

Detaljplan för
Fyrvalla
Karlslund 5:2 m.fl.
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Särskilt utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 21 augusti 2008

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 24 september 2008

Laga kraft den 22 oktober 2008

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
Lägesbestämning.....	3
Areal.....	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner	4
Program för planområdet	4
Behov av miljöbedömning	5
Förenlighet med 3, 4, och 5 kapitlen i miljöbalken	6
Kommunala beslut i övrigt.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Natur.....	7
Kulturmiljö.....	7
Bebyggelse	8
Friytor.....	10
Gator och trafik	10
Hälsa och Säkerhet	15
Inverkan på miljön	15
Teknisk försörjning	16
Värme.....	16
Administrativa frågor	16



Detaljplan för **FYRVALLA** Karlslund 5:2 m.fl. Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Genom nedläggningen av garnisonen i Östersund har stora byggnadsytor och markareal frigjorts. FS Vasallen AB som är ett statligt ägt fastighetsbolag har köpt fd Armens Tekniska Skola, ATS av Fortifikationsverket med uppgift att förädla området för kommersiell användning, för att på sikt sälja eller hyra ut området i större eller mindre enheter. Det gamla namnet Fyrvalla återinfördes under arbetet med översiktsplanen Fyrvalla-Remonthagen. Innan byggandet av Armens Tekniska Skola låg här Fyrvalla idrottsplats med tillhörande skridskobana där flera stora mästerskap avgjorts.

Gällande detaljplan vann laga kraft i november 2006, den är alltså ca 2 år gammal. Den bygger på rekommendationerna i den nya översiktsplanen för Fyrvalla-Remonthagen. Genomförandetiden för detaljplanen gäller fortfarande. Huvuddragen i det gällande planförslaget är att lokalerna kan användas för kontor, utbildning, vård och fordonsteknisk verksamhet som inte innebär störning för omgivningen, idrott och i viss mån bostäder. Byggrätterna omfattar i princip de befintliga byggnaderna, men med plats för mindre kompletteringar t ex skärmtak, hisschakt och dylikt.

I den nya detaljplanen skall byggrätten för teknikhuset utökas. Detta för att möjliggöra för Certus flytt till området samt för uppförandet av en ny hälsocentral. Den tillåtna byggnadshöjden skall höjas från 10 meter till 13,5 meter vid hälsocentralen. I västra delen möjliggörs för en ny utryckningsväg mot Genvägen genom att utfartsförbudet tas bort en sträcka på 20 meter. Ett parkeringshus i tre våningar i den västra delen av planområdet skall få matas norrifrån över den separata gång- och cykelvägen vid Fyrvallavägen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i östra delen av Östersunds stad och är en del av före detta regementsområdet för ATS. Planområdet är det samma som i gällande plan. Den utgick i stort från det inhägnade området men med vissa utök-

ningar för att anpassas till naturliga gränser och då gällande detaljplanegränser.

Areal

Planområdets areal är ungefär 18,5 ha.

Markägoförhållanden

FS Vasallen AB äger Karlslund 5:2 det vill säga större delen av den mark som ingår i detaljplanen. Övrig mark ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för planområdet är översiktsplan för Fyrvalla–Remonthagen antagen december 2006. För föreslaget detaljplaneområde ger den rekommendationerna att befintliga byggnader skall användas för arbetsplatser och utbildning. I princip inga nya byggrätter rekommenderas. Verksamheter som stödjer Östersunds utvecklingsområden: Upplevelseindustri/Upplivseteknologi, Miljödriven företagsutveckling, Utbildningsstaden Östersund skall prioriteras. Översiktsplanen rekommenderar även en ny infart från Stuguvägen till teknikhuset samt att Campusvägen (numera Fyrvalavägen efter beslut i miljö- och samhällsnämnden den 26 april 2006) blir ett huvudstråk för gång och cykel.

Detaljplaner

Hela planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt. Gällande detaljplan är nummer 451.

Följande detaljplaner gränsar till planområdet:

- Nr 50 Björkbacka
- Nr 63 Nordöstra Odenlund
- Nr 96 Törnrosen mm
- Nr 117 Eriksbergsområdet
- Nr 131 Kv. Starren, del av Fridgårdsparken
- Nr 296 Odenparken, Stuguvägen mm
- Nr 383 Hjorten
- Nr 387 Campus Östersund
- Nr 403 Campus del 2

Program för planområdet

Den fördjupade översiktsplanen Fyrvalla–Remonthagen ersätter program för föreslagen detaljplan.

Behov av miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Då skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet.

Först skall en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om programmet eller detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. Denna behovsbedömning är gjord i översiktsplan för Fyrvalla–Remonthagen. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

Platsen (platsens betydelse och sårbarhet)

Nuvarande markanvändning: Ianspråktaget av bebyggelse för kontor, utbildning och icke störande industri.

Markens, vattnets och andra resursers förekomst, kvalitet och förnyelseförmåga: Marken är i stora delar hårdgjord. Gröna miljöer finns inom Lunchparken och Talldungen. Det är miljöer som tillför kvalitéer till planområdet.

Riksintressen: Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljö (Storsjöbygden). Värdet av riksintresset är den ålderdomliga agrarbygden. Eftersom planområdet är en del av Östersund stad där marken redan är ianspråktagen finns inga särskilda kulturmiljöintressen som kräver hänsyn. Föreslagen användning bedöms därför inte heller påtagligt skada riksintresset.

Påverkan (påverkan från föreslagen användning)

Storlek och fysisk omfattning: Liten

Förenligt med andra projekt: Föreslagen användning överensstämmer med översiktsplanen för Fyrvalla-Remonthagen.

Utnyttjande av mark, vatten och andra resurser: Befintliga resurser i form av ianspråktagen mark och bebyggelse nyttjas. Vid ombyggnad används byggnadsmaterial.

Alstrande av avfall: Marginell förändring mot idag.

Föröreningar och störningar: Marginell förändring mot idag.

Effekternas omfattning (geografiskt område och berörda befolkningens storlek): Liten

Möjligheten att avhjälpa påverkan: Bibehålla planbestämmelsen om att körytorna ska vara tillgänglig för utfart mot Stuguvägen avhjälper risken för olyckor.

Risk för människors hälsa eller för miljön: Föreslagen användning bibehåller de gröna miljöerna som erbjuder återhämtning för hyresgästerna på området.

Risk för olyckor: En blandning av fordonstrafik och oskyddade trafikanter vid korsningspunkten Fyrvallavägen/Norra p-huset ökar risken för olyckor.

Totaleffekten av påverkan: Liten

Planen

Planens betydelse för integrering av miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling: De nya kraven på cykelparkering enligt ”Parkeringstal för Östersund kommun” kan integreras i detaljplanens planbeskrivning vilket kan bidra till ett minskat bilanvändande.

Ställningstagande

Samhällsbyggnad anser att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte upprättas.

Förenlighet med 3, 4, och 5 kapitlen i miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet berörs av det utpekade riksintresset för kulturmiljövård (område Storsjöbygden) enligt bestämmelserna om grundläggande hushållningsbestämmelser i 3 kap. miljöbalken. Värdet av riksintresset är den ålderdomliga agrarbygden. Eftersom planområdet är en del av Östersunds stad där marken redan är ianspråktagen finns inga särskilda kulturmiljöintressen som kräver hänsyn. Föreslagen markanvändning bedöms därför inte heller påtagligt skada riksintresset.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

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.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare.

Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna kommer att överskridas.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2008-03-26 att en detaljplan skall upprättas för Fyrvalla.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2008-03-26 att detaljplanen för Fyrvalla skall samrådsbehandlas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2008-09-24 att detaljplanen för Fyrvalla antas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

I princip hela planområdet är ianspråktaget för bebyggelse, kommunikationsytor eller annan ordnad mark. De gröna ytor som finns är reglerade att användas för natur eller park. Inga grönytor får användas för parkering. Den centrala grönytan inom Fyrvalla har en viktig funktion, förutom som rekreationsyta, som ett sammanbindande element för de i skala olika byggnaderna. Vid en eventuell avstyckning från fastigheten Karlslund 5:2 skall en gemensamhetsanläggning för bland annat denna grönyta bildas.

I gällande detaljplan föreslogs en separerad gång- och cykelväg genom hela planområdet utefter Fyrvallavägen. Gång- och cykelstråket föreslogs dessutom följas av ett grönstråk för att öka möjligheten till biologisk mångfald i centrum. I grönstråket skulle träd planteras förslagsvis rundoxel som även finns inom campusområdet eller björk alternativt jämtlandspoppel som är ett vanligt stadsträd i Östersund. Detta byggs just nu varför även denna detaljplan reglerar den markanvändningen.

Inom planområdet finns Talldungen, en vacker kulle med välvuxna tallar. Den planläggs och bör vårdas som natur och vid behov kan nyplantering av tall göras. Delar av den centrala grönytan inom planområdet innehåller också den flera vackra tallar. Dessa bör bevaras och ersättas med nya vid behov.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning utfördes 1981 för Fyrvalla. För utförligare beskrivning se undersökningen som är tillgängligt på samhällsbyggnad. Kompletterande geoteknisk undersökning kan behöva utföras i samband med byggnaderna då det sker nybyggnation på tidigare ej bebyggd mark. Byggherren ansvarar då för att erforderlig grundundersökning med markradon utförs.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

I den så kallade Talldungen som finns i planrådets östra del står tre kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Dessa flyttades hit under 1940- och 50-talen av A4:s kamratförening som också äger byggnaderna. Under 1997 besiktade Länsmuseet kommendanthuset, ryttarhärbret och fäbodstugan. De två förstnämnda bedömdes vara av högt kulturhistoriskt värde. Utförligare beskrivning finns i översiktsplan för Fyrvalla – Remonthagen. Detaljplanen skyddar samtliga byggnader med en q-bestämmelse vilken innebär att byggnaderna inte får rivas eller förvanskas.

Tennishallen är byggnadsminne enligt beslut 2000-02-14. Hela nuvarande fastigheten Tennishallen 1 är skyddsområde för byggnadsminnet. Skyddsformskriften skall följas. Motiveringen till byggnadsminnesförklaringen är

att Östersunds tennishall är en av landets bäst bevarande äldre tennishallar. Byggnaden har stora arkitektoniska kvaliteter och en medveten placering i stadsmiljön. Med sitt utseende och konstruktion speglar den idealet för utformning av tennishallar under första hälften av 1900-talet.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns idag inga permanenta bostäder. Under den militära användningen skedde boende i logementen. Detaljplanen medger boende inom kvarteret för just de byggnaderna. Lämpliga typer av boende där är t ex gruppboende för idrottsutbildning eller övernattningslägenheter för gästföreläsare.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

De befintliga byggnaderna skolhuset och logementet har sedan försvarsnedläggningen används för kontor. Detaljplanen medger en sådan användning kompletterat med utbildningsmöjligheter. Teknikhuset används idag för verksamhet och utbildning inom fordonsteknik. Detaljplanen föreslår en liknande användning samt även kontor och vård. Till kontor räknas även räddningstjänst, polis m.m., de s.k. "blåljusmyndigheterna". Antalet tänkbara arbetsplatser inom området kan förväntas bli ungefär 700 till 1000 stycken.

Teknikhuset innehåller högklassiga verkstadslokaler. För den byggnaden tillåter detaljplanen fordonsteknisk verksamhet/utbildning som inte skall vara störande för omgivningen. Med fordonsteknisk verksamhet/utbildning menas sådan verksamhet som inte alstrar stora mängder trafik vare sig vanlig fordonstrafik eller tung trafik. När det gäller störningar i form av buller för omgivande bostäder och undervisningslokaler är Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller tillämpliga.

Majoriteten av verksamheten vid teknikhuset skall dessutom ske inomhus. Se även under rubriken *Inverkan på miljön*. Verksamheten skall inte heller medföra utsläpp som inte är godtagbara ur miljösynpunkt. Erforderliga anordningar för att undvika detta skall därför finnas installerade. Detaljplanen reglerar också att upplag inte får finnas utomhus. Planområdet ligger centralt i Östersund och längs med en av stadens infarter varför det är viktigt att undvika att få en tomt som upplevs som skräpig.

Tennishallen är belägen i planområdets nordvästra hörn. Detaljplanen utökar deras byggrätt något för att möjliggöra för ytterligare en inomhustennisbana. Fyrvallahallen föreslås även fortsättningsvis användas för idrottsändamål.

Inom planområdet finns i dagsläget behov av ytterligare en träningslokal (gym) i teknikhuset för hyresgästerna. Detta medges under användningen kontor förutsatt att majoriteten av användarna är hyresgäster inom planom-

rådet. För den del av användarna som inte är hyresgäster skall behovet av extra parkeringsplatser säkerställas i bygglovet.

Vård

Om bygglov sökes för användningen vård i teknikhuset måste handlingarna tydligt redovisa hur de olika verksamheterna inom byggnaden förhåller sig till varandra och där risk för störningar är förhindrade samt att logistiken för fordon och personer tydligt är presenterat. Användningen förutsätter även att god tillgänglighet i form av parkeringsmöjligheter och angöring löses i nära anslutning till entrén till företrädesvis de för allmänheten tillgängliga vårdinrättningarna.

Det är viktigt att besöksangöring sker norrifrån och inte blandas med övrig angöring via den nya infarten från Stuguvägen. I praktiken innebär det att den norra gården vid teknikhuset måste byggas om för att på ett trafiksäkert sätt rymma både parkering och angöring för fordon för hälsocentralens besökare samt för fotgängare utan att förlora sin funktion som kvalitativ uppehållsyta. Övrig parkering, varuinlastning eller angöring för sopbilar mm tillåts ej på gården.

Offentlig service

Detaljplanens genomförande ökar inte behovet av offentlig service i området. Fritidslokaler och rekreationsytor finns inom planområdet eller strax intill. Flera skolor och förskolor finns i närområdet.

Kommersiell service

Planområdets behov av kommersiell service består främst i tillgången till en lunchservering. Planområdet ligger granne med Campus där också lunchserveringar finns. Detaljplanen medger dessutom etablering av t ex personalmatsal eller liknande för verksamheternas behov.

Närmaste livsmedelsbutik ligger på Samuel Permans Gata. Inom Campusområdet planeras en liten servicebutik. Under sommarhalvåret har Björkbacka café öppet. Övrigt kommersiellt utbud finns i Östersunds stadskärna några kvarter bort.

Tillgänglighet

I och med att byggnation pågår av en separat gång- och cykelväg genom hela området med få korsningspunkter med fordonstrafik och då enbart för angöring till angränsande kvarter erhålls en bättre tillgänglighet och orienterbarhet. Denna skall även ha en god belysning och skyltning. Genomförandet har föregåtts av ett speciellt belysningsarbete. Markbeläggningen har valts så att den underlättar för de med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Stråket bör vara välförsett med parkbänkar för att underlätta för exempelvis äldre personer.

Vid ombyggnation av befintliga byggnader skall dessa anpassas så att de kommunala målen om tillgänglighet uppnås.

Gestaltning

De befintliga byggnaderna inom Fyrvalla har en speciell arkitektur. Fasadgestaltningen är medvetet gjord för att "lura" betraktarens öga när det gäller skalan på byggnaderna, detta gäller främst teknikhuset. Vid ombyggnad som berör de yttre fasaderna av dessa byggnader skall extra omsorg läggas på att denna synvillia bibehålls i så stor utsträckning som möjligt.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet angränsar till flera grönområden. Lövbergaparken i norr med karaktär av stadspark där också en lekplats finns. Remonthagen i öster som ett stort öppet gårde för olika aktiviteter. Centralt inom planområdet finns en planterad grönyta som är tänkt att användas gemensamt som en lunchpark eller liknande. Den bör dessutom ytterligare berikas för att öka kvalitén. Både Lövbergaparken och Remonthagen erbjuder möjlighet till motion och rekreation i form av t ex tennis, boule, promenader, löpning och längdskidåkning.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

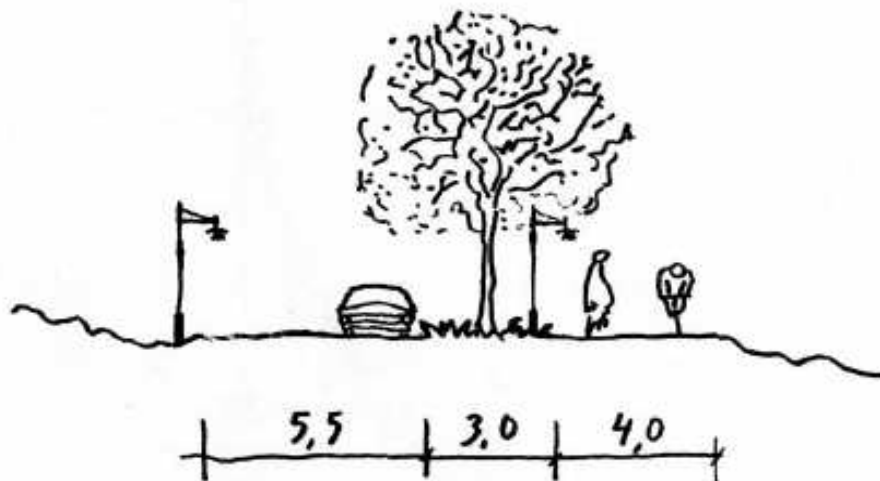
Planområdet omgärdas av Stuguvägen som är klassad som genomfartsgata och Genvägen som är klassad som huvudgata. Genom planområdet löper en lokalgata som skall fungera som angöringsväg för skolhuset, logementen och sporthallen. Lokalgatan föreslås övergå i en bussgata utanför denna detaljplan för att möjliggöra kollektivtrafik genom området. Detta måste dock regleras i kommande detaljplan.

Teknikhuset är byggt för fordonsteknisk verksamhet och har därför behov av angörning med tunga fordon. En ny infart från Stuguvägen direkt in till teknikhuset är nyligen byggd. Detta har gett en ökad tillgänglighet och trafiksäkerhet. Befintliga utfarter norrut från teknikhuset har vid ombyggnad av lokalgatan med dess gång- och cykelstråk anpassas för endast elevangöring i öster, besökare till ev. vårdanläggning i mitten och utryckningsfordon i väster. Personalangöring och övrig trafik till teknikhuset sker via den nya infarten från Stuguvägen.

I dagsläget finns på grund av säkerhetsskäl hos polis och räddningstjänst, som är kommande hyresgäster, behov av en inhägnad gård. Det medför att den västra utfarten över Fyrvallavägen även behöver nyttjas för angörning till det planerade parkeringshuset utmed Genvägen. Skulle andra hyresgäster bli aktuella i framtiden skall dock angörningen ske från Stuguvägen.

Ett av huvuddragen i gällande detaljplan är det i princip bilfria huvudstråket för gång och cykel som löper från innerstan vid Campus genom planområdet och vidare ut mot den stadnära skogen. Den sträckan som går parallellt med lokalgatan har separerats från den med en grön skiljeremsa med trädplantering. Gatusektionen illustreras i skisser nedan.

Vid de punkter där sammanblandning av fordonstrafik och oskyddade trafikanter är oundvikligt har gång- och cykelvägen utformats så att det tydligt framgår att de oskyddade trafikanterna ha företräde. När nu behov finns att angöra parkeringshuset i väster över gång- och cykelvägen måste de oskyddade trafikanternas säkerhet och särskilt barns säkerhet studeras noga. För att öka säkerheten för oskyddade trafikanter i korsningen skall fri sikt bibehållas i korsningen samt att farthinder anordnas i anslutning till gång- och cykelvägen mot parkeringshuset.

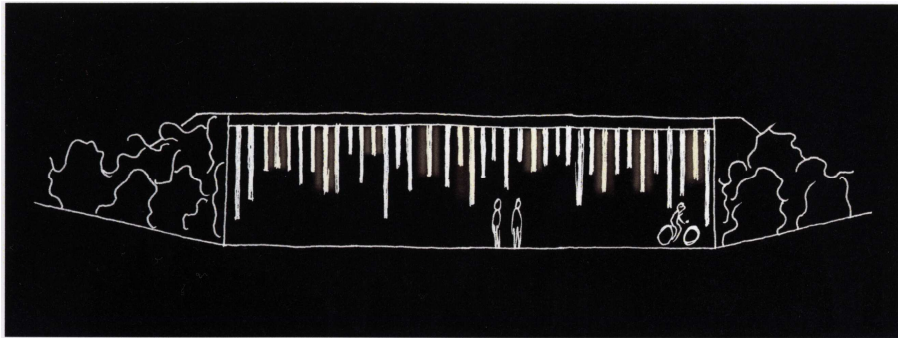


Gatusektion: Fyrvallavägen med separerad gång- och cykelväg.

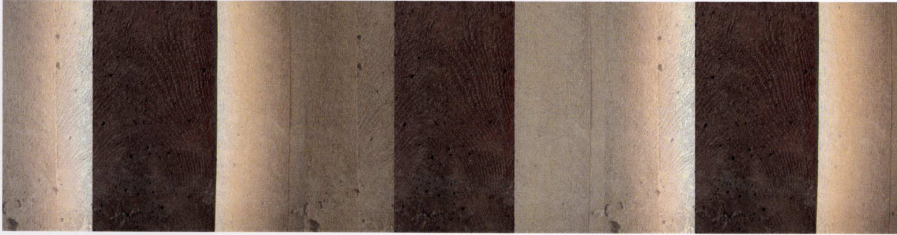
I dagsläget finns behov av en tredje utryckningsväg för de blåljusmyndigheter som är på väg att etableras inom teknikhuset. Detaljplanen medger utfart mot Genvägen, men endast för dessa fordon. Att endast utfart medges innebär att vid infart till teknikhuset efter utryckning skall förbindelsen vid Stuguvägen eller Fyrvallavägen användas.

Utfarten mot Genvägen medför att befintlig separerad gång- och cykelväg måste korsas. För att inte säkerheten skall bli olämplig för oskyddade trafikanter samt övrig fordonstrafik bör befintlig skyltning och varning vid dagens brandstation flyttas till utfarten vid Genvägen. För att anordna erforderlig fri sikt vid utfarten bör träden vid genvägen ses över.

Vid genomförandet av gällande detaljplan studerades utemiljöns belysning särskilt. Ett belysningsprogram *Fyrvallavägen – Östersund Belysningsprogram- jan 2008* togs fram som innehåller lösningar på dels vägledande belysning för ökad säkerhet och tillgänglighet dels miljöbelysning som bidrar till trygghet och estetik i stadsmiljön. Längs med Fyrvallavägen har specialritade belysningsstolpar valts för att ge identitet åt området samt en god ljusbild. Tunneln under Genvägen får en ny platsbyggd belysning för att öka tryggheten och få bort känslan av transporttunnel.



Längssnitt i tunneln som visar belysningsstrukturen genom tunneln. Där används lysror som monteras bakom skärmar. Det ger ett indirekt ljus och en skyddad ljuskälla. Det lyser bara i var annan eller var tredje avskärmning.



Visualisering baserad på mockup. Visualiseringen visar strukturen och ljusets fördelning på tunnelns vägg. Samtidigt ansas både väggens och avskärmningarnas struktur.

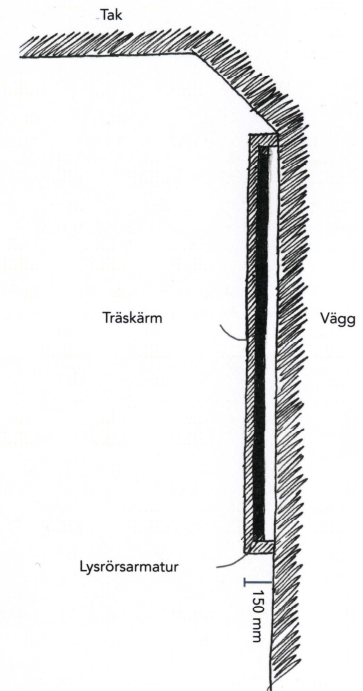
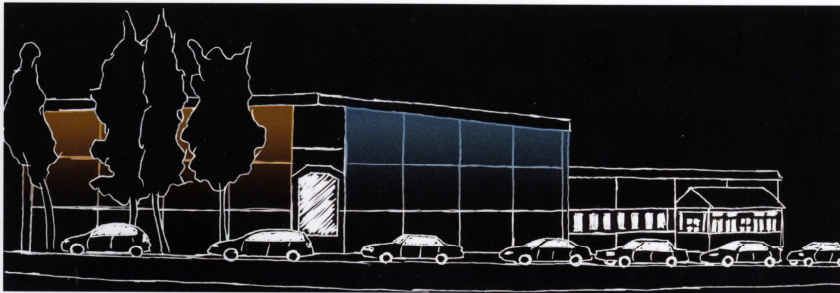


Bild 1: Belysningsprogram – Tunnel under Genvägen

Tre fasader är utvalda för fasadbelysning; en av skolhusets gavlar och en av teknikhuset gavlar bägge mot Fyrvallavägen samt Fyrvallahallens fasad mot lunchparken. Även lunchparken är tänkt att belysas på ett konstnärligt sätt med hjälp av en goboarmatur.



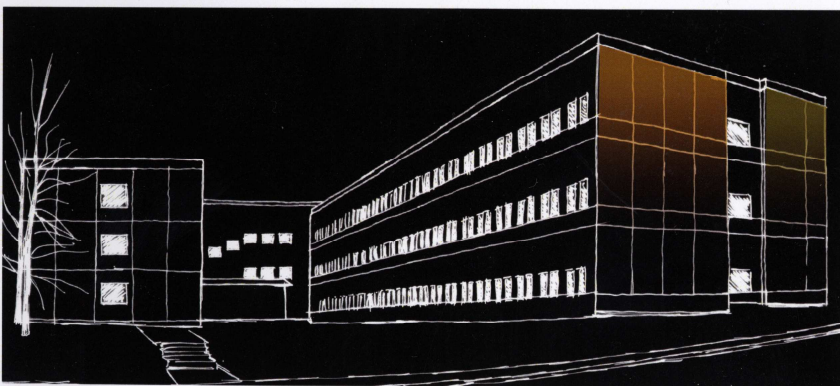
Skiss med exempel på belysning av Teknikhusets fasad.

Syftet med effektbelysningen på fasaderna är att markera och synliggöra de viktigaste lodräta ytorna längs Fyrvallavägen.

Fasaderna belyses uppifrån i lugna färger som avtar i ljusstyrka nedåt.

Fasadbelysningen består av 3 färger; grönt för skogen, gult för Fyrvallavägen och blått för vattnet.

Med fasadbelysningen understryks stråket och områdets byggnader dras med. Det skapar en större upplevelse av områdets karaktär.



Skiss med exempel på belysning av Skolhusets fasad.

Markeringen av de enkla byggnaderna skapar en större läsbarhet vilket gör det enklare att orientera sig.

Fasadbelysningen skapar samtidigt trygga ramar omkring stråket där det annars skulle vara mörkt.

Genom att LED-belysning används och att fasaderna uteslutande lysas upp när det är som flest människor på området skapas energisnål belysning.

LED-armaturerna kan monteras löpande efter varandra, vilket ger upplevelsen av en lång armatur.

Bild 2: Belysningsprogram – Fasader



Skiss som visar hur ljuset kan visa figurer i Lunchparken.



Referensfoton av strålkastare som visar ljusfigurer på en yta.

Syftet med den horisontella effektbelysningen är att skapa djup i omgivningen och att samtidigt skapa en möjlighet att använda ljuset till annat än bara säkerhet och trygghet.

För att understryka Lunchparkens djup, visas former, färger och figurer på parkens yta i form av ljus.

Med hjälp av strålkastare som monteras på grundbelysningens stolpar och olika Gobos (filter) skapas lysande mönster på ytan. Ett exempel på en Gobos-tillverkare är Martin Light (www.martin.com).

Mönstren kan skapa en stämning eller vara information som text eller piktogram.

Möjligheten att skapa former, färger och text ökar upplevelsen av området och ger det ett modernt och dynamiskt uttryck.

Konceptet fungerar speciellt bra under den långa period på året när det ligger snö i Östersund.

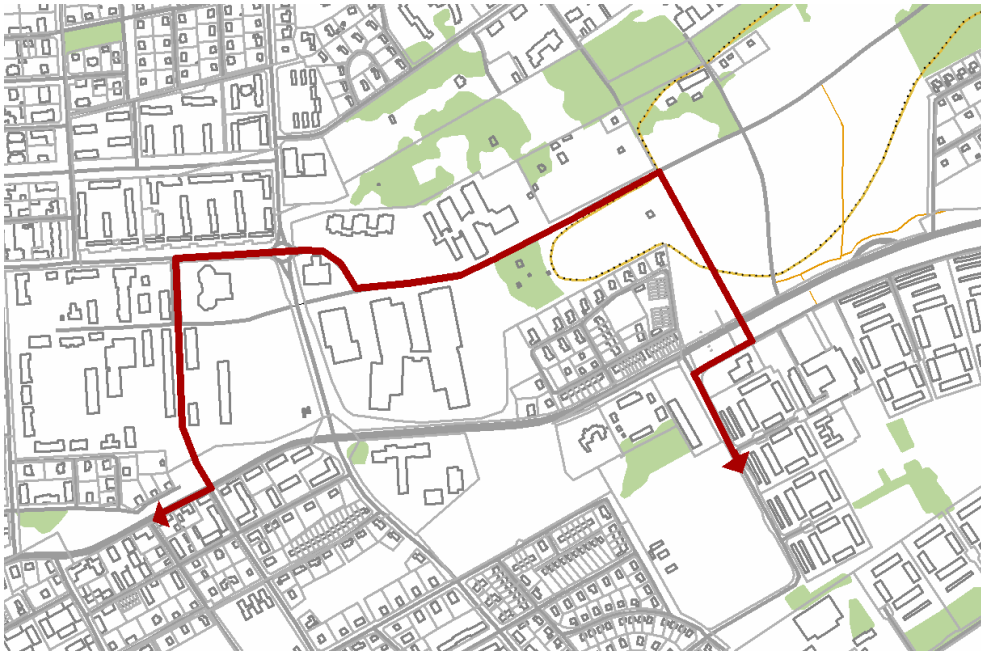
Eftersom den horisontella effektbelysningen är begränsad till enkla strålkastare och samtidigt bara används när det finns människor på området är den här lösningen energiekonomisk.

Bild 3: Belysningsprogram – Lunchparken

I detaljplanen är två gångvägar utlagda, dels mellan logementet och skolhuset för att binda ihop Fyrvallavägen med Lövbergaparken dels i planområdets nordöstra hörn mellan Lövbergaparken och lokalgatan. Gångvägarna är befintliga och byggda efter två tidigare detaljplaner.

Kollektivtrafik

Planområdet kommer att rymma ett stort antal arbets- och utbildningsplatser. En god kollektivtrafik är därför viktig. Detaljplanen föreslår att kollektivtrafiken skall föras genom området från cirkulationsplatsen vid Biblioteksgatan/Genvägen in via lokalgatan och anslutning med Stuguvägen vid den i översiktsplanen för Fyrvalla-Remonthagen föreslagna cirkulationsplatsen vid Körfältets centrum, se skiss nedan. Den sträckan som inte omfattas av denna detaljplan måste regleras i kommande detaljplan. Miljö- och samhällsnämnden har i april 2008 gett samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja ett sådant planarbete. För att förhindra annan trafik än kollektivtrafik genom området kommer fysiska hinder typ spårvidshinder att anordnas. Bussen är även tänkt att försörja Campus och Palmcrantzskolan. Hållplatsläge inom planområdet torde bli mellan skolhuset och teknikhuset där flygbussen stannade när ATS använde området.



Karta: Kollektivtrafikens dragning genom området

Parkering och varumottag

Planområdet innehåller idag tre större parkeringsplatser. Dessa skall användas gemensamt av verksamheterna inom planområdet. Skulle fastigheten Karlslund 5:2 delas framöver skall en gemensamhetsanläggning för bland annat parkeringsplatserna bildas. Merparten av parkeringsbehoven för teknikhuset måste lösas inom teknikhusområdet. Detta sker dels som ytparkering inom kvarteret dels genom att byggnaderna mot Genvägen används som carport alternativt parkeringshus. Vid beräkning av parkeringsbehovet för både bilar och cyklar skall *Parkeringstal i Östersund kommun* följas.

De parkeringsytor som finns eller kommer att tillskapas inom området bör ha till hälften ytgenomsläppliga material för att möjliggöra dagvatteninfiltration. Trädplanteringar bör också förekomma för att skapa en trivsammare miljö. Dessa bryter upp de annars relativt hårda och stora ytorna i mindre och grönare rum. Motorvärmare skall ur miljösynpunkt och i enlighet med delmål i Agenda 21 finnas tillgängliga på samtliga parkeringsplatser.

För att stimulera till ökat cyklande skall cykeltrafiken ges goda förutsättningar för bra cykelparkering. Cykelparkeringar bör lokaliseras till entréerna vid varje större hus. Minst en tredjedel av antalet cykelparkeringar skall vara väderskyddade. Lämpliga cykelställsmodeller finns presenterade i *Cykelprogram för Östersunds kommun*.

Teknikhuset kommer att rymma flera olika verksamheter. Huvudentrén för besökare till dessa verksamheter är belägen i den norra gården. Gården fungerar även som uppehållsyta för den undervisning som sker i byggnaden. Gården måste, som beskrivs under avsnittet vård, byggas om så att de olika behoven fungerar. Detta medför att det är olämpligt att därutöver ha varumottag eller sophämtning via den norra gården. Den parkering som enligt planen skall anordnas skall dessutom vara reserverad för hälsocentralen om en sådan etableras inom teknikhuset.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumskrav skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad.

Räddningstjänst

Insatstiden är mindre än 10 minuter.

Förorenad mark

Försvarmakten som tidigare har varit verksamhetsutövare inom planområdet har genomfört ett antal provtagningar för att spåra eventuella markföroreningar. Provpunkterna är sex stycken inom teknikhuskvarteret och 3 stycken nordost om skolhuset. Försvarmarkens avstämningsnivå för föroreningar är mindre känslig markanvändning det vill säga exempelvis kontor och industri. Känslig markanvändning innefattar till exempel skolor och bostäder.

Provsvaren visar att alla punkter utom en även klarar känslig markanvändning. Den provpunkten som ligger över nivån för känslig markanvändning är belägen intill vallen mot Högåsen inom teknikhuskvarteret. Det är enbart ett analysämne (PAH, summa cancerogena) som överstiger riktvärdet för känslig markanvändning. Riktvärdet är 0,3 mg/kg TS och provsvaret ger 0,6 mg/kg TS. Som jämförelse kan nämnas att riktvärdet för mindre känslig markanvändning är 8 mg/kg TS. Resultatet 0,6 mg/kg TS är enbart påträffat inom det översta markskiktet 0-1 meter. I djupare markskikt ligger provsvaren med marginal under riktvärdena.

Bedömningen är därför sådan att någon omfattande sanering inte behöver genomföras. Inom området för provtagningen föreslås på fastighetsägarens önskemål möjligheten till att iordningställa en parkering. Vid ett sådant bygge föreslås ytskiktet för provplatsen att tas bort och omhändertas på korrekt sätt.

Trygghet

Se beskrivningen om belysning under avsnitt *Gatunät, gång- och cykeltrafik*.

Inverkan på miljön

Då i princip hela området redan är bebyggt blir inverkan på miljön vid ett genomförande av detaljplanen liten.

Detaljplanen innehåller en planbestämmelse för området J₁ om maximal bullerpåverkan på omgivningen. Det är Naturvårdverkets riktlinjer för externt industribuller som är angivna. Vid tillämpning skall de ursprungliga dokumenten från Naturvårdsverket användas. Detaljplanen reglerar även att det inte får förekomma verksamheter inom samma område som alstrar stora trafikmängder eller att upplag utomhus får förekomma.

Teknisk försörjning

Byggnaderna inom Fyrvalla är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Det finns ett eget ledningsnät för både vatten och avlopp samt dagvatten från 1985 som är i gott skick. Nätet ansluter i två punkter till det kommunala nätet, vid cirkulationsplatsen Biblioteksgatan/Genvägen och vid Fyrvallaknuten. Oljeavskiljare finns på flera platser i t ex skolhuset, teknikhuset och kallförrådet. Dagvattnet omhändertas inte lokalt idag men vid kommande civila användning bör det eftersträvas. Främst parkeringsytorna bör ha möjlighet till infiltration. En pumpstation finns idag för dagvattenledningsnätet. I dagsläget ägs det interna ledningsnätet av fastighetsägaren.

Värme

Fjärrvärme

Fyrvalla är anslutet till Östersunds fjärrvärme via en punkt vid cirkulationsplatsen Biblioteksgatan/Genvägen. Det interna nätet av värmekulverar inom planområdet ägs i dagsläget av fastighetsägaren. Utredningar om framtida ägandefråga drivs i nuläget mellan Vasallen och Jämtkraft.

El

Före detta Försvarsskolorna på ATS köpte el från Jämtkraft med en inmatningspunkt till området i skolhuset. Den tekniska statusen på nätstationerna inom Fyrvalla är bra. Det finns flera inmatningspunkter till området. Området har ett internt högspänningsnät av god teknisk status och som i dagsläget ägs av fastighetsägaren. Utredningar om framtida ägandefråga drivs i nuläget mellan Vasallen och Jämtkraft.

Avfall

Källsortering skall ske inom planområdet i samarbete med kommunen. Eventuellt farligt avfall skall tas om hand på lämpligt sätt.

Administrativa frågor

Någon förändring i bygglovpliktens omfattning föreslås inte.

Östersund den 21 augusti 2008

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Emma Ödeen
Planingenjör