



# Detaljplan för Guckuskon 1 och 2 m fl Förskola och bostäder Östersunds kommun

## UNDERSÖKNING - behov av strategisk miljöbedömning

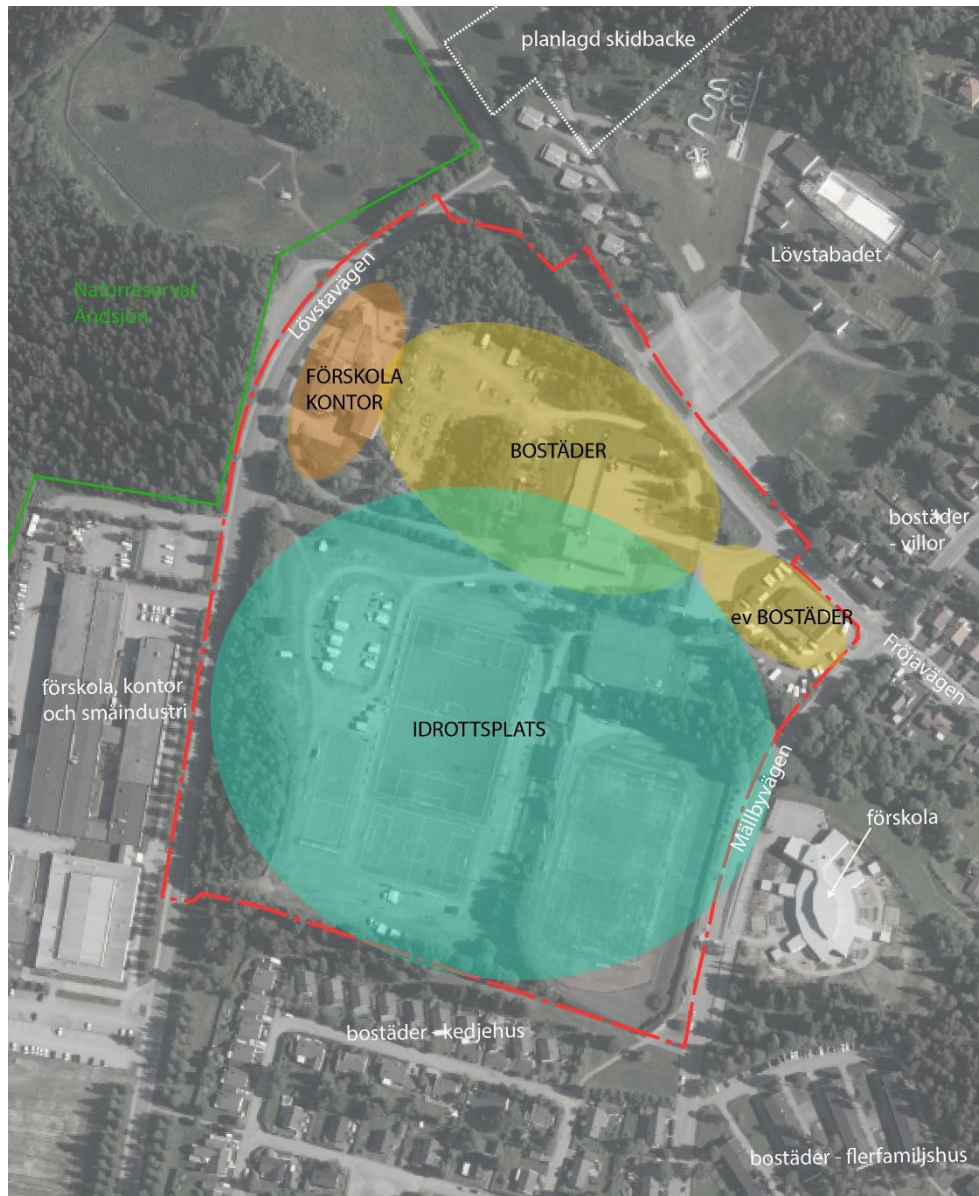
Kommunen har här gjort en undersökning av planen för att se om dess genomförande kan medföra någon betydande miljöpåverkan (enligt miljöbalken 6 kapitlet 2§). Undersökningen har gjorts utifrån de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen (2017:966) med tillhörande bilagor.

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med huvudsakligen flerfamiljshus, mot Fröjavägen. Planen syftar även till att ändra användningen för Guckuskon 1 från kontor, småindustri och hantverk till förskola. Det finns idag en förskola finns i befintliga lokaler, med stöd av tillfälligt bygglov.

I planprocessen ska även möjligheten att skapa en tydlig och funktionell entré för Lövsta idrottsplats utredas. Detaljplanens utformning inom området för själva idrottsplatsen ska också ses över, för exempelvis justering av byggrätt.

Exploateringsgrad och avgränsningen för den yta som föreslås för bostäder kommer att utredas vidare under planarbetet.



## PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är beläget på Frösön, invid korsningen Fröjavägen – Lövstavägen. Området avgränsas av Fröjavägen, Lövstavägen, Mällbyvägen och naturmark söder om idrottsplatsen.

### *Nuvarande markanvändning*

Planområdet har tre olika typer av användning. Den nordvästra delen består av en förskola med tillhörande gård. Verksamheten har tillfälligt bygglov. Den norra delen föreslås för bostäder. Idag finns det verkstadsbyggnader, grusade och asfalterade ytor för upplag, uppställningar och parkeringar samt vegetationsytor i form av gräsytor och trädbevuxen naturmark. I områdets södra del finns Lövsta idrottsplats. Marken består av idrottsplaner, gräsytor och trädbevuxen naturmark, grusade ytor och byggnader för bl a omklädnings- och kassli.

### *Planförhållanden*

Området omfattas av två detaljplaner. Kontorshus vid Lövsta IP (akt 2380-P91/12), laga kraft 16/5 1991 anger småindustri, hantverk och kontor för fastigheterna Guckuskon 1 och 2.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Frösö Köping (STG 790, 792 m.l) anger idrottsändamål för större delen av idrottsplatsen, parkering för en del närmast Lövstavägen. Norra delen av området, längs Fröjavägen, är planlagt som industriändamål och i en mindre del som park eller plantering.

Gällande översiktsplan är Östersund 2040. En ändrad användning i detta område är en del i att förtäta staden och bedöms överensstämma väl med de intentioner som uttrycks i översiktsplanen. Området ligger i anslutning till befintliga kommunikationsstråk och infrastruktur, med god tillgång till både servicefunktioner och naturområden.

### *Riksintressen*

Planområdet är beläget inom riksintresse för kulturmiljövården Storsjöbygden, Z25 samt inom riksintresse för influensområde flyghinder för Åre Östersund flygplats. Värdebärare i riksintresset för kulturmiljövården är det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Riksintresset för influensområde flyghinder omfattar luftrummet ovan 420 meter över havet.

### *Mark- och vattenförhållanden*

En översiktlig geoteknisk undersökning (Sweco Civil AB, 2019) har tagits fram som underlag för detaljplanen, för den del av området som föreslås för bostäder. Undersökningen visar att förekommande bottenmorän i hela området är bärkraftig och lämpar sig väl för flerbostadshus på ca 6 våningar. För att komma ner till bärkraftig morän eller berg erfordras att ca 0,5 – 1 m av den översta jorden schaktas bort. Det bedöms inte föreligga någon risk för ras och skred inom området. Undersökningen visar på normalradonmark i större delen av området och högradonmark i en mindre del.

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och dagvatten.

Området ligger inom den primära zonen för Minnesgårdets vattenskyddsområde.

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms vara måttligt goda. Området bedöms i den geotekniska undersökningen till större delen bestå av ler/silt morän.

### *Natur*

Åt väster, på motsatt sida Lövstavägen, gränsar planområdet till Ändsjöns naturreservat. Området är också ett natura 2000-område enligt art och

habitatdirektivet samt fågeldirektivet. Inom området finns vissa naturvärden i form av äldre träd men i övrigt inga särskilt utpekade naturvärden.

#### *Störningar och risker*

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sigma Civil, 2019) har tagits fram som underlag för detaljplanen för den del av området som föreslås för bostäder. Undersökningen visar att det förekommer föroreningar i jord som överskrider KM för nickel, PAH H, arsenik och kobolt.

Området påverkas av buller från vägtrafik från Lövstavägen, Fröjavägen och Mällbyvägen.

På idrottsplatsen finns strålkastare och högtalare som kan innebära en störning för planerade bostäder, även en utbyggnad av den planlagda skidbacken norr om området kan innebära störningar från t ex strålkastare och snökanoner.

#### *Trafik*

Området angörs via Lövstavägen, Fröjavägen och Mällbyvägen som har en hastighetsgräns på 40 km/h med undantag för en del av Mällbyvägen vid Lövsta förskola där hastighetsgränsen är 30 km/h. På Fröjavägens norra sida finns en gång- och cykelväg som är en del av det kommunala gång- och cykelnätet. Busshållplatser med god turtäthet finns i direkt anslutning till planområdet.

#### *Kulturmiljö och fornlämningar*

Inom området finns inga kända fornlämningar och inga utpekade kulturmiljövärden. Befintliga byggnader vid Lövstabadet, norr om aktuellt planområde, är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla i den inventering som har gjorts under arbetet med Östersunds kommuns kulturmiljöprogram etapp 2.

## DETALJPLANENS PÅVERKAN

#### *Mark- och vattenförhållanden*

Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att andelen hårdgjorda ytor ökar. Den geoteknisk utredningen visar att det finns möjligheter att ta omhand dagvattnet lokalt. Som underlag för framtagande av detaljplanen kommer en dagvattenutredning kommer att tas fram.

#### *Natur*

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka angränsande naturreservat/Natura 2000-område då området avskiljs av Lövstavägen.

#### *Trafik*

Goda möjligheter finns att skapa trafiksäkra infarter till planområdet, antingen genom befintliga infarter eller att nya tillskapas. Angränsande lokalgator har relativt låga trafikflöden och bedöms klara den ökning av trafikrörelser som detaljplanen innebär. Dragning av nya kommunala gator

och anslutning till gång-och cykelnätet kommer att utredas vidare under planarbetet.

#### *Störningar och risker*

Risk för störningar från trafikbuller kommer att studera vidare under planprocessen.

Risk för störningar i form av ljus och ljus från idrottsplatsen och en eventuell framtida utbyggnad av skidbacke norr om planområdet kommer att studeras vidare under planarbetet.

Om fastigheten Fyrkanten 1 inte planläggs för bostäder kommer risk och störningar från den verksamheten att utredas vidare i förhållande till nya bostäder.

Detaljplanen kommer att säkerställa med planbestämmelser att sanering av markföroreningar genomförs innan området bebyggs med bostäder.

Samhällsbyggnad bedömer att inga miljö kvalitetsnormer överskrids till följd av planförslaget. Ett genomförande av detaljplanen innebär att trafikrörelserna till och från området kan förväntas öka. Trafikökningen bedöms dock inte vara så pass omfattande att miljö kvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas. Principerna för dagvattenhanteringen och att tillräckliga ytor avsätts i detaljplanen ska utredas vidare i en dagvattenutredning som ska tas fram. Genom att krav på sanering av markföroreningar kommer att ställas i detaljplanen så bedöms ett genomförande av detaljplanen inte heller medföra miljö kvalitetsnormerna för vatten att överskrids.

#### *Riksintressen*

Samhällsbyggnad bedömer att detaljplanen inte påverkar riksintresset för kulturmiljön. Planområdet ligger inom/i anslutning till tätbebyggt område och saknar värde för riksintresset.

Byggnader eller anläggningar inom planområdet kommer att understiga den höjd som omfattas av riksintresset för influensområde för flyghinder, riksintresset påverkas därmed inte av ett plangenomförande.

#### *Kulturmiljö och fornlämningar*

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka värdena i kulturmiljön invid Lövestadbadet norr om området.

#### *Landskapsbild*

Nya bostäder föreslås på den yta som idag används för bl a verkstad och upplag i områdets norra del. Placering och utformning av tillkommande byggnader kommer att studeras vidare för att ett genomförande av detaljplanen ska innebära en positiv påverkan på landskapsbilden.

## DETALJPLANENS KARAKTÄR

Detaljplanen kommer att reglera markens användning och byggrätternas storlek, placering och höjd med hänsyn till bland annat landskapsbild och

störningar. Dragning av nya kommunala gator kommer fastställas. Delar av området kommer att planläggas som allmän plats natur/park för att säkerställa möjligheter till lek och rekreation. Planbestämmelse kommer att reglera sanering av markföroreningar.

Planen handläggs med standardförfarande.

### **SAMMANVÄGD BEDÖMNING - STÄLLNINGSTAGANDE**

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning behöver därför inte upprättas.

Miljöfrågor som ändå är aktuella kommer att hanteras vidare under det fortsatta planarbetet. I planarbetet ska bland annat frågor om buller, ljusstörningar från idrottsplats och planlagd skidbacke, markföroreningar, dagvattenhantering, trafiksäkerhet och trafikökning samt landskapsbilden hanteras vidare.

Östersund den 21 mars 2019

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Sara Andersson  
Planarkitekt