



Dnr Ädh	73/2009
Dnr planmodul:	P 09/0005

Detaljplan för  
**Utökat skidområde på Östberget,  
Gustavsbergsbacken-Ladängen,  
Frösö 5:38 m fl**  
Östersunds kommun

## PLANBESKRIVNING



### ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

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

Till planen hör också en MKB

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 2009-11-18

Godkänd av Miljö- och samhällsnämnden den 2010-01-27

Godkänd av kommunstyrelsen den 2010-03-02

Antagen av kommunfullmäktigt den...

Laga kraft den 2010-

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	3
PLANDATA .....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	3
Översiktliga planer .....	3
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	3
Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning.....	3
Kommunala beslut i övrigt.....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken .....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	4
Skidområde .....	4
Naturmiljö .....	5
Kulturmiljö.....	6
Bebyggelse .....	6
Rekreation .....	7
Gator och Trafik.....	7
Hälsa och säkerhet .....	8
Jämställdhet och barnkonventionen .....	9
Teknisk försörjning .....	9
Administrativa frågor .....	10
Upphävande av del av gällande plan.....	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	10

## **SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att möjliggöra en utveckling av Östberget med nya skidliftar och skidnedfarter i Ladängsbacken och en sammanbindning av Gustavsbergsbacken och Ladängen. En ny servicebyggnad föreslås vid Byvägen. Toppvägen förlängs upp till utsiktstornet. Planen fastlägger också byggrätter för befintliga bostadshus och skapar möjlighet att avstycka två nya tomter för enbostadshus längs Utsiktsvägen.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Planområdet ligger på Frösön och omfattar hela Östbergets topp med Gustavsbergsbacken, Ladängsbacken och området mellan Fröjavägen, Lövstabadet och Byvägen samt bebyggelsen öster om Byvägen, norr om Ladängen. Toppvägens förlängning ingår också i planområdet.

### **Areal**

Planområdets areal är ca 31 ha.

### **Markägoförhållanden**

Den största delen av marken inom planområdet är i kommunal ägo. Bostadsfastigheterna, Frösö-Berge 21:212 (Lövstabadet) samt en obebyggd fastighet, Frösö-Berge 21:176 är i privat ägo.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

En översiktsplan för Östberget håller på att tas fram. Samråd skedde 2004. Efter vissa omarbetningar har den ställts ut under sommaren 2009 och planeras att antas under hösten 2009. Denna detaljplan överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

En mindre del av planområdet ingår i områden som tidigare detaljplanelagts. Följande planer berörs:

- Detaljplan F39, Frösö Köping, laga kraft 1964-08-18. Planen medger bostäder, industri och idrott.
- Detaljplan F115, Lövsta-Kvarnsved- Lövstabadet, laga kraft 1999-03-05. Planen medger natur och friluftsområde för rekreation och idrott.
- Detaljplan F124, Frösö-Berge 9:19 m fl, laga kraft 2003-06-03. Planen medger ny bostadsbebyggelse längs Toppvägen och ny väg upp till utsiktstornet.

### **Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning**

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 januari 2009 § 23 att betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Enligt plan – och bygglagens 5 kap 18 § omfattas detaljplaner

för skidliftar och nedfarten av ett generellt krav på miljökonsekvensbeskrivning. Förslag till miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats och utgör del av planhandlingarna.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 januari 2009 § 23, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett planförslag, den 26 augusti 2009 § 242, att planförslaget skall samrådsbehandlas och den 18 november 2009 § 338, att planförslaget skall ställas ut.

### **Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken**

#### ***Grundläggande hushållningsbestämmelser***

Riksintressen är exempelvis områden som i miljöbalken omnämns som värdefulla ur ett nationellt perspektiv. Planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljövården, Storsjöbygden Z 25, med anledning av det öppna jordbrukslandskapet som bebotts och brukats under mycket lång tid. Radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen och vida utblickar utgör en del av riksintresset.

#### ***Särskilda hushållningsbestämmelser***

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

#### ***Miljö kvalitetsnormer***

Miljöbalkens 5 kap inrymmer miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk och musselvatten samt omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormerna är inrättade för att skydda människors hälsa och säkerhet. Samhällsbyggnad bedömer att planens genomförande inte innebär att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Skidområde**

Gustavsbergsbacken är vintertid ett välkänt inslag i Östersunds stadsbild. Det upplysta landmärket på Frösön syns från stora delar av Östersunds centrum med omnejd. Backen har en längd på 480 meter och en höjdskillnad på 100 meter. Här finns servering samt skidservice och skiduthyrning.

Ladängen, som är belägen ovanför Lövstaområdet, på Östbergets sydsida var tidigare etablerad som skidbacke med en enklare liftanordning. Den ersattes på 1980-talet med en mindre barnlift i Gustavsbergsbacken, den s k Silverling. Idag syns den gamla nedfarten som en ca 40 meter bred öppning i skogen.

Nu föreslås en utökning av skidområdet i tre etapper.

I etapp ett byggs en ny lift i Ladängsbacken. Det blir en ca 400 m lång ankarlift med en fallhöjd på ca 80 m, från Byvägen upp mot Östberget. Skog avverkas för att skapa två olika nedfarter.

I etapp två sammanbinds de två backarna. Idag skär en ca 30- 40 meter bred och ca 8 meter djup ravin av området mellan de två backarna. Planen reglerar att sammankopplingen av de två backarna inte får ske med en uppfyllnad av ravinen.

Det finns olika sätt att ge skidåkarna möjlighet att förflytta sig mellan Gustavsbergsbacken och Ladängsbacken. Ett sätt är att förlänga Gustavsbergsbackens lift med ca 160 meter. En bro för lift och nedfart byggs då över ravinen. Det kan också ske genom en liten transportlift som tar skidåkarna upp för ravinens kanter. Ett annat sätt att ta sig mellan backarna är genom en längre transportslinga runt berget. Planen reglerar inte vilket av alternativen som ska genomföras.

I etapp två föreslås också en kortare knapplift för de minsta barnen nedanför Byvägen längs Fröjavägen, där lutningen är flack.

I etapp tre byggs en ca 600 meter lång sittlift från Fröjavägen vid Lövestadbadet till toppen av berget. Över Byvägen byggs en skidbro och nedfarten förlängs ned till Fröjavägen.

Tidplanen för genomförandet är beroende av kommunens ekonomiska prioriteringar. I dagsläget planeras för utbyggnad av etapp ett till vintersäsongen 2010/ 2011 och etapp två ett år senare. Etapp tre ligger längre fram i tiden.

## **Naturmiljö**

### ***Mark, vatten och vegetation***

Området ligger på Östberget som är Frösöns högsta punkt med sina 468 meter över havet. Planområdet har en relativt brant lutning och utgörs till största delen av skogsmark. Gustavsbergsbacken och den tidigare Ladängsbacken liksom området längs Fröjavägen är öppen ängsmark. Den västra delen av området är bebyggd med bostadshus. Övrig mark är skogsbeväxt och genomkorsas av stigar samt skid- och cykelleder. Skogen på västra sidan om Ladängsbacken är en mycket tät, homogen granskog med sparsam undervegetation. Skogen på andra sidan nedfarten är något mer varierad och har mer undervegetation och lövträdsinslag.

Östbergets växtarter inventerades av Jämtlands botaniska sällskap under sommaren 2002 och del av området inventerades igen sommaren 2009. Man fann flera naturområden som har botaniska värden, men inga partier av berget bedömdes som extremt viktiga eller känsliga ur botanisk synpunkt. Av de fyra områden som pekades ut som viktiga ligger inget inom planområdet.

En bestämmelse på plankartan reglerar att sammanbyggnaden av skidbackarna ska ske med stor hänsyn till naturmiljön.

Inom planområdet finns inga öppna vattendrag.

Planförslaget innebär förändringar i naturmiljön i form av avverkning av skog för anläggande av väg, skidliftar och nedfarter. Avrinning av dagvatten i området kommer att öka då vegetationen minskar.

### ***Landskapsbild***

Planens genomförande innebär en påverkan på landskapsbilden då skog avverkas. Särskilt på vintern då backarna är vita kommer de att vara väl synliga från Mjälle. Den relativt orörda naturmarken omvandlas till ett anlagt landskap anpassat för skidåkning.

### ***Geotekniska förhållanden***

Byggherren ansvarar för att erforderlig geoteknisk undersökning utförs vid nybyggnation. Byggnader ska utföras så att inomhusmiljön i bostäder inte har en högre radonhalt än 200 Bq/kubikmeter luft. Detta hanteras i bygganmälan.

### **Kulturmiljö**

#### ***Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer***

Östberget har en historia som tidigt turistmål. I både Ladängen och Gustavsbergsbacken anordnades på 1930-talet några av de första slalomtävlingarna i landet vilket gör att backarna har idrottshistoriskt värde.

Vandrarhemmet vid Frösötornet är inrymt i en loftbyggnad från 1750-talet som flyttades till Östberget under slutet av 1930-talet.

#### ***Fornlämningar***

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

### **Bebyggelse**

#### ***Bostäder***

Inom planområdet ligger 13 fastigheter med enbostadshus, flertalet byggda på 1960-talet. Husen är av olika storlekar, det finns 1, 1½ och 2-planshus och flera hus i ett plan med souterrängvåning. Byggrätter för dessa fastigheter säkerställs nu i planen, de ges en byggrätt på 200 m<sup>2</sup> byggnadsarea. De får ha en byggnadshöjd av max 7,2 m.

Planen medger att två nya enbostadshus byggs på fastigheten Frösö-Berge 21:176, längs övre delen av Utsiktsvägen, på den södra sidan. Marken är öppen närmast Utsiktsvägen medan den södra delen är skogsbeväxt. Tomterna är relativt branta, med en lutning på ca 1:6. Den kuperade marken gör att markanpassningen av byggnaden är viktig. Därför reglerar planen att befintlig marknivå inte får ändras mer än en meter.

Mellan den föreslagna nya bostadstomten och fastigheten Frösö-Berge 21:177 lämnas en möjlighet för fotgängare att passera ut i naturområdet.

Planen reglerar att fastigheten Frösö-Berge 21:177 får delas i två tomter. I övrigt medges inga delningar av fastigheter.

### ***Service***

I Gustavsbergsbackens nedre del finns ett servicehus med försäljning av fika och liftkort. Här finns ombytesmöjligheter och toaletter. På toppen av Östberget finns Frösötornet som har öppet för servering under sommarmånaderna. Tanken är att med en utökad skidanläggning kunna förlänga tornets öppettider och erbjuda service till skidåkare vintertid.

I nedre delen av Ladängsbacken, längs Byvägen, föreslås en mindre servicebyggnad, om ca 100 m<sup>2</sup> med toaletter och försäljning av liftkort mm.

Planen medger byggnader och anläggningar som behövs för skidanläggningen som servicebyggnader, förrådsbyggnader och liknande.

Vandrarhemsbyggnaden har en central placering i det utökade skidområdet och delar av den kommer eventuellt att användas för skid- och rekreatiönsändamål, som värmestuga mm.

### ***Tillgänglighet***

Funktionshindrade ska beredas möjlighet att använda Ladängsbacken. Det kommer att finnas toalett anpassad för rullstolsburna i servicebyggnaden som uppförs vid Byvägen i Ladängens nedre del.

### **Rekreation**

Östberget är ett område med mycket stora rekreatiönsvärden. Berget innehåller flera olika naturtyper med stor åldersvariation vilket gör det attraktivt ur rekreatiönsynpunkt. Skogen är viktig som stadsnära skog och används av allmänhet, skolor och förskolor både vinter och sommartid. Här finns stigar, vandringsleder, elljusspår, downhillbana och äventyrsskidspår. Området används för cykling, klättring, skidåkning, orientering mm.

Förslaget innebär att delar av skogen kring Ladängsbacken kommer att avverkas när skidnedfarterna anläggs. Nya skidnedfarter gör att möjligheterna till skidåkning ökar. Det skapas nya nedfarter som är mindre branta än Gustavsbergsbacken vilket är positivt för barn och nybörjare. Fler nedfarter gör att kapaciteten ökar och backarna kan vara öppna för allmänheten vid träning och tävlingsarrangemang.

### **Gator och trafik**

#### ***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik***

Idag avslutas Toppvägen i en allmän parkering längst upp vid Östberget. Parkeringen används i huvudsak av besökare till elljusspåret. Toppvägen föreslås nu förlängas upp till utsiktstornet. Sträckningen föreslås i ett läge nordväst om tidigare planlagd sträckning. Detta för att undvika en alltför brant lutning. Den nya vägsträckningen får en bredd om ca 6 meter och en lutning på max 9%. Vägen kommer att tangera elljusspåret, vilket gör att elljusspåret flyttas inåt ca 30 meter på en sträcka av 170 meter.

Byvägen, som korsar planområdet, är en huvudgata med trottoar på den nordvästra sidan. Det är en populär promenadväg och används också av många cyklister. Vägen kommer att få en sidoförskjutning vid

Ladängsbacken för att utöka parkeringsmöjligheterna. Gång och cykelvägen ligger kvar på den nordvästra sidan. Korsningen Fröjavägens/ Byvägen föreslås byggas om till en t-korsning där Byvägens västra del ansluter vinkelrätt mot Fröjavägen. En cirkulationsplats föreslås i korsningen Lövstavägen / Fröjavägen. Motivet till detta är att skapa säkrare korsningar där biltrafiken håller lägre hastighet. Orienterbarheten blir också bättre.

Utsiktsvägen som leder upp till utsiktstornet är bitvis mycket brant, och inte lämplig för bussar eller andra större fordon. När Toppvägen förlängs till utsiktstornet föreslås den övre delen av Utsiktsvägen stängas för biltrafik och enbart fungera som gång- och cykelväg.

### ***Kollektivtrafik***

Stadsbussarna trafikerar planområdet. Busshållplatser för linje 5 finns på Byvägen ca 200 meter från Gustavsbergsbacken och 50 meter ifrån Ladängsbacken.

### ***Parkering***

Idag finns parkering vid Vintervägen i anslutning till Gustavsbergsbacken. Vid arrangemang i skidbacken är denna ofta fullbelagd vilket gör att bilar parkerar längs gator i omgivande kvarter. Vid Ladängsbacken finns parkeringsyta längs Byvägen. Även vid utsiktstornet finns en parkering.

Parkeringen vid Ladängen kommer att kunna avlasta parkeringen längs Vintervägen, då man kan ta sig upp i skidbackarna från båda håll. För att undvika onödigt korsande av Byvägen planeras vägbanan flyttas till Byvägens södra sida, så att parkeringen hamnar på samma sida som skidbacken. Kring 70 snedställda p-platser planeras längs Byvägen.

Parkeringen på bergets topp kommer att utökas och plats görs för bussparkering. Drygt 20 parkeringsplatser för personbilar planeras på toppen.

Vintertid finns även parkeringen vid Lövstabadet tillgänglig för skidåkare. När etapp tre är utbyggd, med den nya sittliften från Fröjavägen ligger liftens dalstation ca 200 m från Lövstabadets parkering.

## **Hälsa och säkerhet**

### ***Förorenad mark***

Det finns inga kända markföroreningar i området.

### ***Störningar***

Skidanläggningens snökanoner, pistmaskin och liftar kan orsaka ljudstörningar för de bostadsfastigheter som ligger närmast. Vid bostäder får bullernivån ej överskrida 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad. Eventuella bullerstörningar från liftar, pistmaskin och snökanoner kan åtgärdas med någon form av bullerskydd, exempelvis ett plank.



***Trygghet***

Planförslaget innebär ingen större förändring i de allmänna gång- och cykelstråken. Övre delen av Utsiktsvägen upp till Östbergets topp kommer att bli gång- och cykelväg, vilket ökar trafiksäkerheten.

**Jämställdhet och barnkonventionen**

Planeringen ska allmänt sett bidra till jämställda villkor för män och kvinnor. Planförslaget bedöms uppfylla denna ambition. Rekreation och friluftaktiviteter ska kunna bedrivas på lika villkor, då aktiviteterna är förhållandevis könsneutrala. Känslan av trygghet är viktig och kan vara ett problem i glest frekventerade grönområden där i synnerhet kvinnor kan känna utsatthet och osäkerhet. Planförslaget bidrar allmänt till mer liv och rörelse på berget vilket är positivt ur den aspekten.

För barn och ungdomar är planförslaget positivt då det förbättrar tillgången till attraktiva och säkra fritidsmiljöer.

**Teknisk försörjning*****Vatten och avlopp***

Tillstånd för vattenuttag för snökanoner för Gustavsbergsbacken finns. Uttaget avses inte utökas.

Östersunds kommun ansvarar för vattenförsörjningen i området. Fastigheterna är anslutna till det kommunala VA-nätet. Tillkommande bebyggelse ska också anslutas.

***Värme och kyla***

Bostadstomterna är inte anslutna till fjärrvärmenätet. Uppvärmning sker med enskilda lösningar.

***El***

Jämtkraft Elnät AB ansvarar för elförsörjningen i området.

***Avfall***

Planområdet ingår i kommunens system för avfallshämtning. Brännbart och komposterbart avfall från hushållen hämtas vid tomtgräns.

***Master***

Inom planområdet finns fyra master för mobiltelefon, radio, tv mm. Kopplat till telemasten finns en större teknikbyggnad. Till de övriga finns små teknikbodar. Tillfartsvägen till den större teknikbyggnaden kommer att finnas kvar och på plankartan regleras att den ska vara tillgänglig för utfart. Marken ska också vara tillgänglig för underjordiska ledningar, vilket regleras med ett u-område på plankartan. När liften till Gustavsbergsbacken förlängs och de två backarna sammanbyggs kan liften och nedfarten komma att ledas på en överbyggnad /bro över tillfartsvägen till teknikbyggnaden.

På plankartan regleras att tekniska anläggningar såsom exempelvis master får finnas inom område för skidbacke. Lokaliseringsprövning av nya master sker genom bygglovförfarande.

### **Administrativa frågor**

Planens genomförandetid föreslås vara femton år från den dag då planen vinner laga kraft.

### **Upphävande av del av gällande plan**

Del av detaljplan F124, Frösö-Berge 9:19 mfl, laga kraft 2003-06-03 föreslås upphävas. Planens sträckning av ny väg upp till Östbergets topp ersätts av den nya sträckningen i ett mer nordöstligt läge som föreslås i denna plan. Området för upphävande markeras på plankartan. Anledningen att området lämnas ej planlagt är att det i översiktsplanen för Östberget föreslås som område för markreserv för hotell eller annan anläggning för besöksnäringen och att kommunen vill avvakta detaljplaneläggning av detta område.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I framtagande av planförslaget har Krister Frykberg, planarkitekt och Nicole Lindsjö, stadsträdgårdsmästare medverkat.

Östersund den 2009-11-18

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Maria Boberg  
Planarkitekt