön kring det nya äldreboendet. För att i viss mån säkerställa att entréväningen hamnar i samma höjd som gården och för att entréväningen ska kännas välkomnande införs en planbestämmelse om att minst hälften av entréväningens rumshöjd ska vara minst 4,5 meter. Entréväningen ska ligga i samma höjd som gården dels för att få en god kontakt mellan gården och byggnaden och dels för att tillgodose tillgängligheten till gården.

Gården

För att markera att gården mellan det nya äldreboendet och det befintliga två-våningskomplexet är till för alla har den samma användning som intilliggande byggnader. Gården får underbyggas med planterbart bjälklag till en totalhöjd av +387.7 meter för att ge möjlighet att bygga ett underjordiskt garage samt för att ge en byggrätt till en befintlig och en eventuellt blivande kulvert. Höjden på marknivån på gården beräknas hamna på ca +389.0 meter. Bjälklaget ska vara planterbart och garagets tillåtna totalhöjd ger utrymme för jord, tätskikt, rotskydd, dräneringslager, fallbetong mm ovanpå bjälklaget för att skapa en god miljö för de växter som planteras på gården.

Gården är tänkt att fungera som en vistelseyta för boende, personal, skolelever och förskolebarn och här tillåts ingen biltrafik förutom för ambulanser, räddningsfordon och handikappbilar. Ingen parkering förutom handikapparkering tillåts. Planbestämmelser om att grönytor och träd ska finnas och att marken inte får hårdgöras införs för att säkerställa att gården ges en parkliknande utformning.

Kulvertar

Inom planområdet finns befintliga underjordiska kulvertar. Dessa används bland annat till transport av varor med mindre truckar och vagnar till och från det befintliga två-våningskomplexet, ”klockhuset” och värmecentralen. En ny underjordisk kulvert som ansluter den befintliga kulverten till det nya äldreboendet kommer att byggas. Detta gör att gårdarna kan hållas fria från biltrafik. Kulvertarna ges byggrätt under mark.

Skärmtak för cykelparkering

Enligt kommunens parkeringspolicy skapar äldreboendet ett behov av 48 cykelparkeringar utomhus. Dessa bör helst vara väderskyddade och därför får totalt 60 kvm skärmtak för cykelparkering uppföras. Varje enskilt

skärmtak får inte vara större än 30 kvm. Skärmtaken får uppföras på mark som inte betecknas som n₃, grönytor och träd ska finnas, och/eller n₄, marken får ej hårdgöras.

Garage/komplementbyggnad

Planförslaget medger att en ny komplementbyggnad får byggas i anslutning till "gula huset". Komplementbyggnaden ska utformas liknande det garage som står mitt emot "gula huset" idag och påförs varsamhetsbestämmelsen:

k₁ - komplementbyggnaden ska ha valmat sadeltak med taktäckning i svart falsad plåt, fasaderna ska kläs i liggande träpanel målad i en svagt gul-beige kulör, fönster- och dörrömfattningar ska vara i vitmålat trä, dörrar ska vara i trä och målas i en skogsgrön kulör, fönster ska vara sexlufts-fönster. Maximal byggnadshöjd 3,5 meter.

Se även under rubriken *Befintlig bebyggelse*.

Arbetsplatser

Det nya äldreboendet gör att ca 190 nya arbetstillfällen skapas vilket innebär totalt ca 250 arbetstillfällen på det nya och befintliga äldreboendet (Tallbacka och Mobacka). För övrigt finns en mängd olika verksamheter inom planområdet och ett stort antal personer har sina arbetsplatser här men i dagsläget utökas ingen av dessa verksamheter.

Service

Behov av servicefunktioner inom och strax utanför planområdet bedöms inte vara så stort eftersom verksamheterna till största del utgörs av skola, förskola, äldreboende och kontor. Planområdet är mest beroende av god tillgänglighet för anställda och besökare till och från de verksamheter som finns. Två busshållplatser ligger inom 120 meter från planområdet och planområdet nås från centrum via gång- och cykelvägar.

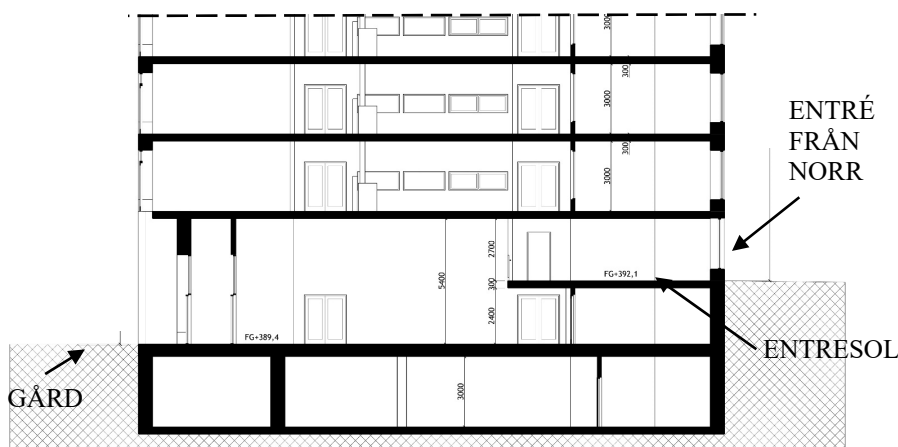
Inom planområdet finns en skola med förskoleklass till nionde klass samt en förskola. Från planområdet är det ca 1,3 km till närmaste livsmedelsbutik och centrum ligger ca 1,8 km bort.

Tillgänglighet

Planområdet upplevs relativt plant men sluttar ca 5 meter på en sträcka på 500 meter från i huvudsak norr till söder. Det finns dock en höjdskillnad som måste tas om hand i och runt de nya byggnaderna. Tanken är att byggnaderna ska anpassas efter de befintliga marknivåerna i mesta möjliga mån samtidigt som tillgängligheten ska vara god.

Den södra byggnadens färdiga golv på entrévåningen läggs på samma nivå som gården och det befintliga två-våningskomplexets färdiga golv på entrévåningen. Den norra byggnadens färdiga golv kommer att hamna ca 1 m högre och höjdskillnaden tas upp via en ramp inomhus. Byggnaderna byggs delvis i souterräng och de norra entréerna ansluter då till marknivån

på byggnadernas norra långsida. Ingång från den norra sidan sker via en entresolvåning från vilken trappor och hiss leder vidare till entréplanet.



Sektion ritad av SWECO

Planområdet är till största delen bilfritt. Bilparkeringar och vägar koncentreras till den norra sidan av det nya äldreboendet och ”klockhuset”. Ingen biltrafik förutom till handikapparkering och för akutfordon tillåts på gårdarna som utgörs av grönytor med träd och gång- och cykelvägar. Gårdarna är avsedda för skolgård och vistelseyta.

Inom planområdet ligger Friggaskolan med 360 - 470 elever och Sollidens förskola med ca 110 barn. I nära anslutning till planområdet ligger två förskolor, Bikupan som har ca 70 barn och Knallhatten som har ca 50 barn. Detta innebär att det rör sig många barn i området.

Barn och elever som bor i närområdet bedöms kunna ta sig till skolan och förskolan på ett säkert sätt. Sollidenvägen och Eriksbergsvägen, som leder till planområdet, har en tillåten hastighet på 40 km/t och är inte hårt trafikerade. Utmed Sollidenvägen finns en separat gång- och cykelväg och utmed Eriksbergsvägen finns trottoarer på båda sidor. Gatorna korsas via markerade övergångsställen. Två busshållplatser finns inom 150 meter från korsningen Eriksbergsvägen-Sollidenvägen.

Det går även att ta sig till planområdet från söder via Björkbackaparken där det finns flera gång- och cykelvägar som korsar parken. Planområdet nås också från Remonthagen och Ryttnarvägen via gång- och cykelvägar.

Kommunfullmäktige har antagit en strategi, Ett Östersund för alla, där synsättet ”Design för alla” ska vara metoden för att skapa ett mer inkluderande samhälle. Detta bör genomsyra hela planeringen då kommunen bygger nytt. BBR:s (Boverkets Byggregler) krav på tillgänglighet är den lägsta nivån på tillgänglighetskravet som ska uppfyllas. Tanken är att äldreboendet ska klara utökad tillgänglighet.

Lek och utemiljö

Friytor

I direkt närhet till planområdet finns ett stort skogsområde för rekreation. Här finns spårsystem för längdskidåkning samt stigar och grusvägar. Ca 500 m sydväst om planområdet finns Björkbackaparken som erbjuder en stor grusad yta för spontanidrott, boulebana, paddeltennisbana, tennisbanor samt lekplatser.

Den nya gården kommer att utformas som en park som är tillgänglig för alla i området. Här ska finnas möjlighet till vistelse i både sol och skugga och bänkar att sitta på. Parken ska fungera och vara vacker under alla årstider och belysning ska finnas som gör gården trygg och vacker på kvällar, nätter och under de mörka årstiderna.

Skolgård

Enligt kommunens översiktsplan ska utemiljön vid förskolor och skolor ge goda förutsättningar för motorisk och kognitiv utveckling hos barnen. Utemiljön ska även ge förbättrad allmän hälsa, exempelvis mot UV-ljus, stärkt immunförsvar och kondition. Enligt plan- och bygglagen (PBL 8 kap 9 §) ska det på tomten eller i närheten finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse.

Inom planområdet finns en skola (förskoleklass till 9:an) och en förskola. Skolan rymmer 360-470 elever och förskolan rymmer 110 barn. Boverket rekommenderar 40 kvm skolgård/barn i förskola och 30 kvm skolgård/elev i grundskolan. Om man ska följa Boverkets rekommendationer bör skolgårdens totala storlek uppgå till ca 1,85 ha. De befintliga grönyrtorna där elever och barn kan vistas uppgår till ca 2 ha och skolgårdens yta bedöms därför som tillräckligt stor.

Grönyrtorna som delvis används som skolgård förses inte med enbart användningen skola eftersom de även är till för de som bor och arbetar i området.

I närheten av planområdet finns även möjlighet till rekreation i Björkbackaparken sydväst om planområdet och i skogsområdet norr om planområdet. Ingen trafikerad väg behöver korsas för att nå dessa områden.

Rekreation och Idrott

I direkt anslutning till planområdet finns ett stort skogsområde där det finns ett spårsystem för längdskidåkning samt stigar och grusvägar. Planförslaget medger en byggrätt för det nya äldreboendet som inkräktar något på skogen men det bedöms inte påverka möjligheterna till stadsnära naturupplevelser och rekreation.

De nya byggnaderna ligger som närmast ca 120 meter från närmaste skidspår och bedöms inte påverka eller bli påverkade av dessa.

Ca 500 m sydväst om planområdet finns Björkbackaparken som erbjuder en stor grusad yta för spontanidrott, boulebana, paddeltennisbana, tennisbanor samt lekplatser.

Gator och Trafik

Gatunät

Planområdet nås med bil från Sollidenvägen. Inom planområdet finns vägar och parkeringsplatser som i huvudsak ligger i det norra och nordvästra delen. Tanken är att biltrafiken ska koncentreras till dessa delar för att inte leda in trafik till parken kring ”klockhuset” och den nya parken söder om det nya äldreboendet. Tanken är också att koncentrera vägar och parkering till få ytor för att i största möjliga mån behålla områdets karaktär med grönytor med glest växande träd.

På den nya parkmarken söder om det nya äldreboendet tillåts endast handikapparkeringar samt angöring av sjuktransporter och eventuella enstaka varutransporter. Angöring för varutransporter ska annars göras vid värmecentralen i den sydvästra delen av planområdet. Vidare transport av varor sker i underjordiska kulvertar.

För att tillgodose en trafiksäker ”hämta- och lämnazon” för elever och förskolebarn finns en infart från Sollidenvägen som leder vidare i nordöstlig riktning och svänger sedan tillbaka till Sollidenvägen. Utmed denna väg finns plats för att stanna och släppa av/hämta upp elever och förskolebarn. Miljön blir mer trafiksäker genom att en rundkörning skapas, backning undviks och genom att barnen inte behöver korsa någon gata.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Genom planområdet går idag flera gång- och cykelvägar och stigar och idag finns goda möjligheter att röra sig igenom området. Det bedöms viktigt att möjligheten att röra sig fritt genom området finns kvar. Det bedöms däremot inte vara nödvändigt att införa en planbestämmelse om detta eftersom kommunen äger all mark och delar av planområdet görs om till allmän platsmark, natur. I synnerhet bör allmänheten kunna röra sig mellan Sollidenvägen och Remonthagen och mellan den södra delen av planområdet och naturmarken (skogen) som gränsar till planområdet i nordöst.

De befintliga gång- och cykelvägarna ger gena vägar till målpunkter så som skola, förskola och naturmark. Ett särskilt gångstråk ordnas från de befintliga förskolorna nordväst om planområdet ned till lokalerna inom planområdet. Gångbana skiljs från körbana genom annorlunda markbeläggning eller likvärdig åtgärd.

Kollektivtrafik

Miljö- och samhällsnämnden har ett mål som anger att majoriteten av bostäderna ska ligga nära kollektivtrafik som har godtagbar turtäthet samt ligga maximalt 300 meter från en busshållplats. Äldreboendet kommer att

ligga ca 180 m från närmaste busshållplats. Hållplatsen trafikeras av två busslinjer varav en har god turtäthet.

Parkering, varumottag, utfarter

Bilparkering

Enligt kommunens parkeringspolicy gäller följande krav på antal bilparkeringar i zon 3:

Platser per 1000 kvm bruttoarea

	bilparkering	bilparkering
vårdbostäder	1 för boende	1,5 för besökare
	för anställda	för besökare
kontor	8	1
förskola	4	3
skola	4	3
centrumändamål	5	20
verksamheter/industri	6	1

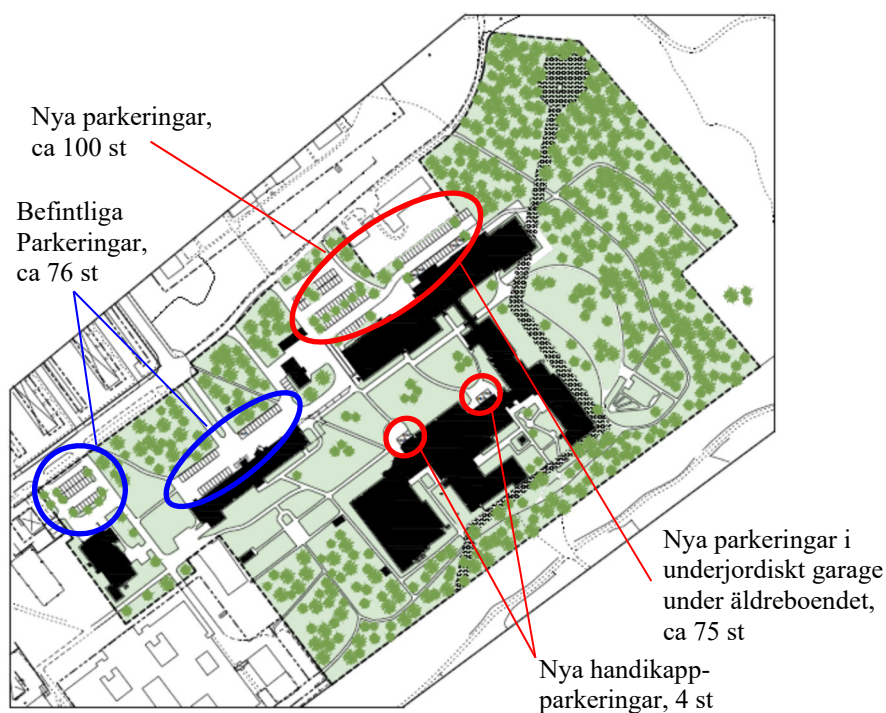
Planområdet innehåller ett flertal användningsområden där användningen vårdboende, kontor, förskola och skola är de mest förekommande. Samtidigt som parkeringspolicyens krav på bil- och cykelparkeringar ska uppfyllas för alla befintliga och blivande verksamheter ska områdets karaktär med stora ytor av park- och/eller naturmark behållas i så stor utsträckning som möjligt. Det är därför nödvändigt att till viss del begränsa de olika byggnadernas användning för att kunna uppfylla parkeringspolicyens krav.

Vid byggnation av det nya äldreboendet kommer en stor parkeringsplats framför den befintliga två-våningsbyggnaden att tas bort. Del av parkeringsytan kommer att bebyggas med det nya äldreboendet och resterande del kommer att utgöras av park. Detta innebär att ca 180 parkeringsplatser försvinner.

Vid "klockhuset" och värmecentralen finns totalt 76 befintliga parkeringsplatser.

Det nya äldreboendets parkeringsbehov kommer att uppgå till 60 p-platser och för befintliga verksamheter krävs, enligt gällande parkeringspolicy, ca 190 p-platser. Totalt blir det 250 p-platser för hela planområdet och totalt behöver alltså 174 nya p-platser anordnas när det nya äldreboendet byggs. Dessa p-platser kommer att rymmas i det underjordiska garage som byggs under det nya äldreboendet, samt på befintliga och nya markparkeringar runt det nya äldreboendet. Nya markparkeringar bör delas upp i mindre områden och kringgärdas av grönska.

Om de användningar som genererar mest p-platser, t ex kontor, tillåts enligt de ytor som tillåts i planförslaget genererar det ca 300 p-platser. I detta fall måste möjligheten att bygga parkerings-garage under mark nyttjas eftersom dessa parkeringar inte får plats i markplan.



Cykelparkering

Enligt kommunens parkeringspolicy gäller följande krav på antal cykelparkeringar i zon 3:

Platser per 1000 kvm bruttoarea

	cykelparkering	cykelparkering
vårdbostäder	3 inomhus	2 utomhus
	för anställda	för besökare
kontor	22	3
förskola	7	15
skola	7	23 (F-6) 38 (7-9)
centrumändamål	6	19
verksamheter(industri)	8	1

Cykelparkeringsbehovet för det nya äldreboendet är 120 cykelplatser (72 st inomhus och 48 st utomhus).

Cykelparkeringar ska vara trygga, säkra och utformade så att de är både tillgängliga och ser inbjudande ut. Det ska finnas möjlighet att låsa fast cykelns ram, både ute och inne, och det ska finnas belysning och naturlig övervakning med god insyn från omgivningen. Utomhusparkeringar bör vara väderskyddade och gratis. Cykelparkeringar är ofta väl synliga och det är därför viktigt att de estetiskt passar in i miljön.

Trehjuliga lastcyklar, cykelkärror och tandemcyklar (för äldreboendet) är cykeltyper som platsbyggt behöver tas hänsyn till i utformningen. Som vägledning kan användas att en cykelplats på 1000 kvm bruttoarea ska vara

så stor att dessa cykeltyper ryms. Cykelparkeringar ska placeras så nära entrén som möjligt, i normalfallet inte mer än 25 meter från entrén. Stor omsorg ska även läggas på bilparkeringsanläggningarnas estetiska gestaltning.

Flexibla parkeringstal erbjuder fastighetsägaren att minska sina kostnader för bilparkering genom att satsa på hållbara transportlösningar. Genom avtalsskrivning erbjuder kommunen reduktion av bilparkeringstalen utifrån de åtgärder som fastighetsägaren väljer att genomföra. Till exempel kan förbättrade cykelfaciliteter i form av fast installerad tryckluftspump, ladduttag för elcykel, omklädningsrum med dusch innebära att parkeringstalet kan reduceras med 15%.

Av samtliga bilplatser ska tre procent, dock minst en plats, vara utformade och placerade så att de är lämpliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Bilplatsen ska vara minst fem meter bred och markeras med att den är avsedd för rörelsehindrade. Gångavståndet till målpunkten/entrén ska inte överstiga 25 meter. Lutningen på förflyttningssvägen mellan bilplatsen och entrén bör inte överstiga 1:50 (två procent). Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri.

Planen medger att skärmtak för cykelparkering får byggas. Max sammanlagd byggnadsarea är 60 kvm och varje enskilt skärmtak får inte vara större än 30 kvm.

Varumottag

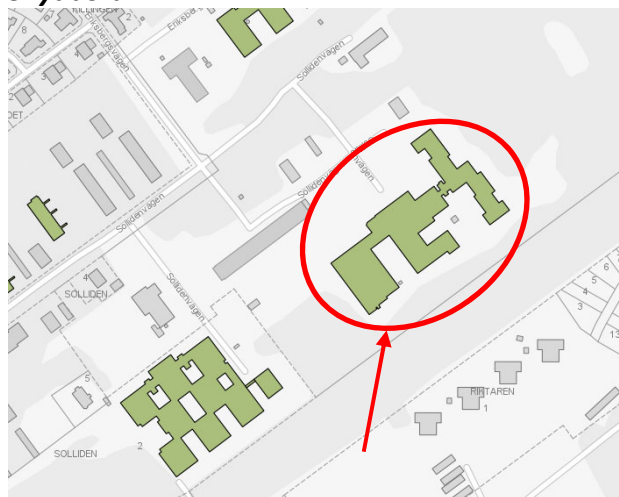
Varumottag sker i huvudsak vid den befintliga varumottagningen vid värmecentralen. Från varumottaget transporteras sedan varor, tvätt etc. via underjordiska kulvertar. Detta gör att trafik kan undvikas inom området.

Utfarter

Den norra utfarten tas bort och de resterande två behålls i samma läge som befintligt läge.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum



Inom planområdet finns skyddsrum i det två våningar höga byggnadskomplexet.

Skyddsrumskrav ska sökas hos Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap vid ombyggnad eller tillbyggnad där det finns befintliga skyddsrum. De skyddsrum som finns har fastighetsägaren skyldighet att förvalta.

Befintliga skyddsrum ska enligt beslut i riksdagen bevaras och underhållas för att kunna utgöra en resurs på lång sikt. Ingrepp i byggnader som innehåller skyddsrum och som inte görs på ett korrekt sätt kan medföra att skyddsrummet förlorar i skyddsförmåga, även om senare försök att rätta till de felaktiga ingreppen görs.

Vidare kan enskilda drabbas av onödiga merkostnader om ett skyddsrum förstörs genom byggnadsåtgärder och den enskilde kan då föreläggas att återställa skyddsrummet. För att i möjligaste mån förhindra att byggherrar och fastighetsägare försätter sig i sådana situationer att befintliga skyddsrum förlorar i skyddsförmåga finns en särskild paragraf om detta i plan- och bygglagen (10 kap. 17§).

Alla byggnadsåtgärder inom aktuell byggnad som direkt eller indirekt kan komma att påverka skyddsrumsfunktionen omfattas av bestämmelsen i plan- och bygglagen. Förutom direkta ingrepp i själva skyddsrummet omfattas även exempelvis tillbyggnader som blockerar eller försvårar in- och utrymningsvägar, lufttillförsel med flera skyddsfunktioner inom byggnaden. Om byggnaden utgörs av ett sammansatt byggnadskomplex med separata byggnadsdelar behöver bara den byggnadsdel som inrymmer skyddsrummet beaktas. Myndigheten för samhällsbyggnad och beredskap har tagit fram krav på vad som ska redovisas i bygglovets i fall där skyddsrum berörs. Bland annat finns krav på intyg från skyddsrumssakkunnig.

Om ett tekniskt samråd enligt plan- och bygglagen avser en befintlig byggnad som innehåller ett skyddsrum, ska byggnadsnämnden ge Myndigheten för samhällsskydd och beredskap tillfälle att yttra sig.

Räddningstjänst

Det finns en brandpost i korsningen Sollidenvägen – Grindstugevägen som har ett flöde på minst 20 l/s. Brandposten ligger ca 450 m från planområdet. Avståndet till och flödet i brandposten bedöms som tillräcklig.

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Det nya äldreboendet ingår i kategorin grupp 1-bebyggelse, anläggning med personalkrävande utrymning, som har en insatstid på normalt under 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.

Om utrymning förutsätts ske med hjälp av räddningstjänstens utrustning och befintligt gatunät eller motsvarande inte ger erforderliga åtkomstmöjligheter ska särskilda räddningsvägar anordnas som ger god framkomlighet. (Boverkets byggregler) Räddningsväg ska vara skyltad och ha uppställningsplatser för erforderliga fordon.

Inom området bedöms ovanstående krav kunna uppfyllas och i bygglovskedet ska detta redovisas mer i detalj.

Buller

Planområdet bedöms inte exponeras för buller. Planområdet ligger i anslutning till Sollidenvägen som är en lokalgata och förutom bussar i kollektivtrafik går här sparsamt med tung trafik. De nya byggnaderna placeras dessutom inne i planområdet och mer än 100 meter från Sollidenvägen. Det bedöms därför som sannolikt att de nya byggnaderna inom planområdet kan klara rekommenderade riktvärden för trafikbuller. En trafikbullerutredning bedöms därför inte vara nödvändig.

En trafikmätning på Sollidenvägen och ca 70 meter från korsningen vid Genvägen gjordes 2010. Mätpunkten ligger precis i början av Sollidenvägen och utmed vägen finns ett antal anslutande vägar som leder till olika bostadsområden. Planområdet ligger vid slutet av Sollidenvägen. Trafikmängden minskar alltså högst troligt från mätpunkten till planområdet. Mätningen visar att ca 3 800 fordon passerade under ett vardagsmedeldygn i november. Av dessa fordon utgjorde ca 240 fordon tung trafik.

I och med att det nya äldreboendet byggs kommer det att röra sig fler människor i området. Knappt 200 nya arbetstillfällen skapas, fler avfalls och -varutransporter kommer att ske och fler besökare till de ökade antalet boende kommer att komma. I huvudsak kommer dessa att röra sig utmed Sollidenvägen. Antalet barn och elever som går på skolan och förskolan ökar inte. Trafikmängden bedöms inte öka markant i och med planens genomförande. Ett äldreboende genererar inte så pass mycket trafik att bostadsområdena intill planområdet och i anslutning till Sollidenvägen bedöms bli bullerstörda. Kravet på antal parkeringsplatser kommer dessutom att vara ungefär detsamma som innan plangenomförandet eftersom kommunens parkeringspolicy har ändrats sedan den nu gällande detaljplanen började gälla.

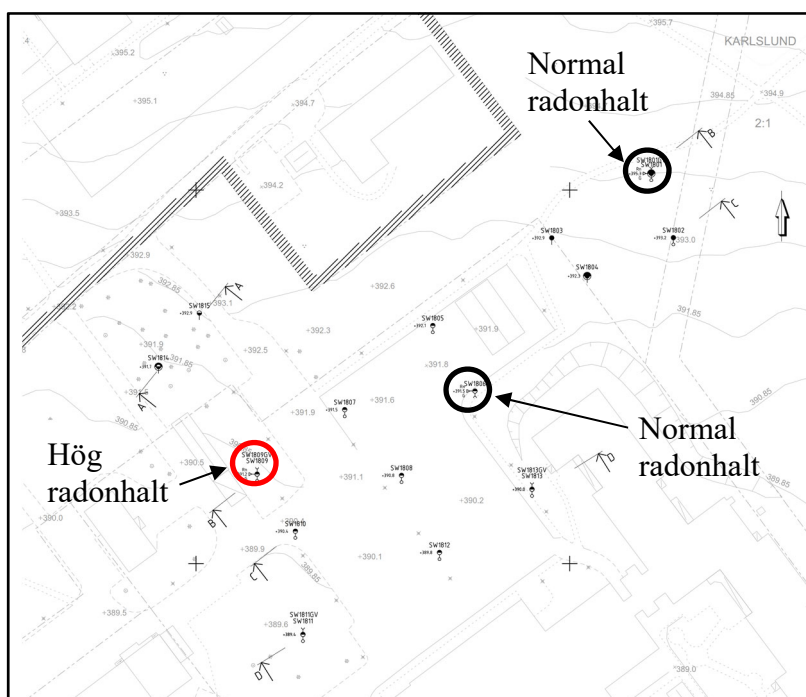
Radonförekomst

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.

SWECO Civil AB har utfört en översiktlig mätning av markradon. Utredningen är daterad 2018-03-27 och visar att radonhalten är över gränsvärdet för högradonmark i en av tre mätpunkter. Vid övriga punkter

kan marken klassas som normalradonmark och radonskyddat byggnadsutförande ska tillämpas.

Enligt ett av de nationella miljömålen, *god bebyggd miljö* med delmål *god inomhusmiljö*, ska radonhalten vara lägre än 200 Bq i alla skolor och i bostäder år 2020



Trygghet

Planförslaget bedöms bidra till bättre trygghet i området. Fler personer kommer att röra sig här under hela dygnet, bland annat arbetar personalen på äldreboendet skift. Parkeringar är lokaliserade till områden som ligger väl exponerade vid Sollidenvägen och parkeringsgaraget nås via inomhushiss.

Den befintliga växtligheten består av grönytor och glest växande träd och buskar vilket ger god överblickbarhet. Den nya parken ska utformas med bland annat trygghet i fokus med god belysning och överblickbarhet och tydliga stråk.

Det nya äldreboendet kommer att förses med flera entréer från både norr och söder vilket bidrar till att området upplevs tryggare. Det nya äldreboendets bottenvåning kommer att få en högre rumshöjd och här lokaliseras bland annat matsal och gemensamma ytor som framförallt har koppling till parken söder om husen. Detta ökar också upplevelsen av trygghet och social kontroll.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Vatten Östersund. De nya byggnaderna ska ansluta till det kommunala VA-nätet för vatten och avlopp. Vattentrycket i området bedöms ligga på ca 4,1 bar vid förbindelsepunkt till det kommunala vattenledningsnätet.

I den norra delen av planområdet finns en teknisk anläggning som förses med planbestämmelsen E1. Vid den tekniska anläggningen finns ett befintligt mindre hus och en byggrätt för en mindre teknikbyggnad införs.

I nu gällande plan finns ett u-område för vattenledningar. Befintlig vattenledning är delvis placerad i mark under den nya byggrätten. Del av ledning ska därför flyttas för att kunna bygga det nya äldreboendet. I de lägen där ledningen ligger på kvartersmark regleras markanvändningen med en administrativ bestämmelse om markreservat för allmännyttiga ledningar (u-område), huvudsakligen med utbredning lika nu gällande detaljplan. I de lägen där ledningen flyttas till allmän platsmark behövs inget u-område.

Dagvatten

Planen för vatten och avloppsförsörjning som antogs av Kommunfullmäktige den 14 mars 2013 anger att alla nya eller reviderade detaljplaner ska säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor (naturliga eller skapade, till exempel på takytor) för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Detta gäller både kvartersmark och allmän plats. Vid framtagande av detaljplan ska strävas efter att minska andelen hårdgjorda ytor.

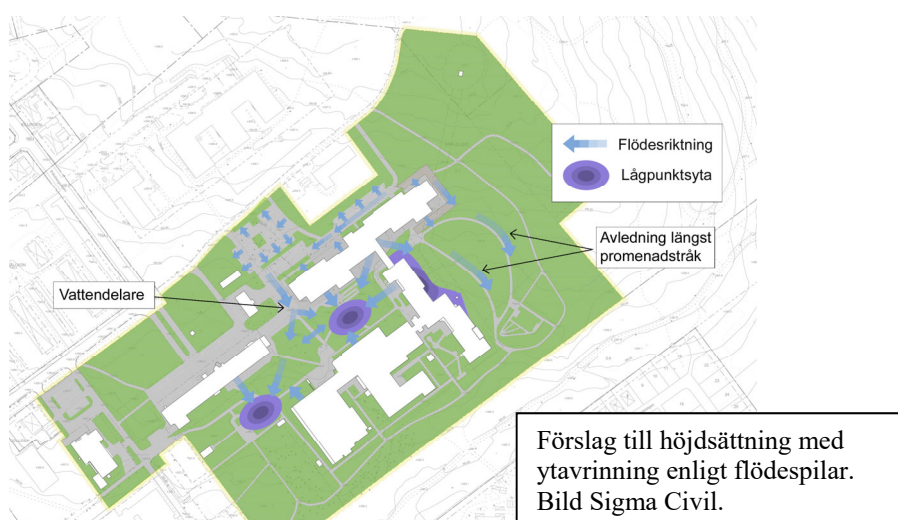
En dagvattenutredning, daterad 2018-04-20, gjord av SIGMA civil visar att det bedöms fullt möjligt att omhänderta ett 2-årsregn inom planområdet och om föreslagna dagvattenlösningar anläggs bedöms exploateringen verka positivt för att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Dagvattenutredningen visar att dagvattenflödet ökar med ca 13% efter exploateringen och detta beror främst på att takytan ökar och ersätter till viss del befintlig naturmark. Underjordiska perkolationsmagasin kan inte anläggas på grund av dåliga infiltrationsmöjligheter utan grunda lösningar i form av diken med bräddning till dagvattensystemet förespråkas. Även regnbäddar kan vara aktuellt som lösning för omhändertagande av takavvattning. Ytterligare rening kan med fördel utföras med hjälp av oljeavskiljare på den planerade parkeringsytan. Föreslagna anläggningar bedöms kunna anslutas till det befintliga dagvattensystemet. Dock krävs vidare utredning av befintliga dagvattenledningar för att se om det finns alternativa anslutningsmöjligheter.

För att omhänderta ett 2-årsregn inom hela planområdet krävs en fördröjningsvolym på minst 323 m³. För området vid det nya äldreboendet, den nya parkeringen och den nya gården krävs att fördröjningsvolymen är minst 112 m³.

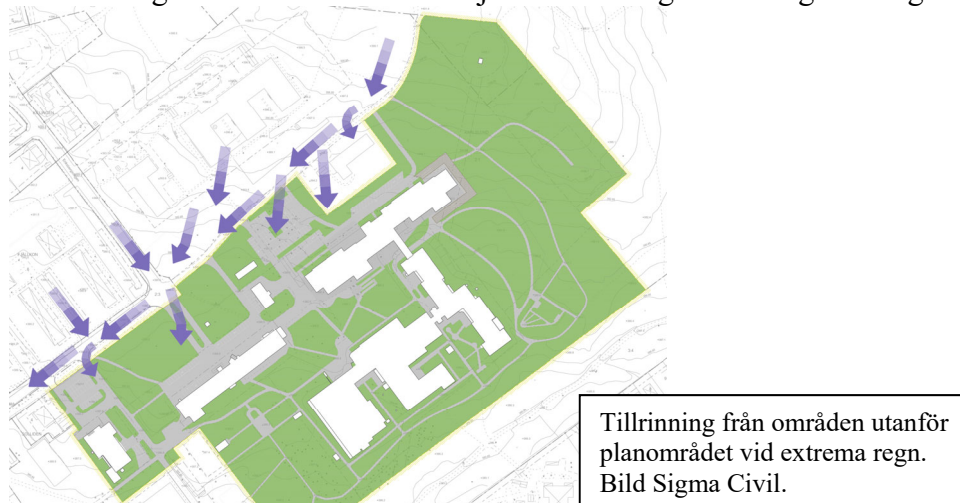
Den nya innergården kommer att bli en lågpunktsyta mellan byggnaderna. Det är gynnsamt för lokalt omhändertagande av vatten men skapar samtidigt en instängd yta som kan vara utsatt vid regn. Vid extrema regn finns det risk att gården blir utsatt. För att förhindra skador på byggnader bör markens höjdsätts på ett sådant sätt att en vattendelare skapas väster om innergården/grönytan.

En administrativ bestämmelse om att startbesked inte får ges förrän en godkänd dagvattenlösning redovisas för den nya gården införs för att säkerställa att åtgärder tas för att inte gården ska översvämmas.



Släckvatten bedöms till mycket stor grad kunna omhändertas inom fastighetsmark. Detta ifall en rutin sätts upp där dagvattenbrunnen kan slutas i händelse av brand.

Vid extrema regn kommer dagvattensystemet inte kunna avleda allt dagvatten med en gång. Sekundära avrinningsvägar kommer att uppstå. Tillrinning sker från norr men bör inte påverka planområdet i någon större utsträckning då flödet till stor del följer Sollidenvägen i västlig riktning.



För området rekommenderar Sigma Civil att upphöjda växtbäddar, diken, vattenutkastare, dagvattenrännor och gröna tak används. Den planerade markparkeringen i norr bör förses med oljeavskiljare för att minimera föroreningsbelastningen från området.

Befintliga träd bör lämnas kvar i så stor utsträckning som möjligt, speciellt i närheten av det nya äldreboendet. Träd tar upp stora mängder vatten och fördröjer vattendekomsten med hjälp av trädskronorna. För ett nyplanterat träd tar det många år innan det kan omhänderta samma mängder vatten som ett befintligt äldre träd.

Fosfor och kväve är de enda föroreningar som ökar i mängd efter exploateringen med rening. Dock är ökningen så pass liten, 3% respektive 6%, att föroreningsmängden kan ses som oförändrad. Bedömningen är att föroreningarna minskar eller kan ses som oförändrade och exploateringen verkar positivt för att nå miljö kvalitetsnormerna.

Värme och kyla

Hela planområdet är anslutet till fjärrvärme/kyla. Det nya äldreboendet ansluts även det till fjärrvärmenätet.

Kommunfullmäktige har antagit ett mål till år 2030 att energiförbrukningen ska minska med 20 % jämfört med 2010 när det gäller bland annat uppvärmning. Östersunds kommun ska vara fossilbränslefri år 2030.

Målet är att de nya byggnaderna ska byggas som en Miljöbyggnad med betyget Guld. Det innebär att byggnaden har låg påverkan på miljön och att inomhusmiljön lever upp till högt satta krav. Den färdiga bygganden har t ex låg energianvändning, gott inomhusklimat både vinter och sommar, god ljudmiljö, bra dagsljus, låg radonhalt, inga fuktproblem, bra luftkvalitet och kontroll på byggnadsmaterial. Betyget brons är lägsta ambitionsnivån och är i stort sett BBR-krav (Boverkets byggregler). Silvernivå ställer högre krav än lagar och myndigheter. Guldnivån är högsta nivån och här får ingen indikator hamna på bronsnivå.

El, tele och IT-struktur

Eventuellt krävs en ny nätstation för att försörja det nya äldreboendet. I dagsläget är det Östersunds kommun som äger mellanspänningsanläggningen i området och Jämtkraft bedömer att det är troligt att det räcker med den effekt som finns. Skulle det visa sig att anläggningen inte räcker till finns några olika alternativ. Det är något som får utredas mer då det blir aktuellt och i dagsläget krävs ingen ny nätstation.

Avfall

För att undvika biltrafik inne på gårdarna kommer avfallshanteringen att ske dels i transporter i underjordiska kulvertar och dels via en sopsug. Kulvertarna och sopsugen ansluter till värmecentralen där det idag finns varumottag. Varumottaget ligger nära Sollidenvägen och här finns möjlighet till rundkörning så att större fordon inte behöver backa.

Det är viktigt att påpeka att sopsugssystemet måste vara stationärt dvs att avfallet hamnar i containrar som hämtas med vanliga sopbilar vid värmecentralen. Ett mobilt sopsugssystem kräver specialfordon och teknisk förvaltning äger inte sådana bilar, det finns inte underlag för sådana i Östersund. Det är även viktigt att ha ett system där även förpackningar inkluderas i systemet eller att sortering av förpackningar finns i anslutning till där man gör sig av med soporna.

Administrativa frågor

Utökad lovplikt för fällning av träd införs för de grönområden som omger ”klockhuset”, samt för det område, öster om befintligt äldreboende, som inte övergår i allmän platsmark natur.

GENOMFÖRANDE

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

Tidplan

Planförslaget var ute på samråd i maj och på granskning under hösten 2018. Antagande och laga kraft beräknas ske under fjärde kvartalet 2018.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Skogen i de nordöstra delarna av planområdet ändras från kvartersmark till allmän platsmark natur med kommunalt huvudmannaskap. Östersunds kommun äger marken och inom planområdet råder kommunalt huvudmannaskap.

Ledningar

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

De nya byggnaderna inom planområdet ska anslutas till kommunalt VA.

Fastighetsägaren bekostar flytt av ledningar.

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

Åtgärder inom kvartersmark

Fastighetsägaren bekostar åtgärder inom planområdet och eventuella förrättningskostnader. Östersunds kommun äger all mark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Hela planområdet utgörs av del av fastigheten Karlslund 2:1. Ingen ändring föreslås.

Konsekvenser för respektive fastighet

Inga fastighetsrättsliga åtgärder behövs för att planen ska kunna genomföras.

I gällande plan finns ett u-område för underjordiska ledningar. Befintliga underjordiska ledningar är delvis placerade i mark under den nya byggrätten. Del av ledning ska därför flyttas för att kunna bygga det nya äldreboendet. Flytten sker både till allmän platsmark natur och till annat läge inom kvartersmark. Huvuddelen av befintligt u-område behålls och kompletteras på sådant sätt att ledningarna kan dras runt det nya äldreboendet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jenny Dahlén Vestlund, plan och bygg
Malin Berglund, plan och bygg
Kristina Tajani, miljö och hälsa

Östersund den 6 december 2018

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Joakim Rudgård
planarkitekt