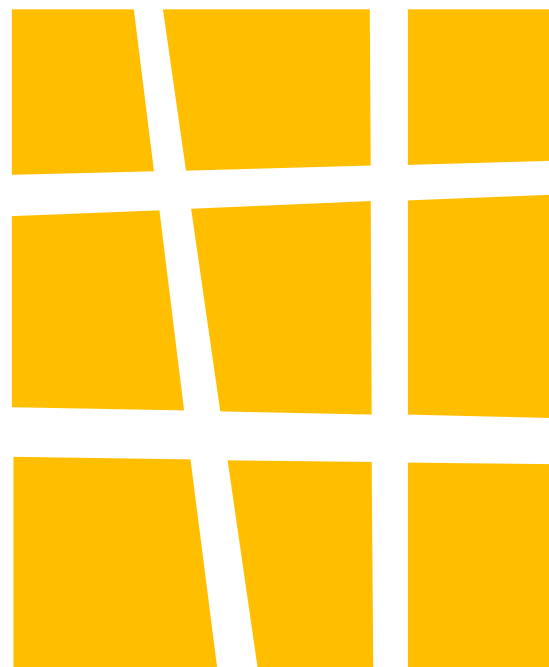


# Översiktsplan för Stadsdel Norr

Antagen av kommunfullmäktige  
12 december 2006  
28 juni 2007



# Innehåll

Inledning	3
Sammanfattning	4
Bakgrund	5
<i>Planområdet . Tidigare ställningstaganden</i> <i>Nationella miljö kvalitetsmål . Kommunala miljömål</i>	
Planeringsförutsättningar	9
<i>Rikssintressen . Mark och vatten . Miljö tillstånd .</i> <i>Grönstruktur . Teknisk försörjning . Rekreation och</i> <i>friluftsliv . Skottbullen . Radon . Markföroreningar</i> <i>Bebyggelse . Kulturhistoriskt planeringsunderlag</i>	
Förslag till markanvändning	19
<i>Kasernområdet blir en del av Östersunds kvartersstad</i> <i>Stadsdelpark – Jägarvallen m.m.</i> <i>Nya bostäder i västsluttningen – Pampas och Tallbacken</i> <i>Område R . Nya idrottsanläggningar</i> <i>Område J.- Lugnviks industriområde utökas</i> <i>Stadsnära skog – rekreativsområden</i> <i>Delen väster om Trondheimsvägen – Hofvallen m.m.</i>	
Karta – förslag till markanvändning	35
Kulturhistoriska värden	36
Trafik	37
<i>Biltrafik</i> <i>Gång- och cykeltrafik</i> <i>Kollektivtrafik</i> <i>Anpassad trafikmiljö</i> <i>Förändringar av trafikflöden</i>	
Handel	42
Översiktsplanens konsekvenser	43
<i>Behov av miljöbedömning</i> <i>Avgränsning</i> <i>Miljökonsekvensbeskrivningens innehåll</i> <i>Alternativ</i> <i>Identifiering och bedömning av miljöpåverkan</i> <i>Beaktande av miljö kvalitetsmål</i> <i>Påverkan på rikssintressen</i> <i>Miljö kvalitetsnormer</i> <i>Behov av miljökonsekvensbeskrivning för detaljplaner</i>	
Fortsatt planering	57
Förteckning Bilagor	58
Utlåtande	59
Kommunfullmäktiges antagandebeslut	

Flygbilder: Kontrastfoto, Metria. Markfoton : Samhällsbyggnad där inte annat anges

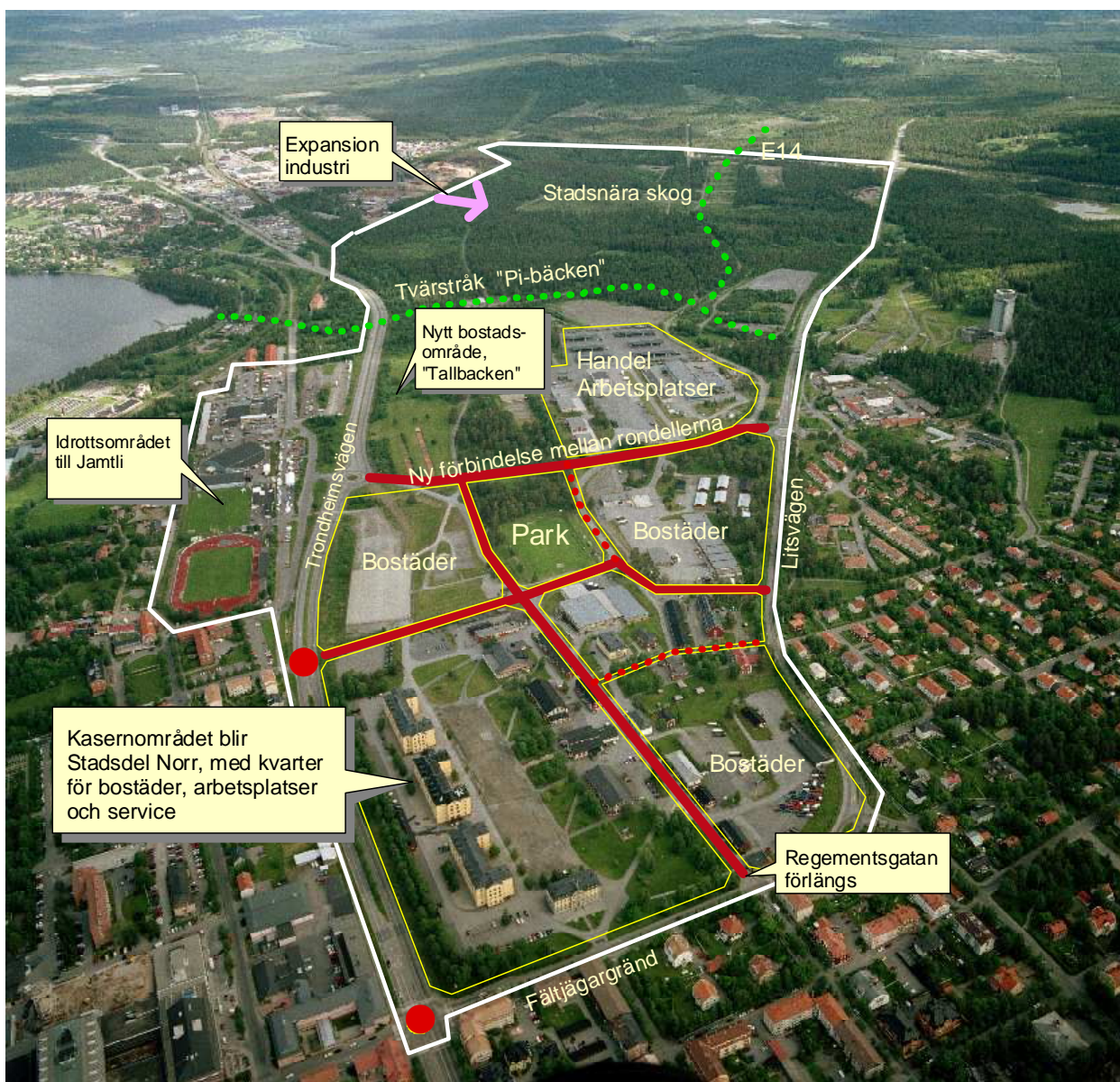
## Översiktsplanen har antagits av kommunfullmäktige i två steg

Kommunfullmäktige antog översiktsplanen den 12 december 2006, §198. I antagandebeslutet undantogs dock den del som i den utställda versionen betecknades kvarter C7, vilket föreslogs innehålla bland annat handel med dagligvaror.

Området undantogs på grund av att handelns inriktning och omfattning först skulle bedömas mot bakgrund av en övergripande handelsutredning för Östersund, och prövas i en översyn av handelspolicyn för Östersund.

Den 28 juni 2007 antog kommunfullmäktige en ny handelspolicy för Östersund. Vid samma sammanträde antogs den resterande delen av översiktsplanen, omfattande område C7 (§113). Enligt kommunfullmäktiges beslut kan en stormarknad med en yta av högst 6500 kvm BTA, för såväl dagligvaror som sällanköpsvaror, etableras inom kvarter C7.

Översiktsplanen har justerats med anledning av beslutet och presenteras nedan i en komplett, antagen version.



# Inledning

Försvarsbeslutet år 2004 innebar nedläggning av hela garnisonen i Östersund - med Fältjägarregementet I5, flygflottiljen F4 samt Försvarsskolorna. De tidigare militära anläggningarna representerar betydande markområden och lokalytor, till stora delar i centrala lägen och med utbyggd infrastruktur. Ägare till I 5:s tidigare kasernområde är Fabös och PEAB, genom Fältjägaren Fastigheter AB. Enligt ramavtal mellan bolaget och kommunen förvärvar bolaget dessutom övningsområdet upp till E14 och blir därigenom ägare till all den tidigare militära marken inom planområdet.

För att klara ut de tidigare militära områdets framtida användning har kommunstyrelsen beslutat att översiktsplaner ska utarbetas för ATS, F 4 och I 5. Ett förslag till översiktsplan för I 5 / Stadsdel Norr var föremål för samråd under våren 2006. Ett slutligt förslag ställdes ut under hösten 2006. Planförslaget har reviderats efter utställning i enlighet med utlåtandet.

Planarbetet har bedrivits av en arbetsgrupp med representanter från samhällsbyggnadsavdelningar - plan och bygg, trafik och park, miljö och hälsa samt fastighetskontoret, näringslivskontoret, kommunledningsförvaltningen, Barn och utbildningsförvaltningen samt vård och omsorg. Ledningsgrupp för planarbetet är Pol-Plangruppen, med AnnSofie Andersson (s), Göte Murén (s), Pär Jönsson (m) och Nils Svensson (c).

Den antagna översiktsplanen ska fungera som en vägledning och program för efterföljande detaljplanläggning och i övrigt ge rekommendationer för markanvändning m.m.



Foto: [www.stadsdelnorr.se](http://www.stadsdelnorr.se)

# Sammanfattning

Översiktsplanens uppgift är att föreslå en från allmän synpunkt lämplig ny markanvändning samt en trafikstruktur som knyter området till övriga staden, grönområden och Storsjön. I korthet betyder planen följande;

Kasernområdet blir en levande och attraktiv stadsdel i Östersund, med den blandning och mångfald av verksamheter som idag utmärker den centrala staden. Bostäder, arbetsplatser, handel, service, mötesplatser, kultur och nöjen m.m. kan inrymmas. Inriktningen för de planerade bostäderna bör vara blandade upplåtelseformer, d.v.s. med såväl hyresrätt, bostadsrätt och ägande.

Kasernområdets rymmer betydande kulturhistoriska och miljömässiga värden som utnyttjas i omvandlingen. Ambitionen är att området ska bli en integrerad del av staden, men området och dess bebyggelse kommer ändå att behålla sin omisskännliga prägel av tidigare regementsområde. Den karaktären är varken möjlig eller önskvärd att eliminera.

En viktig aspekt i planeringen är förbättra tillgängligheten, med ett utvecklat gatunät inom området och framförallt fler entréer och tillfarter från omgivande gator. I det sammanhanget är en förändring av Trondheimsvägen angelägen - mot en mer stadsmässig och trafiksäker gata. Stadsdelen ska utmärkas av god tillgänglighet på alla nivåer, både i den yttre miljön och inomhus, enligt målsättningen tillgänglighet för alla.

En stark ambition är att det ska finnas livsmedelsservice i stadsdelen. Planförslaget redovisar utrymme för en större butik, stormarknad. Därutöver kan mindre specialbutiker etableras i de föreslagna C-kvarteren, inom ramen för den önskade "blandade staden".

Den militära verksamheten har nästan uteslutande nyttjat längsgående förbindelser genom det långsträckta området. Planen öppnar för nya tvärstråk - en ny huvudgata mellan rondellerna i Trondheimsvägen och Litsvägen samt ett gång- och cykelstråk längs "Pibacken" mellan skidstadion och Storsjön.

I västslutningen mot Trondheimsvägen föreslås, som en förlängning av stadsdelen, bostäder i högt och luftigt läge med utsikt över sjö och fjäll, inpassad i det vackra tallbeståndet. Från andra hållet kan Lugnviks industriområde expandera mot sydost – för redan etablerade och angränsande verksamheter. Dessutom reserveras mark för eventuell etablering av biobränslekombinat.

Körplanerna och angränsande skogsområde mittemot skidstadion reserveras för idrottsanläggningar med fotboll/eventemangsarena m.m. samt omfattande parkeringsytor.

Övriga delar av närövningsområdet utgör tills vidare stadsnära skog för allmänt friluftsliv, skidåkning mm. Den nuvarande karaktären av grön kil/naturstråk in mot staden ska behållas som princip. I det sammanhanget är det vackra tallbeståndet norr om Jägarvalen viktigt som övergång mellan staden och naturen.

Förutom den tidigare militärmarken ingår även ett angränsande mindre område i översiktsplanen, nämligen Hofvallen och ishallen samt Berners bilförsäljning och -service. Här föreslås att idrottsverksamheten flyttas från området på sikt och att marken istället nyttjas för i första hand expansion av Jamtli-området. Vidare föreslås Berners kunna genomföra en utbyggnad av sina lokaler.

# Bakgrund

## Planområdet

Planområdet kan liknas vid en kilform med spetsen i centrala Östersund och basen mot europavägen E14. Arealen är totalt ca 220 hektar och innefattar det bebyggda kasernområdet för fältjägarregementet samt närövningsområdet nordost om detta. Planområdet är väl definierat av omgivande större vägar – i väster Trondheimsvägen, i öster Litsvägen och i norr E14.

Kasernområdet har en yta av 37 hektar och den befintliga bebyggelsen där har en sammanlagd bruttoarea om 76 000 kvm.

Planområdet i övrigt består mest av skogsmark med inslag av hyggen och öppen mark, som de gamla skjutbanorna. Närmast E14 finns partier med myr/sumpig skogsmark. Omedelbart norr om kasernområdet finns ett vackert landskap med ängsmark och gles skog med vackra tallar. Hela området genomkorsas av ett rikt nät av vägar och stigar. Naturen i övningsområdet är tydligt påverkad av den militära verksamheten, som terrängkörning och grävningsarbeten.

Topografiskt sett består området av en tydlig västsluttning mot staden och Storsjön, en motsvarande östsluttning mot dalgången där E14 går i botten samt däremellan ett relativt flackt parti kring vattendelaren.

Avgränsningen fångar in den mark som på kort och längre sikt är intressant för stadens utveckling – som exploateringsmark för olika slags bebyggelse och anläggningar och även för att säkerställa stadsnära, gröna områden för idrott, rekreation och friluftsliv.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktlig planering

I all tidigare planering har de militära områdena haft sin givna status, utan tankar om någon annan användning. I översiktsplanen för Östersunds kommun från 1991 har de militära områdena en stark ställning - förutom fortifikationsverkets mark redovisas även betydande arealer angränsande mark som militära intresseområden.

### Detaljplaner

För kasernområdet gäller detaljplan från 1972 som säger allmänt ändamål (A), för militär verksamhet. Planen kan inte ligga till grund för omvandlingen av området utan kommer att ersättas helt av nya detaljplaner.

För delen väster om Trondheimsvägen finns flera detaljplaner som reglerar den nuvarande markanvändningen – för idrott, industri och parkeringsändamål. Även dessa detaljplaner kommer att ersättas till följd av översiktsplanens rekommendationer.

I norr gränsar området till Lugnviks industriområde, där fjärrvärmeverket är den dominerande verksamheten. Detaljplanerna för industriområdet medger uteslutande industriändamål.

## Översiktsplanen för "Jamtli – Berners – Storsjöstranden"

Planen antogs 1996 och anger markanvändningen för den del av stadsdelen Norr som ligger väster om Trondheimsvägen. Översiktsplanen ger inte utrymme för de förändringar som nu diskuteras vilket gör att delar av den ersätts av denna översiktsplan.

## Områdesplan centrum

Planen är från 1984 och ger riktlinjer för markanvändning och bebyggelseutformning i stadskärnan. De principer för bebyggelse och gaturum som beskrivs i planen är till stora delar tillämpliga för den nya stadsdelen Norr.

## Program för stadsnära skogar

Programmet antogs 1998 med riktlinjer för skogsskötseln m.h.t. friluftsliv och andra allmänna intressen. En viktig del av den stadsnära skogen gränsar till planområdet - marken söder om Litsvägen ingår i Rannåsens naturreservat och rymmer en stor del av skidspårssystemet. Stora delar av översiktsplanens område föreslås utgöra stadsnära skog och skötas enligt programmets riktlinjer.

## Handelspolicy för Östersund

En ny handelspolicy antogs av kommunen i juni 2007. Policyn ger rekommendationer för handelsutvecklingen, utifrån 6 st övergripande mål – *Värna livskraftig stadskärna, Behåll och öka sällanköpshandeln i kommunen, Ge förutsättningar för konkurrens och bra priser, Livsmedel där folk bor, God tillgänglighet och låg miljöbelastning samt Inga nya externa köpcentra.*

Policyn anger en övergripande struktur där handelns huvudsakliga tillväxt sker i två större och samlade handelsområden – Östersunds stadskärna samt Lillänge/ Odenskog. Samtidigt ska nuvarande struktur med stadsdelscentra med dagligvarubutiker och viss sällanköpsvaruhandel bevaras och förstärkas.

För stadsdel Norr anger policyn att en stormarknad om högst 6 500 kvm BTA kan tillkomma, som en singeletablering

## Nationella miljö kvalitetsmål

Riksdagen har tagit beslut om att vi ska arbeta mot ett långsiktigt hållbart samhälle. Målet är att vi till nästa generation ska lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. De 16 miljö kvalitetsmål som riksdagen har fastställt är riktmärken för planeringen. De nationella målen är anpassade i varje län till regionala förhållanden.

Begränsad klimatpåverkan  
Frisk luft  
Bara naturlig försurning  
Ett rikt växt- och djurliv  
Skyddande ozonskikt  
Ingen övergödning  
Levande sjöar och vattendrag  
Hav i balans, levande kust och skärgård

Myllrande våtmarker  
Storslagen fjällmiljö  
Giftfri miljö  
Säker strålmiljö  
Grundvatten av god kvalitet  
Levande skogar  
Ett rikt odlingslandskap  
God bebyggd miljö

Översiktsplanen har påverkan på främst sju av målen; Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning, God bebyggd miljö, Ett rikt växt- och djurliv, Levande skogar och Myllrande våtmarker.

I korthet handlar de tre första miljömålen om att reducera utsläppen till luften. Detta bör beaktas i planeringen genom att skapa bebyggelse- och trafikstrukturer som minskar transportarbetet, t ex genom stimulans för ökad kollektivtrafik, väl utbyggda gång- och cykelstråk samt att bygga staden tätt.

God bebyggd miljö har flera beröringspunkter med planen. Länsmålet 15:3 och 15:5 handlar om att all uppvärmning av byggnader med fossila bränslen ska upphöra och att sopberget ska minska. I den översiktliga planeringen läggs strukturer för även tekniska system fast varför målen bör beaktas. 15.4 lyder ”Kommunerna ska bedriva en översiktsplanering som samtidigt stöder miljöanpassade bebyggelse- och trafikstrukturer och bevarande/återskapande av biologisk mångfald”. I ambitionen att bygga tätare för att få ett minskat transportarbete får inte grönytorerna minska så mycket så att den biologiska mångfalden äventyras. Detta ska beaktas i den fördjupade översiktsplanen. Länsmålet 15:7 syftar till att färre ska utsättas för trafikbuller. Detta bör beaktas vid lokalisering av nya bebyggelseområden eller ny infrastruktur.

De tre målen som handlar om naturmiljön påbjuder hänsyn vid exploatering av naturlig mark, vilket planen föreslår på flera ställen. Kunskapsunderlaget ska förbättras genom en växtartinventering med fokus på eventuell förekomst av rödlistade arter. En stor del av området är skogsmark som kan komplettera och förstärka de etablerade strövområdena kring Östersund. Ett bevarat grönstråk från skog in stadsdelen är viktigt. Våtmarkerna i planområdets norra del ska inte påverkas. Avrinning från hårdgjorda ytor ska inte påverka vattendragen i område.

## Kommunala miljömål

### Övergripande vision för Östersund

Ett demokratiskt, socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart Östersund. Så lyder den gemensamma, grundläggande visionen för Östersunds utveckling. Den ska fungera som utgångspunkt för det långsiktiga politiska arbetet.

### Tillväxtprogram

Den 28 april 2003 fastställde kommunfullmäktige ett tillväxtprogram för Östersunds kommun. Programmet anger de områden som ska prioriteras för att skapa bästa möjliga förutsättningar för tillväxt under de närmaste fyra åren.

Tillväxtprogrammet ska fungera som en vägledning för kommunens prioriteringar och arbete inom alla kommunala verksamheter samt i samarbetet med andra intressenter i näringslivet, intresseorganisationer, Mittuniversitetet etc.

Östersunds kommun har valt ut tre viktigare utvecklingsområden.

- Upplevelseindustri/Upplivelseteknologi
- Miljödriven företagsutveckling
- Utbildningsstaden Östersund

Dessa tre utvecklingsområden bör ge avtryck vid omvandlingen av I5-området till stadsdelen Norr.



## Inriktningsmål

Kommunfullmäktige har antagit tre övergripande inriktningsmål för bättre miljö – Minska luftföroreningar, minska avfallsmängderna samt minska energianvändningen.

## Miljöpolicy

Kommunen har prioriterat tio miljöaspekter och utifrån dessa formulerat och fastställt en miljöpolicy. En av punkterna berör översiktsplaneringen direkt och har sin likhet i det regionala miljömålet 15.4. ”Användandet av mark och vatten ska karakteriseras av långsiktig hushållning som gör det möjligt att bibehålla en rik variation av naturtyper, biotoper och arter”. Detta ska beaktas i översiktsplanen.

## Agenda21

Östersunds kommun antog 1997 en lokal Agenda 21, med målet att undanröja de miljöhot som finns och skapa ett hållbart samhälle. Agendan presenterar lokala visioner och mål för hur miljön ska bli bättre inom kommunen. Ansvar för de olika föreslagna uppgifterna vilar på alla; privatpersoner, företag och myndigheter. Flera mål har direkt koppling till den fysiska planeringen och kommunen ska låta agendan vara vägledande i bl. a. översiktsplaner.

Visioner och mål som har direkt koppling till den fysiska planeringen

### ▪ Visioner Bygga & bo

Uppvärmningen sker till största delen med förnyelsebara energikällor. Fjärrvärmenätet är fullt utbyggt i våra tätorter. Mycket av dagvattnet omhändertas lokalt i vattentrappor, dammar mm. Staden har blivit grönare, den biologiska mångfalden har ökat, sparar naturmark i planeringen är man noga med. Det finns goda möjligheter till fritidsaktiviteter och rekreation i närområdet.

Delmål:

Bebyggelse och anläggningar ska lokaliseras så att behovet av resor och transporter minskar. Detaljhandel ska ej lokaliseras utanför tätorten. Tätorten förtätas samtidigt som inslaget av grönska och rekreationsytor ökar. Fjärrvärmen ska byggas ut så långt som det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Möjligheterna till fritidsaktiviteter och rekreation i närområdet ska finnas och kunna nås utan bil.

### ▪ Vision Förflytta sig

I tätorterna förflyttar man sig till fots, med cykel eller med bussar. Kollektivtrafiken har turtäthet, god tillgänglighet, låga priser och man kan ta med cykeln. Tack vare IT-utvecklingen är distansarbete möjligt. Videokonferenser är vanliga och vidareutbildning och kurser kan hållas utan onödigt resande.

Delmål

Kallstarter ska undvikas genom motorvärmare. Kollektivtrafiken ska vara attraktiv. Fotgängare och cyklister ska prioriteras före bilarna i samhällsplaneringen. Fler och säkra cykelvägar ska anläggas.

# Planeringsförutsättningar

## Riksintressen enligt 3 kap miljöbalken

Kommunikationer: Europaväg 14 mellan Sundsvall – Östersund - Trondheim är av riksintresse som kommunikationsled.

Kulturmiljö: Kasernområdet omfattas av den vidsträckta kulturhistoriskt värdefulla miljön ”Storsjöbygden” (Z 25). Den mer preciserade miljön Östersunds stad (Z 27) gränsar till, men omfattar inte någon del av kasernområdet.

Totalförsvaret: Enligt 3 kap 9 § MB gäller att ”Mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.” Samråd med försvarsmakten ska ske i plan- eller bygglovärenden som berör det tidigare övningsområdet.

## Mark och vatten

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts inom de områden som förslås för nyexploatering, alltså för bostadsområdet ”Tallbacken”, utökning av Lugnviks industriområde samt för körplanerna nedanför skidstadion, för att få en uppfattning om markens lämplighet för bebyggelse. Utredningen visar i stort att föreslagna områden är möjliga att bygga, men att särskilda krav på grundläggning kan bli aktuella i vissa delar. Körplanerna består av fyllnadsmassor med varierande innehåll, utlagda över mark med delvis sämre bärighet.

Området avvattnas mot väster och norr, via små bäckar och diken. Pi-bäcken rinner upp norr om motorområdet och mynnar i Göviken. En bäck /dike med viss vattenföring rinner upp centralt i planområdet och sträcker sig fram till Lugnviks industriområde. Planområdet tangeras vidare av Rannåsbäcken, som kommer från Rannåstjärn och leder ut i Semsån i Lugnvik. Bäcken ingår i ett system med starka naturvårdsintressen och ska skyddas mot påverkan.

## Miljötillstånd

Två anläggningar med krav på miljötillstånd finns i planområdets närhet, Lugnviksverket producerar värme och el. Anläggningens totala panneffekt är 175 MW. För verksamheten finns tillstånd enligt miljöskyddslagen (länsstyrelsen 1999-06-01).

Avloppsreningsverket i Göviken är dimensionerat för 65 000 personekvivalenter och är idag utnyttjat till ca 70 %. Tillståndsprövning pågår och verksamheten drivs under tiden med stöd av dispens.

## Grönstruktur

Planområdet utgör en tydlig grön kil in i staden. En inventering och landskapsanalys med beskrivning av naturtyper samt bedömning av natur- och rekreationsvärden har utförts som underlag för förslaget till markanvändning, Bilaga 2.

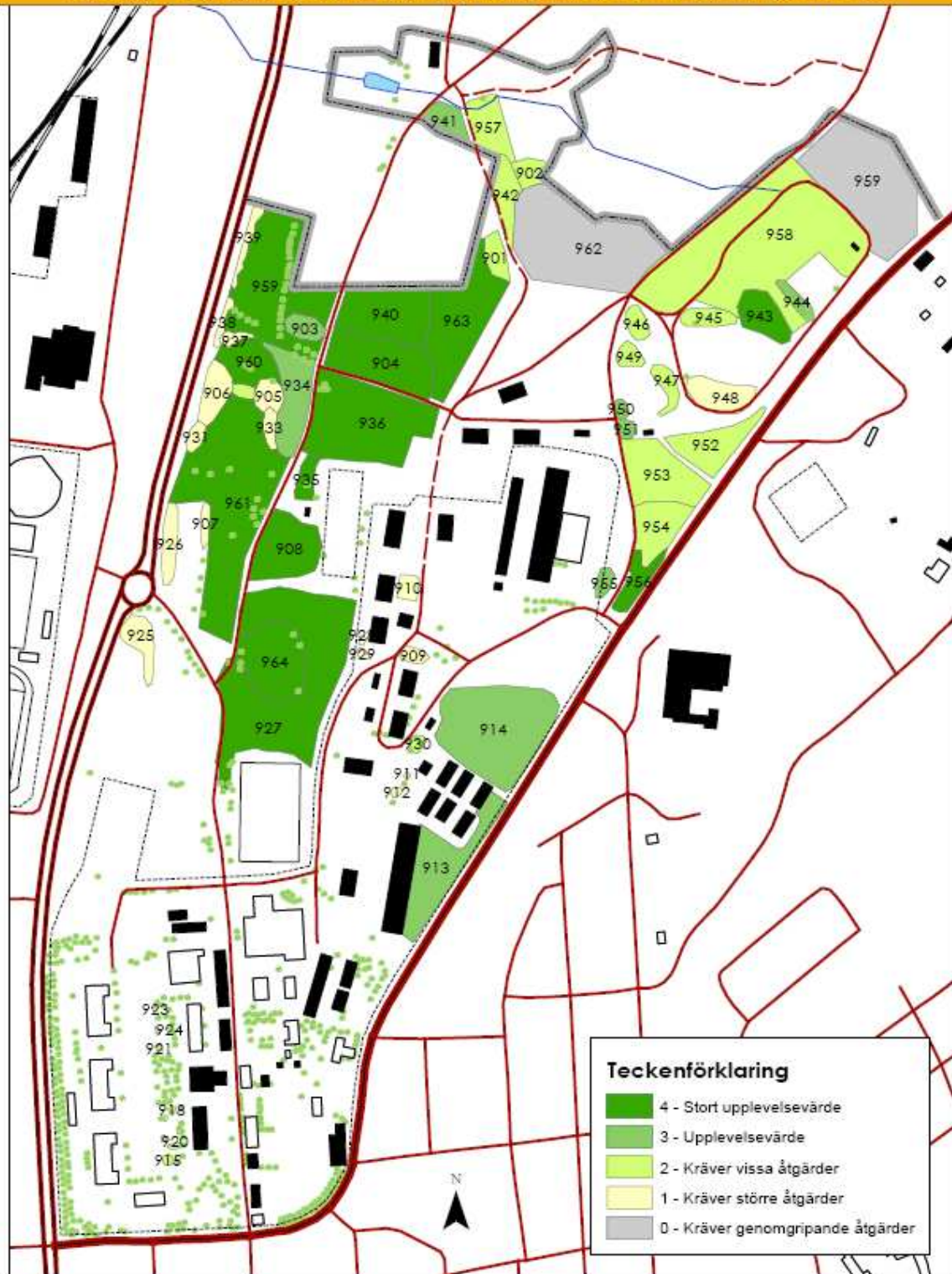
Inventeringen visar att delar av övningsområdet har goda förutsättningar att utvecklas till värdefulla grönområden för såväl föreslagna nya bostäder i området som i ett större sammanhang, i kombination med det intilliggande ÖSK-området.

Inga värdefulla objekt är upptagna i kommunens naturvårdsplan eller i övrigt kända. I samband med miljökonsekvensbeskrivningen för den nya dragningen av E14 inventera-

des delar av planområdet, men inga värdefulla växtlokaler noterades. Under sommaren 2006 har en artinventering av kärlväxter utförts för de delar av planområdet som d föreslås exploateras, (bilaga 4). Inventeringen visar förekomster av rödlistade arter men bedöms inte påverka planens utformning i stort. Skogen inom planområdet representerar naturtyper som är karaktäristiska för Storsjöbygden – däribland, s.k. kalkbarrskog. Lokalt sett är naturtypen vanlig men i ett europeiskt perspektiv är den mer speciell och skyddsvärd.



Bedömning av rekreativsvärden - övningsområdet



Bedömning av rekreativvärden, kasernområdet

### Rekreation och friluftsliv

Inom planområdet återfinns flera av stadens viktiga idrottsanläggningar - Hofvallen, Z-hallen och Skidstadion med dess väl utbyggda spårssystem för tävlingar och motion.

Området innefattar också attraktiva skogsområden som är väl tillgängliga från staden och används för friluftsliv i olika former. De skidspår som ligger inom det tidigare övningsområdet är 10 km och sträcker sig upp till Nifsåsen.

### Skottbuller

Militära övningar kommer fortsättningsvis att bedrivas av främst Jämtlandsgruppen i området öster om E14, med Kånkbackens skjutbanor samt på Dagsådalens skjutfält. Bullerutbredningen från verksamheten bedöms mot bakgrund av tillgängliga beräkningar inte påverka föreslagna bebyggelse i någon kritisk mening, men kan givetvis minska upplevelsen av ostördhet i rekreationsområdena.

### Radon

Enligt översiktliga kartering av risk för radonavgivning från mark tillhör planområdet s.k. normalriskområde. Behov av skyddsåtgärder bestäms i bygglovprövning.

### Markföroreningar

Den tidigare militära verksamheten inom området har omfattat ett flertal anläggningar som kan ha förorenat mark eller grundvatten. De är bl.a. uppställningsplatser för fordon, fatförråd av drivmedel och olja, smörj- och spolkhallar, batteriverkstäder, utespolplattor, smörjbryggor, spilloljetank, drivmedelsanläggningar och cyanidförråd. Försvarsmakten uppdrog år 2005 åt konsultföretaget Ramböll att utföra en miljögeoteknisk markundersökning inom I5 kasernområde, för att undersöka eventuella miljöfarliga lämningar i marken. I uppdraget ingick också att bedöma lämpliga åtgärder. Utredningen omfattar ett 20-tal objekt. Markproverna visar att flera av objekten har markföroreningar av petroleumkolväten m.m. med nivåer som överstiger de generella riktvärden som satts av naturvårdsverket. En deponi-soptipp/bränngrop finns norr om stolpladorna. Den får inte påverkas av t ex markarbeten och innebär restriktioner för markanvändning och bebyggelse m.m. i omgivningen.

Bedömningarna av risker och åtgärdsbehov har gjorts med förutsättningen att området ska nyttjas för s.k. mindre känslig markanvändning - ”kontor och mindre affärsverksamheter”. Översiktsplanen föreslår dock även bostäder och andra verksamheter som hänförs till s.k. känslig markanvändning, vilket generellt innebär att marken ska innehålla lägre halter av föroreningar. Markens eventuella innehåll av miljöskadliga ämnen kartläggs närmare i samband med detaljplanläggningen av de föreslagna kvarteren,. Försvarsmaktens undersökning är en utgångspunkt och kan behöva kompletteras med ytterligare utredningar och ytliga provtagningar, ex vis inom kvarteren C2 och C4.

En rimlig ambitionsnivå bör vara att uppfylla kraven för känslig markanvändning inom kasernområdet som helhet, mot bakgrund av inriktningen mot en blandad stadsdel.

### Teknisk försörjning

Det tidigare kasernområdet har interna ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten. Vatten är kopplat till kommunens ledningsnät i tre punkter och spillvattnet i sex punkter i omgivande gator. Kommunen har ett ledningsstråk för avloppsledningar tvärs genom området, mellan Arkivvägen och Litsvägen. En stor del av ledningsnätet är från områdets tillkomst, ca 100 år gamla, men som regel i gott skick

Bebyggelsen i kasernområdet och motorområdet är anslutet till fjärrvärmenätet, via undercentraler. Elförsörjningen i kasernområdet utgörs av inkommande högspänningsledning tillhörande Jämtkraft, samt nätstationer och interna ledningar för distribution inom området. Eldistributionen bör utgöras av ett slingnät för att ge bra driftssäkerhet.

## Bebyggelse

Kasernområdet rymmer ca 75 byggnader av varierande ålder, storlek och karaktär. Byggnadernas sammanlagda bruttoarea uppgår till ca 76 000 kvm, varav de tre kasernerna står för drygt 20 000 kvm. Den äldre bebyggelsen ligger i huvudsak grupperad kring exercisplanen och gatan ovanför denna. Områdets norra del är tillkommet senare och består främst av byggnader för fordonsverksamhet, där Markverkstaden är störst med sina 8000 kvm. Större delen av byggnadsbeståndet är i gott skick och har goda förutsättningar att efter ombyggnader ges ny användning. En del av bebyggelsen, som vis-sa förråd, garage mm kommer att rivs och ge plats åt ny bebyggelse.

En utförlig beskrivning av historiken kring området och de olika byggnaderna finns i Kulturhistoriskt planeringsunderlag, av Länsmuséet, bilaga 1.

## Kulturhistoriska intressen

Jämtlands läns museum har på uppdrag av Samhällsbyggnad sammanställt ett utförligt och intressant planeringsunderlag med beskrivning av områdets historia, inventering av bebyggelsen och bedömning av kulturhistoriska värden i byggnader och markområden.

## Kulturhistoriskt planeringsunderlag, Länsmuséet 2005.

Nedanstående text är sammanfattningen hämtad ur Länsmuséets planeringsunderlag. Byggnadernas numrering förklaras på karta sid 36.

## Regementet formas och omformas

Miljön inom fältjägarregementet I5s kasern- och övningsområde i Östersund är ett resultat av en nästan 100 år lång historia. Området har kontinuerligt förändrats i takt med samhällets förändring under 1900-talet och idag finns byggnader från regementets äldsta byggnadsperiod sida vid sida med byggnader från hela 1900-talet. Försvaret har moderniserats i takt med sin samtid vilket lett till andra krav på lokaler, vapen och utrustning och detta har satt spår i miljön. Det inhägnade kasernområdet har hela tiden utvidgats som en följd av förändrade behov, samtidigt som det ursprungliga områdets struktur i hög grad har bevarats.

Det som fortfarande idag är kärnan av kasernområdet planlades när regementet etablerades i början av 1900-talet tillsammans med övningsfältet i norr. Strukturerna från den äldsta byggnadstiden finns kvar i hög grad. I planläggningen ingick givetvis inte bara regementets byggnader utan också områdena vid sidan av byggnaderna. Kaserngården fick en mycket central placering omgiven av kasernerna, matsalen, gymnastikhallen, exercishuset, kanslihuset och den rivna mässbyggnaden. Kaserngården vidsträckt yta har alltid varit den självklara platsen för exercis men också samlingsplats för andra aktiviteter inom regementet och är lika central i områdets struktur som byggnaderna. En annan struktur som finns kvar är Stallgatan som löper rakt genom området i nord-sydlig riktning från nuvarande vaktbyggnaden där det allt sedan regementets etablering har funnits en grind.

Ett område med en helt annan utformning än kaserngården är de parkliknande grönytorerna söder och öster om kanslihuset. Kaserngården är först och främst en övningsplats, vidsträckt och belagd med grus. Behovet av rekreationsområden tillgodosågs på andra ställen. Karaktären av anlagd park är tydligast och bäst bevarad vid kanslihuset med anlagda gångvägar, träd och buskar.

Bebyggelsen inom regementet har en skiftande karaktär och är av varierande ålder. En hög andel av de äldsta byggnaderna finns kvar men det förekommer att byggnadernas ursprungliga funktion har förändrats och att byggnaderna på grund av detta har byggts om i sin interiör. De byggnader som rivits vittnar i många fall om en otidsenlighet för samtiden. Från den äldsta byggnadsperioden är det exempelvis främst avträden och mindre bodar byggda för olika förvaringsändamål som har försvunnit. I takt med samhällets och försvarets förändring har de förlorat sin funktion. Sannolikt är också att dessa ganska små byggnader har varit svårare att bygga om för nya ändamål i jämförelse med större byggnader där det har varit lättare att planera för nya lokaler. Oberoende av vilken funktion byggnaden har haft framstår de som mycket välbyggda och det ekonomiskt mest fördelaktiga har säkerligen varit att återanvända byggnaderna för en ny funktion.

Det går att urskilja olika perioder i regementets historia som har gett tydliga avtryck i den fysiska miljön. Första och andra världskrigets ökade beredskap gav upphov till ökad byggnadsaktivitet. Flera byggnader från 1910-talet finns bevarade. Av de många byggnader som uppfördes under beredskapstiden på 1940-talet finns främst förrådsbyggnader kvar idag. För att täcka behovet av ökade förläggningar uppfördes barackliknande byggnader som senare har rivits. Efter andra världskriget ökade i snabb takt motoriseringen av försvaret och kasernområdets stallar började rivas medan olika transportcentraler och garageplaner etablerades istället.

Under 1960-talet inleddes en moderniseringsprocess som egentligen har fortsatt fram till vår tid. Den symboliseras särskilt tydligt genom den nya matsalen som byggdes 1962-63 och den nya vaktbyggnaden vid Regementsgatan/Stallgatan.

### **Regementet och staden**

Även om regementet har varit en sluten del av Östersunds stad har det också varit en del av staden. Olika byggnader har utnyttjats för stadens ändamål, som idrottslokaler, konsertlokaler och för dans. Vid regementet fanns goda möjligheter att erbjuda rymliga lokaler för olika aktiviteter och evenemang. Idrott är en viktig del i den militära utbildningen och idrottsföreningarna på både A4 och I5 kom att prägla idrottslivets utveckling i Östersund. Tävlingar och mästerskap anordnades i hög grad inom regementsområdena i brist på lämpliga idrottsplatser. När handbollen etablerades i Östersund 1929 fanns t.ex. endast en lämpad lokal för träning i form av fältjägerregementets gymnastikbyggnad.

Regementet har självklart varit en viktig arbetsplats i Östersund, främst för militärer men också för civila. Den statliga tjänstesektorn blev genom både I5 och A4 väl representerad i staden och många militärer engagerade sig också i det privata föreningslivet och politiken. Drygt hälften av regementets anställda bodde fram till 1940-talet inom kasernområdet, övriga utanför. Det var regel att vissa befälsgrupper bodde inom regementets område. Det ansågs nödvändigt för den militära tjänsten. I kasernerna fanns det t.ex. lägenheter där underofficerarna med familjer bodde och det fanns rum för ogifta sergearter och furirum. Utomhus fanns inhägnade miljöer för familjerna och inom regementsområdet fanns koloniträdgårdar som familjerna disponerade.

Från tiden före regementets etablering finns endast en byggnad kvar som ensam får manifesteras platsens äldre historia. Det är huvudbyggnaden på gården Lugnet som kom att bevaras och utnyttjas av militären. Det är området äldsta byggnad som står kvar på ursprunglig plats. Den byggdes på med en våning 1910-11 och har under årens lopp huserat en mängd verksamheter. Den nuvarande funktionen som lokaler för regementets museum och samlingar har byggnaden haft sedan slutet av 1960-talet.



Bild 1. Vinterspelen 1943. Start och målplats förlagd till kasernområdet.

## Regementet i Sverige

Fältjägarregementets äldsta bebyggelse är inte unik i Sverige utan representativ för ett antal regementen som uppfördes efter det att riksdagen antagit en ny härordning 1901 med tillhörande byggnadsprogram. Den vid Fortifikationen anställde arkitekten Erik Josephson utförde olika typritningar för armén under perioden 1890-1929 och han har i hög grad präglat kasernbyggnandet i Sverige. Fältjägarregementets kaserner är exempel på de fyrvåningskaserner som uppfördes efter politiska påbud om att kasernerna skulle rymma en bataljon vardera. Motivet var ekonomiska sparkrav. Dessutom påbjöds att fasaderna skulle utsmyckas med återhållsamhet, vilket ledde till att Josephson valde att använda en franskinspirerad klassicism med formelement som pilastrar, friser, gördellister, hörnkedjor och rusticerade socklar.

## Sammanvägd motivering

Den miljö som i snart hundra år har brukats och formats av Jämtlands fältjägarregemente har värden som motiveras både ur lokal, regional och ur en mer intern militärhistorisk synvinkel. Framförallt har regementet ett betydande samhällshistoriskt värde. Den militära verksamheten har varit en viktig del i det lokala samhället som gett möjligheter till försörjning och som bidragit till att generera goda ekonomiska effekter lokalt. Den har erbjudit utbildningsmöjligheter, givetvis för de värnpliktiga men också på högre nivåer inom det militära. Den militära verksamhetens nära sammankoppling med idrottsaktiviteter har varit en bidragande orsak till att Östersund utvecklats till en betydelsefull vintersportort för t.ex. längdskidåkning och skidskytte. Regementets anor tillbaka i 1600-talet skapar också ett traditionsvärde som går att koppla både till det nya kasernområdet och det gamla Frösö läger.

Regementet har också ett tydligt miljöskapande värde. Det har varit ett landmärke i Östersund genom de stora, höga byggnaderna som syns vida omkring och genom att det slutna kasernområdet och det anslutande övningsfältet bidragit till att stadens utbyggnad norrut haft en mycket tydlig gräns.



De bevarade byggnaderna från nybyggnadsperioden som uppförts efter typritningar av arkitekten Erik Josephson är av arkitekturhistoriskt intresse som välbevarade exempel på 1901 års härordnings byggnadsprogram. Särskilt värdefullt är att så många av de äldsta byggnader inom kasernområdet finns kvar och att områdets strukturer i så hög grad är bevarade. Genom kasernområdets bebyggelse går det att avläsa förändringar i den militära verksamheten under 1900-talet. En period av stor betydelse för regementet som ledde till omfattande nybyggnad är andra världskrigets beredskapstid. Byggnader från denna tid har i hög grad rivits och de som finns kvar har i vissa fall både byggnadshistoriskt och samhällshistoriskt intresse. Sedan 1960-talet har moderniseringarna inom området varit betydande och det finns några särskilt tydliga exponenter för nya byggnadstekniker och nya arkitekturideal.

### Förteckning över inventerade byggnader

Nedan följer en förteckning över de byggnader inom I5's byggnadsbestånd som inventerats samt den värderingskategori de bedömts tillhöra. Urvalet bygger på den sammanvägda motiveringen av områdets kulturhistoriska värden. De monumentala byggnader som uppfördes under 1910-talet och som är ganska orörda i sin exteriör bedöms ha höga kulturhistoriska värden, liksom de två byggnader som flyttades till kasernområdet från Frösö läger samt gården Lugnet som är den enda bevarade byggnaden på ursprunglig plats. Dessutom bedöms Daggtorpets hitflyttade timrade byggnader ha höga kulturhistoriska värden, som dock inte är direkt förknippade med platsen. Från 1940-talet finns få byggnader bevarade vilket innebär att några av de som finns kvar framstår som särskilt bevarandevärda genom sina relativt oförändrade exteriörer. Från regementets moderna historia med början i 1960-talet finns några särskilda värdefulla representanter som blivit moderna riktmärken inom miljön och signifikativa för regementets utveckling.

I listan benämns byggnadens ursprungliga funktion i de flesta fall med kursiverad text. De byggnader som inte har bedömts ha något kulturhistoriskt värde markeras med ett streck (-).

Nr	Byggnad	Värderingskategori
1	Kasern 1	1
2	Kasern 2	1
3	Kasern 3	1
4	Kanslihus	1
5	Gymnastikbyggnad	1
6	Lektionssalsbyggnad/ <i>Matsalsbyggnad</i>	1
7	Sjukhus/kontor	1
8	Bastubyggnad/kontor	2
13	Förråd/ <i>Brandbod</i>	1
15	Kontor/ <i>Huvudförrådet</i>	1
33	Samlingshall/ <i>Exercishuset</i>	1
34	"Frivilligavd hus"/ <i>Sjukpaviljongen</i>	1
35	"Gamla snickeriet"/ <i>Stall</i>	2
36	Förråd "Höga röda"	1
37	Förråd	1
41	Kontorsbyggnad/ <i>Förråd</i>	2
43	Förråd	1
49	Lugnet Museum/ <i>äldre gårdsanläggning</i>	1
60	Förråd	2
61	Förråd	3
62	Förråd	2
63a	Transformatorstation	-

63b	Transformatorstation	-
63c	Transformatorstation	-
63d	Transformatorstation	-
63e	Transformatorstation	-
65	Förråd	2
66	Förråd	2
67	Förråd	2
78	Transportcentral/garage	3
79	PV-robot/Motorverkstad	2
80	Förråd/ Landstormsförrådet	1
81	Jägargården/ Soldathemmet	1
110	Vaktbyggnad	3
116	Miloverkstad	2
125	RU-center/kontor	3
131	Smörj- och spolhall	2
132	Lektionssalsbyggnad/garage	2
134	Vaktbyggnad	1
135	Militärrestaurang/mäss	1
136	Kontorsbyggnad FORTV	3
138	Förråd	3
140	Förråd	3
141	Målbod, korthålsbana	3
147	Förråd, Jägarvallen	2
151	Huvudbyggnad Daggtorp/museum	1
152	Ladugård Daggtorp/museum	1
153	Loge Daggtorp/museum	1
154	Rytthärbre Daggtorp/museum	1
155	Ängslada Daggtorp/museum	1
158?	Förråd, Jägarvallen	2
160	Spolhall	3
161	Uppställning drivmotorfordon	-
165	Cisternförråd	-
168	Fatförråd	-
169	Övnings- och vårdhall	3
172-173	Serviceförråd	3
176	Kontorsbyggnad	3
177	Torkanläggning	-
178	Transportcentral/kontor	3
202	Skärmtak	-
203	Skärmtak	-
204	Skärmtak	-
205	Skärmtak	-
206	Skärmtak	-
213	Lektionssalsbyggnad	3
226	Skärmtak	-
227	Skärmtak	-
313	Tillsyns- och utbildningshall	3
314	Tillsyns- och utbildningshall	3
315	Tillsyns- och utbildningshall	3
350a-d	Miljöstation	

- Kategori 1 Byggnaden är ett viktigt dokument i berättelsen om regementets historia och utveckling och har i många fall också höga miljö-, symbol eller traditionsvärden. Byggnaden har en relativt oförändrad exteriör som är skyddsvärd. Dessutom kan delar av interiören vara värd att bevara.

- Kategori 2 Byggnaden är oftast en välbevarad exponent från en viss period av regementets historia. Byggnadens samhällshistoriska, byggnadshistoriska, arkitekturhistoriska och miljöskapande värde är vanligen högre än symbol- eller traditionsvärdet.
- Kategori 3 Byggnaden är en del i berättelsen om regementets interna utveckling och historia men är av lägre byggnadshistoriskt intresse.

Sammantaget kan sägas att många av de äldsta byggnaderna inom området bedöms ha höga kulturhistoriska värden. Dessutom är delar av den yngre bebyggelsen från 1940-talet och framåt bevarandevärd, t.ex. som väl bevarade representanter för en särskild tid eller en viktig företeelse inom regementets historia.

#### *Riktlinjer för bevarande*

Motiveringen av det kulturhistoriska värdet ligger till grund för läns museets förslag till ambitionsnivå och rekommendationer för skydd och bevarande:

- Kategori 1 Byggnaden har ett högt bevarandevärde och bör skyddas genom planläggning enligt Plan- och bygglagen. Underhåll och ev. ombyggnader ska göras så att nuvarande eller ursprungligt utseende bibehålls i material och form. Ev. skydd av interiör diskuteras från fall till fall.
- Kategori 2 Byggnaden har ett bevarandevärde som motiverar ett skydd genom planläggning enligt Plan- och bygglagen. Ombyggnader bör ta hänsyn till byggnadens karaktär.
- Kategori 3 Byggnaden bör dokumenteras inför en ev. förändring.

#### **Bevarandevärda markområden**

Följande delar av kasernområdet etablerades när regementet byggdes upp och är särskilt betydelsebärande i berättelsen om regementets historia och uppbyggnad. De är viktiga miljöskapande beståndsdelar i den kulturhistoriska miljön och har stort pedagogiskt värde. Områdena bör ej bebyggas och deras karaktär bevaras.

Kaserngården  
Stallgatan  
Park söder och öster om Kanslihuset  
Park vid Lugnet

# Förslag till markanvändning



## Kasernområdet blir en del av Östersunds kvarterstad

Översiktsplanen redovisar preliminärt en struktur med 5 st kvarter. Ambitionen är att stadsdelen ska utmärkas av stadsmässighet, god miljö och arkitektur. Det ska finnas en mångfald i såväl yttre miljö som verksamheter, som ger liv och rörelse både dag- och kvällstid. Det finns självfallet en mängd möjliga användningssätt inom ramen för vad som normalt förekommer i en blandad och livlig stadsdel – som bostäder, arbetsplatser (kontor och tjänsteföretag), service av olika slag, handel i den småskaliga formen, utbildning inklusive förskolor, lokaler för vård, fritidsaktiviteter och kultur, restauranger och nöjeslokaler m.m. I översiktsplanen sammanfattas allt detta i beteckningen C.

Blandningen av verksamheter kan vara mer eller mindre uttalad inom de olika kvarteren, beroende på läge, befintlig bebyggelse och andra förutsättningar. I vissa är huvudinriktningen bostäder, ett annat kan i huvudsak komma att användas för arbetsplatser och service. Handel med dagligvaror i större omfattning ryms generellt sett inte inom begreppet C utan behandlas som en egen användning och förläggs inom kvarter C7.

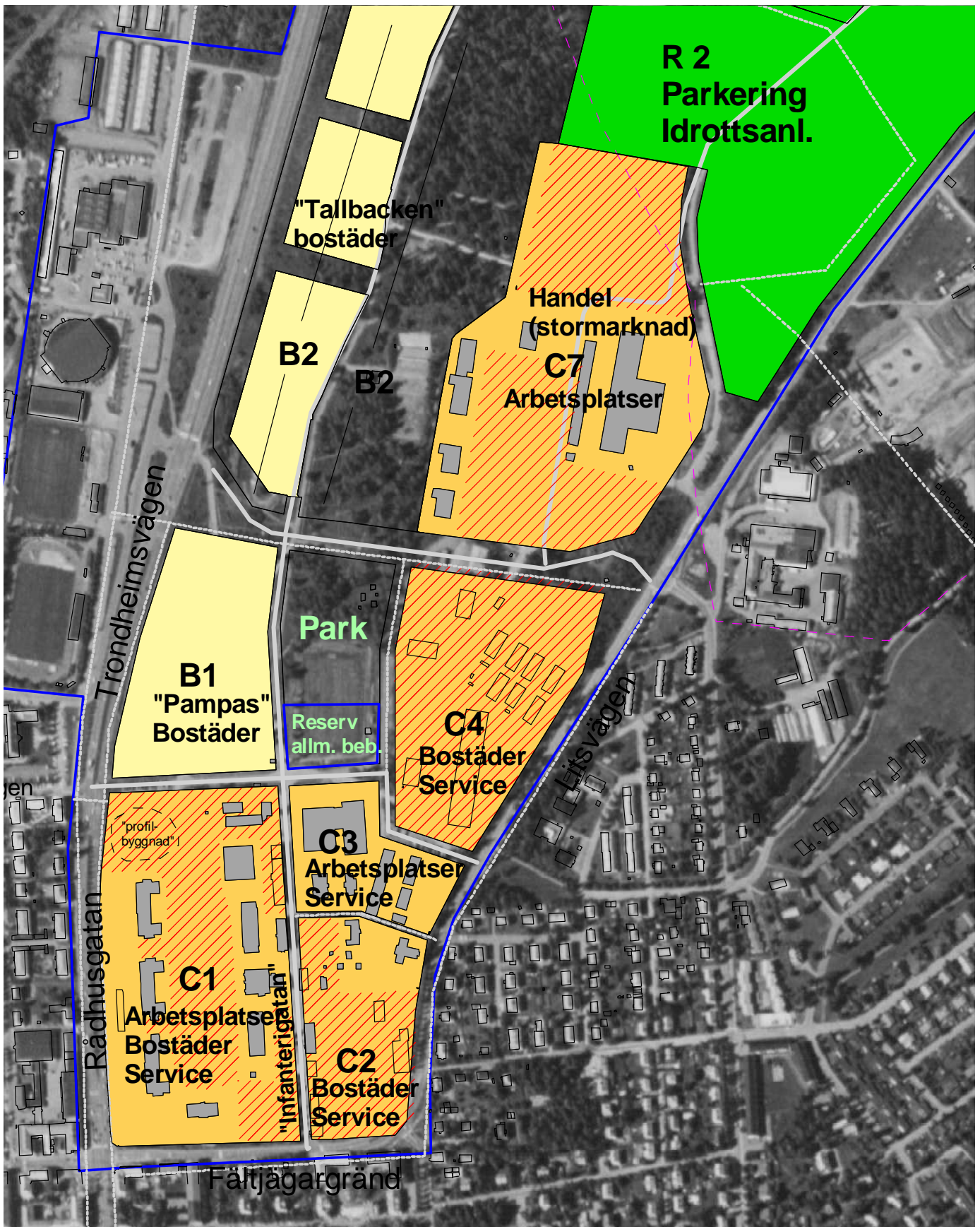
Översiktsplanen innehåller inga närmare rekommendationer för exploateringsgrad, hushöjder eller antal våningar. Som allmän riktlinje för den kommande detaljplaneringen gäller att bebyggelsens täthet, höjd och exteriör ska anpassas till Östersunds traditionella byggnadssätt, vilket bl. a innebär hus i upp till 3-4 våningar, eventuellt med inslag av högre byggnader i vissa lägen. Tätheten ska anpassas med förutsättningen att kvartersmarken ska rymma tillräckligt antal parkeringsplatser och friytor. Stadsdelen bör utmärkas av en god arkitektur och hänsyn till kulturhistoriska värden. Stadsdelen bör också kännetecknas av en långt utvecklad tillgänglighet för funktionshindrade i trafikmiljö, på kvartersmark och inne i byggnaderna. Inriktningen för de planerade bostäderna bör vara blandade upplåtelseformer, dvs med såväl hyresrätt, bostadsrätt och ägande.

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska så långt möjligt tas om hand lokalt, alltså inte avledas från området.

Kvarterens respektive förutsättningar och huvudsakliga markanvändning beskrivs närmare nedan.




Kaserngården, med kanslihuset närmast.



0 100 200 Meters

## Översiktsplan Stadsdel Norr Markanvändning kasernområdet

-  Delar av kasernområdet där ny bebyggelse kan tillkomma.  
För bebyggelse vid kaserngården förutsätts att omfattning och utformning anpassas till kulturmiljön.

## Kvarter C1. Kaserngården – exercisplanen med omgivande byggnader

Det största av kvarteren med en areal om ca 8 hektar. Här ligger kasernerna, kanslihuset, matsalen, samlingshall, gymnastikhall m.fl. stora byggnader grupperade kring den stora och grusade exercisplanen. Bebyggelsens sammanlagda bruttoarea uppgår till ca 33 000 kvm, varav de tre kasernerna står för ca 20 000 kvm. Flertalet byggnader är i gott skick och har förutsättningar att bevaras och konverteras till ny användning. Arbetsplatser - kontor blir sannolikt den dominerande användningen men ambitionen är att också få in fler slags verksamheter och även ett betydande inslag av bostäder.

I stort sett samtliga byggnader kring exercisplatsen bedöms ha kulturhistoriskt värde och de flesta härrör från regementets tillblivelse, dvs 1910-talet. Översiktsplanens utgångspunkt är att bevara byggnaderna så att det kulturhistoriska värdet inte förvanskas. Samtliga kategori 1-byggnader utom nya matsalen föreslås ges skyddsbestämmelser i kommande detaljplaner.

Kaserngården är ett överväldigande, öppet rum som tillsammans med grässlutningen mäter ca 250x100 meter, vilket ytmässigt motsvarar ungefär fyra st traditionella innerstadskvarter. Platsen är en tillgång bl. a för att skapa samlad parkering och kvarterstorg / grönområde. Ytan är också tillräckligt stor för att i viss utsträckning kunna utnyttjas för ny bebyggelse, vilket f.ö. kan bidra till att bryta ner det mycket storskaliga rummet till en mer stadsmässig och händelserik miljö.

Ny bebyggelse kan också tillkomma i delen öster om kanslihuset samt som avslutning av kaserngården mot norr, där utförda skisser aviserar en ”profilbyggnad” med unik utformning.

Ny bebyggelse inom kvarteret kräver ingående studier i kommande detaljplanläggning, utifrån bl.a. de kulturhistoriska värdena.

Delar av kvarteret har fin växtlighet och gröna ytor som bör tas tillvara, som den parkerade delen kring kanslihuset och slutningen öster om grusplanen. Den dubbla björkallén mot Rådhusgatan är ett kraftfullt och etablerat inslag i stadsbilden, men är i behov av förnyelse. I samband med nyplantering av alléerna bör ytan mot Rådhusgatan / Fältjägargränd bearbetas för en bättre anslutning till omgivande gator. En särskilt viktig punkt är hörnet mot korsningen Fältjägargränd – Rådhusgatan, där den nuvarande slutna och avvisande stödmuren /slänten bör ersättas av en välkomnande och lättillgänglig entré för gående och cyklister.

De stora lokalytorna gör kvarteret till en betydande målpunkt som genererar relativt stor trafik. Översiktsplanen redovisar en huvudsaklig tillfart via ny gata utmed kvarterets norra sida, med anslutning till Rådhusgatan. Delar av bebyggelsen i kvarterets västra del kan angöras från ”Infanterigatan” Anslutningen mot Fältjägargränd vid kanslihuset bör inte öppnas för biltrafik.

### *Begränsning - förorenad mark*

Ytan norr om kasernerna har använts för fordonsuppställning. Miljögeoteknisk undersökning visar halter av föroreningar som kräver saneringsåtgärder. Marken ska saneras till den nivå som krävs m.h.t. användning för bostäder.

## Kvarter C2. Lugnet m.m.

Kvarteret har en yta av ca 3 hektar och består idag av dels en öppen yta som använts för fordonsuppställning med transportcentral, dels av den vackert gröna, kuperade och parkartade miljön med Lugnets museum, Daggtorpet och Jägargården. Längs ”Infanterigatan” ligger administrationsbyggnader, förråd och ”gamla vakten”. Kvarteret innehåller i likhet med C1 kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Detaljplanering har påbörjats för kvarteret.

### *Inriktning – Bostäder med grönområde*

Kvarteret har flera positiva förutsättningar för ny bostadsbebyggelse - högt läge med fri utsikt mot Frösön, centralt läge som en direkt utökning av rutnätsstaden, relativt fri yta utan större begränsning av befintliga byggnader.

- Flerbostadshus i 3-4 våningar.
- I byggnaderna närmast ”Infanterigatan” även service, kontor och småskalig handel i gatuplanet.
- Parkering ordnas inom kvartersmarken
- Skyddsbestämmelser i detaljplan föreslås för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna Jägargården, Lugnets museum samt by 80. Daggtorpets byggnader ägs av en kamratförening och kan komma att flyttas, alternativt bevaras på nuvarande plats.
- Byggnaderna vid ”Infanterigatan” – by 8, 176, 35, 79 samt 134 (gamla vakthuset) föreslås inte ges skyddsbestämmelser i detaljplanen. Enligt preliminära skisser för pågående detaljplan avses by 8 och 176 bevaras, övriga rivas.
- Bebyggelsen placeras m.h.t. utblickar från den befintliga bebyggelsen ovanför Litsvägen.
- Förskola med 4 avdelningar, med anslutning till grönområdet.
- Tillfart sker från Infanterigatan, samt via ny infart från Litsvägen mittemot Eriksbergsvägen. Jägargården mm får särskild utfart mot Litsvägen.
- Gång och cykelväg på kvartersmark, mellan Litsvägen och Infanterigatan
- Nya verksamheter i muséet och Jägargården.
- Grönytan kring Daggtorpet bevaras som gemensam friyta för bostäderna.
- I hörnet mot korsningen Fältjägargränd-Litsvägen är gatan ombyggd till en vidare kurva. Hörnet föreslås återta sin ursprungliga form med traditionell fyrvägskorsning. Kvarteret tillförs därmed ca 1000 kvm mark, samtidigt som trafikens hastighet dämpas på Fältjägargränd.

### *Begränsning – förorenad mark*

I kvarteret har tidigare funnits fordonsuppställning och tankningsställe. Den miljögeotekniska markundersökning som gjorts av försvarsmakten visar att det finns markföroreningar och eventuella kvarvarande cisterner i marken, och rekommenderar vidare undersökning av föroreningsförekomster. Marken ska vara sanerad till erforderlig nivå, för känslig markanvändning, innan den kan användas för bostäder eller motsvarande.



### Kvarter C3. Centralförrådet, Sjukan m.m.

Kvarteret har en yta om ca 3 hektar och innehåller byggnader som bedöms kunna bestå med ny användning. Sjukan, lektionsbyggnaden samt de tre träförråden bedöms som kulturhistoriskt värdefulla, kategori 1.

#### *Inriktning – Befintliga byggnader i ny användning*

- Inget väsentligt tillskott av bebyggelse.
- Förutom de verksamheter som ryms inom beteckningen C kan också andra användningar bli aktuella. De gamla träförråden kan ex vis användas för lager, hantverk etc. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen.
- Centralförrådet har en total yta om ca 4500 kvm och förväntas behållas med ny användning, sannolikt med en exteriör ombyggnad.
- Skyddsbestämmelser i detaljplan för samtliga byggnader utom centralförrådet.

### Kvarter C4. Gamla motorområdet

Kvarteret har en areal om ca 5 hektar och rymmer idag en större byggnad med verkstad och garage, spohall samt 6 st. förrådsbyggnader. I den västra och norra delen finns högvuxna tallar.

#### *Inriktning – Bostäder*

- Översiktsplanen föreslår en genomgripande omvandling, med ny bostadsbebyggelse och viss service. Under en övergångstid kan befintliga byggnader nyttjas för tillfälliga verksamheter.
- Med huvudsakligen flerbostadshus i 3-4 våningar ryms ett betydande antal lägenheter.
- De flesta av byggnaderna har kulturhistoriskt värde, grupp 2 eller 3, enligt Läns museets värdering. Byggnader bevaras endast ifall de kan inordnas på ett naturligt sätt i omvandlingen av kvarteret.
- Tallvegetationen i kvarteret bör tas till vara i bostädernas utemiljö.
- Plats för förskola planläggs vid behov.

*Begränsning* – Kvarteret har använts för motorverksamhet, inbegripet bränsletankning och smörjbryggor. Den miljögeotekniska markundersökning som gjorts av försvarsmakten visar att det finns markföroreningar. Marken ska vara sanerad till erforderlig nivå innan den kan användas för bostäder eller motsvarande känslig användning.

### Tidigare kvarter C5 och C6

Kvarter C5 och C6 i det tidigare samrådsförslaget har ändrat beteckning. C5 benämns nu stadsdelspark. C6 benämns nu B1.

## Kvarter C7. Motorområdet med markverkstaden

Kvarterets areal är ca 11 hektar. F.d markverkstaden är den största byggnaden med sina 8500 kvm, här finns också förråd och utbildningslokaler samt en avancerad spolhall. Kvarterets norra del består av en stor grusad yta med stora skärmtak, ”stolplador”.

### *Inriktning – Arbetsplatser och handel*

- Framtida användning av de befintliga byggnaderna kan vara liknande den tidigare användningen, dvs fordonsservice och lättare industriverksamhet, men även inbegripa tjänsteföretag i bredare bemärkelse, som kontor och grossisthandel m.m, samt även utbildning med lämplig inriktning.
- Kvarteret ska kunna inrymma handel med dagligvaror och sällanköpsvaror i form av en stormarknad , med en största yta av 6 500 kvm bruttoarea.
- Skärmtaken kan avvecklas och marken bebyggas.
- En större fjärrvärmekulvert mellan kraftvärmeverket och ackumulatortanken på skidstadion går under planen där skärmtaken står.
- En gammal deponi finns nordväst om kvarteret. Hänsyn till denna tas i detaljplanearbetet.

### *Begränsningar*

Verksamheterna får inte orsaka störningar för närliggande bostadsbebyggelse, i Karlslund och för de bostäder som föreslås i översiktsplanen.

De markföroreningar från tidigare verksamhet som konstaterats i området ska kontrolleras m.h.t risken för spridning till angränsande markområden.

I kommande detaljplanläggning bör verksamheternas omgivningspåverkan regleras så att inte störningar uppkommer. Skyddsplantering mot bostadsbebyggelsen anläggs vid behov.

Miljökonsekvensbeskrivning kan behövas i samband med detaljplanläggning för en stormarknad.

## Stadsdelspark- Jägarvallen m.m.

Här finns idag fotbollsplanen Jägarvallen och ett tallbestånd norr därom. Arealen är ca 2 hektar. Det finns en byggnad, ett mindre förråd.

Området har bra förutsättningar 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.

Gräsplanens södra del, ca 7000 kvm, utgör markreserv för framtida behov av allmän bebyggelse, som 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.



## Nya bostäder i västsluttningen – ”Pampas” och ”Tallbacken”

### B1 ”Pampas” – tidigare värnpliktparkeringen och helikopterplattan

I samrådsförslaget benämndes området kvarter C6 men kallas nu B1. Områdets areal är ca 4 hektar och är obebyggt. Området har fungerat som parkering och uppställningsplatser för den militära verksamheten. Vid vissa tillfällen har också en del av ytan använts som allmän extra-parkering, för stora evenemang i närheten –Expo Norr m.m. Grusplanen i den södra delen används av friidrotten, för kastgrenar.

#### *Inriktning –Bostäder*

- Kvarteret avses preliminärt användas för bostadsbebyggelse, ex vis ett 50-tal gruppbyggda småhus och lika många lägenheter i flerbostadshus.
- Plats för förskola planläggs vid behov.
- Trafikbuller från Trondheimsvägen ska beaktas.

### B2–3 ”Tallbacken” – tidigare närövningsområde

Området ligger norr om hinderbanan, i västsluttning mot Trondheimsvägen och sträcker sig en bit norr om den s.k. Pi-bäcken. Området genomkorsas av en grusväg som leder vidare ut i övningsområdet. Marken nedanför vägen består av hävdad ängsmark med inslag av trädvegetation. Ovanför grusvägen finns ett vackert tallbestånd med gamla och karaktärsfulla träd, i synnerhet i den södra delen. Norrut är beståndet tätare och har karaktär av blandskog. En del träd är uppemot 200 år gamla.

Översiktlig geoteknisk utredning visar att marken har god bärighet för bebyggelse men också att berget ligger relativt ytligt, i vissa punkter på en meters djup, vilket kan komplicera bl.a. ledningsdragning. Undersökningen ska detaljeras i samband med detaljplanläggning/projektering.

Som bostadsområde erbjuder läget stora kvalitéer – det ligger nära staden och samtidigt högt och fritt, med utsikt över Storsjön och Frösön, i den norra delen även ut över Ås-sjön och med glimt av Åreskutan. Samtidigt är området utsatt för buller från den relativt starkt trafikerade Trondheimsvägen. Ovanför området finns f.d. motorområdet med Markverkstaden mm. En planläggning för bostäder förutsätter att de nya verksamheter-na på motorområdet blir av ”icke störande art”.

#### *Inriktning - Bostäder och hänsyn till landskapsbild*

Området planläggs för bostäder i form av fristående villor eller gruppbyggda småhus. Befintlig grusväg genom området kan efter förstärkning fungera som en genomgående tillfartsgata till bostadsbebyggelsen.

En utgångspunkt för exploateringen är att bevara tallbeståndet i så stor utsträckning som möjligt. Växtligheten tillför bostadsområdet och stadsdelen som helhet flera kvalitéer - den är värdefull som naturmiljö och som vackert element i landskapet. Samtidigt blir

träden ett insynsskydd mot det ovanförliggande områdets verksamheter. Tallskogen är också en viktig del av den ”gröna korridoren” mellan staden och skogen.

### **Delområde B2 – söder om Pi-bäcken**

Mellan grusvägen och Trondheimsvägen föreslås friliggande villor eller gruppbyggda småhus. Träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

### **Delområde B3 – norr om Pi-bäcken**

I utställningsförslaget redovisas det som ett utbyggnadsområde för villor. För att förhindra att bostäderna störs av verksamheter i Lugnviks industriområde ska den södra delen av den industrimarken användas endast för verksamheter som inte är störande för omgivningen.



## Miljöpåverkan som ska beaktas i detaljplanarbetet

- Påverkan på tallskogen. Värdefulla träd mäts in som underlag för detaljplaneringen.
- Trondheimsvägens trafik genererar betydande buller. Utan bullerdämpande åtgärder innebär det att bebyggelsen inte kan placeras närmare vägen än ca 100 meter, för att klara kraven på 55 dBA ekvivalentnivå eller 70 dBA maximalnivå vid bostad/uteplats. En lösning med plank eller bullervall kan bli tråkig och fel i landskapet och riskerar f.ö. att skymma utsikten. Ett sätt kan vara att slutningen fylls upp till en flackare yta närmast vägen, så att vägslänten blir högre och fungerar som en bullervall. Andra åtgärder som kan minska bullret är nedsatt hastighet – från 90 km/h till 50/70 km/h samt användning av tystare beläggingsmaterial. Lämplig lösning av bullerproblematiken utreds och bestäms i samband med detaljplanläggning av området.
- Föreslagna bostäder ligger nära f.d. motorområdet vilket ställer krav på att nya verksamheter där inte blir störande för bostäderna. Gammal deponi nordväst om kvarter C7 kan medföra krav på skyddsavstånd till bostäder.
- Avståndet till avloppsreningsverket i Göviken är 400-500 meter. I dagsläget finns inga farhågor om några betydande störningar i form av lukt eller annat.
- Närheten till Lugnviksverket ska beaktas, men bedöms inte heller utgöra något hinder med tanke på det stora avståndet, mer än 1000 meter till nuvarande anläggning och 700 meter till närmsta del av det föreslagna utökade området för Lugnviksverket. Till industriområdets närmaste del blir avståndet 400 meter.



Utsikt över Åssjön från grusvägen

## Område R 1–3 Nya Idrottsanläggningar

I området ingår körplanerna och angränsande skogsmark/ängsmark. Arealen är ca 30 hektar. Här utgår skidspår, 10 km, mot Nifsåsen.

Översiktsplanen föreslår att området utvecklas för verksamheter och anläggningar som hänger samman med skidstadion och annan idrott.

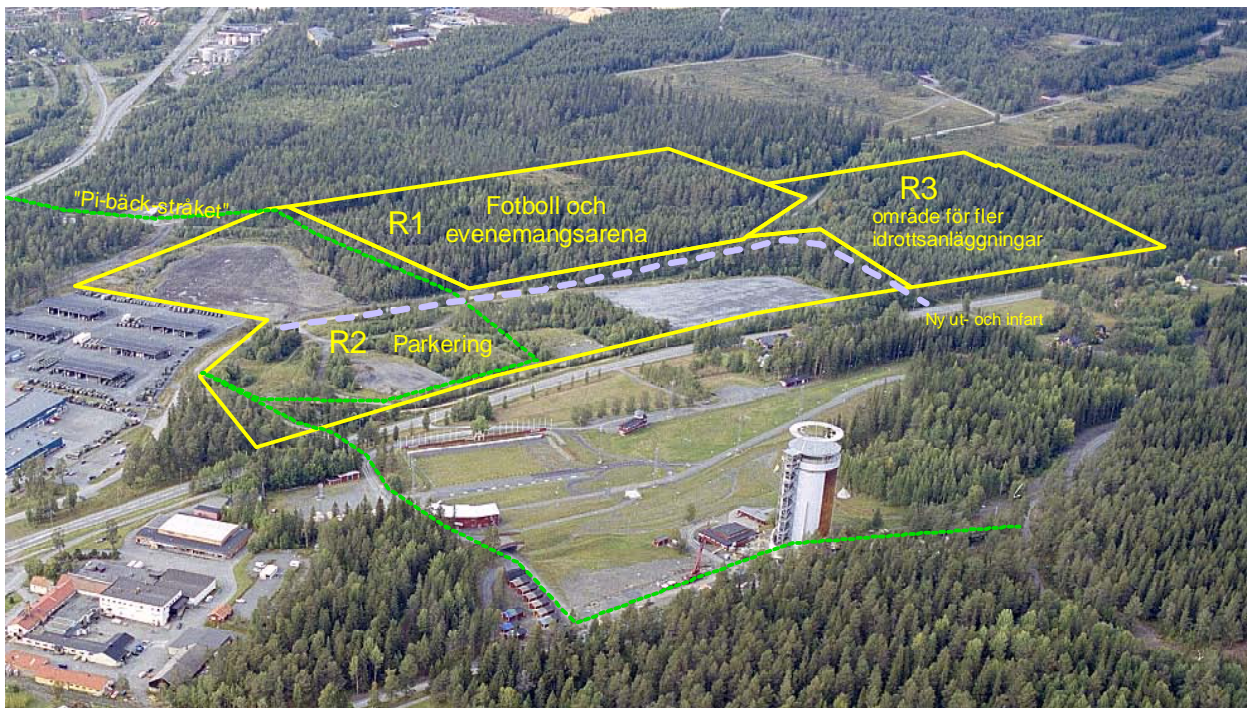
Delområde R1: En yta om ca 10 hektar reserveras för en ny evenemangs- och fotbollsarena samt träningsplaner.

Delområde R2: Omfattar de grusade körplanerna med plats för ett större antal parkeringsplatser. I dagsläget krävs tillgång till extra publikparkering vid internationella längdskid- och skidskyttetävlingar. Parkeringsytorna är viktiga eftersom några andra motsvarande ytor inte finns i skidstadions närhet. Skidbron fungerar som planskild gångförbindelse över Litsvägen. Lokalisering av arena med flera anläggningar till området innebär att parkeringsytorna kan samnyttjas över året.

Delområde R3: Ett markområde om ca 10 hektar läggs ut för att ge plats åt ytterligare idrottsanläggningar.

Rekommendationer för kommande detaljplanläggning;

- Tillfart från Litsvägen, via befintlig rondell och ny anslutning.
- Trädvegetationen inom området bör bevaras som indelning av parkeringsytorna och därigenom ta ner intrycket av stora och ofta tomma ytor.
- Plats för tvärstråket mellan skidstadion och Göviken ska inordnas i området.
- Skidspåren behålls, men utgångspunkt och dragning behöver ändras.
- Vattendrag ska skyddas från påverkan vid markarbeten.
- Gammal deponi i västra delen av delområde R2 ska beaktas. Den får inte påverkas av markarbeten.



Flygfoto Metria

## Område J 1–2. Lugnviks industriområde utökas

Översiktsplanen föreslår en utökning av industriområdet med ca 20 hektar, utan behov av nya gator eller andra kommunala investeringar. Marken ska kunna användas som expansionsyta för i första hand de angränsande och redan etablerade verksamheterna - Jämtkrafts kraftvärmeverk, Jämtfrakts återvinningsgård samt också för den verksamhet som kommer in efter det att militärförråden nedanför nämnda fastigheter avvecklats.

Marken ligger i nordvästsluttning och är barrskogsbevuxen. Geoteknisk utredning visar att marken i huvudsak är lämplig för bebyggelse, med undantag för den nedersta delen. Hänsyn tas om möjligt till den bäck som rinner genom område, så att den kan bevaras intakt. Den huvudkylvert för fjärrvärme som korsar området ska säkerställas i detaljplanen. Områdets nedre del tangeras dessutom av jordlagd huvudkabel för el.

Lugnviksverkets påverkan på omgivningen består i buller, stoftspridning och lukt från bränsleupplagen av bark m.m. Verksamheten bedöms allmänt sett behöva ett skyddsavstånd mot bostadsbebyggelse om minst 700 meter. Kraftvärmeverkets område kommer efter utökning att ligga på minst detta avstånd gentemot bostäderna i ”Tallbacken”.

Dessutom anger översiktsplanen ett utredningsområde om ca 20 hektar för eventuell framtida biobränslekombinat till Lugnviksverket, mellan nuvarande tomt och E 14. Marken är att betrakta som myr. Skogbevuxen skyddszon ska behållas mot E 14.

Den södra delen av det utökade området, benämnt J2, ska planläggas för verksamheter som inte är störande för omgivningen, m.h.t. bostadsbebyggelsen. Mellan J1 och J2 sparas ett stråk naturmark för den lilla bäcken.

Omgivningspåverkan behandlas vidare i detaljplan och miljökonsekvensbeskrivning för utvidgningen av industriområdet.





## Stadsnära skog – rekreationsområden

För större delen av det tidigare närövningsområdet föreslås inga förändringar – området förblir skogsmark men utvecklas för idrott, rekreation och som ”grön kil” in i staden. En del närmast Litsvägen föreslås dock utgöra reserv för stadsutveckling, för anläggningar och bebyggelse som kräver större ytor.

Skogsskötsel och avverkning bör bedrivas enligt de riktlinjer som gäller för den stadsnära skogen, med utgångspunkt från friluftsliv, bevarande av biologisk mångfald och andra allmänna intressen. Skidspåren i området – det längsta är 10 km och går upp till Nifsåsen - Kånkbacken via skidbron över E14 - behålls men kan få delvis ny sträckning.

Den långvariga militära verksamheten har skapat ett rikt nät av vägar och stigar vilket gör området mycket lättillgängligt. Dessutom finns bra samband med skogsmarken öster om E14, via två betongbroar och en skidbro. Vägnätet är lämpligt för promenader och cykelturer men bör inte vara öppet för allmän biltrafik.

Delar av skogsområdet används för motorsport – enduro, bl a för VM-deltävlingar. Förutsättningarna för träning och tävlingar förändras i och med planerade bostäder, idrottsanläggningar och ökande friluftsliv i området. Den långsiktiga enduroverksamheten bör etableras på annan plats med bättre förutsättningar. Under en övergångstid kan verksamheten bedrivas i enlighet med inlämnad anmälan.

Stadsdelen får samband med skogen via det gröna stråket vid Tallbacken till parken på nuvarande Jägarvallen. Det föreslagna tvärstråket längs Pi-bäcken binder samman området med Storsjön och GC-vägen mot Lugnvik respektive ÖSK-området. Genom en ny skidbro över Litsvägen kan ”I 5-skogens” spår knytas ihop med stadens stora sammanhängande spårssystem, med möjlighet att åka skidor från stadsdel Norr till Spikbodarna m fl platser.



Dammen i Pi-bäcken

## Delen väster om Trondheimsvägen, Hofvallen m.m.

I området ingår det nuvarande idrottsområdet med idrottsplatsen Hofvallen, träningsplan, Z-hallen och Curlinghallen. Området är också en av stadens större parkeringsresurser med drygt 600 p-platser. Vidare ingår Berners bilförsäljning och service.

Området är med i översiktsplanen eftersom förändringar av markanvändningen aktualiseras till följd av planeringen av Stadsdel Norr.

Följande inriktning föreslås, på kortare eller längre sikt;

- Anläggningarna för fotbollen och issporten avvecklas och verksamheterna flyttar till nya platser. Marken läggs samman med Jamtlis område.
- Berners lokaler för personbilsförsäljningen utökas genom en tillbyggnad nuvarande gatumark. Ny detaljplan upprättas.
- Större delen av parkeringsfältet blir kvar som extraparkering m.m.

### R 4. Idrottsområdet kan tillföras Jamtli när det är möjligt med hänsyn till nuvarande idrottsverksamhet.

Idrottsområdet har en sammanlagd areal av ca 5 hektar som i takt med att idrottsanläggningarna avvecklas kan frigöras för ny användning. Den i tiden mest avlägsna förändringen torde gälla friidrotten, som kommer att behöva Hofvallen till dess att en ny anläggning finns.

Marken föreslås tillföras Jamtlis område som därigenom blir mer samlat och mindre långsträckt, till gagn för verksamheten. Möjligheter ges också till fler närliggande parkeringsplatser.

Om friidrotten sedermera flyttar till ny plats kan också den för Jamtlis del välbelägna Hofvallen införlivas. Hofvallen, med sin kulturhistoriska status som anrik idrottsarena kommer då i goda händer.

### J3. Berners fastighet, Motorn 1, utökas

Berners har funnits på platsen sedan år 1957. Fastighetens areal är ca 20 000 kvm och lokalerna är ca 7500 kvm. Inom fastigheten finns förutom bilföretaget även drivmedelsstation och restaurang. Gällande detaljplan medger industri och bilservice.

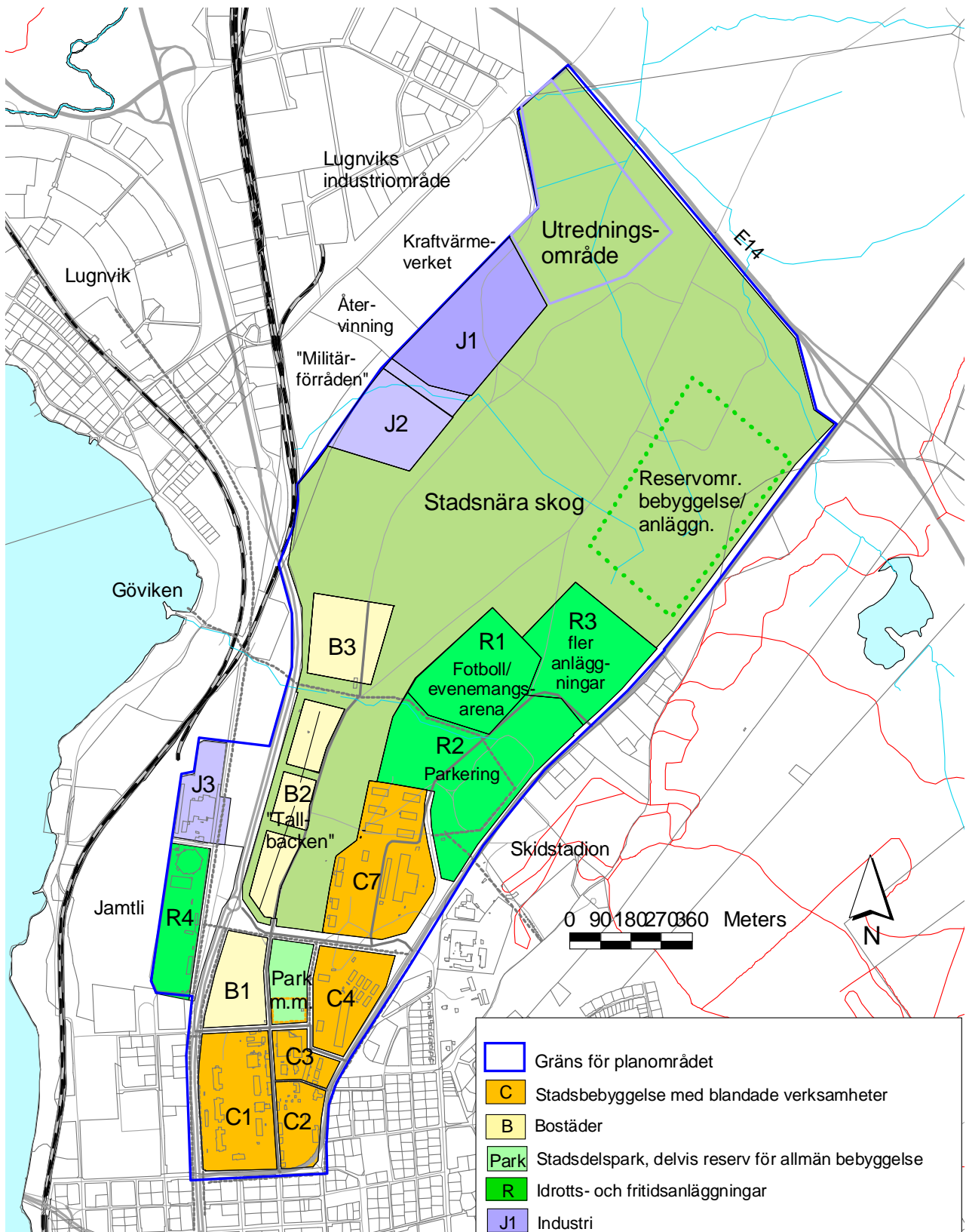
Service av tyngre fordon flyttas från fastigheten, och samtidigt utökas lokalerna personbilsförsäljning. Utbyggnaden sker på nuvarande gatumark för Ishallsvägen och innebär att berörd gatudel flyttas till nytt, östligare läge. I den detaljplan som upprättas för att möjliggöra tillbyggnaden ska också tomt för vägrestaurang / hamburgeri utredas.

### Parkeringsfältet

Mellan Berners och Trondheimsvägen finns en stor grusad yta som ägs av kommunen och används som parkering, drygt 400 platser, som reserv vid de större evenemang som regelbundet ordnas i området. Den är även tillfällig cirkusplats. Viktiga huvudkablar för stadens elförsörjning går mitt i grusplanen. Området ingår i ovannämnda detaljplan.



Delen väster om Trondheimsvägen med Hofvallen, Berners m.m.



# Översiktsplan för Stadsdel Norr Markanvändning

Antagen av kommunfullmäktige  
12/12 2006 samt 28/6 2007 (avseende C7)  
Östersunds kommun

	Gräns för planområdet
	C Stadsbebyggelse med blandade verksamheter
	B Bostäder
	Park Stadsdelspark, delvis reserv för allmän bebyggelse
	R Idrotts- och fritidsanläggningar
	J1 Industri
	J2 Industri, med ej störande verksamheter
	Stadsnära skog för friluftsliv och idrott
	Gator
	Gång och cykelvägar
	Befintliga motions- och tävlingsspår

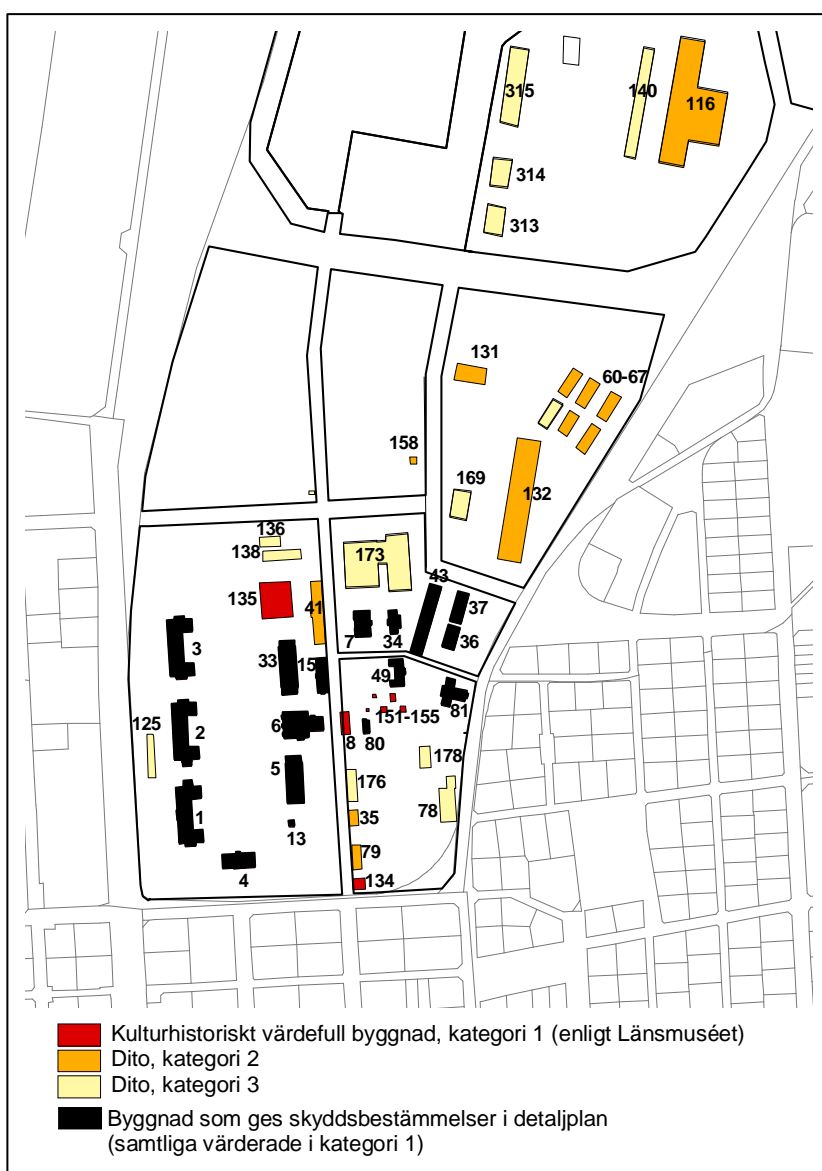
# Kulturhistoriska värden

I planeringsunderlaget från Länsmuséet anges ett stort antal byggnader som bevarandevärda. Flertalet av dessa kommer att bevaras med ny användning, som värdefulla resurser både miljömässigt och ekonomiskt. Det finns även ett antal byggnader som kan bli svåra att ge ny användning som passar i den avsedda omvandlingen till en blandad stadsdel. Det gäller förråd, garage och verkstäder m.m. främst inom motorområdena.

Nedanstående karta är översiktsplanens bedömning av vilka byggnader som föreslås ges skyddsbestämmelser i kommande detaljplaner. Av de byggnader som länsmuséet bedömt tillhöra kategori 1, mest värdefull, rekommenderas skyddsbestämmelser för samtliga byggnader utom gamla vaktlokalen (by 134), by 8 samt by 135, nya matsalen. Skyddsbestämmelserna förväntas generellt innebära förbud mot rivning och förvanskning av exteriören och kan vid behov utvecklas och preciseras i kommande detaljplaner. Före rivning av värderade byggnader bör de vid behov dokumenteras ytterligare.

Planeringsunderlaget pekar också ut tre värdefulla mark områden – kaserngården, grönområdet vid kanslihuset och grönområdet vid Lugnets museum.

Byggnader och markområden beskrivs vidare under kvarter C1 – C7, sid 22-25.



# Trafik

## Biltrafik

Planområdet berörs av tre större vägar - i nordost E14, i öster Litsvägen, i väster Trondheimsvägen. Trafikmängderna är på E14 ca 5000 fordon/dygn, Litsvägen ca 2500 och på Trondheimsvägen ca 9 000 fordon/dygn. Fältjägargränd har ca 5500 fordon/dygn och utgör gräns mot centrala staden. (samtliga trafikmängder ÅDT, årsdygnstrafik)

Planen föreslår flera trafiksatsningar som syftar till att göra den nya stadsdelen mer tillgänglig med bil;

### Ny tvärgata mellan Trondheimsvägen och Litsvägen

De bägge etablerade infarterna till kasernområdet och motorområdet är rondellerna på Trondheimsvägen/Ishallsvägen respektive Litsvägen/Genvägen. En gen förbindelse mellan rondellerna skapas genom nybyggnad av ca 300 meter gata. Den nya huvudgatan blir en viktig tillfart till stadsdelen fungerar även som en effektiv och vägbesparande förbindelse för genomgående trafik. Gatans lutning blir som mest ca 6 %. Det vackra tallbeståndet berörs inte på något drastiskt sätt då gatan kan förläggas i ett glesare parti längs diket.

### Litsvägen och Fältjägargränd blir lokalgator

Fältjägargränd ingår i huvudgatunätet som del i en viktig infart till centrala Östersund, och har vid planområdet en trafik om ca 6000 fordon/dygn. Anslutningen mot Litsvägen byggdes om till en ganska vid "kurva" för ungefär 15 år sedan. Den nya förbindelse som beskrivs ovan kommer att avlasta Fältjägargränd från en del av trafiken.(se trafikanalys, bilaga 3). Gatan föreslås återta sin ursprungliga sträckning med 4-vägs korsning med Litsvägen, i ett traditionellt rutnätsmönster. Detta leder till minskade hastigheter vilket kan ses som en förutsättning för att den föreslagna anslutningen i korsningen med Regementsgatan ska bli tillräckligt säker. Vidare kan en del gatemark, drygt 1000 kvm, tillföras det föreslagna bostadskvarteret. Stadsbildsmässigt är åtgärden positiv.

### Regementsgatans förlängning (arbetsnamn "Infanterigatan") – en genomgående lokalgata

Fältjägarregementets interna huvudgata ansluter till Fältjägargränd mittför Regementsgatan. Gatan har en viktig roll som centralt och sammanbindande stråk genom den nya stadsdelen och utgör en första del av ett längre stråk som sträcker sig genom det föreslagna bostadsområdet och vidare ut i skogen. Trafiken på gatan bör få tonvikten på gående, cyklisterna och kollektivtrafik, samt biltrafik till den bebyggelse som ligger utmed gatan. Det som talar mot att gatan skulle kunna utgöra en viktigare tillfart till stadsdelen som helhet, med arbetsplatser etc. är främst det inte helt idealiska utfartsläget samt gatans relativt trånga sektion. Gaturummet kan med fördel stärkas och göras tydligare, med nya byggnader och trädplantering i kvartersgräns.

## Arkivvägens förlängning – kasernområdets nya tillfart

Förlängning av Arkivvägen vidare upp till Litsvägen är en gammal idé som uttryckts i bl. a. Östersunds generalplan från år 1945. Gatan fungerar som en direkt och effektiv tillfart till den omfattande bebyggelsen vid kaserngården. Läget är bra men topografiskt sett något problematiskt. Med en rak sträckning blir gatans lutning ca 7 %, vilket är på gränsen till alltför brant. En lösning kan vara att dra gatan i en något svängd linje för att få ner lutningen. Anslutningen till Rådhusgatan utformas som rondell. Mot Litsvägen föreslås en ny anslutning mittemot Tallåsliden.

## Rådhusgatan–Trondheimsvägen omvandlas från trafikled till stadsgata

Rådhusgatan - Trondheimsvägen fick dubbla körfält i varje riktning vid ombyggnaden av dåvarande E75 på 1970-talet. Skyltad hastighet är 70 km/h, utom närmast korsningen Fältjägargränd samt vid Ishallsvägsrondellen där det är 50 km/h. Norr om Ishallsvägsrondellen är hastighetsgränsen 90 km/h.

Bredden i kombination med snabb och omfattande trafik gör gatan till en barriär. Den är svår att korsa och ger upphov till relativt höga bullervärden. Barriäreffekten framstår än mer tydligt i förhållande till den nya stadsdel som planeras, med sina större krav på kontakt med övriga staden jämfört med den tidigare verksamheten.

En minskning av bredden till ett körfält i vardera riktningen, i kombination med reducerade hastigheter skulle ge positiva effekter på tillgänglighet, trafiksäkerhet och miljö. Förutsättningarna har tidigare utretts i samband med det (f.n. vilande) projektet för omvandling Rådhusgatan som drevs under år 2003. Kapacitetsmässigt är en breddminskning inget större problem - enkla körfält räcker för en betydande trafikökning från dagens mängder. Det frigjorda gatuutrymmet kan användas för GC-banor och ev. buss-hållplatser. Miljömässigt skulle en ombyggnad också innebära minskade bullerstörningar, vilket underlättar och höjer kvalitén på den föreslagna utbyggnaden av bostäder. I korsningarna med Fältjägargränd och Arkivvägen anläggs rondeller.

## Väg till bostadsområdet (med arbetsnamnet "Tallbacken")

Bostadsområdet försörjs med en genomgående gata som följer den nuvarande grusvägens sträckning. Vägen antas ha tillräcklig bärighet men behöver breddas och beläggas. Entrégator för bostäderna ansluts till den genomgående vägen.

## Övrigt – grusvägar och betongbroar

Närövningsområdet genomkorsas av flera grusvägar med varierande standard. En huvudväg för den tidigare militära verksamheten går från motorområdet fram till skjutbanorna och vidare på betongbro över mot Nifsåsen och Dagsådalen. En annan huvudväg är den som går från kasernområdet mot Lugnviks industriområde och passerar över E14 på betongbro vid Wikanders väg. Nämnda vägar kan i vissa avsnitt användas som underlag för gator i samband med bebyggelseexploatering men får i övrigt ingen nämnvärd betydelse i den markanvändning som föreslås.

## Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelbana finns idag längs Fältjägargränd och Litsvägen fram till skidstadion. GC-vägen Lugnvik-Centrum går på andra sidan Trondheimsvägen. Omvandlingen till stadsdel kräver en del insatser - Följande kompletteringar av det allmänna GC-nätet föreslås;

- GC-bana utmed den nya huvudgatan mellan Trondheimsvägen och Litsvägen. Kopplas samman med befintligt nät via passager över respektive gator. I Litsvägen bör det räcka med övergångsställe i plan, men för korsning med Trondheimsvägen krävs mer. En planskild korsning är komplicerad p.g.a. terrängens lutning och det begränsade utrymmet. Risken är stor för att en sådan lösning blir varken vacker, billig eller i någon nämnvärd utsträckning använd. Övergång i plan med biltrafiken är betydligt enklare och bekvämare för trafikanten, men måste givetvis vara trafiksäker.
- GC-bana längs Rådhusgatan/Trondheimsvägens östra sida, mellan Fältjägargränd och Ishallsvägsrondellen, ca 800 meter.

Planen visar ett par längre sammanhängande rörelsestråk som öppnar nya möjligheter för allmänheten att röra sig runt i stadens norra omgivningar och som förbindelse mellan stad och skog. Stråken kan bestå av delar med olika utförande och standard beroende på behov och naturförutsättningar – från belagd väg till enkel men väl framkomlig stig. Stråken korsar varandra vid Pi-bäcken.

- Ett längsstråk som har sin början på ”Infanterigatan”, fortsätter förbi Jägarvallen och bostadsområdet Tallbacken, över Pi-bäcken och vidare ut i skogsområdet.
- Ett tvärstråk mellan skidstadion/Arctura och Storsjön, Göviken – som i huvudsak följer Pi-bäcken och går genom skogsmark. Stråket utnyttjar skidbron över Litsvägen samt befintliga järnvägsövergångar vid ”havremagasinet”, men förutsätter en tunnelpassage under Trondheimsvägen. För bostadsområdet Tallbacken och Stadsdel Norr i övrigt öppnar stråket och tunneln för att nå Storsjön och Lugnvik, t ex för skolelever.

## Kollektivtrafik

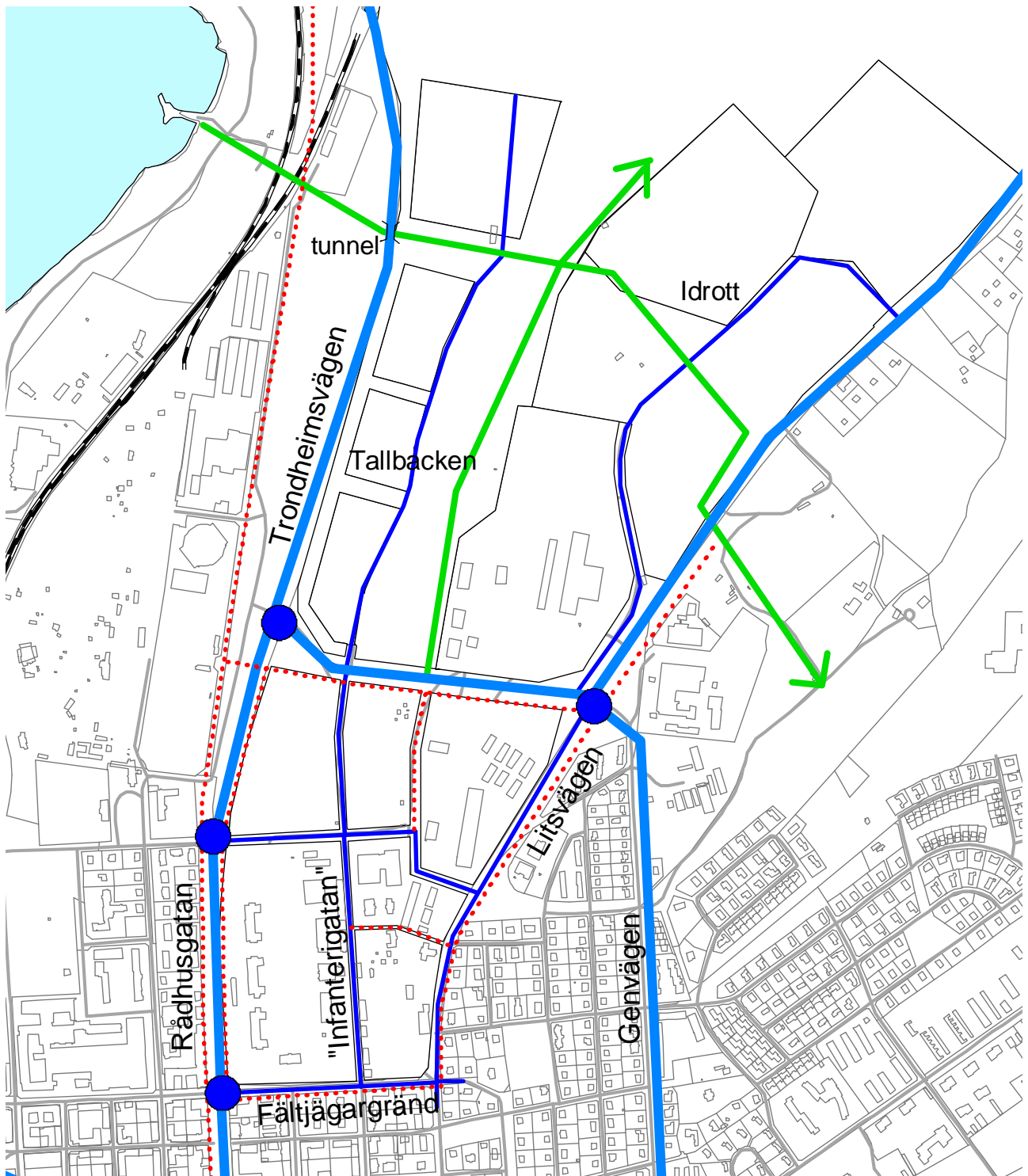
Fältjägarregementet var inte särskilt väl försörjt med allmän busstrafik. Ingen av stadsbusslinjerna angör området direkt, förutom den turglesa linje 8. De närmaste ”tätare” linjerna är 2:an på Kyrkgatan och 6:an i Karlslund. När den nya stadsdelen byggs ut med bostäder, arbetsplatser och service uppstår behovet av bra bussförbindelser.

Behovet av kollektivtrafik till stadsdelen är givet och ska lösas på ett tillfredsställande sätt, genom omläggning av befintliga linjer eller inrättande av en ny linje. De nya lokalgatorna i området bör medge busstrafik och centrala hållplatslägen. En översyn av busslinjenätet pågår.

## Anpassad trafikmiljö






Generellt sett ska stadsdelen präglas av god tillgänglighet för alla. Detta innebär att gator, GC-vägar, korsningar, övergångar m.m. ska vara säkra och lättframkomliga för funktionshindrade, fram till och inom stadsdelen. Beaktas i detaljplanering, projektering och utförande.





# Översiktsplan stadsdel Norr

Trafikstruktur  
Samhällsbyggnad juni 2006

-  Huvudgata
-  Lokalgata, inom planområdet
-  Rondell
-  Gång- och cykelväg
-  Enklare gång- och cykelväg, i grönområde

## Förändringar av trafikflöden till följd av översiktsplanen

Vägverket Konsult har genomfört en trafikutredning med syfte att bedöma omfattningen av den trafik som den nya markanvändningen genererar och dess fördelning på olika gator. Utredningen har utgått från den föreslagna trafikstrukturen och med antagandet att Stadsdel Norr kommer att innehålla 1000 nya bostäder, 1600 nya arbetsplatser och en ny livsmedelsbutik. Hela utredningen redovisas som bilaga 3 till översiktsplanen.

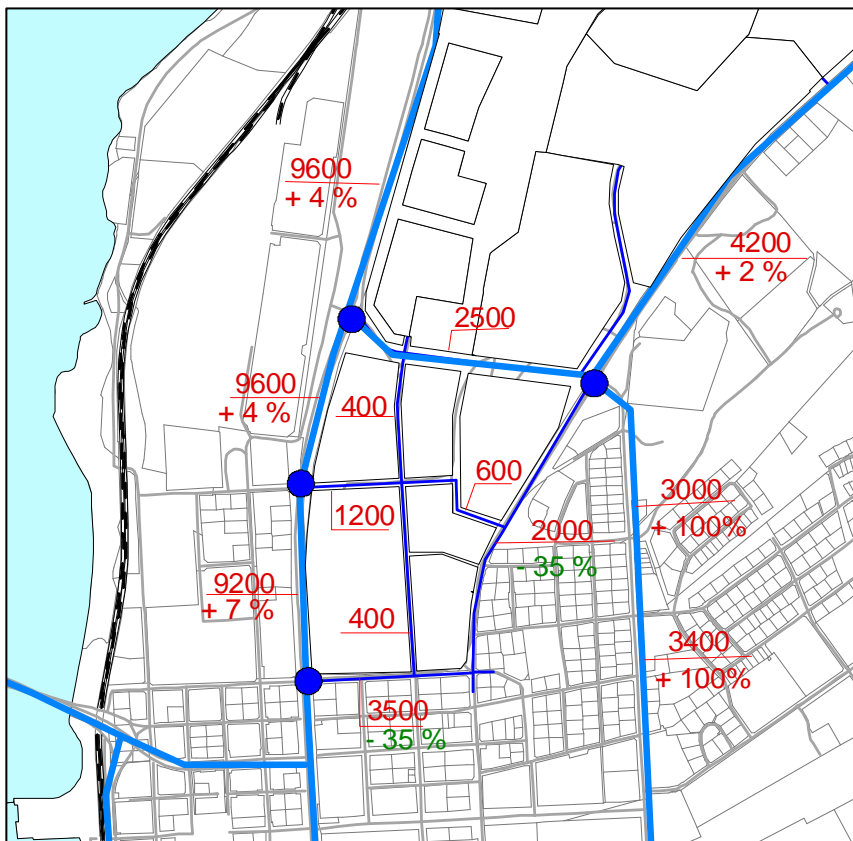
Resultatet visar bl.a. följande förändringar för det befintligt gatunätet (alternativ A) jämfört med nuläget. Samtliga värden anger årsmedeldygnstrafik, ÅDT. Se karta nedan, där övre siffran anger förväntad trafikmängd och den undre förändring i procent från nuläget.

- Trondheimsvägen - Rådhusgatan får måttligt ökad trafik.
- Fältjägargränd samt Litsvägen söder korsningen med Genvägen får betydligt minskad trafik, med ca en tredjedel.
- Genvägen söderut från Litsvägen får betydligt ökad trafik.

Trafikflöden på det föreslagna nya gatunätet:

- Tvärleden mellan Trondheimsvägen och Litsvägen får ca 2500 fordon/dygn.
- Stadsdelens nya lokalgator får trafik mellan 400-1200 fordon /dygn.

Som alternativ B behandlar utredningen också effekterna om Litsvägen skulle stängas av för biltrafik på ett avsnitt söder om korsningen med Genvägen. I det scenariot skulle Rådhusgatan-Trondheimsvägen samt Genvägen få 10-15 % högre belastning jämfört med alt A, medan flödena på Fältjägargränd-Litsvägen skulle minska ytterligare, ned till en tredjedel av trafiken i nuläget. Stängning av Litsvägen enligt alternativ B är inte aktuellt.



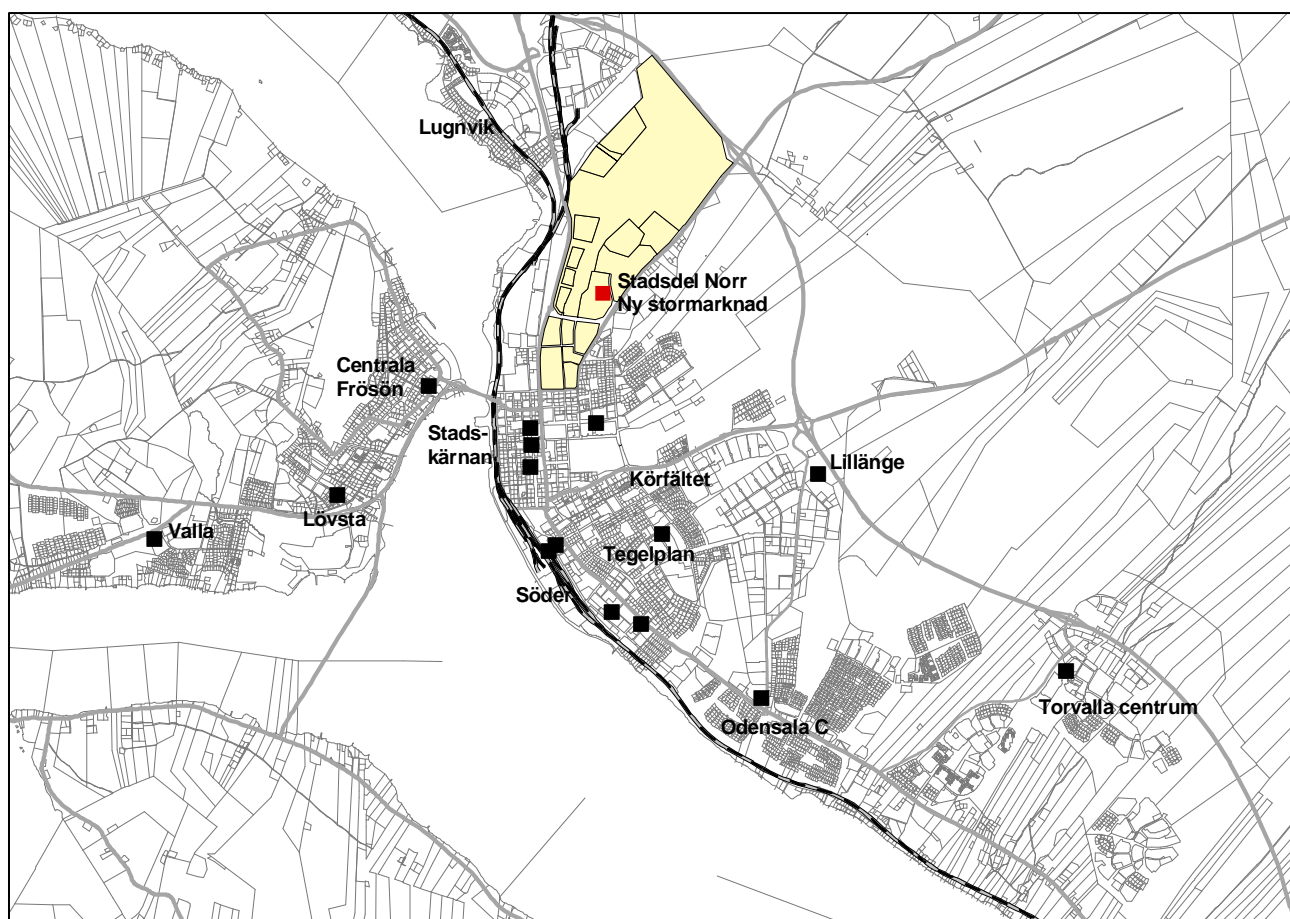
# Handel

En viktig ambition är att stadsdel Norr ska innehålla dagligvarubutik, med tanke på dels kommande bostäder i stadsdelen men också för att allmänt förbättra tillgången till livsmedelsservice i stadens norra del. Frågan om handelsytornas läge, storlek och andel sällanköpsvaror har varit en betydande fråga i översiktsplanprocessen och i arbetet med ny handelspolicy för Östersund.

Kommunfullmäktige fattade 2007-06-28 beslut om ny handelspolicy som medger etablering av stormarknad med såväl dagligvaror som sällanköpsvaror, med en total bruttoarea av högst 6500 kvm BTA, i stadsdel Norr. Kommunfullmäktige beslöt även att anta den tidigare undantagna delen, kvarter C7, med inriktning enligt handelspolicyn.

Något köpcentrum i strid mot kommunens handelspolicy skall inte uppstå. Handeln ska i kommande detaljplan begränsas till en stormarknad som ”singletablering”.

Därutöver kan mindre specialbutiker finnas i stadsdelen, integrerade med bostäder och arbetsplatser, i enlighet med ambitionen om en stadsdel med blandning och mångfald.



Livsmedelshandel i Östersund-Frösön.

Svarta fyrkanter visar befintliga livsmedelsbutiker.

# Översiktsplanens konsekvenser

Den fysiska planeringen bör medverka till en långsiktig hållbar utveckling. I det arbetet är kommunens översiktsplan och fördjupade delar ett viktigt arbetsredskap. För att avgöra om översiktsplanen medverkar till att detta uppnås ska enligt miljöbalken en miljöbedömning göras. Inom ramen för miljöbedömningen ska kommunen upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där den betydande miljöpåverkan som planen kan antas medföra identifieras, beskrivs och bedöms. Enligt plan- och bygglagen ska planens inverkan på miljön, betydelsen för hälsa och säkerhet, hushållning med naturresurser, sociala samt samhällsekonomiska aspekter framgå. Därutöver kan även analyser av sociala och ekonomiska slag behöva göras.

Översiktsplanens konsekvenser beskrivs under avsnittet *Identifiering och bedömning av miljöpåverkan*.

## Behov av miljöbedömning

Kommunen ska alltid göra en behovsbedömning för att avgöra om en miljöbedömning ska göras eller inte i enlighet med 6 kap 11-18 §§ samt 22 § miljöbalken. Miljöbedömning krävs om planen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan vilket uppstår om:

1. Planen berör område enligt 7 kap. 28 § miljöbalken (Natura 2000-område)
2. Planen anger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter som anges i *bilaga 1 eller 3* i MKBF (förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar)
3. Planen utgör underlag för upprättande av detaljplaner som omfattar någon av de verksamheter som anges i 5 kap. 18 § PBL

Den aktuella fördjupningen av översiktsplanen handlar om att utveckla kasernområdet för nya användningar av befintlig bebyggelse, men också om nyexploatering av bebyggelse och anläggningar. En del av de förändringar som planen tar upp bedöms kunna innebära en betydande miljöpåverkan, vilket innebär att miljökonsekvensbeskrivning ska göras för översiktsplanen.

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning biläggs inte utan den är en integrerad del av planhandlingarna.

## Avgränsning

### Alternativavgränsning

Alternativ markanvändning kan i första hand diskuteras för den del av planområdet som består av det obebyggda och skogbevuxna militära övningsområdet. I nedanstående avsnitt "Alternativ" beskrivs kort tre olika inriktningar, med motivering till varför planen utformats som en kompromiss mellan olika markanvändningsintressen.

### Geografisk avgränsning

Miljöbedömningen tar upp effekter och konsekvenser inom själva planområdet. Planen kan också få konsekvenser utanför planområdet, främst den ökade trafik som kan kom-

ma att genereras av föreslagen markanvändning. En analys av flödesförändringar på gatunätet inom och i anslutning till planområdet har utförts och refereras på sid 41. Förändringar av trafikarbetet och miljöpåverkan i staden som helhet är svårare att identifiera och kvantifiera, men bedöms vara av marginell betydelse.

### Avgränsning av miljöaspekter

I miljöbalkens 6 kap.12 § anges de aspekter som ska beskrivas i miljökonsekvensbeskrivningen - biologisk mångfald, befolkning, människors hälsa, djurliv, växtliv, mark, vatten, luft, klimatfaktorer, materiella tillgångar, landskap, bebyggelse, forn- och kultur lämningar och annat kulturarv.

Aspekterna beskrivs, bedöms och kommenteras under rubriken *Identifiering och bedömning av miljöpåverkan*.

## Miljökonsekvensbeskrivningens innehåll

- Miljökonsekvensbeskrivningen är en integrerad del av översiktsplanens beskrivning.
- Planeringsförutsättningar och miljöförhållanden redovisas i avsnitt om Planeringsförutsättningar samt i planens bilagor.
- Miljökvalitetsmålen och hur de beaktats redovisas i avsnittet *Bakgrund* respektive nedan under *Beaktande av miljömål m.m.*
- Den betydande miljöpåverkan som kan antas uppkomma p.g.a. planen beskrivs i avsnittet *Identifiering och bedömning av miljöpåverkan*.

## Alternativ

### Nollalternativet

Nollalternativet ska beskriva den sannolika utvecklingen om inte planen kommer till stånd.

I alla tidigare planer har marken varit reserverad för militärverksamhet. Gällande detaljplan för kasernområdet säger att marken får användas för allmänt ändamål (A), militär verksamhet.

För den mark som har varit övningsområde är den sannolika framtida markanvändningen skogsbruk och mer eller mindre frekvent friluftsliv, alltså som idag men utan militär verksamhet.

För kasernområdet formuleras följande nollalternativ;

Detaljplanen för A - allmänt ändamål fortsätter att gälla, men utan att kunna ligga till grund för utvecklingen av området. Nya verksamheter blir undantagslöst planstridiga men kan etableras i befintliga byggnader genom tillfälliga bygglov. Detaljplanen medger däremot varken permanenta verksamheter i befintliga byggnader eller nybyggnader. Nollalternativet har uppenbara nackdelar. Inom stora markområden och för befintliga lokalytor kan långsiktiga investeringar inte göras vilket motverkar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Kommunen ska dessutom enligt lag ha en aktuell översiktsplan. Nuvarande översiktsplan är inte aktuell med avseende på planområdet.

## Alternativ till föreslagen översiktsplan

En miljöbedömning innebär bland annat att beskriva rimliga alternativ.

När det gäller det centrala, bebyggda kasernområdet med den närliggande marken framstår på den översiktliga nivån endast ett rimligt utvecklingsscenario - omvandling till en ny stadsdel med blandade verksamheter likt staden i övrigt. Givetvis finns det många tänkbara varianter inom den ramen, som vilka verksamheter som ska ligga var, exploateringsgrader etc, men de utgör inte alternativ i den aktuella betydelsen.

För närövningsområdet, d.v.s. den obebyggda och skogbevuxna marken upp till E14, finns däremot alternativa huvudinriktningar för markanvändningen - med olika slags bebyggelse och i vilken utsträckning som naturmark exploateras. Tre alternativ med skilda inriktningar skisseras nedan. Inget av dem bedöms dock som fullt ut rimliga, mot bakgrund av att utgångspunkten för planarbetet är att tillgodose flera behov - för såväl nya bostäder som verksamheter och samtidigt också säkerställa mark för rekreation och friluftsliv. Översiktsplanen kan i den meningen ses som en rimlig kompromiss mellan olika intressen, vilket i sig inte är ovanligt i den fysiska planeringen.

- *Alternativ Bostäder*

Bostadsbebyggelse blir dominerande i den del av området som vetter mot Storsjön och staden. Marken på andra sidan vattendelaren, ned mot E14 behålls som grönområde. En sådan inriktning gör att industriområdet endast kan utökas mycket marginellt eller inte alls, med hänsyn till bostädernas krav på störningsfrihet.

- *Alternativ Verksamheter*

Det primära i detta alternativ skulle vara att skapa avsevärda ytor för tillkommande industri och andra verksamheter. Det kan ske dels genom utökning av Lugnviks industriområde söderut, dels genom att mark för fler verksamheter planläggs längs Litsvägen. En sådan utbyggnad kräver en omfattande utbyggnad av nya gator och anslutningar, och skulle motverka rekreationsintressena och ambitionen om sammanhängande gröna stråk mellan stad och skog. Nyexploatering för bostäder reduceras i detta alternativ till en mindre omfattning, i direkt anslutning till kasernområdet.

- *Alternativ Grönstruktur*

Alternativet utgår från områdets karaktär av en kraftig grön kil in mot staden och sjön. Planeringen inriktas mot att förstärka områdets biologiska mångfald och rekreationsvärde för friluftsliv, med spridningsstråk och satsningar på spår och anläggningar för friluftslivet. Önskemålet om bostadsbyggande, industrimark och nya idrottsanläggningar tillgodoses då inte inom området, utöver vad som tillkommer inom kasernområdet.

## Identifiering och bedömning av miljöpåverkan

Nedan görs en identifiering och bedömning av miljöaspekter, illustrerad med en barometer, av den miljöpåverkan som planförslaget kan tänkas ge. Tänkbar påverkan enligt noll-alternativet illustreras med en mindre barometer.

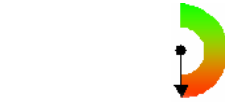
Under avsnittet övriga konsekvenser redovisas motsvarande bedömning för samhälls-ekonomiska respektive sociala aspekter, dock ej relaterat till noll-alternativet.



Betydande positiv  
miljöpåverkan



Ingen betydande  
miljöpåverkan



Betydande negativ  
miljöpåverkan

### Sammanfattning

Bedömningen av miljöaspekter visar inte på någon i drastisk mening negativ miljöpåverkan till följd av planen. Nedan beskrivs de aspekter där påverkan av planen respektive nollalternativet skiljer sig åt.

*Natur och rekreation* - Planen ger en försämring jämfört med nollalternativet i och med att naturmark exploateras. Å andra sidan skapas underlag för att göra den kvarvarande skogs- och naturmarken mer tillgänglig och attraktiv från rekreationssynpunkt. Stadsdelsparken är en kvalitet som inte kommer till stånd i noll-alternativet.

*Mark och vatten* – planen innebär att markföroreningar saneras till känslig markanvändning.









*Stadsbild* – planen framstår som avsevärt mer tilltalande än nollalternativet.

*Landskapsbild* – Planens föreslagna exploatering påverkar landskapsbilden, delvis i hög grad som vid Tallbacken.







*Naturresurser* – Planen innebär en god hushållning med mark i centralt läge samt ger underlag för kollektivtrafik och GC-vägar, vilket inte följer av nollalternativet.






*Hälsa och säkerhet* - Planen innebär förbättringar i två avseenden; Trondheimsvägen görs trafiksäkrare. Omvandlingen av de tidigare motorområdena till bostäder och arbetsplatser minskar antalet potentiella riskobjekt för närliggande befintliga bostäder.



*Luft och klimat* – Planen ger i motsats till nollalternativet möjlighet till en ändamålsenlig trafikstruktur och kollektivtrafik.









Natur och rekreation			
Bedömningsgrund	Plan-förslag	Kommentar	Noll-alt
<i>Förbättras/försämras grönstrukturen rekreativt, ekologiskt &amp; miljöförbättrande (luftrenande, bullerdämpande, klimatförbättrande, rumsverkande)</i>		Planområdets markanta karaktär av grön kil in i staden försvagas i och med att delar exploateras. Huvuddelen består dock som skogsmark och en mer eller mindre bred sammanhängande grön korridor säkerställs in till stadsdelen. Av planområdets sammanlagda naturmarksareal om 190 hektar exploateras ca 30 hektar, vilket motsvarar ca 15 % av den totala arealen. Rekreationsintressena i området är inte särskilt starkt etablerade p.g.a. den tidigare militära verksamheten. Skogsmarken ska skötas som stadsnära skog, vilket från rekreationssynpunkt är en förbättring, jämfört med den militära verksamhetens relativt kraftiga påverkan på växtlighet och mark.	 Mer naturmark bevaras. Å andra sidan kan skogen komma att brukas med metoder som är mindre rekreationsanpassade än de som förutsätts i planförslaget.
<i>Förbättras/försämras villkoren för flora &amp; fauna</i>		Föreslagen exploatering innebär att delar av naturmiljön påverkas kraftigt eller försvinner. I och med att den militära verksamheten är borta så blir slitaget på mark och växtlighet mindre.	 Se ovan
<i>Finns balans mellan stadsbyggande &amp; biologisk mångfald</i>		Gröna stråk mellan stad, skog och sjö säkras och görs mer tillgängliga. Större delen av planområdet bevaras som skogsmark.	 Ingen större skillnad mot planförslaget.
<i>Förbättras/försämras tillgång till park</i>		Ny park med möjligheter till olika slags aktiviteter och utevistelse anläggs centralt i stadsdelen.	 Ingen park anläggs. Jägarvallen bevaras för bollport.




















<b>Mark och vatten</b>			
<b>Bedömningsgrund</b>	<b>Plan-förslag</b>	<b>Kommentar</b>	<b>Noll-alt</b>
<p><i>Påverkas grundvat-tenkvalitet och grund-vattennivå. Påverkas avrinnings-området? Påverkas ytvatten, vattendrag &amp; strand-linjer</i></p>		<p>Grundvattennivån och kvalitén påverkas inte. Inga vattentäkter inom planområdet. De små vattendrag och diken som finns kan i huvudsak behållas i nuvarande lopp, även bäcken som rinner genom föreslagen mark för utökning av Lugnviks industriområde. Vattendragen gynnas, i synnerhet Rannåsbäcken, av att grumlingen från militär terrängkörning upphört. Pi-bäcken med omgivande mark utvecklas till ett grönt tvärstråk genom planområdet. Avrinningen från exploaterad mark ska tas om hand så att inte vattendragen påverkas.</p>	<p> Ingen större skillnad mot planförslaget</p>
<p><i>Tas dagvatten /spillvatten omhand godtagbart</i></p>		<p>Lokalt omhändertagande av dagvatten ska eftersträvas vid nyexploatering och förändring av befintlig bebyggelse.</p>	<p> Ingen större skillnad mot planförslaget</p>
<p><i>Ökar/minskar mark-föroreningar. Tas hänsyn vid val av markanvändning</i></p>		<p>I samband med avvecklingen av försvarets verksamhet har förekomsten av markföroreningar inventerats. Den visar på ett antal platser med rester av främst petroleumämnen. Marken ska saneras till den nivå som krävs m.h.t. den markanvändning som planeras. De högre kraven på sanering gäller för bostäder, förskolor och andra känsligare användningar. Kontroll av eventuella markföroreningar bör regelmässigt utföras i samband med detaljplanering för ny användning.</p>	<p> Markföroreningar saneras sannolikt inte till nivå som är godtagbar för bostäder. Högre grader av föroreningar kvarstår.</p>

<b>Stads- och landskapsbild</b>			
<b>Bedömningsgrund</b>	<b>Plan-förslag</b>	<b>Kommentar</b>	<b>Noll-alt</b>
<i>Förbättras/försämras stadsbild Blir det fysiska ingrepp? Tillförs nya element? Skönhet, estetik. Bebyggelsehistoriska sammanhang och strukturer.</i>		Stadsbilden inom kasernområdet förbättras genom en tydlig kvartersstruktur och sammanhållen utformning av gator och allmänna platser. Det finns också en uttalad ambition om att bebyggelsen ska hålla hög arkitektonisk klass. Kulturhistorisk bebyggelse bevaras.	 Kasernområdet får inte stadsstruktur. Risk för brokig och fragmenterad stadsbild.
<i>Förbättras/försämras landskapsbild Blir det fysiska ingrepp? Tillförs nya element?</i>		Det nya bostadsområdet Tallbacken ligger exponerat vid stadens norra infart och förändrar landskapsbilden. Större delen av det vackra tallbeståndet bevaras dock och utgör ett viktigt landskapselement. De nya idrottsanläggningarna är ytkrävande och innebär en stort ingrepp i landskapet, som i det aktuella läget inte är särskilt exponerat/känsligt.	
<i>Anpassning till lokalklimat Väderstreck, vindförhållanden</i>		Bostadsområdet Tallbacken ligger i västsluttning, i likhet med stora delar av övriga staden. Området är öppet och vindutsatt. Byggnader bör i största möjliga utsträckning orienteras mot söder för effektiv energihushållning.	

<b>Kulturmiljö</b>			
<b>Bedömningsgrund</b>	<b>Plan-förslag</b>		<b>Noll-alt.</b>
<i>Tillvaratas värdefull kulturmiljö</i>		Många av de värdefulla byggnaderna bevaras och tas tillvara med ny användning. Vissa byggnader, främst verkstäder, garage och förråd från senare tidsperioder, avvecklas för att ge plats åt ny bebyggelse.	 De flesta byggnader bevaras förmodligen. Byggnaderna ges inte skydd i någon detaljplan.








<b>Naturresurser</b>			
<b>Bedömningsgrund</b>	<b>Plan-förslag</b>		<b>Noll-alt.</b>
<i>Bidrar planen till förtätning istället för utspridning av staden</i>		Staden byggs inåt.	 Kasernområdet blir inte en fullt integrerad del av staden. Inga nya bostäder eller långsiktig service.
<i>Minskar/ökar transporter</i>		Planen innebär en förtätning av staden och förbättringar av GC & kollektivtrafik vilket generellt sett ger förutsättningar för ett relativt effektivt trafikarbete. Eftersom nyexploatering leder till kringflyttning är det svårt att avgöra i vilken grad som planen påverkar transportarbetet totalt. Stadsutveckling leder överlag till ökade transporter i någon form. Planområdets centrala läge, goda försörjning med allmänna kommunikationer samt tillgång till livsmedelsbutik m.m. inom stadsdelen talar för att planen ger positiva effekter, relaterat till en motsvarande utbyggnad mer perifert.	 Större satsningar i GC-vägar och kollektivtrafik genomförs inte.
<i>Möjliggörs för återvinning/återanvändning</i>		Befintliga byggnader och infrastruktur inom kasernområdet återanvänds.	
<i>Nyttjas resurssnål energiförsörjning</i>		Fjärrvärmenätet är utbyggt för den befintliga bebyggelsen. Föreslagna ny bebyggelse förutsätts i huvudsak anslutas till fjärrvärmenätet.	









<b>Hälsa och säkerhet</b>			
<b>Bedömningsgrund</b>	<b>Planförslag</b>	<b>Kommentar</b>	<b>Noll-alt.</b>
<i>Osäker/säker trafikmiljö</i>		Rådhusgatan/Trondheimsvägen är i nuläget en barriär mellan kasernområdet och staden. Planen föreslår en genomgripande förändring av gatan som möjliggör nya gatuanslutningar (rondeller) och ger säkrare korsningar för GC-trafik. Stadsdelen ska kunna nås på flera ställen från omgivande gator, och ska inte belastas av någon större genomfartstrafik.	 Trondheimsvägen fortsätter vara en barriär för korsande GC-trafik.
<i>Risker pga transporter med farligt gods</i>		E 14 samt Trondheimsvägen - Rådhusgatan - Färjemansgatan - Frösön ingår i nätet av rekommenderade vägar för transporter av farligt gods. I dagsläget finns en omfattande bostadsbebyggelse utmed gatuavsnittet och planen föreslår nya bostäder. Förslagen ombyggnad av Trondheimsvägen med hastighetsreducering syftar till ökad trafiksäkerhet.	
<i>Mer/mindre buller och vibrationer</i>		Planens förslag medför inte trafikökningar som nämnvärt påverkar trafikbullernivåerna, mätt i antal dBA. Bostadsområdet Tallbacken ligger ganska nära Trondheimsvägen och är med dagens förhållanden en mindre lämplig boendemiljö. Planläggning för bostäder förutsätter att vägtrafikbullret reduceras till godtagbara nivåer med hjälp av ombyggnad / hastighetsminskning av gatan, i kombination med förhöjd vägbank. Vid Litsvägen och Fältjägargränd ska bullerförhållandena beaktas, enligt vad som normalt gäller för byggande i centrala staden.	 Färre bostäder utsätts för trafikbuller. Å andra sidan kan andelen den tung trafik till området bli större.
<i>Riskobjekt</i>		Inga uttalade riskobjekt avses finnas i stadsdelen. Inom kvarter C7 förutsätts verksamheterna inte medföra störningar eller risker för närboende.	 Ökad sannolikhet för att riskobjekt tillkommer i bef. verkstadsbyggnader
<i>Skyddsobjekt</i>		Förskolor och skolor är skyddsobjekt som kommer att finnas i stadsdelen. Detta ska beaktas i detaljplaneringen.	
<i>Risk för sättningar, skred eller erosion</i>		Ingen risk.	

Luft och klimat			
Bedömningsgrund	Planförslag	Kommentar	Noll-alt.
<i>Mer/mindre luftföroreningar? Utsläpp av förore- rande ämnen, växthusgaser</i>		Mängden luftföroreningar, liksom buller, hänger samman med mängden trafikarbete. Trafiken på gatorna vid planområdet påverkas av vad som sker inom en större omgivning vilket gör förändringarna svårbedömda i sin helhet. En trafikanalys har utförts, bilaga 3, som visar förväntade flöden inom och i anslutning till planområdet. Överlag visar analysen på marginella förändringar i det totala trafikarbetet till följd av planen, men också på betydande skillnader för specifika gatuavsnitt. Bakgrundsmätningar av luft i innerstaden visar att nivåerna där ligger långt under gränsvärdena för miljö kvalitetsnormen för utomhusluft. Planområdet ligger utanför innerstaden och är relativt välventilerat, varför nivåerna där bör bli lägre. Föreslagen markanvändning påverkar nivåerna uppåt i någon grad, i och med att fler arbetsplatser och bostäder kan generera något mer trafik än vad den tidigare verksamheten gjorde. Tillskottet bedöms dock som marginellt i förhållande till de totala trafikmängderna. Man bör också betänka att bebyggelsen ligger förhållandevis centralt, med tillgång till busslinjer och gång / cykelvägnät, vilket bör hålla andelen biltrafik relativt låg. Jämfört med nollalternativet blir översiktsplanens konsekvenser därvidlag positiva.	 Ingen utbyggnad av GC-vägar och kollektivtrafik, motsvarande planförslaget. Högre grad av bilanvändning. Större andel tung trafik, pga överlag tyngre verksamheter i området .
<i>Utsläpp, illaluktande ämnen, stoftpartiklar</i>		Kraftvärmeverket i Lugnvik påverkar omgivningen med bl.a. stoftspridning och lukt från bränslelagren och kräver ett betydande skyddsavstånd till bostadsbebyggelse, 700 meter enligt Boverkets rekommendationer. Detta avstånd beaktas i översiktsplanen. Delar av Lugnviks bostadsområde ligger närmare än så. Frågan behandlas i miljökonsekvensbeskrivning för kommande detaljplaner. Gövikens reningsverk ligger ca 400-500 meter från föreslagen bostadsbebyggelse. Inga klagomål om störande lukt från anläggningen är kända, och risken bör störningar bedöms som små	 Störningsrisker för befintlig bebyggelse finns, även om inte industriområdet utökas.
<i>Stimuleras GC- &amp; kollektivtrafik</i>		En viktig del i omvandlingen till civil stadsdel med många olika verksamheter är god tillgänglighet med gång/cykel samt	 Ingen satsning på

		busstrafik. Detta innebär betydande investeringar i nya GC-sträckor och genomgripande förändringar av bussarnas linjenät.	GC-vägar och kollektivtrafik, motsvarande planförslaget
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------

## Övriga konsekvenser

Samhällsekonomiska aspekter		
Bedömningsgrund	Planförslag	Kommentar
<i>Omfattande/enkel utbyggnad av vägnät &amp; GC till och inom området</i>		Betydande investeringar i nya huvudgator, lokalgator gator och GC-vägar. Kostnader fördelas genom avtal mellan kommunen och exploitören. Normala kostnader
<i>Omfattande /enkelt iordningsställande av grönområden</i>		Ny stadspark föreslås vid Jägarvallen, med bra förutsättningar att kunna iordningsställas till relativt låga kostnader.
<i>Omfattande/enkel utbyggnad av VA-nätet</i>		Kasernområdet har utbyggt VA. Ledningsnätet behöver utökas i ganska stor omfattning för att försörja de föreslagna utbyggnadsområdena. Kostnaderna bedöms som normala.
<i>Fjärrvärmeanslutning. Omfattande/enkel utbyggnad</i>		Kasernområdet har internt fjärrvärmenät som förmodas vara tillräckligt även för anslutning av tillkommande bebyggelse i den nya stadsdelen. Föreslagna utbyggnadsområden kräver omfattande utbyggnad av kulvertnätet men bedöms som möjliga för fjärrvärmeförsörjning,
<i>Svårt/enkelt med kollektivtrafikförsörjning</i>		Ny busslinje alternativt genomgripande förändring av befintlig linje krävs. Ökade intäkter förväntas.
<i>Skolgång</i>		Den sammantagna kapaciteten hos bef skolor - Norra skolan, Lugnviksskolan m. fl bedöms preliminärt som tillräcklig för planerad bebyggelse. Markreserv för eventuell skoltomt reserveras.
<i>Barnomsorg</i>		Flera nya förskolor behöver byggas inom området, för bebyggelsen inom området, men också delvis för behovet i staden i övrigt.

<b>Sociala aspekter</b>		
<b>Bedömningsgrund</b>	<b>Planförslag</b>	<b>Kommentar</b>
<i>Motverkas/ökar segregation</i>		Områdets bostäder och arbetsplatser kan nås utan krav på bil, vilket motverkar segregation. Översiktsplanen föreslår en blandning av olika typer av bostäder – villor, gruppbyggda småhus, bostadsrättslägenheter och hyreslägenheter. och verksamheter.
<i>Förekomst av barriärer</i>		Planområdet berörs av tre bilstråk med större eller mindre barriärverkan: Rådhusgatan -Trondheimsvägen, Litsvägen-Fältjägargränd och E14. Planen förbättrar för gående och cyklister jämfört med dagens situation.
<i>Handikapptillgänglighet Barnvänlighet</i>		En viktig utgångspunkt för planeringen är att skapa en god tillgänglighet för alla, överlag. Förutsättningarna för detta är goda vid en uppbyggnad av en ny stadsdel från grunden. Det ska vara lätt att ta sig till stadsdelen, att röra sig på det lokala gatunätet samt fram till och inom byggnaderna. Preliminärt avses flerbostadshusen byggas med genomgående minst 3-4 våningar, vilket innebär att lägenheterna generellt kommer att vara tillgängliga med hiss. Lokal basservice inom stadsdelen. Planområdets marklutning är generellt lika staden i övrigt, vilket gör det svårt att nå en optimal tillgänglighet.
<i>Avstånd till livsmedelsbutik, mm kommersiell service</i>		Befintlig livsmedelsbutik med basutbud finns 500-1500 meter från föreslagna bostäder. Ny livsmedelsbutik föreslås inom kvarter C7. Möjlighet ges också för mindre butiker integrerade med bostäder och arbetsplatser. Stadsdel Norr gränsar mot stadskärnan, med fullständig service.
<i>Avstånd till skola, förskola</i>		Norra skolan ligger 500-1500 meter från föreslagna bostäder. Lugnviksskolan 1500-2500 meter. Skolornas kapacitet bedöms preliminärt räcka för planerad bebyggelse, med anpassad utbyggnadstakt. Mark reserveras dessutom för framtida behov av t ex skola. Nya förskolor ska byggas inom planområdet.
<i>Kollektivtrafik max 400 m till hållplats, god turtäthet</i>		Planen förutsätter en genomgripande översyn av busslinjerna, för en bra försörjning av den nya stadsdelen.
<i>Trygghet</i>		Ljussättning, orienteringsskyltar och gena GC-vägar. Föreslagen tunnel vid Pi-bäcken utformas för största möjliga upplevelse av säkerhet och trygghet. Bostäder inom stadsdelen ökar den sociala kontrollen - med befolkning både dag, kväll och natt
<i>Funktion/status för idrott/rekreation</i>		Mycket goda möjligheter till idrottsutövning i nära anslutning till planområdet.

## Beaktande av miljö kvalitetsmål m.m.

Enligt miljöbalken 6:12 ska en miljökonsekvensbeskrivning innehålla en beskrivning av hur relevanta miljö kvalitetsmål och annan miljö hänsyn beaktas i planen. De miljö mål, Agenda 21-mål samt miljö policyaspekter som är relevanta för planen redovisas under beskrivningen av nationella och kommunala miljö mål. Även nationella mål för jämställdhet och Barnkonventionen är viktiga mål. Dessa parametrar har införlivats i översiktsplanen i så stor utsträckning som möjligt. Av de 16 st. miljö kvalitetsmålen berörs i första hand följande 8 mål,

*Begränsad klimatpåverkan.* – Utbyggnaden av Stadsdel Norr genererar ökad trafik som bidrar till utsläppen av koldioxid. Stadsdelen är samtidigt en integrerad del av staden, vilket möjliggör bra försörjning med kollektivtrafik och GC-vägar och minskar bilbehovet.

*Frisk luft samt bara naturlig försurning* - se begränsad klimatpåverkan.

*God bebyggd miljö* – Den nya stadsdelen ska utmärkas av god arkitektur och miljö, långt utvecklad tillgänglighet samt en blandning av arbetsplatser, service och boende. Vägtrafikbuller är för en del av den föreslagna bostadsbebyggelsen en störning som kräver åtgärder.

*Gifrfri miljö* – Markföroreningar från den militära verksamheten ska vid behov saneras till godtagbara nivåer.

*Ett rikt växt- och djurliv* – Sammansättningen av växt- och djurlivet är inte närmare känd. En artinventering ska genomföras för att klargöra eventuell förekomst av rödlistade arter, som underlag för anpassning av kommande detaljplaner.

*Levande skogar* - Det skogbevuxna övningsområdet upptar ca 180 hektar. Översiktsplanen föreslår att sammanlagt ca 30 hektar + 20 hektar som reserv, av den ytan exploateras för bebyggelse och anläggningar. Huvuddelen av övningsområdet bevaras därmed som s.k. stadsnära skog för friluftsliv och idrott.

*Myllrande våtmarker* - I planområdets nordligaste del finns myrmarker som ska beaktas i detaljplaneringen för närliggande utvidgning av Lugnviks industriområde.

Övriga miljö kvalitetsmål berörs i mindre grad eller inte alls.

## Påverkan på riksintressen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken bedöms sammantaget inte påverkas negativt av översiktsplanen.

Europaväg 14 - berörs inte av några föreslagna förändringar.

Kulturhistoriska värden inom riksintresseområde Z 25 Storsjöbygden – Kasernområdets byggnader och miljö är värderade kulturhistoriskt och ska beaktas så långt det är praktiskt och ekonomiskt rimligt. Nästan alla av de värderade byggnaderna i kategori 1 kommer att bevaras med ny användning. Kaserngårdens utnyttjande och utformning bestäms i kommande detaljplaner, i samråd med länsstyrelsen. Planområdet ingår inte i ”värdekärnan” Z 27 Östersunds stad.

Totalförsvarets intressen – Samråd med försvarsmakten erfordras vid detaljplanläggning och bygglovprövning, inom den del av planområdet som försvarsmakten definierat.



## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft för en rad luftförorenande ämnen, bl. a kvävedioxid, kolmonoxid, bensen, partiklar och ozon. Nivåerna kontrolleras genom regelbundna mätningar i centrala staden. Mätningarna visar att ingen av de angivna miljökvalitetsnormerna överträds. Översiktsplanens förslag till markanvändning bedöms inte medföra något överskridande inne i planområdet, pga ökad trafik. Trafikmängderna i den nya stadsdelen blir sannolikt mindre än de är generellt i centrala staden. Planen bidrar naturligtvis till ökad trafik på omgivande huvudgator, men tillskottet blir marginellt i förhållande till de totala trafikmängderna och medför inte att någon aktuell föroreningsnivå överskrids.

## Behov av miljökonsekvensbeskrivning för detaljplaner

Ett tiotal nya detaljplaner kan komma att upprättas till följd av översiktsplanen.

Plan- och bygglagen 5 kap 18 § samt bilagorna 1 och 3 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar enligt Miljöbalken anger vilka slags detaljplaner och projekt som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bl.a. omfattas planer för sammanhållen bebyggelse, vilket innefattar samtliga kommande detaljplaner. I dessa fall ska en behovsbedömning göras enligt de kriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen. Bedömningen gäller då om planerna får en betydande miljöpåverkan, med åtföljande krav på miljökonsekvensbeskrivning.

På översiktsplanens nivå finns osäkerheter om det uppstår betydande miljöpåverkan av de som regel allmänt beskrivna förändringarna. I den behovsbedömning som ska göras i respektive detaljplaneprocesser kan graden av miljöpåverkan bedömas bättre. Preliminärt görs följande bedömning av de kommande detaljplanerna och deras miljöaspekter.

### 1. Detaljplaner som medför betydande miljöpåverkan

- Utökning av Lugnviks industriområde. Lugnviksverkets omgivningspåverkan med emissioner från bio-bränslehanteringen m.m.

### 2. Detaljplaner som kan visa sig medföra betydande miljöpåverkan

- Etablering av stormarknad. Trafikeffekter, stadsbild.
- Bostadsområden Pampas och Tallbacken. Vägtrafikbuller, eventuella ljud/ ljusstörningar från ny arena, påverkan från reningsverk och kraftvärmeverk, intelligande deponi samt hänsyn till vegetation och landskap ska behandlas i planarbetet.
- Idrottsområde med fotbollsarena m.m. Eventuella störningar för bostäder. Trafikeffekter, påverkan på naturmiljön.
- Kasernområdets kvarter C1-C7. Befintlig bebyggelse ges ny användning och ny bebyggelse tillkommer inom ramen för konventionell stadsutveckling. Behovet av miljökonsekvensbeskrivning beror på graden av förändring, förekomst av markföroreningar och påverkan på kulturmiljön i respektive detaljplan.

# Fortsatt planering

## Detaljplaner

Ett antal detaljplaner kommer att upprättas för genomförandet av ny bebyggelse, omvandling av befintliga byggnader i ny användning samt för nya gator, park- och grönområden. Översiktsplanen ska fungera som program för detaljplanerna.

I avvaktan på att detaljplaner antas beviljas tidsbegränsade bygglov för ex vis ombyggnad av kaserer m. fl. byggnader till kontor, samt anläggande av fotbollsplan.

## Ramavtal

Ett ramavtal för utvecklingen av stadsdel Norr har träffats mellan kommunen och Fältjägaren Fastigheter AB, 2006-05-24. I avtalet ingår att kommunen vidareöverlåter delar av det tidigare övningsområdet till FFAB som därigenom blir ägare till all mark inom planområdet, med undantag för planerad expansion av Lugnviks industriområde samt delen väster om Trondheimsvägen.

Avsikten med avtalet är att dra upp riktlinjer för områdets kommande exploatering och behandlar bland annat anläggande och huvudmannaskap för allmän platsmark i kommande detaljplaner – gator och park, ledningar för vatten och avlopp, uppförande av arena m.m.

Ramavtalet kan vid behov kompletteras med exploateringsavtal för de enskilda detaljplanerna som upprättas.

## Bilagor till översiktsplanen

1. Kulturhistoriskt planeringsunderlag, Läns museet december 2005
2. Landskapsanalys, Samhällsbyggnad, 2005
3. Trafikanalys Stadsdel Norr, Vägverket Konsult, maj 2006.
4. Inventering av floran, Jämtlands botaniska sällskap, augusti 2006

Bilagorna kan laddas ner från [www.ostersund.se](http://www.ostersund.se) - Planer på gång – Klara planer – Gällande översiktsplaner - Översiktsplan för stadsdel Norr.



## Översiktsplan för Stadsdel Norr Östersunds kommun

Dnr Ädh 1114/2005  
Dnr planmodul: P 05/0012

### UTLÅTANDE

Översiktsplanen har hållits utställd i Rådhuset, på Länsbiblioteket i Östersund samt på kommunens hemsida under tiden 12 augusti-16 oktober 2006. Utställningen annonserades i ortstidningarna den 12 respektive 15 augusti.

Utställningshandlingarna utgjordes av planbeskrivning med infogade kartor samt samrådsredogörelse.

Planhandlingarna har sänts till myndigheter, sammanslutningar och enskilda som har ett väsentligt intresse av planförslaget.

Under utställningstiden har 27 st. yttranden kommit in till Samhällsbyggnad. Ytrandena refereras nedan i korthet. Ytrandena om miljökonsekvensbeskrivningen redovisas under *Särskild sammanställning*.

### YTTRANDEN

#### Statliga och regionala myndigheter och organisationer

**Länsstyrelsen (2006-10-16):** Länsstyrelsen godtar översiktsplanen och bedömer att planens förslag inte kommer att föranleda överprövning enligt 12 kap plan- och bygglagen av kommande detalplaner.

Översiktsplanen innehåller inga rekommendationer om högsta höjd etc, för den s.k. profilbyggnaden i anslutning till den norra kasernen. Länsstyrelsen kan därför inte ta ställning till förslaget i detta skede utan synpunkter får anses till kommande remiss av detaljplanen.

**Vägverket (2006-10-16):** Eftersom bostäder planeras längs Trondheimsvägen kan en fördjupad konsekvensanalys (inte minst med barnperspektiv) vara värdefull. Trondheimsvägen bedöms även i sin nya funktion få omfattande trafik, t.o.m. kan viss ökning förutses och den består som betydande barriär pga trafikmängden. I samband med ombyggnaden av Trondheimsvägen bör säkra bussladdplatser anläggas.

Planen skulle kunna kompletteras med redovisning av de tankar som finns att skapa trygga miljöer i området, genom lussättning eller andra åtgärder. För GC-passagen vid Trondheimsvägen diskuteras för- och nackdelar med bro eller tunnel. Tunnel kan upplevas som otrygg men möjligheterna till en öppen lösning, där passagen kan upplevas som en "naturlig", dalgång skulle kunna övervägas.

Som påtalades i samrådsyttrandet kommer trafikflödet på Fältjägargränd vara högt även efter en ombyggnad och avlastning till ny planerad tvärlid.

Ytterligare åtgärder för att begränsa trafikmängderna, alternativt höja trafiksäkerheten på Fältjägargränd kan behöva övervägas.

**Kommentar:** Konsekvenserna av och för den planerade bebyggelsen mot Trondheimsvägen kommer att beskrivas närmare i detaljplanerna, vad gäller t.ex vägtrafikbuller, säkerhet och tillgänglighet.

I valet mellan bro eller tunnel för planskild GC-passage framstår tunnel som lättare att ordna och även mer funktionell. En variant på GC-tunnel med öppna sidor ska prövas i pågående detaljplan för tvärliden, nyligen döpt till Pampasvägen.

Säkerhetshöjande åtgärder på Fältjägargränd kan bli aktuella om det visar sig behövas. Ett sätt att ytterligare minska trafikmängderna vore givetvis att stänga Litsvägen för biltrafik, som tidigare diskuterats. Helhetsbedömningen är dock att gatan bör vara öppen på hela sträckan.

#### Polismyndigheten (2006-08-14): Ingen erinran.

**Jämtlands läns museum (2006-10-10):** Sammanfattningsvis tar översiktsplanen god hänsyn till kulturhistoriska aspekter och värden som finns inom det gamla regementet. Följande bör beaktas:

- Nya matsalsbyggnaden i kvarter C1, värderad i kategori 1, bör få skyddsbestämmelser i kommande detaljplan.

- Såsom en av kasernrådets äldsta delar har exercisplanen ur kulturhistorisk synpunkt en stor betydelse för miljön och är viktig för förståelsen av området. Det är av stor vikt att kaserngården förblir obebyggd och att dess nuvarande karaktär bevaras.

- Parkområdet söder och öster om kanslihuset har av länsmuséet bedömts vara av kulturhistorisk betydelse för området. Bebyggelse bör undvikas på ytan.

- Vaktbyggnaden, by 134, har stort kulturhistoriskt värde och borde kunna inordnas i det nya bostadsområdet och ges en lämplig användning. Även byggnaderna nr 35 och 79 borde vara möjliga att bevara.

- i kvarter C4 finns ett antal byggnader som har bedömts som värdefulla, kategori 2. Länsmuséet påtalar de värden som den yngre bebyggelsen har som representanter för bl a den militära motoriseringen. Målsättningen bör vara att låta byggnaderna ingå i den fortsatta planeringen av området.

#### Kommentar:

- Matsalsbyggnaden bedöms inte behöva en skyddsbestämmelse. Byggnaden är i gott skick och dessutom mångsidigt användbar för nya verksamheter, vilket talar för att den inte kommer att förändras exteriört under över-skådlig tid.

- Avsikten är inte att fullt ut bebygga exercisplanen/kaserngården. Platsen är en viktig resurs och huvudriktningen är att behålla karaktären av en öppen plats och använda den för olika slags aktiviteter. Översiktsplanen utesluter dock inte begränsade tillägg med ny bebyggelse i kommande detaljplanläggning. Om och hur i så fall detta kan göras behandlas i detaljplanen.

- Pågående detaljplan för Lagnet-Jägargården omfattar den nuvarande grönytan öster om kanslihuset och samrådsförslaget anger bostadsbebyggelse på en del av ytan. Frågan hanteras fortsättningsvis i detaljplanen.

- Övannämnda detaljplan omfattar även vaktbyggnaden, vars öde kommer att avgöras där. Detsamma gäller byggnaderna nr 35 och 79, vilka f.ö. framstår som ännu svårare att införliva med den nya bebyggelsen.
- Översiktsplanen innebär naturligtvis inte att byggnader inom C4 måste rivras. Om det är möjligt och lämpligt bör byggnader behållas och återanvändas. Däremot är det inte lämpligt att aktivt bevara byggnaderna genom skyddsbestämmelser eftersom det skulle kunna innebära fortsatt motorverksamhet och dylika tyngre verksamheter i ett läge som bättre lämpar sig för bostäder, inte minst med tanke på omgivande befinnlig bebyggelse.

### **Kommunala förvaltningar och bolag, politiska partier**

#### **Socialdemokraterna i Östersund (2006-10-16)**

- *Poängter*ar viken av att stadsdelen innehåller blandade upplåtelseformer med såväl hyresrätter, bostadsrätter och egnahem.
- *Den föreslagna grönkilen bibehålls men viss bostadsbebyggelse kan tillåtas även öster om befintlig grusväg.*
- *Handelsytan inom kvarter C7 på 4000 kvm kompletteras med 4000 kvm sållanköpshandel i samma byggnad. Något köpcentrum ska inte uppstå. Den avtalade konsekvensutredningen ska genomföras.*
- *Parkeringsbehovet inom stadsdel Norr bör särskilt studeras utifrån en bedömning av bilnytjande av såväl boende som besökare till stadsdelens olika områden. Exempelvis bör Jamtlis behov av parkeringar studeras med anledning av befintlig reservparkering ovanför Trondheimsvägen och även den s.k. cirkusplatsens funktion.*

#### **Kommentar:**

Översiktsplanen kompletteras med en allmän formulering om att inriktningen en bör vara blandade upplåtelseformer för de planerade bostäderna, vilket f.ö. ingår i ramavtalet mellan kommunen och FFAB.

Beträffande exploatering av Tallbacken, öster om grusvägen - inget har framkommit som ger anledning till ändring av planen, dvs exploateringen begränsas till delen väster om grusvägen.

Beträffande handel i C7- yttrandet föranleder inte att planen ändras.

En översyn av kommunens riktlinjer för parkeringsbehov pågår, i vilken utvecklingen i stadsdel Norr beaktas.

Reservparkeringen ovanför Trondheimsvägen försvinner på sikt genom exploateringen av planens område B1. Jamtlis parkeringslösning är givetvis viktig och bör tas upp bl a i samband med den vision som Jamtli nyligen presenterat för utvecklingen av nuvarande Hofvallenområdet. Nuvarande s.k. Cirkusplatsen ingår i pågående detaljplan för Berners tillbyggnad. Eventuellt ordnas en ny cirkusplats, kanske i Remonthagen.

#### **Folkpartiet Liberaterna Östersund (2006-10)**

*Trafik:* Tvärleden mellan Trondheimsvägen-Litsvägen är bra

*Rådhusgatan-Trondheimsvägen* bör inte omvandlas till stadsgata, ur miljösynpunkt är det bra om trafiken snabbt kan lämna tätorten utan besvärliga köer. Positivt med föreslagna rondeller.

*Handel:* Ur servicesynpunkt och inte minst för Lugnvik-ås är det nödvändigt med ett affärscentrum av minst 4000 kvm. Fri parkering i området förut-sätts.

*Bostäder:* Bostadsområde med ett levande stadsdelscentrum är önskvärt med utrymme för kulturutövare, exponering, mindre samlingslokal, fritids-gård, café-restaurang och parker.

*Idrott och fritidsliv:* Framhåller viken av bra fritidsområden på 15-skogen, med olika sorters spår och aktiviteter för friskvård, skidlek modell frösön och stigar för riddning inte minst ur ett könsperspektiv.

#### **Kommentar:**

Trondheimsvägen föreslås omvandlas till mer av en stadsgata, bl a med tanke på miljö för närboende, främst bullemivåerna. Ett annat viktigt skäl är att åstadkomma en godtagbar trafiksäkerhet. Detta bedöms kunna uppnås utan besvärande köer.

Synpunkten om handel tolkas som att man stöder planens förslag om dag-figurar på 4000 kvm.

Översiktsplanen betonar, och ger möjlighet till en levande stadsdel med all-sidig blandning av verksamheter. Den stora uppgiften blir sedan att få till det i verkligheten.

På samma sätt ger planen möjligheter till olika slags fritidsaktiviteter, men är i sig ingen garant för förverkligandet.

#### **Kultur- och fritidsnämnden(2006-09-15):**

1. *Det behövs en fungerande anläggning för friidrottens samliga grenar vad gäller löpning, hopp och kast. En absolut grundförutsättning för ett överlämnande av Hofvallen, inkl A-plan och B-plan, till Jamtli är därför att fungerande ersättningsanläggningar står klara innan en avveckling av friid-rottsverksamheten kan ske. Fram till dess bör översiktsplanen uttryckligen medge fortsatt friidrottsverksamhet på Hofvallen. Givetvis ska även möjlig-heter att nyttja Hofvallens gräsplaner för bollspel i olika sammanhang fin-nas.*

2. *Större vikt bör läggas i planförslaget kopplat till Vinterstaden Östersund och möjligheterna att på sikt etablera östersund som en självklar ort för stora nationella och internationella arrangemang inom ett flertal vinterid-rotter, inte enbart längdskid- och skidskytteövningar som anges i översiks-planen. Möjligheten är stor att Sverige kommer att vara framtidens kandidat till olympiska vinterspel och där Östersund torde vara en given kandidatort. Och då måste planering för en mängd anläggningar kunna redovisas och tillkapas i ett tidigt skede. En kvalitet som därvid efterfrågas är att ha are-nor på gångavstånd från staden i övrigt. Planområdets strategiska möjlig-heter i dessa avseenden bör belysas.*

3. *Det är positivt att stadsdelens samband med skogsområden via det gröna stråket markeras. Inte minst med tanke på att 15-spår ren kan knytas sam-man med det sammanhängande spårssystemet. Det är viktigt att de osäkerhe-ter som översiktsplanen antyder med ev. ändrade spårdragningar och delvis ny sträckning klaras ut så snart som möjligt.*

4. *Kultur- och fritidsnämnden vill i detta sammanhang understryka vikten av att en långsiktig lösning för enduroverksamheten hittas. Det är tillfredsstäl-lande att verksamheten på kort sikt kan fortsätta på befintliga banor och ytor, vilket ger utrymme till att arbeta för mera långsiktiga lösningar.*

#### **Kommentar:**

1. Det utställda förslaget till översiktsplan säger redan uttryckligen att en överföring av marken till Jamtli kan genomföras först när det är möjligt med hänsyn till idrotten, d.v.s. när det finns nya anläggningar.

2. Översiktsplanen har naturligtvis inte haft som någon utgångspunkt att tillgodose behovet av mark och anläggningar för eventuella framtida olympiska vinterspel i Östersund. Den föreslagna markanvändningen bör dock kunna stärka beredskapen för att klara en del av detta - genom det samlade idrottsområdet med arena, skidstadion och parkeringsytor, i anslutning till fria områden med möjlighet till ytterligare anläggningar.

3. De nämnda osäkerheterna behöver klarläggas i pågående detaljplanläggning för arenaområdet. Till att börja med blir det en ny utgångspunkt för skidspåren, i anslutning till arenaparkeringen.

4. Permanenta banor för enduron bör förläggas till områden där inte konflikter med annan idrott, friluftsliv, bostäder eller andra intressen kan uppstå. Frågan förutsätts hanteras och samordnas av kultur- och fritidsnämnden. I sökandet efter nya områden bör en placering i anslutning till Lungre motorområde studeras.

Ytrandet föranleder en ändring/förtydligande i översiktsplanen, nämligen att rubrikerna i beskrivningen av område R4 Hofvallen m.m. anpassas bättre till innebörden i brödtexen, som innebär att en överföring av marken till Jamtli kan ske först när det finns ersättningsanläggningar för de idrotter som bedrivs där idag.

#### **Vård- och omsorgsnämnden (2006-10-04)**

För hela området är det av stor betydelse att högt ställda krav ställs på bra funktion och tillgänglighet för alla människor och under olika skeden av livet. Det gäller den yttre miljöns i utformning, med gator, gångvägar, parkeringar, tillfarter, grönområden, fritid och rekreation mm. Samma sak för byggnader, bostäder, arbetsplatser, kommersiell och offentlig service, arenor med mera. Förutsättningar ska ges för att området ska kunna bli ett föredöme i bra funktion och tillgänglighet för alla. I stadsdel Norr bör finnas möjlighet till bra boende för äldre, t ex ett utvecklat seniorboende.

**Kommentar:** Miljö- och samhällsnämnden har nyligen yttrat sig över en motion med liknande önskemål. Nämnden föreslår att kommunen verkar för en förhöjd grad av tillgänglighet, t ex genom överenskommelse med exploater/byggherre. Som underlag för överenskommelsen föreslås ett särskilt program för tillgänglighet. Den lista som handikappsamverkan (se yttrande nedan) lämnat kan utgöra ett bidrag i det arbetet.

Översiktsplanens beskrivning utvecklas i enlighet med synpunkterna och motionssvaret, dvs att stadsdel Norr bör utmärkas av en långt utvecklad tillgänglighet för alla.

**Kommunala handikapprådet (2006-09-05):** Planförslaget tillstyrks, med tillägg att en hög ambitionsnivå ska gälla ifråga om tillgänglighet både till bostäder, olika lokaler, trafik, rekreationsområden samt utomhusmiljön.  
**Kommentar:** Se kommentar till yttrande från vård- och omsorgsnämnden.

**Kommunala pensionsrådet (2006-09-15):** Planförslaget tillstyrks, med uppmaning att stadsdel Norr tillskapas som ett lysande exempel på god

samhällsplanering där människor med olika behov av tillgänglighet och service ska kunna bo, arbeta eller vistas i området.

**Kommentar:** Att göra stadsdel Norr till ett "lyssande exempel" är en hög och krävande ambition, särskilt mot bakgrund av att de naturliga förutsättningarna, i form av marklutning, inte är gynnsamma. Exempelvis är det inte möjligt att alla förflytningsvägar får en största lutning av 1:50 eller kanske ens 1:20. En rimligare ambitionsnivå kan vara att skapa en så god tillgänglighet som möjligt med de förutsättningar som finns. Se även kommentar till yttranden från Handikappsamverkan samt vård- och omsorgsnämnden.

**Krokoms kommun (2006-09-01):** Lokalisering av handel i större omfattning bör ligga längre västerut än i stadsdel Norr. Detta för att i någon mån kompensera för den koncentration och obalans som idag kännetecknar handeln i Östersundsregionen.

**Kommentar:** Den etablering av dagligvaruhandel som föreslås i översiktsplanen är en mycket viktig och grundläggande del av stadsdelens serviceutbud, inte minst för de som kommer att bo där. En placering "längre västerut" vore givetvis sämre ur den aspekten. För boende i Lugnvik och Ås förkortas avståndet marginellt till närmaste livsmedelsbutik i och med en butik i stadsdel Norr, men är inte en tillräcklig lösning för dessa områden. Kommunen bör tillsammans med livsmedelshandeln verka för etablering av lokal livsmedelshandel där den behövs och saknas idag.

#### **Övriga organisationer, företag och enskilda**

**Jämkraft AB (2006-10-16):** Positiva till föreslagna utökning av Lugnviksverkets område, område J1 i översiktsplane. Den föreslagna utökningen om 20 hektar är dock inte tillräcklig för att fangera som en framtida strategisk resurs med beaktande av verksamhetens karaktär. Redan idag märks en platsbrist, vad gäller ytor för bränsleupplag. Kraftvärme innebär ett effektivt resursutnyttjande i och med att både värme och el produceras. En utökad kraftvärmeproduktion är önskvärd från miljösynpunkt. Samtidigt innebär en utökad kraftvärmeproduktion att mer lagringsutrymme krävs.

Energiproduktionen är en verksamhet under ständig förändring. Synergieffekter har hamnat i fokus och bioenergikombinat blivit allt vanligare. Exempel på det är att kraftvärmeproduktion kombineras med pellets- och/eller etanolproduktion. I framtiden är det något som kan bli aktuellt även i Östersunds kommun. Det förutsätter dock att lagringsutrymmen finns tillgängliga.

**Jämkraft AB anser det rimligt att den utökning av industriområdet som föreslagits minst dubbleras. Utökningen skulle då kunna fungera som en strategisk resurs för framtida industriella behov och samhällsekonomisk effektivitet.**

**Kommentar:** Den föreslagna utökningen i översiktsplanen (J1) svarar mot de behov som Jämkraft angett tidigare och som är kopplade till nuvarande verksamhet. Den yta som tillförs i det utställda planförslaget är ungefär lika stor som Lugnviksverkets nuvarande område. De anspråk som nu framföres gäller en betydligt utökad yta och även delvis ny verksamhet. Utan mer detaljerade uppgifter om vad ett kombinat skulle komma att innebära, i form av miljöpåverkan m.m., är det svårt att direkt reservera mark för ändamålet i

översiktsplanen. Planen har ju redan ett brett sanktionerat och delvis även i praktisk handling befäst innehåll – i form av bostadsområden, idrottsområde m.m. Det är därför komplicerat att i detta sena skede göra några radikala förändringar i översiktsplanens föreslagna markanvändning.

Tills vidare bör ett "utredningsområde" om ca 20 hektar läggas ut mellan kraftvärmeverkets område och europaväg 14, på mark som i utställningsförslaget angavs som stadsnära skog. Läget bedöms ge minsta möjliga påverkan på bostadsbebyggelse och rekreationens intressen. Marken är till stora delar myr. En rejäl skyddszon med vegetation förutsätts behållas gentemot europavägen. Utredningsområdet bör tills vidare undantas från bebyggelse eller anläggningar som skulle kunna försvåra en senare planläggning och anspråktagande för Lugnviksverkets behov. Miljökonsekvensbeskrivning kommer att krävas i samband med detaljplanläggning, sannolikt även prövning enligt miljöbalken.

**Fältjägaren Fastigheter AB (2006-10-16):** Exploateringen för villatomter bör omfattas även den östra delen av Tallbacken, ovanför den genomgående vägen. Det går att säkerställa det gröna stråket ut till stadsnära skog även med en exploatering av villatomter. FFAB föreslår särskilda skyddsbestämmelser i detaljplanen för de eventuellt bevarande träden i området. FFAB vill få möjlighet att etablera en livsmedelshandel kombinerat med sällanköpsvaror omfattande ca 8000 kvm i kvarter C7. FFAB ser fram emot den konsekvensutredning avseende handeln som ska genomföras. Det betonas handelsetableringen är inte att betrakta som ett köpcentrum. FFAB ser avsevärda synergieffekter med parkeringsutnyttjandet i detta område mellan tävlings-, fritidsaktiviteter och handel.

**Kommentar:** Beträffande exploatering av Tallbacken, öster om grusvägen - inget har framkommit som ger anledning till ändring av planen, dvs exploateringen begränsas till delen väster om grusvägen.

Beträffande handel i C7 - yttrandet föranleder inte att planen ändras vad gäller handelns rekommenderade omfattning. Yttrandet nämner en möjlig samordning av parkering med idrottsanläggningarna. Det antyder en avsikt att placera handeln i norra delen av kvarter C7, i gräns till det föreslagna idrottsområdet. Ett sådant läge skulle innebära att avståndet till bostadsområdena blir relativt långt. Handeln bör ur den aspekten hellre placeras i kvarterets södra del, i nära anslutning till Pampasvägen. Även trafikmässigt känns det lägst naturligt. Beskrivningen av kv. C7 kompletteras med rekommendation för handels placering inom kvarteret.

**ICA Sverige AB (2006-10-12):** Önskar att planen medger 8000 kvm bruttoarea för handel. Miljövinsterna av en etablering av en ICA Maxi stormarknad är betydande. ICA arbetar aktivt med miljöfrågorna och strävar efter att minska miljöpåverkan av distributionen. En etablering inom stadsdel Norr ger också miljövinster, genom läget vid trafikströmmarna.

**Kommentar:** Se kommentar till yttrande från Fältjägaren fastigheter AB.

**Konsum Nord (2006-10-10):** Utbyggnaden av stadsdel Norr kommer att ge underlag för en stor dagligvarubutik, som COOP Konsum Extra, om ca 2000 kvm. Lokalisering inom kvarter C7 alternativt i C6. En större handels- etablering bör lokaliseras till något av de etablerade handelområdena, där

Lillänge/Odenskog förefaller vara det mest realistiska alternativet. Det är mycket angeläget att planerade förändringar av vägnätet förverkligas.

**Fastighetsägarna Norr (2006-10-10):** Dagligvaruhandel bör placeras i stadsdelen nära bostäder och lättillgängligt med bil och via kollektivtrafik. När det gäller handel i större omfattning bör den dock lokaliseras enligt den handelspolicy som kommunen antog 2004, dvs till de tre etablerade handelsområdena centrum, söder och Lillänge/Odenskog.

**Kommentar:** Översiktsplanen föreslår dagligvaruhandel på högst 4000 kvm, i kvarter C7. Placeringen får anses uppfylla de lägeskrav som nämns i yttrandet, och överensstämmer även med intentionerna i handelspolicy:n. Yttrandet tolkas i övrigt som att fastighetsägarna motsätter sig en större handelstablering som har ett utbud av mer än dagligvaror. Översiktsplaneförslaget innehåller ingen sådan möjlighet. Däremot eftersträvas mindre butiker i stadsdelen, t ex i bostadshusens bottenvåningar mot gata, likt den centrala staden.

**Ejendomsinvest Sverige AB (Ångvälten5 och 6, Lillänge handelsplats):** Noterar med tillfredsställelse att risken för ytterligare ett externt handelsområde har minskat genom att numera endast 4000 kvm dagligvaror blir aktuellt. Undrar dock om dessa 4000 kvm är den totala handelsytan i kvarter C7 eller om finns en möjlighet att bygga ytterligare 6000 kvm, dvs en stormarknad. Har inget av de områden som anges i handelspolicy:n placeras i något av de områden som anges i handelspolicy:n. Slår i övrigt ett slag för färre restriktioner i detaljplanen för Lillänge handelsplats. Det finns tomma lokaler, samtidigt som det finns en efterfrågan från aktörer som kanske inte lever upp till rekvisitet "handel med icke skrymmande varor".

**Kommentar:** Översiktsplaneförslaget medger inte en stormarknad, se även kommentar till yttrande från fastighetsägarna Norr ovan.

Frågor kring detaljplanen för Lillänge har inget samband med översiktsplanen utan får vid behov prövas särskilt.

**Östersunds Naturskyddsförening (2006-10-16):** Stödjer det gröna stråket i översiktsplanen. Det är angeläget att bevara tallarna i så stor utsträckning som möjligt. För att underlätta gång och cykling genom stadsdel Norr ut till den stadsnära skogen vore det bra med en planskild korsning där den nya vägsträckningen skär igenom den gröna kilen.

**Kommentar:** En planskild korsning, undergång, utreds i pågående detaljplan för den nya vägen som ska korsa grönstråket.

**Handikappsamverkan (2006-09-27):** I arbetet med att bygga upp den nya stadsdelen så har man goda möjligheter att tänka till före, och bli en föregångare i länet för att göra området tillgängligt för alla. Vårt önskemål är att man lägger sig snäppet över de befintliga lagar och regler (PBL) som finns idag beträffande tillgängligheten. En utförlig lista med exempel på god tillgänglighet, i både utemiljö och inomhus, bifogas yttrandet.

**Kommentar:** Se kommentar till yttrande från vård- och omsorgsnämnden.

### **Boende vid Genvägen, 67 st namnunderskrifter (2006-10-05):**

*Enligt översiktsplanen kommer Genvägen att få en 100 %:ig ökad trafik, eller mer om planerna genomförs. När E 14 drogs förbi stann blev det en oerhörd förbättring. Genvägen är idag rimligt trafikerad för att vara en gata med villabyggnad och med såväl skolor som dagis både ovanför och nedanför. Många barn och barnfamiljer passerar Genvägen. Tyvärr drabbas boende vid gatan ändå genom att trafiken håller höghastighet efter som gatan är helt rak och utan hinder från Tennishallen och till f.d. slakteriet. En ökning med 100 % skulle innebära orimliga försämringar, med ökade störningar och risker pga trafiken, för boende vid Genvägen och gatorna nedanför. Vi vill:*

*- Att korsningen Litsvägen-Fäljvägen ändå även fortsättningsvis ska ha nuvarande utformning för att inte öka trafikflödet på Genvägen.*

*- Att Litsvägen även i fortsättningen ska tillåta genomfartstrafik för att inte öka trafiken på Genvägen.*

*- Att kommunen förbättrar framkomligheten ner genom Biblioteksgatan och skapar bra framkomlighet på nya Pampasvägen/Trondeheimsvägen in mot staden för att minska risken för trafiköknningar på Genvägen.*

*- Att kommunen tar till trafikhindrande åtgärder längs Genvägen på sträckningen mellan Tennishallen och f.d. Slakteriet för att minska farten. Genvägen bör göras smalare med bredare trottoarer samt ta bort huvudled på Genvägen.*

### **Kommentar:**

I den trafikanalys som gjordes av Vägverket Konsult som underlag för översiktsplanen bedöms trafikförändringar till följd av planen, med hjälp av simulering i en datamodell. Sträckan Fäljvägen-Litsvägen bedöms få en minskad trafik med ca 35 %, ned till ca 3500 fordon/dygn, vilket också är en avskikt med översiktsplanen och välkommas av boende vid Litsvägen och Fäljvägen. Delvis har minskningen att göra med föreslagna förändringar av gatan, till en lokalgata i klassificeringen och fysiskt sett genom att korsningen med Litsvägen återgår till en traditionell fyrvägs-korsning. Minskningen beror också på trafiken flyttas till den planerade tvärlid - Pampasvägen. Ökande trafik väntas enligt analysen förutom på Pampasvägen även på Genvägen. Analysen anger dock en osäkerhet vad gäller den angivna stora ökningen för Genvägen – upp till 100 % på vissa delar. Här kan analysen indikera ett för högt värde, pga underlagsbrister och tekniska orsaker. Teoretiska beräkningar och prognoser ska generellt tas med en nypa salt eftersom underlaget aldrig är heltäckande och trafikmönstret påverkas av en rad faktorer som är svåra att bygga in i en modell. Även om trafiken på delar av Genvägen mot förmodan skulle fördubblas så innebär detta för gatans norra del totala trafikmängder på 3000 fordon/dygn. Det är mindre än vad som kommer att trafikera lokalgatan Fäljvägen. En spridning och utjämning av trafikflödena har fördelar i ett helhetsperspektiv, även om det medför en ökning i vissa delar.

Genvägen är sedan länge en viktig huvudgata i staden och den norra delen har i dagsläget mycket måttliga trafikmängder i jämförelse med andra huvudgator. Trafikmängderna blir i den jämförelsen inte anmärkningsvärt höga ens med en fördubbling.

Givetvis kan trafiksäkerhetshöjande åtgärder komma att genomföras, om det visar sig behövas. Utvecklingen kan följas bl. a. genom de regelbundna mätningarna av faktiska trafikmängder.

De fem att-satserna i yttrandet kommenteras som följer:

- Nuvarande kurva i övergången mellan Litsvägen och Fäljvägen ändras till fyrvägskörning för att minska hastigheterna och höja trafiksäkerheten, vilket är nödvändigt m.h.t. utvecklingen av stadsdel Norr.

- Litsvägen avses inte stängas för biltrafik utan kommer att kunna användas för genomfartstrafik.

- Pampasvägen ska ges bra framkomlighet som huvudgata, liksom Trondeheimsvägen. Effekterna av åtgärder på Biblioteksgatan kan vara tveeggade utifrån önskemålet om minimerad trafik på Genvägen.

- Önskemålet om fartreducerande åtgärder på Genvägen överlämnas till Samhällsbyggnad, avdelning Trafik och park.

**Carl Festin ( 2006-09-28):** *Förutsätter att Östersunds kommun och Fäljvägen fastigheter AB på ett permanent sätt löser förlusten av övningsplan för slägga och diskus. Dessa två parter är i sina affärsöverenskommelser ansvariga för att den sedan många år etablerade kasplan övergått i Fäljvägen Fastigheter AB:s markköp och bygglöser. Planen anger bostäder på denna markyta.*

*Jamtlis anspråk på Hofvallens yta måste ersättas med ny friidrottsarena.*

*Löses dessa frågor för friidrotten på ett bra sätt så att friidrottens villkor varken störs eller försämrats så finns inga invändningar mot att flytta friidrottens verksamhet till sportfältet enligt nedanstående förslag.*

*Kortsiktigt föreslås kasstegen övningsyta flyttas till Hofvallens B-plan, med de konflikter gentemot andra idrotter som detta kan medföra.*

*Yttrandet i övrigt beskriver förslag till ny arena för friidrott vid Sportfältet i Odensala.*

**Kommentar:** Yttrandet har överlämnats till kultur- och fritidsnämnden för utlåtande.

Den grusyta som kasstegen använder i dagsläget ingår i ett föreslaget utbyggnadsområde för bostäder (B1), enligt översiktsplanen. I utvecklingen av stadsdel Norr är det inte möjligt att långsiktigt behålla grusplanen för idrott. Någon detaljplanläggning har ännu inte aktualiserats och intill dess att området tas i anspråk för bebyggelse bör planen kunna användas som idag. Möjligheterna att använda Hofvallens B-plan för ändamålet får avgöras av berörda idrottsföreningar tillsammans med kultur- och fritidsnämnden och anläggningsansvarig.

Forslaget om ny arena på Sportfältet överlämnas till kultur och fritid.

Enligt det utställda översiktsplaneförslaget kan Hofvallen och övriga idrottsanläggningar överföras till Jamtli endast om och när idrottens behov tillgodoses av nya anläggningar.

**Östersunds GIF, Bill Lundgren (2006-10-05):** *När område B1 bebyggs kommer friidrotten att mista den enda kasplanen för slägga och diskus stå utan kastbur. Har inget emot planerna för stadsdel Norr men vill att kommunen redan nu ska söka en lämplig lösning för Hofvallen och parallellt starta planeringen för en ny friidrottsarena, så att marken sedermera kan överföras till Jamtli. Som ett första steg bör möjlighet ges till släggrå-*



ning på Hofvallenens B-plan samt tävling på A-planen (det senare ur säkerhetsynpunkt.) Östersunds GIF är beredda att medverka i planeringen av en ny arena och ser fram emot att träffa företrädare för kommunen för att hitta lämpliga lösningar på problemet.

**Kommentar:** Se kommentar till ovanstående yttrande från Carl Festin.

Kopia av yttrandet har skickats till kultur- och fritidsnämnden.

#### **Bengt Eriksson och Katrin Holm Eriksson, Litsvägen 9 (2006-10-12):**

Berörs främst av hur bebyggelsen i kvarter C2 utformas. Det är viktigt att bebyggelsen utformas med största möjliga hänsyn till befintlig bebyggelse. Är främst oroad över den föreslagna byggnadshöjden. Det är svårt att bilda sig en uppfattning om hur stor påverkan det blir men den kommer sannolikt att bli en betydande försämring av utsikten. Planen innehåller inga motiv till högre byggnader och exploatering än i omgivande kvarter. Anser inte att tillräckligt hänsyn tagits till befintlig bebyggelse och att den nya bebyggelsens våningshöjd måste begränsas.

De föreslagna trafiklösningarna är genomgående positiva. En avstängning av Litsvägen för biltrafik vid Tallåsliden skulle förbättra förslaget ytterligare, eftersom det skulle undanröja risken för fortsatt genomfartstrafik.

**Kommentar:** Översiktsplanen i sig innehåller inga närmare riktlinjer om bebyggelsens placering eller exploateringsgrad. 3-4 våningar föreslås vilket är vanligt förekommande våningsantal för flerbostadshus i Östersunds stad. Eriksson har i egenskap av sakägare lämnat ett yttrande med liknande synpunkter under samrådet kring den aktuella detaljplanen. Synpunkterna om utsikt mm kommer att behandlas i det sammanhanget. Yttrandet föranleder inte att översiktsplaneförslaget ändras.

#### **Lennart och Kajsa Jonsson, Litsvägen 7 (2006-10-12): Kommer med samma yttrande som ägarna till Litsvägen 9 ovan.**

**Kommentar:** Ett yttrande med liknande synpunkter har lämnats in under samrådet kring den aktuella detaljplanen och kommer att behandlas i det sammanhanget. Yttrandet föranleder inte att översiktsplaneförslaget ändras.

**Mats E Nilsson, Frösön ( 2006-08-20):** Har i tidigare yttrande under samrådet framfört att utrymme för framtida sjukhus bör reservaras och vidhåller detta i inställningsskedet. Han konstaterar att översiktsplanen inte tar upp frågan om mark för framtida sjukhus. Om inte frågan tas upp för en seriös utvärdering och planering återstår bara att överklaga kommunens beslut om översiktsplanen.

**Kommentar:** Översiktsplanen innebär att kasernområdet utvecklas mot blandad stadsdel – en utveckling som redan är påbörjad genom flera detaljplaner och tidsbegränsade bygglov. Bedömningen är att kasernområdet inte rymmer möjligheter för ett omfattande och långsiktigt markreserv för sjukhus. Landsstinget har i överläggningar med kommunen meddelat att man inte ser stadsdel Norr som plats för ett eventuellt framtida sjukhus.

Översiktsplanen är till sin natur vägledande, ej bindande. Beslutet att anta översiktsplanen kan överklagas med hänvisning till formella fel i hanteringen, dock ej normalt p.g.a. dess innehåll.

**Kerstin Hammarqvist, Rådhusgatan 14B( 2006-09-10):** Hade gärna velat ha ICA Maxi vid Berners (enligt samrådsyttrande). Kanske det nya läget inom kvarter C7 gör att trafiken kan minska utanför våra bostäder vid Rådhusgatan. Bevara björkarna mellan kasernerna och Rådhusgatan, för en grön stadsdel.

**Kommentar:** Synpunkten om björkarna tas som yttrande över det aktuella samrådsförslaget för detaljplan Kasernerna m.m.

**Sten Nyman, Vattholma(2006-10-13):** Lämna ett antal namnförslag på gator mm inom stadsdel Norr.

**Kommentar:** Namnförslagen har överlämnats till namnberedningen.

**Ida Sjölander och Karin Österberg(2006-10-13):** Planen har brister i hur krav ställs på det slutliga byggandet och utformningen. Ordet ”bör” används ofta och innebär troligen att uppmaningarna inte kommer att följas.

Tydligare kravformuleringar efterlyses.

Efter lyser en djärnare satsning för att stadsdelen ska bli långsiktigt hållbar, ifråga om tekniska system, val av byggnadsmaterial, formgivning av byggnaderna, dagvattenhantering och avfallssystem.

**Kommentar:** Ordet ”bör” används ofta i översiktsplaner eftersom det bättre än ”skall” uttrycker vad planen är och rätteligen ska vara, nämligen en vägledning och rekommendation, bl. a. för kommande, bindande beslut om detaljplanering och bygglov.

Översiktsplanen utmärker sig inte med någon uttalad ekologisk profil. Därmed inte sagt att stadsdelen för den skull inte skulle kunna bli hållbar. Energeffektivitet, god arkitektur och sunda byggnadsmaterial är egenskaper som generellt ska gälla vid nybyggnad, i enlighet med miljömål på olika nivåer. Övergripande tekniska system utgår från stadens befintliga struktur med fjärrvärme och gemensamt vatten/avlopp. Dagvatten förordas tas om hand lokalt, vilket även nämns i pågående detaljplaner

#### **KVARSÅENDE SYNUNKTER EFTER SAMRÅDET**

Följande synpunkter som lämnades under samrådet tillgodoses inte i planen. Skogsstyrelsen: Hela ”Tallbacken” bör bevaras som grönområde

Moderaterna: Hofvallen bör bestå som idrottsområde.

Boende vid Litsvägen: Ny bebyggelse i C2 bör begränsas till två våningar.

Fältjägarnas Enduroförening: Reservera mark för fortsatt enduroverksamhet i området.

#### **STÄLLNINGSTAGANDE**

Flera av de inkomna synpunkterna under utställningen berör frågor som hanteras i pågående detaljplaner eller blir aktuella i senare planeringsskeden, varför de inte lyfts in i översiktsplanen. Med stöd av motiveringar/kommentarer enligt samrådsredogörelsen respektive detta utlåtande kan inte kvarstående synpunkter tillgodoses.

## REVIDERING

Med anledning av de inkomna synpunkterna föreslås översiktsplanen revideras med följande:

- Sammanfattningen, sid 4 kompletteras med formuleringen - *Stadsdelen ska utmärkas av god tillgänglighet på alla nivåer, både i den yttre miljön och inomhus, enligt målsättningen tillgänglighet för alla.*
- Sammanfattningen sid 4 och beskrivningen, sid 20 kompletteras med formuleringen om att *Inriktningen för de planerade bostäderna bör vara blandade upplåtelseformer, dvs med såväl hyresrätt, bostadsrätt och ägande.*
- Justering av paragrafhanvisning avseende kulturmiljö, under rubriken *Riksinriktessen*, sid 9.
- Beskrivningen för C7, sid 25, respektive avsnittet om Handel, sid 42, kompletteras med formuleringen *För bästa tillgänglighet från planerade och befintliga bostäder bör butiken placeras i kvarters södra del, i anslutning till Pampasvägen. Den placeringen är bra även för trafiken – med bil, buss och GC.*
- Ett utredningsområde för framtida expansion av Lugnviksverkets område läggs ut mellan verkets nuvarande område och E14 (komplettering av beskrivning område J1 och J2, sid 31 samt på kartan med förslag till markanvändning)
- Rubriken för Område R4, sid 33 ändras till *Idrottsområdet kan tillföras Jämtli, när det är möjligt m.h.t. nuvarande idrottsverksamhet.*
- Redaktionella ändringar och tillägg för uppdatering av förslaget i tidsangivelser och planprocess etc.

## SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING

### Integrering av miljöaspekter

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska enbart behandla den betydande miljöpåverkan. För att synliggöra inom vilka miljöaspekter det finns risk för betydande miljöpåverkan användes bedömningskriterierna i MKB-förordningen. Av det arbetet framgick det att ett genomförande av planförslaget skulle medföra en betydande miljöpåverkan i vissa delar, främst vad gäller utökning av Lugnviks industriområde. Översiktsplanen anger att en särskild miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas i samband med detaljplaneringen. Vidare kan eventuellt planerade förändringar inom det tidigare kasernområdet medföra betydande miljöpåverkan, men detta ska avgöras i särskild behovsbedömning i samband med respektive detaljplaner som ska upprättas.

Översiktsplanens MKB har bedömt den samlade miljöpåverkan som kan tänkas uppstå vid ett genomförande av planens förslag, kontra nollalternativet. De miljöaspekter som MKB:n behandlade är natur & rekreation, mark

& vatten, stads- & landskapsbild, kulturmiljö, hälsa & säkerhet, naturresurser och luft & klimat. Ett antal bedömningsgrunder under respektive miljöaspekt låg till grund för den identifikation som gjordes. Resultatet för planförslaget är att miljöaspekterna överlag är väl integrerade i förslaget. Endast i ett fåtal aspekter (påverkan på landskapsbild, villkor för flora och fauna) synes resultatet vara sämre.

### Synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen

**Länsstyrelsen (under samrådet):** *En enkel och överskådlig miljökonsekvensbeskrivning har integrerats i planbeskrivningen. Länsstyrelsen är dock inte helt övertygad om att inga väsentliga negativa konsekvenser kan befaras, såsom barometrarerna i miljökonsekvensbeskrivningen anger. Länsstyrelsen ser gärna att beskrivningen utvecklas i ifråga om påverkan på floran, påverkan av en större handelsetablering och störningsrisker från Lugnviks industriområde.*

**Kommentar:** MKB:n utvecklades efter samrådet för att bättre redovisa den eventuella miljöpåverkan som översiktsplanen kan medföra. Förutom ändringar med anledning av inkomna yttranden kompletterades den med en tydligare redovisning av beaktande av miljömål, en ny struktur med innehållande alternativjämförelse, ett utvecklat nollalternativ samt en tydligare skala på indikationen.

Efter samrådet har delar av området inventerats med avseende på floran av kärlväxter. Resultatet av inventeringen hann inte komma med i det utställda förslaget men länsstyrelsen fick tillgång till inventeringen under pågående utställning. Länsstyrelsen hade under utställningen inga synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen.

Miljöbedömningsavsnittet ska kompletteras i tillämpliga delar med resultatet av den nämnda inventeringen. Sammanfattningsvis gav inventeringen inte anledning till ändring av förslaget till markanvändning.

**Räddningstjänsten (under samrådet):** *Under identifiering av konsekvenser, rubriken hälsa och säkerhet bör det framgå om det kommer att finnas några riskobjekt och/eller skyddsobjekt inom området. Transportleden för farligt gods och den planerade förskolan är två exempel på sådana objekt.*

**Kommentar:** Avsnittet om Hälsa och säkerhet kompletterades bl a med avseende på riskobjekt i utställningsförslaget. Räddningstjänsten inkom inte med yttrande under utställningen.

I den pågående detaljplanen för Lugnet m.m. ingår förskolan. Samråd om detaljplanen har genomförts, bl a med Räddningstjänsten.

### Motivering av alternativ

Miljökonsekvensbeskrivningen innehåller förutom planförslaget ett nollalternativ, samt jämförelser av respektive alternativs miljöpåverkan. Därutöver nämns i planen tre andra tänkbara alternativ med olika tonvikt på markanvändningen - *Bostäder, Verksamheter* samt *Grönstruktur*. Dessa alternativ bedöms dock inte som fullt rimliga och har inte ingått i jämförelsen. Planförslaget har i de flesta avseenden en bättre miljöhänsyn än nollalternativet och är därför att föredra. Det gäller följande punkter:



Länstyrelsen  
Jämtlands län  
Samhällsplanering  
och boende

Harry Westermark  
063-14 62 34

Yttrande  
Datum  
2006-10-16

1(2)  
Dir (anges vid skickning)  
401-8105-06

<b>Östersunds kommun</b> Miljö- och samhälls nämnden
2006-10-19
Dir POS/0012

Östersunds kommun  
Samhällsbyggnad  
831 82 Östersund

- Tillgång till parkområden nära bostäder, genom anläggande av stadsdel-parken vid jägarvallen.
- Sanering av markföroreningar till nivå för känslig markanvändning genomförs till följd av planförslaget.
- Förbättrad stadsbild och möjlighet till bevarande av historiskt värdefulla byggnader.
- Bidrar till förtätning med bostäder och arbetsplatser i centralt och kommunikationsmässigt gynnsamt läge.
- Allmänt sett förbättrad trafiksäkerhet genom ombyggnad av gator och korsningar.
- Färre riskobjekt och minskade störningar från verksamheter i området
- Ger underlag för utbyggnad av gång- och cykelvägnet och kollektivtrafiken, vars nytta sträcker sig utanför planområdet.

Nollalternativets främsta fördel består i att

- grönsstrukturen och villkoren för flora och fauna kan bevaras bättre, i området som helhet.

### Förslag till uppföljning och övervakning

MKB:n innehåller inga förslag till åtgärder för att avhjälpa den betydande miljöpåverkan. Detta förutsätts utvecklas i kommande miljökonsekvensbeskrivningar för vissa detaljplaner med betydande miljöpåverkan, t ex för utvidgning av Lugnviksverket.

### SAMMANFATTNING

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Utåtande upprättat av Samhällsbyggnad 2006-ii-15 antas som kommunfullmäktiges eget.
2. Den särskilda sammanställningen offentliggörs.
3. Översiktsplanen för Stadsdel Norr, upprättad i juni 2006, revideras i enlighet med utlåtandet och antas.

Östersund den 15 november 2006

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Krister Frykberg  
Planarkitekt

Bilaga  
Länstyrelsens granskningsyttrande

### Granskningsyttrande för översiktsplan Stadsdel Norr, Östersunds kommun.

Efter samrådet har Översiktsplanen ändrats och ställts ut till 2006-10-16. De väsentliga synpunkter som har framförts i Länsstyrelsens samrådsyttrande 2006-04-10 har dels beaktats i planförslaget, dels kommenterats i kommunens samrådsredogörelse.

I det utställda planförslaget finns yta för en "profilbyggnad" i anslutning till den norra kasernbyggnaden. Översiktsplanen anger inga rekommendationer för högsta byggnadshöjd eller utformningen i övrigt av byggnaden och dess närområde. Länsstyrelsen kan därför inte ta ställning till förslaget i detta skede. Synpunkter får anså till kommande remiss av detaljplanen för denna del av bebyggelseområdet.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget tillgodoser riksintressen och miljökvalitetsnormer och att de frågor om hälsa och säkerhet och mellankommunal samordning som länsstyrelsen ska beakta kan lösas tillfredsställande i kommande detaljplaner. Länsstyrelsen godtar översiktsplanen och bedömer att planens förslag inte kommer att föranleda en överprövning enligt 12 kap plan- och bygglagen av kommande detaljplaner.

Beslut har fattats av avdelningschef Bo Wallskog efter föredragning av länsarkitekt Harry Westermark.

  
Bo Wallskog

  
Harry Westermark

## PROTOKOLLSUTDRAG

Kommunfullmäktige

2006-12-12

Dnr 1114-2005

### § 198 Fördjupad översiktsplan för Stadsdel Norr

Översiktsplanen har varit utställd under tiden 12 augusti – 16 oktober 2006. Utställningshandlingarna utgöres av planbeskrivning med infogade kartor samt en samrådsredogörelse. Förslaget sändes bland andra till samtliga ordinarie ledamöter i kommunfullmäktige.

Under utställningstiden inkom 27 yttranden. Yttrandena är sammanfattade och kommenterade i utlåtande 2006-11-15. Inget yttrande föranleder att översiktsplanens huvuddrag förändras.

Utlåtandet innehåller även förslag till revideringar med anledning av yttrandena. Revideringarna är av redaktionell och förtydligande natur och har inte så stor betydelse att ny utställning av planförslaget behövs.

Den särskilda sammanställningen beskriver hur miljöbedömningen av översiktsplanen gått till. Sammanställningen ska enligt miljöbalken offentliggöras särskilt.

### Underlag för beslut

Kommunstyrelsen 2006-11-27, § 317  
Kommunledningsförvaltningens tjänstemannaförslag 2006-11-15  
Samhällsbyggnads utlåtande, med särskild sammanställning, 2006-11-15  
Samrådsredogörelse 2006-06-29

### Yrkande

**Jens Nilsson, s:** Eftersom det i kommunstyrelsens protokoll 2006-11-27, § 317, blev ett felaktigt beslut protokollfört yrkar jag att kommunfullmäktiges beslut idag får följande lydelse:

1. Område C 7 avseende handel undantas från dagens beslut.
2. Utlåtande upprättat av samhällsbyggnad den 15 november 2006 antas som kommunfullmäktiges eget.
3. Den särskilda sammanställningen offentliggöres.
4. Översiktsplanen för Stadsdel Norr upprättad i juni 2006, revideras i enlighet med utlåtandet och antas med undantag av område C7.

### Yrkande

**Katarina Nyberg Finn, s, tilläggsyrkande:** En begränsad bebyggelse med 2-3 flerbostadshus, alternativt ett par mindre villagrupper kan efter särskild prövning tillkomma ovanför vägen i delar med glesare bestånd av tall. Bebyggelse öster om befintlig grusväg ska inplaceras på ett sådant sätt att ett fungerande grönområde för allmänhetens nyttjande bevaras och säkerställs. Bebyggelse ska ske varsamt och harmonisera med intilliggande grönområde.

**Pär Jönsson, m, (med bifall av Karin Thomasson, mp):** Yrkandet avslås.

### Proposition

Ordförande ställer först proposition på Jens Nilssons yrkande och finner att kommunfullmäktige antar detta.

### Proposition

Ordförande ställer proposition på Katarina Nyberg-Finns och Pär Jönssons yrkanden och finner att kommunfullmäktige antar Katarina Nyberg-Finns yrkande.

### Omröstning

Omröstning begärs

### Propositionsordning

Kommunfullmäktige godkänner följande propositionsordning

Ja-röst för bifall till Katarina Nyberg Finns yrkande.

Nej-röst för bifall till Pär Jönssons yrkande.

### Omröstningsresultat

Med 19 ja-röster mot 39 nej-röster samt 9 ledamöter som avstår från att rösta avslår kommunfullmäktige Katarina Nyberg Finns yrkande. Närvaroförteckningen visar hur ledamöterna har röstat. (§ 198)

### Kommunfullmäktiges beslut

1. Område C 7 avseende handel undantas från dagens beslut.
2. Utlåtande upprättat av samhällsbyggnad den 15 november 2006 antas som kommunfullmäktiges eget.
3. Den särskilda sammanställningen offentliggöres.

4. Översiktsplanen för Stadsdel Norr upprättad i juni 2006, revideras i enlighet med utfåtandet och antas med undantag av område C7.

---

Utdrag till samhällsbyggnad



Dnr 1114-2005

**§ 113 Stadsdel Norr, översiktsplan antagande**

I förslaget till handelspolicy 2007-05-29 lämnas två alternativa lydelse till inriktning för handel i stadsdel Norr på område C7, högst 4.000 m<sup>2</sup> bruttoarea för enbart dagligvaror eller ca 6.500 m<sup>2</sup> bruttoarea för såväl dagligvaror som specialvaror/sällanköpsvaror i en stormarknad. I båda alternativen är det fråga om en singeletablering som följs upp i detaljplan för hela C7 med 15 års genomförandetid.

Enda lokaliseringsmöjligheten för en etablering om 6.500 m<sup>2</sup> är på den del av C7 som f.n. är bebyggd med vad som kallas "stolpladorna", d.v.s. den mark inom område C7 som ligger närmast arenan.

Det alternativ som väljs i handelspolicyen kan införas i översiktsplanen. Därmed blir översiktsplanen för stadsdel Norr antagen i sin helhet.

**Underlag för beslut**

Kommunstyrelsen 2007-06-12, § 167

Kommunledningsförvaltningens tjänstemannaförslag 2007-05-31

Handelspolicy beslutad av kommunfullmäktige 2007-06-28

Konsekvensbedömning 2007-05-28 bilagt tjänstemannaförslag 2007-05-30 om handelspolicyen

**Kommunfullmäktiges beslut**

1. Översiktsplanen för stadsdel Norr kompletteras med antagande jämväl av område C7 för handel, kontor, lättare industri m.m. i den omfattning av handeln som anges i handelspolicyen beslutad av kommunfullmäktige den 28 juni 2007.

2. För handel i stadsdel Norr, område c7, fastställs för singeletablering om högst 6.500 m<sup>2</sup> bruttoarea för såväl dagligvaror som specialvaror/sällanköpsvaror i en stormarknad.

---

Utdrag till Miljö- och samhällsnämnden, samhällsbyggnadsförvaltningen, fastighetskontoret, Fältjägaren Fastigheter AB, By 125, 831 32 Östersund

## SAMHÄLLSBYGGNAD

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Krister Frykberg  
Planarkitekt



ÖSTERSUND

Östersunds kommun Tel 063-14 30 00 vx [www.ostersund.se](http://www.ostersund.se)