

Detaljplan för Hofvallen 1 Ökat markområde för förskola på Hofvallens B-plan Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 20 mars 2015
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 29 april 2015
Laga kraft den 26 maj 2015

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

Plankarta med planbestämmelser och illustration

Planbeskrivning

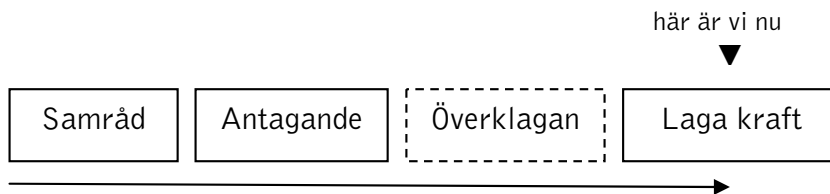
Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN – ENKELT PLANFÖRFARANDE

Samråd/underrättelse: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget. Planförslaget kan antas direkt efter samrådet.

Antagande: miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft: planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING.....	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
Behov av miljöbedömning.....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Naturmiljö	6
Bebyggelse	6
Friytor	8
Rekreation och Idrott	8
Gator och Trafik	8
Hälsa och Säkerhet	9
Teknisk försörjning	11
GENOMFÖRANDE.....	11
Tidsplan	12
Genomförandetid.....	12
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	12
Avtal	12
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	13
Ekonomiska frågor och konsekvenser	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget innebär att det blir möjligt att bygga en förskola med sex avdelningar på delar av Hofvallens B-plan.

För Hofvallens B-plan har det under de senaste åren tagits fram två detaljplaner, vilka har inneburit en utökning av Jamtlis museiverksamhet samt en nybyggnation av en förskola med fyra avdelningar. Jamtli har byggt upp en miljö som visar det moderna samhället men behöver inte den mark som i gällande detaljplan är utlagd som ett ytterligare utvecklingsområde för deras verksamhet. Den marken kan därför läggas till förskolan så att en större förskola kan byggas.

Förskolan ligger i anslutning till Trondheimsvägen vilket innebär att förskolans placering och utformning måste anpassas till risker och störningar som trafiken på vägen medför.

Särskilda frågor för bygglovet

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

Störningar, sida 10

Farligt gods, sida 9

Dagvatten, sida 11

PLANDATA

Hofvallen ligger i stadens norra del mellan Jamtli och Trondheimsvägen, direkt söder om curlinghallen. Hofvallens B-plan och befintlig isrink med förråd ingår i planområdet. Jamtlis miljö med det moderna samhället ingår också i planområdet. Planområdets areal är ungefär 13 500 kvadratmeter. Östersunds kommun äger Hofvallen 1 och Stiftelsen Jämtlands läns museum äger Norr 1:14.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För planområdet gäller *Översiktsplan för stadsdel Norr*. Planen antogs i kommunfullmäktige den 12 december 2006. Enligt översiktsplanen kan en utveckling av området kring Hofvallen ske genom att idrottsområdet tillförs Jamtli när det är möjligt med hänsyn till nuvarande idrottsverksamhet. Mer precist kan anläggningarna för fotboll och issporterna försvinna och verksamheterna flytta till nya platser. Marken läggs till Jamtlis område. Detaljplanen är i linje med översiktsplanen.

Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Den tar hänsyn till både ekonomiska, ekologiska och sociala aspekter. Tillväxtplanens tre huvudmål är;

- Mer människor
- Mer jobb
- Mer bostäder

I den norra delen av centrala Östersunds byggs det och planeras det många nya bostäder. Bostäderna ligger centralt med vacker utsikt och närhet till ett flertal stora arbetsplatser och service. Förskolan innebär en utbyggnad av den kommunala servicen vilket är viktigt för tillväxten.

Detaljplaner

För Hofvallens B-plan gäller en detaljplan som vann laga kraft 2011 (502). Initialt så ändrades detaljplanen eftersom det hade ordnats ersättningsplaner för de idrotter som använder planen. Nu behöver inte Jamtli det som i gällande detaljplan är utlagt som utvecklingsområde vilket skapar möjligheter att utöka området för förskolan.

Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en bedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Miljö- och samhällsnämnden beslutade därför den 5 november 2014 § 303 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse.

Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Storsjöbygden Z 25. Det öppna jordbrukslandskapet med vida utblickar är en del av riksintresset. Riksintresset omfattar inte stadslandskapet inom vilket planområdet ligger. Inga utblickar över Storsjöbygden påverkas av förslaget så samhällsbyggnad gör bedömningen att förslaget inte påverkar riksintresset negativt.

Strax utanför planområdet (ungefär 100 meter) går Trondheimsvägen, vilken är riksintressant ur kommunikationssynpunkt. Den påverkas inte negativt av planförslaget. Förslaget innebär bestämmelser för att minimera påverkan av buller och risker med farligt gods från Trondheimsvägen.

Riksintressen enligt 4 kap MB

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är inrättade för att skydda människors hälsa och säkerhet. Samhällsbyggnad bedömer att planens genomförande inte innebär att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet består av Hofvallens B-plan, en plan gräsmatta för träning av olika idrotter. Jamtli har i den västra delen av planen utvecklat sin verksamhet genom att byggt upp en 1970-tals miljö.

Geotekniska förhållanden

Det finns ingen geoteknisk undersökning gjord för Hofvallens B-plan. Enligt den översiktliga karteringen av radonstrålning är planområdet ett så kallat normalriskområde för radonstrålning. Inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att fastställa markens beskaffenhet.

Bebyggelse

Förskola

Planförslaget gör det möjligt att bygga en förskola på större delen av B-planen samt på isrinken och där förrådet står. Drygt 100 barn kan komma att gå i förskolan. B-planens begränsade yta gör att förskolan måste placeras i den östra delen av området så att ytorna för lek blir så stora som möjligt.

Planförslaget gör det möjligt att bygga en förskola om 1800 kvadratmeter byggnadsarea vilket innebär plats för sex avdelningar. Det är möjligt att bygga förskolebyggnaden i två våningar plus källare för att minska den yta

som förskolan upptar på marken. I källarvåningen och i det övre planet kan bland annat förråd och personalutrymmen ordnas. Dessa lokaler måste vara tillgängliga. Förskolan ska utformas så att entréer och verksamhetslokaler för barn är orienterade in mot gården. På så sätt skapas en gård som ligger i solen stora delar av dagen och som är avskärmd från riskerna och störningarna från Trondheimsvägen. Hämta och lämna zonen, varumottagningen och personalparkering ska ligga på östra sidan av byggnaden, orienterade mot Trondheimsvägen.

Detaljplanen tillåter förråd på förskoletomten om högst 500 kvadratmeter byggnadsarea.

Jamtli

Den västra delen av planområdet är museiområde. Jamtli har byggt upp en upplevelsemiljö för det moderna samhället. Det representeras av en småstadsmiljö från 1970-talet med bland annat pensionärlängor och en villa. En park med temat Fem myror är fler än fyra elefanter finns också.

Bostäder

Öster om Trondheimsvägen byggs det kontinuerligt allt fler bostäder, enbostadshus, radhus och samt flerbostadshus.

Idrottsområde

En mindre del av planområdet är utlagt som idrottsområde. Planförslaget innebär att ett befintligt förråd måste flyttas eller rivas. De funktioner som finns i förrådet kan ordnas på annan plats och / eller ordnas genom nybyggnad eller tillbyggnad av omklädningsrummet vid Hofvallens A-plan.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Det finns ett stort antal arbetsplatser i närheten av förskolan. Det är gångavstånd till stora arbetsplatser som Berners, Jamtli, ICA Maxi, sjukhuset och de kontor som nu finns i kasernerna på tidigare I5-området. Jämtkrafts huvudkontor finns också inom gångavstånd,

Offentlig och kommersiell service

I närheten av Hofvallsområdet finns sjukhus, förskola och gymnasium. Behovet av fler förskoleplatser är stort i den norra delen av centrala Östersund. I takt med att allt fler bostäder byggs i den planerade förskolans närhet ökar behovet av förskoleplatser. Planförslaget innebär att en förskola med plats för ungefär 100 barn, fördelat på sex avdelningar kan byggas.

Östersunds centrum, med ett stort utbud av service, ligger inom gångavstånd från Hofvallsområdet. En större livsmedelsbutik finns på Norr.

Tillgänglighet

Planområdets plana mark är lätt att anpassa till rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Byggnaderna ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Inga avsteg från tillgänglighetskraven föreslås.

Gång- och cykelvägnätet finns i direkt anslutning till B-planen och det är ungefär 50 meter till närmaste busshållsplats.

Det är lätt att ta sig till och från förskolan eftersom det är bra kommunikationer för fotgängare, cyklister och bilburna.

Friytor

Lek och utemiljö

Till förskolan finns mark för lek i den västra delen av B-planen. Lekytan är ungefär 4700 kvm och är en gräsplan utan träd och buskar. När B-planen ändras till förskola är det viktigt att lekytan blir varierad. Vissa delar av marken kan vara solbelysta medan andra har solskydd. Det kan finnas både naturliga lekredskap som stockar och träd men även tillverkade lekredskap som gungor och rutschkanor. Lekytan kan också ha olika karaktär, rymlig men även mindre vrår, rofylld men även lekfull, ordnad men också vildvuxen.

Rekreation och Idrott

Det är gångavstånd till flera rekreationsområden, som motionsspåren i I5-skogen, Arkivparken, Storsjöns strand samt Östersunds arena.

Inom planområdet finns en konstfrusen ishockeyrink och en förrådsbyggnad. Isrinken har ersatts med nya planer på Östersunds arena. Förrådsbyggnaden kommer att flyttas eller rivas. Funktionerna kommer att ordnas i anslutning till Hofvallens A-plan och / eller på annan plats.

Kultur- och fritidsnämnden har godkänt det förslag som kansliet har tagit fram angående ersättningslösningar för berörda idrottsföreningar vid avvecklingen av Hofvallens B-plan. Kansliet har som en del i arbetet fört dialog med berörda föreningar för att hitta en lösning.

Gator och Trafik

Gatunät

Öster om området finns Gunder Häggs Väg och Trondheimsvägen, båda kommunala gator. Gunder Häggs Väg är en lokalgata och Trondheimsvägen är en huvudgata. Hastigheten på Trondheimsvägen mellan Fältjägargränd och Pampasvägen är 60 km/h.

Kollektivtrafik

Strax öster om planområdet, längs Gunder Häggs Väg, finns en busshållsplats som angörs av stadsbussarna och länstrafiken. Bussarna har god turtäthet.

Parkering, varumottag, utfarter

Infarten till förskolan planeras från parkeringen till curlinghallen och den allmänna parkering som ligger parallellt med Gunder Häggs Väg. Infarten

korsar en gång- och cykelbana som leder till/från Lugnvik mot centrum. Så få in- och utfarter som möjligt till förskolan ska eftersträvas för att ordna en så trafiksäker miljö som möjligt.

Den plats där föräldrarna lämnar och hämtar sina barn ska utformas så att fordon inte måste backa och ligga så nära entrén som möjligt, detta med hänsyn till trafiksäkerheten. Längs hämta och lämna zonen och förskolan ska det finnas en trottoar så att barnen inte måste korsa körytan för att ta sig till förskolans entré.

Varumottagningen skall ligga skilt från hämta och lämna zonen. Det är viktigt att separera olika trafikslag av trafiksäkerhetsskäl och undvika backningsrörelser.

Parkering för förskolans anställda ska ordnas på den egna tomten.

Besökande till Jamtli är hänvisade till de allmänna parkeringsplatserna längs Gunder Häggs Väg samt på Jamtlis egen fastighet.

Hälsa och Säkerhet

Köldmedier

Det finns köldmedier nedgrävda i isrinken. När köldmedierna ska tas bort måste det anmälas till samhällsbyggnad/miljö och hälsa.

Räddningstjänst

Insattiden är mindre än 10 minuter. För den typ av verksamheter som planeras är utryckningstiderna godtagbara. Brandkrav för byggnader redovisas i samband med bygglov. Risken för anlagd brand är större vid förskolor. En sprinkleranläggning skulle vara ett bra och kostnadseffektivt skydd för att begränsa följderna av en brand. Förskolebyggnaden skulle också kunna byggas med obrännbart material i fasaden och tät takfot.

Brandposter finns vid Z-hallen samt vid restaurang Hof. Räddningstjänsten bedömer att dessa brandposter klarar föreslagen byggnad.

Farligt gods

Trondheimsvägen ingår i det övergripande nätet för transporter av farligt gods och är en sekundär transportled för farligt gods. Det innebär att endast farligt godstransporter med mål eller utgångspunkt längs vägen ska använda denna gata. Den idag kända transporten av farligt gods utgörs av transporter av klass 3, det vill säga bensin, etanol och diesel. Ungefär 10 transporter med farligt gods passerar varje vecka förbi Hofvallsområdet. Trondheimsvägen ingår inte i planområdet.

Boverkets allmänna råd om planering med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet (1995:5) tar upp frågan om riktvärden för skyddsavstånd avseende farligt godstransporter. Enligt Boverket bör riktvärden för skyddsavstånd med avseende på vägtransporter av farligt gods vara 100 meter eller större.

Byggrätten för förskolan ligger ungefär 80 meter från Trondheimsvägen. Hofvallsområdet. Berners och bensinstation genererar transporter av farligt gods. Avståndet mellan lekområdet på förskolan och bensinstationen är ungefär 140 meter.

Vid detaljplanläggning av förskola på B-planen, både 2008 och 2011, gjorde samhällsbyggnad bedömningen att en förskola kan placeras närmare Trondheimsvägen än 100 meter. Samhällsbyggnad gör samma bedömning denna gång eftersom att byggrätten inte placeras närmare vägen än i tidigare planer. Planförslaget innebär ingen skillnad från gällande detaljplan vad gäller hänsynen till risker.

Utgångspunkten i bedömningen var och är den riskbedömning som gjordes i samband med planeringen av Tallbackens villaområde, utseendet på området mellan Trondheimsvägen och den planerade förskolan samt ett fåtal transporter med farligt gods. Förskola kan byggas utan några större åtgärder för att minska effekterna från en olycka med farligt gods. De delar av förskolan som ligger mot Trondheimsvägen får inte innehålla verksamhet för barn utan endast förråd och liknande funktioner för att minimera risknivån för barnen och personalen på förskolan.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Exploatören/byggherren ska därför själv göra en egen radonmätning i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar i planområdet.

Störningar

Trafiken på Trondheimsvägen innebär att riktvärdena för trafikbuller överskrider något vid byggrätten för förskolan. Förskolan får placeras på ett minsta avstånd från Trondheimsvägen om ungefär 80 meter. Samhällsbyggnad gör bedömningen att inga särskilda åtgärder behövs på fasaden för att klara kraven på inomhusmiljön.

Byggnaden ska placeras mot Trondheimsvägen så att en funktionell gård skapas men även så att byggnaden skapar ett skydd mot buller och minimerar effekterna av en olycka med fordon med farligt gods. Byggnadens placering och utformning med hänsyn till störningar och farligt gods säkerställs i planförslaget. För att minska risken för störningar skall lokaler med verksamheter för barn vara placerade in mot gården. Detta säkerställs med planbestämmelser.

Trygghet

Längs parkeringarna vid Gunder Häggs Väg finns en gång- och cykelväg. Närheten till Gunder Häggs Väg och Trondheimsvägen gör att många människor rör sig i området, vilket kan öka tryggheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Hofvallens B-plan är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Spillvattenledningar samt vattenledningar går i den jordvall som finns i planområdets västra del. Nya byggnader skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Va-ledningar är markerade som u-områden i detaljplanen, allmänna underjordiska ledningar.

Det finns ingen kapacitet på närliggande ledningar för att ordna ett sprinklersystem för förskolan.

Dagvatten

Det finns också en dagvattenledning som går över B-planen. Ledningen tar hand om det dagvatten som kommer från parkerings- och körytorna öster om planområdet. Samhällsbyggnad/trafik, park och lantmäteri ansvarar för ledningen. Det är möjligt att flytta dagvattenledningen men det ska då bekostas av exploitören. Vid en flytt ska ledningen ha minst samma kapacitet. Det läge som diskuterats i samband med planläggningen är i marken mellan B-planen och curlinghallen.

Dagvatten så som exempelvis takytor, dräneringsvatten samt hårdgjorda parkeringsytor och dylikt ska i första hand infiltreras inom fastigheten.

Om infiltration inte är lämplig kan dagvattnet anslutas till allmän VA-anläggning vid Gunder Häggs Väg. Vid eventuell anslutning till allmän VA-anläggning krävs fördröjning av dagvatten och ytor för detta ska frigöras inom planområdets fastigheter. Dimensionering av fördröjning bör tas fram i samråd med Vatten Östersund.

Om någon av ovanstående alternativ inte anses möjliga eller relevanta ser Vatten Östersund en eventuell möjlighet att överta ansvaret för den inom området redan befintliga dagvattenledning och via fördröjning ansluta dagvattenledningen till den.

Värme och kyla

En fjärrvärmeledning går i den jordvall som finns i planområdets västra del. Fjärrvärmeledningen är markerad med u-områden i detaljplanen. Nya byggnader ska anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Befintliga byggnader runt B-planen är anslutna. Kontakta Jämtkraft för mer detaljerad information innan vidare planering av området.

E/

Genom planområdet går viktiga huvudkablar för stadens elförsörjning. Det är högspänningsledningar som tillhör Jämtkraft. Ledningen ligger på 2,5 meters djup. Elledningen är markerad med u-områden i detaljplanen. Jämtkraft ansvarar för eldistributionen i området. Kontakta Jämtkraft för mer detaljerad information innan vidare planering av området.

Avfall

Hushållsavfall hämtas vid förskolan.

GENOMFÖRANDE

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

Tidplan

Detaljplanen har handlagts med så kallat enkelt förfarande. Detaljplanen antogs 29 april 2015 och vann laga kraft den 26 maj 2015.

Dagvattenledningen måste flyttas och klädmedierna måste tas bort innan byggnationen av förskolan kan börja.

Genomförandetid

Genomförandetiden pågår för gällande detaljplan. Utgångspunkten är att en detaljplan inte kan ändras under pågående genomförandetid. Jamtli har meddelat att de inte har något behov av marken och är positiva till förändringarna. Det är därför möjligt att göra en ny detaljplan trots att genomförandetiden pågår.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen projekterar och bygger förskolan.

Östersund Vatten är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Samhällsbyggnad/trafik, park och lantmäteri är huvudman för dagvattenledning som går genom planområdet. Om dagvatten från planområdet kommer att belasta ledningen bör den övergå till Vatten Östersunds ansvar.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Avtal

Om befintligt förråd för Kultur och Fritids verksamhet måste rivras ska ersättningsbyggnader uppföras av Teknisk förvaltning. Ett avtal ska träffas mellan parterna som reglerar detta. Byggnad som inrymmer toaletter

inklusive toalett för rullstolsburna och skötselfordon för Hofvallen samt förråd för friidrottsutrustning bör placeras i nära anslutning till Hofvallen. Förråd för traktor och snöröjning kan eventuellt ersättas på annat håll och behöver inte finnas inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar i fastighetsbilden. I dag ägs fastigheten Hofvallen 1 av kommunen. Planområdet är en mindre del av den fastigheten. Det område som i planförslaget är museiområde har styckats av från Hofvallen 1 och lagts till Jamtlis fastighet Norr 1:14.

Jamtli har avtalsservitut för kraftledningar med mera inom planområdet.

Berörda ledningar får ett skydd i detaljplanen.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Kostnader för flytt av ledningar ligger på exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stina Bolö, Johanna Westgard samhällsbyggnad/plan och bygg, Jessica Näsström samhällsbyggnad/trafik, park och lantmäteri samt Johan Persson samhällsbyggnad/miljö och hälsa har medverkat i planarbetet.

Östersund den 20 mars 2015

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt