

Detaljplan för
TALLÅSEN
Flerbostadshus på I5:s gamla
motorområde
Del av Norr 1:12
Östersunds kommun



Figur 1. Illustration från Pampasvägen.

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 26 februari 2014
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 28 april 2014
Laga kraft den 16 mars 2015

HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser
 Illustrationskarta
 Planbeskrivning
 Utdrag ur Översiktsplan
 Fastighetsförteckning
 Grundkarta
 Granskningsutlåtande
 Markmiljöbedömning I5 Kasernområde, SWECO VIAK 2007-03-05
 Bullerutredning, WSP 2014-02-14

PLANPROCESSEN – NORMALT PLANFÖRFARANDE

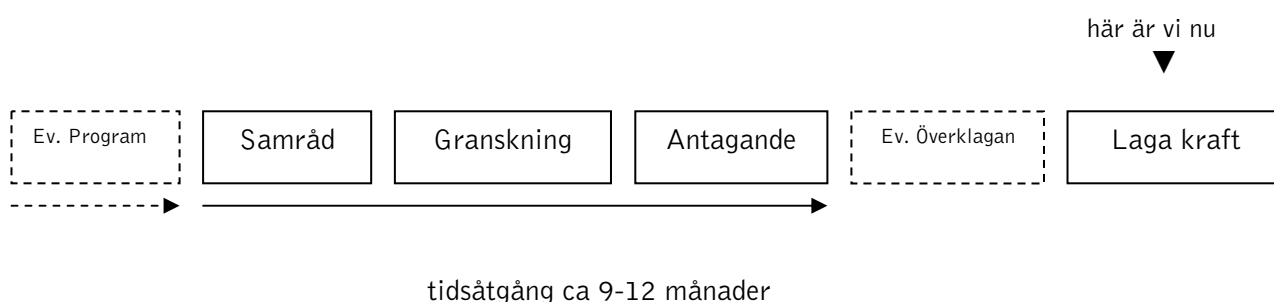
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Granskning: planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal & markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program	5
Tillväxtprogram för Östersund	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Program för planområdet	6
Behov av miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Naturmiljö	8
Kulturmiljö	10
Bebyggelse	11
Friytor	24
Rekreation och Idrott	25
Gator och Trafik	25
Hälsa och Säkerhet	27
Teknisk försörjning	30
Administrativa frågor	32
GENOMFÖRANDE	32
Tidplan	32
Genomförandetid	32
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	32
Avtal	32
Fastighetsrättsliga frågor	33
Ekonomiska frågor	33
Tekniska frågor	33
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	34

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Efter nedläggningen av hela Garnisonen i Östersund inklusive Fältjägarregementet I5 har betydande markområden frigjorts i centrala delar av staden. Efter nedläggningen pågår en omvandling av I5:s gamla regementsområde där utgångspunkten är att integrera området med staden och utveckla det till en ny stadsdel med blandad bebyggelse. Planområdet, som i översiktsplanen för stadsdel Norr från 2006 pekades ut för bostäder och viss service, utgör en etapp i utvecklingen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus på Fältjägarregementet I5:s gamla motorområde på stadsdel Norr. Mindre lokaler för centrumverksamhet medges i bottenplan på flerbostadshusen i lägen där kundparkering och kundentré kan lösas. Våningsantalet inom planområdet kommer att variera mellan tre och åtta våningar.

Planområdet är cirka 5 hektar och medger ca 13 nya flerbostadshus. Det är därför viktigt att det blir en variation på utformningen och färgsättningen av fasaderna på huvudbyggnaderna inom planområdet.

Planen syftar vidare till att säkerställa allmänhetens möjlighet att nyttja befintlig gång- och cykelväg i västra delen av planområdet.

Särskilda frågor för bygglovet

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

Förorenad mark
Störningar
Parkering, utfarter och varumottag
Lek och utemiljö
Gator och trafik
Gestaltning

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgörs av I5:s gamla motorområde. Området avgränsas i väster av Jägarvallen, i norr av Pampasvägen, i öster av Litsvägen samt i söder av den tänkta nya dragningen av Jägarvallsvägen.



Figur 2. Ortofoto som visar planområdets läge.

Areal & markägoförhållanden

Planområdet, som är ca 5 hektar stort, ägs i sin helhet av en privat fastighetsägare, Fältjägaren 7 AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av översiktsplanen för stadsdel Norr från 2006. I översiktsplanen finns en allmän riktlinje om att bebyggelsens täthet, höjd och exteriör ska anpassas till Östersunds traditionella byggnadssätt vilket innebär bland annat 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 god arkitektur och hänsyn till kulturhistoriska värden. Stadsdelen bör också kännetecknas av en långt utvecklad tillgänglighet för funktionshindrade inne i byggnaderna. Inriktningen för de planerade bostäderna bör vara blandade upplåtelseformer dvs. med så såväl hyresrätt, bostadsrätt som ägande.

I översiktsplanen finns sedan mer specifika riktlinjer för respektive delområden. För planområdet finns följande inriktning:

- Översiktsplanen föreslår en genomgripande omvandling med ny bostadsbebyggelse och viss service. Under en övergångsperiod kan befintliga byggnader nyttjas för tillfälliga verksamheter.
- Med huvudsakligen flerbostadshus i 3-4 våningar rymms ett betydande antal lägenheter.
- De flesta av byggnaderna har kulturhistoriskt värde, grupp 2 eller 3, enligt Läns museets värdering. Byggnaderna 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.

Planförslaget medger flerbostadshus i huvudsak i 4 våningar. Inom delar av området medges högre byggnader i åtta våningar. Eftersom översiktsplanen inte pekar på att det endast bör vara flerbostadshus i 3-4 våningar samt att högre byggnader kan prövas i vissa lägen bedöms planförslaget vara förenligt med översiktsplanen.

Tillväxtprogram för Östersund

Östersunds kommun har ett tillväxtprogram för perioden 2009-2013. Programmet pekar ut några utvecklingsområden som ska skapa tillväxt de närmaste åren. *Befolkningen ska öka. Antalet arbetstillfällen ska öka. Vi ska få Fler besökare.* Detaljplanen skapar nya bostäder i ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik. Detaljplanen medger även centrumverksamhet i bottenvåningarna vilket kan bidra till att antalet arbetstillfällen kan öka. Detaljplanen bidrar därmed till en positiv samhällsutveckling ur ett tillväxtperspektiv.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Största delen av planområdet omfattas av detaljplan 220 *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Norr (15-område)*, laga kraftvunnen 15 augusti 1975. Detaljplanen medger Allmänt ändamål till en byggnadshöjd av 10 meter. Allmänt ändamål är en beteckning som enligt äldre lagstiftning användes för all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun, statskyrka).

En mindre del i norra delen av planområdet planlades som allmän plats huvudgata i detaljplan 457 *Detaljplan för Pampasvägen* laga kraftvunnen 25 april 2007. I och med att ett område planläggs för allmän plats mark med kommunalt huvudmannaskap ska det lösas in av kommunen. I samband med lantmäteriförrättningen har det visat sig att något mindre mark krävs för Pampasvägen. Ett område som tidigare planlagts för huvudgata planläggs därför för bostadsändamål i denna detaljplan och kommer därför att ligga kvar i privat ägo. I detaljplan 457 möjliggjordes för en fyrvägsrondell i korsningen mellan Pampasvägen och Arenavägen. Det finns inget behov av detta längre. En del som i detaljplan 457 planlades som huvudgata planläggs därför nu istället för bostadsändamål. Gällande detaljplan möjliggör dock fortfarande för en trevägsrondell på platsen.

Planområdet ligger inte inom eller i anslutning till något Natura 2000-område eller naturreservat.

Program för planområdet

Ett program har i det här fallet ersatts av en aktuell översiktsplan.

Behov av miljöbedömning

I översiktsplanen för stadsdel Norr gjordes bedömningen att detaljplanerna för kasernområdet kvarter C1-C7 (och därmed för planområdet) kan visa sig medföra betydande miljöpåverkan. I områdena C1-C7 ges befintlig bebyggelse ny användning och ny bebyggelse tillkommer inom ramen för konventionell stadsutveckling. Översiktsplanen konstaterade att behovet av

miljökonsekvensbeskrivning beror på graden av förändring, förekomst av markföroreningar och påverkan på kulturmiljön i respektive plan.

Samhällsbyggnad har därefter upprättat en separat miljöbedömning för detaljplanen och slutsatsen är att detaljplanen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Miljö- och samhällsnämnden beslutade därför den 11 december 2013 § 377 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogades under samrådet.

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 och 4 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Vården består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägena med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planförslaget ligger i ett redan exploaterat område i centrala Östersund. Planförslaget bedöms därmed inte påverka riksintresset.

I kommunen är E 45 (där Litsvägen direkt öster om planområdet ingår) av riksintresse. Vägens betydelse ligger i dess funktion som bra transportled mellan regioner, god tillgänglighet längs med vägen, över vägen samt trafiksäkerhet. Samråd kring lämpligt antal utfarter från planområdet mot Litsvägen har skett med Trafik & Park på Östersunds kommun, som är väghållare. De har bedömt att det från planområdet mot Litsvägen endast ska medges en ny utfart vilket regleras i planförslaget. Planförslaget bedöms därmed inte påverka riksintresset.

Väg 605 (Rådhusgatan/Trondheimsvägen) är utpekad som riksintresse för kommunikation då den utgör en anslutning till en utpekad flygplats av riksintresse. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Miljö kvalitetsnormer

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

Utomhusluft

Planförslaget förväntas innebära en ökad andel trafik till/från planområdet än vad befintliga verksamheter innebär. Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen inte så stora miljöeffekter eftersom utsläppen av kväveoxider och partiklar beräknas minska under de kommande åren. Trots att

trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så minskar uppmätta bakgrundshalter av olika luftföroreningar. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt ökad användning av alternativa bränslen. Även utbyggnaden av fjärrvärmesystemet inom kommunen har betydelse eftersom det medför att befolkningen till exempel inte behöver elda med olja. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Fisk- och musselvatten

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

Vattenförekomst

För Storsjön gäller miljö kvalitetsnormen för ekologisk status att sjön ska ha god ekologisk status 2021. Miljö kvalitetsnormen för kemisk status gäller att sjön ska ha god kemisk status 2015. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Den västra delen av planområdet består av en större, relativt platt asfalterad yta. På och i anslutning till området finns ett antal verksamheter av småindustrikaraktär samt parkeringsplatser till dessa.

I den östra delen av planområdet, mot Litsvägen, är nivåskillnaden större. Nivåskillnaden är störst i nordöstra delen av planområdet där det finns en kulle med en upptrampad stig i nordvästlig-sydöstlig riktning. På kullen finns ett antal större tallar. Längs med Litsvägen finns även ett antal större tallar. I samband med översiktsplanen gjordes en bedömning av rekreativvärden på kasernområdet. Nämnade områden pekades då ut som ett område med upplevelsevärde.

Översiktsplanen för Stadsdel Norr gjorde därför bedömningen att *”Tallvegetationen i kvarteret bör tas tillvara i bostädernas utemiljö”*. På kullen i den nordöstra delen av planområdet samt längs med Litsvägen finns därför större områden som inte får bebyggas samt där parkering inte får anläggas. Inom detta område finns även en bestämmelse om att *”Träd ska bevaras. Fällning av träd kräver marklov. Vid fällning av träd med större diameter än 0,3 meter ska återplantering ske”*.

Vid ena uppfarten från Jägarvallsvägen finns två tallar som bedöms ha ett bevarandevärde. Bevarandevärda tallar finns även på ett centralt område, beläget på slänten mellan det befintliga parkeringsområdet samt befintliga förrådsbyggnader, samt på det blivande parkeringsområdet utmed Pampasvägen. Dessa skyddas med samma bestämmelse.

I samband med byggnationen bör tallarna skyddas. Detta bör tas upp som en punkt i kontrollplanen. I byggskedet ska tallarnas stammar skyddas mot mekaniska skador med hjälp av plank eller likvärdigt skyddsmaterial. Hänsyn ska också tas till trädets ”droppzon”. Droppzonen är den mark under trädkronan som nås av vattnet som droppar ner från denna. Inom ”droppzonen” som varierar med trädkronans storlek finns merparten av det rotsystem som trädet behöver för att överleva. Inom droppzonen bör man försöka undvika grävning, lagring av massor och kompaktering till exempel av tunga maskiner.

Inom området för de tänkta parkeringsdäcken kommer det att behöva tas ner ett antal träd vid byggnationen. För att kompensera detta samt för att få en trevligare utemiljö finns därför en bestämmelse om att *”Mellan parkeringsdäck och kvartersgata inom området ska det finnas en trädplantering”*. Samråd kring vilka typer av träd som ska planteras bör ske med Samhällsbyggnad/Trafik och Park i bygglovskedet.

Parallellt med det planerade parkeringsområdet i norra delen av planområdet går en befintlig gång- och cykelväg. För att säkerställa en trevlig miljö utmed gång- och cykelvägen samt separera vägen från parkeringsområdet finns en bestämmelse om att det här ska finnas en plantering. Samråd kring vilka typer av träd som ska planteras bör ske med Samhällsbyggnad/Trafik och Park i bygglovskedet.

Geotekniska förhållanden

För planområdet har J & W gjort en geoteknisk utredning, daterad 2000-06-30, i samband med en utvidgning av motorområdet.

I södra delen av planområdet visade provtagning 2,5 meter fyllning ovan den naturliga jorden som utgörs av sandig siltmorän. Fyllningen är återfylld kring befintlig VA-ledning samt oljeavskiljare och består överst av siltig grusig sand på siltmorän ovan silt med tegel, trä och glasrester. Inget grundvatten påträffades i provtagningshålen.

I norra delen av planområdet utgörs jorden under ytskiktet av ett tunt lager finsediment av silt ovan sandig siltmorän och siltmorän på skifferberg. Jordtäcket varierar mellan 1,6 m i norr och 5 m i söder. I området vid nuvarande Pampasvägen och Arenavägen överlagras den naturliga jorden av fyllning för väg och uppställningsyta. Fyllningen bestod av grusig sand och för uppställningsytan av ett tunt lager krossmaterial på silt. Inom nuvarande planområdet planerades för en ny vägsträckning. Vid den då planerade vägsträckningen består undergrunden av grusig siltig sand på siltmorän.

Byggytor och körytor har betryggande totalstabilitet för de ingrepp och laster av byggnadskonstruktioner som påverkar naturlig undergrund i området.

Marksättningarna i undergrunden bedömdes bli små eller obetydliga av påförd belastning. Huvuddelen av sättningarna inträffar under byggnadstiden.

Den geotekniska utredningen rekommenderade följande grundläggning

- Före all grundläggning av byggnader samt fyllning för byggnader och markytor måste vegetationsskikt och organisk ytjord schaktas bort.
- Schaktning för grundläggning och terrassering ska utföras med slät skopa för att inte luckra upp schaktbotten.
- Schaktning för grundkonstruktioner packas generellt med 400 kg vibroplatta fyra överfarter före grundläggning eller fyllning före grundläggning.
- Fyllning för grundläggning utförs med material ur grupp 2 (grovjord eller krossmaterial) enligt tabell C/1 Mark AMA 83.
- Fyllnings- och packningsarbeten utförs enligt Mark AMA 83 varvid fyllnings- och packningsklass 2 gäller enligt tabell C/4.
- Byggnader och fundament för skärmtak kan grundläggas med plattor och/eller sulor på mark oavsett om grundläggningsnivån ligger i schakt eller på packad fyllning. Golv utförs som golv på mark med sedvanlig dränering och kapillärbrytningsfunktion. Markisolering utförs för grundkonstruktioner vid avsnitt där undergrunden består av tjälfarlig jord. Markytor på terrass av tjälfarlig jord markisoleras i anslutning till hus, portar och entréer där tjällyftning inte accepteras.

Samhällsbyggnad bedömer med anledning av resultatet av den geotekniska undersökningen att marken är lämplig för byggnation. I samband med bygglovskedet ansvarar dock exploitören för att ta fram och bekosta en förfinad grundundersökning.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

I samband med att översiktsplanen för stadsdel Norr togs fram gjordes en inventering av regementets byggnader avseende kulturvärden. Byggnaderna kategoriserades i tre kategorier, kategori 1-3, efter hur kulturhistoriskt värdefulla de bedömdes vara, där de mest värdefulla hamnade i kategori 1. Byggnaderna inom planområdet kategoriserades i kategori 2 eller 3.

Inom kategori 2 hamnade byggnader som oftast är välbevarade exponenter från en viss period av regementets historia. Byggnadens samhällshistoriska, byggnadshistoriska, arkitekturhistoriska och miljöskapande värde är vanligen högre än symbol- eller traditionsvärdet. Byggnader i kategori 3 är en del i berättelsen om regementets interna utveckling och historia men är av lägre byggnadshistoriskt intresse.



Figur 3. Utdrag ur översiktsplan för stadsdel Norr. Byggnad 60-67, 131, 132 och 169 ligger i planområdet.

I översiktsplanen för stadsdel Norr gjorde kommunen ställningstagandet att flertalet av de befintliga byggnaderna ska bevaras men med ny användning. Dessa ska ges skyddsbestämmelser i detaljplan. Det konstaterades även att det finns flertalet 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 mm främst inom motorområdena, det vill säga bland annat inom planområdet. För planområdet gjordes därför ställningstagandet att byggnaderna bevaras endast ifall de kan inordnas på ett naturligt sätt i omvandlingen av kvarteret. Inga skydds- eller varsamhetsbestämmelser är därför aktuella för berörda byggnader inom planområdet. Före rivning av byggnaderna bör de dock vid behov dokumenteras ytterligare.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar i planområdet eller i anslutning till detsamma. Påträffas fornlämning ska detta anmälas till Länsstyrelsen i enlighet med Kulturminneslagen.

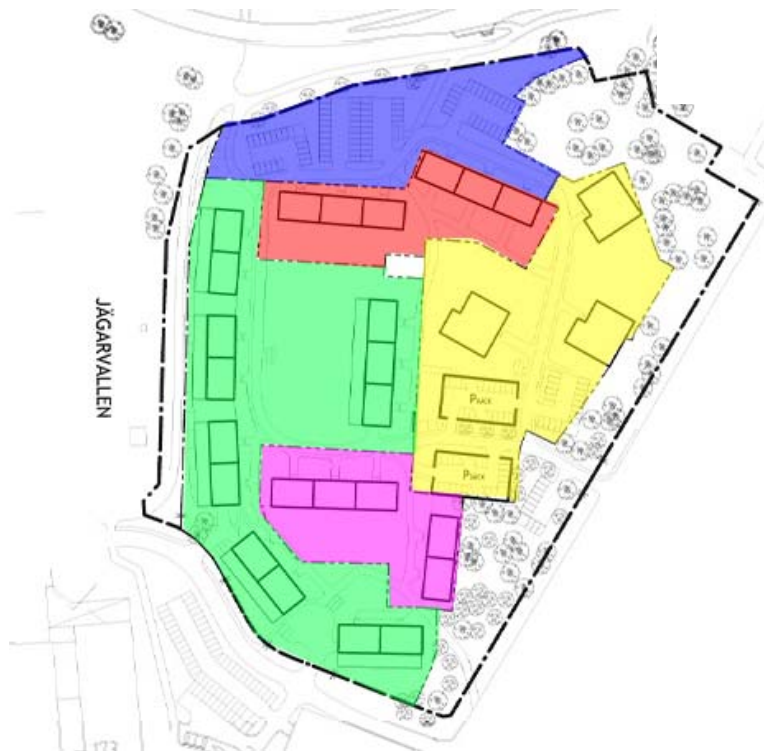
Bebyggelse

Planförslaget innebär en förtätning med bostäder i ett redan exploaterat område där befintlig infrastruktur till stor del kan användas. Inom planområdet finns idag ett antal förråd samt en långsmal byggnad som inrymmer ett antal verksamheter av småindustrikaraktär. Större delen av de befintliga byggnaderna kommer att rivas i samband med genomförandet av planförslaget.

Bostäder

Planförslaget medger en blandning mellan lamellhus och punkthus. Sammanlagt medger detaljplanen en bruttoarea på 36 100 kvadratmeter för huvudbyggnader samt 1 700 kvadratmeter för komplementbyggnader. Begreppet bruttoarea innebär den sammanlagda arean av mätvärda delar av alla våningsplan. Byggrätten motsvarar cirka 400 lägenheter.

Plankartan är uppdelad i fyra olika områden där det finns byggrätt för huvudbyggnader samt tillhörande komplementbyggnader. Längs med Pampasvägen finns en byggrätt för komplementbyggnader.



Figur 4. Skiss över de olika områdena där det medges byggrätt. På grön-, lila, gul- och rödmarkerat område finns byggrätt för flerbostadshus och komplementbyggnader medan det på blåmarkerat område finns byggrätt för komplementbyggnader. På vitmarkerade områdena finns ingen byggrätt.

För samtliga områden finns en bestämmelse om att utöver angiven bruttoarea får inglasning av balkonger ske. Anledningen till bestämmelsen är att öppna balkonger inte räknas in i bruttoarean medan inglasade balkonger gör det. Avsikten är att underlätta vid bygglovprövningen om exempelvis flertalet byggnader till en början uppförs utan inglasade balkonger och det sedan sker en successiv inglasning av balkongerna. Åtgärdens lämplighet ska dock prövas i bygglovet.

Samtliga områden har även en bestämmelse om att utöver angiven bruttoarea får garage under byggnaderna uppföras. Det är dock endast inom det grönmarkerade området som det ställs krav på parkeringar under byggnaderna. För övriga områden avses parkeringar lösas antingen i form av markparkering eller på parkeringsdäck.

Samtliga områden har även en bestämmelse om att *Huvudbyggnader får förses med takkupor på högst 1/4 av byggnaden. Frontespis får utgöra högst 1/4 av byggnaden längd.* Syftet med bestämmelsen är att göra det möjligt att ha lägenheter på översta våningen om det vid genomförandet av planen finns önskemål att uppföra byggnaderna med större taklutning än illustrerat. I och med att planförslaget reglerar en högsta totalhöjd för samtliga områden innebär dock inte större taklutning högre byggnader.

Vind får inte inredas inom någon del av planområdet. Soutterrängvåning ska ordnas där terrängen medger detta.

Grönmarkerat område (se figur 4 samt f_1 på plankartan)
Inom området medges en byggrätt på 12600 kvm bruttoarea för huvudbyggnader. Illustrationsplanen visar att byggrätten är tänkt att fördelas på sex lamellhus, varav fem med två trapphus och ett med tre trapphus. Huvudbyggnaderna får uppföras i fyra våningar till en högsta totalhöjd på +357,6 meter över nollplanet. Totalhöjden motsvarar höjden på det högsta av de tre röda kontorsbyggnaderna som ligger utmed Litsvägen direkt söder om planområdet.

För huvudbyggnaderna inom området finns krav på att byggnadernas parkeringsbehov ska lösas med garage under byggnaderna. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att nödvändiga fri- och lekytor inte tas i anspråk för markparkering.

Inom området får 500 kvadratmeter komplementbyggnader uppföras till en högsta totalhöjd på 3,5 meter. Enskild komplementbyggnad får inte överstiga 200 kvadratmeter. Byggrätten för komplementbyggnader har satts så att det ska kunna vara möjligt att på gården ha till exempel lägenhetsförråd. Anledningen till detta är att kravet på garage under byggnaderna hindrar att byggnadernas källarvåning kan användas för exempelvis lägenhetsförråd.



Figur 5. Illustration från Jägarvallsvägen. Jägarvallen ligger till vänster precis utanför bilden. Byggnaderna i framkant hamnar inom det grönmarkerade området. Illustration: SWECO

Rödmarkerat område (se figur 4 samt f_2 på plankartan)
Inom området medges en byggrätt för huvudbyggnader på 5800 kvadratmeter bruttoarea till en högsta totalhöjd på +362,0 meter över nollplanet. Illustrationsplanen visar att byggrätten är tänkt att fördelas på två lamellhus med vardera tre trapphus. Huvudbyggnaderna får uppföras i fyra våningar. Utöver detta får ytterligare en våning uppföras på maximalt

hälften av byggnadens byggnadsarea. Syftet med bestämmelse är att möjliggöra för trappade hus där översta våningen kan få en terrass på taket på intilliggande trapphus, se figur 6. Samtidigt förhindrar bestämmelsen att hela byggnader uppförs i fem våningar.

Med illustrerad vägdragning bör det i bygglovskedet övervägas genomgående entréer för byggnader inom området. På så sätt placeras entrén även mot innergård/lekplats.



Figur 6. Illustration från Pampasvägen. De två huvudbyggnaderna som ligger inom rödmarkerat område ligger med långsidan i framkant av illustrationen. Byggnaderna är redovisade med tre trapphus i tre, fyra respektive fem våningar. Illustration: SWECO

Inom området medges en byggrätt för komplementbyggnader på 50 kvm. Området är dock relativt litet vilket innebär att det är troligt att det vid genomförandet av planförslaget blir aktuellt att placera sophus samt eventuella förråd till byggnaderna inom något av övriga områden.

Rosamarkerat område (se figur 4 samt f_3 på plankartan)
Inom området medges en byggrätt för huvudbyggnader på 5300 kvm bruttoarea till en högsta totalhöjd på +357,6 meter över nollplanet. Illustrationsplanen visar att byggrätten är tänkt att fördelas på två lamellhus, varav ett med tre trapphus och ett med två trapphus. Huvudbyggnaderna får uppföras i fyra våningar. Utöver detta får ytterligare en våning finnas på maximalt 2/3 av byggnadens byggnadsarea. Syftet med bestämmelse är att möjliggöra för trappade hus där översta våningen kan få en terrass på taket på intilliggande trapphus. Samtidigt förhindrar bestämmelsen att hela byggnader uppförs i fem våningar.



Figur 7. Illustration från Litsvägen. Det tänkta lamellhuset med tre trapphus är den trappade byggnaden i framkant i bild. Den andra byggnaden inom området skymtar bakom tallarna i framkant i bilden. Illustration: SWECO

För huvudbyggnader som uppförs inom området finns ett krav på att minst 75 procent av byggnadernas parkeringsbehov ska tillgodoses antingen på parkeringsdäck eller i form av garage under byggnad. Detta betyder att när dessa byggs kommer antingen ett parkeringsdäck i motsvarande storlek som på illustrationen (ca 50 platser) behöva byggas eller så kommer garage behöva ordnas under byggnaderna. Parkeringsbehovet kan även lösas genom en kombination av parkeringsdäck respektive garage under byggnaderna. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att nödvändiga fri- och lekytor inte tas i anspråk för markparkering.

Inom området får 200 kvadratmeter komplementbyggnader uppföras till en högsta totalhöjd på 3,5 meter.

Gulmarkerat område (se figur 4)

Inom området medges en byggrätt för huvudbyggnader på 12400 kvadratmeter bruttoarea till en högsta totalhöjd på +372,0 meter över nollplanet.

Totalhöjden motsvarar cirka 3,3 meter över den högsta av tallarna på bakomliggande kulle samt cirka 3,4 meter över den tänkta minareten för en moské, som det finns byggrätt för på andra sidan kullen. Illustrationsplanen visar att byggrätten är tänkt att fördelas på tre punkthus. Dessa får uppföras i åtta våningar. Marknivåerna (dvs. höjden på marken där husen placeras) för de tänkta husen har studerats och studierna visar att även om det är tänkt att punkthusen ska uppföras med samma våningsantal kommer totalhöjden att variera. Detta eftersom marknivåerna där de är tänkta att placeras skiljer sig. Detta bör även eftersträvas i bygglovskedet.

För att säkerställa att det inte blir möjligt att bygga lamellhus/skivhus i åtta våningar med tre trapphus finns det inom området en bestämmelse för

punkthus och en för lamellhus/skivhus. Anledningen är att det inte bedömts lämpligt med lamellhus/skivhus i åtta våningar i området eftersom dessa tar upp betydligt mer mark per byggnad. Om det blir aktuellt med lamellhus i området reglerar planen därför att dessa får uppföras i fyra våningar till en högsta totalhöjd på +362.0 meter över nollplanet. Totalhöjden motsvarar samma höjd för de tänkta lamellhusen inom det rödmarkerade området (se figur 4).

Vid placeringen av punkthusen ska utsikten från de befintliga bostadshusen på andra sidan Litsvägen beaktas. Punkthusen på illustrationskartan är placerade så att utsikten från de befintliga bostäderna sparas i stor så stor utsträckning som möjligt i ett område där det inom planområdet inte finns några tallar längs med Litsvägen, se fotomontage. Framför de illustrerade punkthusen står därför ett antal tallar som skymmer viss utsikt redan idag sett från Litsvägen. Hänsyn ska tas i bygglovets så att utsikten från de befintliga bostäderna sparas i så stor utsträckning som möjligt inom detta område.

För området finns en bestämmelse om att minst 40 procent av byggnadernas parkeringsbehov ska tillgodoses antingen på parkeringsdäck eller i form av garage under huvudbyggnaderna. Detta betyder att när dessa byggs kommer antingen ett parkeringsdäck i motsvarande storlek som på illustrationen (ca 50 platser) behöva byggas eller så kommer garage behöva ordnas under byggnaderna. Parkeringsbehovet kan även lösas genom en kombination av parkeringsdäck respektive garage under byggnaderna. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att friytor intill byggnaderna inte tas i anspråk för större markparkeringar.

Inom området får 400 kvadratmeter komplementbyggnader uppföras till en högsta totalhöjd på 3,5 meter. Komplementbyggnad får byggas ihop med huvudbyggnad. Enskild komplementbyggnad får inte överstiga 200 kvadratmeter. Byggrätten för komplementbyggnader har satts så att det ska kunna vara möjligt att på gården ha till exempel lägenhetsförråd alternativt att det ska kunna gå att uppföra carportar/garage på de markparkeringar som planeras inom området.

Inom området får 3000 kvm uppföras för parkeringsdäck i två plan. För att säkerställa att det inte blir ett större parkeringsdäck kombineras bestämmelsen med en bestämmelse om att enskilt våningsplan inte får överstiga 800 kvm. Parkeringsdäcken får uppföras till en högsta totalhöjd på +350,5 meter över nollplanet, vilket motsvarar cirka två meter över befintlig marknivå på Litsvägen i höjd med de tänkta parkeringsdäcken. I bygglovskedet är det viktigt att utformning av parkeringsdäcken blir estetiskt tilltalande, se vidare rubriken *Gestaltning* längre fram i planbeskrivningen. Parkeringsdäcken kan placeras inom hela det gulmarkerade området. De har dock placerats på den illustrerade platsen eftersom det här är ett suterrängläge. Det innebär att det här går att skapa en separat infart till över- respektive undervåningen, se principsektion 1 på illustrationskartan. Att parkeringsdäcken placeras i ett suterrängläge innebär

att det inte behöver ordnas en uppfart från ovanvåningen till övervåningen. På så sätt tar parkeringsdäcken upp en mindre yta på marken.

Blåmarkerat område (se figur 4)

Inom området finns byggrätt för komplementbyggnader på 550 kvm till en högsta totalhöjd på 3,5 meter. Byggrätten innebär att drygt hälften av de redovisade parkeringsplatserna kan förses med garage/carportar. Inom området kan dock även andra typer av komplementbyggnader bli aktuella till exempel sophus samt förråd.

För området finns en bestämmelse om att parkeringen ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Anledningen är att Pampasvägen är hårt trafikerad och mjuka ytor dämpar bullret. Det finns flera olika möjliga lösningar för utformningen av parkeringen. Ur skötselsynpunkt vintertid finns andra material som är att föredra framför armerat gräs. Lämpligt material/utformning ska studeras närmare i bygglovet. I bygglovskedet bör samråd ske med sakkunnig person angående drift och skötsel av parkeringsytor.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planen medger centrumverksamhet i mindre omfattning i bostadshusens bottenvåningar längs kvartersgator i lägen där kundentréer och kundparkering kan lösas. I begreppet centrumverksamhet ingår butiker, service, kontor, förenings- och samlingslokaler, restaurang, gym med mera.

Gestaltning

Inom planområdet finns det idag ett antal byggnader. Dessa är dock relativt låga vilket gör att de inte är synliga på längre håll. Planförslaget, som tillåter byggnader upp till åtta våningar, kommer därmed att påverka landskapsbilden. Detta eftersom att området kommer att synas från längre håll än tidigare samt att det kommer att finnas fler byggnader inom området.

Vid utformningen av planförslaget har en bedömning gjorts om det i området är lämpligt med åtta våningshus och i så fall var. Bedömningen är att detta är lämpligt i bakkant av området sett västerifrån. Anledningen till detta är att det här finns ett antal större tallar och punkthusen bedöms därför inte bli lika iögonfallande som om de stått nere på plattan. Konsekvensen blir att de hamnar närmare befintliga bebyggelse, se vidare rubriken Solstudie längre fram i planbeskrivningen. Inom de lägre delarna har det bedömts olämpligt med högre byggnader. Planförslaget medger därför fyra våningar där delar av byggnaderna får uppföras i fem våningar inom dessa områden.



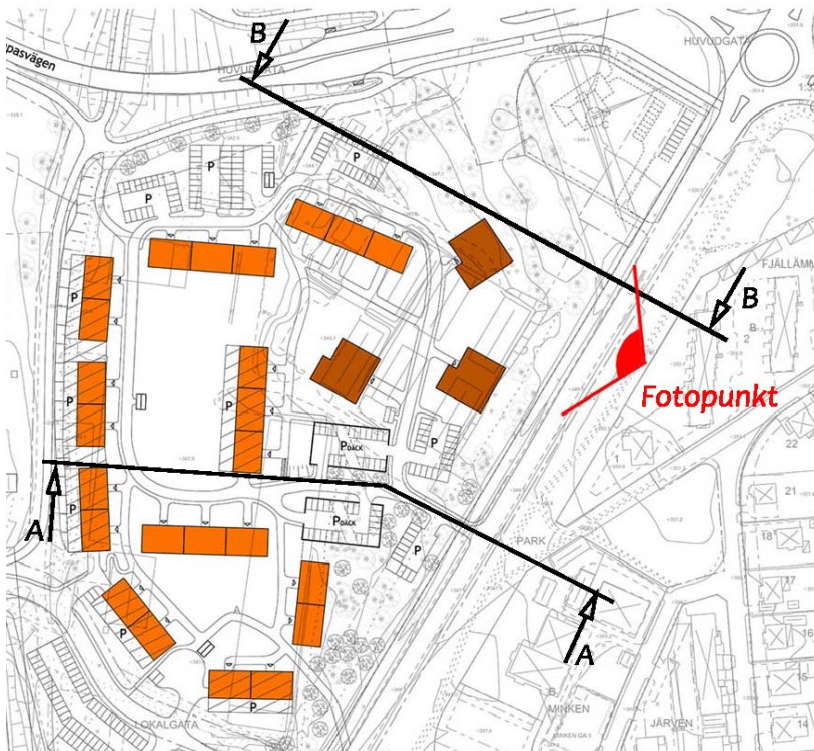
Figur 8. Sektion från Jägarvallen till Litsvägen. Som sektionen visar innebär planförslaget att byggnaderna blir högre närmare Litsvägen. Se figur 11 för området sektioner visar. Illustration: SWECO.



Figur 9. Sektion från Litsvägen till Pampasvägen. Se figur 11 för området sektioner visar. Illustration: SWECO.



Figur 10. Fotomontage från andra sidan Litsvägen. Övre bilden visar hur det ser ut idag och den nedre visar hur det kommer att se ut efter att planen genomförs. De tre planerade punkthusen syns i framkant av bilden. Se figur 11 för fotopunkt. Illustration: SWECO.



Figur 11. Karta som visar lägen för sektionerna samt fotopunkt, se även illustrationskartan.

Planområdet är relativt stort och planförslaget medger en större mängd ny bebyggelse. För att få ett mer arkitektoniskt intressant område är det därför viktigt att samtliga nya byggnaderna inte uppförs med samma färg på fasaden. Därför finns det en planbestämmelse om att färgsättningen av fasaderna på huvudbyggnaderna inom planområdet ska ha en variation. Detta kan till exempel ordnas genom att olika byggnader inom en etapp (på till exempel 3-4 hus) uppförs med olika fasadfärg. Bestämmelsen ska dock inte hindra att etapp 1 uppförs med en fasadfärg förutsatt att etapp 2 uppförs med en annan färg.

Planförslaget medger ett en del av planrådets parkeringsbehov löses genom parkeringsdäck. Det finns ett antal exempel på parkeringsdäck (oftast enbart uppförda i betong) vars utformning inte kan anses vara estetiskt tilltalande. Utseendet på parkeringsdäcken är därför en viktig aspekt att beakta i bygglovet. Därför finns det en planbestämmelse om att *Parkeringsdäck ska utformas omsorgsfullt*. En tilltalande utformning kan lösas på flera olika sätt som till exempel genom materialval, växtlighet mm. De föreslagna åtgärdernas lämplighet ska därför bedömas i bygglovet. Samhällsbyggnad har bedömt att möjligheterna att få till ett estetiskt tilltalande parkeringsdäck ökar om däcken utformas med tak eller garage/carportar på ovanvåningen. Bestämmelsen har därför kombinerats med en bestämmelse om att *"Parkeringsdäck ska uppföras med tak eller carportar/garage på minst hälften av parkeringsplatserna på ovanvåningen"*. Om det vid genomförandet av planförslaget endast uppförs t.ex. carportar på delar av taket bör carportar prioriteras för de delar som placeras med bakre fasad mot punkthusområdet (förutsatt att området byggs ut enligt illustrationsplanen). Sammanlagt bör minst hälften av platserna utformas med carportar/garage alternativt tak. Lämplig utformning ska studeras närmare i bygglovskedet.

Solstudie

En solstudie har tagits fram för att se hur punkthusens skuggor påverkar befintliga bostäder öster om planområdet. Solstudien redovisar skuggans utbredning under tre tillfällen, vår- och höstdagjämning (20 mars och 23 september), sommarsolståndet (21 juni) samt 23 augusti. Det är samma skuggpåverkan den 20 april som det är den 23 augusti. Solstudierna visar skuggpåverkan normalt. Solstudien visar skuggpåverkan från punkthusen mellan de tidpunkter punkthusen påverkar omgivande bostadsbebyggelse. Skuggstudien visar enbart skuggor från punkthusen och inte från exempelvis befintliga tallar, byggnader eller Östberget.

Solstudien visar att de befintliga bostadsfastigheterna kommer att påverkas av skuggor från de föreslagna punkthusen. Skuggan passerar dock fastigheterna relativt snabbt. De berörda bostäderna påverkas därför inte mer än cirka en timme. Uppskattningsvis blir skuggpåverkan för majoriteten av bostäderna cirka en halvtimme. Den skuggpåverkan punkthusen innebär ligger därmed inom den gräns som en fastighet kan anses få tåla, särskilt med tanke på planrådets centrala läge.

Vid de tidpunkter husen skuggas av punkthusen kommer de även att skuggas av tallarna längs med Litsvägen. Punkthusen blir visserligen något högre än tallarna längs med Litsvägen men tallarna ligger å andra sidan närmare bebyggelsen. Det betyder att skugglängden är ungefär som skugglängden från punkthusen. Avståndet mellan tallarna och husen innebär att husen skuggas av kronorna på tallarna och inte enbart av stammarna vid dessa tidpunkter. Det är dock viktigt att påpeka att skuggutbredningen från tallarna inte kan jämföras med skuggutbredningen från punkthusen. Detta eftersom att skuggan från punkthusen påverkar hela det aktuella området (se kartor över skuggutbredningen längre fram) till skillnad från tallarna som släpper igenom ljus.

Vår- och höstdagjämning, den 20 mars och 23 september

Under vår- och höstdagjämningen blir punkthusens skuggor långa men solen går också ner efter ca 18, normalt. På vår- och höstdagjämning kommer punkthusen endast påverka vissa fastigheter/bostäder vid solnedgången.



Figur 10. Skuggpåverkan från föreslagna punkthus normalt vid vår- och höstdagjämning (20 mars och 23 september). På bilden har skuggpåverkan klockan 18 markerats. Illustration: SWECO

Sommarsolståndet, den 21 juni

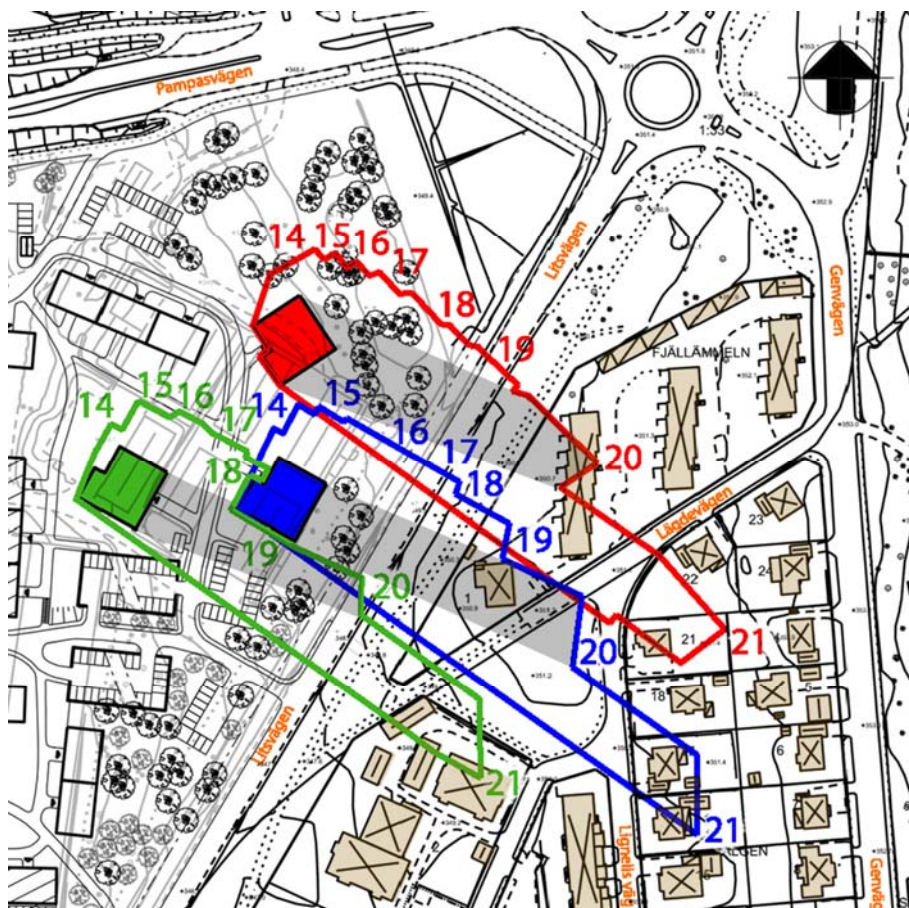
21 juni står solen som högst och är uppe som längst. Fastigheterna påverkas då inte under dagtid utan under de senare kvällstimmarna.

På sommarsolståndet påverkas radhusen på Lägdevägen 3A till 3H (på fastigheten Fjällämmeln 2) från cirka klockan 20, normalt. Klockan åtta påverkas radhusen närmast rondellen av skuggor från punkthusen men skuggan kommer att ha passerat radhusen klockan 21, normalt. Då kommer skuggan istället att påverka radhusen närmast Lägdevägen. Skuggan passerar relativt snabbt vilket innebär att varje enskilt radhus kommer att skuggas mindre än en timme, uppskattningsvis en halvtimme. Det innebär att också att tidpunkten för när de olika radhusen påverkas kommer att vara olika beroende på deras respektive läge.

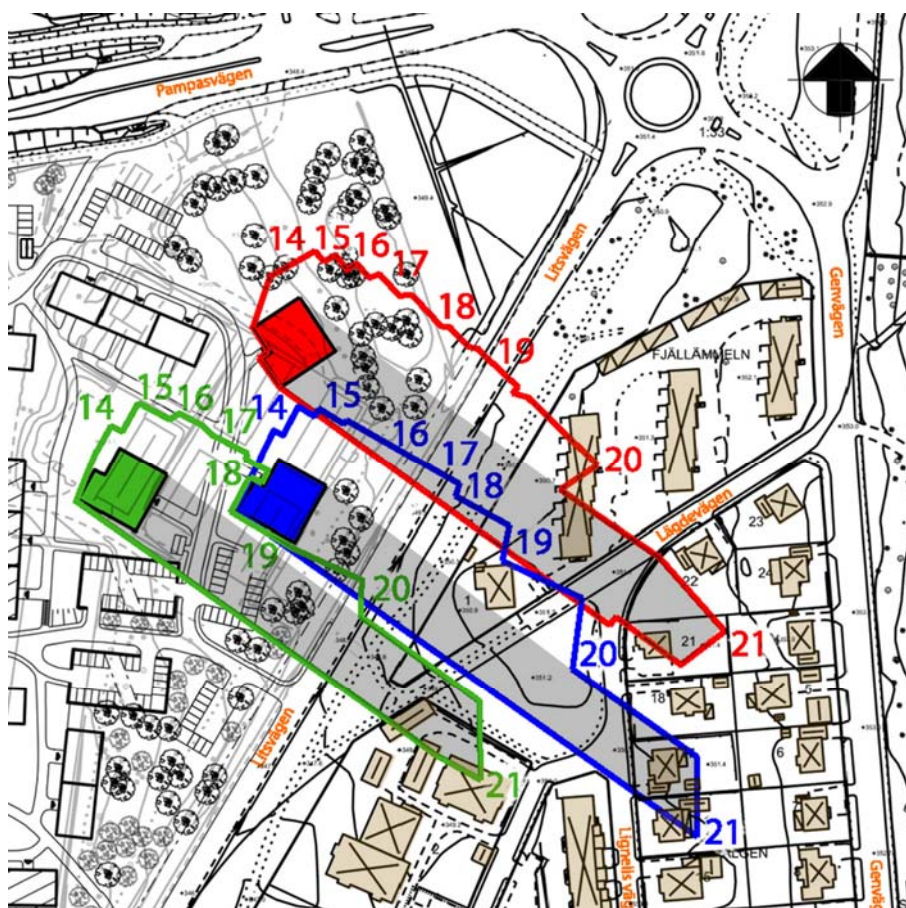
Radhusen på Lägdevägen 5 respektive 7 påverkas inte av skugga från punkthusen under sommarsolståndet.

Villan på Lägdevägen 1 (på fastigheten Fjällämmeln 1) påverkas vid sommarsolståndet påverkas från cirka 20 och cirka en timme framåt. Den södra delen av fastigheten kommer att påverkas från klockan 21 och ca en timme framåt.

Några av fastigheterna på norra delen av Lignells väg påverkas från cirka klockan 21. Även för dessa blir skuggpåverkan mindre än en timme.



Figur 11. Skuggpåverkan från föreslagna punkthus vänster) normalt vid sommarsolståndet (21 juni). På bilden har skuggpåverkan klockan 20 markerats.



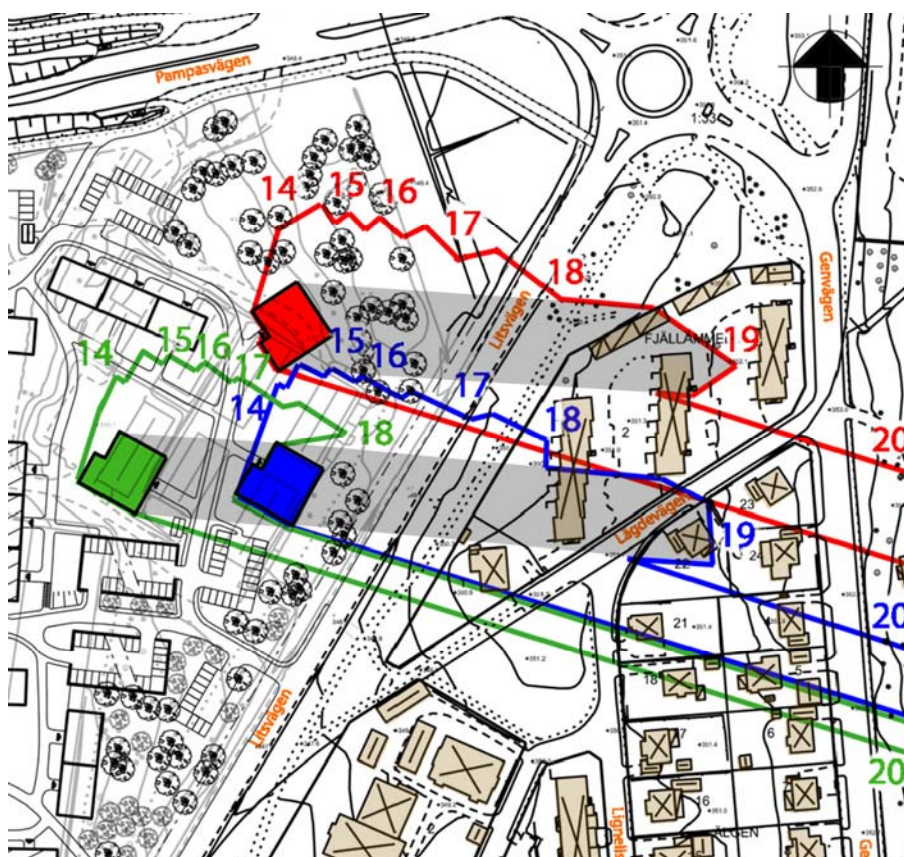
Figur 12. Skuggpåverkan från föreslagna punkthus vänster) normalt vid sommarsolståndet (21 juni). På bilden har skuggpåverkan klockan 21 markerats.

23 augusti samt 20 april

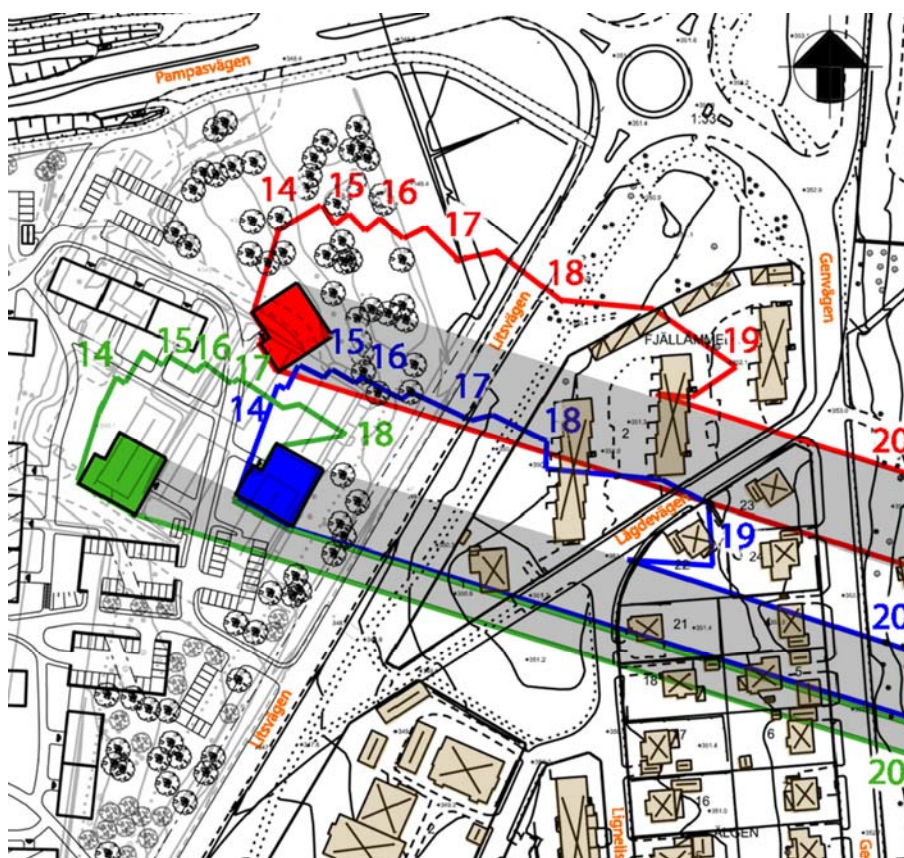
Tidpunkten för när de olika radhusen skuggpåverkas kommer att skilja eftersom tidpunkten för skuggpåverkan beror på deras respektive läge. Radhusen närmast rondellen på Lägdevägen 5 samt längst söderut på Lägdevägen 5 kommer att påverkas av skugga från punkthusen från cirka klockan 19 men skuggan kommer att ha passerat klockan 20. Radhusen närmast rondellen på Lägdevägen 3 samt radhusen längst söderut på Lägdevägen 5 skuggas från punkthusen från cirka klockan 20. Normaltid går sedan solen ner inom en timme efter att de börjat påverka bostäderna. Punkthusen kommer därför att skugga varje enskild bostad mindre än en timme. Eftersom varje enskilt radhus är relativt smala blir skuggpåverkan ungefär en halvtimme.

Villan på Lägdevägen 1 (på fastigheten Fjällämmeln 1) kommer att skuggas från cirka klockan 20. Skuggpåverkan blir mindre än en timme dels eftersom skuggan rör sig och dels eftersom att solen går ner inom en timme från att skuggan från punkthusen börjar påverka fastigheten.

Även vissa fastigheter öster om Lignells väg kommer att påverkas av skuggbildning från punkthusen från cirka klockan 19. Även för dessa blir skuggpåverkan mindre än en timme.



Figur 13. Skuggpåverkan från föreslagna punkthus normaltid 23 augusti respektive 20 april. På bilden har skuggpåverkan klockan 19 markerats.



Figur 13. Skuggpåverkan från föreslagna punkthus normaltid 23 augusti respektive 20 april. På bilden har skuggpåverkan klockan 20 markerats.

Offentlig service

För planområdet är anvisad kommunal skola Norra Skolan (F-5), en knapp kilometer söder om planområdet. För årskurs 6-9 är Parkskolan, ca 1,5 km söder om planområdet, anvisad kommunal skola. Enligt kommunens riktlinjer är längsta avstånd mellan hem och anvisad skola utan att skolskjuts behöver erbjudas max 2 km för barn upp till åk 3. För åk 4-6 gäller max 3 km och för åk 7-9 gäller max 4 km. För boende inom planområdet behöver därför inte skolskjuts ordnas till anvisad skola.

Kommersiell service

Planområdet ligger ca 1 km från centrala Östersund med dess serviceutbud. Planområdet ligger inom 1 km från dagligvarubutik vilket är nyckeltal för god tillgänglighet enligt översiktsplan för Östersund 2040.

Tillgänglighet

Inget behov av avsteg från tillgänglighetskraven bedöms finnas. Tillgängligheten i byggnaderna och på tomterna ska studeras närmare i bygglovskedet.

Friytor

Lek och utemiljö

Utemiljöerna i anslutning till planerade byggnader ska utformas så att det finns tillräckligt stor friyta som blir lämplig för lek och utevistelse. Utformningen av gårdarna bör ha som utgångspunkt att utemiljöerna ska kunna användas av olika åldersgrupper.

En viktig aspekt som har stor betydelse för hur ofta och länge som människor vistas i gröna miljöer är närheten till grönområdet. Östersunds kommun har därför i utställningshandlingen för översiktsplan för Östersund 2040 som mål att tillämpa ett gränsvärde om 50 meter till gröna miljöer så långt det är möjligt vid om- och nybyggnation av bostäder. Större delen av planområdet består idag av en asfalterad yta där större delen kommer att behöva göras om till grönytor när det nu planeras för bostäder på området. Närheten till grönytor är viktigt att beakta i bygglovskedet. För att säkerställa detta finns en bestämmelse om att *"Den markyta som inte bebyggs ska exklusive gator och gångvägar bestå av gröna ytor"*. Samtliga byggnader inom planområdet ligger inom 50 meter från en grön miljö, antingen i form av de grönområden som bevaras på kullen i nordöstra delen av planområdet respektive längs med Litsvägen och/eller en framtida bostadsgård.

Lämplig placering och utformning av lekplatser ska studeras i bygglovet. Lämplig placering av lekplatser bör även ha i åtanke i samband med fastighetsbildningen.

För att hindra att det på de tänkta gårdarna i området ska bli markparkeringar i större skala finns en planbestämmelse om att *"Markparkering får ej ordnas med undantag för handikapparkering"*.

Rekreation och Idrott

Östersund skid- och skidskyttestadion ligger ca 500 meter nordväst om planområdet. Där finns flertalet motions- och tävlingsspår för skidåkning vintertid samt löpning övriga året. I området finns även en rullskidbana samt stadsnära skog och rekreationsområden.

Väster om planområdet ligger fotbollsplanen Jägarvallen samt intilliggande grönområde. I Översiktsplanen för stadsdel Norr har området kring Jägarvallen pekats ut att ha bra förutsättningar att utvecklas till en trevlig, lättillgänglig och mångsidigt användbar park för omgivande bostadsbebyggelse med plana ytor för boll 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.

Gator och Trafik

Från planområdet finns goda förbindelser mellan bostäder, arbetsplatser och service för olika transportmedel vilket gör det möjligt att förflytta sig på ett trafiksäkert sätt mellan olika områden.

Vid projekteringen av området är det viktigt att gator inom planområdet utformas som mindre kvartersgator. Detta eftersom att det bland annat kommer att gå en del trafik förbi punkthusen som ska ner till parkeringsplatserna utmed Pampasvägen. Gatorna ska därför utformas så att trafik sker på de gåendes villkor. Gatorna inom planområdet ska även utformas så att hämtning av avfall kan ske utan backvändning.

Gatunät

För att ta sig till respektive från planområdet via gatunätet är det möjligt att antingen ta bil, buss, gå eller cykla. Planområdet omges av de större vägarna Pampasvägen samt Litsvägen. Hastighetsbegränsningen på Litsvägen, öster om planområdet är 70 km/h och på Pampasvägen, norr om planområdet, är 50 km/h. Exakt hastighet är dock inte klart.

Trafikbelastningen på Litsvägen är ca 2000 fordon/årsmedeldygn och på Pampasvägen ca 6800 fordon/årsmedeldygn. Av trafiksäkerhetsskäl medger planförslaget därför inte några nya utfarter mot Pampasvägen.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt till planområdet. I västra delen av planområdet finns en befintlig gång- och cykelväg. Gång- och cykelväg finns även längs med Litsvägen (öster om planområdet) och längs med Pampasvägen (norr om planområdet). GC-nätet gör det möjligt att från planområdet ta sig med cykel norrut till Lugnvik, österut till skidstadionsområdet, västerut till Frösön och vidare över Vallsundsbron samt söderut till centrum och vidare mot Torvalla/Ope. Till anvisade skolor finns gena gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns utmed Pampasvägen, direkt norr om planområdet, samt utmed Litsvägen, direkt öster om planområdet. Samtliga bostäder i

planområdet är lokaliserade inom 300 meter från hållplats (fågelvägen) som trafikerar med minst 15 turer vardagar, 8 turer lördagar och 6 turer söndagar i vardera riktning. Bostäderna uppfyller därmed miljö- och samhällsnämndens mål vad gäller avstånd till busshållplats med god turtäthet.

Parkering, varumottag, utfarter

Planområdet ligger inom det som i kommunens parkeringstal definieras som zon 2 – inre staden. För flerbostadshus inom detta område ska 1,1 parkering per lägenhet alternativt 11 parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA) ordnas.

På grund av områdets relativt centrala läge med närhet till både livsmedelsbutik och busshållplats är det dock motiverat att göra avsteg från parkeringsnormen. Området ligger även exempelvis på samma avstånd från centrum som Storsjö strand som räknas som zon 1. Samhällsbyggnad föreslår därför att det istället ska finnas 1 parkeringsplats per lägenhet alternativt 10 parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA). Detta innebär ett behov av ca 400 parkeringsplatser.

Om det etableras en verksamhet i bottenplan i lägenheterna ska parkeringsplatser ordnas som om området ligger i zon 1. För övrig service till exempel café, gym, restaurang med mera ska 16 parkeringsplatser anordnas per 1000 kvm BTA anordnas och för kontor ska 14 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA anordnas. Om bilplatserna anordnas genom samnyttjande, enligt definition i parkeringstalet, ska 12 respektive 10 platser per 1000 kvm BTA anordnas. Bilplatsbehovet kan dock skilja väsentligt mellan objekt, beroende på läget och verksamhetens art. Exakt parkeringsbehov ska därför bestämmas i bygglovskedet.

Enligt riktlinjerna i kommunens parkeringstal ska för varje påbörjat 30-tal parkeringsplatser minst en plats ges en utformning och placering som lämpar sig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Parkeringsplatsen ska vara minst 4,2 meter bred och markeras med att den är avsedd för funktionshindrade. Gångavståndet till målpunkt/entré bör inte överstiga 25 meter. Lutningen på förflyttningväg mellan bilplats och entré bör inte överstiga 1:50 (2 %).

Inom planområdet ska parkeringsplatser för cyklar ordnas i enlighet med kommunens parkeringstal. För flerbostadshus gäller att 25 platser för boende och 3 platser för besökande ska ordnas per 1000 kvm bruttoarea (BTA).

Exakt antal parkeringsplatser för bilar (inklusive för parkeringsplatser för person med nedsatt rörelseförmåga) samt för cyklar ska studeras närmare i bygglovskedet.

Mot Pampasvägen medges inga utfarter för motorfordon. Mot Litsvägen medges en ny utfart från planområdet. Mot den nya dragningen av Jägarvallsvägen i södra delen av planområdet medges två utfarter.

Varumottag ska ske på den egna fastigheten.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Området klassas som Grupp-1 bebyggelse, det vill säga rekommenderad insatstid ska normalt vara under 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats.

Till Grupp-1 bebyggelse hör bland annat koncentrerad centrumbebyggelse eller slutna kvartersbebyggelse med bostäder, butiker, varuhus, kontor, samlingslokaler och bostadsbebyggelse i fyra våningar eller högre. Planområdet ligger inom område som klarar en insatstid på mindre än 10 minuter.

Brandposter utförs av Fältjägarerna fastigheter AB efter samråd med Vatten Östersund/Räddningstjänsten.

Farligt gods

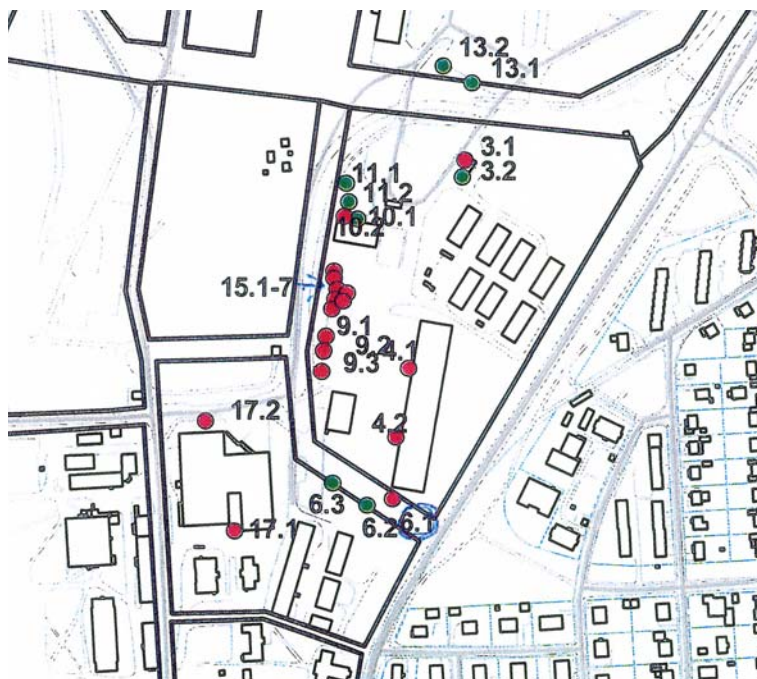
Planområdet ligger inte i anslutning till någon transportled för farligt gods eller primär infart till Östersund.

Radonförekomst

Enligt en översiktlig kartering av risk för radonavgivning från mark tillhör planområdet s.k. normalriskområde. Varje fastighetsägare skall själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen före startskedet för att fastställa radonhalten på platsen. Där radonvärdet i marken är 10-50 kgBq/m³ skall byggnader uppföras med radonskyddad konstruktion. Där radonvärdet i marken överstiger 50 kgBq/m³ skall byggnader uppföras med radonsäker konstruktion.

Förorenad mark

För I5:s gamla kasernområde har Sweco Viak AB gjort en markmiljöbedömning, daterad 2007-03-05. Inom kasernområdet konstaterades 17 områden, varav sju ligger i planområdet, där den tidigare verksamheten har bedömts kunna utgöra föroreningsrisk för mark och grundvatten. För flertalet av områden överskreds platsspecifika riktvärden vad gäller Känslig markanvändning (KM), dit bland annat flerbostadshus räknas.



Figur 13. Karta över påträffade markföroreningar i och i anslutning till planområdet. Planområdet ligger i den nordöstra delen av området.

Markföroreningarna består framför allt av misstänkta drivmedel – oljespill. Nedan följer en sammanfattning av påträffade markföroreningar inom planområdet, för noggrannare beskrivning hänvisas till markmiljöundersökningen.

Objekt 3, 4, 6 och 9

I de olika punkterna har t.ex. alifater, aromater, bensen, PAH:er samt låga metallhalter påträffats. Platsspecifika riktvärden för känslig markanvändning (KM) överskrids något. Vid markanvändning motsvarande KM är det lämpligt med en utökad undersökning och kontroll samt eventuell åtgärd av objektet.

Objekt 10

På punkten har petroleumkolväten påträffats i jorden samt i grundvattnet. Föreslagna platsspecifika riktvärden motsvarande KM överskrids något med avseende alifater, påträffade halter alifater samt aromater i grundvattnet. Att påträffade föroreningshalter i jord underskrider riktvärden motsvarande mindre känslig markanvändning (MKM) trots att höga halter har påträffats i grundvattnet kan tyda på att föroreningskällan inte är identifierad. Kontroll genom provgrovsgrävning, provtagning samt eventuell åtgärd rekommenderas.

Objekt 11

Petroleumkolväten har påträffats i jorden i en av två undersökningspunkter. De påträffade halterna i marken underskrider föreslagna platsspecifika riktvärden motsvarande känslig markanvändning (KM). Ingen ytterligare åtgärd är därför nödvändig.

Objekt 15

Petroleumkolväten har påträffats i jorden i sex provtagningspunkter samt i grundvattnet. För området rekommenderas en kompletterande undersökning för att lokalisera en möjlig ”hotspot”. För området överskrids platsspecifika riktvärden motsvarande känslig markanvändning (KM) i två punkter. Vid markanvändning motsvarande KM är det lämpligt med en utökad undersökning och kontroll samt eventuell åtgärd av objektet.

Slutsatser och rekommendationer

Samhällsbyggnad/Miljö- och hälsa konstaterar att vissa punkter i området kräver sanering för att området ska bli lämpligt för bostadsbebyggelse. I planområdet finns också en gammal bensinstation med tillhörande bensin- och dieselcisterner under mark. En förutsättning för att bygglov ska kunna ges är att bensinstationen sanerats. Innan bygglov får beviljas ska därför åtgärder vidtas så att marken klarar riktvärden vad gäller Känslig markanvändning (KM). Sanering ska även ske i områden som ska även för lek- och friytor. Detta regleras med en planbestämmelse. Sanering ska ske i samråd med Samhällsbyggnad/Miljö- och Hälsa.

Störningar

Riksdagen har antagit riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder för att klara en god boendemiljö:

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

WSP har utfört en bullerutredning, daterad 2014-02-14, för planerad bebyggelse för att se om gällande riktvärden för trafikbuller uppfylls samt ge en översiktlig bedömning av åtgärdsbehov.

Utredningen har utgått ifrån trafikmängder som fåtts fram efter trafikmätningar på Litsvägen respektive Pampasvägen. Utredningen har utgått från att gällande hastighetsbegränsning på Pampasvägen (50 km/h) kvarstår men att hastighetsbegränsningen på Litsvägen utanför planområdet sänks från 70 km/h till 50 km/h. För sträckan finns även planer på att sänka hastigheten. En bullerberäkningen har även tagits fram om hastighetsbegränsningen på Litsvägen behålls.

För bebyggelsen inom planområdet är det inte aktuellt med några avsteg från bullerkraven. En förutsättning för att två av punkthusen ska kunna placeras enligt illustrationskartan är därför att hastigheten på Litsvägen sänks. Om hastigheten på Litsvägen inte sänks kommer punkthuset att behöva flyttas längre bort från Litsvägen.

Utredningen drar följande slutsatser:

- I stort sett alla fasader klarar riktvärdet 55 dBA. En del på ett lamellhus närmast har dock en högsta ekvivalent ljudnivå på 55,7 dBA. Detta bedöms ligga inom utredningens felmarginal och

Samhällsbyggnad/Miljö och Hälsa bedömer därmed att det kan accepteras.

- Om hastighetsbegränsningen på Litsvägen inte sänks till 50 km/h klaras inte riktvärdena vid fasad på punkthuset närmast Litsvägen.
- Riktvärdena för inomhusnivåerna bedöms kunna klaras med rätt fasaddimensioner.
- Uteplats med högst 70 dBA ljudnivå kan ordnas på gårdsytan.
- Konsekvenserna för befintliga bostäder om de nya bostäderna byggs bedöms trafikbullermässigt vara försumbart.

På plankartan regleras att Riksdagens krav på bullernivåerna följs genom en bestämmelse om att *"Huvudbyggnader ska utformas så att Riksdagens riktvärden för bullernivåer, dvs. 30 dBA ekvivalent nivå inomhus, 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid och 55 dBA ekvivalent nivå utomhus (vid fasad), inte överskrids. Uteplats ska ordnas så att maximal nivå för buller inte överstiger 70 dBA"*. Detta måste visas i bygglovskedet.

Trygghet

Närliggande busshållplatser ligger i exponerade lägen. Från centrala Östersund till planområdet är det som oskyddad trafikant möjligt att ta sig på flera alternativa trafikseparerade vägar. Dessa faktorer kan leda till en ökad trygghets känsla.

Idag är området relativt öde kvälls- och nattetid trots sitt centrala läge. Den nya bebyggelsen innebär att tryggheten inom området kan förväntas öka även för förbipasserande eftersom platsen blir mer befolkad.

Parkeringsplatser i området kommer att ordnas dels i form av garage under de planerade byggnaderna och dels i form av parkeringsdäck. Dessa parkeringslösningar kan, om de inte utformas på rätt sätt, bidra till att skapa otrygga platser. Det blir därför viktigt att i bygglovskedet beakta aspekter som till exempel belysning (både placering och val av armatur) och överblickbarhet. Det är även viktigt att färg eller fasadmateriäl på garagen utformas så att de bidrar till att garagen upplevs som trygga. Detta kan till exempel ske via ljusa kulörer på innerväggar samt innertak.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fältjägaren fastigheter AB har VA-, spillvatten-, och dagvattenledningar i planområdet. Teknisk förvaltning/Vatten Östersund kommer på sikt ta över ansvaret för drift och skötsel av de allmänna VA-, spillvatten och dagvattenledningarna enligt avtal mellan Fältjägaren fastigheter AB och Östersunds kommun.

Planförslaget innebär att ledningarna kommer att behöva flyttas. Ny dragning av ledningarna säkerställs genom ett u-område på sex meter i den norra delen av planområdet parallellt med Pampasvägen samt vid planerad uppfart i sydväst fram till tänkta förbindelsepunkter. Från de tänkta förbindelsepunkterna kommer det att behöva dras ledningar genom området.

Dessa lägen har inte säkerställts med ett u-område. Flytt av ledningarna bekostas av exploatören.

Dagvatten

Dagvatten bör i första hand tas om hand lokalt genom LOD-anläggning. Om det vid utbyggnaden, efter teknisk utredning, inte visar sig möjligt ska dagvattnet kopplas på kommunala ledningar. I så fall ska det först fördröjas i fördröjningsmagasin. Samråd angående dagvattenhanteringen ska ske med Vatten Östersund i samband med bygglov. Eventuell flytt av befintliga dagvattenledningar bekostas av exploatören.

Snöupplag

Inom planområdet ska det anordnas gemensamma ytor för snöupplag. Detta regleras med en planbestämmelse. Om det blir aktuellt att stycka av fastigheten i fler fastigheter ska upplagsytorna kunna vara gemensamma för flera fastigheter. Syftet med bestämmelsen är att upplag för all snö för kvartersmarken ska hanteras på kvartersmarken inom planområdet.

Värme och kyla

Fjärrvärme finns i området sedan tidigare med beräknad kapacitet av ca 1,3 MW. Om befintliga gamla byggnader i området, som är ansluta till ledningsnätet, ska försörjas även i framtiden finns uppskattningsvis ca 0,6 MW tillgängligt för ytterligare nyanslutning inom planområdet.

Det är dock tänkt att befintliga byggnader rivs i samband med genomförandet av planen. Därmed kommer även befintliga fjärrvärmeledningar till byggnaderna att tas bort. Kostnaderna för detta belastar exploatören.

El och tele

Teleledningar finns inom planområdet parallellt med Litsvägen i öster samt utmed gång- och cykelvägen i östra delen av planområdet. Elledningar finns söder om planområdet i den tänkta nya dragningen för Jägarvällsvägen. Ledningarna säkerställs med ett u-område. Eventuell flytt av ledningarna bekostas av exploatören.

Jämtkraft AB har bedömt att det finns ett behov av två nätstationer inom planområdet. För hela planområdet finns därför en planbestämmelse om att *”Tekniska installationer får uppföras. Utformning och placering prövas genom bygglov.”*

Avfall

Avfallshantering ska ske inom 50 meter från entré. Sophus ska placeras så att hämtning av avfall kan ske utan att renhållningsfordonen behöver backvända. Lämpliga lägen för sophus ska studeras närmare i bygglovskedet.

Närmaste återvinningsstation finns vid ICA Maxi ca 500 meter norr om planområdet.

Administrativa frågor

Utökad lovplikt gäller inom med n₁-markerat område där marklov krävs för fällning av träd med större diameter än 0,3 meter.

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 beräknas kunna hanteras enligt följande tidplan.

Antagande April 2014

Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft ca en månad efter antagandebeslutet.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fältjägaren 7 AB ansvarar till en början för befintliga allmänna vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. Ansvaret övergår sedan på sikt till Teknisk förvaltning/Vatten Östersund enligt avtal mellan Fältjägaren 7 AB och Östersunds kommun.

Brandposter uppförs av Fältjägaren 7 AB efter samråd med Vatten Östersund/Räddningstjänsten.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Exploatören/Fältjägaren 7 AB ansvarar för genomförandet av all om- och nybyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats dvs. gång- och cykelvägen i västra delen av planområdet.

Den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för drift och underhåll av VA-anläggningar inom kvartersmark/tomt från anvisad förbindelsepunkt till egen byggnad.

Avtal

Ett avtal som reglerar kostnaderna i samband med planarbetet finns mellan exploatören och Samhällsbyggnad/Östersunds kommun.

För stadsdel Norr finns ett ramavtal mellan exploatören och Östersunds kommun. Avtalet reglerar bland annat överlåtelse av allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

I detaljplanen redovisade u-områden är avsedda för förläggning av allmänna underjordiska ledningar som VA, el och teleledningar. Rätten att förlägga ledningarna ska säkerställas med ledningsrätt eller servitut. Respektive ledningsägare ansvar för och bekostar ledningsrätt. Om Vatten Östersund ska ta över VA-, Spillvatten och dagvattenledningar ligger dock ansvaret på den som för tillfället är ledningshavare att ansöka om och bekosta ledningsrätt eller servitut för de ledningar de lämnar ifrån sig. Detta gäller förutsatt att ledningarna inte flyttas till allmän plats mark.

Planförslaget medger avstyckning från fastigheten Norr 1:12 i en eller flera bostadsfastigheter. Ansvaret för att ansöka om och bekosta avstyckning ligger på exploitören/respektive fastighetsägare. Om det blir aktuellt med mer än en ny bostadsfastighet inom planområdet kan det bli aktuellt med servitut för att skapa utfart från de nya fastigheterna. Det kan även bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för parkering samt snöupplag. Exploatören/Fältjägaren 7 AB ansvarar för att ansöka om och bekosta servitut och gemensamhetsanläggningar som tillkommer till följd av planförslaget.

Befintlig gång- och cykelväg i västra delen av planområdet planläggs som allmän platsmark. Genom fastighetsreglering har marken överförs från Norr 1:12 till intilliggande kommunal gatufastighet Norr 1:4.

Jämkraft AB har ledningsrätt för befintliga fjärrvärmeledningar till befintliga byggnader som går parallellt med gång- och cykelvägen i västra delen av planområdet. Byggnaderna kommer att rivs i samband med genomförandet av detaljplanen. Ledningsrätten kommer därmed inte längre behövas och föreslås därför tas bort. Ansvaret för att ansöka om lantmäteriförrättning för att ta bort ledningsrätten ligger på exploitören/Fältjägaren 7 AB. Kostnaderna för förrättningen samt eventuell ersättning regleras i förrättningen.

Ekonomiska frågor

Vid bygglovprövningen ska inte planavgift tas ut. Bygglovavgift ska tas ut i enlighet med gällande bygglovtaxa. Avgift för rivningslov ska tas ut i enlighet med gällande taxa.

Exploatören ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark, till exempel kostnader för förfinad geoteknisk undersökning samt nödvändiga åtgärder för att åtgärda befintliga markföreningar, sanera bensinstationen mm.

Eventuell flytt samt borttagande av ledningar i samband genomförandet av detaljplanen bekostas av exploitören.

Tekniska frågor

I samband med bygglovskedet behöver exploitören själv göra en detaljerad grundundersökning för att fastställa markens beskaffenhet.

I samband med bygglovskedet behöver exploatören/fastighetsägaren vidta åtgärder för att åtgärda påträffade markföroreningar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Gustav Hector på Trafik, park och Lantmäteri har hjälpt till med genomförandedelen av planbeskrivningen. Albin Månsson och Johan Persson på Miljö och Hälsa har hjälpt till i frågor kring miljö och hälsa. Jan Asplund på Trafik, park och Lantmäteri har hjälpt till i frågor kring trafik.

Sweco Arcitects AB har varit delaktiga i planarbetet och tagit fram illustrationer, illustrationskarta mm.

Östersund den 26 februari 2014

Maria Boberg
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt