

# Välkommen på utställning av Sandviken fördjupad översiktsplan!

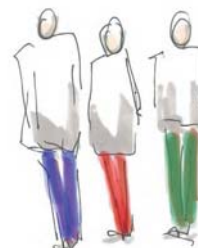
Här kan du se en utställning om förslaget och vart det befinner sig i processen.

Du kan också ställa frågor om förslaget för att förstå det bättre och för att ta ställning till om du vill lämna synpunkter på något.



Frågor tjänstemännen kan svara på:

Förklara förslagets utformning, vilka ändringar som är gjorda efter samrådet och utgångspunkterna i förslaget.



Frågor du kan prata med våra förtroendevalda om:

Utvecklingen av området och dina synpunkter.

# Plansystemet, hur hänger allt samman?



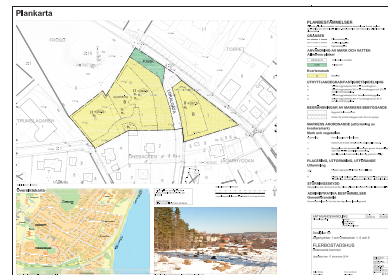
**Östersund 2040**  
Översiktsplan anger utvecklingen för hela kommunen



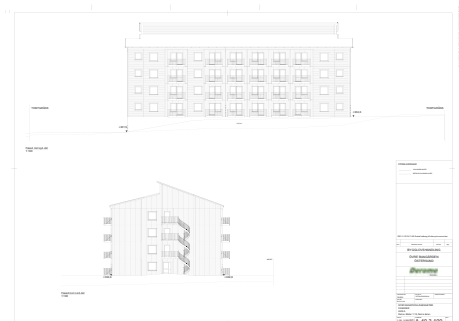
**Sandviken**  
Fördjupad översiktsplan, ett större område under utveckling



**Detaljplan**  
-anger rätt att bygga i ett mindre område, några kvarter



**Bygglov, startbesked**  
-får den som vill bygga enligt detaljplanen



# Frågor som hanteras i olika skeden

## Förslaget, fördjupad översiktsplan

### Förslaget ger riktlinjer för:

Strukturen - inom vilka områden som kan byggas och vilka områden som ska vara obebyggda.

Vilka platser som är lämpliga för service av olika slag.

Bästa lägen för flerbostadshus respektive enbostadshus.

Lägen för parker och grönområden.

Gator och vägar - hur området knyts samman.

Hur dagvattenhanteringen kan samordnas inom området

Utbyggnadsordning

Max antal våningar bebyggelse i området.

Behov av fortsatt utredning

En vägledning för kommande planeringsskeden.

## Detaljplan

### I detaljplanen går det att bestämma:

Om det ska vara allmän plats eller kvartersmark.

Vilken användning det får vara, bostäder, kontor, skola, gata, park eller natur.

Vart och hur mycket du får bygga inom en fastighet.

Bestämmelser om utformning t ex byggnadshöjd, färgskala husfasader, material eller takvinkel.

Eventuell höjdsättning av marken.

### Exempel på frågor som reds ut i detaljplanen:

Rättigheter, t ex samfällda vägar eller ledningsrätter.

Genomförande, utbyggnad av vatten och avlopp etc.

Ersättning om mark planläggs som allmän plats t ex gata eller park.

Hänsyn till enskilda objekt t ex fornlämningar.

Säkerställa att utformningen inte ska orsaka bullerproblem eller påverka vattenkvaliteten negativt.

## Bygglov och startbesked

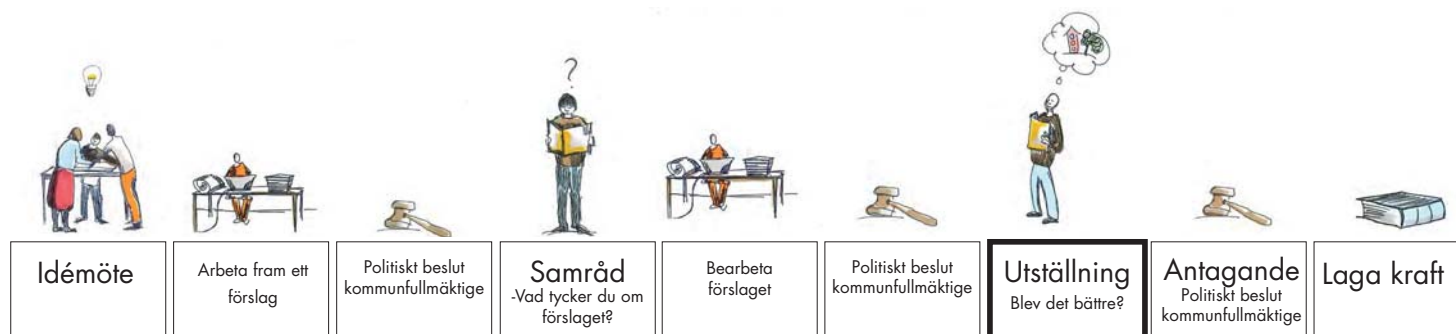
Bygglov och startbesked kan du få om det du vill bygga följer bestämmelserna i detaljplanen. Exempelvis hushöjd, byggnadsstorlek etc.

I bygglovet prövar kommunen även om byggnaden är lämplig för sitt ändamål t ex om den har en god form-, färg- och materialverkan och om den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

För att få startbesked ska du ha visat att även tekniska krav är uppfyllda och det ska finnas en fastställd kontrollplan.

När kommunen har beviljat bygglov och startbesked kan du börja bygga.

# Översiktsplaneprocessen, vart befinner vi oss?



2015, insamling av kunskap och idéer om området

2018, redovisning av ändringarna efter samråd och möjlighet att ge synpunkter på ändringarna.

2016, samråd med utskick av ett för insamling av synpunkter.

2019, Kommunfullmäktige kan anta förslaget med justeringar efter utställningen. Efter antagande vinner översiktsplanen laga kraft och planen börja gälla som underlag för detaljplaner och andra beslut.



# Vad händer om översiktsplanen antas?

## OBS!

Översiktsplanen innebär i sig inte att det går att börja bygga eller ändra markanvändningen.

Hela detaljplaneprocessen tar minst ett år. Det behöver göras flera detaljplaner inom området.

## Detaljplaneprocessen kan börja

När översiktsplanen vunnit laga kraft kan detaljplaneringen börja för mindre etapper av området.

I en detaljplan utreds delområden mer ingående.

Bindande bestämmelser om hur man får bygga tas fram i detaljplaneprocessen med den fördjupade översiktsplanen som stöd.

I detaljplanen reder kommunen också ut markägares rättigheter och hur detaljplanen kan genomföras.

Detaljplanen ska skickas ut för synpunkter 1-2 gånger innan den kan antas.

Den som är sakägare, t.ex. grannar eller markägare, har rätt att lämna synpunkter på detaljplanen. Om den som är sakägare inte har fått sina synpunkter tillgodosedda kan den överklaga den antagna detaljplanen, den prövas då i domstol.



Steg i detaljplaneprocessen.

# Handlingarna

## Utställningshandlingar

Sandviken fördjupad översiktsplan utställning

Samrådsredogörelse Sandviken fördjupad översiktsplan

Konsekvensbeskrivning Sandviken fördjupad översiktsplan

## Utredningar

Dagvattenutredning - fördjupad översiktsplan Sandviken Östersund 2018-10-12

Trafikanalys: Utbyggnad av bostäder i Frösö Park och Söder om Vallsundsbron 2018-03-25

Geoteknik Sandviken, 2018-03-16

Hydrogeologisk karta Sandviken, 2018-03-16





# Vilka synpunkter kom in under samrådet?

## Allmänna synpunkter på förslaget:

Att förslaget inte är utformat efter boende och befintlig bebyggelse.

Hur förslaget påverkar trafiksituationen in mot Östersund.

Synpunkter på huvudgatans västliga anslutning till väg 592 och att huvudgatan går nära Böle Byskola och bildar en barriär i skogsområdet.

Att Sandvikens camping ska bevaras med camping och festplats.

Att det finns förslag på bebyggelse i skog som Böle Byskola använder.

Det fanns oro för hur fler människor i rörelse i området ska påverka möjligheten att använda skogen för rekreation och jakt.

Synpunkter på föreslagen bebyggelse på åkermark invid Böle Byskola och föreslagen stadsdelspark.

Synpunkter på föreslagen etappindelning och eventuella konsekvenser om inte alla etapper byggs ut eller konsekvenser innan full utbyggnad.

Förslag fanns att koncentrera bebyggelsen till etapp 1 vid Sandviken.

Att det finns fornlämningar i området som kommunen behöver ta hänsyn till.

Att det kan bli problem med buller.

Att det är ett bra förslag.

## Det fanns frågor om:

Vad olika parkområden kan innebära.

Hur dagvattenhanteringen ska fungera.

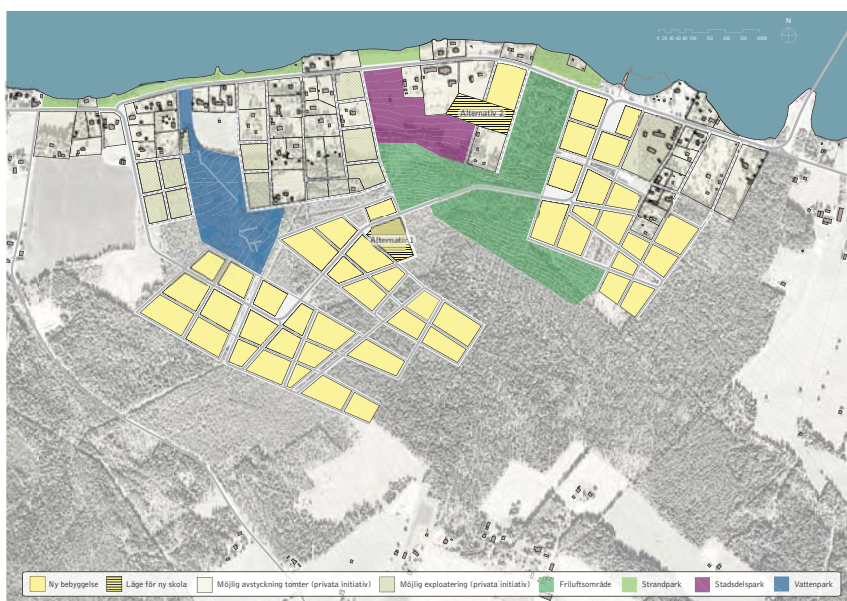
Geotekniska förhållanden, om det finns risk för ras och skred.

Vad kan planläggningen innebära för enskilda fastigheter.

Vad innebär olika användningar som planen beskriver.

Hur planprocessen fungerar och hur kommunen arbetar.

Vad som gäller vid planläggning av privat mark och avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.



Kartan visar samrådsversionen av förslaget.

# Hur har kommunen tagit ställning till synpunkterna?

Kommunen har sorterat alla synpunkter och besvarat dem i en samrådsredogörelse.

Synpunkterna har lett till:

- Förtydliganden i förslaget och i samrådsredogörelsen
- Nya utredningar, trafik, dagvatten, geoteknik och hydrogeologi
- Nya ställningstaganden
- Både större och mindre ändringar i förslagets utformning





## Dilemma synpunkter

Många av synpunkterna som kom in under samrådet ligger utanför den fördjupade översiktsplanens uppdrag, de berör ställningstaganden som redan har samråtts och beslutats genom Östersund 2040.

Utformningen av området ska ge förutsättningar till både bostäder och service. Befolkningsunderlaget är avgörande för att ökad service t.ex. utbyggnad av kollektivtrafik, kommunal service ska bli möjlig.

Alla frågor kan inte lösas eller besvaras i en fördjupad översiktsplan. Utrymme för noggrannare platsanpassningar behöver finnas närmare ett genomförande, när det är dags för detaljplanering.

Planeringen ska ge förutsättningar till en god boendemiljö både för människor som bor i området idag och de människor som flyttar in om planen genomförs.

Nya riktlinjer gäller för den fördjupade översiktsplanen jämfört med vad som gällde när delar av området detaljplanerades 2007. Den fördjupade översiktsplanen är utformad efter riktlinjerna i Östersund 2040 som antogs 2014.

En växande stad ökar bebyggelsestrycket i den stadsnära landsbygden. För att kunna tillgodose behovet av bostäder utan att ta onödig mark i anspråk behöver ny bebyggelse hållas samman.

# Bärande delar i förslaget som är kvar

Området är i Östersund 2040 utpekade som område för en ny stadsdel. I Östersund 2040 finns riktlinjer för stadsbebyggelse. Förslaget innebär en expansion av stadsbebyggelse och de riktlinjer som har bedömts vara aktuella för området är: skapa en effektiv struktur, blanda staden, erbjuda en mångfald av boendetyper, bygga energisnålt och hållbart och utveckla stadens attraktivitet.



Bärande delar i förslaget för att möjliggöra målsättningarna för området enligt Östersund 2040 har bedömts vara:

## Bebyggelsens omfattning och täthet

Att tillräckligt befolkningsunderlag kan rymmas för kollektivtrafik, kommunal service och eventuell kommersiell verksamhet.

## Bebyggelsens placering

Att bebyggelsen hänger ihop med den befintliga bebyggelsestrukturen och inte blir en isolerad bebyggelse uppe på Böleberget, bedöms vara viktigt för att området ska bli del av befintlig struktur där service kan integreras. Området vid Sandvikens camping bedöms ha en central betydelse för att koppla området till befintlig struktur längs väg 592.

## Samordnad dagvattenhantering

En sammanhängande dagvattenhantering i området med rening och fördröjning, är viktig för att inte påverka vattenkvaliteten i Storsjön.

## Närhet till gröna miljöer

Närhet till natur och grönområden gör att boende i området inte behöver vara transportberoende för att ta sig ut till rekreation skog och parker. Grönområden bidrar också till en god boendemiljö.

## Blandad bebyggelse

En blandad bebyggelse, service och närhet till olika typer av gröna miljöer bedöms vara viktig för den sociala miljön i området. Det bedöms ge förutsättningar till olika sociala grupper att bo inom området och det går att hitta en bostad som passar oavsett ålder. Det bedöms bidra till upplevelsen av en trygg miljö där det rör sig människor både dagtid och kvällstid.

## Riktlinjer för utformning bebyggelse

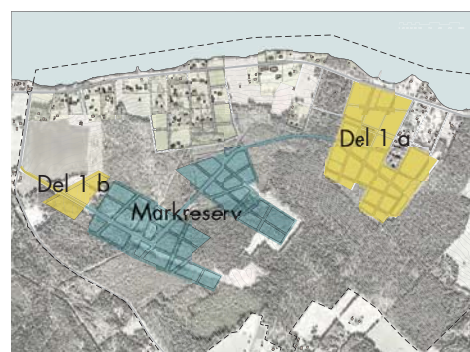
Riktlinjer för utformning av bebyggelsen inom området ska långsiktigt bidra till en god bebyggd miljö.

# Vad är nytt i förslaget?



1. Markreserv till efter 2040
2. Utökning bebyggelse
3. Skola och idrottshall, nytt läge
4. Park har fått en mer central placering i förslaget
5. Sandvikens camping är inkluderad i förslaget
6. Förskola har fått nytt läge
7. Vägdragningar har anpassats till terrängen
8. Kombinerad skog och skolgård
9. Områdespark ersätter stadsdelspark, mindre yta
10. Odling och aktivitetsyta, ingen bebyggelse på åkermark
11. Ny dragning av huvudgata mot Rastenvägen
12. Utanför markreserv, kan bebyggas före 2040
13. Justerad markanvändning för att följa detaljplan F146

Den lilla kartan till höger visar vad de olika områdena kallas i förslaget. Gult område kan bli aktuellt före 2040 och blått område efter 2040.





# Vad är nytt i förslaget?

## Huvudsakliga ändringar

De största ändringarna i förslaget är att de västra etapperna bedöms bli aktuella först efter 2040, omfattningen av dessa ska bedömas när de är aktuella.

Huvudgatan har fått en ny dragning i väster.

Sandvikens camping ingår i föreslagna ny bebyggelse.

Ingen ny bebyggelse på åkermarken invid Böle Byskola.

## Nytt namn

Översiktsplanen har fått ett nytt namn som ett resultat av namntävlingen, det nya namnet för området blir Sandviken.

## Ny etappindelning

De föreslagna bebyggelseområdena utanför del 1 a kring Sandviken camping kallas nu markreserv och bedöms ligga efter 2040.

## Del 1 a oberoende av markreserv

Bebyggelseområdet kring Sandvikens camping kallat del 1 a, ska kunna fungera som ett fristående bebyggelseområde oberoende av markreservområdet avseende skola, förskola, äldreboende, plats för kommersiell service och kollektivtrafik.

## Sandviken camping är inkluderad

Sandvikens camping, som har fått ny fastighetsägare sedan samrådet, ingår nu i bebyggelseetappen i del 1a. Det innebär att två nya kvarter har lagts till i förslaget.

## Huvudgatan ansluter till Rastenvägen

Huvudgatans dragning är ändrad så att den nu ansluter till Rastenvägen för att minska påverkan på befintlig bebyggelse.

## Övergripande dagvattenantering utredd

En översiktlig struktur för dagvattenhantering är inarbetad i förslaget grundad på en översiktlig dagvattenutredning för del 1a. Principer för dagvattenhantering inom olika delar av området är framtagna genom dagvattenutredningen.

## Ingen bebyggelse på åkermark

Åkermarken runt Böle byskola lämnas obebyggd och en områdespark vid vattnet i i nuvarande campingområde har ersatt delar av stadsdelsparkens funktion. En mindre del av markområdet kan dock behövas för aktivitetsyta för bollspel eller annan spontanidrott då bedömningen är att behovet inte kan lösas inom Sandvikenområdet. Området runt Böle byskola är det enda i relativ närhet till den föreslagna bebyggelsen som har tillräckligt stor flack öppen yta för att vara lämpligt för den typen av aktiviteter. Odlingslotter bedöms också vara lämpliga i del av området. Avgränsning av dessa användningar ska ske om och när behov uppstår och utredas i en detaljplaneprocess.

## Mindre justeringar och ändringar:

### Minskad andel ensidig exploatering

Justeringar har gjorts av bebyggelsestrukturen inom Sandvikenområdet för att minska andelen ensidig exploatering och utnyttja marken bättre. Det innebär en liten utökning av området för bebyggelse i det östra och norra delen av området, där villor föreslås.

### Justering av väg och kvartersutformning

Ändringar är gjorda i väg och kvartersutformning för att möjliggöra flackare vägdragningar.

### Ny placering bostadsnära park

Den bostadsnära parken har fått ny placering och ligger nu centralt placerad inom del 1a.

### Strandnära strövområde i stället för strandpark

Justeringar har gjorts av de områden som i samrådsförslaget var utpekade för strandpark. Områdena kallas nu strandnära strövområde och de följer gränserna för de områden som i gällande detaljplan Böle F146, är utpekade som naturmark.

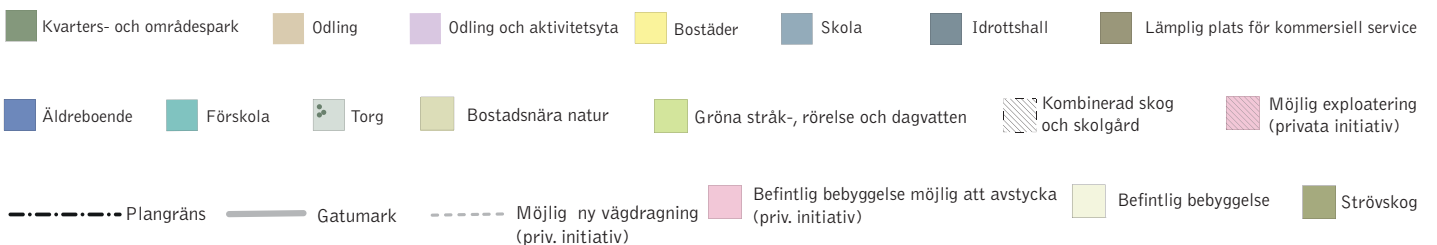
# Utställningsförslag markanvändningskarta

All mark inom området ingår i översiktsplanen

Markanvändningskartan nedan visar den framtida markanvändningen i hela planområdet. Det betyder att även befintlig bebyggelse och skog är med i förslaget. Förändringar i markanvändningen kan ske först genom en ny detaljplan, översiktsplanen är vägledande för detaljplaneringen och inte juridiskt bindande. De finns förslag på två nya framtida bebyggelseområden i planen; del 1a och del 1b. Det finns också ett område som kallas markreserv som kan bli aktuell för bebyggelse efter 2040.



## MARKANVÄNDNING



# Förslagets innehåll

## Bebyggelseområden

### Del 1a - området kring campingen

Det största nya bebyggelseområdet kallas del 1a och ligger den östra delen av planområdet kring Sandvikens camping. Området kan rymma ca 800 bostäder och service så som skola, förskola, äldreboende och någon typ av kommersiell service. Här finns också plats för parker och närhet till skog.

### Markreserv efter 2040

De områden som kallas för markreserv kan bli aktuella efter 2040. Blir markreserven aktuell behöver kommunen ta ställning till lämpligheten att fortsätta med planläggning av markreserven utifrån den utveckling som har skett i kommunen.

### Område del 1b - nära Rastenvägen

Undantag från markreserven är, förutom del 1a, de områden som är utpekade för frivillig förtätning och exploatering, ett område inom fastigheten Knytta 1.7, nära Rastenvägen. Motivet till att området är undantaget från markreserven har att göra med att fastighetsägarna har avvaktat arbetet med den fördjupade översiktsplanen för att se om tidigare pågående detaljplanering kan samordnas med strukturen i den fördjupade översiktsplanen. Möjlig utformning ska utredas vidare i en detaljplaneprocess. Område ska kunna ansluta till huvudgatan på ett bra sätt och inte förhindra en sammanhängande struktur i området efter 2040.

### Frivillig förtätning och exploatering

Inom den befintliga bebyggelsen finns det möjlighet för enskilda fastighetsägare att ansöka om detaljplaneändring genom planbesked. Förslaget gör ett generellt ställningstagande, att det är lämpligt med förtätning eller exploatering inom de områden som är utpekade för frivillig förtätning och exploatering. Kommunen har inte bedömt varje enskild fastighet. Vid ett positivt planbesked kan en detaljplaneprovning inledas då ramarna för förtätningen eller exploateringen fastställs genom en detaljplan. Detaljplanen måste vinna laga kraft för att området ska kunna bebyggas.

## Olika typer av grönområden

### Skog

Skogen är indelad i tre olika zoner; bostadsnära skog, skog nära bebyggelse där många rör sig. Strövskogen har längre avstånd från bebyggelsen. Strandnära strövskog är skogsmark längs med vattnet som är allemansrättsligt tillgänglig som idag.

### Gröna stråk; rörelse och dagvatten

Den skog som ligger närmast bebyggelsen eller gröna stråk inom bebyggelsen ska kunna användas som rörelsestråk kombinerat med dagvattenstråk.

### Parker

En områdespark föreslås vid vattnet, för boende i området och för besökare. Bostadsnära park främst för boende i området finns inom del 1a.

### Odling/åkermark

Åkermark för odling ska fortsätta finnas i området och har samma föreslagna användning som idag.

### Odling och aktivitetsyta

Området ska i huvudsak bestå av åkermark, en mindre del kan användas som aktivitetsyta eller för odlingslotter beroende på behov när området utvecklas.

### Område för dagvattenhantering och rekreation

Området är sankt och lämpligt för rening av dagvatten. Det är bara aktuellt om utbyggnad av markreserven blir aktuell efter 2040.



# Bebyggelsestruktur i del 1a



Kartan visar området i del 1a kring Sandvikens camping. Området rymmer ca 800 bostäder i både flerbostadshus 3-4 våningar, villor och radhus och kedjehus. Området har plats för olika typer av service, skola, förskola, äldreboende och någon typ av kommersiell service. Flerbostadshus är placerade i de mest centrala delarna av området. Villabebyggelsen är placerad högre upp i området. Det finns en områdespark vid vattnet och en bostadsnära park centralt i området.

Illustrationerna nedan visar exempel på hur bebyggelsen skulle kunna se ut i området. Tätast bebyggelse i de mest centrala kvarteren och glesare bebyggelse i mindre centrala lägen, i utkanterna av området.



Exempel bebyggelse centralt kvarter



Exempel bebyggelse halvcentralt kvarter



Exempel bebyggelsekvarter i mindre centrala lägen



# Grönstruktur



Kartan visar den övergripande grönstrukturen för hela området. Området för dagvattenhantering och rekreation ingår i markreserven. Dragningar av elljusspår och stigar ska ses som symboler, de är inte studerade i detalj.

## Grönstrukturens utformning och funktion

Grönstrukturen ramar in och bildar två större genomgående vertikala stråk från Böleberget till Storsjön mellan de tre bebyggelsegrupperna. Det finns också mindre gröna stråk som går genom bebyggelsen längs med höjdkurvorna. Dessa stråk fungerar som rörelsestråk genom området och i väster har de också funktionen av vindskydd för bebyggelsen. Inom grönstrukturen finns utrymme för öppen dagvattenhantering, parker av olika karaktär, skidspår och elljusspår.

Parkernas karaktär och läge anpassas i relation till bebyggelsens täthet och karaktär. I mer tätbebyggda delar ges utrymme för mer skötselkrävande parker och anläggningar medan det i bebyggelsens utkanter är mest naturliga brynzoner och skog.

## Nära till skogen

Grönstrukturens utformning gör det lätt att röra sig vidare ut i landskapet utan att behöva korsa större trafikerade vägar. Den lättillgängliga och goda tillgången till natur och grönområden i området blir en del av områdets identitet. Boende i området har max 300 meter till närmaste skogsområde.



# Exempel på grönområdestyper

I gröstrukturen ingår grönområdestyper som fyller olika funktioner. Förutom skog som kan användas för motion och rekreation finns det olika typer av parker i direkt anslutning till bebyggelsen. Parkerna fyller en viktig funktion som mötesplatser inom området, de bidrar också till fördröjning av dagvatten. Parken vid vattnet kan också bli en målpunkt för boende utanför området.



Exempel på strandnära strövområde.



Exempel på vad en aktivitetsyta kan rymma.



Exempel på ett öppet dagvattenstråk.



Exempel på övergångszon, grönområde närmast bebyggelsen.



Exempel på grön torgyta med fördröjning av dagvatten.

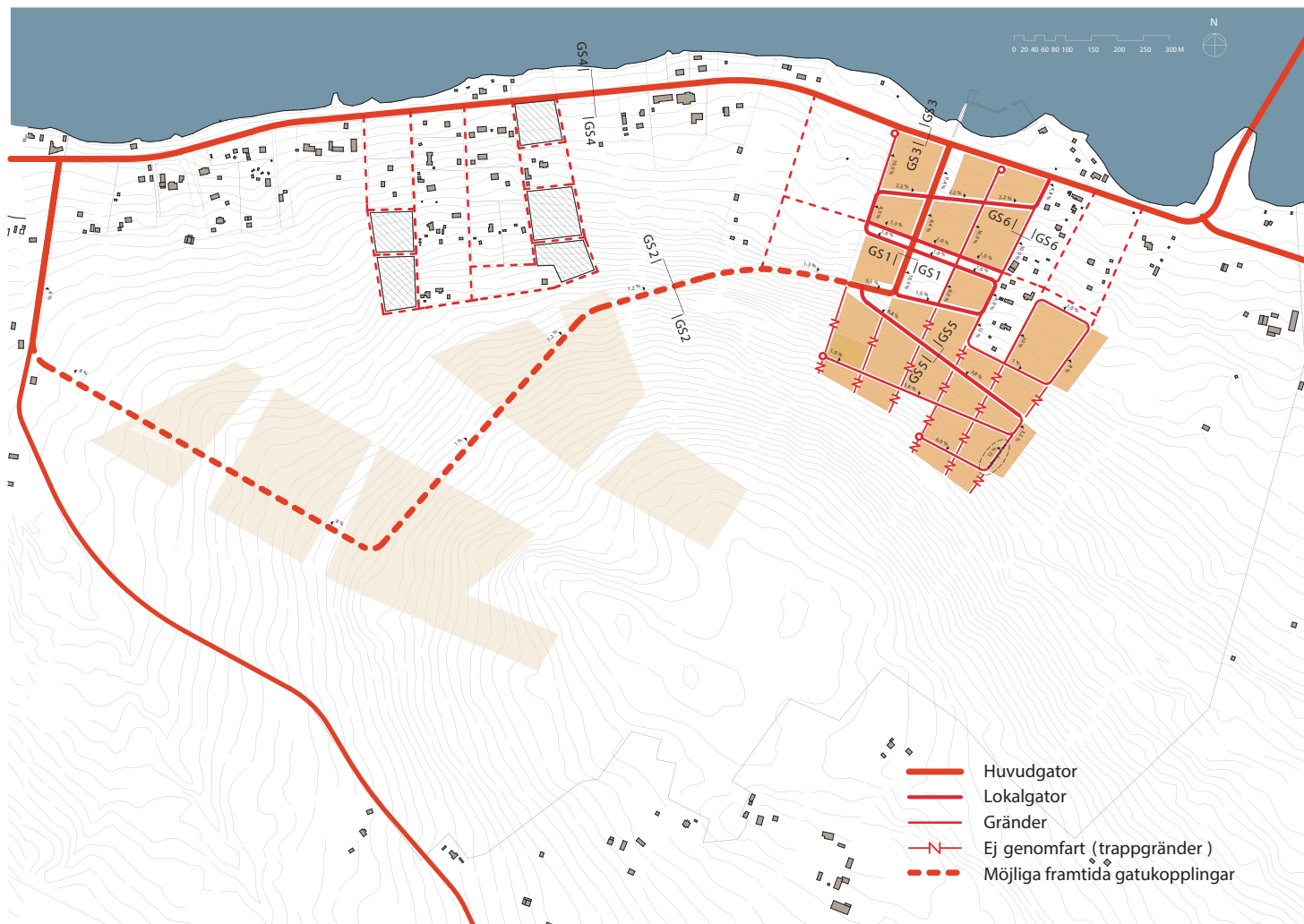


Exempel på vad som kan finnas vid områdesparken vid vattnet.



Exempel på odling, befintlig markanvändning inom området.

# Gatustruktur



Kartan visar förslag på gatustruktur inom området.



Kartan visar möjlig linjedragning för kollektivtrafik inom området och möjliga hållplatslägen.

Gatustrukturen består av två huvudgator. Den befintliga väg 592 om går längs med sjösidan och den nya huvudgatan som ska gå genom den nya bebyggelsen.

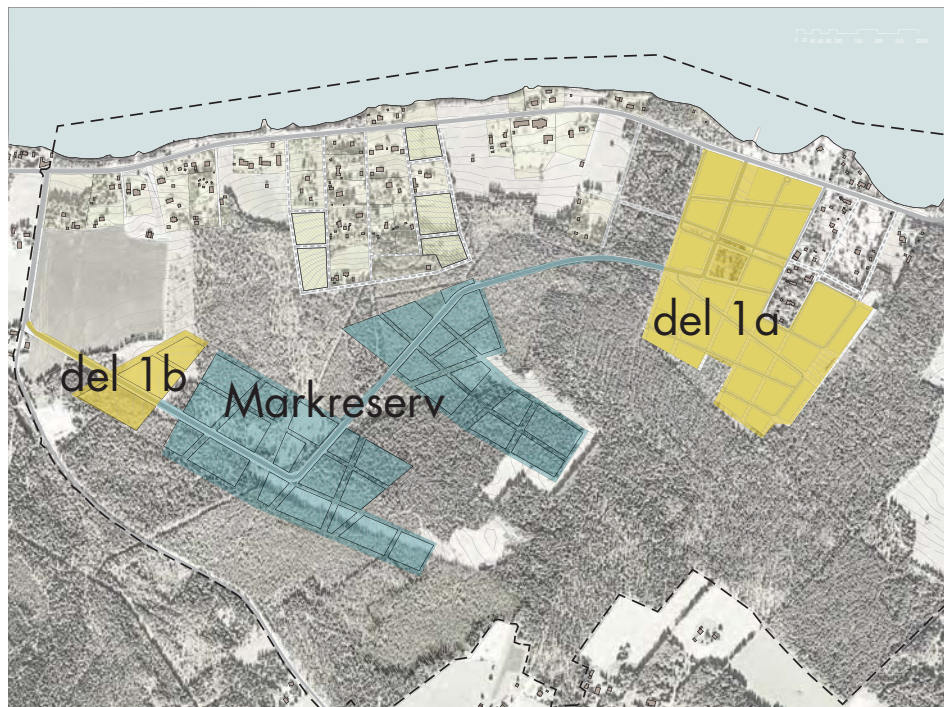
Till den nya huvudgatan ansluts ett vägnät av lokalgator och gränder vilket knyter samman bebyggelsen. Lokalgatorna och gränderna bildar tillsammans stommen i bebyggelsekvarterens struktur.

Strukturen är i huvudsak en rutnätsstruktur, men för att gatorna inte ska bli för branta skär några lokalgator diagonalt genom kvarteren. Lokalgatorna ska vara framkomliga för biltrafik medan gränderna som är brantare främst är för fotgängare och cyklister.



# Genomförande, om förslaget antas

En antagen översiktsplan innebär i sig ingen ändrad markanvändning. Översiktsplanen ger riktlinjer för utvecklingen i området om behov och efterfrågan uppstår, det kallas för att kommunen har en planberedskap. Det går därför aldrig att säga när eller exakt hur ett genomförande av planen blir.



Kartan visar indelning i markreserv som kan bli aktuell efter och 2040 (blått område) och delområdena del 1a och del 1b som kan påbörjas före 2040 (gult område).

Området är indelat i tre nya bebyggelseområden, del 1a vid Sandviken, del 1b närmare Rastenvägen och markreserv efter 2040 som ligger i mitt emellan de 1a och del 1b. Det kommer att vara en etappvis utbyggnad inom områdena. Innan utbyggnad kan börja behöver det göras detalplaner som ger rätt att bygga.



Kartan visar förslag på bebyggelseetapper inom område del 1a. Etappindelningen ska utredas vidare i samband med detalplaneringen.

Tidigast byggstart för en del av området kan bli 2021. Detaljplanering och byggnation kommer att pågå under många år beroende på efterfrågan på ny bebyggelse.

Eftersom planen möjliggör en stor utbyggnation, behöver det göras stora allmänna investeringar. Bland annat ska vägar, vatten och avlopp byggas ut. För att projektet ska kunna genomföras måste det finnas behov av många hus vid samma utbyggnadstillfälle.



# Vad kan hända med förslaget efter utställningen?

Vanligtvis sker inte så stora ändringar av förslaget efter utställning.

Om förslaget ska ändras mycket ska det ställas ut en gång till.

Kommunfullmäktige fattar beslut om antagande.

Om kommunfullmäktige antar förslaget kan detaljplanering påbörjas för delar av området.





# Synpunkter

Fram till den 17 december kan du lämna skriftliga synpunkter på förslaget

Du kan lämna synpunkterna direkt här och nu i lådan eller:

på hemsidan [www.ostersund.se/stadenkringvattnet](http://www.ostersund.se/stadenkringvattnet)  
 e-posta till [samhallsbyggnad@ostersund.se](mailto:samhallsbyggnad@ostersund.se)  
 eller skicka brev till: Östersunds kommun  
 Samhallsbyggnad, 831 82 Östersund

**OBS!** För att vi ska kunna ta omhand dina synpunkter måste du uppge fullständigt namn och adress. Alla synpunkter besvaras skriftligt i ett gemensamt utlåtande vid antagande av planen.