

# Detaljplan för Väghyveln 9 m.fl. UTÖKAD ANVÄNDNING FÖR PALMCRANTZSKOLAN Östersunds kommun



*Figur 1. Foto över del av planområdet.*

## PLANBESKRIVNING

### GRANSKNINGSHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 28 april 2014  
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 27 augusti 2014  
Laga kraft den 23 september 2014

## HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser  
 Illustrationskarta  
 Planbeskrivning  
 Granskningsutlåtande

## PLANPROCESSEN – NORMALT PLANFÖRFARANDE

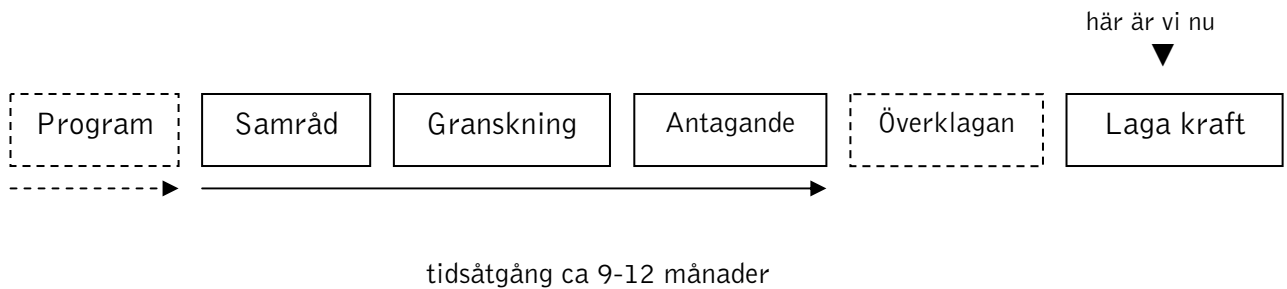
*Program:* start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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

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

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

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



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>4</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
Särskilda frågor för bygglovet .....	5
PLANDATA .....	5
Lägesbestämning .....	5
Areal & markägförhållanden .....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	6
Översiktliga planer och program .....	6
Tillväxtplan för 2014-2020 .....	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	6
Behov av miljöbedömning .....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB .....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	7
Naturmiljö .....	7
Bebyggelse .....	8
Friytor .....	18
Rekreation och Idrott .....	18
Gator och Trafik .....	19
Hälsa och Säkerhet .....	21
Teknisk försörjning .....	23
GENOMFÖRANDE .....	25
Tidplan .....	25
Genomförandetid .....	25
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....	25
Avtal .....	25
Fastighetsrättsliga frågor .....	26
Ekonomiska frågor .....	29
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	30

## PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringarna som föreslås samt konsekvenserna. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

I planområdet ligger gymnasieskolan Palmcrantzskolan. Skolans lokaler består av traditionella lärosalar samt gymnastik- och matsal men också lokaler av industrikaraktär som använts av till exempel byggprogrammet. Delar av skolans lokaler står idag tomma och på sikt ska all skolverksamhet flyttas. Det kommer då att uppstå en situation där det finns en större mängd tomma lokaler.

Syftet med planen är att möjliggöra för en utökad användning av Palmcrantzskolans lokaler. Användningen skola kommer att vara kvar.

Planen syftar till att möjliggöra att de traditionella undervisningslokalerna ska kunna användas för centrumverksamhet med undantag för hotell och handel. I dessa lokaler kan etableras till exempel kontor, restaurang, föreningslokaler, samlingslokaler, café, gym med mera. Inom den övre delen av skolan medges hälsocentral.

Planen syftar även till att möjliggöra att industrilokalerna kan användas för småindustri, bilservice, handel med tyngre skrymmande varor samt vuxenutbildning motsvarande vad de använts för tidigare dvs. till exempel byggutbildningar. Planen medger att en av industrilokalerna kan användas som idrottsanläggning och centrumverksamhet med undantag för handel och hotell. Även gymnastiksalarna planläggs för idrottsanläggning samt centrumverksamhet med undantag för handel och hotell.

Av administrativa skäl ingår även Körfältsskolan och Stabsgränd, som är en grundsärskola, i planområdet. Skolorna dels ligger på samma fastighet och omfattas av samma detaljplan samt är planlagda för allmänt ändamål. Beteckningen allmänt ändamål användes enligt äldre lagstiftning för all verksamhet med ett offentligt organ (stat, landsting, kommun, statskyrka) som huvudman. Efter att Plan- och bygglagen kom 1987 krävs att markanvändningen är närmare angiven i detaljplanen för att bygglov skall kunna ges. Det rekommenderas därför inte att användningen används längre. För skolorna har andra möjliga användningar studerats även om det idag inte finns några kända planer på annan användning än som idag. För att få en mer flexibel plan planläggs därför Körfältsskolan för skola, bostadsändamål samt centrumverksamhet med undantag för handel och hotell. Stabsgränd planläggs som skola samt centrumverksamhet med undantag för handel och hotell.

Vid omvandlingen av skolan ska parkeringsbehovet tillgodoses inom planområdet. Av den anledningen ger planen en byggrätt för ett parkeringshus i den södra delen.

Av administrativa skäl ingår även fastigheten Väghyveln 10, där det idag finns en värmecentral samt en transformatorstation, i planområdet. För fastigheten behålls gällande planbestämmelser.

### Särskilda frågor för bygglovet

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

Lek och utemiljö  
 Parkering, varumottag, utfarter  
 Planförslaget  
 Störningar

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger intill Odenkogs handels- och industriområde ca 2 km från Östersunds centrum. Planområdet angränsar till bostadsområdena Körfältet, Blomängen och Marielund.

Infart till planområdet sker dels från Tegelbruksvägen norr om planområdet och dels från Inspektörsvägen/Montörvägen söder om planområdet.



Figur 2. Flygfoto som visar planområdets läge.

### Areal & markägoförhållanden

Planområdet är ca 8 hektar. Fastigheten Väghyveln 9 som utgör största delen av planområdet ägs av Östersunds kommun. Fastigheten Väghyveln 10 ägs av Jämtkraft AB.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och program

Östersunds kommun har precis antagit en ny översiktsplan, Östersund 2040. I översiktsplanen finns följande ställningstaganden som kan kopplas till planförslaget:

- Kommunens fysiska planering ska bidra till att Östersund stärker sin roll som tillväxtmotor i regionen.
- Personal- och besöksintensiva verksamheter ska prioriteras i lägen med god kollektivtrafik
- Kommunens handelspolicy kvarstår för kontinuitet och tydlighet.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen Östersund 2040.

### Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Den ska samordnas med övriga planer, program och strategier. Den tar hänsyn till både ekonomiska, ekologiska och sociala aspekter. Tillväxtplanens tre huvudmål är *Mer människor*, *Mer jobb* och *Mer bostäder*. För att nå dessa mål har sju olika tillväxtfaktorer pekats ut som vi behöver arbeta med för att skapa ett attraktivare Östersund. Planförslaget når de övergripande målen genom att planen möjliggör nya företagsetableringar och attraktiva mötesplatser.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av detaljplan 234 *Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Odenslund i Östersund (Palmcrantzskolan)* lagkraftvunnen den 24 november 1977. Detaljplanen medger allmänt ändamål till en högsta byggnadshöjd på sex meter. Allmänt ändamål användes enligt äldre lagstiftning för all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun eller statskyrka). Enligt gällande lagstiftning rekommenderas att användningen inte längre används då det inte är tillräckligt specifik.

För Väghyveln 10 medger den gällande detaljplanen (234) värmecentral och därmed samhörigt ändamål till en högsta byggnadshöjd av sju meter.

Planområdet ligger inte i närheten av något Natura 2000-område eller naturreservat.

### Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 29 januari 2014 § 25 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogades under samrådet.

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

### *Riksintressen enligt 3 & 4 kap MB*

Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Planområdet ligger inte inom eller i direkt anslutning till något riksintresse enligt 3 eller 4 kap MB.

### *Miljö kvalitetsnormer*

Miljö kvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare).

### **Utomhusluft**

De användningar planförslaget medger kan förväntas innebära något mer trafik till platsen än vad nuvarande användning (skola) innebär. I sammanhanget bedöms dock ökningen vara marginell.

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

### **Fisk- och musselvatten, Vatten**

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. För Storsjön finns även miljö kvalitetsnorm för vattnet. Planförslaget innebär att befintliga lokaler kan användas för andra verksamheter. Miljö kvalitetsnormerna bedöms därför inte påverkas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### **Naturmiljö**

#### *Mark och vegetation*

Utemiljöerna på fastigheten Väghyveln 9 skiljer sig en del från varandra. Framför allt den del av planområdet som uppfattas tillhöra gymnasieskolan är relativt tätbebyggd och här saknas bra utemiljöer för yngre barn. Det gäller framför allt den södra delen av området. Dessa ytor är mestadels asfaltsbelagda. Vid området som uppfattas tillhöra gymnasieskolan finns en mindre grönyta vid den nordvästra entrén.

Utemiljön utanför norra entrén och gymnastiksalen består till största delen av en plan gräsyta med ett fåtal träd. Här har det även gjorts i ordning ytor

för friidrott t.ex. kulstötning, längdhopp och sprintdistanser. På platsen finns även en beachvolleybollplan.

Vid Regnbågens förskola och Körfältsskolan finns bättre utemiljöer för yngre barn med t.ex. lekplatser, öppna ytor för bollspel samt växtlighet i form av blad annat träd.

Fastigheten Väghyveln 9 är relativt plan, nivåskillnaden är ca tre meter mellan högsta och lägsta punkt. Höjdskillnaden tas upp på en sträcka på drygt 300 meter.

Vid parkeringarna längs med Montörvägen respektive Inspektörsvägen, som utgör gräns mot Odenskogs industriområde, finns ett antal träd som bedömts utgöra ett värdefullt grönt inslag i det annars relativt kala industrilandskapet. Dessa träd har därför fått bestämmelse ”*Träd ska bevaras. Fällning av gamla och skadade träd kräver marklov. Vid fällning av träd med större diameter än 0,3 meter ska återplantering ske*”. Detta gäller även ett område med träd öster om Körfältsskolan i den nordöstra delen av planområdet samt ett område norr om entrén/erna till Palmcrantzskolan i den norra delen av planområdet.

#### ***Geotekniska förhållanden***

Planförslaget medger att Palmcrantzskolan får en utökad användning. Inget behov av ytterligare byggnader på fastigheten är därför aktuella. Beroende på framtida parkeringsbehov kan det dock bli aktuellt med ett parkeringshus utmed Montörvägen. I samband med en utbyggnad av Palmcrantzskolan utförde K-konsult en geoteknisk undersökning daterad 1977-04-15.

Undersökningen visar att grundläggning kan utföras genom att stommen grundläggs med grundmurar eller plintar. Golv görs fribärande. Alternativt kan grundläggning utföras med sulor eller hel, kantförstyvad betongplatta på packad fyllning av friktionsjord.

Behovet av förfinade geotekniska undersökningar bestäms i bygglovskedet. Exploatören/respektive fastighetsägare ansvar för och bekostar ev. geotekniska undersökningar.

#### ***Fornlämningar***

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet. Påträffas fornlämning ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen.

#### **Bebyggelse**

Planförslaget innebär att befintliga lokaler i ett centralt läge kan få en annan användning. Den befintliga infrastrukturen kan därmed användas.

#### ***Bostäder***

Planområdet angränsar till bostadsområden i Blomängen respektive Körfältet. Den del av Palmcrantzskolan där industrier medges har anpassats efter bland annat avståndet till de befintliga bostäderna. Minsta avstånd mellan bostäderna och områdena där industri medges är ca 80 meter. Detta



kan jämföras med att planförslaget medger industrier som inte kräver längre skyddsavstånd än 50 meter.

Vid förskolan finns en byggnad som fått bygglov för elevboende trots att det strider mot planen. Eftersom delar av Palmcrantzskolan planläggs för industriändamål på närmare avstånd än 50 meter från byggnaden har det inte bedömts lämpligt att planlägga byggnaden för bostadsändamål. Bygglovet för elevboende fortsätter dock att gälla fram till dess att bygglov getts för något annat ändamål i byggnaden. I nuvarande planförslag planläggs området för skola samt centrumverksamhet med undantag för handel och hotell.

Planförslaget medger att Körfältsskolan används för bostadsändamål. För skolan finns dock inga andra kända planer än att den ska fortsätta användas som skola.

### ***Planförslaget***

I planförslaget medges ett antal användningar som behövt preciseras för att de ska vara lämpliga på platsen. Exempelvis är det inte lämpligt med allt för störande industrier intill kontor eller annan mer störningskänslig verksamhet som till exempel bostäder.

Planbestämmelserna hänvisar i flera fall till den här rubriken. Där planbestämmelser hänvisar till rubriken Planförslaget finns hänvisningarna i underrubriken för respektive användning (t.ex. YC<sub>1</sub>S<sub>1</sub>).

Nedan följer en beskrivning om vad som avses med respektive användning samt en kortare beskrivning av vad som finns i området idag. Där inget annat anges är högsta byggnadshöjd 8,5 meter. Bestämmelsen innebär att det är möjligt att bygga på skolan en våning förutsatt att parkeringsplatser kan anordnas. På skolan har ett antal tekniska anläggningar uppförts över tillåten byggnadshöjd. I planförslaget regleras därför att utöver angiven byggnadshöjd får utrymme för tekniska anläggningar: ventilation etc. ordnas. I andra fall är byggnaden något högre än 8,5 meter i byggnadshöjd, i dessa fall anger detaljplanen en högsta nockhöjd enligt befintliga förhållanden.

### ***SBC<sub>1</sub> och C<sub>1</sub>S***

*Skola, bostäder och centrumverksamhet (ej handel och hotell)*

I området finns idag Körfältsskolan, Regnbågens förskola, grundsärskolan Stabsgränd samt en byggnad som används för elevboende för Palmcrantzskolan. För området finns inga kända planer på om- eller nybyggnation idag. För att få en flexibel plan föreslås dock en utökad användning även för detta område. Förslaget är därför att det i området förutom skola även medges bostäder och centrumverksamhet med undantag för handel och hotell.

### ***S – Skola***

Med begreppet skola avses alla typer av skolverksamhet samt undervisnings- och forskningslokaler. Även förskolor och fritidshem räknas

in i begreppet. För riktlinjer vad gäller utemiljöer för en förskola hänvisas till kapitlet lek och utemiljö längre fram i planbeskrivningen.

### *B – Bostäder*

Planförslaget medger att Palmcrantzskolans verkstadslokaler används bland annat för småindustri som inte kräver längre skyddsavstånd än 50 meter, se längre fram i planbeskrivningen. Körfältsskolan ligger längre bort än 50 meter från dessa lokaler, avståndet är ca 65 meter mellan områdena där planförslaget medger byggrätt för småindustri respektive bostäder. Nivåskillnaden mellan områdena är drygt en meter där industrilokalerna ligger lägre.

Inom planområdet finns även en fjärrvärmecentral som är en reservanläggning för fjärrvärmenätet, se längre fram i planbeskrivningen. Körfältsskolan ligger drygt 50 meter från anläggningen. Samhällsbyggnad/Miljö- och Hälsa har bedömt att skyddsavståndet är tillräckligt. Ingen byggrätt för bostäder medges däremot inom 50 meter från anläggningen. Med hänsyn till detta har det bedömts lämpligt att planlägga Körfältsskolan för bostadsändamål. Inom övriga planområdet är det dock olämpligt med bostäder med tanke på dessa verksamheter samt befintliga industrier i Odenskog söder om planområdet.

### *C<sub>1</sub> – Centrumverksamhet (ej handel och hotell)*

I begreppet centrumverksamhet inryms bl.a. kontor, bibliotek, föreningslokal, samlingslokal, gym, restaurang, café och konferenslokal. Om begreppet centrumverksamhet inte preciseras medges även t.ex. handel och hotell. Begreppet handel har inte bedömts lämpligt då handel på platsen inte är förenligt med handelspolicyen.



*Figur 3 Utdrag ur illustrationskartan. Körfältsskolan är markerad med gult. Regnbågens förskola samt en byggnad där det finns bygglov för elevboende är markerat med brunt. Byggnader som inte får någon utökad användning (dvs. befintlig fjärrvärmecentral och transformatorstation) är färglagda med brandgult, se vidare nästa rubrik i planbeskrivningen.*

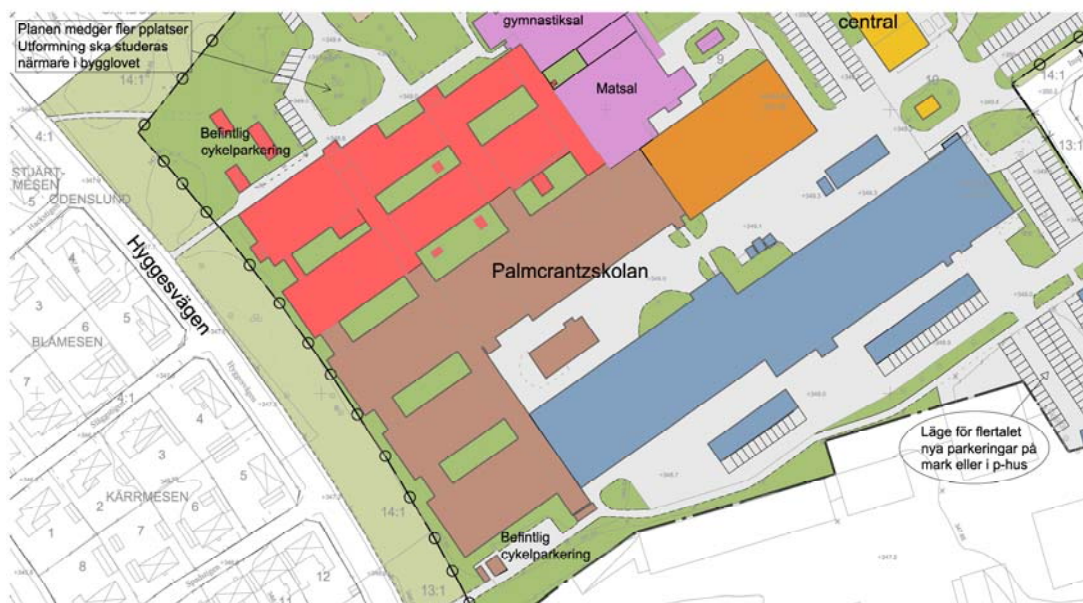
### *D<sub>1</sub>C<sub>1</sub>S och C<sub>1</sub>S<sub>2</sub>*

*Hälsocentral, centrumverksamhet (ej handel och hotell) samt skola och lokaler för vuxenutbildning*

I området finns mer traditionella undervisningslokaler, som totalt är ca 10000 kvm inklusive korridorer.

I området finns ett antal innergårdar. För dessa områden finns en bestämmelse om att ”Tak och skärmtak ska uppföras med genomsiktligt material” (t.ex. fönsterglas). Bestämmelsen om takets material krävs för att det med största sannolikhet kommer att bli svårt att klara kraven på tillfredsställande ljusförhållanden i byggnaden om gårdarna byggs igen med ett material som inte är genomsiktligt. Avsikten med bestämmelsen är att medge att innergårdarna används till exempel som atriumgårdar eller serveringar som även kan användas vintertid. Därför förses inte gårdarna med byggförbud (så kallad ”prickmark”). Mindre byggnader har dock uppförts på något ställe. Byggnaderna kan vara kvar fram till dess att någon vill göra något på gården.

Planförslaget medger att befintliga parkeringsplatser i anslutning till huvudentrén utökas med ytterligare ca 15-20 platser.



Figur 4. Utdrag ur illustrationskartan. Byggnadsdelarna inom aktuellt område är färglagda med rött respektive brunt.

### *D<sub>1</sub> – Hälsocentral*

Om begreppet vård inte preciseras ingår all slags vårdverksamhet, både offentlig och privat, för människor eller djur och bedrivs i särskilda lokaler. Begreppet har preciserats för att endast medge Hälsocentral eller motsvarande typ av vård. Andra typer av vård som innebär att patienter sover över eller har svårt att utrymma på egen hand har inte bedömts lämpligt på grund av risken med närheten till eventuella industrier i samma byggnadskropp.

I bygglovskedet ska utgångspunkten vara att det i området får uppföras vårdlokaler som i BBR definieras som Verksamhetsklass 2 –

samlingslokaler mm. Verksamhetsklassen omfattar lokaler där det vistas personer som inte kan förväntas ha god lokalkännedom, som har förutsättningar att själva sätta sig i säkerhet och som kan förväntas vara vakna. I verksamhetsklassen ingår exempelvis vårdcentral. Andra typer av vårdlokaler som till exempel sjukhus definieras som Verksamhetsklass 5 – Vårdmiljöer mm. I verksamhetsklass 5 ingår utrymmen där det vistas personer som har begränsade eller inga förutsättningar att själva sätta sig i säkerhet.

Området där hälsocentral medges har styrts till det område där entrén kommer att vara i den norra delen av planområdet för att inte blanda trafik till en eventuell hälsocentral med trafik till en industri.

#### *C<sub>1</sub> – Centrumverksamhet (ej handel och hotell)*

I begreppet centrumverksamhet inryms bland annat kontor, bibliotek, föreningslokal, samlingslokal, gym, restaurang, café och konferenslokal. Om begreppet centrumverksamhet inte preciseras medges även till exempel handel och hotell. Begreppet handel har inte bedömts lämpligt då handel på platsen inte är förenligt med handelspolicyn. Hotell, vandrarhem eller andra verksamheter med tillfällig övernattning har inte bedömts lämpligt på grund av risken för eventuella störningar/olyckor samt utrymningar av lokalerna med tanke på risken med att de kan hamna intill industrier.

#### *S<sub>1</sub> – Skola samt lokaler för vuxenutbildning*

Inom området tillåts alla typer av skolor till exempel förskola, grundskola och gymnasium samt lokaler för vuxenutbildning. Med hänsyn till närheten till möjliga andra mer störningskänsliga verksamheter ska olika utbildningars lämplighet i lokalerna studeras närmare i bygglovskedet. För riktlinjer vad gäller utemiljöer för en förskola hänvisas till kapitlet lek och utemiljö längre fram i planbeskrivningen.

#### *S<sub>2</sub> – Skola (dock ej förskola samt låg- och mellanstadieskola) samt lokaler för vuxenutbildning*

För området har begreppet skola preciserats eftersom elever kan, beroende på varifrån de kommer, behöva passera blivande industriverksamheter samt blandas med trafik till dessa. Det har därför inte bedömts lämpligt att ha förskola samt låg- och mellanstadieskola på platsen.

#### ***E – Tekniska anläggningar***

I området har Jämtkraft AB en fjärrvärmecentral. Anläggningen är en reservanläggning och används normalt endast ett fåtal timmar per år. Anläggningen ligger dock strategiskt till i fjärrvärmenätet. Vid provkörning och besiktning körs den någon timme. Ett antal operatörer inspekterar även sin utrustning någon gång per år. Anläggningen ligger drygt 50 meter från byggrätt för bostäder. Samhällsbyggnad/Miljö- och Hälsa har bedömt att skyddsavståndet är tillräckligt. Ingen byggrätt för bostäder medges däremot inom 50 meter från anläggningen.

För området föreslås inga förändringar men området tas av administrativa skäl med i planändringen. För området medger gällande detaljplan

värmecentral och därmed samhörigt ändamål till en byggnadshöjd på 7 meter. Befintlig skorsten, som har en totalhöjd på +397,20 meter över nollplanet, på värmecentralen överstiger dock denna höjd. För området finns därför en bestämmelse om att utöver angiven byggnadshöjd får mindre byggnadsdelar uppföras till en högsta totalhöjd av +397.5 meter.

I området finns även en transformatorstation. Byggrätten möjliggör att det går att byta ut transformationen och anlägga en transformator i motsvarande storlek intill den befintliga. För utdrag ur illustrationskarta över området hänvisas till figur 3.

### YC<sub>1</sub>S

*Idrottsanläggning, centrumverksamhet (ej handel och hotell) samt skola*

I området finns Palmcrantzskolans och Körfältsskolans gymnastiksal. Den första är ca 1100 kvm inklusive omklädningsrum mm och den senare är ca 850 kvm. Inom området finns även Palmcrantzskolans matsal, som är cirka 1200 kvm. I området ingår även ett större område utomhus där löparbana, volleybollplan, kulstötning, längdhoppsgröp samt kombiplan anlagts.



Figur 5. Utdrag ur illustrationskartan. Byggnadsdelarna inom aktuellt område är färglagda med lila.

Utemiljöerna i området är så pass stora att det teoretiskt går att ordna flertalet parkeringsplatser. För att trygga Körfältsskolans möjlighet att nyttja området finns därför en bestämmelse om att parkering inte får anläggas så länge delar av området används som skola. Om det blir aktuellt att anordna några fler parkeringsplatser i den norra delen av fastigheten finns istället möjlighet att ordna detta i nordvästra delen av fastigheten, vid befintliga parkeringar i anslutning till befintlig infart från Tegelbruksvägen.

Byggnaden är högre än tillåten byggnadshöjd enligt gällande detaljplan. Nocken på byggnaden har därför mätts in, byggnadens nockhöjd är +358.0

meter över nollplanet. En planbestämmelse om högsta nockhöjd har satts efter den inmätta höjden.

I området finns en innergård. För området finns en bestämmelse om att ”*Tak och skärmtak ska uppföras med genomsiktligt material*”, se vidare rubriken *C<sub>1</sub>S<sub>2</sub> och D<sub>1</sub>C<sub>1</sub>S...* tidigare i planbeskrivningen.

#### *Y - Idrottsanläggning*

Palmerantzskolans och Körfältsskolans gymnastiksal används av skolorna men hyrs även ut till privatpersoner och föreningar. Därför medges idrottsanläggning i området.

Till begreppet idrottsanläggning räknas idrotts- och sportanläggningar av alla slag med tillhörande byggnader. Mindre butiker, restauranger och verkstäder för deltagarnas och publikens behov kan inrymmas om det är lämpligt på platsen.

#### *S – Skola*

Inom området tillåts alla typer av skolor till exempel förskola, grundskola och gymnasium. Se även tidigare i planbeskrivningen. För riktlinjer vad gäller utemiljöer för en förskola hänvisas till kapitlet lek och utemiljö längre fram i planbeskrivningen.

#### *C<sub>1</sub> – Centrumverksamhet (ej handel och hotell)*

För att få en så flexibel plan som möjligt medges även centrumverksamhet i gymnastiksalarna. Det finns dock inga kända planer på att nyttja gymnastiksalarna till annat än just gymnastiksal men området omfattar även t.ex. matsalen och i begreppet centrumverksamhet räknas bland annat restaurang. I begreppet centrumverksamhet räknas även kontor, bibliotek, gym, café föreningslokal, samlingslokal, och konferenslokal. Om begreppet inte preciseras medges även till exempel handel och hotell. Begreppet handel har inte bedömts lämpligt då handel på platsen inte är förenligt med handelspolicyn. Hotell, vandrarhem eller andra verksamheter med tillfällig övernattnings har inte bedömts lämpligt på platsen på grund av risken för eventuella störningar/olyckor samt utrymningar av lokalerna med tanke på risken med att de kan hamna intill industrier.

#### *YC<sub>1</sub>J<sub>1</sub>S<sub>1</sub> och J<sub>1</sub>S<sub>1</sub>*

*Idrottsanläggning, centrumverksamhet (ej handel och hotell), småindustri inklusive fordonsservice (ej försäljning av drivmedel) med högsta skyddsavstånd 50 meter, handel med tyngre skrymmande varor samt lokaler för vuxenutbildning och gymnasieskola för yrkesförberedande utbildning*  
Lokalerna, som totalt är ca 7500 kvm, är av industrikaraktär och har använts av bland annat byggprogrammet. Utemiljöerna är också av industrikaraktär. dvs. relativt platta och asfalterade.



Figur 6. Utdrag ur illustrationskartan. Byggnaderna inom aktuellt område är blått respektive orange färglagda.

I en av byggnaderna medges Idrottsanläggning och centrumverksamhet (ej handel och hotell) eller småindustri inklusive fordonsservice, dock ej försäljning av drivmedel, med högsta skyddsavstånd 50 meter, handel med tyngre skrymmande varor samt lokaler för vuxenutbildning och gymnasieskola och lokaler för vuxenutbildning. Inom detta område medges antingen verksamheter som ryms inom beteckningen Idrottsanläggning och centrumverksamhet (ej handel och hotell) eller en eller flera verksamheter som ryms inom övriga beteckningar (dvs. J<sub>1</sub>S<sub>1</sub>). Anledningen till detta är att det inte bedömts lämpligt, pga. störningsrisk, trafik mm, att en del av byggnaden tas i anspråk för en idrott eller centrum och en annan del för till exempel industri. Övriga verksamheter som ryms bedöms dock kunna samordnas i olika delar av byggnaden om det blir aktuellt.

För den södra delen av området (med J<sub>1</sub>S<sub>1</sub>-markerat område) finns en bestämmelse om att *Huvudentré och entré för varumottag får inte placeras med ingång från den nordvästra delen av byggnaden*. Anledningen till detta är att undvika störande trafik mot innergården nordväst om byggnaden. Mot innergården får dock nödutgång samt personalutgångar till exempelvis en grupp med för verksamheten iordningställda utemöbler ordnas.

Byggnaderna är högre än tillåten byggnadshöjd enligt gällande detaljplan. Nocken på byggnaden har därför mätts in, nockhöjd är +357,95 meter över nollplanet för den mindre byggnaden och +355,95 för den större. Högsta nockhöjd har anpassats efter den inmätta höjden.

### Parkering

I området finns idag två byggnader som används för förvaring av material samt en större asfalterad yta som även den används för förvaring av material.

För området medges att ett parkeringshus i två våningar uppförs till en högsta totalhöjd på +356,5 meter över nollplanet vilket är det samma för industridelen norr om området. Om det blir aktuellt får parkering ske på byggnadens tak, dvs. att det blir parkeringar på tre plan men i två våningar.

Byggrätten har lagts ut för att se till att det maximala parkeringsbehovet för de kommande verksamheterna kan tillgodoses inom planområdet. Om det inom planområdet hamnar en blandning av verksamheter med mindre respektive högre parkeringsbehov kan områdets parkeringsbehov lösas på markplan. De verksamheter som medges inom planområdet skiljer sig dock vad gäller parkeringsbehov, se vidare rubriken Parkering, varumottag, utfarter. Beroende på vilka verksamheter som etableras kan därför parkeringsbehovet behöva tillgodoses i ett parkeringshus. Därför medges även detta inom området. Om det uppförs ett parkeringshus behöver planområdets parkeringsbehov inte nödvändigtvis behöva alla parkeringsplatser i parkeringshuset. Ett eventuellt parkeringshus ska därför även kunna användas av verksamheter utanför planområdet. Fram tills det uppstått ett behov av ett parkeringshus kan dock verksamheternas parkeringsbehov lösas i markplan. Om fastigheten delas i flera ska det utredas hur parkeringarna fördelas på de olika fastigheterna.



Figur 7. Byggnaderna inom området är färglagda med blått. Nya parkeringar redovisas schematiskt på övriga delen av området. Befintliga byggnader kan behöva rivas för att möjliggöra för fler parkeringsplatser inom området.

Platsen har valts eftersom att den ligger i anslutning till Montörvägen. Det betyder att trafiken leds in till platsen via Odenskogs industriområden och inte via bostadsområdena Blomängen respektive Körfältet. Platsen har därför bedömts lämpligare ur trafiksäkerhetssynpunkt.



*J<sub>1</sub> – Småindustri inklusive fordonsservice, dock ej försäljning av drivmedel, med högsta skyddsavstånd 50 meter samt handel med tyngre skrymmande varor*

Med industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. I begreppet inryms även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar. I begreppet inkluderas även fordonsservice. Med fordonsservice menas inte försäljning av drivmedel. Detta eftersom försäljning av drivmedel inte har bedömts lämpligt pga. skyddsavstånd till andra verksamheter.

Industri kan orsaka visst buller till angränsande verksamheter, som i det här fallet även kan komma att inrymmas i samma byggnad. Planförslaget medger därför endast verksamheter med högsta skyddsavstånd 50 meter. Det blir därför viktigt att i bygglovskedet bedöma vilka industriverksamheter som är lämpliga att ha inom planområdet. Bedömningen ska utgå från Boverkets riktlinjer i *Bättre plats för arbete* (Allmänna råd 1995:5). Samråd ska ske med Miljö & Hälsa/Östersunds kommun i bygglovskedet.

Med begreppet handel med tyngre skrymmande varor avses de exempel som tas upp i dokumentet *Översyn av handelspolicy för Östersund* (daterad 2007-06-28) det vill säga försäljning av till exempel snöskotrar, bilar, husvagnar mm. I begreppet tyngre skrymmande varor ingår till exempel inte försäljning av TV, cyklar, möbler mm, se vidare rubriken Riktlinjer i handelspolicy.

Före Plan- och bygglagen, PBL, trädde i kraft 1987 var det vedertaget att handel med skrymmande varor till exempel bilar, byggvaror och andra tunga varor planmässigt sett ingick i industriändamål. Flertalet av verksamheterna i Odensskog som bedriver handel med tyngre skrymmande varor ligger därför på fastigheter som innan PBL trädde i kraft planlagts för industriändamål.

*S<sub>1</sub> – Lokaler för vuxenutbildning och gymnasieskola för yrkesförberedande utbildning*

Inom området medges lokaler för vuxenutbildning och gymnasieskola för yrkesförberedande utbildning. Med begreppet avses lokaler för utbildning som hör ihop med övrigt som medges inom området det vill säga till exempel bygg- och anläggning eller fordonsinriktning. I begreppet avses inte rena utbildningssalar för enbart teoretiska ämnen pga. närheten till potentiella industriverksamheter inom området. Teorisalar för mer praktiska utbildningar får dock finnas. Vilka utbildningar som är lämpliga ska studeras närmare i bygglovskedet.

*YC<sub>1</sub> – Idrottsanläggning och centrumverksamhet (ej handel och hotell)*

Se förklaring tidigare i avsnittet under rubriken YC<sub>1</sub> S...

### *Offentlig service*

Planförslaget innebär att en utökad användning medges. Det innebär att verksamheter som inte är offentlig service kan inrymmas i de befintliga lokalerna. Inom hela planområdet medges även skola vilket betyder att skollokaler även i framtiden kan användas som skola även om det finns andra intentioner för Palmcrantzskolans lokaler.

Planförslaget skapar inte något ökat behov av offentlig service.

### *Kommersiell service*

Planförslaget medger att det inom planområdet kan skapas kommersiell service i form av centrumverksamhet, småindustri, bilservice och handel med tyngre skrymmande varor.

### *Tillgänglighet*

Planområdet är relativt platt och inga behov av avsteg från tillgänglighetskraven bedöms finnas. Tillgängligheten i lokalerna och på marken ska studeras närmare i bygglovskedet.

## **Friytor**

### *Lek och utemiljö*

Vid Körfältsskolan och Regnbågens förskola finns lekplatser samt öppna områden för till exempel bollspel. Övrig del av fastigheten saknar bra utemiljöer för framför allt yngre barn.

Beroende på vilken typ av verksamhet som etableras inom planområdet kan krav på ytterligare utemiljöer för lek komma att ställas i bygglovskedet. Planförslaget möjliggör till exempel förskoleverksamhet inom planområdet vilket ställer högre krav på utemiljöerna än vad till exempel kontor och industri gör. Om det blir aktuellt att använda Palmcrantzskolans lokaler för förskola eller grundskola för mindre barn ska det därför i bygglovet ställas krav på att bra utemiljöer för barn ordnas i anslutning till lokalerna. Detta eftersom att mindre barn generellt behöver större ytor för lek än äldre barn. Av den här anledningen har det därför enbart gjorts möjligt att inrymma en förskola där det bedömts möjligt att ordna bra utemiljöer i anslutning till lokalerna. Förskola medges därför inte i den södra delen av Palmcrantzskolan.

Om det blir aktuellt med en förskola på fastigheten/i lokalerna är det viktigt att det finns tillräckligt med ytor för att ordna bra utemiljöer för barnen. Kommunen har för närvarande en riktlinje om att ha minst 45 kvadratmeter lekyta per barn. Befintliga förskolor med mindre lekyta än detta har bedömts ha en snålt tilltagen tomt och det är därför viktigt att riktlinjen följs. I begreppet lekyta ingår endast ytor som är avsedda för lek och inte till exempel parkeringsplatser, infart, områden för varumottag och dylikt.

## **Rekreation och Idrott**

Inom planområdet finns friytor samt ytor för idrott för skolorna.

Planområdet ligger inom gångavstånd (6-700 meter) från Remonthagen som är ett större område för rekreation. Här finns även fotbollsplanen Tallvallen och motionsspår som går vidare mot stadionområdet samt Spikbodarna.

## **Gator och Trafik**

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

### ***Gatunät***

Trafiken till planområdet går antingen via Tegelbruksvägen, norr om planområdet eller via Montörvägen/Inspektörsvägen söder om planområdet. Den södra infarten sker via Odenskogs industriområde där gatorna är relativt breda industrigator med mindre trottoarer för gångtrafikanter. I och med att trafiken går i industriområdet blandas därför trafik härifrån till planområdet med tyngre trafik som till exempel varutransporter.

Även den del av Tegelbruksvägen som ligger norr om planområdet är relativt bred. Utformningen av vägen, med växtlighet på båda sidor, bjuder dock in till lägre hastighet. Karaktären på den västra delen av vägen, vid bostadsområdet Blomängen, är mer bostadsgata.

### ***Gång-, cykel- och mopedtrafik***

Norr om planområdet finns gång- och cykelväg mot Körfältet och vidare österut till Odenskogs handelsområde. Därifrån går det att ta sig vidare till Spikbodarnas friluftsområde alternativt Remonthagen/Erikslund. Från Odenskogs handels- och industriområde är det möjligt att ta sig vidare mot Lillsjön och därifrån vidare till Odensala och Torvalla.

Från norra delen av planområdet är det möjligt att på mindre lokalgator ta sig till gång- och cykelvägen längs med Krondikesvägen ca 200 meter väster om planområdet. Härifrån finns gång- och cykelväg norrut mot centrala Östersund och därifrån vidare till Lugnvik alternativt Frösön. Från Krondikesvägen finns även gång- och cykelväg söderut mot Odensala och vidare till Torvalla.

### ***Kollektivtrafik***

Närmaste busshållplats med god kollektivtrafik finns på Tegelbruksvägen i direkt anslutning till norra delen av planområdet samt på Inspektörsvägen ca 100 meter öster om planområdet.

### ***Parkering, varumottag, utfarter***

Enligt kommunens parkeringstal ligger planområdet i zon 3 – yttre staden. Planområdet ligger dock relativt centralt samt i närheten av befintliga bostadsområden. Möjligheterna att ta sig till området på ett trafiksäkert sätt, på gång- och cykelvägar och/eller längs mindre kvartersgator, är goda. Detta tillsammans med att kollektivtrafikförsörjningen till planområdet är god gör det motiverat att göra avsteg från parkeringstalet. Samhällsbyggnad

föreslår därför att antalet parkeringsplatser ska utgå från att planområdet ligger i zon 2.

I sammanhanget bör även nämnas att avsteg från gränsen mellan zon 2 och 3, som i övre delen går längs med Genvägen/Krondikesvägen, gjorts för att få med större arbetsplatser i till exempel Fyrvalla. Att detta gjorts innebär att det i zon 3 främst finns verksamheter vars behov av parkeringsplatser (enligt parkeringstalet) inte styrs av var de är belägna utan istället styrs av läget samt vilken typ av verksamhet det är. Exempel på sådana verksamheter är industrier samt handel med sällanköpsvaror.

Att behovet av parkeringsplatser ska utgå från att planområdet räknas till zon 2 istället för zon 3 innebär att det för kontor krävs 15 platser istället för 25 per 1000 kvm BTA och för centrumverksamhet krävs 25 platser istället för 30 platser. Övriga verksamheter planförslaget medger, till exempel industrier och skola, påverkas inte.

Att planområdet ska räknas som zon 2 innebär att för de verksamheter planförslaget medger ska följande antal parkeringsplatser ordnas per 1000 kvm BTA:

- 15 platser för kontor
- 20 platser för gymnasieskola
- 6 platser för grundskola
- 10 platser för industrier
- 10 platser för förskola
- 25 platser för övrig service (centrumverksamhet till exempel gym, restaurang, hälsocentral mm).
- 11 platser för bostäder

Idag finns det knappt 200 parkeringsplatser på fastigheten. En omvandling av planområdet enligt nuvarande planförslag kommer att ställa krav på fler parkeringsplatser. Planförslaget medger olika typer av verksamheter inom samma del av planområdet. Det är därför inte möjligt att peka ut det exakta behovet av parkeringsplatser som planförslaget genererar. Bilplatsbehovet kan även skilja sig väsentligt mellan olika objekt beroende på läget och verksamhetens art. Exakt antal parkeringsplatser ska därför bestämmas i bygglovskedet.

Om det etableras verksamheter med stora behov av parkeringsplatser kommer planområdets parkeringsbehov inte kunna lösas på markplan. I så fall kan deras parkeringsbehov tillgodoses genom att det finns en byggrätt för ett parkeringshus i den södra delen av planområdet, se vidare i rubriken *Planförslaget* (underrubriken *Parkering*) tidigare i planbeskrivningen.

Beroende på var nya verksamheter och entréer till dessa hamnar kan även ett behov av att ordna nya handikapplatser eller ordna handikapplatser på befintliga parkeringar uppstå. Enligt kommunens parkeringstal ska det finnas minst en handikapplats per påbörjat 30-tal parkeringsplatser. Handikapplats/er ska finnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri.

Inom respektive fastighet ska cykelparkering ordnas i enlighet med kommunens parkeringstal. För de verksamheter som planförslaget medger gäller följande per 1000 kvm BTA:

- Nio platser för anställda och två för besökande för kontor
- 60-80 platser per 100 elever för gymnasieskola
- 40-70 platser per 100 elever för grundskola
- 6 platser per 1000 kvm BTA för industrier
- 5 platser för anställda och 15 för besökande för övrig service (centrumverksamhet till exempel gym, restaurang, hälsocentral mm)
- 28 platser för bostäder

Behovet av parkeringsplatser för cykel och för bilar kan dock skilja väsentligt beroende på till exempel verksamhetens art. Exakt behov av antal platser bestäms därför i bygglovskedet.

Befintliga utfarter ska nyttjas, utfart från verksamheter i norra delen av planområdet ska ske mot Tegelbruksvägen och från verksamheter i södra delen av planområdet ska ske mot Inspektörsvägen/Montörvägen. För trafik till Regnbågens förskola ska befintlig utfart mot Stabsvägen nyttjas.

Varumottagning ska ske på respektive fastighet.

## Hälsa och Säkerhet

### *Skyddsrum*

Skyddsrum finns idag på Palmcrantzskolan. Skyddsrumsbesked ska sökas hos Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap vid om- eller tillbyggnad där det finns skyddsrum.

### *Räddningstjänst*

Området klassas som Grupp-1 bebyggelse, det vill säga rekommenderad insatstid ska normalt vara under 10 minuter. Till gruppen hör bland annat koncentrerad centrumbebyggelse med bostäder, butiker, varuhus, kontor, samlingslokaler, industriområden, hotell mm. Planområdet ligger inom område som klarar en insatstid på mindre än 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats.

Eventuellt behov av, samt placering av, nya brandposter inom området får utredas i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund och Vatten Östersund i bygglovskedet.

Inom planområdet kan det bli aktuellt med hantering av brandfarliga och explosiva varor, till exempel gasolanläggningar för restauranger. Hantering av brandfarliga och explosiva varor behandlas i Lagen om brandfarliga och explosiva varor (2010:1 011). I föreskriften MSBFS 2010:4 anges vilka brandfarliga och explosiva varor som omfattas av lagstiftningen. Tillstånd

för brandfarliga och explosiva varor hanteras av Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Planförslaget medger att byggnad kan placeras närmare än 8 meter från befintlig byggnad samt närmare än 4 meter från befintlig eller möjlig framtida fastighetsgräns. Om detta blir aktuellt ställs högre på brandklassning. Samråd ska i så fall ske med Räddningstjänsten i samband med bygglovprövningen.

Beroende på vilka verksamheter som etableras inom planområdet kan krav på högre brandklassning än i nuvarande byggnad ställas. Detta gäller framför allt verksamheter som ryms inom beteckningarna J<sub>1</sub> eller S<sub>1</sub> dvs. småindustrier, handel med tyngre skrymmande varor, bilservice samt lokaler för gymnasium och vuxenutbildning med yrkesförberedande inriktning, läs vidare i rubriken Planförslaget (och underrubriken J<sub>1</sub>S<sub>1</sub> och YC<sub>1</sub>J<sub>1</sub>S<sub>1</sub>...)

### *Farligt gods*

Planområdet ligger inte i närheten av någon transportled för farligt gods.

### *Radonförekomst*

Eventuella nya byggnader ska uppföras med radonsäker konstruktion. Varje fastighetsägare ska själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

### *Störningar*

Planförslaget medger att olika typer av verksamheter, som är olika störningskänsliga, kan placeras intill varandra i samma byggnadskropp. De verksamheter som kan förväntas orsaka vissa störningar i form av till exempel buller, lukt med mera är de som kan förväntas etablera sig inom den södra delen av planområdet. Inom detta område medger planen småindustri och bilservice, dock ej försäljning av drivmedel, med högsta skyddsavstånd 50 meter, handel med tyngre skrymmande varor samt lokaler för vuxenutbildning och gymnasieskola. Dessa verksamheter kan hamna intill t.ex. skola och kontor som är mer störningskänsliga verksamheter, men verksamheterna bedöms inte komma i konflikt med varandra. Industrier med högre skyddsavstånd än 50 meter bedöms dock komma i konflikt med övriga verksamheter som medges inom planområdet.

Även om detaljplanen reglerar vilken typ av industrier som tillåts, dvs. med högsta skyddsavstånd 50 meter, finns frågor som behöver beaktas i bygglovskedet för att minimera eventuella störningar.

I bygglovskedet ska det till exempel säkerställas att ventilationen från verksamheter inom med J<sub>1</sub>S<sub>1</sub> samt YC<sub>1</sub>J<sub>1</sub>S<sub>1</sub> markerat område inte är beroende av/sammankopplad med ventilationen från intilliggande verksamheter, dvs. från verksamheter inom med D<sub>1</sub>C<sub>1</sub>S samt C<sub>1</sub>S<sub>2</sub>-markerat område. På så sätt kan eventuella luktstörningar minimeras. I bygglovskedet är det även viktigt att säkerställa att verksamheter inom angivna områden inte är beroende av utrymning över varandra. Detta gäller inte för

verksamheter som ingrips inom begreppet YC<sub>1</sub> (idrottsanläggning och centuverksamhet).

För verksamheter som ryms under begreppet småindustri inklusive fordonsservice, handel med tyngre skrymmande varor samt lokaler för vuxenutbildning för yrkesförberedande utbildning (J<sub>1</sub>S<sub>1</sub>) kan det bli aktuellt att vidta bullersänkande åtgärder i befintliga lokaler mot intilliggande verksamheter. Behovet av detta ska bestämmas i bygglovskedet. Samråd ska ske med Jämtlands Räddningstjänstförbund och Samhällsbyggnad/Miljö Hälsa på Östersunds kommun i bygglovprövningen.

För verksamheterna inom planområdet skall Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller, SNV Råd och riktlinjer 1978:5, följas. Riktlinjerna gäller bland annat fläktar, skorstenar, panncentraler och kompressorer. En planbestämmelse reglerar att verksamheterna inte får medföra påtagliga störningar för angränsande verksamheter i form av lukt, buller, vibrationer eller ljus har lagts in.

Ansökningar om alkoholtillstånd (för till exempel en restaurang inom planområdet) behandlas enligt alkohollagen. Enligt 8 kap 17§ alkohollagen får serveringstillstånd vägras även om övriga krav i lagen är uppfyllda om alkoholserving på grund av serveringsställets belägenhet eller av andra skäl kan befaras medföra olägenheter i fråga om ordning och nykterhet eller särskild risk för människors hälsa. En anledning att avslå en ansökan är till exempel närhet till skolmiljöer (dvs. Körfältsskolan och Regnbågens förskola som kommer att vara kvar). Slutlig lämplighetsbedömning görs av Socialnämnden i samband med ansökan om alkoholtillstånd.

### *Trygghet*

Det är möjligt att ta sig till respektive från planområdet med olika färdmedel på belysta vägar respektive gång- och cykelvägar. Detta kan bidra till en ökad trygghetskänsla.

Cyklister som kommer söderifrån genom Odenskogs industriområde tvingas sista biten dela körbana med tyngre trafik till industrierna. På delar av Montörvägen är det även otydligt vilka ytor som avses för gångtrafik respektive biltrafik. Dessa faktorer kan bidra till en känsla av otrygghet. Växtligheten vid busshållplatserna i närheten av planområdet gör att överblickbarheten ifrån dessa är mindre bra. Även detta kan bidra till en känsla av otrygghet.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten, avlopp och dagvatten*

Befintliga byggnader är anslutna till kommunala VA-, spillvatten och dagvattenledningar. Eventuellt nytillkommande byggnader ska anslutas till de kommunala ledningarna.

På fastigheten finns VA-, spillvatten och dagvattenledningar i östra delen av planområdet parallellt med Stabsgränd. Ledningarna går sedan dels ut i Inspektörsvägen och dels norr om befintlig parkering i västlig riktning mot

Hyggesvägen. Ledningarna har säkerställts med ett u-område. På två ställen går ledningarna genom befintliga byggnader. På dessa platser finns en bestämmelse om att *”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Överbyggnad utföres så att ledning blir tillgänglig för underhåll”*.

### ***Snöupplag***

Idag används delar av tomten och/eller intilliggande parkområde som snöupplag. Detta ska vara möjligt även efter genomförandet av detaljplanen. Inom respektive användning finns därför så kallad prickmark (där det råder byggförbud). Dessa ytor kommer att kunna användas som snöupplag. Om det blir aktuellt med att stycka av fastigheten i fler fastigheter ska det gå att ordna gemensamma ytor för snöupplag för flera fastigheter.

### ***Värme och kyla***

Befintliga byggnader är anslutna till fjärrvärmenätet. Planförslaget innebär främst att befintliga byggnader ges en annan användning och inga större tillbyggnader kan därmed förväntas till följd av planförslaget. Om ytterligare byggnader ändå tillkommer och ska anslutas till fjärrvärmenätet beror möjligheten till anslutning på byggnadernas energiförbrukning.

Befintliga fjärrvärmeledningar säkerställs med ett u-område.

Inom planområdet finns en fjärrvärmecentral. Enligt uppgift används den inte i vanliga fall utan fungerar endast som en reservcentral.

### ***El och tele***

Inom planområdet finns en transformatorstation, som ägs av Östersunds kommun. Nätstationen är enligt gällande detaljplan placerad på prickmark. Planförslaget ger en byggrätt vid transformatorstationen.

El- och teledningar finns fram till befintliga byggnader. Elledningar finns även i den södra delen av planområdet på en sträcka mellan Hyggesvägen och Montörvägen. El- och teledningar säkerställs med u-område.

Jämtkraft AB har fiberavlämning i källaren på Palmcrantzskolan. Tillgången till detta föreslås lösas via avtalsservitut. Ansvar för att ansöka om och bekosta inskrivningen av rättigheten ligger på Jämtkraft AB.

### ***Avfall***

På Gräfsåsen, fågelvägen ca 4-5 km norr om planområdet, finns återvinningscentral för företag. För sopor till förbränning och matavfall är företag skyldiga att ha ett abonnemang hos Renhållningen (om de inte hyr lokal och fastighetsägaren har ett abonnemang). Hämtning av detta ska ske inom planområdet.

Om det blir aktuellt med avstyckningar från fastigheten Väghyveln 9 kan det även bli aktuellt med gemensamhetsanläggning/ar för avfall. Detta för att underlätta hämtningen av avfallet. Lämpliga lägen för hämtning av avfall skall studeras närmare i samband med bygglovsprövningen. Om det blir





## Fastighetsrättsliga frågor

### *Ledningar*

Rätten till allmänna ledningar (inom plankartan markerat u-område) ska säkras genom ledningsrätt. Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om samt bekosta eventuella ledningsrätter.

### *Fastighetsrättsliga frågor som berör nuvarande Väghyveln 9*

Planförslaget medger att fastigheten kan få en utökad användning. Andra verksamheter kan därför förväntas komma in i Palmcrantzskolans nuvarande lokaler och det kan därför även bli aktuellt med avstyckningar från fastigheten Väghyveln 9.

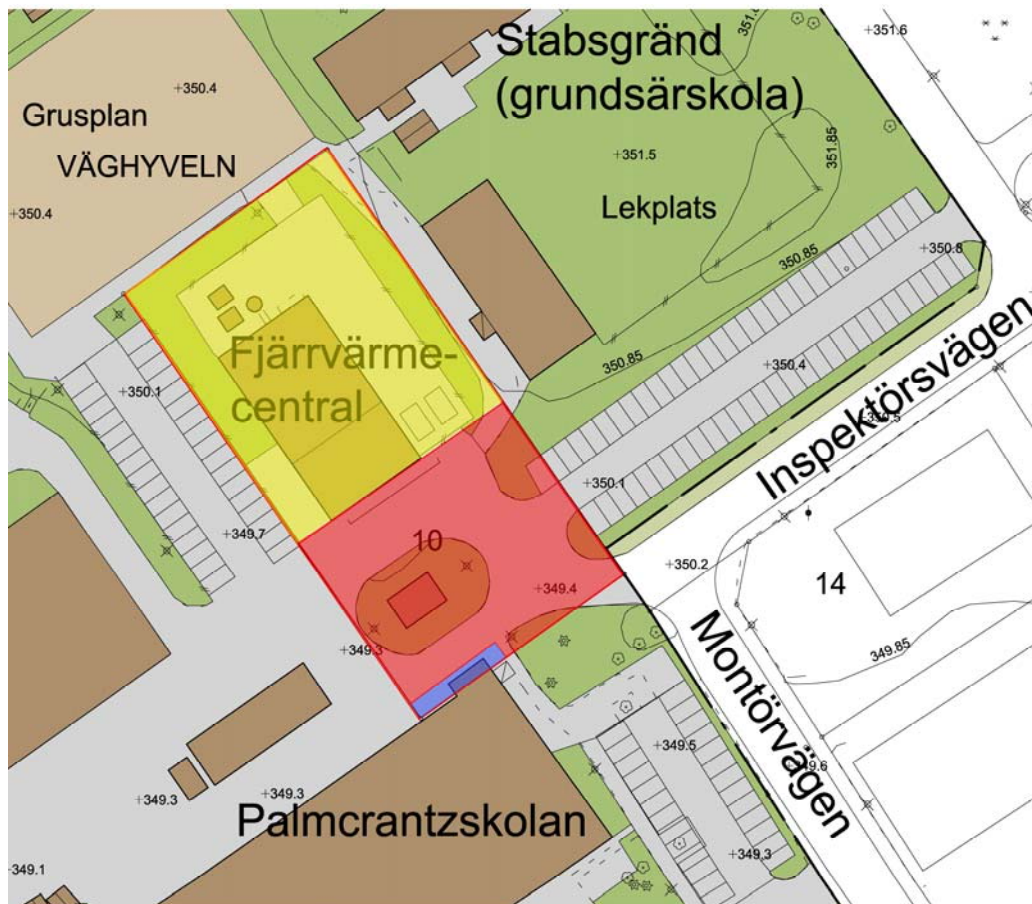
Vid avstyckning av fastigheten kan servitut behöva anordnas för att skapa in-/utfart till de nya fastigheterna.

För tillkommande verksamheter på fastigheten kan det även bli aktuellt att ordna gemensamhetsanläggning/ar för parkeringar antingen på befintliga parkeringar eller på nya parkeringsplatser på fastigheten. Planen medger även en byggrätt för ett parkeringshus, även för detta kan det bli aktuellt med en gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning för parkeringshuset ska även kunna betjäna fastigheter utanför planområdet. Det kan även bli aktuellt med en eller flera gemensamhetsanläggningar för avfallshantering. Den slutgiltiga omfattningen av eventuella gemensamhetsanläggningar, ingående delägare mm bestäms vid lantmäteriförrättningen.

Ansvaret för att ansöka om avstyckning av nuvarande del av fastigheten Väghyveln 9, bildande av gemensamhetsanläggning/ar och servitut (för väg, avfall respektive parkering) lantmäteriförrättningarna ligger på Mark- och exploatering/Östersunds kommun. Kostnaden fördelas i förrättningen.

### *Fastighetsrättsliga frågor som berör nuvarande Väghyveln 9 och 10*

En mindre del av Palmcrantzskolan (ca 13 kvm) ligger idag på fastigheten Väghyveln 10 (som är planlagd för panncentral). Planförslaget föreslår att den delen av byggnaden regleras över till Väghyveln 9 eller eventuellt avstyckad fastighet från den samma, se figur 8. I samband med lantmäteriförrättningen kommer ersättning att utgå till fastighetsägaren till nuvarande Väghyveln 10. Ersättningssumman regleras i förrättningen. Ansvaret för att ansöka om samt bekosta lantmäteriförrättningar ligger på Östersunds kommun/Mark- och exploatering.



Figur 8. Karta över område som föreslås regleras över från fastigheten Väghyveln 10 till Väghyveln 9 (ljusblått). Rödmarkerat område redovisar del av fastigheten Väghyveln 10 som det under samrådet utreds om det ska överföras till fastigheten Väghyveln 9. Resterande del av fastigheten Väghyveln 10 är markerad med gult.

Fastigheten Väghyveln 9 har idag infart över fastigheten Väghyveln 10. För det berörda området har inget servitut eller gemensamhetsanläggning för väg bildats. I samband med genomförandet av detaljplanen ska därför en gemensamhetsanläggning för väg bildas. Ingående fastigheter föreslås bli Väghyveln 10, Väghyveln 9 samt eventuellt avstyckade fastigheter från Väghyveln 9. Den slutgiltiga omfattningen av gemensamhetsanläggningen, ingående delägare mm bestäms vid lantmäteriförrättningen. Ansvar för att ansöka om lantmäteriförrättning ligger på Mark- och exploatering/Östersunds kommun. Kostnaden fördelas i förrättningen.



Figur 9. Karta över område där fastigheten Väghyveln 9 har infart över fastigheten Väghyveln 10 (rödskratterat område) men där inget servitut eller gemensamhetsanläggning för väg har bildats. För området föreslås att gemensamhetsanläggning för väg bildas.

#### ***Konsekvenser för befintliga fastigheter utanför planområdet***

##### ***Diligensen 1, 10, 14 samt Väghyveln 8 och 10***

Planförslaget innebär att andra verksamheter än gymnasieskola kan hamna intill fastigheterna, se vidare rubriken Planförslaget (tidigare i planbeskrivningen) samt plan- och illustrationskartan.

Planförslaget skapar ett behov av fler parkeringsplatser, majoriteten av dessa kan förväntas hamna på andra sidan Montörvägen från fastigheten Diligensen 1. Planförslaget kan därför förväntas innebära något mer trafik förbi fastigheterna.

##### ***Gärdsmygen 1,2,3 och 4, Tvåbladet 12 och 13, Knäroten 1, 7, 8, 9, 10 och 11, Talgoxen 1 och 21, Stjärntmesen 1,2,3,4 och 5, Blåmesen 4 och 5, Kärrmesen 4 och 5, Lappmesen 12 och 13, Svartmesen 4 och 5 samt Tofsmesen 5***

Planförslaget innebär att andra verksamheter än gymnasieskola kan hamna intill fastigheterna, se vidare rubriken Planförslaget (tidigare i planbeskrivningen) samt plan- och illustrationskartan.

Planförslaget skapar ett behov av fler parkeringsplatser och därmed något mer trafik till planområdet. Planförslaget är utformat så att majoriteten av de nya parkeringsplatserna kommer att hamna i södra delen av planområdet. Trafiken förbi fastigheterna utmed Tegelbruksvägen och Hyggesvägen kan därmed inte förväntas öka nämnvärt.

Möjligheterna att gå mellan Hyggesvägen och gång- och cykelvägen norr om skolområdet söder om fastigheterna Gärdsmygen 1-4 påverkas inte av planförslaget, se vidare illustrationskartan.

#### *Väghyveln 5 samt Körfältet 1*

Fastigheter angränsar till Körfältsskolan och Regnbågens förskola. För skolorna finns inga andra kända planer än att de ska användas som skola respektive förskola. Planförslaget innebär dock på sikt att andra verksamheter kan hamna i lokalerna och därmed intill fastigheterna, se vidare rubriken Planförslaget (tidigare i planbeskrivningen) samt plan- och illustrationskartan.

Planförslaget kan förväntas en ökning av trafiken på Inspektörsvägen förbi fastigheterna. Ökningen bedöms bli marginell. Trafiken på Tegelbruksvägen samt Stabsgränd bedöms inte påverkas nämnvärt.

#### *Körfältet 1,2,3,7,9 och 10, Batteriet 1,2,3 och 4, Väghyveln 5 och 6, Tossen 1, Krutvakten 3 och 4 samt Hovslagaren 1 och 2*

Fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet. De har även ett servitut, som belastar fastigheten Väghyveln 10, att nyttja befintlig fjärrvärmecentral inom planområdet samt dra ledningar till den samma. Servitutet gäller även om den befintliga fjärrvärmecentralen inte används. Även om planförslaget innebär att en del av fastigheten Väghyveln 10 regleras över till fastigheten Väghyveln 9 påverkar det inte fastigheternas möjlighet att nyttja befintligt fjärrvärmenät. Möjligheterna att nyttja befintlig fjärrvärmecentral, förutsatt att den tas i bruk, påverkas heller inte.

### **Ekonomiska frågor**

Kostnaderna för lantmäteriförrättningar till följd av planförslaget fördelas i förrättningen.

Kostnader för eventuell undanflyttning av ledningar och kablar belastar exploitören/respektive fastighetsägare.

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar själva de åtgärder som krävs inom kvartersmark t.ex. geoteknisk- och radonundersökning, markplanering.

Vid bygglovprövning kommer inte planavgift att tas ut. Bygglovavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa.

Planen medger att parkering till samtliga verksamheter kan lösas inom planområdet men beroende på vilka verksamheter som etableras kan det bli nödvändigt att bygga ett parkeringsgarage. Garaget är tänkt att uppföras som en gemensamhetsanläggning. Kostnaderna för uppförandet av garage bekostas av delägarna i gemensamhetsanläggningen.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Johan Persson på Miljö & Hälsa har hjälpt till i frågor kring störningar från tillkommande verksamheter. Elenor Edblad och Gustav Hector på Trafik, park och Lantmäteri har hjälpt till med genomförandedelen av planbeskrivningen. Jan Asplund på Trafik, park och Lantmäteri har hjälpt till i frågor angående trafik.

Östersund den 28 april 2014

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

David Engström  
Planarkitekt

Malin Runberg  
Teknisk förvaltning, Mark- och exploatering