



Dnr MSN	00229-2021
Dnr ByggR:	P 2021-000020

# Detaljplan för Torvalla 9:9 Förskola i Fjällmon Östersunds kommun



## PLANBESKRIVNING

### ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 30 november 2022

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 14 december 2022

Laga kraft den 11 januari 2023

## Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i miljö- och samhällsnämnden alternativt kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

### Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

### Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

## 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.

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  
 Undersökning av betydande miljöpåverkan  
 Fastighetsförteckning  
 Grundkarta  
 Samrådsredogörelse  
 Utredningar och analyser

- Dagvattenutredning, Sigma Civil, 2022-09-13
- Naturvärdesinventering, Väg& Miljö 2022-02-04
- Naturvärdesinventering Torvalla Odensala, Tyréns 2020-12-18
- Geoteknisk undersökning, T019, K-Konsult 1980-02-12
- Geoteknisk undersökning, T05, K-Konsult 1978-08-04
- Dialogmöte, Ottfjällets förskola 2022-01-25
- Arkeologisk utredning, Jamtli, 2022

Alla utredningar har beställts av Östersunds kommun.

### Planförfarande

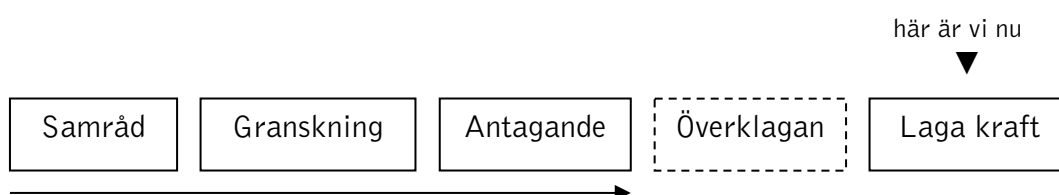
Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

*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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
Plandata.....	5
Läge, areal och markägoförhållanden.....	5
Särskilda frågor för bygglov.....	7
PLANFÖRSLAG .....	8
Planbestämmelser med motiv.....	8
Beskrivning av planförslaget.....	10
Ny bebyggelse.....	11
Tillgänglighet.....	27
Gator och Trafik.....	27
Hälsa och Säkerhet.....	33
Teknisk försörjning.....	34
Administrativa frågor .....	37
GENOMFÖRANDE .....	37
Tidplan .....	37
Huvudmannaskap .....	38
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	38
Tekniska anläggningar och ledningar .....	38
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor.....	39
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	40
Översiktsplaner.....	40
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	42
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning.....	43
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB .....	44
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	46

## DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för en ny förskola i Fjällmon, Torvalla. Syftet är också att skapa en flexibel plan för framtida ändrade behov. Det blir därför även möjligt att bygga övriga undervisningslokaler, kontor och vård.

För att skapa en flexibel och långsiktigt hållbar struktur för förskolor i Östersund och för att möta behovet av förskoleplatser behövs en ny förskola i Fjällmon, Torvalla.

Avsikten är att en ny förskola ska byggas med kapacitet för att rymma cirka 140 barn. Syftet är också att förskoletomten ska tillgodose behovet av minst 40 kvadratmeter friyta per barn, men även rymma övriga funktioner som hämta- och lämnazon, parkeringsytor samt ytor för varutransporter/leveranser.

Detaljplanen ska också skapa förutsättningar för en förskolegård som nyttjar områdets befintliga topografi och vegetation för att skapa en varierande utemiljö som erbjuder möjlighet till olika typer av lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Gården ska erbjuda både soliga och skuggiga platser och vara väl anpassad för lek året om.

Det säkerställs i detaljplanen genom att kvartersmarken är dimensionerad för att rymma nödvändiga funktioner för en förskolas behov, samt att byggrätten regleras avseende placering av byggnader och storlek på byggrätten i förhållande till storleken på kvartersmarken för att säkerställa att det finns tillräckligt stor friyta inom tomten.

Kvaliteter inom gården säkerställs även genom att placeringen av byggnaden begränsas och att delar av kvartersmarken inte får bebyggas samt att träden inom dessa delar skyddas för att säkerställa tillgången till uppvuxen vegetation och kuperad terräng inom friytan.

Infart till området ska ske från Gåsenvägen.

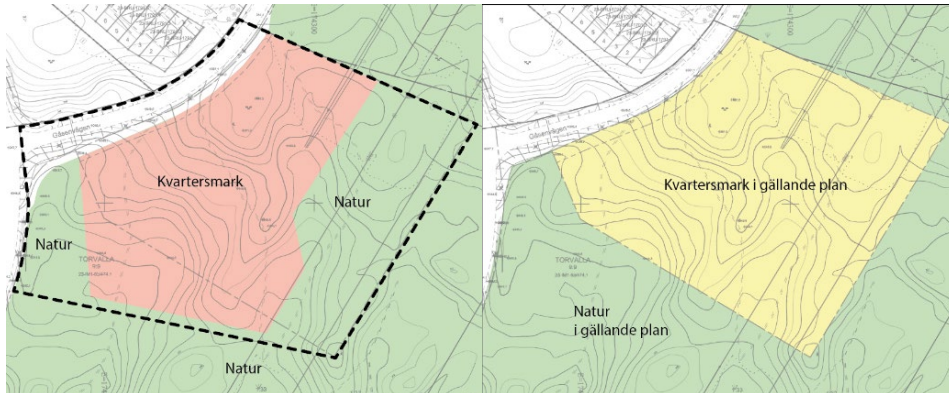
Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom planavtal den 16 september 2021.

### Plandata

#### *Läge, areal och markägoförhållanden*

Planområdet är beläget i Torvalla, Fjällmon, i anslutning till Gåsenvägen. Idag är området detaljplanerat för äldreboende och bostäder i flerbostadshus, men inte bebyggt. Planavgränsningen utgår från den befintliga gränsen för kvartersmarken i området samt omfattar delar av Gåsenvägen på grund av åtgärder som måste göras vid lokalgatan och infartsområdet till förskolan.

Planområdet omfattar även ett område med intilliggande naturmark sydväst om kvartersmarken i anslutning mot Storfjällvägen. Motiven bakom avgränsningen är att justera kvartersmarken i området efter naturvärden i öster.



*Illustration som visar hur kvartersmarken avgränsas i planförslaget (bilden till vänster) och hur kvartersmarken är avgränsad i gällande detaljplan.*

Planområdet ligger i ett område av sammanhängande naturmark och jordbruksmark i Torvalla, samt mark som huvudsakligen är detaljplanerat för bostadsändamål i Fjällmon. I norr begränsas området av den södra gränsen för Gåsenvägens vägområde.

Planområdet består av, del av fastigheterna Torvalla 9:9, Torvalla 1:32 och Torvalla 1:33. Totalt omfattar planområdet cirka 2,2 hektar. Marken inom planområdet ägs av kommunen.



*Översiktskarta som visar det större område av naturmark och jordbruksmark som området ansluter mot, samt bostäder i norr.*



Översiktskarta som visar planområdets placering i Fjällmon, Torvalla.

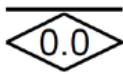
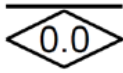
#### *Särskilda frågor för bygglovet*

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

- **Gator och trafik**, utfart/infart, hämta- och lämnazon, leverans/transporter, gång- och cykelstråk.
- **Naturmiljö**, terränganpassning, lovplikt för fällning av träd. Hänsyn under byggtiden för träd och naturmiljö som beskrivs under rubriken *Åtgärdsförslag för att minska negativ påverkan på naturvärden*.
- **Lek och utemiljö**, tillgänglighet, tillräckligt stor och lämplig friyta för lek och utevistelse.
- **Dagvatten**, dagvattendiken/torrdamm, vall och torrdamm ska finnas.

# PLANFÖRSLAG

## Planbestämmelser med motiv

Planbestämmelse	Motivering
S	Den huvudsakliga användningen är skola. Planförslaget är anpassat så att ett en ny förskola kan uppföras inom de delar av planområdet som bedömts lämpliga utifrån planens syfte.
D	Användningen vård, avser skapa möjlighet för en mindre vårdinrättning, exempelvis äldreboende eller korttidsboende kan tillåtas. Det kan också vara möjligt med en mindre vårdinrättning, gruppboende eller motsvarande. Syfte är att skapa en flexibel plan, om behovet uppstår.
K	Användningen kontor kan utöver förskola och vård tillåtas.
e <sub>1</sub>	Den maximala byggnadsarean begränsas till 1700 kvadratmeter. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillräcklig friyta för lek och utevistelse finns inom planområdet. Bestämmelsen omfattar den totala byggnadsarean, både huvudbyggnad och komplementbyggnader tillsammans.
e <sub>2</sub>	Den maximala byggnadsarean för huvudbyggnad begränsas till 1200 kvadratmeter per fastighet. Bestämmelsen innebär att huvudbyggnaden får ha en högsta byggnadsarea om 1200 kvadratmeter. Komplementbyggnader får ha en total högsta byggnadsarea om 500 kvadratmeter. Syftet är att bryta upp volymerna och säkerställa att huvudbyggnaden begränsas i avtryck på marken och att det finns möjlighet att bygga komplementbyggnader inom kvartersmarken.
Med prickar försedd yta	Bestämmelsen syftar till att denna yta inte får bebyggas utan vara tillgänglig som del av förskolegårdens friyta. Viss byggnation som plank och lekutrustning får uppföras inom prickmarken.
	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad begränsas till 12 meter.
	Högsta nockhöjd för komplementbyggnader begränsas till 4,5 meter.
n <sub>1</sub>	Terränganpassning ska ske med stor hänsyn till markens lutning. Mark ska ansluta väl till natur. Mjuka övergångar ska eftersträvas. Planbestämmelsen syftar till att begränsa möjligheten till markförändringar i den mån som i bygglovet bedöms



	rimlig. Utgångspunkten är att så långt som möjligt bevara landskapsbilden och skapa ett område som på ett tydligt sätt harmoniserar med omgivande bebyggelse.
n <sub>2</sub>	Träden i denna del får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Vid fällning av träd med en större stamdiameter än 0,3 meter ska återplantering ske. Bestämmelsen syftar till att behålla de befintliga uppvuxna träden i denna del för att de ska ingå i förskolegården vilka bidrar med skugga, lekvärde och rekreation till förskolegården. Det är av särskilt vikt på en förskolegård att träd som återplanteras ska vara stora och tåliga för att klara etablering, slitage och hålla på lång sikt.
m <sub>1</sub>	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att en vall kan anläggas inom denna del av planområdet med syfte att fungera som en upphöjd avledare för flöden vid skyfall. Bestämmelsen innebär att en vall måste byggas.
Utfartsförbud þ o · o d	Motivet är att styra och begränsa placering av utfart från förskoleområdet så att mer kuperade och bevuxna delar av naturmarken i denna del av planområdet kan sparas, samt begränsa trafiken i nordost längs Gåsenvägen.
a <sub>1</sub>	Marklov krävs ges för fällning av träd. Syftet är att bevara denna del av förskolegården som naturmark och skydda uppvuxna träd som bidrar med skugga, rekreation och lekvärde inom förskolegården.
a <sub>2</sub>	Startbesked får inte ges för byggnad förrän vallen uppförts. Syftet är att säkerställa att högre flöden vid skyfall avleds och att stående vatten undviks inom förskoletomten.
Dike <sub>1</sub>	Bestämmelsen syftar till att det inom denna del av gatan eller naturmarken ska finnas ett dagvattendike eller torrdamm som samlar upp och fördröjer dagvatten från kvartersmarken.
GATA	Användningen gata regleras i planen för att bredda Gåsenvägens vägområde för att även rymma ett dike och trottoar.
NATUR	Natur, allmänt tillgängligt naturområde. Bestämmelsen används för att området ska vara tillgängligt för allmänheten samt för att skydda växter och djur som finns där idag. Planområdets östra delar planläggs som allmän plats, NATUR för att skydda de naturvärdesobjekt och stenröse som finns i denna del. Området med natur inom kvartersmarken ansluter direkt mot ett större sammanhängande område med naturmark i Torvalla. Det bidrar även till att bibehålla möjligheten att röra sig i området för både djur och människor och bevara funktionen som spridningsväg för växter.

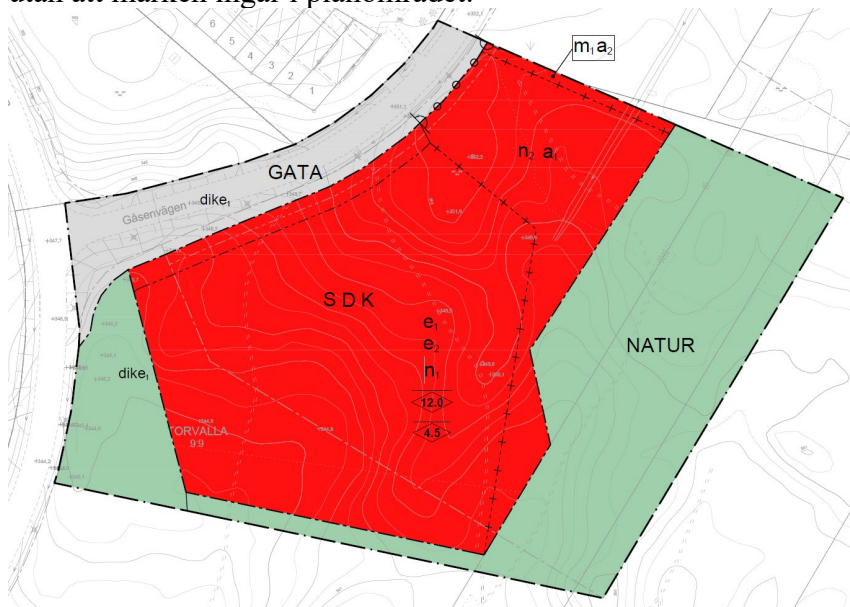
## Beskrivning av planförslaget

Den föreslagna förskolan innebär att ett område som idag är planlagt för bostäder och äldreboende istället kan användas för en ny förskola. Användningen vård och kontor föreslås tillåtas i planförslaget för att skapa en flexibelplan för framtida ändrade behov. Huvudinriktningen är förskola därför lägger planbeskrivningen stort fokus på förskolans behov och förutsättningar kring det.

I Östersund finns en långsiktig planeringsstrategi som anger att det ska finnas en eller flera stora förskolor som bidrar till att skapa en nödvändig flexibilitet i organisationen. Den nya förskolestrukturen ska vara långsiktigt hållbar över tid utifrån befolkningsprognosen och kunna ta emot upp och nedgångar i barn- och elevkullarna. I närområdet finns idag förskolor som inte lever upp till de krav som verksamheten ställer på sina lokaler och utemiljö som den nya förskolan ska möta.

Vissa justering föreslås i förhållande till befintlig byggrätt för äldreboende och bostäder i flerbostadshus. Justeringen är gjord med hänsyn till natur- och rekreativvärden, som identifierats under planarbetet och i samband med den naturvärdesinventering som tagits fram (*Väg & miljö 2022*). Avgränsningen har även gjorts för att anpassa planen efter kvaliteter inom området och hur de kan nyttjas för att passa behoven och de krav en exploatering med en ny förskola ställer.

Detaljplanen innebär att befintlig infrastruktur kan användas, vilket är resurseffektivt. Förskolan ligger nära bostadsområden, vilket är positivt för möjligheten att gå eller cykla till förskolan. Storfjällvägen utgör idag en barriär mot omgivande bebyggelse. I samband med ett genomförande av detaljplanen är det därför viktigt att se över och bygga nya gång- och cykelstråk. *Se vidare under rubriken trafik*. Det finns utrymme att göra detta utan att marken ingår i planområdet.



Plankarta.

### *Ny bebyggelse*

Förskolan kommer att ligga i ett område med god tillgång till natur i form av skog samt öppna ängsytor. Placering av byggnad och gård ska anpassas till topografin, med utgångspunkt i att nyttja de kvaliteter som idag finns inom planområdet. Goda möjligheter finns för att skapa en förskola med höga rekreations- och pedagogiska värden för barn likväl som för personal. I detaljplanen säkerställs detta genom att reglera storleken på byggrätten och placeringen av byggnaden inom kvartersmarken. Förslaget innebär att kommunens mål om 40 kvadratmeter friyta per barn uppnås. Den omgivande naturmarken bidrar med såväl en buffertzona mot Storfjällvägen i väst samt utgör närliggande utflyktsmål för verksamheten.

Planförslaget möjliggör en förskolebyggnad om 1200 kvadratmeter byggnadsarea, samt 500 kvadratmeter sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader. Högsta nockhöjd som tillåts för huvudbyggnad är 12 meter, vilket motsvarar två väl tilltagna våningar med extra utrymme för till exempel ventilation. Förskolebyggnaden får uppföras med två våningar för att minska den yta som förskolan upptar på marken. För komplementbyggnad regleras nockhöjden till 4,5 meter.

Föreslagen byggnadsvolym kan inrymma 144 förskolebarn, motsvarande åtta normalstora förskoleavdelningar. Ett område med allmän plats, natur mot Storfjällvägen säkerställer att det finns en buffertzona mellan gatan och förskolan samt plats för hantering av dagvatten från fastigheten.

Planförslaget möjliggör att skapa en väl tilltagen förskolegård inom ett område på cirka 7200 kvadratmeter. Gården kommer att avskärmas med staket. För 144 barn ska friytan inte understiga 5760 kvadratmeter.

Föreslagen byggnad är en av Skanskas konceptförskolor, koncept D, som rymmer 8 avdelningar utifrån Östersunds riktlinjer kring storlek på barngrupper. Byggnadsarean är 900 kvadratmeter och bruttoarean är cirka 1800 kvadratmeter, fördelad på två våningsplan. Antal barn som ryms är 144. Entréer är centralt placerade tillsammans med gemensamhetsutrymmen och kök. På övervåningen finns lekryta med en ljusgård där ljuset följer trappan till nedervåningen. Detaljplanen medger även att andra förskolebyggnader uppförs.

### *Placering, utformning och gestaltning*

Förskolebyggnaden omges av naturmark, en ridå av natur sparas mot Storfjällvägen och bäddar in byggnaden i en fond av grönska. Placering av förskolebyggnaden ska möjliggöra att både små och stora barn har god utsikt över grönska även inifrån förskolan. Lågt placerade fönster gör att barnen lättare kan se rakt ut. Utgångar till gården finns i föreslagen byggnad från kapprum och ateljé, vilket gör det lätt att flytta ut den pedagogiska verksamheten. Det är viktigt med kontaktytor ute- och inne samt utsikt mot gården. På så sätt suddas gränsen ut mellan ute och inne. Det är också ett sätt att ha kontakt med naturen utanför och uppleva gårdens årstids- och vädervariationer.

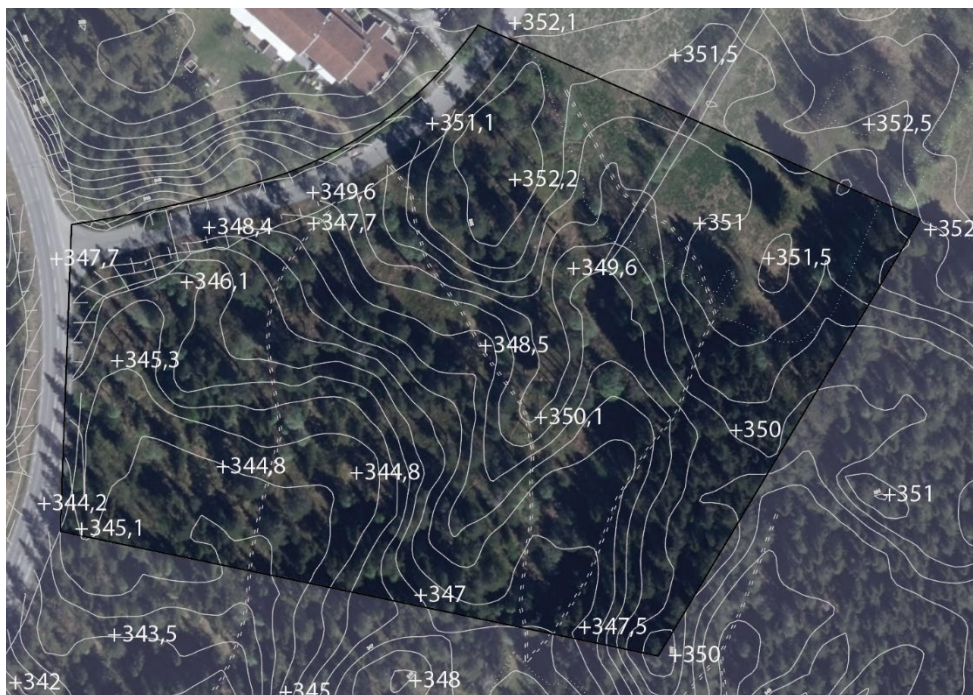
Huset bör placeras så att en entréyta med trygg närlek samt skydd för sol och vind kan skapas i anslutning till förskolegården. Angöring, personalingång och avfallshantering kan med fördel förläggas på den västra sidan av huset närmast Storfjällvägen där inte barn och besökare till förskolan rör sig, med syftet att undvika korsande flöden. Placeringen av byggnaden bidrar också till att skapa en barriär mot Storfjällvägen och att möjliggöra en buffertzona, som ger förutsättningar för en trivsamt och lugn utemiljö, präglad av den befintliga naturmiljön när gården. Den trafikfria zonen läggs öster om förskolebyggnaden och trafiken separeras till att ligga väster om byggnaden samt i en zon längs med Gåsenvägen. I planförslaget finns en bestämmelse, n<sub>1</sub> som ställer krav på terränganpassning inom kvartersmarken. Denna beskrivs mer ingående under avsnittet *Naturmiljö*.



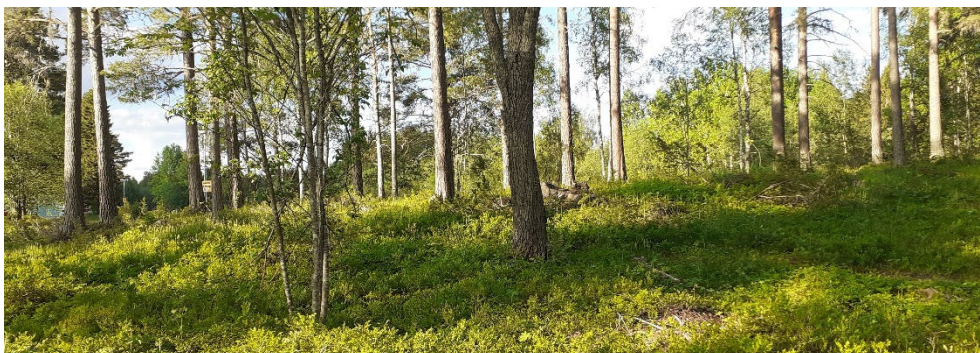
*Illustration som visar Skanska konceptförskola D. Byggnaden är densamma som föreslås uppföras inom området. Den omgivande miljön i illustrationen är endast ett exempel och föreställer inte planområdet.*

### Naturmiljö

Området består idag av lätt kuperad naturmark som sluttar svagt från norr mot söder. Inom planområdet finns främst barrskog men även mer öppna partier med äng och yngre blandskog. Marken inom området är mestadels torr med inslag av fuktigare/friskare delar i sydöst. I väster är det främst yngre barrskog som övergår till dungar av äldre tallar i de centrala, östliga delarna. I den norra delen av planområdet finns också en mindre del ängsmark/slättermark och yngre blandskog. I sydöst finns områden med äldre träd och inslag av död ved, dominerat av gran. Området genomkorsas av stigar som leder vidare in mot naturmarken som planområdet gränsar mot. Planområdet ingår i ett större sammanhängande område med naturmark i Torvalle. I förhållande till gällande detaljplan justeras gränsen för den allmänna naturmarken.



*Flygfoto som visar hur området ser ut idag med höjdkurvor och några markhöjder utmärkta.*



*Foto som visar träd på den höjd som finns i den norra delen av planområdet.*



*Foto som visar blandskog och stigar inom området. Storfjällvägen skimtar längst bort till höger i bild.*



*Foto som visar diket från jordbruksmarken i norr (till vänster i bild) samt skogsbyn med övergång från äng till granskog i den nordöstra delen av planområdet.*



*Foto som visar granskog som finns i planområdets östra delar och som ansluter mot ett större område naturmark bestående av skog med stigar.*

#### Naturvärdesinventering

Planområdet omfattas av en översiktlig naturvärdesinventering (Tyréns, 2020). Rapporten redovisade inslag av naturvärdsarter som fjällig taggsvamp, revlumner och blåsippa i den östra delen av planområdet. I samband med planarbetet genomfördes en mer detaljerad naturvärdesinventering (Väg & Miljö 2022) över planområdet, för att komplettera den översiktliga.

I samband med fältstudien som genomfördes under hösten 2021 avgränsades totalt fem naturvärdesobjekt. Samtliga objekt bedömdes hysa naturvärdesklass 4 – visst naturvärde, denna värdeklass har betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på lokal nivå. Naturvärdesobjekten inom området består samtliga av naturtypen skog och träd. Nedan beskrivs naturvärdesobjekten sammanfattat utifrån naturvärdesinventeringen. För utförligare information se vidare i *Naturvärdesinventering, Väg och miljö 2022*.



Karta som visar naturvärdesobjekten 1–5 inom- och i anslutning till planområdet, markerade med gult.

### **Naturvärdesobjekt 1**

Endast en mindre del av naturvärdeobjektet ligger inom planområdets gränser. Objektet består av en åkerholme med prägel av bete. Skogen i objektet har inslag av äldre granar samt lövträd som sälg och asp i brynzonen vilket skapar brynmiljökväligheter. Området bedöms inte vara påtagligt artrikare än det omgivande landskapet eller andra områden av samma biotop i regionen eller i Sverige. Det finns dock vissa miljöer och kvaliteter i objektet som kan utgöra ett visst värden för den biologiska mångfalden.

### **Naturvärdesobjekt 2, 4 och 5**

Objekten består av områden med örtrik granskogskaraktär. Skogen här består av en blandning med löv och barrträd. Yngre individer av träd dominerar med inslag av ett fåtal äldre. Skogens relativa slutenhet, med underväxta granar och inslag av död ved utgör delvis värdena i dessa objekt.

### **Naturvärdesobjekt 3**

I naturvärdesobjekt 3 består skogen av äldre aspar och en äldre tall. Här är värdena knutna till trädens ålder och förekomster av bohål.

Vid ett genomförande av planen föreslås de delar av planområdet som naturvärdesobjekten finns inom bli allmän plats, natur och undantas från exploatering. Se vidare under rubriken *Åtgärdsförslag för att minska negativ påverkan på naturvärden*.

### Naturvärdesarter och artskydd

Inom det område som inventerades har åtta naturvärdsarter påträffats. Sex av dessa är signalarter, vilket betyder att det är arter som med sin närvaro kan indikera vissa naturvärden. De signalarter som påträffades inom området är dock generellt sett vanliga i länet.

Två av arterna, blåsippa och revlumner är fridlysta i Sverige, de är därmed omfattade av lagstadgat skydd. 9 § art-skyddsförordningen i Jämtlands län. Arterna påträffades på flera platser inom inventeringsområdet. Dispens kommer att sökas under granskningsskedet. Majoriteten av artfynden ligger inom delar som föreslås som allmän plats NATUR.

Revlumner är fridlyst enligt 9 § i artskyddsförordningen i hela landet. Förbudet för revlumner gäller att det är förbjudet att gräva eller dra upp exemplar av växter med rötterna, plocka eller på annat sätt samla in exemplar av växter för försäljning eller andra kommersiella ändamål. Nationellt är revlumner och blåsippa bedömda som Livskraftiga (LC) enligt den svenska rödlistan.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte försämra revlumnerns och blåsippans livskraftighet och möjlighet att finnas kvar i framtiden. Fynden av naturvårdarter är främst gjorda i de östra och centrala delarna av planområdet. De östra delarna som är kvartersmark idag föreslås planläggas som allmän plats, natur och skyddas därmed mot exploatering. De delarna ansluter även direkt mot ett större sammanhängande naturstråk i Torvalla som består av främst skog och öppna gräsytor.

#### Biotopskydd

Det finns ett stenröse inom planområdet och ett strax norr/nordöst om planområdet.

Det södra stenröset som finns inom planområdet, ligger i ett område med främst yngre blandskog och några äldre träd. Enligt naturvärdesinventeringen är det oklart om stenröset uppfyller kriterierna för att omfattas av det generella biotopskyddet, då det enligt definitionen ska ligga *”På eller i anslutning till jordbruks-mark upplagd ansamling av stenar med ursprung i jord-bruksdriften”*. Marken runt om röset är idag under igenväxning.

Ett odlingsröse är en ansamling stenar som har sitt ursprung i jordbruksdriften och är beläget på, eller i anslutning till jordbruksmark. Småbiotoperna utgör ofta viktiga livsmiljöer och tillflyktsorter för flera av jordbrukslandskapets växt- och djurarter, som numera ofta endast går att finna i anslutning till jordbrukslandskapets småbiotoper.

Vid ett genomförande av planen föreslås den del av planområdet som stenröset ligger, att planläggas som allmän plats, natur och undantas från exploatering. Bedömningen är att de naturvärden som är förknippade med biotopen vid ett genomförande av planförslaget därmed skyddas och inte påverkas. Se vidare under rubriken. *Åtgärdsförslag för att minska negativ påverkan på naturvärden.*





Foto som visar det stenröse som finns inom planområdet. och den skogliga miljö som omger röset.



Karta som visar stenröset inom planområdet och stenröset strax utanför i nordost.

#### Åtgärdsförslag för att minska negativ påverkan på naturvärden

Utgångspunkten för att minska den negativa påverkan på naturvärden har varit att utifrån de värden som naturvärdesinventeringen identifierat, anpassa planförslaget för att kunna spara så mycket som möjligt av de naturvärden som finns inom och i anslutning till planområdet.

En annan utgångspunkt i planförslaget har varit hur detta går att kombinera med att säkerställa att förskolan har utrymme för en med gård med minst 40 kvadratmeter friyta per barn och samtidigt ta vara på områdets förutsättningar för att kapa en varierad och stimulerande förskolegård.

Enligt naturvärdesinventeringen *Väg och miljö, 2022*, är de naturvärden som registrerats inom de avgränsade naturvärdesobjekten framför allt knutna till förekomst av gamla träd och död ved. Äldre grövre tallar, aspar och områden med inslag av död ved, som pekas ut i naturvärdesinventeringen,

finns främst i den östra delen av planområdet. Det är naturvärden som är mycket känsliga för exploatering i form av avverkning även om skötselåtgärder som viss frihuggning av framför allt äldre tallar kan vara gynnsamt.

Åtgärder som föreslås i planförslaget:

- Alla naturvärdesobjekt och stenrosen inom området föreslås skyddas och undantas från exploatering. Det innebär att vid ett genomförande av planförslaget övergår de från kvartersmark, till att ligga inom allmän plats, Natur.
- Ett område i norr och nordöst får inte bebyggas och prickas i plankartan. Bestämmelsen syftar till att denna yta inte får bebyggas utan vara tillgänglig som del av förskolegårdens friyta. Två planbestämmelser reglerar att träden skyddas och att marklov krävs för att ta ned skadade eller sjuka träd. Syftet är att dels skapa en buffertzona mot naturmarken, dels för att spara uppvuxen vegetation inom förskolegårdens friyta. Denna yta tillhandahåller även andra kvaliteter för utemiljön på förskolegården. Se vidare under rubriken *Utemiljö, planförslaget*.

Uppvuxen vegetation med äldre träd tar mycket lång tid att återskapas naturligt och är därför mycket känsliga för avverkning. De bidrar med värden för den biologiska mångfalden samt för den fysiska miljön inom förskolegården och som inramning mot rekreationsstigar som finns i närområdet. Under byggtiden är det särskilt viktigt att hänsyn tas till träd för att kunna bevara uppvuxen vegetation inom förskolegården. Naturmarken får inte användas som upplagsplats under byggtiden. Det finns även en bestämmelse med krav på terränganpassning som gäller för kvartersmarken, n<sub>2</sub>.

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

Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget sammantaget innebär viss försämring av förutsättningarna för biologisk mångfald då skogsmark, även om den största delen av marken är planlagd som kvartersmark idag, tas i anspråk för exploatering. Delar av planområdet som bedömts ha högst naturvärde har skyddats genom att planläggas som allmän plats NATUR. Förskolebyggnad, parkering och andra hårdgjorda ytor har lagts i de delar som bedömts ha lägst naturvärden. En stor del av träden och vegetationen kan sparas inom förskolegården. Anpassning av planområdet, genom ovan beskrivna åtgärder gör att försämringen bedöms som marginell och intresset av att bebygga marken med en förskola bedöms väga tyngre.



*Foto som visar vegetation i området vid Storfjällvägen kring infarten mot Gåsenvägen. En del av planområdet som bedöms ha lägre natur- och rekreativevärden, men viktiga att bevara som en grön buffertzon mot Storfjällvägen samt för dagvattenhantering.*

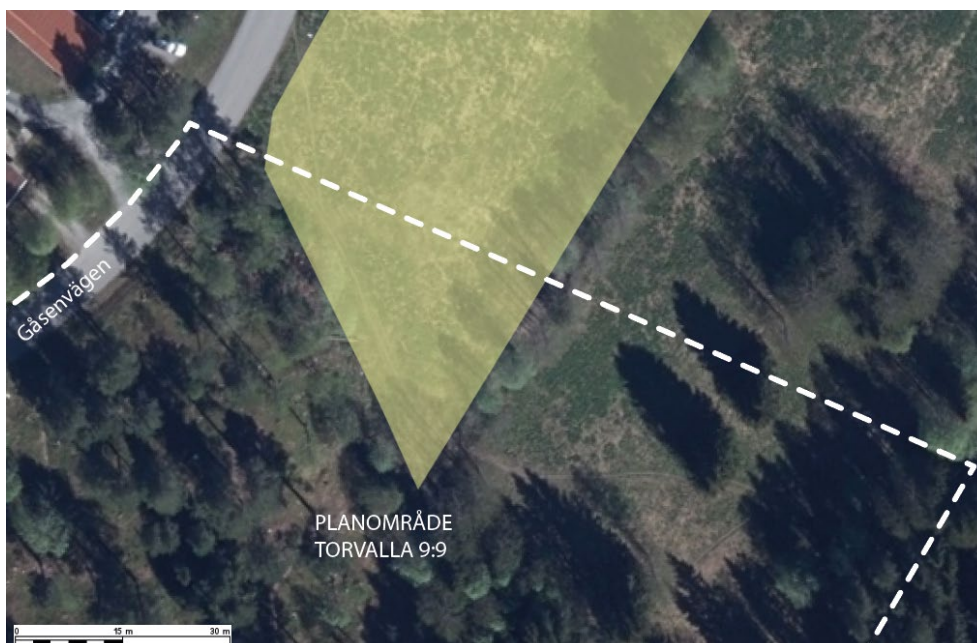
#### Jordbruksmark

Inom planområdet finns ett område på cirka 700 kvadratmeter som är markerad som jordbruksmark i översiktsplanen och ansluter mot ett större jordbruksblock i norr, på cirka 2,5 hektar. Marken är i kommunal ägo och slås en gång per år.

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse, se MB 3 kap 4 §:

*Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta inte kan lösas på annan mark.*

Denna del av planområdet är idag planlagt som kvartersmark för bostäder och äldreboende. Planförslaget föreslår att marken och området kring jordbruksmarken ingår i förskolegårdens friyta och planläggs som prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Samhällsbyggnadsbedömning är att samhällsintresset att anlägga en förskola inom planområdet väger tyngre än att bevara en mindre del av planområdet som jordbruksmark. Det finns en stor andel jordbruksmark kvar i närområdet, att ta en mindre del av jordbruksmark i anspråk här, bedöms motiverat för att kunna nyttja marken inom området på ett effektivt sätt. Planförslaget skyddar naturvärdesobjekt och stenröse öster om jordbruksmarken samt har anpassats efter en förskolas behov. Planförslaget bedöms inte heller medföra någon betydande förändring för närliggande jordbruksmark norr om planområdet.



*Karta som visar den del av jordbruksmark med anslutande block som finns inom kvartersmark.*



*Foto som visar det block av jordbruksmark som ligger inom och norr om planområdet. Till höger i bild skimtar det skogbevuxna dike som avgränsar jordbruksmarken i öster samt en stig som löper genom området, närmast i bild.*

### Fornlämningar

Som underlag till detaljplanen har en arkeologisk utredning tagits fram (Jamtli, 2022). Syftet med utredningen var att avgöra om det fanns fossil åkermark i området med bakgrund av närheten till stenrösen och förekomsten av jordbruksmark.

I rapporten redovisas att det i anslutning till åkermarken påträffades två odlingsrösen som bedömdes vara sentida. Även historiskt kartmaterial bekräftar att åkermarken i dessa delar av Torvalla bys marker sannolikt inte är äldre än från tidigast andra halvan av 1800-talet. I utredningen föreslås därför inte några ytterligare arkeologiska åtgärder. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte ha någon påverkan ur fornminnessynpunkt.

### Utemiljö och rekreation

Planområdet genomkorsas idag av ett flertal mindre upptrampade stigar. Dessa kommer att ligga på förskoletomten och därför inte möjliga att gå på efter ett genomförande av planförslaget. På den mark som är natur kan nya stigar skapas.

Det bedöms finnas goda möjligheter att skapa nya stråk för dessa sträckor igenom områden med höga rekreativvärden. Möjligheten att ta sig ut mot den omkringliggande naturmarken och nå sammanhängande stigsystem bedöms inte minskas vid ett genomförande av planförslaget. I samband med en planläggning så föreslås trottoar längs Storfjällvägen och Gåsenvägen byggas ut, vilket kan bidra till att öka tillgängligheten och tryggheten i området samt bidra till möjligheten att ta sig ut till naturmarken, Se vidare under rubrikerna *Gator och Trafik, Gång- och cykeltrafik*.

### Utemiljö planförslaget

Fysisk aktivitet är en förutsättning för en god fysisk, mental och social hälsoutveckling. Människors hälsa formas i samspel mellan individuella förutsättningar och den omgivande sociala miljön. Barn och äldre är särskilda grupper som vinner på nära tillgänglighet till bland annat naturområden. Det är av stor vikt att ge barn och ungdomar möjlighet att få eget utrymme för kreativitet och eget skapande i olika verksamheter för att skapa trygga och goda uppväxtvillkor samt en meningsfull fritid. Platser för lek är inte bara en fysisk miljö utan framförallt en social miljö för barn där många hittar sina kamrater som sedan följer en långt upp i åren. Barn med funktionshinder går dock ofta miste om den möjligheten då lekplatser ofta inte är tillgängliga för dem.

Planförslaget innehåller en stor sammanhängande yta för utomhusvistelse med tillgång till både skugga och sol. Inom friytan finns stora möjligheter att skapa attraktiva och stimulerande lekytor för förskolans behov, i enlighet med Boverkets riktlinjer för en god utemiljö, *Källa, Boverkets allmänna råd (2015:1) om friytor för lek och utevistelse vid skolor, förskolor och fritidshem*. För förskolor finns ett allmänt råd om minst 40 kvadratmeter friyta per barn. Förskolegården bör vara inhägnad och väl separerad från biltrafik. Gården bör även vara överblickbar, men även ge möjlighet att skapa olika rumsligheter för att skapa en varierad, attraktiv och spännande utemiljö för eleverna. Ytorna inom gården är lämpliga för olika typer av lek, aktiviteter och rörelse. Den mörka vintersäsongen är lång i Jämtland och gården ska vara anpassad efter detta samt kunna erbjuda varierande växtlighet och aktivitetsmöjligheter under årets alla årstider.

Förskolan ligger i ett område med mycket skog och naturmark samt en mindre andel ängsmark i norr. Naturmarken är en värdefull resurs för förskolans utemiljö och erbjuder stora värden för rekreation, pedagogik, vila och omvärldsförståelse samt utgör en grön länk mellan det närliggande rekreativområdet och förskolan. Vid utformning av förskolegården kan med fördel naturmarken och topografin få sätta sin prägel och vara utgångspunkt i utformningen av utemiljön.

Delar av planområdet som idag är planlagt för äldreboende har efter naturvärdesinventeringar, se vidare under rubrikerna *Naturmiljö och Naturvärdesinventering*, identifierats ha värden som motiverar att dessa delar bör läggas utanför förskolan och den inhängande delen av gården, för att skyddas samt minska slitage.

Även en del skog och träd som inte pekats ut i naturvärdesinventeringen som naturvärdesobjekt föreslås sparas och skyddas i planförslaget. Se vidare under rubriken *Åtgärdsförslag för att minska negativ påverkan på naturvärden*. De höga träden fungerar både som skydd för direkt solinstrålning samt utgör ett spännande inslag i lekmiljön. Skogsområdet har skiftande karaktär, vilket ger goda möjligheter till motorisk träning, fantasi, skapande- och uppfinningsrik lek. Sly får röjas bort om det krävs för att göra förskolegården mer användbar och säker. Stora delar av förskolegården ansluter mot skog, vilket ramar in och bidrar med en buffertzozon mot Storfjällvägen.



*Illustration som visar ett tidigt exempel på hur förskoleområdet kan komma att se ut. (Inplaceringsförslag, Sweco/Skanska 2022-11-29).*

### **Topografi**

Varierad topografi skapar stora värden för gården och är särskilt gynnsamt för lek. Det ska vara en utgångspunkt i gestaltningen av förskolegården att bevara och utgå från den variation i topografi som idag finns inom området. Inom planområdet finns idag naturliga variationer i topografin som med fördel kan nyttjas. Gården kan exempelvis utformas med rutschbanor som följer kullarnas lutning eller med olika typer av klätterlek. Kullarna kan även användas vintertid som pulkabackar.

### ***Vegetation***

Växter inom en förskolegård kan bidra till den pedagogiska verksamheten bland annat genom att bland annat ha sensoriska kvaliteter, stimulera sinnen och tydliggöra årstidsväxlingar. Exempelvis genom växters färger och doft, från blomning på våren eller höstfärger på löven. Växtligheten inom gården kan även bidra till lek, framför allt till den fria och fantasifulla leken. Växterna inom förskolan kan nyttjas av barnen som lekmaterial och bidra till att skapa rumsbildningar samt ge skugga. Flerstammiga buskar och träd kan vara fördelaktigt på en förskolegård med högt slitage.

Variation i växter skapar olika förutsättningar och värden inom förskolegården. Stora träd bidrar till lek, men kan även bidra med vandrande skugga. Skugga är särskilt viktigt på platser där små barn vistas, för att skydda mot solen. Träd bör planteras i anslutning till sittplatser som utebord eller sandlådor. Alternativt kan dessa funktioner placeras i anslutning till befintliga uppvuxna träd. Det är av särskilt vikt på en förskolegård att växter som nyplanteras ska vara stora och tåliga för att klara slitage och hålla på lång sikt. De bör vara anpassade efter klimatet i Jämtland. Det är även viktigt med en tidig etablering av växterna på förskolegården för att det redan från start ska finnas tillgång till grönska på gården.

### ***Möjlighet till omvärldsförståelse***

Utemiljön på förskolan har en viktig funktion för att möjliggöra för barnen att upptäcka, påverka och förstå sin omvärld. Möjlighet till omvärldsförståelse möjliggörs inom förskolegården framför allt genom att den fria leken ges utrymme och förutsättningar. Studier visar att denna typ av lek är viktig för barns motoriska och psykosociala utveckling. Exempel på hur förskolegården kan uppmuntra till den fria leken är att det kan finnas löst material som exempelvis kottar och kvistar tillgängligt, vilket ger möjlighet att konstruera och skapa utifrån den egna fantasin. Odling på gården kan vara ett annat sätt som bidrar till att barnen förstår sin omvärld och naturens processer.

### ***Tillgänglighet***

Förskolegården ska anpassas och tillgängliggöras för barn med funktionsnedsättningar. En målsättning ska vara att alla barn, inklusive barn med särskilda behov ska kunna nyttja så den största delen av förskolegården och förskolegårdens olika zoner, samt ta sig fram och runt förskolebyggnaden på ett enkelt sätt. Hur detta kan göras är att tillgängliga markmaterial används och att delar av förskolegårdens topografi anpassas. Det kan exempelvis vara att delar av förskolegården tillgängliggörs med en tydlig slinga i hårdgjort material. Andra åtgärder kan vara att det finns bord och lekutrustning utomhus som är anpassade och tillgängliga för rullstol. Delar av ytor för till exempel sandlek och odling kan höjas upp. Även färgsättning med kontraster kan användas för att öka orienterbarheten för barn och vuxna med nedsatt syn.

### Förskolegårdens zoner

Utformningen av förskolegården ska utgå från tre olika zoner, en trygg och lugn zon, en rörelsefylld och en vild. Syftet med indelningen i zoner är att tydliggöra och möjliggöra en varierad, stimulerande utemiljö med höga pedagogiska kvaliteter för barnen och personalen på förskolan. De tre zonerna ska ha olika fokus och erbjuda en variation i kvaliteter och funktioner. Att skapa rumsbildningar i utemiljön kan bidra till att förstärka zonerna.

#### ***Lugn zon***

I denna zon, som med fördel kan placeras närmast huset, ska det finnas plats för trygghet, lugn och vila. En samlingsplats för gemensamma aktiviteter som att äta mellanmål passar bra i denna zon. Exempelvis kan det finnas utrustning som bord med sittplatser och lekutrustning som möjliggör utforskande av material, som sandlek och lekhus. Det ska även finnas tillgång till skugga.

#### ***Rörelsefylld zon***

I den rörelsefyllda zonen finns utrymme för mer rörelsefylldlek och att springa, hoppa eller klättra. Här kan förskolegårdens topografi och lekredskap uppmuntra till rörelse. Exempelvis kullar, klätter- och balanslek samt rutschbanor passar bra i denna zon. Även väl tilltagna plana ytor för sociala aktiviteter som bollspel, sociala lekar och spel bör ingå i denna zon.

#### ***Vild zon***

Denna zon kan innehålla bevarad natur eller anlagda ytor utformas för att ha en vild, naturlig karaktär. Barnen ska i denna zon få en känsla av att vara ifred. Detta kan uppnås genom zonen utformas med en varierad topografi och innehåller varierad och lekbar vegetation. Vegetationen ska gärna vara riklig och bestå av både träd och buskar som tål slitage från lek. I planförslaget kan med fördel den befintliga skogsmarken som finns inom området bevaras och nyttjas inom gården. Särskilt de norra delarna där ett område prickas och träden förses med skyddsbestämmelser lämpar sig väl för att ingå i denna zon. Se vidare under rubriken *Åtgärdsförslag för att minska negativ påverkan på naturvärden*.

### Ekosystemtjänster

Ett genomförande av planförslaget kan komma att påverka förutsättningarna för ekosystemtjänsterna som finns inom planområdet, eftersom det innebär att en förskola byggs på idag oexploaterad skogsmark. Nedan redogörs översiktligt de ekosystemtjänster som finns i området samt bedömd påverkan på ekosystemtjänsterna vid ett genomförande av detaljplanen.

#### ***Reglerande***

De reglerande ekosystemtjänsterna inom området består av befintliga träd som erbjuder skugga och en variation i lokalklimat, naturmarken som tar upp höga vattenflöden och fungerar som erosionsskydd. Återföring av näringsämnen är också en reglerande ekosystemtjänst som området kan tillhandahålla. En exploatering av området kommer innebära att ekosystemtjänster som fungerar reglerande inom området påverkas. På



grund av den relativt låga exploateringsgraden som förskola utgör, att det finns mycket naturmark och skog som omger planområdet samt att det sparas befintliga uppväxta träd och grönyta inom förskoletomten, kan de reglerande ekosystemtjänsterna delvis skyddas och bevaras.

### ***Försörjande/producerande***

Majoriteten av skogen inom planområdet är en del i ett tätortsnära skogsområde med trivial barrskog. Vissa värden finns i form av äldre tallar och sälgar samt yngre lövdungar. Naturmark med skog och inslag av äng omger planområdet. Cirka 700 kvadratmeter av planområdets norra del är markerat som jordbruksmark i översiktsplanen, men brukas inte aktivt och är under igenväxning. Det finns en stor andel jordbruksmark kvar i närområdet som sköts genom slätter. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka områdets funktion att tillhandahålla försörjande/producerande ekosystemtjänster från skogen och jordbruksmarken i någon större utsträckning.

### ***Stödjande***

Den låga exploateringsgraden samt att en stor del av planområdets östra delar planläggs som naturmark i kombination med ambitionen att skapa en förskolegård med naturmarkskaraktär och sparad vegetation, kan medföra att de stödjande ekosystemtjänsterna kan bevaras till viss del. Planområdet omges även av områden planlagda som naturmark i gällande plan. Detta kan ha betydelse för den biologiska mångfalden i området, genom att delar av planområdet kan fungera som spridningsväg och för pollination.

### ***Kulturella***

Grönyterna i området bidrar bland annat till bättre hälsa genom att erbjuda bostadsnära rekreation och utevistelse sinnliga upplevelser och estetiska värden, samt möjligheter till naturpedagogik. Planförslaget innebär att ekosystemtjänsterna finns kvar, men minskar något i omfattning. Samtidigt kan den nya förskolan nyttja de pedagogiska värden som naturmarken inom och i anslutning till planområdet ger. Tillgången till grönstruktur bedöms vid ett genomförande av planen som fortsatt god i området kring planområdet. Tillgången till kulturella ekosystemtjänster bedöms därför fortsatt god i området.

### ***Strandskydd***

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar normalt land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd (strandskyddsområde).

I de nordöstra delarna av planområdet finns ett grävt anlagt dike i anslutning till åkermarken i norr. Enligt den naturvärdesinventering som genomförts (*Väg & Miljö, 2022*), är dikeskanterna runt åkerlapparna igenväxande med sälg och annat sly och diket bedöms inte hysa några högre naturvärden.

Samhällsbyggnad bedömer att diket inte omfattas av strandskyddsbestämmelserna, då det är ett grävt dike där vatten inte noterats och som inte heller med tiden utvecklat något värde av särskild betydelse för växt- och djurliv i området. Intentionen är dock att diket ska bevaras i befintligt skick och ingå i gårdens naturliga och lekfulla inslag, *se vidare under rubriken Naturmiljö.*



*Foto som visar diket sommartid, bevuxet med träd och övrig vegetation.*



*Foto som visar diket och den vegetationen som finns där idag.*

### Trygghet

Planförslaget innebär att förskolebyggnaden placeras avsides med en egen infart från Gåsenvägen omgiven av träd och skogsmark som fungerar som en barriär mot omgivningen. Belysning är därför viktigt för verksamheten, särskilt under den mörka årstiden som är lång i Jämtland. Belysning kan även motverka risken för skadegörelse och öka upplevelsen av trygghet. Det är också viktigt med god överblickbarhet både inifrån byggnaden och utanför, framför allt på baksidan av byggnaden.

Ett staket föreslås uppföras längs förskolegården för att skydda mot vägspring. Staket som möjliggör insyn kan också bidra till trygghet och överblickbarhet. Vägar samt gång- och cykelvägar inom planområdet ska vara belysta. Belysning bidrar till att skapa en trygg miljö att vistas i även på kvällstid och de mörkare delarna av året. *se mer under rubriken Trafik.*

Skolgården ska vara trygg, överblickbar och väl belyst. Förutsättningen för vuxennärvaro ska vara god. Platser där pedagogerna har uppsikt och kan vistas bör också uppmärksammas vid utformning av förskolegården. För barnen kan detta bidra till att skapa trygghet, då barnen vet var pedagogerna finns och förenklar för dem att söka upp pedagogerna.

### Tillgänglighet

Tillgänglighet är en grundläggande förutsättning för människors delaktighet i samhället. En otillgänglig omgivning inskränker rörligheten och valfriheten, med negativ påverkan på hälsan som en konsekvens. Grupperna funktionshindrade och äldre har en särställning i detta avseende. Även barns möjlighet till ohämmad lek utan vuxnas översyn påverkas av tillgängligheten.

Byggnaderna ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Parkering för rörelsehindrade ska placeras nära huvudentrén med tydligt markerad gångväg.

Delar av förskolegården bör tillgängliggöras genom ytbeläggningar och stråk som möjliggör användning av rullstol. Se vidare om tillgänglighet under rubrikerna *Utemiljö Planförslaget, Tillgänglighet, samt Parkering, varumottag och utfarter.*

### Gator och Trafik

Storfjällvägen som är huvudgata, löper väster om planområdet. Delar av Gåsenvägen ingår i planområdets norra del. Hastigheten på Storfjällvägen och Gåsenvägen är idag begränsad till 40 km/h.

Idag trafikeras Storfjällvägen av upp till 1500 fordon per dygn. En förskola med cirka 144 barn genererar 509 bilresor (enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg) Baserat på att cirka 60% av barnen skjutsas till och från förskolan varje dag. Det skulle innebära en ökning av trafiken på

Tranbärsvägen med ungefär 500 fordon rörelser per dygn. Befintligt vägnät bedöms klara den trafikökning som förskolan kan ge upphov till med god marginal.

Det behövs goda förbindelser mellan bostäder, arbetsplatser och service för olika transportmedel för att kunna förflytta sig trafiksäkert mellan olika områden. Planområdets närområde är väl utbyggt med gator, gång- och cykelvägar och kollektivtrafik, vilket bidrar till att nå Östersunds kommuns mål om att vara fossilbränslefri och energieffektiv till år 2030. En större förskola med 8 avdelningar innebär dock att upptagningsområdet blir större, vilket kan leda till att fler familjer får längre till förskolan och väljer bil framför gång och cykel.

Planområdet ligger i ett område som idag är skog. Storfjällvägen utgör en barriär från omgivande bebyggelse. Kopplingarna till omgivningen, gång- cykel och kollektivtrafikstråk, ska vid ett genomförande av planförslaget ses över. Trygga och tillgängliga övergångar ska anläggas i samband med en exploatering med en ny förskola i området och kan göras inom befintlig gata.



*Foto som visar Storfjällvägen. Planområdet ligger cirka 150 meter längre fram till höger.*



*Foto till vänster visar Gåsenvägen vid infarten från Storfjällvägen. Höger foto visar del av Gåsenvägen.*

### Gatunät

Gatunätet för fordonstrafik blir i stort sett oförändrat. Inom förskoletomten anläggs parkeringsplatser, samt plats att stanna till för hämtning och lämning av barn. Angöring för leveranser och avfallshämtning anläggs för att upphämtning av avfall ska klaras inom 10 meter från uppställningsplats för avfall. Vändzoner ska placeras i delar av förskoleområdet barn inte rör sig inom. Vägar dimensioneras för att möjliggöra snöröjning och framkomlighet för räddningstjänsten.

### Gång- och cykeltrafik

Cyklister och gående ska på ett tryggt sätt kunna röra sig fram till förskolan vid hämtning och lämning och ha god sikt. Ett tydligt och avskilt stråk för gång- och cykelväg fram till förskolans entré ska skapas vid infarten till förskolan.

I Torvalla finns idag goda förutsättningar att ta sig inom Fjällmon från bostäder och förskolor. Storfjällvägen utgör idag något av en barriär. Vid en utbyggnad av förskolan behöver därför gång- och cykelstråk byggas ut.

Längs Storfjällvägen finns idag trottoar fram till busshållplatsen Tvårågränd. I samband med ett genomförande av planförslaget föreslås trottoar/gång- och cykelstråk förlängas till att även omfatta sträckan norr om busshållplatsen fram till och med korsningen med Gåsenvägen. En trottoar längs Gåsenvägens södra sida bidrar också till att skapa ett tryggt stråk för andra som rör sig i området mot omgivande naturmark eller bostäder.

Trottoar bör även byggas ut längs Storfjällvägen norr om planområdet, från busshållplatsen vid Smällhögsvägen. Detta för att boende norr om planområdet och de som kommer från busshållplatsen ska kunna röra sig längs trottoar/gång- och cykelstråk på vägen till förskolan, se *Illustration av gatunät och kommunikationer efter genomförande* nedan.

I samband med ett genomförande av planförslaget bör hastigheter i området ses över. Förslagsvis bör förlängning av sträckan med 30 km/h som idag börjar vid Storfjällvägen/Falkfångarvägen förlängas fram till busshållplatsen vid Storfjällvägen/Smällhögsvägen.

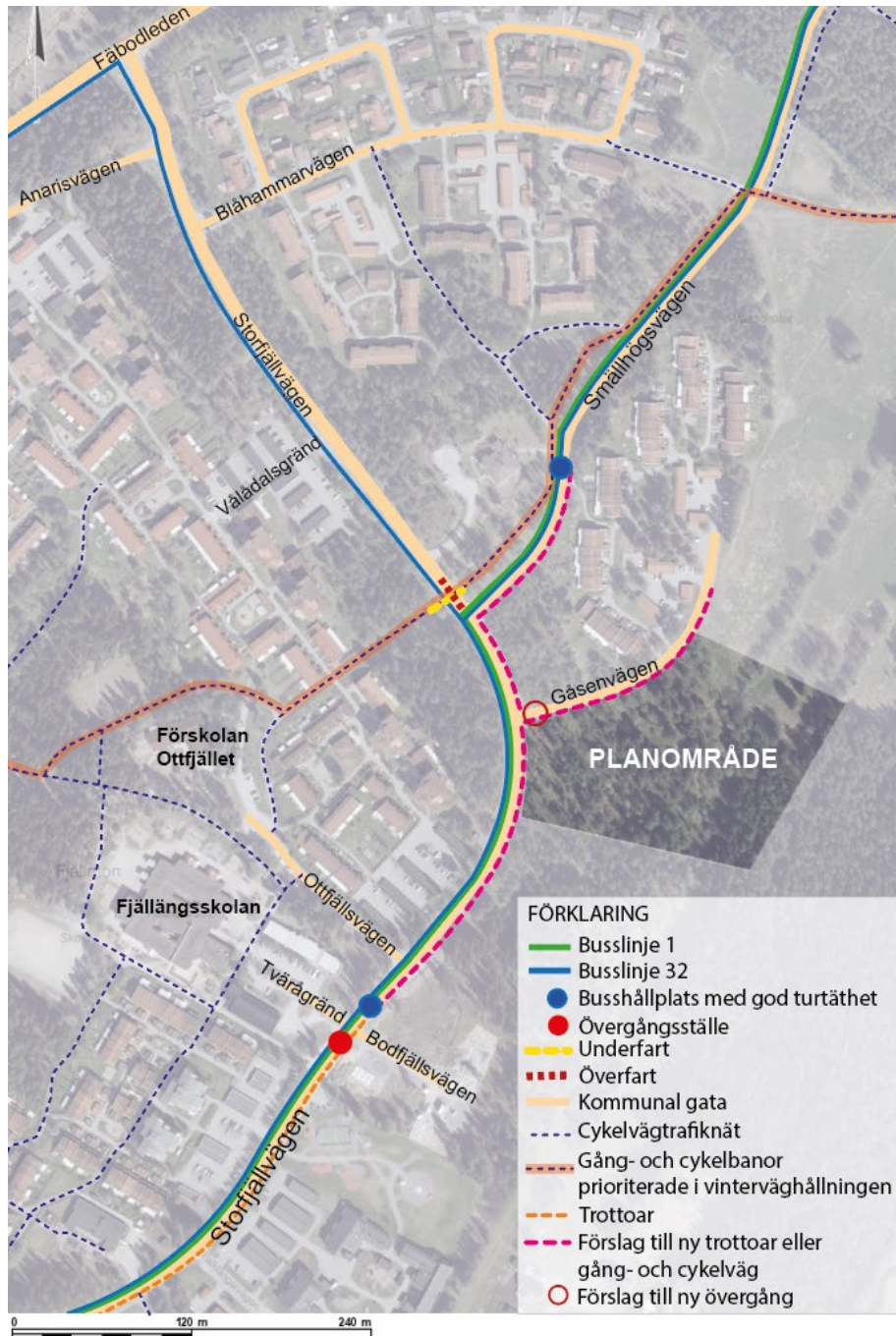


Illustration av gatunät och kommunikationer efter genomförande.

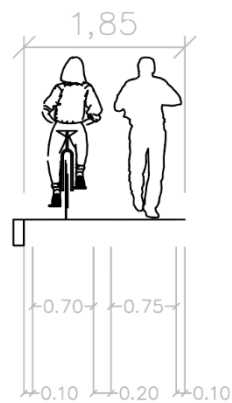


Illustration som visar hur en utformning av trottoar från busshållplatsen Tvärgränd fram till och med Gåsenvägen kan komma se ut om den utformas i likhet med befintlig trottoar, söder om busshållplatsen längs Storfjällvägen.

### Kollektivtrafik

Avstånd till närmaste busshållplats med god turtäthet är cirka 300 meter. Närmaste busshållplats, Tvärågränd ligger längs Storfjällvägen. Tillgängligheten till busshållplatserna kommer att förbättras när ett övergångsställe och en gång- och cykelväg byggs längs Storfjällvägen. Se vidare under rubriken *Gång och Cykeltrafik* ovan.



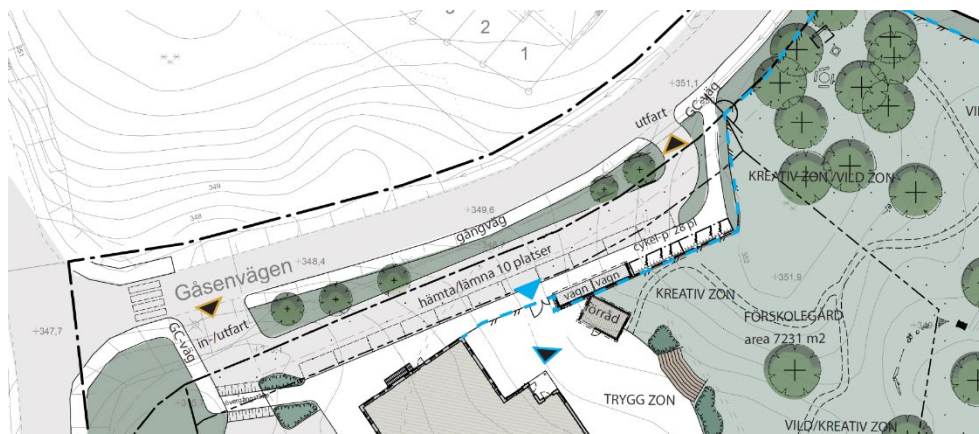
*Foto som visar den närmaste busshållplatsen, Tvärågränd som ligger längs Storfjällvägen cirka 200 meter från planområdet.*

### Parkering, varumottag och utfarter

Ytor för varumottag, personal- och besöksparkering samt hämta- och lämna zon ska ordnas inom den egna fastigheten. De delar som tyngre trafik som till exempel sopbil och varutransporter bör vara tydligt avskilda från ytor som barn vistas på. Belysning, öppenhet och överblickbarhet är viktiga element för att skapa trygghet för den som parkerar.

Östersunds kommun har en parkeringspolicy som ska ligga till grund för att dimensionera personal- samt besöksparkering. Planområdet ligger inom det som i kommunens parkeringstal definieras som zon 3 – yttre staden. Förskolan blir en större enhet och ytor för hämta, parkeringar för personal ska dimensioneras därefter. Kommunen har sett behov av att öka antalet bilparkeringar för personal vid den typ av större konceptförskola som föreslås och rekommenderar därför att antalet parkeringar för personalen ökas från 8 till 12.

Angöringsplatser vid hämta- och lämna zonen är inte inkluderade i parkeringstalen för bilar. I illustrationskartan redovisas hur denna zon kan utformas för att skapa ett flöde och undvika backrörelser i delar av området som barn vistas, vilket bidrar till att skapa en trygg trafikmiljö.



*Illustration som visar ett exempel på hur hämta- och lämnazonen kan komma att utformas vid förskolan.*

Den föreslagna trafiklösningen är en långsgående hämta- och lämnazon med fickor där bilar enkelt kan svänga in på och köra ut i samma riktning. Denna typ av utformning bidrar till att skapa ett flöde i trafikerörelsen utan backrörelser, något som eftersträvas att minimeras vid ytor som barn kan komma att röra sig inom. Inom kvartersmarken finns utrymme att anpassa och utöka antalet platser för bilar som ryms inom hämta- och lämnazonen och anpassa utformningen om behovet finns.

Vid förskola är friytan särskilt viktig, varför den ska prioriteras före bilparkering vid platsbrist. Tillräckliga ytor bedöms finnas inom detaljplanen.

Det är särskilt viktigt att dimensionera tillräckligt stora och väl anpassade ytor för gång- och cykeltrafik. Vid utformning av ytor och utrymmen för cykelparkeringar ska dessa dimensioneras för att även cykelkärror och lådcyklar ska ha utrymme. Det bör även finnas plats för förvaring av barnvagnar.

Cykelparkeringar placeras med fördel i anslutning till gång- och cykelstråk för att skapa god möjlighet att enkelt och säkert ta sig till förskolan med cykel. Cykelparkeringar kommer vara tillgängliga och dimensionerade för både personal och för de som lämnar- och hämtar barn. Vuxna som lämnar sina barn kan ha behov av att lämna kvar cykeln eller barnvagnen på förskolan, för att sedan ta sig vidare till exempelvis arbetet via kollektivtrafik. Minst hälften av cykelparkeringsplatserna ska vara skyddade med skärmtak. Viktigt är att även cykelparkering för personalen är väderskyddad. Samtliga cykelparkeringsplatser ska vara utformade så att det finns möjlighet att låsa fast cyklarna i ramen. Cykelparkeringar ska vara trygga, säkra och utformade så att de både är tillgängliga och ser inbjudande ut. Utomhuscykelparkeringar bör vara väderskyddade och placeras så nära entrén som möjligt.

En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri.



Området framför infarten till förskolan ha goda siktförhållanden samt vara tydligt för att öka säkerheten för gång- och cykeltrafikanter.

#### Avfallshämtning

Väg för hämtning av avfall ska vara dimensionerad och i sådant skick att den är farbar vid varje hämtningstillfälle, för de hämtningsfordon som normalt används i hämtningsområdet. Det innebär bland annat att transportväg ska vara tillräckligt bred och ha tillräckligt fri höjd längs hela sträckan för hämtningsfordonen. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på den fria höjden. Vägens lutning får inte medföra risker för hämtningspersonalen eller andra personer som vistas i området. Det ska finnas tillräckligt plats för att vända. Backning ska undvikas.

Sopbil och slamtömningsbil behöver en vändradie på 9 meter samt en hindersfri remsa på 1,5 meter för bilens överhäng.

Transportväg ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, men den ska vara minst 3,5 meter.

#### *Hälsa och Säkerhet*

##### Geotekniska förhållanden

Översiktliga geotekniska undersökningar TO5 och TO19, visar att området ur geoteknisk synpunkt är lämplig för bebyggelse. Undersökningen visar att grunden består av moränlera. Moränleran övergår mot djupet i skiffermorän. Berggrunden utgörs av lerskiffer. Grunden är fast lagrad från cirka 0,5 meter under markytan. Markytan är blockfattig. Moränlerans blockinnehåll varierar, men klassas som normalt. Grunden är tjälfarlig, klass II. Bärigheten bedöms som god och måttliga belastningar kan påföras utan risk för stabilitetsproblem eller skadliga sättningar.

Utifrån ovanstående bedömer Samhällsbyggnad att marken är lämplig för bebyggelse. Inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

##### Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

##### Buller

Vistelsezoner på förskolegården ska klara ett max dBA 70, respektive en ekvivalent ljudnivå på 55 dBA räknat över dygnet. Lärandedmiljöer utomhus finns som klarar bullernivåerna. Bedömningen har gjorts utifrån trafikmätningar och avstånd från Storfjällvägen.

I planförslaget finns en buffertzon med naturmark mot Storfjällvägen, vilket säkerställer att förskolebyggnaden är placerad med ett visst avstånd från

Storfjällvägen för att skydda mot trafikbuller och bidra till att skapa en god miljö på förskolan.

En särskild bullerutredning bedöms inte behövas. Trafikökningen vid ett genomförande av planen beräknas inte ge en påverkan som gör att riktvärdena överskrids. Den tillkommande trafiken bedöms inte heller utgöra en sådan ökning att riktvärdena för vägtrafikbuller riskerar att överskridas längs Storfjällvägen.

#### Räddningstjänst

##### Brandvatten

Det finns idag en brandpost, belägen 400 meter söderut från byggnaden som har en kapacitet på 1200 l/min (20 l/s) vilket uppfyller kraven på avstånd till närmaste brandpost och kapacitet i flöde.

Det saknas dock brandposter i området norr om förskolan vilket är något som kan vara lämpligt att tillkomma i denna del av Torvalla.

##### Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats.

Insatstiden är mindre än 10 minuter. För den typ av verksamheter som planeras är utryckningstiderna godtagbara. Brandkrav för byggnader redovisas i samband med startbesked. Risken för anlagd brand är större vid förskolor.

Det finns plana ytor med tillräckligt utrymme i anslutningen till byggnaden, det bedöms därför inte bli något problem med framkomligheten för räddningsfordon inom planområdet. Tillgängligheten för brandfordon är god. Räddningsfordon kan komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter.

Uppställningsplatser för räddningsfordon finns vid entrén samt varustransportintaget med infart från Gåsenvägen.

#### Teknisk försörjning

##### Vatten och spillvatten

Planområdet ligger utom Östersunds kommuns verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

Förslaget är att förskoletomten ansluts till det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten, vilket i sådana fall innebär att verksamhetsområdet kommer behöva utökas till att omfatta all kvartersmark inom planområdet. Beslut om att utvidga verksamhetsområdet tas i kommunfullmäktige.

Det finns god kapacitet i det befintliga nätet för dricksvatten och spillvatten för en påkoppling av förskolan mot det kommunala VA-nätet.

### Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för planförslaget (Sigma Civil, 2022). Utgångsläget för dagvattenutredningen är att ett 10-årsregn ska renas och fördröjas inom planområdet. Vid kraftigare regn ska det finnas en säker skyfallsväg från planområdet nedströms. Det också finns en väl planerad skyfallsväg genom planområdet. Vid ett genomförande av detaljplanen ska dagvattnet minst renas ned till befintlig situation inom planområdet idag. Vid flödesberäkningar har en klimatfaktor på 1,25 använts, för att skapa större marginal mot framtida klimatförändringar. Nedan beskrivs huvuddragen i dagvattenutredningen. Utredningen har uppdaterats efter samrådet.

I möjligaste mån ska öppna/infiltrerbara dagvattenlösningar användas istället för slutna för att skapa bättre rening, ökad kapacitet, god grundvattenbildning, översvämningsutjämning och en grönare stad. Idag finns det inte någon kommunal dagvattenledning att leda vattnet till, vattnet bör därför i första hand avledas ytligt. Med anledning att det är en förskola som kommer byggas bör dock dagvattenhanteringen vara anpassad så att det inte finns risk för stående vatten på områden där barn kommer vistas.

I plankartan regleras att områdets naturliga rinnstråk och lågpunkter nyttjas i områdets västra del för att skapa en torrdamm. Gatuområdet för Gåsenvägen föreslås breddas för att rymma dike för dagvatten. En upphöjd avledning vid skyfall föreslås längs planområdets norra/nordöstra gräns för att avleda flöden vid skyfall och att undvika stående vatten på förskolegården.

Planförslaget möjliggör även att större ytor naturmark sparas inom området vilket möjliggör rening och fördröjning inom planområdet.



Illustration av skyfallslösningar med syfte att avleda dagvatten i västlig riktning. Sigma Civil 2022-09-13.

### Förslag på dagvattenlösningar och skyfallsåtgärder

- LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) för kvartersmark. Ytliga lösningar som exempelvis diken med makadam föreslås användas för avledning och fördröjning då dessa även skapar en hög reningsgrad.
- Torrdamm anläggs för en större fördröjningskapacitet inom allmän platsmark. Åtgärden bidrar även till ett bra omhändertagande vid skyfall. Eftersom en förskolegård planeras inom planområdet är det viktigt att beakta släntlutningar och att vattendjupet inte överstiger 0,2 meter. För att minimera ingrepp i naturmarken föreslås naturlig lågpunkt nyttjas och en vall anläggs för att förstärka fördröjningskapaciteten utan att behöva gräva.
- Vid skyfall föreslås åtgärder i form av en upphöjd vall anläggas i norra delen av planområdet. Vallen avleder vatten från bidragande område från att utsätta byggnader med höga vattenflöden och leder i stället vattnet mot naturmark.
- Vägdikey längs Gåsenvägen bör kontrolleras och utformas så att vägvattning och eventuell avvattning från bidragande områden inte rinner in på planområdet.
- Vägtrummor behöver anläggas vid in och utfart till planområdet med avrinning mot naturmark i söder.
- Föroreningsberäkningar visar på att föreslagen dagvattenhantering skapar en reningsgrad på ca 60% för både koncentration och mängder föroreningar. Samtliga föroreningar minskar i koncentration men de teoretiska beräkningarna visar dock en viss ökning av mängden fosfor (kg/år). Bedömningen är ändå att planen inte bör påverka recipientens miljö kvalitetsnorm då koncentrationen för samtliga ämnen sjunker och att ytterligare betydande rening kan ske mellan planområdet och recipienten.

### Värme och kyla

Kommunfullmäktiges mål är att energiförbrukningen ska minska med 30 % 2030 jämfört med 2010 när det gäller uppvärmning, transporter och resor.

Enligt Östersunds klimatstrategi ska nyproducerade kommunala fastigheter vara energieffektiva och vid nybyggnation ska Östersunds kommun installera solceller på fastigheten.

Det finns möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet

### El

Det finns god kapacitet i elnätet för den planerade exploateringen med en förskola i området.

### Avfall

En vändzon behöver skapas vid angöringsplats för leveranser och avfallshämtning. Se även under rubriken *Trafik, Avfallshämtning*. Förutom brännbart restavfall och matavfall ska det finnas fastighetsnära insamling av förpackningar och returpapper, farligt avfall samt eventuellt verksamhetsavfall. Utformning och mer exakt placering löses i bygglovskedet.

För en förskola med kapacitet för 144 barn beräknas behovet av avfallsutrymme som 34 kvadratmeter (8,4 x 4 meter) om kärnen placeras med kortsidan mot väggen. Om långsidan på kärnen placeras mot väggen behövs ett större mer långsmalt utrymme. Till det rekommenderas också att avfallsutrymmet har utrymme för en vägg på cirka 60 centimeters bredd, med plats minst 1 meter bakom för förvaring av hyllsystem för farligt avfall.

Vid nybyggnation rekommenderas tömningsintervall på minst en gång i veckan för matavfall och brännbart, samt minst varannan vecka för resterande avfallsfraktioner. I bygglovskedet bör man även överväga om avfallsutrymmet ska vara tempererat i syfte att förhindra förfrysning av matavfall på vintern samt doftproblem från matavfall och blöjor på sommaren.

### *Administrativa frågor*

En planbestämmelse  $a_1$  reglerar att marklov krävs för fällning av träd i planområdets norra del. Bestämmelsen kompletteras med en bestämmelse  $n_2$ . Se vidare under rubrikerna *Naturmiljö/Bebyggelse*.

## 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*

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

Detaljplanen kan börja genomföras efter den vunnit laga kraft. Vissa åtgärder som ryms inom gatumark som inte ändras i och med planförslaget eller ligger utanför planområdet kan påbörjas omgående. Det kan gälla exempelvis gång- och cykelvägar, trottoar och eventuella allmänna ledningar som berörs.

### Genomförandetid

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

### *Huvudmannaskap*

Östersunds kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Det betyder att sektor Gata & Park ansvarar för drift och skötsel av naturmarken och gator inom planområdet.

### *Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser*

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

### Torvalla 9:9

Planförslaget innebär att tomten för förskola, vård och kontor kan styckas av i en lantmäteriförrättning. Kostnaderna regleras i förrättningen. I planen redovisas förslag på den nya fastighetens utformning.

Ansökan om avstyckning görs till lantmäterimyndigheten som prövar åtgärden.

Lantmäterimyndigheten prövar ansökan om avstyckning. Östersunds kommun, Mark och exploatering ansvarar för ansökan om avstyckning. Kostnaderna betalas av Teknisk förvaltning, sektor Fastighet.

Resterande delar av Torvalla 9:9 ligger förslagsvis kvar oförändrade.

### Torvalla 1:32 och 1:33

Fastigheterna utgör allmän plats, natur. Inga förändringar föreslås för fastigheterna.

### *Tekniska anläggningar och ledningar*

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Avfall VA ansvarar och bekostar utbyggnad av allmänt dricks- spill- och dagvattennät. Fastigheterna ska anslutas till verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Varje anslutning debiteras fastighetsägaren en anläggningsavgift (engångskostnad) samt en bruksavgift (rörlig årskostnad).

Jämtkraft AB ansvarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar.

IP Only ansvarar för allmänna fiberoptiska ledningar.

Investeringskostnaden för eventuella nya brandposter bekostas av Teknisk förvaltning sektor Fastighet. Kostnaderna regleras i avtal mellan Teknisk förvaltning, sektor Fastighet och Teknisk förvaltning, sektor Avfall VA. Drift och underhållskostnaden belastar Teknisk förvaltning, sektor Avfall VA.

Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar inom kvartersmark/planområdet.

#### *Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor*

Teknisk förvaltning sektor Fastighet står för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar. Bygglovavgift kommer att debiteras enligt gällande taxa.

Teknisk förvaltning sektor Fastighet bekostar alla åtgärder inom kvartersmark, anordnande av tillfarter inom planområdet samt anläggning av de diken, avledning och fördröjningslösningar som behövs för områdets dagvattenhantering.

Teknisk förvaltning, sektor Gata Fritid ansvarar för och bekostar anläggandet av trottoar/gång- och cykelväg med tillhörande belysning och vägdike.

I samband med genomförandet av detaljplanen ska trottoar/gång- cykelväg fram till planområdet byggas ut med ungefär 600 meter. Kostnad för meter väg som anläggs är 6 635 kronor vilket bedöms innebära en kostnad på cirka 3,5–4 miljoner kronor.

Teknisk förvaltning ansvarar och bekostar utbyggnad av kommunala huvudledningarna mellan befintligt VA och anslutningspunkt. Sträckan som behövs byggas ut uppskattas till 200 meter. Kostnad för schakt, ledningar samt återställning är 12 000 kr/m ledningsgrav vilket bedöms innebära en kostnad på 2,5–3 miljoner kronor.

#### Planavgift

Vid bygglovprövning för ny bebyggelse kommer inte planavgift eller gatukostnadsersättning att tas ut. Planavgift tas istället ut genom planavtal som har upprättats mellan Mark och exploatering, och Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan och Bygg.

#### Drift allmän plats

Förslaget innebär ökade drifts- och skötselkostnader för kommunen. Kostnad för drift och skötsel av naturmark och gata belastar Teknisk förvaltning, sektor Gata & Fritids driftsbudget.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### *Översiktsplaner*

Planområdet omfattas av översiktsplan Östersund 2040 som antogs i mars 2014. I översiktsplanen finns ett antal ställningstaganden som berör planen.

- Kommunen strävar efter en förskole- och skolverksamhet som är nära bostaden och ligger med god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar.
- Nya byggnader ska göras flexibla så att det blir enkelt att anpassa dem till växande och krympande barn- och elevantal.
- Utemiljön vid förskolor och skolor ska ge goda förutsättningar för motorisk och kognitiv utveckling hos barnen samt förbättrad allmän hälsa, exempelvis skydd mot UV-ljus, stärkt immunförsvar och kondition.
- I stads- och trafikplanering gäller följande prioritering för framkomlighet: gång-, cykel-, kollektivtrafik, varutransport och biltrafik.
- I detaljplaner där man tar i anspråk naturmark, ska inte enbart den påverkade ytan ingå, utan även i tillräcklig omfattning mark som man bevarar för att kompensera mot förlusten av naturmiljö och biologiska värden. Planförslaget har anpassats efter naturvärden. De delar med högst natur- och rekreativa värden planläggs som allmän plats, natur.

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplan Östersund 2040.

### Övriga planer och styrdokument

#### Plan för naturvård och park

I plan för naturvård och park pekas stadsnära skog som särskilt viktigt med höga kvaliteter för rekreation, biologisk mångfald och höga sociala värden. Den stadsnära skogen utgör en viktig del av grönstrukturen och är ett betydande bidrag till den biologiska mångfalden i staden. Särskilt viktiga är de gröna korridorer med skog som finns mellan stadsdelarna.

Ett genomförande av planen medför att en del av stadsnära skog som ansluter mot ett större sammanhängande område med skog i Torvalla tas i anspråk för exploatering. Plan för naturvård och park anger att det vid de planeringstillfällena där naturmark tas i anspråk bör också mark som ska bevaras inkluderas i planområdet som kompensation för förlusten av naturmiljö och biologiska värden. Ett genomförande av planförslaget innebär att en större andel mark än i gällande plan blir allmän plats, natur och att kvartersmarken anpassas för att skydda och bevara de naturvärden som finns i området. Se vidare under rubriken *Naturmiljö*.



Ett mål i plan för naturvård och park som detaljplanen skapar goda förutsättningar för att uppfylla, är att möjliggöra att uppmuntra förskolor och skolor att på ett mer aktivt sätt nyttja omkringliggande grön- och skogsområden i pedagogiken. Syftet är att ge barn och elever en möjlighet till förbättrad kondition, stärkt immunförsvar, ökad kreativitet, bättre motorik samt förhöjd koncentration och inlärningsförmåga.

Ett ställningstagande som är av relevans för planförslaget är vikten av att säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor (naturliga eller skapade, till exempel på takytor) för ett lokalt omhändertagande av Dagvatten (LOD) i alla nya eller reviderade detaljplaner.

#### Klimatprogram och Klimatstrategi

Klimatprogrammet och Klimatstrategin antogs av Kommunfullmäktige den 26 september 2019. Klimatprogrammet anger att de fossila koldioxidutsläppen ska minska med 100% till år 2030. Energiförbrukningen ska minska med 30% till år 2030 och växthusgaserna ska minska med 60% mellan 1990–2020. Färdmedelsfördelningen i Östersunds tätort ska vara 40% bil, 20% kollektivtrafik och 40% aktiva transporter år 2030. Klimatprogrammet kompletteras med en klimatstrategi som innehåller prioriterade satsningar under perioden 2019–2023.

Planförslaget bedöms ligga i linje med målbilderna i klimatprogrammet, eftersom det innebär att en förskola byggs i ett läge med relativt goda förutsättningar för att använda kollektivtrafik eller aktiva transporter (gå och cykla).

#### Renhållningsordning

Alla kommuner ska ha en Renhållningsordning som består av Lokala föreskrifter och en Avfallsplan. I Östersund är planen uppdelad i ett Program för avfall och en Strategi för avfall. Kommunfullmäktige beslutade om den nya renhållningsordningen i sin helhet den 7 februari 2019. Syftet med *Program för Avfall 2019–2028* är att vi i Östersund ska minska mängden avfall och avfallets farlighet för hälsa och miljö. Programmet anger både hur kommunen ska arbeta med sina egna avfallsströmmar och hur kommunen ska styra hushållen och verksamheterna i Östersund till att minska avfallsmängderna och avfallets farlighet. Kopplat till programmet finns *Strategi för avfall 2019–2022* som talar om vad kommunen ska göra de närmaste åren för att uppnå målbilden. *Lokala föreskrifter för avfall* innehåller regler för sopsortering, sophämtning och slamtömning i kommunens regi.

#### Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering 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 och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också. Enligt parkeringspolicyn räknas antalet parkeringsplatser fram utifrån bruttoarean

(BTA) för användningen. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovsprövning och planläggning.

#### Näringslivsstrategi för hållbar tillväxt 2022–2026

Näringslivsstrategin ska bidra till en hållbar befolkningstillväxt med målet om att bli 75 000 invånare fram till år 2040. Detaljplanen bidrar till att nå de övergripande tillväxtmålen genom att ett genomförande av detaljplanen innebär att en ny förskola med plats för cirka 140 barn tillskapas i ett attraktivt läge nära natur och bostäder i Fjällmon, med goda möjligheter att gå och cykla till förskolan samt att nyttja kollektivtrafik, vilket möjliggör att välja fossilfria alternativ vid hämtning och lämning av barn.

#### *Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden*

##### Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan nr B157, *Detaljplan för Torvalla 9:9, 1:34 m fl Småhus i Fjällmon, Östersunds kommun*, laga kraft den 17 december 2012. Den gällande detaljplanen omfattar ett större område än planområdet, bara detta område är i nuläget inte bebyggt. För planområdet gäller att kvartersmarken får användas för äldreboende eller flerbostadshus.

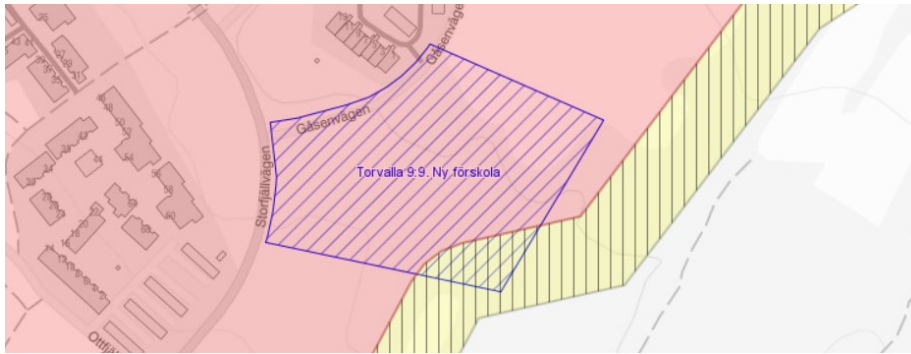
Övrig mark inom detaljplanen möjliggjorde att kunna stycka av cirka 30 nya villatomter i Fjällmon samt uppföra ett tiotal radhus, dessa är idag utbyggda. En stor del av planområdet reserverades som naturmark och får inte bebyggas.

Planområdet ingår delvis i vad som vid planerandet av Torvalla under sent 70-tal planlades som reservområde som skulle kunna byggas ut 10–15 år senare. Då behoven har ändrats under tid har nya detaljplaner upprättats och anpassats efter aktuella behov av markanvändning i staden.

##### Vattenskyddsområde Minnesgärdet

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgärdets ytvattentäkt. I söder finns en mindre del som ligger inom det sekundära.

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.



*Vattenskyddsområde i relation till planområdet.*

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.

#### *Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning*

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas

#### *Ställningstaganden och skälen till bedömningen*

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden/kommunstyrelsen beslutade den 2 maj 2022 § 99 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas under samrådet.

Planförslaget innebär att ett område som tidigare är planlagt för äldreboende/bostäder får användningarna skola, vård och kontor. Detaljplanen har anpassats för att skydda natur- och rekreationsvärden som identifierats under planarbetet genom att reglera exploateringsgrad, byggrättens storlek, spara träd inom förskolegården samt anpassat kvartersmarkens utbredning efter naturvärden. De delar med högst natur- och rekreationsvärden har planlagts som allmän plats, natur, *Se vidare under rubriken naturmiljö.*

Östersunds kommun bedömer därför att planförslaget inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan och att en särskild strategisk miljöbedömning därför inte behöver upprättas.

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

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

Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

#### Riksintressen enligt 3 kap MB

##### Riksintressen för anläggningar

##### **Riksintresse för Åre Östersund Airport**

Planområdet ligger inom influensområde för flyghinder, kopplat till riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken, Åre Östersund Airport. Åre-Östersund flygplats tillhör det nationella utbudet av flygplatser. Därmed är flygplatsen enligt riksdagens beslut en del av stommen i ett effektivt och långsiktigt hållbart flygtransportsystem som säkerställer en grundläggande interregional tillgänglighet i hela landet.

Till följd av den planerade bebyggelsens låga skala (två våningar) bedöms riksintresset inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

##### **Riksintresse för totalförsvaret**

Planområdet ligger inom utpekad riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken, påverkansområde för väderradar och påverkansområde för civil flygplats.

Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintresset på grund av forskolebyggnadens begränsade höjd och storlek.

#### Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

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

##### Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljö kvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljö kvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersund har gränsvärdena överskridits ett flertal gånger under 2020 vid mätningar i gatumiljö och kommunen kommer att upprätta en åtgärdsplan med förslag på insatser för att minska halterna av partiklar. Höga partikelhalter kan ofta kopplas samman med trafiken, där partiklar kommer från dubbdäck, uppslitna vägpartiklar, sandning och från förbränningsmotorer.

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen dock inte så stora miljö effekter. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom

kommunen så har partikelhalten varit oförändrad de senaste 20 åren och halten kväveoxid minskat något under samma tid. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt en ökad användning av alternativa bränslen.

Förslaget innebär att trafiken kan öka, men bedöms inte innebära risk för påtagligt ökade partikelhalter i närområdet. Området har god tillgänglighet till gång- och cykelvägar, kollektivtrafik och ligger nära bostäder. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

#### Vatten

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

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikanläggningar och tidigare förorenade markområden.

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.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att området bebyggs med en ny förskola. Principerna för dagvattenhanteringen har utretts i en dagvattenutredning, som har legat till grund för utformningen av detaljplanen. Detta beskrivs vidare under rubriken *Dagvatten*.

Utredningen konstaterar att föroreningsbelastningen för recipienten efter exploatering med föreslagen rening kommer innebära en minskad belastning av alla kontrollerade föroreningar utom fosfor. Ökningen av mängden fosfor är dock så pass marginell att effekten på recipienten bedöms vara försumbar. Planområdet ligger inte i direkt anslutning till recipienten och dagvattnet kommer att färdas en lång sträcka via ytliga avrinningsstråk innan utsläpp.

Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas och renas inom planområdet och avrinning mot recipienten ökar inte. Några kända föroreningar finns inte heller inom planområdet.

Samhällsbyggnad bedömer därför att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av vattenförekomsternas status och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras. Hänsyn ska även tas till hur dagvattnet kan omhändertas på ett säkert sätt under själva exploateringen.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har tagits fram av samhällsbyggnad genom Saga Walldén, planhandläggare samt Jenny Novén Norum, karttekniker. Handläggare på Mark och exploatering är Karin Söderberg och Lina Högberg. I arbetet har även Matilda Segersäll och Johan Persson, Miljö & hälsa medverkat. Från teknisk förvaltning har Hans Karlsson, Oskar Laring och Tore Johansson från Avfall och VA, Frida Larsson, Kerstin Blomqvist, Martin Johansson Mark & anläggning, samt Martin Blick Trafik, medverkat, Från Barn och Utbildningsförvaltningen har Sylvia Eckerdal medverkat. Från projektenheten har Peter Penrell och projektledare Sofia Grelsson, medverkat. Skanska/Sweco har tagit fram inplaceringsförslag som redovisas i illustrationskartan.

Östersund den 29 november 2022

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Saga Walldén  
Planarkitekt

Bengt Gryckdal  
Mark- och Exploatering