

Detaljplan för del av Norr 1:4 Förskola på Jägarvallen Östersunds kommun



Bild 1. Foto över del av planområdet.

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 2 november 2016
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 14 december 2016
Laga kraftvunnen den 20 februari 2017

HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser
 Illustrationskarta
 Planbeskrivning
 Behov av miljöbedömning
 Fastighetsförteckning
 Grundkarta
 Samrådsredogörelse
 Geoteknisk undersökning, Olssons Bygg & Markkonsult i Lundsjön AB
 2015-08-17
 Dagvattenutredning, Nemkon 2016-06-27
 Bullerutredning, WSP 2015-12-04

PLANPROCESSEN – UTÖKAT FÖRFARANDE

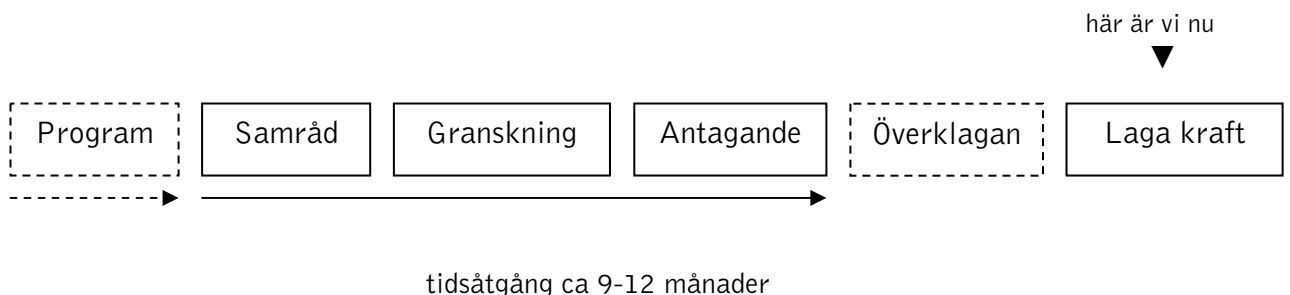
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet.....	5
PLANDATA	6
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktliga planer och program.....	7
Tillväxtplan för 2014-2020	8
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	9
Behov av miljöbedömning.....	9
Kommunala beslut i övrigt	9
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	10
Naturmiljö	10
Kulturmiljö.....	12
Bebyggelse	12
Friytor	14
Rekreation och Idrott	17
Gator och Trafik.....	20
Hälsa och Säkerhet.....	21
Teknisk försörjning.....	23
Administrativa frågor	26
GENOMFÖRANDE	26
Tidsplan.....	26
Genomförandetid	26
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	26
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	27
Ekonomiska frågor och konsekvenser	27
Tekniska frågor	27
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	27

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

I översiktsplanen för stadsdel Norr pekades södra delen av Jägarvallen ut som lämplig mark för allmän bebyggelse. Det innebär bland annat att det ansågs lämpligt med en förskola på platsen. Resterande del av Jägarvallen pekades ut som lämplig mark för en stadsdelspark.

Tidigare har det varit aktuellt att uppföra en förskola på Hofvallens B-plan, men det är inte längre aktuellt. När gällande detaljplan för planområdet gjordes fanns inget behov av en förskola på Jägarvallen. Hela planområdet planlades därför som parkmark. Idag finns det ett stort behov av förskoleplatser i de norra delarna av Östersund. Eftersom det inte längre är aktuellt med en förskola på Hofvallen behöver den planerade förskolan byggas någon annanstans. Jägarvallen har då pekats ut som ett alternativ.

För att tillgodose behovet av förskoleplatser krävs att ett större område än vad som pekades ut i översiktsplanen för stadsdel Norr tas i anspråk. Syftet med detaljplanen är därför att utreda möjligheterna att bygga en förskola på Jägarvallen. Planen syftar även till att belysa konsekvenserna av att förskolan blir större än vad som var avsikten i översiktsplanen.

För att en plats ska anses vara lämplig för förskola ska det bland annat gå att ordna en bra förskolegård. Enligt Boverkets rekommendationer ska det på förskolor finnas fyrtio kvadratmeter friyta per barn. Byggrätten säkerställer att det blir tillräckligt stor yta för förskolegård. Antalet kvadratmeter friyta per barn är väl tilltaget jämfört med Boverkets rekommendationer.

Planen medger en byggrätt på 1800 kvadratmeter för huvudbyggnad och 150 kvadratmeter för komplementbyggnader. Förskolan får uppföras till en högsta totalhöjd på 346,9 meter över nollplanet. Komplementbyggnader får uppföras till en högsta totalhöjd på 3,5 meter.

Av administrativa skäl ingår parkområdet mellan förskolan och Pampasvägen. Området är redan planlagt för park i gällande detaljplan och får samma bestämmelser i planförslaget.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Störningar
 - Det är önskvärt att de ytor som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet har en högsta ekvivalent ljudnivå på 50 dBA. Övriga ytor bör ha en högsta ekvivalent ljudnivå på 55 dBA.
 - Området närmast Infanterigatan har utan åtgärder en högre ekvivalent ljudnivå än 55 dBA. I bygglovet behöver det säkerställas att åtgärder för att sänka bullernivåerna här vidtas.
- Lek och utemiljö
 - Förskolegården behöver ordnas så att det blir en naturlig skuggning under dagtid. Gården ska ha varierade terräng- och vegetationsförhållanden.
- Dagvatten
 - Maximalt fyrtio procent av fastigheten får hårdgöras.
 - Detaljer kring åtgärderna för dagvattenhanteringen ska redovisas i bygglovet. Samråd kring detta ska ske med Vatten Östersund.
- Avfall
 - Där det är nödvändigt ska de interna vägarna dimensioneras så att renhållningsfordon kan möta varutransporter.
- Radon
 - Området är högradonmark. Byggnader ska därför uppföras med radonsäkert byggande.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet, som är cirka två hektar stort, ägs av Östersunds kommun. Planområdet ligger i stadsdel Norr cirka en kilometer norr om centrala Österund. Planområdet som utgörs av fotbollsplanen Jägarvallen och angränsande skogsområde ligger mellan Infanterigatan i väster, Pampasvägen i norr, befintlig gång- och cykelväg i öster samt Jägarvallsvägen i söder.

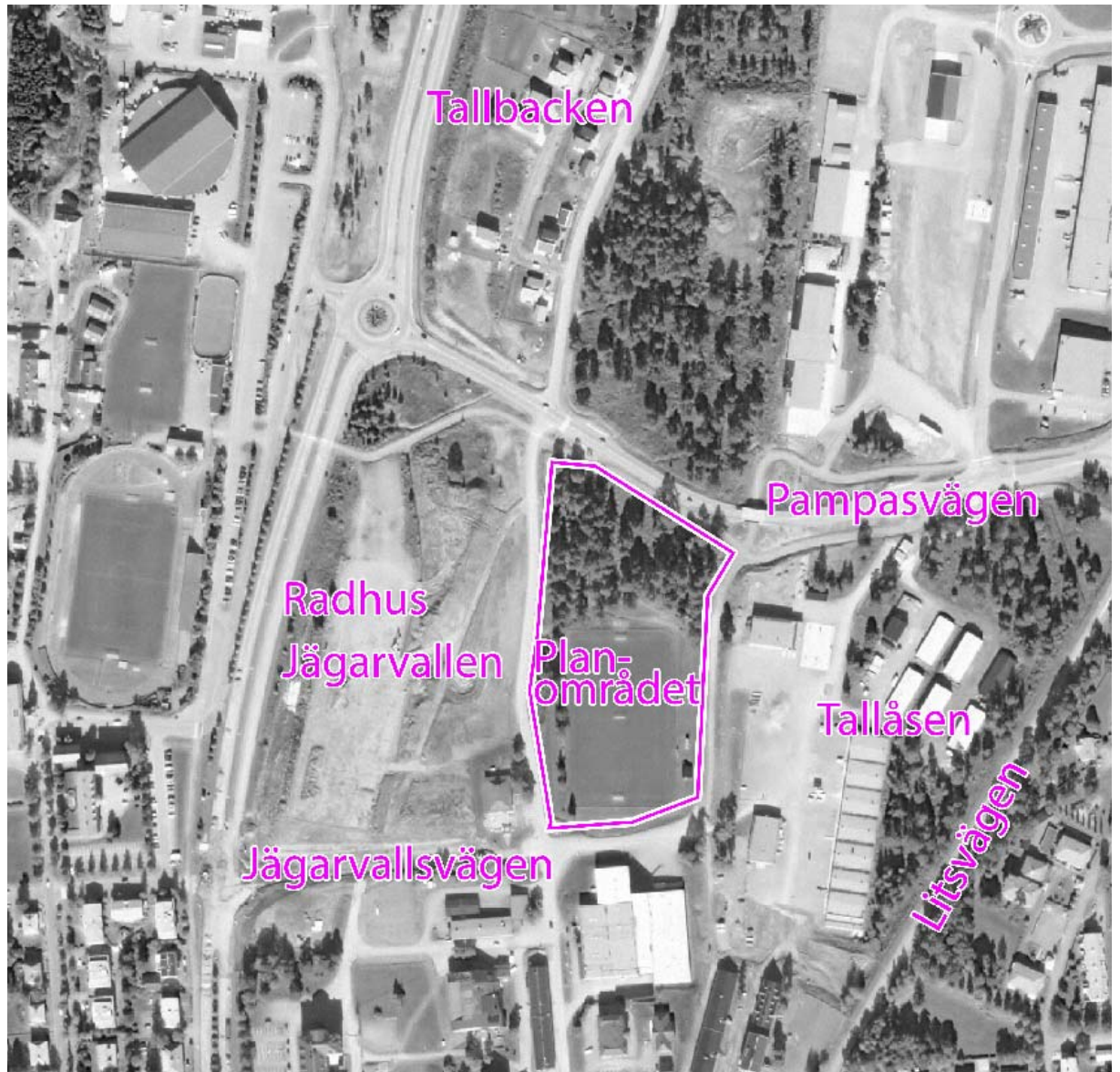


Bild 2. Karta som visar planområdets läge

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas dels av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040 och dels av den fördjupade översiktsplanen för stadsdel Norr.

Översiktsplanen för stadsdel Norr anger att området har bra förutsättningar för att utvecklas till en trevlig, lättillgänglig och mångsidigt användbar park för omgivande bostadsbebyggelse, med plana ytor för bollspel och andra aktiviteter och en fin vegetation. Samtidigt är parken en start- och slutpunkt för ett genomgående grönt stråk ut mot skogen i det tidigare övningsområdet.

Jägarvallens södra del utgör markreserv för framtida behov av allmän bebyggelse. Med allmän bebyggelse menas förskola, skola eller annan verksamhet för kommunens behov. Området bedöms tillräckligt stort för en ny skola med förutsättning att det finns tillgång till lokaler för gymnastik/idrott i närområdet.

Skogsområdet mellan Jägarvallen och Pampasvägen bedöms ha ett stort upplevelsevärde.



Bild 3. Utdrag ur översiktsplanen för Stadsdel Norr. Orange linje visar ungefärligt område som var tänkt för till exempel en förskola.

Översiktsplanen Östersund 2040 har ett antal ställningstaganden som går att applicera på planförslaget.

- Ny bebyggelse ska koncentreras till lägen som har god tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik. Kommunen strävar efter en förskole- och skolverksamhet som är nära bostaden och ligger med god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar.
- Stadsbyggandet ska sträva mot att blanda bostäder, verksamheter och service. Det får gärna ligga i samma kvarter.
- Stadens parker, kvalitativa grönområden och grön/vita stråk ska inte tas i anspråk för förtätning eftersom dessa är viktiga att behålla som lugna oaser i en livfull stad.
- Bebyggelse ska bidra till en god bebyggd miljö där god arkitektur och harmoni med omgivningen är centrala delar.
- Utemiljön vid förskolor och skolor ska ge goda förutsättningar för motorisk och kognitiv utveckling hos barnen samt förbättrad allmän hälsa, exempelvis skydd mot UV-ljus, stärkt immunförsvar och kondition.

Planförslaget är inte förenligt med översiktsplanen för stadsdel Norr eftersom ett större område än som pekats ut för till exempel förskola nu tas i anspråk.

Planförslaget är en del av en omvandling av gamla I5 till en stadsdel där bostäder, verksamheter och service blandas. Höjd och utformning av byggnaden är anpassad till befintlig bebyggelse och nytillkommande bebyggelse öster om området. Planområdet har även god tillgång till gång- och cykelvägar, kollektivtrafik och bostäder. Planförslaget är förenligt med dessa mål i översiktsplanen Östersund 2040.

Däremot ligger planområdet inom ett utpekade grön/vitt stråk. Eftersom förskoletomten blir större än den utpekade tomten i översiktsplanen för stadsdel Norr strider planförslaget mot översiktsplanens mål om att stadens grönvita stråk inte ska tas i anspråk för förtätning. Planförslaget är därför inte heller förenligt med översiktsplanen Östersund 2040. Det bedöms ändå möjligt att ha en förskola på platsen eftersom delar av grönstråket kan vara kvar.

Det är viktigt att översiktsplanens mål om utemiljöer vid förskolor följs upp i bygglovet.

Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. I närområdet byggs det och planeras för en större mängd bostäder. Bostäderna ligger centralt med närhet till flertalet stora arbetsplatser och service. Förskolan innebär en utbyggnad av den kommunala servicen för befintliga och planerade bostäder i närområdet. Det är en viktig faktor för tillväxten.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av *Detaljplan för Stadsdel Norr, Norra delen av Infanterigatan, ny restaurang med mera*. Detaljplanen har plannummer 469 och vann laga kraft den 16 juli 2008. Planområdet är planlagt som parkmark.

Behov av miljöbedömning

I samband med översiktsplanen för stadsdel Norr bedömde kommunen att några framtida detaljplaner skulle innebära en betydande miljöpåverkan. En plan för allmän bebyggelse inom planområdet inte en av dem.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 24 augusti 2016 § 227 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2015-08-18 § 246 att den planerade förskolan vid Hofvallen ska läggas på Jägarvallen istället.

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

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Vården består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslänten med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planförslaget ligger i ett exploaterat område i Östersunds stad. Samhällsbyggnad bedömer därför inte att riksintresset påverkas av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare).

Utomhusluft

Planförslaget innebär en ökning av biltrafiken till respektive från platsen. Ökningen är i sammanhanget 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

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Storsjön. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen negativt.

Vattenförekomst

Miljö kvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. När det gäller kemisk status har Storsjön god status. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en fotbollsplan, området är därför relativt plant och gräsbevuxet. Längs med Infanterigatan i västra delen av planområdet finns ett antal björkar. Träden ska sparas eftersom de kan bidra till att förbättra förskolegården. De utgör även ett trevlig inslag i gatumiljön utmed Infanterigatan. De har därför fått en skyddsbestämmelse som anger att marklov krävs för fällning av träd samt att återplantering ska ske vid fällning av gamla och skadade träd med en stamdiameter på minst 0,3 meter.

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

I närområdet är höjdskillnaderna större. I östra delen av planområdet sluttar det upp mot Litsvägen och i västra delen av planområdet sluttar det ner mot Rådhusgatan. Mellan planområdet och Pampasvägen finns ett mindre skogsparti bestående av ett antal tallar. Det området sluttar något mot väster.

Tallarna i parkområdet ska vara kvar och skötas som idag.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är gjord av Olssons bygg och markkonsult i Lundsjön AB. Området består till övervägande del av gräsmatteytor som underlagras dels av fyllningar av morän och dels av naturligt lagrad jord. Den naturligt lagrade jorden består okulärt bedömt av en något sandig grusig silt- och/eller lermorän.

Den naturligt lagrade moränen är halvfast till fast lagrad i hela sin sträckning av sonderingsresultatet att döma. Aktuell jordart kan enligt Anläggnings AMA 98 tabell CB/1 hänföras till materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4.

Slagsonden har trängt ned cirka 0,4-2,8 meter under markytan där sonderingen avbröts på grund av stopp mot sten, block eller berg.

Vatten påträffades endast vid provtagningspunkt fem. Där påträffades också markdräneringsrör av tegel.

Rekommendationer

Generellt gäller att schaktbotten ska vara fri från gammal fyllning med underliggande mylla/torvlager. Dränerande och kapillärbrytande åtgärder ska vidtas så att det inte blir möjligt med fuktvandring i ångfas.

Före grundläggning bör schaktbottnar kontrolleras av geotekniskt sakkunnig.

Området har ur bärighetssynpunkt gynnsamma grundläggningsförutsättningar. Grundläggning kan göras med platta på mark sedan befintlig fyllning, mylla samt den i ytan löst lagrade jorden schaktats bort. Innan fyllning sker ska en nollfiltad 150 g/m² geotextil läggas ut. Fyllning sker med bergkross som noggrant packas i pallar om cirka 0,3-0,4 meter och i 6-8 överfarter. Det finns ett antal parametrar som ska uppfyllas vid byggnationen. För mer information hänvisas till den geotekniska undersökningen.

Schaktning

Schakter för grunder och ledningar kan utföras till önskat djup med en släntlutning av 1:1 å 2:1 i moränen. Under kortare tidsperioder, kan brantare släntlutning utnyttjas, 3:1. Den ökade risken för lokala släntras och erosion i slänter särskilt vid nederbördsrik väderlek får observeras.

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet. I samband med den geotekniska undersökningen togs punkter vid planerad byggnad. Det betyder att om byggnaden placeras enligt illustrationskartan behöver detta inte göras.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

I samband med översiktsplanen för stadsdel Norr gjordes en kulturhistorisk inventering. Inom planområdet finns en befintlig byggnad, Jägarvallens förråd, som klassades som kategori tre. Kategori tre innebär att byggnaden är en del i berättelsen om regementets interna utveckling och historia men är av lägre byggnadshistoriskt värde. Byggnaden får därför rivas men bör dokumenteras inför rivningen.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämning vid utbyggnaden ska det anmälas till Länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen.

Bebyggelse

Planförslaget innebär en förtätning intill befintlig bebyggelse. Det betyder att befintlig infrastruktur kan användas.

Arbetsplatser, förskola

Planförslaget innebär att det går att bygga en förskola med sex avdelningar och drygt hundra barn på Jägarvallen. För att få en flexibel plan och kunna möta andra framtida behov av allmänna lokaler medger planen även att det byggs ett äldreboende på platsen.

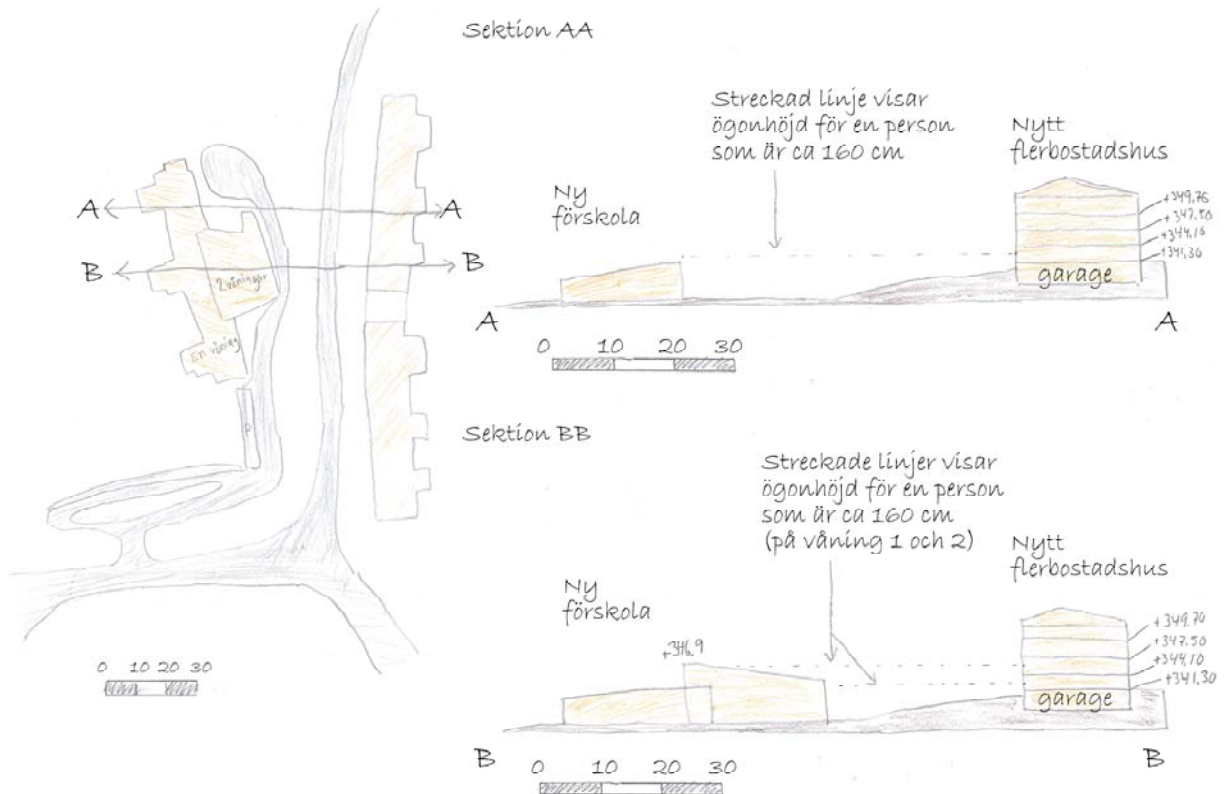
Planförslaget gör det möjligt att bygga en förskola eller ett äldreboende med en byggnadsarea på upp till 1800 kvadratmeter. Byggnadsarea är det område byggnaden tar upp på marken. Byggnaden kommer att uppföras med en större del i en våning och en mindre del i två våningar. Största sammanlagda bruttoarea är 2530 kvadratmeter. Av dessa får maximalt 730 kvadratmeter ligga på våning 2. Bestämmelsen om högsta byggnadsarea säkerställer att tillräckligt stort markområde blir kvar för att det ska kunna gå att ordna en bra förskolegård. De säkerställer även att endast en mindre del av byggnaden får uppföras i två våningar. Det gör att påverkan på utsikten från planerade flerbostadshus intill förskolan minskar.

Högsta totalhöjd för våning 1 är +342,5 meter över nollplanet. Högsta totalhöjd för våning 2 är +342,5 meter över nollplanet.

Planförslaget ger även en byggrätt för komplementbyggnader som till exempel uthus, förråd etcetera. Komplementbyggnader får uppföras till en högsta sammanlagda byggnadsarea på 150 kvadratmeter och till en högsta totalhöjd på 3,5 meter.

Gestaltning

Öster om planområdet har det ansökts om bygglov för ett flerbostadshus. Bygglovhandlingen visar att färdigt golv för entréplan på flerbostadshuset kommer att ligga drygt sex meter ovanför färdigt golv för förskolan. Den del av förskolan som uppförs i två våningar påverkar därför utsikten på första våningen från de planerade byggnaderna. Den påverkar även utsikt på andra våningen men då framför allt för de lägenheter som hamnar precis bakom tvåvåningsdelen. Eftersom det endast handlar om en mindre del som är i två våningar påverkas inte utsikten på sidan av byggnaden. Påverkan blir försumbar.



*Bild 4. Sektioner från planerat flerbostadshus till förskolan. Det norra av de två planerade flerbostadshusen påverkas mest. Sektion B-B visar att förskolan kommer att påverka utsikten på första och andra våningen från en lägenhet i det norra flerbostadshuset. Sektion A-A visar att längre norrut blir det möjligt att se över förskolan från våning 1. **OBS!** Sektionerna visar enbart konsekvensen för de som tittar rakt mot väster. För exempelvis en lägenhet med placering enligt sektion A-A kommer förskolan skymma utsikten från våning 1 och 2 för en person som tittar mot exempelvis sydost.*



Bild 5. Fasad över långsidan på planerad byggnad.



Bild 6. Fasad över kortsidan på planerad byggnad.

Offentlig service

I närområdet har det tillkommit en större mängd bostäder under de senaste åren. Det har därför uppstått ett behov av att ordna en förskola i närheten av dessa. Den aktuella platsen är möjlig för detta.

Kommersiell service

I närområdet finns ett stort utbud av kommersiell service. Planförslaget skapar inget ytterligare behov av kommersiell service.

Tillgänglighet

Planområdet är plant. Det är därför inte aktuellt med några avsteg från tillgänglighetskraven. Tillgängligheten i byggnaden och på marken ska studeras närmare i bygglovet.

Friytor

Lek och utemiljö

Möjligheterna till lek är viktigt för barns utveckling. Den tid de barn som kommer att gå på förskolan spenderar utomhus under vardagar sker till stor del på förskolegården. Forskning konstaterar att utomhusvistelse på förskolor är bra för barnen ur många perspektiv. Dels ger det lägre sjukfrånvaro, barn mår också bättre av att vara utomhus. Det senare är även kopplat direkt till hur utemiljön ser ut. Forskning visar till exempel att den fysiska aktiviteten ökar vid utomhusvistelse i naturlig miljö med kuperad terräng. Barn som vistas i sådan miljö får bättre koncentrationsförmåga, mer utvecklad lek och motorik. Det är därför viktigt att det finns bra friytor och lekmiljöer på förskolegården både på lång och kort sikt.

En aspekt att ta hänsyn till för att få till en bra förskolegård är att säkerställa att friytan/förskolegården blir tillräckligt stor med tanke på hur många barn som ska vistas på gården. För förskolor rekommenderar Boverket att det finns minst fyrtio kvadratmeter friyta per barn. Ytan bör vara minst 3000 kvadratmeter. I begreppet friyta räknas enbart gården in, det vill säga parkeringar, varumottag med mera räknas inte in. Planförslaget innebär en förskolegård som är cirka 9000 kvadratmeter stor. Med drygt hundra barn innebär det cirka 90 kvadratmeter per barn. Storleksmässigt är det därför en bra förskolegård.

Det finns även andra aspekter som det behöver tas hänsyn till för att få en bra förskolegård. Gården bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden och ha en god luft- och ljudkvalitet. Det är viktigt att skapa en gård med goda solförhållanden samtidigt som det måste finnas utomhusmiljöer med solskydd. Det senare gäller framför allt då barn är extra känsliga för solljus. Solens strålning är mindre farlig på morgnar och kvällar

jämfört med mitt på dagen. Strålskyddsmyndigheten rekommenderar därför att klätterställningar, gungor, sandlådor och andra populära lekinstallationer bör placeras så att de är skuggade mellan klockan elva och femton, det vill säga när solen lyser som starkast.

En möjlighet att få skugga på gården under dessa tidpunkter är att placera förskolebyggnaden i södra eller västra delen av tomten. Planerad byggnad är så pass låg att den inte kommer att generera någon längre skuggbildning mellan elva och femton oavsett placering. Att lekinstallationer skuggas måste därför säkerställas på andra sätt till exempel genom en genomtänkt placering av högre växtlighet, konstgjorda terrängskillnader eller andra anordningar på gården. Dessa kan då skugga lekinstallationer på gården när solen lyser som starkast. Det är extra viktigt eftersom om det blir för varmt på gården kan verksamheten tvingas bedrivas inomhus på delar av dagar då det är utomhusverksamhet är att föredra. Det är därför av stor vikt att detta följs upp i bygglovet, där ska det tydligt framgå placering och höjd på åtgärder som ska bidra till att skapa skugga när solen är som starkast. Skuggberäkningar kan med fördel göras.

Boverket rekommenderar att för friytor för lek och utevistelse ska friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet samt förutsättningar för att bedriva en ändamålsenlig verksamhet beaktas. Friytan bör vara så stor att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Det senare är även kopplat direkt till hur utemiljön ser ut. Enligt en studie så ökar rörelseaktiviteten med tjugo procent om utemiljön på förskolan har stor yta som är kuperad och har en naturlig växtlighet. Stålsäkerhetsmyndigheten rekommenderar att mellan hälften och två tredjedelar av förskolegården är kuperad och bevuxen med vegetation som kan användas för lek. Barn som vistas i sådan miljö får bättre koncentrationsförmåga, mer utvecklad lek och motorik.

Östersunds kommun har i plan för naturvård och park tagit ställning till att uppmuntra skolor och förskolor att utnyttja omkringliggande grön- och skogsområden i pedagogiken. Av den anledningen ingår skogsområdet norr om fotbollsplanen i förskolegården. Det är även positivt för gården eftersom tallarna skapar en naturlig skuggning samt att det i området finns en naturlig terrängskillnad.

Övriga delen av gården är mer eller mindre helt plan och består enbart av ett fåtal mindre träd. Det betyder att vid utbyggnaden behöver extra insatser göras för att skapa en bra förskolegård med varierade terräng- och vegetationsförhållanden. En åtgärd skulle kunna vara att använda de massor som blir över vid byggnationen. För att säkerställa att det blir en varierande terräng och exempelvis möjlighet till en pulkabacke finns en planbestämmelse om att *minst 1700 kvadratmeter av förskolegården ska ha en minsta lutning på åtta procent. Av dessa ska minst 300 kvadratmeter ha en minsta lutning på femton procent.* Bestämmelsen säkerställer att minst hälften av förskolegården får en varierande terräng. Marken kommer samtidigt kunna vara tillgänglighetsanpassad det vill säga ha en största lutning på 1:12. Samtidigt kommer det att behöva ordnas en pulkabacke.

Detta ska redovisas i bygglovet. I bygglovhandlingarna ska det framgå vilka ytor sätts av för att uppfylla planbestämmelserna. I handlingarna ska det även framgå arean på respektive område räknat från släntfot.

A = Pulkabacke med en lutning på minst 15 procent och som är minst 300 kvadratmeter.

B = Yta med minsta lutning åtta procent.

A+B ska sammanlagt vara minst 1700 kvadratmeter

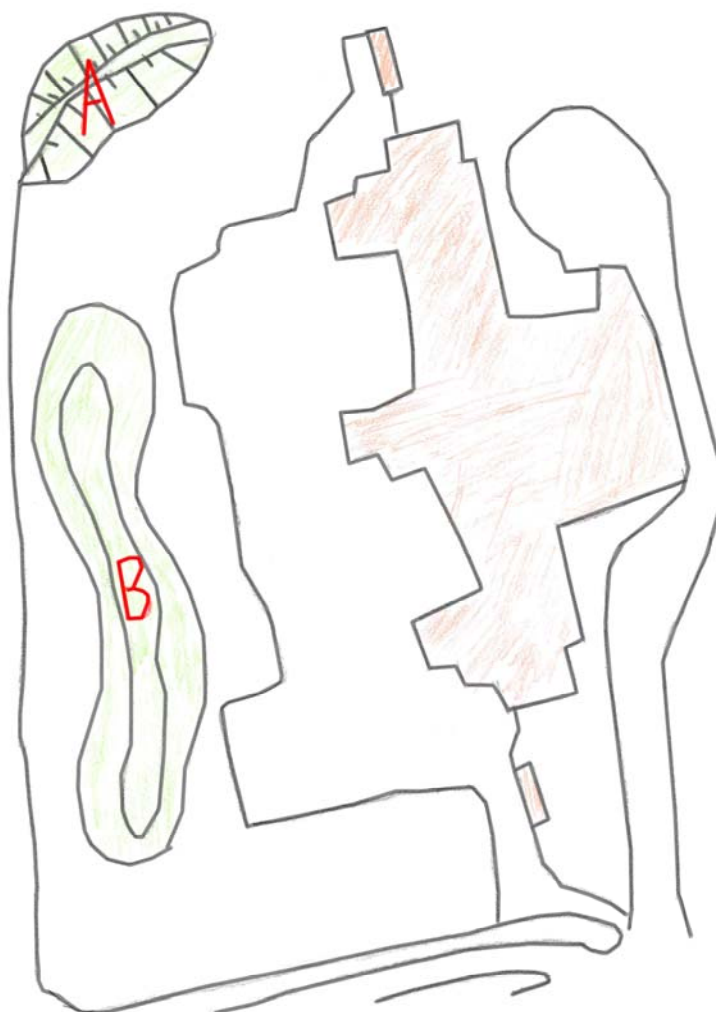


Bild 6. Schematisk bild som visar på hur bestämmelsen kan uppfyllas. Av tydlighetsskäl har enbart två områden redovisats. Bestämmelsen kan även uppfyllas med fler mindre kullar samt i andra lägen på förskolegården.



Bild 7. Inspirationsbild varierad terräng. Med små medel går det att skapa en varierad terräng på en annars plan yta där uppsikten fortfarande är bra.

Vid större höjdskillnader är dock tillgänglighetsaspekten viktig att beakta. Det är viktigt att gården blir tillgänglig även för barn och pedagoger med funktionshinder.

För att säkerställa att det tillkommer ytterligare vegetation på gården finns en bestämmelse om att plantering ska finnas.

En planbestämmelse finns som reglerar att det ska finnas en lekplats på förskolegården.

Att det blir en bra förskolegård ska följas upp i bygglovet. Samråd ska ske med miljö- och hälsa på Östersunds kommun.

Rekreation och Idrott

Jägarvallen utgör utgångspunkt för ett rekreationsområde genom stadsdel Norr. Idag finns en elvemannaplan på Jägarvallen. I samband med att Jämtkraft Arena byggdes tillskapades nya ytor för fotbollen vilket gör att planläggningen i sig inte innebär något bortfall av fotbollsplaner.

Norr om fotbollsplanen finns ett skogsområde som fortsätter norr om Pampasvägen. Till skogsområdet norr om Pampasvägen går det att ta sig via en gång- och cykelväg öster om planområdet. Gång- och cykelvägen passerar i en tunnel under Pampasvägen. Därifrån fortsätter rekreationsstråket i form av ett skogsområde mellan bostadsområdet Tallbacken och ICA Maxi. Efter Tallbacken breder skogsområdet ut sig, här går det att ta sig via befintliga stigar och skogsvägar upp till E14 och via gångbroar vidare till skogsområdena norr om E14.

Inom stadsdel Norr har det byggts en större mängd bostäder i enlighet med översiktsplanen för stadsdel Norr. Ytterligare bostäder kommer att byggas. Hela stadsdelen är även relativt tätt bebyggd och det finns få större grönområden kvar. Det är en anledning till att Jägarvallen i översiktsplanen pekades ut som stadsdelspark. Konsekvensen blir nu att dessa bostäder får ett mindre parkområde. På södersidan om Pampasvägen kommer parkområdet bestå av ett mindre skogsområde. På norrsidan om Pampasvägen kommer ett större skogsområde att vara kvar.

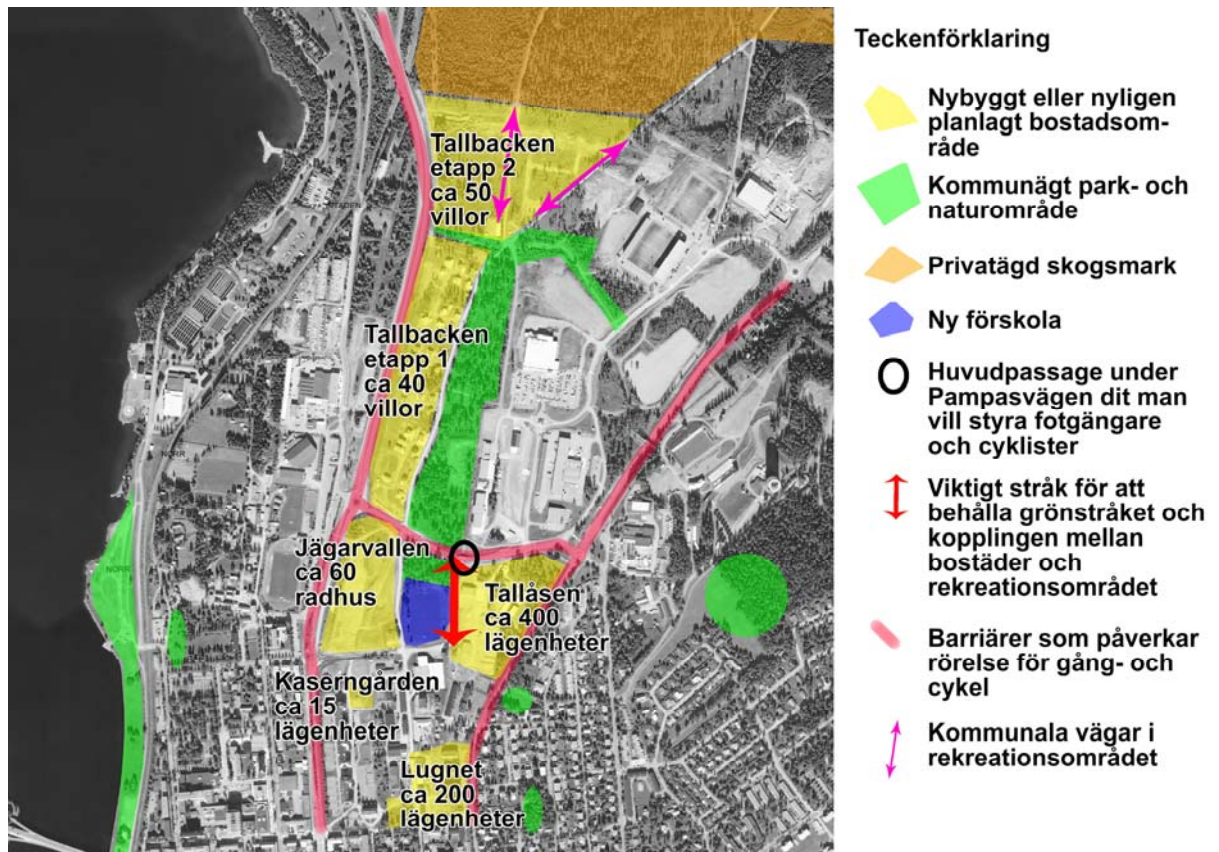


Bild 8. Analyskarta

Det är viktigt att ha gröna miljöer nära bostadsområden. De gröna miljöerna har stor betydelse för människors välbefinnande oavsett ålder. Här finns rekreativa, sociala och pedagogiska värden samt lekvärden. Det finns även direkta hälsovärden av vistelser i parker, grönområden och stadsnära skogar. God tillgång till ändamålsenliga, kvalitativa och tillgängliga grönytor i städerna bidrar i förlängningen till lägre vård- och rehabiliteringskostnader.

Forskning visar att vistelsefrekvensen är nästan tre gånger så stor om grönytan är belägen 300 meter från bostaden än om den ligger 1000 meter bort. Även om de närliggande bostäderna får längre till en intilliggande park- eller rekreativt område finns flertalet kommunala park- och rekreativt områden inom cirka 300 meter från bostäderna. En mindre del kommer även att vara kvar i direkt anslutning till bostäderna. Av den anledningen bedöms det vara lämpligt att ta i anspråk planområdet för förskola.

Mellan de befintliga gröna miljöerna och bostäderna finns avskiljande relativt högt trafikerade vägar som fungerar som en barriär, se bild 6. En trolig konsekvens av planförslaget blir därför att barnen är äldre innan de tillåts gå till dessa områden jämfört med om det blivit en större park inom planområdet.

Planförslaget innebär att starten av rekreationsområdet kommer förskjutas längre norrut. För att ta sig till rekreationsområdet från övriga stadsdel Norr blir det inte längre möjligt att gena över det område som nu blir förskola. En konsekvens av planförslaget blir därför att stråket vid gång- och cykelvägen öster om förskolan behöver stärkas. Mellan förskolegården och gång- och cykelvägen lämnas ett smalare parkstråk, samtidigt byggs nu bostäder på Tallåsen direkt intill gång- och cykelvägen. Det innebär att det blir en relativt smal grönyta mellan förskolan och bostadsområdet.

Möjligheterna att få ett tydligare och bredare grönt stråk hade varit större med en annan utformning och genom att spara mer mark som parkmark i öster. Möjligheterna hade även varit större om förskolebyggnaden, parkeringar och varumottag placerats mot Infanterigatan istället för mot gång- och cykelvägen. Upplevelsen av grönstråket hade förstärkts om det legat i anslutning till förskolegården istället för mot en byggnad och en asfalterad yta med parkeringar, varumottag med mera. För förskolegården hade det även varit positivt om den legat mot parkområdet istället för mot en trafikerad väg, det vill säga Infanterigatan. Andra värden som till exempel utsikt och gårdens utformning har prioriterats och byggnaden föreslås därför placeras mot gång- och cykelvägen, det vill säga som i illustrationskartan. Planförslaget möjliggör dock att byggnaden även placeras mot Infanterigatan även om avsikten i första hand är att placera byggnaden mot gång- och cykelvägen.

En konsekvens av planen blir därför att det kommer att upplevas att grönområdet genom stadsdel Norr börjar norr om Pampasvägen istället för norr om Jägarvallsvägen. På grund av dessa anledningar blir det en utmaning att få gående och cyklister på exempelvis Infanterigatan som ska till skogsområdet norr om Pampasvägen att välja tunneln istället för korsningen.

En möjlig konsekvens av planförslaget blir därför även att trafiksäkerheten vid korsningen mellan Pampasvägen och Infanterigatan kan behöva ses över. Anledningen till det är att det kan bli fler oskyddade trafikanter som nyttjar korsningen om till exempel boende på Tallbacken hänvisas till den nya förskolan.

Av administrativa skäl ingår skogsområdet mellan förskolan och Pampasvägen. Området är redan planlagt för park i gällande detaljplan och får samma bestämmelser i planförslaget.

Gator och Trafik

Vägnätet inklusive gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt till planområdet. Det gör det möjligt att ta sig till respektive från planområdet med flera olika transportmedel.

Gatunät

Planområdet angränsar till Jägarvällsvägen och Infanterigatan som ingår i huvudvägnätet. Hastighetsbegränsningen på Jägarvällsvägen och Infanterigatan är 40 km/h. Dessa ansluter sedan till Litsvägen, Rådhusgatan respektive Pampasvägen. Den senare ligger direkt norr om planområdet och är relativt trafikerad, på delar av sträckan är tillåten hastighetsbegränsning 60 km/h.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelvägar finns utmed Jägarvällsvägen, Infanterigatan samt öster om planområdet. Dessa ligger i direkt anslutning till planområdet. Gång- och cykelvägarna ansluter till omkringliggande bostadsområden. Från bostadsområdena inom upptagningsområdet är det därför möjligt att ta sig till den planerade förskolan på befintliga gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Busshållplats med god turtäthet finns på Infanterigatan cirka hundra meter från planområdet.

Parkering, varumottag, utfarter

Östersunds kommun har nyligen antagit en ny parkeringspolicy. Hur många parkeringar som behöver ordnas beror bland annat på var i staden ett område ligger. Planområdet ligger inom det som kallas för zon 2. För förskolor i zon 2 gäller att sex parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea ska ordnas. I bruttoarean räknas huvudbyggnadens area och förråd.

Av parkeringsplatserna ska hälften vara för anställda och hälften för besökare. Det betyder att cirka elva parkeringsplatser behöver ordnas. Exakt parkeringsbehov ska bestämmas i bygglovet när exakt bruttoarea på den nya byggnaden är känd. Parkering föreslås i närheten av personalentrén i den sydöstra delen av fastigheten.

Parkeringsstalet är ett maxtal för att undvika att värdefull mark för exempelvis förskolegården tas i anspråk för bilparkering.

Av samtliga bilplatser ska tre procent, dock minst en plats, vara utformade och placerade så att de är lämpliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det betyder att en parkeringsplats ska vara minst fem meter bred och markeras med att den är avsedd för rörelsehindrade. Gångavståndet till entrén ska inte överstiga tjugofem meter. Lutningen på förflyttningvägen mellan bilplatsen och entrén bör inte överstiga 1:50 (två procent). Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri.

I parkeringspolicyn finns även riktlinjer för cykelparkeringar. För en förskola i zon 2 ska 22 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) ordnas. Av dessa ska sju vara för anställda och femton för föräldrar och barn. Det betyder att cirka fyrtio parkeringsplatser behöver ordnas. Exakt parkeringsbehov ska bestämmas i bygglovet när exakt bruttoarea på den nya byggnaden är känd.

Cykelparkeringarnas placering och utformning är avgörande för hur väl de kommer att användas. Cykelparkeringar ska vara trygga, säkra och utformade så att de är både tillgängliga och ser inbjudande ut. Trygga och säkra parkeringar innebär att det dels finns möjlighet att låsa fast cykelns ram, dels att det finns belysning och naturlig övervakning med god insyn från omgivningen. Cykelparkering ska placeras så nära entrén som möjligt, i normalfallet inte mer än 25 meter.

Det finns tillräcklig med plats för de cykelparkeringar som behöver ordnas. I bygglovet är det viktigt att det följs upp att cykelparkeringar ordnas och att de utformas på ett lämpligt sätt.

Område för hämtning och lämning planeras direkt norr om Jägarvällsvägen i områdets södra del. Det kommer endast att vara en infart till området, den kommer att vara ifrån Jägarvällsvägen. Det ska därför gå att vända inom denna zon.

Att infarten förläggs från Jägarvällsvägen innebär att den kommer att behöva passera en gång- och cykelväg. Alternativet hade varit att lägga den mot Infanterigatan, som är högre trafikerad. Det hade inneburit att björkarna intill vägen hade behövts ta ner. Det är även en större höjdskillnad mellan Infanterigatan och förskolegården vilket gör att det blir svårt att ha en tillgänglighetsanpassad väg på platsen. Samtidigt är trafiken på gång- och cykelvägen inte av den omfattningen att det innebär en trafikfara. Sikten är dessutom god. Av den anledningen har infarten förlagts till Jägarvällsvägen.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Enligt Räddningstjänstens rekommendationer är minsta avstånd mellan en förskola och närmaste brandpost 200 meter. Brandposten ska ha ett tryck på minst 1200 liter per minut. Närmaste brandpost ligger strax nordöst om byggnad 135, som bland annat innehåller restaurang Mr Husman. Avståndet mellan brandposten och förskolan är cirka 100 meter, det vill säga inom det rekommenderade avståndet från verksamheten. Brandposten har ett tryck på cirka 1200 liter per minut, det vill säga i paritet med räddningstjänstens rekommendationer.

Insatstiden, som motsvarar den tid som går från att räddningsstyrkan larmats till räddningsarbete påbörjats, är mindre än 10 minuter. För den typ av verksamhet som planeras är insatstiderna godtagbara.

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver

dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Planområdet är plant och ligger i anslutning till befintliga vägar. Det här är därför möjligt att ordna.

Exploatören arbetar parallellt med att ta fram bygglovhandlingar. I samband med det upprättas en brandskyddsbeskrivning. Samråd kring innehållet i brandskyddsbeskrivningen ska ske med Räddningstjänsten i bygglovet.

Radonförekomst

I samband med den geotekniska undersökningen har markradon mätts i fyra punkter. Området klassas som högradonmark vilket innebär att radonsäkert byggande krävs.

Förorenad mark

SWECO VIAK har gjort markmiljöbedömning för hela I5:s kasernområde, daterad 2007-03-05. Planområdet har använts som fotbollsplan under tiden området var militärt. Det finns heller inga indikationer på att föroreningar från intilliggande områden transporteras till platsen. Samhällsbyggnad bedömer därför att det inte finns några markföroreningar inom planområdet. Det har därför inte gjorts någon ytterligare markmiljöundersökning i samband med detaljplanearbetet.

Störningar

En bullerutredning har gjorts av WSP, daterad 2015-12-04. Som minimikrav i projektet gäller ljudklass B enligt SS25268:2007 *Ljudklassning av utrymmen i byggnader – Vårdlokaler, undervisnings-lokaler, dag- och fritidshem, kontor och hotell*. Utöver detta har Östersunds kommun upprättat ett eget styrdokument för projektering av förskolor med en del skärpningar av kraven jämfört med standarden, ”Checklista lärmiljö arbetsmiljö 140611”. Bullerutredningen visar att riktvärdena går att klara. Det ska visas i bygglovet eftersom planförslaget inte reglerar att byggnaden måste stå på exakt samma plats eller ha samma fasadmateriel som utredningen utgått ifrån.

Det finns inget krav på utomhusmiljön i SS25268. I Boverkets skrift *Ge plats för barn och unga - en vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö* anges att det på förskolegårdar är önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

Bullerutredningen har utgått från gällande hastighetsbegränsningar på intilliggande vägar samt en prognos för årsmedeldygnstrafiken på vägarna 2030. Prognosen har utgått från dagens trafikmängder. Industribullret i området bedöms ligga under 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Bullerutredningen visar att det i anslutning till byggnadens entréer går att ordna områden för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet där den

ekvivalent ljudnivån understiger 50 dBA. Större delen av den övriga gården har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA.

Intill Infanterigatan överstiger den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA. Det är först efter drygt femton meter från Infanterigatan som den ekvivalenta ljudnivån understiger 55 dBA. Av dessa ligger ungefär tio meter på förskolegården. Den här delen av gården kan därför anses som olämplig för förskolegård om det inte vidtas åtgärder för att sänka bullernivåerna. Beroende på vilka åtgärder som vidtas kan dessa påverka vägestetiken. Om byggnaden, varumottaget, parkeringar med mera istället placerats mot Infanterigatan hade det inte varit nödvändigt att vidta några åtgärder för att sänka bullernivåerna. Det hade även varit positivt för gården eftersom den tystaste delen av planområdet, det vill säga i sydöstra hörnet, hade kunnat utnyttjas som förskolegård. Andra värden har prioriterats och parkering, varumottag, internväg med mera har därför placerats på detta område. Planförslaget möjliggör dock att byggnaden även placeras mot Infanterigatan även om exploatören planerar att i första hand placera byggnaden mot gång- och cykelvägen.

För till exempel byggnadens egna fläktar ska Naturvårdsverkets vägledning om industri och annat verksamhetsbuller, rapport 6538, följas. Riktvärdena avser frifältsvärden och det sammanlagda bidraget från alla fasta bullerkällor som är placerade utomhus.

Trygghet

Närområdet håller på att ändras från ett område av mer industrikaraktär till en blandad stadsdel. Förskolan är en del av denna omvandling. Omvandlingen av stadsdelen innebär att platser som tidigare har upplevts som otrygga försvinner och att fler personer förväntas röra sig i närområdet. Detta kan bidra till en ökad trygghetskänsla.

Andra aspekter att beakta är till exempel god belysning, växtlighet och överblickbarhet. Förskoletomten har goda förutsättningar att utformas på ett bra sätt med hänsyn till dessa aspekter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Vatten Östersund. Befintliga ledningar finns i Jägarvällsvägen söder om området samt i befintlig gång- och cykelväg öster om planområdet.

En vattenledning finns i planområdets nordöstra hörn. Rätten att förlägga ledningen säkerställs med ett u-område.

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts av Nemkon daterad 2016-06-27.

Avrinning

Dagvatten rinner idag till planområdet österifrån. Från planområdet sker sedan en naturlig avrinning i huvudsak mot norr och väster. Även efter

exploateringen kommer markens lutning att luta svagt västerut. Förskolan kommer dock påverka avrinningen i planområdets östra delar. I nordvästra delen av hörnet av fotbollsplanen kommer marken höjas vilket gör att avrinningen i norra delen av området kommer att ske längre söderut.

En förutsättning för omhändertagandet av dagvatten på fastigheten har varit att avrinningen inte ska öka vid ett dimensionerande regn. Det dimensionerande regn som valts är ett regn med närmare 30 minuters varaktighet och 20 års återkomsttid enligt riktlinjer från Svenskt Vatten P110. Parallellt med detaljplanen görs en detaljprojektering av förskolan. Utredningen har utgått från den markanvändningen som det projekteras för. I beräkningen utgör andelen hårdgjord yta (inklusive tak) knappt trettiofem procent av den totala ytan. Utformningen innebär att ett fördröjningsmagasin på 120 m³ kommer att behöva anläggas på fastigheten. Fördröjningsmagasin föreslås vid hämta-lämna zonen i södra delen av planområdet.

Detaljplanen ger möjlighet till en marginellt större byggnad än vad det projekteras för. Något mer hårdgjorda ytor innebär att flödena efter exploateringen kan bli något större. Storleken på de fördröjande åtgärderna (exempelvis ett fördröjningsmagasin) kan då behöva ses över. Detta gäller även om det till exempel asfalteras mer än vad som bedömts nödvändigt idag. Även om byggrätten nyttjas fullt ut och det blir något mer asfalterade ytor kommer dagvattenhanteringen gå att lösa inom fastigheten eftersom det finns gott om plats på fastigheten.

Den höga andelen grönområden som det projekteras för bidrar till, förutom en attraktiv utomhusmiljö, även till kraftig fördröjning av dagvattnet och bör därför behållas i så stor utsträckning som möjligt. Om hela byggrätten i detaljplanen nyttjas kommer den hårdgjorda ytan utgöra knappt trettiosex procent. Detaljplanen reglerar därför att maximalt fyrtio procent av fastigheten får hårdgöras. Bestämmelsen skapar viss flexibilitet kring placering av byggnaden och dragning av interna vägar. Samtidigt säkerställer bestämmelsen att lämplig mängd grönyta behålls både ur ett dagvatten- och ett förskolegårdsperspektiv.

Avrinning vid tjäle

Dagvattenavrinningen påverkas av vilken typ av mark vattnet rinner på. Olika marktyper har olika infiltrationsförmågor. Mer vatten kan exempelvis infiltrera på en gräsyta än på en asfaltsyta. En gräsytas infiltrationsförmåga kan dock variera beroende på om marken redan är vattenmättad eller inte när ett kraftigt regn kommer eller om marken exempelvis är tjälad. Om marken redan är vattenmättad eller tjälad fås en kraftig förhöjd ytavrinning från ytor som annars är halvgenomsläppliga.

I extremsituationer, som skyfall vid tjälad, snöfri mark, kommer en ytavrinning ske. Det är därför viktigt med en planerad höjdsättning för att undvika instängda områden där vattnet kan ansamlas samt för att vattnet ska kunna rinna bort från byggnader och anläggningar. För att dagvattenåtgärder

ska kunna användas även vid tjälad mark ska underjordiska åtgärder placeras på frostfritt djup.

Avrinning vid ett hundraårsregn

Vid kraftiga flöden, som till exempel vid ett 100-årsregn, blir marken snabbare vattenmättad och en större ytavrinning fås. Då den planerade höjdsättningen för planområdet inte skiljer sig så mycket från dagens höjdsättning kommer framtida avrinningsförhållanden vara likartade dagens förhållanden, även vid kraftiga flöden. Marken i området kommer även efter exploatering ha en svag lutning vilket gör att ytvattnet transporteras långsamt. På en plan markyta ökar dock risken för vattenansamlingar, speciellt vid kraftiga regn då infiltrationskapaciteten är begränsad, varför det är viktigt med en väl planerad höjdsättning. Vattnet vid ett kraftigt regn tar även efter exploateringen samma väg som beskrivs ovan, västerut och norrut från planområdet. Vidare transport bort från planområdet beror därefter på kapaciteten på områden nedströms, främst diket längs Infanterigatan.

Fördröjning och rening av dagvattnet

Ur ett dagvattenperspektiv är det positivt om andelen hårdgjorda ytor minimeras och att andelen vegetationsytor utgör så stor del som möjlig. Detta bidrar till en trögare och renare avrinning istället för en snabb och smutsig. Denna målsättning ska gälla generellt inom hela det aktuella området. En fördröjning av dagvattnet inom planområdet bidrar både till minskade flöden ut från området samt till viss rening av dagvattnet. Genom att låta dagvattnet rinna på gröna ytor, så som via utkastare från hustak, på gröna tak eller via svackdiken, hinner en stor del av vattnet infiltrera och föroreningar kan fastläggas innan det lämnar planområdet. Vid extrema regn minskar dock dagvattenåtgärdernas reningskapacitet på grund av högre flöden och mer vattenmättad mark.

Avrinningsriktningen bör så långt det är möjligt följa dagens avrinningsmönster med ytavrinning åt väster och norr. Generellt bör höjdsättningen i planområdet utföras med hänsyn till ett dagvattenperspektiv så en avrinning kan ske från hårdgjorda ytor ut över gräsområden. Vissa hårdgjorda ytor, så som parkeringsplatser, kan även ha genomsläpplig beläggning för ökad infiltration.

Detaljer kring åtgärderna för dagvattenhanteringen ska redovisas i bygglovet. Samråd kring detta ska ske med Vatten Östersund.

Värme och kyla

Tanken är att förskolan ska anslutas till fjärrvärmenätet.

El och tele

Befintliga teleledningar finns strax utanför planområdet, dels i Jägarvällsvägen och dels i gång- och cykelvägen öster om planområdet.

Befintliga elledningar finns i Jägarvällsvägen.

Avfall

Hämtning av avfall ska ske på den egna fastigheten. Hämtning av avfall ska ske så att backvändning inte krävs. De interna vägarna på fastigheten ska dimensioneras så att renhållningsfordon kan möta varutransporter där detta är nödvändigt. Det betyder att vägarna behöver bli minst 5,5 meter breda.

Administrativa frågor

Utökad lovplikt gäller i form av att marklov krävs för fällning av träd inom med n1-markerade områden.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Tidsplan

Planen är att detaljplanen ska hanteras enligt följande tidplan

Samråd September-oktober 2016

Granskning November 2016

Antagande December 2016

Om ingen överklagar detaljplanen vinner den laga kraft cirka en månad senare.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Östersunds kommun / Trafik, park- och lantmäteri ansvarar för drift och skötsel av allmänna platser inom planområdet, det vill säga parkmarken.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta de lantmåteriförrättningar, förutom ledningsrätter, som behövs för att genomföra planen.

Respektive ledningsägare ansvarar för att säkerställa och bekosta rätten att förlägga allmänna ledningar.

Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Konsekvenser för respektive fastighet

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

Norr 1:4

Den delen av fastigheten som planläggs för förskola ska styckas av från stamfastigheten. På det aktuella området ska det bildas en ny fastighet för förskola. Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning ligger på exploatören/Teknisk förvaltning på Östersunds kommun.

Genom den del av fastigheten som planläggs för förskola går en vattenledning. Vattenledningen säkerställs med ett u-område vilket betyder att ledningsrätt för ledningen kan bildas. Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningen ligger på ledningsägaren.

För den del av fastigheten som planläggs som allmän plats mark innebär planförslaget ingen skillnad.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Kostnaderna för rivning av befintligt förråd bekostas av exploatören. Kostnaderna betalas i enlighet med gällande taxa.

Vid bygglov ska ingen planavgift betalas. Bygglovavgift betalas i enlighet med gällande bygglovtaxa.

Åtgärder inom kvartersmark bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Om det krävs ytterligare tekniska utredningar, till exempel förfinad geoteknisk undersökning, i bygglovskedet ansvarar exploatören för att ta fram och bekosta detta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kristina Tajani på miljö- och hälsa samt Staffan Fröberg på Vatten Östersund har hjälpt till i frågor kring dagvatten. Jessica Näsström på trafik, park- och lantmäteri har hjälpt till med genomförandedelen. Jenny Sundin på plan- och bygg har hjälpt till med bygglovfrågor.

Östersund den 2 november 2016

Maria Boberg
Stadsarkitekt