

Detaljplan för  
**Ny förskola m.m. Valla centrum**  
Valla 10:5, Valla Centrum 11 och 12  
Östersunds kommun



## ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

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

### ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 22 september 2010

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 17 november 2010

Laga kraft den 22 december 2010

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING.....</b>	<b>3</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	3
Översiktliga planer.....	3
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	4
Program för planområdet .....	4
Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning.....	4
Kommunala beslut i övrigt .....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken.....	5
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>5</b>
Naturmiljö.....	5
Kulturmiljö .....	6
Bebyggelse.....	6
Friytor och rekreation.....	7
Gator och Trafik.....	8
Hälsa och Säkerhet.....	9
Jämställdhet .....	10
Inverkan på miljön .....	10
Teknisk försörjning .....	10
Administrativa frågor .....	10
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....</b>	<b>10</b>



# Detaljplan för **Ny förskola m.m. i Valla centrum** Valla 10:5, Valla Centrum 11 och 12 Östersunds kommun

## PLANBESKRIVNING

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Barn- och utbildningsförvaltningen behöver fler förskoleplatser på Frösön. Syftet med en ny detaljplan är att del av Valla 10:5 skall planläggas för förskola. Planområdet har enligt gällande plan markanvändning park. Området är relativt plant och består av en öppen gräsyta med en trädallé längs med Vallsundsvägen. Flera gång- och cykelvägar har sina dragningar genom planområdet. Detaljplanen avser genom husplacering minska bullerpåverkan från Vallsundsvägen samt redovisa nya dragningar på befintliga gång- och cykelvägar. Väg för avsläpp av barn, parkering och varuavlämning skall matas från Snorres väg.

I detaljplanen ingår även fastigheterna Valla Centrum 11 och 12. Avsikten är att ca 425 m<sup>2</sup> av Valla 10:5 ska föras till Valla Centrum 11 (korsningen Vallsundsvägen/Önevägen) för att tillgodose centrumverksamheternas behov av parkering i Valla centrum. På fastigheten Valla Centrum 12 är den s.k. Bystugan belägen. Markanvändningen skall genom detaljplaneändring ändras från allmänt ändamål till en verksamhet som omfattar centrumverksamhet med inriktning på t ex handel, restaurang, kontor, föreningslokal och hantverk.

### PLANDATA

Planområdet är beläget i Valla centrum, vid Vallaskolan. Området utgörs av parkmark, del av vägarna Vallsundsvägen, Snorresväg och Önevägen, Bystugan samt ICA Valla.

Planområdets totala areal uppgår till ca 3,3 ha.

Östersunds kommun äger fastigheterna Valla 10:5 och Valla Centrum 12. Valla Centrum 11 är i privat ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I översiktsplanen för Östersunds kommun antagen 19 juni 1991 är planområdet benämnt som tätort där planändring krävs om mark skall användas till ett i detaljplanen icke avsett ändamål. I dispositionsplanen för Valla antagen 1978 är det aktuella planområdet utpekade som grönyta samt centrum med servicefunktioner.

## **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Planområdet norr om Vallsundsvägen omfattas av detaljplan F60 för del av Vallaområdet, etapp 3, som vann laga kraft 1972 samt detaljplan F78, förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Frösön, som vann laga kraft 1978. I gällande detaljplaner är det aktuella planområdet avsett för park eller planteringsändamål. I gällande detaljplaner har parkstråk inlagts mellan de olika bebyggelseområdena med anknötning till huvudgångstråket mot centrum och gångvägen mot omgivande terräng.

Planområdet söder om Vallsundsvägen omfattas av detaljplan F89 för Frösön i Östersunds kommun, kvarteret Valla Centrum m.m., som vann laga kraft 1987 samt detaljplan F126, ICA-butik Valla Centrum som vann laga kraft 2004. Fastigheten Valla Centrum 12 (Bygstugan) har i gällande detaljplan markanvändningen allmänt ändamål och fastigheten Valla Centrum 11 har markanvändningen handel.

## **Program för planområdet**

Ett program har upprättats och samrådsbehandlats under maj 2009. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 januari 2010, § 19 att godkänna programmet som underlag för det fortsatta planarbetet. Programmet bifogas.

## **Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning**

Planförslaget innebär att en förskola byggs och att befintlig parkmark tas i anspråk. Befintlig infrastruktur kan användas, det är nära till både offentlig och kommersiell service. Vissa gång- och cykelvägar genom området kommer att få ny dragnings. Närheten till Vallsundsvägen skapar bullerstörningar vilka ska utredas i planarbetet. Tillägget till samrådet, med ändrad användning av Bystugan samt utökning av parkeringsytan till Valla Centrum 11, bedöms inte bidra till någon ytterligare miljöpåverkan. Behovsbedömningen bifogas med programmet.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 29 april 2009 § 133 att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas eftersom att samhällsbyggnad bedömer att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Behov av miljöbedömning bifogas tillsammans med programmet.

## **Kommunala beslut i övrigt**

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 29 april 2009 § 133, att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ny förskola i Valla.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 29 april 2009 § 133, att programförslaget för ny förskola i Valla skall samrådsbehandlas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 januari 2010, § 19, att detaljplaneförslaget för ny förskola m.m. i Valla centrum skall samrådsbehandlas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 22 september 2010, § 284, att detaljplaneförslaget för ny förskola m.m. Valla centrum skall ställas ut.

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

### ***Grundläggande hushållningsbestämmelser***

Planområdet ligger inom områden som är av riksintressen för kulturmiljövården (Z25 Storsjöbygden). Riksintresset berör ett öppet jordbrukslandskap med radbyar och äldre gårdar samt medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Riksintresset påverkas inte då planområdet ligger på parkmark inom tätorten.

Storsjöbygden betraktas som ett riksintressant område med avseende på rörligt friluftsliv (FZ8 Storsjöbygden). Tillgången på attraktiva områden för friluftsliv och rekreation är en viktig del av kommunens och regionens attraktionskraft för turism och näringsliv. Planförslaget har begränsad betydelse för riksintresset då möjligheten att röra sig fritt inom området till stor del kvarstår.

### ***Särskilda hushållningsbestämmelser***

Miljöbalkens 4 kapitel innehåller särskilda hushållningsbestämmelser där vissa utpekade områden berörs, i Östersunds kommun är det Långan och Härkan. Detaljplaneområdet berör inte dessa områden.

### ***Miljökvalitetsnormer***

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Miljökvalitetsnormerna är inrättade för att skydda människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Naturmiljö**

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

Planområdet består av parkmark med öppen gräsyta samt en trädallé längs Vallsundsvägen där stora delar av parkytan samt trädallén skall bevaras. Området är relativt plant. Inom området sträcker sig flera gång- och cykelvägar vilka kommer att få nya dragningar, exempel på detta redovisas på illustrationskartan. I Valla centrum finns ICA Valla och Bystugan. Övriga delar av planområdet består av belagda ytor som vägar och parkeringsplatser.

#### ***Geotekniska förhållanden***

En översiktlig geoteknisk undersökning (FR 4) är utförd 1970-04-01 av K-Konsult. Inom större delen av det undersökta området består grunden av moränlera. Mot djupet ökar sand, grus- och stenhalt och materialet blir svårschaktat. Inom större delen av det undersökta området kan byggnader m.m. grundläggas med sulor eller plattor på fast moränlera. Allmänt gäller att grundkonstruktionerna skall utformas så att jorden under grundlägg-

ningsnivån inte kan tjäla. Undersökningen är översiktlig och byggherren ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs i samband med bygganmälan. Behov av skyddsåtgärder bestäms i byggsamråd.

## **Kulturmiljö**

### ***Fornlämningar***

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Påträffas fornlämningar skall detta anmälas till länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen.

## **Bebyggelse**

Inom detaljplaneområdet är delarna söder om Vallsundsvägen bebyggda med ICA Valla och Bystugan samt parkeringsytor medan parkområdet är obebyggt. En utbyggnad enligt förslaget skulle innebära att en förskola byggs på parkytan. Planområdet ligger centralt i Valla samt längs en viktig kommunikationsled, Vallsundsvägen.

### ***Förskola***

Planförslaget gör det möjligt att bygga en förskola i fyra avdelningar en tomt om totalt ca 7500 m<sup>2</sup>. Ungefär 70 barn kan komma att gå i förskolan. Planen tillåter även, om annat behov skulle uppstå, att ett äldreboende får uppföras istället. Förskolan placeras i den östra delen av området dels för att lekytorna skall bli så stora som möjligt dels för att inte placera byggnaden framför befintliga bostäder. Förskolan kan med fördel utformas i vinkel med entréerna in mot gården för att på så sätt skapa en avskärmad gård som ligger i solen stora delar av dagen. En vinkelbyggnad skulle också ge skyddade entréer medan hämta/lämna zonen och varumottagningen kan ligga på andra sidan av byggnaden. Byggnaden kan även placeras så att den fungerar som bullerskydd för lekytorna, se exemplet på illustrationskartan. Där byggnaden inte kan fungera som bullerskyddande skall bullervallar uppföras inom förskolans mark mot Vallsundsvägen. Inomhusbuller får ej överstiga 30 dBA ekvivalentnivå, se vidare under *Hälsa och säkerhet, störningar*. Angöring till förskolan ordnas mitt emot infarten till bostadsområdet öster om Snorres väg. Del av parkområdet bevaras som park. Inom den angivna förskoletomten ligger en stor matarledning för fjärrvärmen som måste flyttas vid nybyggnad av förskola.

### ***Bystugan***

På fastigheten Valla Centrum 12 är den s.k. Bystugan belägen. Den har i gällande plan markanvändningen allmänt ändamål och har tidigare använts av bl.a. Vallaskolan för fritidsverksamhet. Fastigheten är i kommunens ägo och för att utveckla Valla centrum önskas ett ändrat användningsområde för att låta en privat aktör ta över och bedriva någon slags centrumverksamhet i byggnaden. Byggnaden består av en våning samt suterrängvåning med en bruttoarea om 585 m<sup>2</sup>. För att ta sig till lokalerna i suterrängplan använder man ingången via trapphuset. Entrén till bygganden är idag mot skolgården väster om byggnaden. Möjlighet finns att flytta entrén till den södra delen av byggnaden för att skapa en mer sammanhållen bebyggelse inom Valla cent-

rum. Markanvändningen ändras från allmänt ändamål till centrumverksamhet som innefattar handel, restaurang, kontor, föreningslokal, vård och utbildning etc. Verksamheten får inte alstra större behov av parkeringsplatser än de 12 parkeringsplatser som finns tilldelande Valla Centrum 12 inom gemensamhetsanläggningarna på Valla Centrum 11.

### ***Bostäder***

Det finns inga bostäder inom planområdet men kring området, i Valla centrum med omnejd, finns ett stort antal flerbostadshus och småhus.

### ***Arbetsplatser, övrig bebyggelse***

Det finns ett antal arbetsplatser inom detaljplanen, t.ex. ICA Valla. Det är gångavstånd till arbetsplatser som Vallaskolan och äldreboenden som ligger i direkt anslutning till detaljplanen.

### ***Offentlig och kommersiell service***

I Vallaområdet finns livsmedelsbutik, grundskola, förskola och äldreboenden. Det är lätt att ta sig till och från förskolan eftersom det är bra kommunikationer för fotgängare, cyklister och bilburna.

### ***Tillgänglighet***

Planområdets plana mark är lätt att anpassa till rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Inga avsteg från handikappkraven föreslås därför. Byggnaderna skall vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och byggnaderna skall utformas så att de kan användas av dessa personer.

Gång- och cykelvägnät samt busshållplatser finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. En planskild passage finns under Vallsundsvägen. Passagen underlättar tillgängligheten mellan de bostäder, arbetsplatser, undervisningslokaler och grönområden som finns på bägge sidor om Vallsundsvägen.

## **Friytor och rekreation**

### ***Lek och utemiljö***

Förskolan får lekytor i den västra delen av planområdet. Marken består idag av en gräsyta med några träd och buskar. Förskoletomten är i detaljplan totalt ca 7500 m<sup>2</sup> och därmed finns bra möjligheter för stora lekytor. När området ändras till förskola är det viktigt att lekytan blir varierande. Vissa delar av marken kan vara solbelysta medan andra har solskydd. Det kan finnas både naturliga lekredskap som stockar och träd men även tillverkade lekredskap som gungor och rutschkanor. Lekytan kan också ha olika karaktär, rymlig men även mindre vrår, rofylld men även lekfull, ordnad men också vildvuxen. Forskning har visat att förskolor med mycket natur har gett barnen bättre motorik och koncentrationsförmåga men även färre sjukdagar. Från Valla centrum till olika rekreationsområden, som Ändsjön och Frösöstrand, är det gångavstånd.

## **Gator och Trafik**

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

Inom planområdet går Vallsundsvägen och Snorres väg, båda kommunala gator. För att komma till förskolan skall Snorres väg användas. Infarten till förskolan placeras mitt emot infarten till Östersunds bostäders flerbostadsområde. Enligt planbestämmelserna är det utfartsförbud mot Vallsundsvägen.

Vallsundsvägen, Snorres väg och Önevägens korsningar är inte fastställda i gällande detaljplan och vägområdena skall därför fastställas i planbestämmelserna. Hastighetsbegränsningarna på dessa vägar avses behållas. En planskild passage finns under Vallsundsvägen för gång- och cykeltrafiken.

Från planområdet finns gång- och cykelvägar mot Frösö kyrka och mot Östersunds centrum. Inom planområdet kommer gång- och cykelvägarna att dras i ändrad sträckning kring förskoletomten. Gc-vägen som går parallellt med Snorres väg kommer att bevaras medan gc-vägen som går parallellt med Vallsundsvägen kommer att få en ny sträckning, se illustrationskartan.

### ***Kollektivtrafik***

Inom planområdet, på Vallsundsvägen respektive Snorres väg, finns två busshållplatser som angörs av stadsbussarna. Busslinjerna 3 och 4 har en turtäthet med ungefär en respektive tre turer per timme under vardagarna.

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

Detaljplanen ger på förskoletomten utrymme för en hämta/lämna zon när barnen och deras föräldrar kommer till förskolan. Zonen bör utformas så att fordon inte måste backa, detta med hänsyn till trafiksäkerheten. Längs hämta/lämna zonen och förskolan bör det finnas trottoar som gör att barnen inte måste korsa körytan för att ta sig in på förskolan. Varumottagningen kan placeras i anslutning till förskolebyggnaden men samtidigt skiljas från hämta/lämna zonen. Enligt *Parkeringstal för Östersunds kommun* är ca 10 parkeringsplatser ett riktvärde för en förskola. Erforderliga parkeringsplatser skall redovisas vid bygglovet. För att stimulera till ökat cyklande skall det ordnas bra cykelparkering. Exempel på placering för hämta/lämna zon, vändplats och parkeringar finns redovisade på illustrationskartan.

I och med detaljplaneläggningen skapas möjligheten att utöka parkeringsytan på Valla Centrum 11, ICA Valla. Avsikten är att ca 425 m<sup>2</sup> av Valla 10:5 skall föras till Valla Centrum 11 (korsningen Vallsundsvägen/ Önevägen) för att tillgodose centrumverksamheternas behov av parkering. Markanvändningen för Bystugan skall ändras till centrumverksamhet. Verksamheten får inte alstra större behov av parkeringsplatser än de 12 parkeringsplatser som finns tilldelade Valla Centrum 12 inom gemensamhetsanläggningarna på Valla Centrum 11. Valla Centrum 12 har 4 fasta platser på Valla ga 5 och ca 8 platser på Valla ga:6. Vid omprövning av gemensamhetsanläggningen Valla ga:6 skall antalet platser för Bystugan behållas.



## Hälsa och Säkerhet

### *Skyddsrum*

Skyddsrumsbesked skall sökas hos myndigheten för samhällsskydd och beredskap vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad.

### *Räddningstjänst*

Insattiden till området är mindre än tio minuter. För den typ av verksamheter som planeras är utryckningstiderna godtagbara. Brandkrav för byggnader redovisas i samband med bygganmälan. Förskolebyggnaden skulle kunna byggas med obrännbart material i fasaden och tät takfot. En sprinkleranläggning skulle vara ett bra och kostnadseffektivt skydd för att begränsa följderna av en brand. Brandposter skall uppföras vid behov.

### *Störningar*

Planområdet ligger nära Vallsundsvägen och är därmed exponerat för buller. Riksdagen antog i mars 1997, vid beslut om *Infrastruktur för framtida transporter* (proposition 1996/97:53), följande riktvärden för trafikbuller.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan skall inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

De planerade förskolan ligger ca 25 meter från Vallsundsvägens vägmitt. Vid den sträckan är ekvivalentnivån 57 dBA och maxnivån 75 dBA enligt utförda beräkningar. Enligt planbestämmelserna skall byggnaderna utformas så att trafikbullernivå inomhus i förskolan inte överstiger 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maxnivå med stängda fönster. För att ytterligare minska olägenheterna från buller bör förskolan placeras i vinkel så att en tyst sida kan skapas för lekytorna utomhus. Mot Vallsundsvägen skall även en bullervall anordnas till en höjd om 1,5 meter inom förskolans mark där det inte placeras någon byggnad. Bullervallens höjd bör inte störa utsikten för de bakomliggande lägenheterna. Med bullervallen blir ekvivalentnivån 54 dBA och maxnivån 71 dBA. För exempel på de två bullerdämpande åtgärderna, se illustrationskarta.

### *Trygghet*

Säkerheten kring vägarna inom planområdet har tidigare tillgodosetts genom en planskild korsning under Vallsundsvägen för gång- och cykeltrafikanter samt separerad gång- och cykelväg längs med Snorres väg. Ett staket är uppfört längs med norra sidan om Vallsundsvägen inom det befintliga parkområdet för att skydda mot vägspring. Hållplatserna för kollektivtrafiken ligger vid Vallsundsvägen och Snorres väg, bägge med närhet till både den planerade förskolan och Valla centrum och är möjliga att nå på ett trafiksäkert sätt. Vägar och gång- och cykelvägar inom planområdet är belysta och skapar på så vis en tryggare miljö att vistas i även på kvällstid.

## **Jämställdhet**

Genomförande av detaljplanen bedöms medföra positiva effekter i linje med kommunens målsättningar när det gäller jämställdheten. Området är attraktivt och lämpligt för förtätning och utveckling. Invånarna på Frösön efterfrågar förkoleplatser. Då en förskola planeras inom planområdet underlättas möjligheten för föräldrar att dela på ansvaret för hem och barn. Goda cykel- och kollektivtrafikförbindelser bidrar till ökad jämställdhet.

## **Inverkan på miljön**

Placeringen av en ny förskola anses lämpligt ur transportsynpunkt. Kollektivtrafiken utgör en viktig del av användandet av transportmedel. Närheten till prioriterade gång- och cykelvägar inbjuder även till ett ökat cykelanvändande. Inom samt i direkt närhet till planområdet finns affär, förskola och skola. Denna samling av service skapar större möjligheter att samordna transporter för t.ex. handla och hämtning av barn då dessa ligger inom gångavstånd från varandra.

## **Teknisk försörjning**

Fastigheterna inom planområdet är anslutna och förskolan skall anslutas till det kommunala VA-nätet och det lokala fjärrvärmenätet. Brandposter skall uppföras vid behov. Jämtkraft Elnät AB ansvarar för områdets elförsörjning. Hushållsavfall hämtas vid fastigheterna.

Inom den angivna förskoletomten har en stor matarledning för fjärrvärme samt en dagvattenledning sina sträckningar. Vid exploatering av förskoletomten och placering av förskolan över ledningarna förutsätts att ledningarna flyttas. Exploatören bekostar flytten.

## **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Bygglov inte får ges för förskolan förrän flytt av ledningar är redovisade. Exploatören bekostar flytten.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Johan Persson, samhällsbyggnad/miljö och hälsa, har besvarat frågor rörande trafikbuller.

Östersund den 22 september 2010

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Emma Ödeen  
Planingenjör