

Detaljplan för
**Ny förskola på Hofvallens B-plan
samt utveckling av Jamtlis område**
Hofvallen 1, Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

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

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 20 april 2011

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 21 juni 2011

Laga kraft den 19 juli 2011

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Översiktliga planer	3
Detaljplaner	3
Behov av miljöbedömning	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	4
Natur- och kulturmiljö	4
Bebyggelse	5
Friytor.....	6
Rekreation	7
Idrott.....	7
Gator och Trafik.....	7
Hälsa och Säkerhet.....	8
Jämställdhet.....	9
Fortsatt utveckling av Jamtli	9
Teknisk försörjning	9
Administrativa frågor	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	10

Detaljplan för
**Ny förskola på Hofvallens B-plan
samt utveckling av Jamtlis område**
Hofvallen 1, Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Barn- och utbildningsförvaltningen behöver fler förskoleplatser inom centrala Östersund. Önskemålet är att en förskola med fyra avdelningar placeras på Hofvallens B-plan. Fotbollsplanen är redan idag planlagd för förskola men området är för litet och behöver utökas för att kunna få till en bra utemiljö för förskolebarnen. Jamtli har samtidigt också uttryckt önskemål om att få utöka området för 1970-talsmiljön i enlighet med visionen i gällande detaljplan. Den nya detaljplanen föreslår därför att gällande detaljplan utökas österut mot Gunder Häggs väg för respektive ändamål.

PLANDATA

Hofvallen ligger i stadens norra del mellan Jamtli och Trondheimsvägen direkt söder om curlinghallen. Hofvallens B-plan och befintlig isrink med förråd ingår i planområdet. Planområdets areal är 1,2 ha. Östersunds kommun äger Hofvallen 1 och Stiftelsen Jämtlands läns museum äger Norr 1:14.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Det finns en översiktsplan för planområdet, *Översiktsplan för stadsdel Norr*. Planen antogs i kommunfullmäktige den 12 december 2006. Enligt översiktsplanen kan en utveckling av området kring Hofvallen ske genom att idrottsområdet tillförs Jamtli när det är möjligt med hänsyn till nuvarande idrottsverksamhet.

Detaljplaner

För området gäller två detaljplaner. Nr 485, som vann laga kraft den 21 september 2009, omfattar Hofvallens B-plan och Jamtlis 1970-talsmiljö. Enligt den detaljplanen får B-planen användas för förskola och fornminnespark. För den del som omfattar isrink och förråd gäller detaljplan nr 224, som vann laga kraft den 19 mars 1976, och enligt den detaljplanen får marken användas för idrottsändamål.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 20 april 2011, § 117, att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet ligger inom område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Storsjöbygden Z 25. Riksintresset berör det öppna jordbrukslandskapet. Riksintresset omfattar inte stadslandskapet inom vilket planområdet ligger.

Strax utanför planområdet (ca 100 meter) går Trondheimsvägen, vilken är riksintressant ur kommunikationssynpunkt. Samhällsbyggnad gör bedömningen att Trondheimsvägen inte påverkas negativt av utökning av förskoleområdet och Jamtlis område eftersom vägen har en standard som skulle klara det marginella tillskott som förskolan förväntas medföra.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljöbalkens 5 kap inrymmer miljö kvalitetsnormer som är inrättade för att skydda människors hälsa och säkerhet. Samhällsbyggnad bedömer att planens genomförande inte innebär att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur- och kulturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet består i huvudsak av en plan yta och ligger ca två meter högre än museiområdet väster om planområdet. Parkeringen direkt öster om planområdet ligger ytterligare någon meter högre.

Geotekniska förhållanden

Det finns ingen geoteknisk undersökning gjord för Hofvallens B-plan. Enligt den översiktliga karteringen av radonstrålning är planområdet ett så kallat normalriskområde för radonstrålning. Byggherren ansvarar för att erforderlig grundundersökning med markradonmätning utförs i samband med bygganmälan. Behov av skyddsåtgärder bestäms i byggsamråd.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar skall detta anmälas till länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Bebyggelse

Jamtli

Inom planområdet håller en upplevelsemiljö för det moderna samhället på att byggas upp av Jamtli. Det representeras av en småstadsmiljö från 1970-talet med bland annat pensionärlängor och en villa. Invigning av området planeras till sommaren 2012. Detaljplanen medger en utveckling av Jamtlis område för 1970-talsmiljön till att även omfatta norra delen av isrinken.



Förskola

Planförslaget gör det möjligt att bygga en förskola på max 1400 kvm byggnadsarea vilket innebär plats för fyra avdelningar. Det är möjligt att bygga förskolebyggnaden i två våningar och med källare för att minska den yta som förskolan upptar på marken. I källarvåningen och i det övre planet kan bland annat förråd och personalutrymmen ordnas. Förskolan skall utformas så att entréer och verksamhetslokaler är orienterade in mot gården för att skapa en gård som ligger i solen stora delar av dagen och som är avskärmad från trafikbullret från Trondheimsvägen. Hämta och lämna zonen samt varumottagningen skall ligga på östra sidan av byggnaden, orienterade mot Gunder Häggs väg.

En målsättning är att förskolan exteriört ska anknyta till 1970-talet för att på så sätt upplevas som en del av den 1970-tals miljö som Jamtli vill skapa. På så sätt kan hela planområdet upplevas som en helhet. Interiört ska byggnaden svara mot dagens krav på förskolor. En avdelning av förskolan inreds sommartid i 1970-tals stil och blir öppen för Jamtlis besökare. Endast tre avdelningar kommer att vara i bruk under sommaren och då kan en avdelning lånas ut till Jamtli för att visas upp för besökare till museiområdet. Jamtlis besökare kommer inte att ha tillgång till de andra avdelningarna eller den lektyta som hör till förskolan. Förskolan får en väldigt bra möjlighet att använda Jamtli som utflyktsmål.

Detaljplanen tillåter även förråd inom förskole- och idrottsområdet om sammanlagt max 400 kvm. Befintligt förråd på 236 kvm antingen kan stå kvar på nuvarande plats eller flyttas till isrinkens läge när isrinken är borta, om behov kvarstår för förrådet. Förskolan behöver förråd för sin verksamhet om ca 100 kvm. Eventuellt behöver även en ny byggnad för bl a toaletter för idrottsområdet uppföras om ca 36 kvm.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Det finns ett stort antal arbetsplatser i närheten av förskolan. Det är gångavstånd till stora arbetsplatser som Berners, Jamtli, ICA Maxi, sjukhuset och de kontor som nu finns i kasernerna på tidigare I5-området. Jämtkrafts huvudkontor finns också inom gångavstånd. Öster om Trondheimsvägen finns även förutom villaområdet Tallbacken även planer på ett nytt radhusområde. Det är lätt att ta sig till och från förskolan eftersom det finns bra kommunikationer för buss, fotgängare, cyklisterna och bilburna.

Tillgänglighet

Planområdets plana mark är lätt att anpassa till rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Inga avsteg från handikappkraven föreslås därför. Byggnaderna ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och byggnaderna ska utformas så att de kan användas av dessa personer.

Friytor

Lek och utemiljö

Till förskolan finns mark för lek om ca 3000 kvm. Det är idag en gräsplan utan träd och buskar. Det är viktigt att lektytan blir varierande. Vissa delar av marken kan vara solbelysta medan andra har solskydd. Det kan finnas både naturliga lekredskap som stockar och träd men även tillverkade lekredskap som gungor och rutschkanor. Lektytan kan också ha olika karaktär, rymlig men även mindre vrår, rofylld men även lekfull, ordnad men också vildvuxen. Forskning har visat att förskolor med mycket natur har gett barnen bättre motorik och koncentrationsförmåga men även färre sjukdagar.

I museiområdet vill Jamtli ordna en park vilken ska föra våra tankar till 1970-talet. Den parken men även alla de andra utemiljöerna som Jamtli kan erbjuda kan med fördel också användas med av förskolebarnen.

Rekreation

Det är gångavstånd till olika rekreationsområden, som motionsspåren i I5-skogen, Arkivparken och Storsjöns strand.

Idrott

Inom planområdet finns en konstfrusen ishockeyrink och en förrådsbyggnad intill. Isrinken ska sparas tills en ersättningsplan finns för issporterna. Förrådsbyggnaden kommer därefter ev att flyttas till nuvarande plats för isrinken eller ersättas med en ny byggnad för Hofvallens behov.

Gator och Trafik

Gatunät

Öster om området finns Gunder Häggs Väg och Trondheimsvägen, båda kommunala gator. Gunder Häggs Väg är en lokalgata för trafik till Hofvallsområdet och Trondheimsvägen är en huvudgata. Hastigheten på Trondheimsvägen förbi cirkulationsplatsen är begränsad till 50 km/h. Mellan cirkulationsplatsen och korsningen Rådhusgatan/Fältjägargränd är hastighetsbegränsningen 70 km/h. Enligt en översyn av hastighetsbegränsningarna föreslås hastigheten sänkas till 60 km/h längs samma sträcka. Trondheimsvägen har en trafikmängd på ca 5 000 fordon per dygn, av vilken 8 % är tung trafik.

Kollektivtrafik

Strax öster om planområdet, längs Gunder Häggs Väg, finns en busshållplats som angörs av stadsbussarna. Bussen har hög turtäthet med ungefär fem turer per timme under vardagarna i vardera riktning.

Parkering, varumottag, utfarter

Infarten till förskolan sker från parkeringen som ligger parallellt med Gunder Häggs Väg. Infarten korsar en gång- och cykelbana som leder från Lugnvik mot centrum. Endast en in-/utfart till förskolan får därför anordnas för att minska risken för olyckor.

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

Varumottagningen skall ligga skiljt från hämta/lämna zonen. Det är viktigt att separera olika trafikslag av trafiksäkerhetsskäl och undvika backningsrörelser på sikt. När kvarterstyten blir större på grund av att isrinken försvinner förbättras möjligheterna för det.

Hofvallens servicefordon får en egen infart från parkeringen och får inte köra in via hämta/lämna zonen. Hämta/lämna zonen och infarten för servicefordon skall därför avskiljas med pällare eller dyligt för att förhindra det.

Anställda vid förskolan får parkera på parkeringen vid Gunder Häggs Väg till dess att en personalparkering finns anordnad på kvarteretsmark. Inga motorvärmare kommer dock anordnas på grund av att det är allmänna parkeringsplatser.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked skall sökas hos myndigheten för samhällsskydd och beredskap vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad.

Räddningstjänst

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

Brandposter finns vid Z-hallen samt vid restaurang Hof. Räddningstjänsten bedömer att dessa brandposter klarar en utbyggnad av B-planen.

Farligt gods

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

Boverkets allmänna råd om planering med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet (1995:5) tar upp frågan om riktvärden för skyddsavstånd avseende farligt godstransporter. Riktvärden för skyddsavstånd med avseende på vägtransporter av farligt gods bör vara 100 meter eller större vid planering av industriområden och storindustriområden. Byggrätten för förskolan ligger ca 80 meter från Trondheimsvägen. Hofvallsområdet med Berners kan inte i detta sammanhang ses som ett industriområde men det finns en bensinstation mellan Z-hallen och Berners som genererar transporter av farligt gods. Avståndet mellan lekområdet på förskolan och bensinstationen är ca 140 meter.

Med bakgrund av den riskbedömning som gjordes i samband med planeringen av Tallbackens villaområde och hur området ser ut mellan Trondheimsvägen och den planerade förskolan samt få farligt godstransporter (ca 10 transporter/dygn) gör samhällsbyggnad bedömningen att en förskola kan byggas utan några större åtgärder för att minska påverkan från en olycka med farligt gods. Några åtgärder ska dock vidtas för att minimera risknivån för barnen och personalen på förskolan. Takbeläggningen ska utformas av obrännbart material och ventilationssystemet ska utformas så att det kan

stängas av. Friskluftsintag ska också placeras på den sida av förskolan som ligger längst bort från gatan.

Elsäkerhet

Det går en kraftig elledning (24 kV) i jordvallen i västra delen av planområdet. Elledningen är nedgrävd till ett djup av drygt en meter. Elledningen får ett skydd i detaljplanen.

Störningar

Förskolans läge intill Trondheimsvägen för med sig bullernivåer som överstiger gällande riktlinjer. En bullerberäkning är gjord för B-planen som visar en bullernivå på 60 dB(A). Gällande riktlinjer är 55 dB(A). Bullerberäkningen är utförd på ett avstånd om 80 meter från Trondheimsvägen. I bullerberäkningen har vi utgått från en hastighet på 70 km/h. Om hastigheten längs Trondheimsvägen sänks till 60 km/h kommer bullret att minska. Den planerade förskolan ligger nära cirkulationsplatsens läge där hastighetsbegränsningen är lägre, 50 km/h, varför Samhällsbyggnad bedömer att störningen kan bli mindre. För att minska risken för störningar skall förskolebyggnaden orienteras så att lokaler med verksamheter för barn orienteras in mot gården.

Jämställdhet

I direkt anslutning till planområdet finns en separerad gång- och cykelväg som har belysning. Området är också väl försörjt med kollektivtrafik vilket ökar möjligheterna för föräldrar att dela på ansvaret för att hämta och lämna barn på förskolan. Möjligheterna är också stora för barn som tränar på Hofvallen att själva ta sig till området.

Fortsatt utveckling av Jamtli

Jamtli har presenterat en vision för en utveckling av Hofvallsområdet, Z-hallen och curlinghallen. I Jamtlis vision blir A-planen en miljö för idrottshistoriska upplevelser. På B-planen byggs en upplevelsemiljö för det moderna samhället som representeras av en småstadsmiljö från 1970-talet. Visionen innehåller också en miljö där 1900-talets konsumtionssamhälle kan upplevas, detta föreslås i Z-hallen. Curlinghallen föreslås för hantverk och handel. Detaljplanen skapar möjlighet för Jamtli att fullfölja delar av sin vision på B-planen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Hofvallens B-plan är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Spillvattenledningar samt vattenledningar finns i jordvallen i västra delen av planområdet. Det finns också en dagvattenledning som går mitt över B-planen. Nya byggnader skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Samtliga va-ledningar skyddas i detaljplanen.

Värme och kyla

En fjärrvärmeledning finns i jordvallen i västra delen av planområdet. Fjärrvärmeledningen skyddas i detaljplanen. Nya byggnader ska anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Befintliga byggnader runt B-planen är anslutna till fjärrvärmenätet.

El

I planområdets västra del går stora elledningar. Ledningarna ligger under marknivån. Genom planområdet går viktiga huvudkablar för stadens elförsörjning. Elförsörjningen utgörs av högspänningsledningar som tillhör Jämtkraft. Ledningen ligger på 2,5 meters djup. Elledningen skyddas i detaljplanen. Jämtkraft ansvarar för eldistributionen i området.

Avfall

Hushållsavfall hämtas vid förskolan.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är fem år från den dag då den vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I framtagandet av planförslaget har Johan Persson, Miljö & Hälsa, medverkat avseende bullerfrågor. Jamtli har tagit fram bilderna som illustrerar hur 1970-tals miljön kan komma att se ut.

Östersund den 20 april 2011

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Carina Andersson
Planingenjör