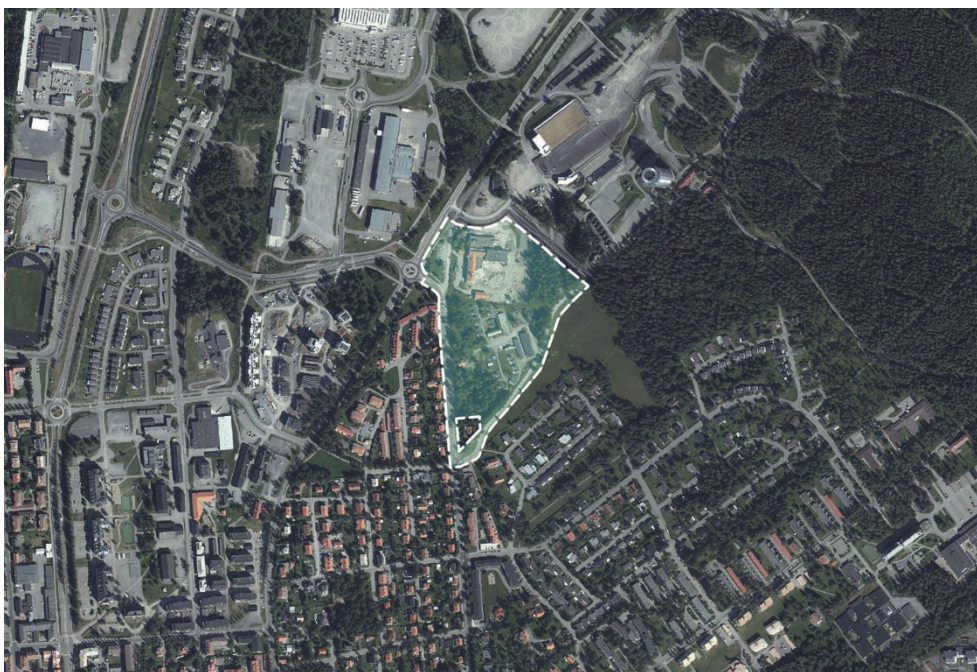


Dnr KS	00338-2019
Dnr MSN	00954-2018
Dnr ByggR:	P 2018-15

Program för Styckmästaren 2 m fl BLOMSTERGÅRDEN Östersunds kommun



PROGRAMBESKRIVNING

GODKÄNNANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 21 september 2020
Godkänd av kommunstyrelsen den 6 oktober 2020 § 278

HANDLINGAR

De handlingar som hör till planprogrammet visar ett övergripande förslag till utveckling av området. Ingående handlingar:

Programbeskrivning (detta dokument)

Illustrationskarta

Samrådsredogörelse

Utredningar:

- Geoteknisk undersökning
- Dagvattenutredning
- Ljusutredningar, 2019 och 2015
- Bullerutredningar, 2017 och 2015

PLANPROCESSEN

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

Programsamråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på förslaget till planprogram.

Godkännande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunstyrelsen godkänner programmet, efter eventuella revideringar och kompletteringar utifrån de inkomna synpunkterna.

Detaljplanesamråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på det förslag till detaljplan som kommunen tagit fram med utgångspunkt i eventuellt program.

Granskning: ett bearbetat planförslag 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.

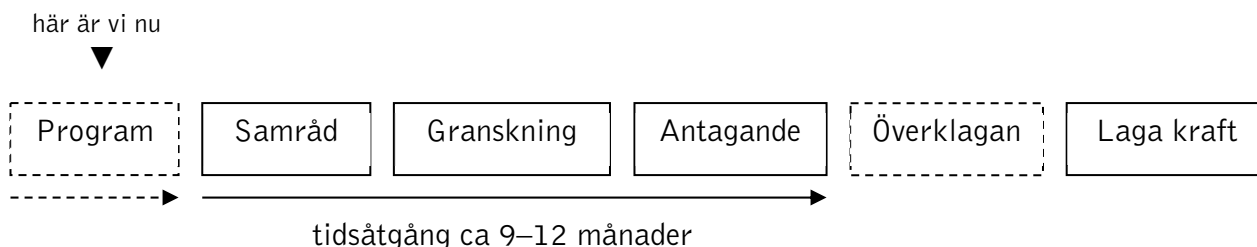


*Illustration på försättsblad: Samhällsbyggnad, Östersunds kommun.
Om inget annat framgår så är kartor, diagram och illustrationer i
beskrivningen framtagna av Arkitema Architects.*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Bakgrund	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer och program.....	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	7
Behov av strategisk miljöbedömning	7
Kommunala beslut i övrigt	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR	9
Nuvarande markanvändning, bebyggelse och omgivningar.....	9
Naturmiljö	10
Kulturmiljö.....	11
Störningar och risker	11
PLANFÖRSLAGET	13
Vision för stadsdelen.....	13
Gatustruktur och stadsmiljö	14
Grönstruktur	21
Offentlig och kommersiell service	22
Bebyggelse	24
Hållbarhet.....	37
Hälsa och Säkerhet.....	39
Teknisk försörjning.....	43
GENOMFÖRANDE	44
Tidplan	44
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	45
Huvudmannaskap	46
Avtal.....	46
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	46
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	47

BESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med programmet är att beskriva och pröva förutsättningarna för utveckling av en ny hållbar stadsdel i anslutning till befintliga bostadsområden och skidstadion. Området är tänkt att rymma bostäder, kommersiella lokaler, F9-skola och förskola. Förslaget innebär en relativt hög exploatering, vilket är i linje med tidigare ställningstaganden i översiktsplanen Östersund 2040. Detta med tanke på att det handlar om förtätning på redan ianspråktagen mark inom den befintliga staden och i ett gynnsamt läge avseende tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, service och rekreation.

Programmet redovisar ett tidigt ställningstagande kring utvecklingen av området. Kommande detaljplan ska utgå från programmet och det redovisar därför övergripande planeringsförutsättningar och anger principer för detaljplaneringen av området avseende användning, grönstruktur, gatuhierarki och bebyggelseetypologi.

Enligt planbeskedet är de frågor som särskilt ska utredas under planarbetet hushöjder, störningar, parkering, skidstadions behov, kommunal service, samt frågan om huruvida tät stadsliknande bebyggelse är lämplig på platsen. Programmet svarar övergripande på dessa frågor och pekar ut riktningen för vidare utredning där det behövs.

Bakgrund

Programmet har tagits fram i samarbete mellan berörda förvaltningar inom Östersunds kommun och bostadsbolagen Rikshem och Östersundshem. De två bostadsbolagens medverkan hänger samman med att Östersundshem tidigare ägde en del av marken i området och tillsammans med Rikshem hade bolaget därför tagit fram skisser på ny bostadsbebyggelse. Planbesked beviljades av kommunfullmäktige under våren 2018 och under hösten samma år hölls en serie workshops där en gemensam vision för området mejslades fram. Deltog gjorde tjänstemän från kommunen, politiska representanter från kommunstyrelsens utvecklingsutskott och miljö- och samhällsnämnden, samt representanter från de två bostadsbolagen. Under 2019 köpte sedan kommunen fastigheten Styckmästaren 2 från Östersundshem och kommunen äger därmed all mark i området idag.

Program till detaljplan används oftast när ett förslag till detaljplan saknar stöd i aktuell översiktsplan eller vid komplicerade planer som berör många intressenter och som innehåller starka motstående intressen. I fallet Blomstergården finns starkt stöd i översiktsplanen, men programmet behövs ändå för att reda ut de komplexa förutsättningarna med flera potentiellt motstående intressen. Programmet kommer fungera vägledande under den fortsatta planprocessen. Det innebär att strukturen kan komma att förändras i ett senare skede, men förhoppningen är att den ska visa sig robust.

Programförslaget var utskickat på samråd under tiden den 1 juli–14 augusti 2020, i enlighet med kommunstyrelsens beslut den 9 juni 2020 § 176. De inkomna synpunkterna kommer att vara en del av underlaget i arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan. Hur synpunkterna ska hanteras i detaljplanearbetet beskrivs i samrådsredogörelsen.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Utredningsområdet är cirka 7,6 hektar stort och ligger mellan Litsvägen, Genvägen och ÖSK-vägen, strax söder om skidstadion. Området begränsas i norr av plangränsen för detaljplan 561 – Ny entré till skidstadion. I väster har vägområdet för Genvägen från två detaljplaner från 60-talet inkluderats (Dp 172 och 182). I öster begränsas området av gång- och cykelvägen öster om ÖSK-vägen. Fastigheten Styckmästaren 3 – en privatägd småhustomt i områdets södra del – ingår inte i utredningsområdet, då avsikten är att kommande detaljplan ska behålla nu gällande planbestämmelser där. Samtliga fastigheter som ingår i utredningsområdet ägs av kommunen.



Översikt över planområdet och de närmaste omgivningarna
Illustration: Samhällsbyggnad, Östersunds kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan och fördjupande översiktsplaner

Förslaget ligger i linje med mål och strategier i översiktsplanen Östersund 2040. Ett flertal ställningstaganden i översiktsplanen är särskilt relevanta i förhållande till planeringen av Blomstergården:

- Inriktningen är en sammanhållen stad där utbyggnaden ska kopplas till redan utbyggd infrastruktur, i attraktiva lägen som är tillgängliga med gena gång- och cykelvägar samt god kollektivtrafik.
- Inriktningen är också att bostadsbyggandet ska tillfredsställa olika önskemål om bostadstyp och bostadsläge. I respektive stadsdel/tätort ska befintlig bebyggelse kompletteras med det som inte finns för att skapa en blandad stad i enlighet med strategierna *Blanda staden* och *Erbjud en mångfald av boendetyper*.
- Vid utbyggnad och förtätning av centrala Östersund, i stadsdelscentrum och längs kollektivtrafikens huvudstråk ska bebyggelsen ge möjlighet till blandade funktioner. Det vill säga att bostäder, service och verksamhet blandas i till exempel samma kvarter. Bebyggelsen ska sträva efter att också vara tillräckligt tät för att ge ett bra underlag för handel, service och kollektivtrafik.
- Bebyggelse ska bidra till en god bebyggd miljö där god arkitektur och harmoni med omgivningen är centrala delar.
- Kommunen ska verka för att öka den fysiska tillgängligheten för alla boende i alla bostäder i kommunen. Vid ny- och ombyggnad ska bostäder utformas med god tillgänglighet och så att trygghet skapas och gemenskap främjas.
- Planeringen av bostädernas närmiljö ska utgå från ett barn- och ungdomsperspektiv för att erbjuda dem en mer stimulerande och tillgänglig utemiljö sommar såväl som vinter.
- Kommunen strävar efter en förskole- och skolverksamhet som är nära bostaden och ligger med god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar.
- Alla nya eller reviderade detaljplaner ska säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor (naturliga eller skapade) för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Det gäller både kvartersmark och allmän plats.
- Möjligheten att till fots, på cykel eller på skidor kunna färdas från boendet till stora skogs- och strövområden samt på Storsjöns is ska utmärka Östersund som en friluftstad. Här ska finnas utvecklade och skötta spår liksom naturskogsartad ”vildmark”.

Tillväxtplan 2014–2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund.

Förslaget bidrar till att uppfylla målen, framförallt genom att ge ett anseende till tillskott av bostäder till den befintliga staden. Många fler människor får möjlighet att bo i ett attraktivt läge i nära anslutning till skidstadion och till stadens hela utbud av service och handel. Förslaget bidrar därmed till att öka underlaget för centrumhandeln i stort och ger bättre underlag än idag för service och handel i närområdet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplaner

Det föreslagna planområdet omfattas idag av tre detaljplaner. I gällande detaljplan för den norra delen (Dp 150, laga kraft 1964) är området planlagt för industriändamål. I gällande detaljplan för den södra delen (Dp 172, laga kraft 1968) är området planlagt för handelsträdgård. Resterande mindre områden har i gällande detaljplan (Dp 343, laga kraft 1994) avsatts som park- och skogsområden – i några fall i form av kvartersmark som ej får bebyggas (så kallad prickmark).

Behov av strategisk miljöbedömning

En undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts efter samrådet. Den samlade bedömningen är att ett genomförande av en detaljplan med utgångspunkt i programmet kan antas innebära betydande miljöpåverkan och av den anledningen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med detaljplaneringen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktiges långsiktiga mål

Kommunfullmäktige har beslutat om fyra långsiktiga mål, vilka i sin tur delas upp i mindre mål för respektive fokusområde. Målen är:

- I det demokratiskt hållbara Östersund litar medborgarna på det demokratiska systemet. Medborgarna är engagerade, deltar i samhällsutvecklingen och upplever att de har inflytande.
- Det socialt hållbara Östersund är öppet, välkomnande och tillgängligt. Medborgarna har förutsättningar för ett hälsosamt och tryggt liv på jämställda och jämlika villkor.
- I det ekologiskt hållbara Östersund är livsmiljön hållbar, trygg och säker och främjar biologisk mångfald. Östersund är fossilbränslefritt och energieffektivt 2030.

- I det ekonomiskt hållbara Östersund använder vi invånarnas gemensamma resurser på ett ansvarsfullt sätt. Kommunen, tillsammans med näringsliv och omgivande samhälle, skapar förutsättningar för hållbar utveckling. Östersunds kommun är en attraktiv arbetsgivare.

Planeringen av stadsdelen Blomstergården kan bidra till uppfyllelse av flera av målen, framförallt genom att skapa förutsättningar för en trygg och socialt inkluderande stadsdel, bidra till minskat bilberoende, främja en hälsosam livsstil genom utformningen av de offentliga rummen och närheten till en idrottsanläggning i världsklass m.m.

Markanvisning

Kommunfullmäktige antog i juni 2015 riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna är vägledande och anger i stora drag hur det är tänkt att markanvisningar i kommunen ska gå till. Det är i dagsläget inte bestämt hur eller när marken inom Blomstergården ska anvisas till byggherrar, men troligtvis kan det ske tidigast efter detaljplanesamråd.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också. Enligt parkeringspolicyn räknas antalet parkeringsplatser fram utifrån bruttoarean (BTA) för användningen. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovsprövning och planläggning.

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

Riksintressen enligt 3 kap MB

Riksintressen för kulturmiljövård

Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden).

Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdet berörs delvis av riksintresset. Samhällsbyggnads bedömning är att planläggning i enlighet med programmet inte kommer att leda till skada på riksintresset eftersom planområdet ingår i ett redan exploaterat område i Östersund stad.

Riksintressen för anläggningar

Riksintresse för vägar

I kommunen är *E 14*, *E 45*, *riksväg 87* av riksintresse. Även några vägar inom centrala Östersund och Frösön (delar av Litsvägen, Stuguvägen, Rådhusgatan, Färjemansleden och Vallaleden) är av riksintresse för att de utgör anslutningsväg till Åre-Östersund Airport som är en flygplats av riksintresse. Samhällsbyggnads tidiga bedömning är att planläggning av området i enlighet med programmet inte kommer att leda till skada på riksintresset eftersom Litsvägen bedöms klara ökad trafik. Under arbetet med programmet har dock ingen utförlig trafikanalys gjorts, utan bara en inledande bedömning. För att säkerställa att den eventuella ökningen av trafikmängden på Litsvägen ligger inom ramarna för vad vägen tål, så att riksintresset inte skadas, bör en utförlig trafikanalys göras under det fortsatta planarbetet.

Riksintresse för totalförsvaret

Programområdet ligger inom påverkansområde för väderradar Östersund, TM0098. Eventuella höga objekt – det vill säga objekt högre än 45 m inom tätort – ska remitteras till Forsvarsmakten.

Riksintressen enligt 4 kap MB

Programområdet berörs inte av några riksintressen enligt 4 kapitlet i miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster. Under arbetet med att ta fram detaljplaneförslaget kommer kommunen göra mer ingående bedömningar av påverkan på miljökvalitetsnormerna. En första bedömning är dock att miljökvalitetsnormerna inte kommer att påverkas negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Nuvarande markanvändning, bebyggelse och omgivningar

Området består huvudsakligen av industrimark. De industribyggnader som tidigare stod här har rivits. Norra delen har tidigare rymt ett slakteri, medan den södra delen har fungerat som kommunens plantskola. I den södra delen av området finns idag ett flertal bostäder i form av gruppbyggda småhus med tillfälliga bygglov (de så kallade Attefallarna). Inom området finns även två kulturhistoriskt värdefulla byggnader som uppfördes kring sekelskiftet 1900 – se vidare under *Kulturmiljö* längre fram.

Områdena runt Blomstergården består av bebyggelse med en stor variation av hushöjder, bebyggelsestruktur och användningar. Där finns bland annat äldre en- och tvåvånings friliggande småhus och radhus längs Genvägen,

stora enplansvillor i Eriksberg, nybyggda punkthus om åtta våningar på Tallåsen, storskalig industri- och handelsbebyggelse, samt skidstadion. På andra sidan rondellen där Genvägen möter Litsvägen har en ny detaljplan antagits under 2019 som medger byggande av flerbostadshus i fyra till fem våningar. Jämtkrafts ackumulatortank med restaurang Arctura på toppen är ett landmärke för området och är 65 meter hög.

I norr gränsar planområdet till skidstadion, vilken är av stor betydelse för kommunen. En utgångspunkt för planläggningen är att skidstadions verksamhet ska kunna fortgå och utvecklas, utan att hindras av den nya stadsdelen. Kultur och fritid ser inte att det kommer uppstå ett behov av att ta ytterligare mark i anspråk söderut, utan det som planen behöver anpassa sig till är i första hand de störningar i form av ljus och ljud som stadion ger upphov till – se vidare under *Störningar och risker* längre fram. I viss mån behöver planen också ta hänsyn till de speciella trafikförutsättningar som kommer av att den nya entrén till skidstadion kan behöva stängas av för biltrafik vid större evenemang.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Området består till stor del av hårdgjorda ytor i anslutning till industribyggnaderna med grönytor utspridda däremellan. En del av grönyterna har låga kvalitet, framförallt i den södra delen av området. I några fall är de avstängslade. Grönyterna utgörs huvudsakligen av blandskog dominerad av relativt högvuxna barrträd. I den sydöstra delen av området, närmast ÖSK-vägen, är skogen mer av slykaraktär. Inom området finns ett antal äldre, grövre tallar som kan bidra med karaktär till stadsdelen. Flertalet av dessa ligger intill de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna, respektive där skolgården planeras och utgångspunkten är att dessa så långt möjligt ska sparas. Det finns även hålträd och äldre, höga aspar i området. En naturvärdesinventering behövs i kommande detaljplanearbete.

Området är kuperat och höjdskillnaden mellan högsta punkten i öster och lägsta punkten i väster är ca 20 meter.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har visat att marken är lämplig att bebygga. Risken för ras och skred är begränsad. Marken klassas som normalradonmark och är tjällyftande. Grundläggningen behöver därför utföras radonskyddat och frostskyddat. Grundläggning av lätta byggnader (ej höghus) kan ske på bärkraftig morän med medelhög till hög relativ fasthet. Där grundläggning av byggnad sker närmare bergets överyta än 0,5 meter ska urgrävning till berg utföras och bergytan ska isoleras mot svällning, eftersom underliggande berg bedöms vara lerskiffer som är svällningsbenägen vid vittring.

Ett förtydligande av skrivningen ”*ej höghus*” i den geotekniska rapporten har begärts in efter att den skrevs. Rapportförfattarnas bedömning är att

bebyggelse i upp till åtta våningar är möjlig i området. Kompletterande undersökningar behöver dock göras i projekteringsskedet. När byggnaders placeringar och grundläggningsdjup är kända ska undersökningar i syfte att ta fram dimensionerande parametrar för jorden genomföras på stället för planerade byggnader.

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration bedöms vara begränsat.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Inom fastigheten Karlslund 1:32 finns två byggnader som bedömts som kulturhistoriskt särskilt värdefulla, klass B. Det innebär bland annat att förvanskningförbudet enligt PBL 8 kap 13 § bedöms vara tillämpligt och att en ny detaljplan för området bör överväga att införa särskilda varsamhetsbestämmelser. De aktuella byggnaderna är en sekelskiftesvilla med tillhörande ekonomibyggnad som nås via en uppfartsväg från Genvägen. Byggnaderna står idag tomma.

Kulturmiljöinventeringen 2013 beskriver värdet för villan som *"Bostadshus med trolig historisk koppling till handelsträdgårdsområdet. Välbevarad byggnad med tidstypiskt uttryck: röd-vit färgsättning, locklistpanel, korspostfönster, förstukvist osv. Byggnaden är också en del av en sammanhållen gårdsmiljö, tillsammans med ekonomibyggnaden.*

Värdebärande element/Beakta särskilt: Sockel, Färgsättning, Fasadmaterial, Fönster, Förstukvist."

Ekonomibyggnadens värde beskrivs i samma inventering som *"Kompletterande uthus till huvudbyggnaden som förstärker den kulturhistoriska miljön och håller samman gårdsbilden. Byggnaden är betydelsefull för att förstå platsens historiska levnadsvillkor. Byggnadens uttryck är välbevarat och tidstypiskt för sekelskiftets ekonomibyggnader, med spetsade omfattningar omkring fönstren.*

Värdebärande element/Beakta särskilt: Färgsättning, Fönster, Fönsteromfattningar och Originaldörrar."

Fornlämningar

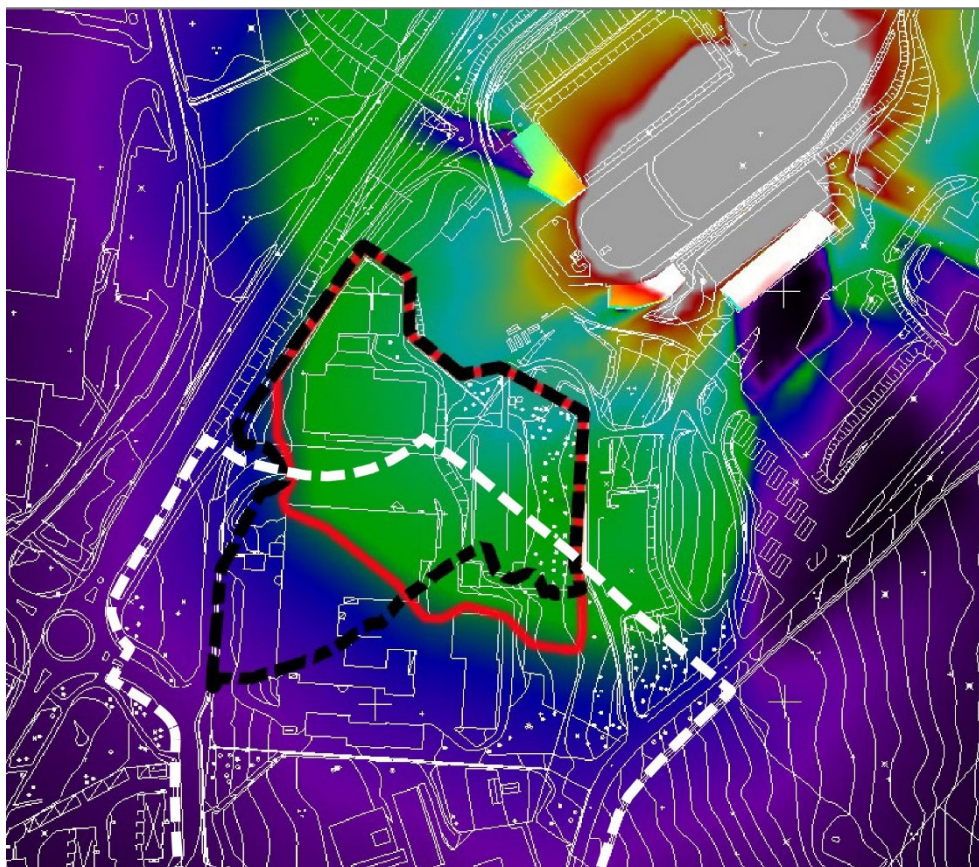
Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Störningar och risker

Ljus och buller från skidstadion

Området är stört av ljus och ljud från skidstadion. Flera utredningar som undersökt hur störningarna påverkar eventuella bostäder har tagits fram de senaste åren. Det är i första hand områdets norra del som berörs, men

bländning från de starka strålkastarna kan vara ett problem även längre bort under vissa förutsättningar. Mer information om hur området påverkas och vilka åtgärder som kan och bör vidtas finns under *Hälsa och säkerhet* längre fram i detta dokument. Figuren nedan visar det område som är olämpligt för permanentboende, om inga åtgärder vidtas.



Figur från ljus- och bullerutredning 2015 (vilken hade andra planområdesgränser)
Illustration: WSP och Samhällsbyggnad, Östersunds kommun

Svart streckad linje = bullerstört område (buller från skidstadion)

Röd heldragen linje = ljusstört område

Vit streckad linje = planområdesgräns för aktuellt planprogram

Markföroreningar

Det finns markföroreningar inom området. Mindre markföroreningar har påträffats under arbetena med rivning av fryshuset och slakteriet. Den gamla plantskolan finns upptagen i MIFO-registret (Metodik för Inventering av Förorenade Områden), vilket betyder att föroreningar kan misstänkas. De verksamheter som bedrivits har inte varit av högriskkaraktär, så sannolikt finns inte föroreningar av sådan art eller i sådan omfattning att bebyggandet avsevärt kommer att försvåras. Under detaljplanearbetet behöver dock en markmiljöundersökning göras och det kan behövas saneringsåtgärder för att klara känslig markanvändning, vilket bostäder klassas som.

PLANFÖRSLAGET

Vision för stadsdelen



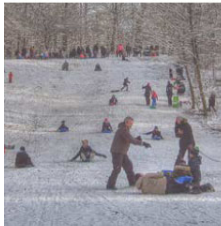
Skidstadion



Rannäsens naturreservat



Balkonger och terasser med solläge



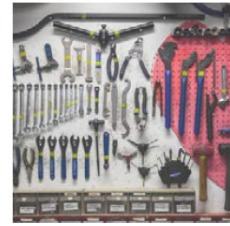
Plats för vinterlek



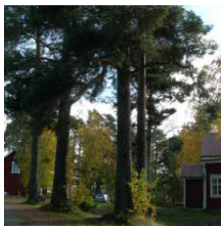
Grönsaksodlingar på gårdarna



Arctura



Cykelverkstad med gemensamma verktyg



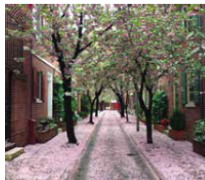
Ski in - ski out, spänn på skidorna utanför dörren



Gemensamma vinteraktiviteter



Aktiv lokalmiljö där man träffar grannen



Blomstergården har potential att bli ett starkt tillskott till Östersunds stad och till kommunens arbete för hållbar stadsplanering. Området planeras därför som en blandad stadsdel med tydliga offentliga rum, varierad bebyggelse, utrymme för kommunal och kommersiell service och med en tydlig hållbarhetsprofil. För att bidra till kommunens mål om ett fossilbränslefritt Östersund 2030 planeras området på ett sätt som syftar till att minska bilberoendet och öka användningen av andra transportmedel. Meningen är att den nya stadsdelen som helhet ska vara ett steg i riktningen mot ett mer hållbart Östersund. Läget i direkt anslutning till skidstadion och större grönområden ger också fler Östersundsbor möjlighet att bo inne i staden, men samtidigt nära naturen och nära de idrotts- och rekreationsmöjligheter som närområdet erbjuder. Några av de viktigaste utgångspunkterna har därför varit:

- Ett blandat område, med plats för alla i de offentliga rummen och en bebyggelsestruktur som medger variation av lägenhetsstorlekar, upplåtelseformer och byggnadernas uttryck.

- Riva den barriär som industriområdet har varit, knyta an på ett bra sätt till befintlig stad och förstärka kopplingar till naturområdet.
- Bygga robusta och trygga miljöer, som är vackra och fungerar över lång tid, såväl sommar som vinter.
- Främja ett aktivt liv, där bilen spelar en underordnad roll och folkhälsoperspektivet är i fokus, stärka samband till stadion och naturen, ge plats för spontanidrott och lek i området.
- Vara smarta och ansvarsfulla med den mark som tas i anspråk, samutnyttja ytor och ge ett tillräckligt underlag för en levande stadsdel.
- Ta vara på de befintliga karaktärsskapande element som går att bevara.
- Främja ett hållbart liv, inte bara miljömässigt utan även socialt och ekonomiskt. Ge utrymme för delningsekonomi och återvinning, gemensamma tvättstugor, festlokaler och odlingsmöjligheter.
- Ta hand om vatten och snö på bästa sätt och ge förutsättningar för effektiva ekosystemtjänster med gröna gårdar i rimliga storlekar.
- Ge Östersund ytterligare något att vara stolta över, som kommer att synas på sportsändningar världen över.

Gatustruktur och stadsmiljö

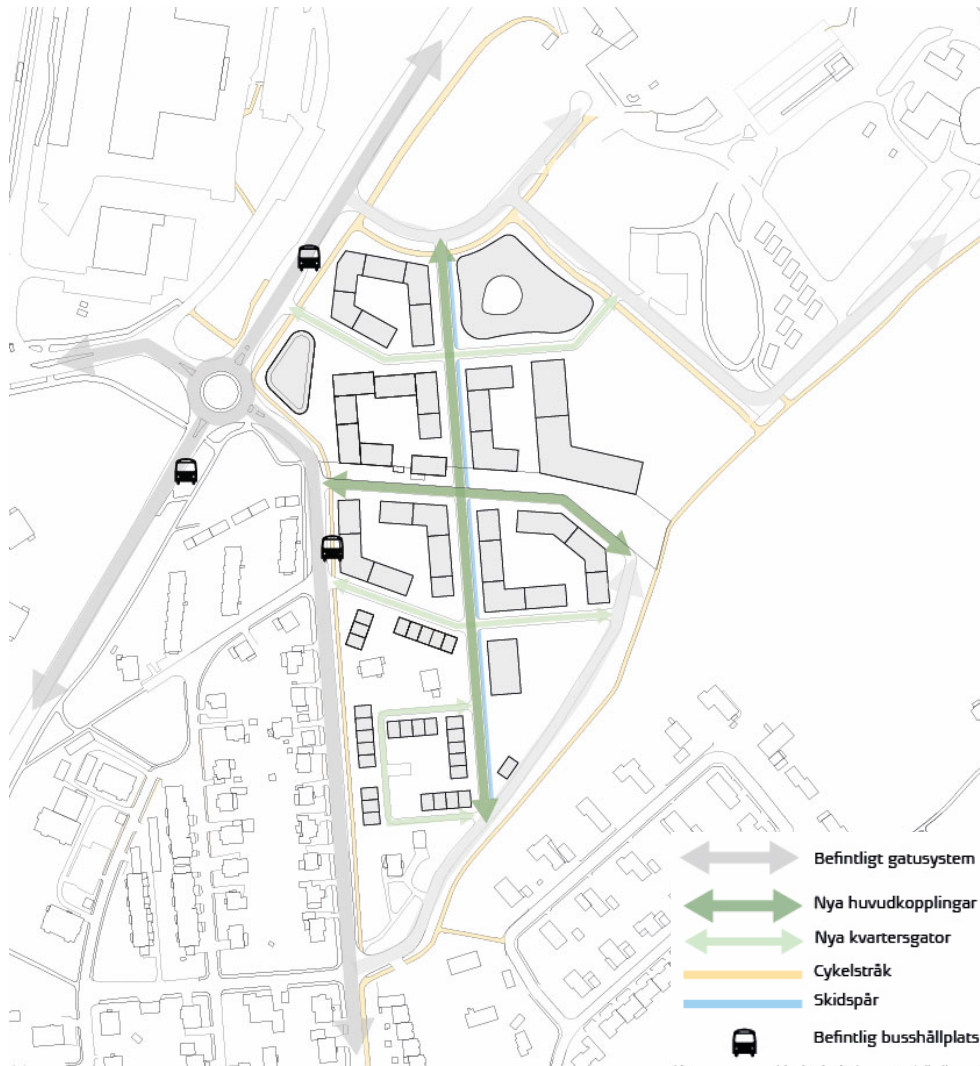
Gatunät

Grundprinciper

Gatustrukturen tar sin utgångspunkt i platsens topografi och knyter an till centrala Östersunds grundläggande struktur med huvdgator i nord-sydlig riktning och tvärgator/gränder i öst-västlig riktning. De nya gatorna kopplar till befintliga på ett logiskt sätt och ger en tydlig och överblickbar struktur med god orienterbarhet.

Gatubredderna varierar från 13,5 meter till 23,5 meter. En huvudgata utgör områdets centrala axel och görs bredare än de flesta tvärgatorna – 18 meter. Den mittersta tvärgatan görs också bredare och gatans norra sida är tänkt att fungera som ett kombinerat torg- och parkstråk – ett *aktivitetsstråk*. Tillsammans utgör de stadsdelens viktigaste offentliga rum.

Under detaljplanearbetet ska en utförligare trafikanalys göras.



Gatustruktur

Offentliga rum

Huvudgatan

Huvudgatan utformas med trädallé och P-fickor för besöksparkering och på ena sidan görs gångbanan extra bred för att vintertid få plats med skidspår/sparkspår. Tanken är att en avgränsad del av gångbanan inte grusas vintertid utan istället kan snöbeläggas, så att en slinga kan skapas från skidstadion längs huvudgatan söderut och tillbaka upp mot stadion längs ÖSK-vägen. På det sättet blir det möjligt att ordna boenden med ski-in/ski-out-läge i stora delar av stadsdelen.

Aktivitetsstråket

Stråket kopplar ihop Genvägen med övre delen av ÖSK-vägen. Det är tänkt att bilda en inbjudande/välkomnande länk för gång- och cykeltrafikanter upp mot naturområdena nordost om Blomstergården och samtidigt ge utrymme för vistelse, lek och rekreation. Längs norra sidan av gatan planeras ett multifunktionellt torg- och parkstråk med en vindlande slinga

för gång- och cykeltrafik. Längs med slingan bildas mindre rum för lek, träning, uteservering, parkour, umgänge, vila etc.



Aktivitetsstråket, översiktlig utformning

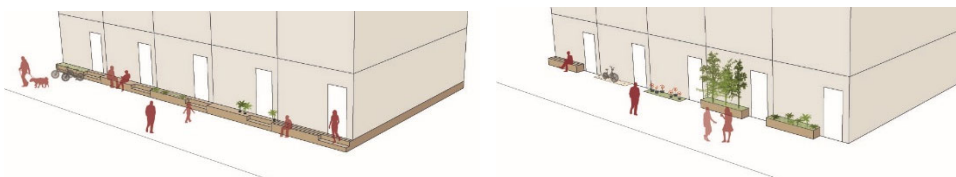


Exempel på utformning

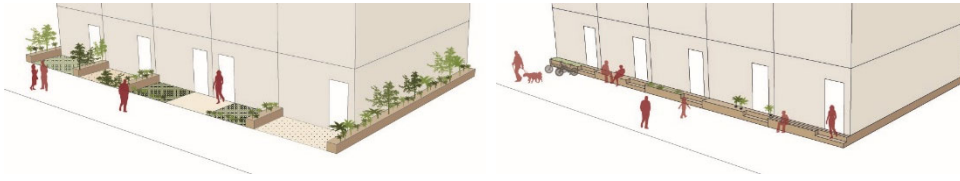
Den öst-västliga sträckningen och placeringen på norra sidan av gatan gör att stråket är solbelyst så gott som hela dagen under sommarmånaderna. Sett nerifrån Genvägen blir skolan synlig i fonden av stråket och halvvägs upp tittar det gamla pumphuset i tegel fram. Stråket öppnar upp sig och blir bredare mot naturområdet och ger där plats för mer utrymmeskrävande inslag som klätterställningar och annan lekutrustning. Med en omsorgsfull gestaltning kan stråket bidra till att ge stadsdelen en egen karaktär och utgöra en del av stadens vardagsrum för såväl besökare som boende i området.

Kantzoner

För att skapa en varierad gatumiljö föreslås en zon i kanten mellan det offentliga gaturummet och den privata bostaden. En föränderlig zon som speglar de boendes olika personligheter och smak. Resultatet är en levande och upplevelserik bottenvåning även där det inte finns butiker eller andra lokaler. Omsorgsfullt gestaltad förgårdsmark och tydligt markerade entréer bildar tillsammans ett fundament för stadsmiljön i det nya området.



Principer för hur kantzoner kan varieras och nyttjas på olika sätt



Principer för hur kantzoner kan varieras och nyttjas på olika sätt

Kantzonen blir omväxlande och intressant om avståndet mellan byggnadens fasad och fastighetsgränsen varierar längs med stråket. Olika bredd på zonen och olika varianter av upphöjning eller nedsänkning påverkar graden av offentlighet/privathet. Olika typer av planteringar kan både skapa kvalitet i stadsrummet och avskildhet för de boende. Träd kan avskärma och ändå bevara en visuell kontakt genom grenar och lövverk.



Exempel på kantzoner vid bostadsbebyggelse i Amsterdam

Kantzoner föreslås utgöra kvartersmark. Zonerna ges olika bredd, dock minst 0,7 meter för att ge utrymme för dagvattenhantering inom kvartersmark.

Förändringar av befintliga gator/vägar

Förslaget innebär att en del av ÖSK-vägens övre sträckning stängs för att ge skolgården en direkt anslutning till grönområdena österut. Trafik till Arctura

och ÖSK-stugan kan istället använda den nya infarten till skidstadion eller någon av gatorna genom den nya stadsdelen. Evenemangstrafik och räddningstjänst kan vid behov använda gatan söder om parkeringshuset istället för ÖSK-vägen vid de tillfällen då den nya infarten till skidstadion är stängd på grund av evenemang.

Eventuellt kan det också bli aktuellt att stänga den del av ÖSK-vägen som ligger mellan förskolan och ängen och på så sätt få en större förskolegård. Då kan även förskolebarnen ta sig ut i grönområdena utan att passera en bilväg. Förskolebarnen förutsätts dock ha ledsagning utanför gården, så det är mindre viktigt med bilfritt här än vid skolan.

Gång- och cykeltrafik

Stadsdelen planeras som helhet med generösa trottoarer separerade från körbanorna med kantsten. Där aktivitetsstråket korsar huvudgatans körbana görs det med upphöjd passage där gångtrafikanter ges företräde. Cykeltrafik separeras generellt inte från biltrafiken, utan avsikten är att hastigheten i stadsdelen ska begränsas till 30 km/h. Det faktum att boendeparkering huvudsakligen ordnas i parkeringshus bidrar också till att minska mängden bilar på de flesta gator i stadsdelen.

Längs Genvägen har gång- och cykelbanan nyligen breddats, som en del av utbyggnaden av cykelvägnätet. Den nya gång- och cykelbanan kan i huvudsak behållas i nuvarande form. Vid två platser kommer dock anpassning till de nya gatorna behöva göras – dels där befintlig uppfart till den röda villan breddas och asfaltsbeläggs och dels där tvärgatan med aktivitetsstråket ansluter till Genvägen. Öster om den breddade gång- och cykelbanan skapas förgårdsmark på minst 4,5 meter. Inga nya entréer planeras alltså direkt mot gång- och cykelvägen.

Kollektivtrafik

Hållplatser för kollektivtrafik är i första hand tänkta att vara kvar i befintliga lägen längs områdets utkanter. I samband med byggandet av ny entré till skidstadion har också en ny hållplats planerats in norr om inritat parkeringshus. Tillsammans täcker dessa hållplatser in området på ett bra sätt och inga bostäder får längre avstånd till hållplats än de 300 meter som miljö- och samhällsnämnden antagit som mål för god tillgänglighet till kollektivtrafik i tätort. Det bedöms därför i nuläget inte finnas behov av att dra in busslinjer i den nya stadsdelen. Det finns dock inget i själva strukturen som hindrar detta, om det skulle visa sig fördelaktigt. Nya behov som kan tänkas uppstå vid ett eventuellt framtida skifte mot en flexiblare kollektivtrafik med mindre självkörande fordon, kan också tillgodoses inom strukturen, till exempel genom att vissa parkeringsfickor planerade för besöksparkering vigs åt detta.

Parkering, varumottag, utfarter

Boendeparkering

Parkeringshus

För att lösa parkering för de boende i området föreslås ett gemensamt parkeringshus längst i norr. Detta är en viktig förutsättning av flera skäl. Dels vore det mycket svårt att åstadkomma en så pass hög exploatering av marken och samtidigt lösa boendeparkering, friytor med gröna kvaliteter och en effektiv dagvattenhantering, utan en gemensam parkeringslösning. Dels utgör parkeringshusets volym i det valda läget en barriär mot de ljusstörningar som annars skulle vara problematiska i området. Dessutom kan de längre avstånden till parkering som flertalet boende får minska slentriananvändandet av egen bil. Lösningen är också mer flexibel och reversibel i jämförelse med nedgrävda garage under bostadsgårdarna.

Markparkeringar är inte ett alternativ med den höga exploateringen och nedgrävda garage under gårdarna är inte önskvärt, varken ur ett ekonomiskt, ekologiskt eller socialt hållbarhetsperspektiv. Underbyggda gårdar är dyrt att bygga, försvårar dagvattenhanteringen och kan ge torftiga gårdsmiljöer.

Att ordna boendeparkeringen i en gemensam anläggning ger i genomsnitt längre gångavstånd till bilen. Detta är i linje med resonemanget i kommunens parkeringspolicy, om att öka kollektivtrafikens konkurrenskraft genom att planera så att bilen inte blir så lättillgänglig att man av det skälet väljer bilen före andra transportmedel.

En ytterligare fördel med att hantera parkeringen med hjälp av parkeringshus är att det blir enklare att förändra antalet parkeringsplatser i takt med ändrade behov. Ett underjordiskt garage kan inte användas till särskilt mycket annat än möjligen förråd den dag då parkeringsplatserna inte längre behövs. Det går heller inte att riva utan att också riva husen ovanpå. Ett parkeringshus kan däremot enklare konverteras till annan användning, eftersom det har bättre dagsljusförutsättningar och det kan redan från början kombineras med andra publika funktioner. Möjligheten till framtida konvertering bör dock beaktas redan i projekteringsskedet om det ska vara rimligt och det kan då riskera att fördyra bygget. Alternativt så kan parkeringshuset helt eller delvis demonteras i framtiden, så att marken blir tillgänglig för annan användning – dock fortfarande med de begränsningar som ljusförutsättningarna på just den platsen medför.

Parkeringshuset som ritats in i förslaget är i sju våningar. Höjden är bland annat en följd av byggnadens funktion som barriär mot skidstadions belysning. Utbredningen motsvarar ett helt kvarter, där de södra och västra delarna är tänkta att även kunna rymma studentlägenheter eller andra små, enkelsidiga lägenheter. Utformningen behöver inte nödvändigtvis likna skissens, där hela kvarteret integrerats i en struktur, utan kan lika gärna delas upp i mindre delar där bara den norra delen används för parkering.

Den totala kapaciteten för inritad byggnad blir ca 450 parkeringsplatser om alla våningar nyttjas, vilket är mer än vad som behövs för de boende i

området. Platser kan därmed ordnas även för anställda vid skola och förskola. Det är också tänkbart att ytterligare användningar kan planeras in eller att även skidstadions behov av parkeringsplatser till viss del kan tillgodoses i parkeringshuset, så att marken uppe vid stadion på sikt kan nyttjas till annat än parkering.

Markparkeringar

Den södra delen av området får längre till parkeringshuset än vad parkeringspolicyn anger som acceptabelt gångavstånd (300 meter). Den delen av området är dock tänkt att bebyggas med radhus och en lägre exploatering, vilket möjliggör att parkeringar där ordnas i form av markparkeringar på kvartersmark.

Cykelparkering

Rekommendationerna i kommunens parkeringspolicy är att 20 cyklar per 1000 kvadratmeter bruttoarea ska ordnas inomhus. Det är relativt mycket och kan leda till att bostadsgårdar belamras med cykelskjul. Här finns möjlighet att istället dra fördel av att topografin, i kombination med den föreslagna strukturen, medför suterrängutrymmen, vilka kan användas för bland annat cykelparkering. Utöver detta finns utrymme att ordna cykelparkering utomhus på bostadsgårdarna.

Besöksparkering

Besöksparkering för området ordnas som kantstensparkeringar längs gatorna. Dessa parkeringsfickor är inte tänkta för boendeparkering, men kan i vissa lägen eventuellt utformas och användas som boendeparkeringsplatser för rörelsehindrade. Cykelparkering för besökare kan också ordnas mellan parkeringsfickorna och på de mindre torgen runtom i området.

Varumottag och hämta-lämna

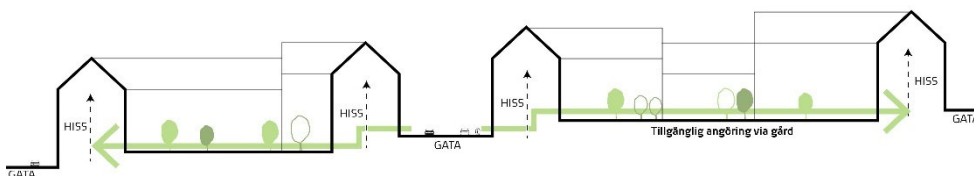
Varumottag till butiker och lokaler kan hanteras genom att parkeringsfickor för besöksparkering skyltas som lastzoner vissa tider. Skolan kan ha sin varumottagning i norra änden, mot parkeringshuset till. Utformning hanteras i detaljplaneprocessen. Hämta-lämna-zoner kan ordnas norr om förskolan, respektive söder om skolan längs med aktivitetsstråket. Det gör det enkelt för föräldrar som ska lämna till båda platserna, eftersom båda stoppen ligger längs samma slinga utan behov av att köra in och vända någonstans.

Utfarter

Den nya stadsdelens gator har planerats in med ambitionen att på ett naturligt sätt knyta an till befintlig gatustruktur, samtidigt som antalet nya in- och utfarter minimeras. Det tillkommer en ny utfart mot Genvägen, där aktivitetsstråket börjar, två nya utfarter mot skidstadion, samt en ny utfart mot Litsvägen, strax norr om rondellen. Den sistnämnda bedöms fungera ur trafiksäkerhetssynvinkel, men då ingen övergripande trafikkartläggning gjorts ännu kan detta behöva ändras under detaljplanearbetet. Det finns i så fall utrymme att istället ordna en vändplats i västra delen av tvärgatan.

Tillgänglighet

Utmaningen när det gäller tillgänglighet i området består i de stora höjdskillnaderna mellan Genvägen och de övre delarna av ÖSK-vägen. Eftersom huvudgatan går längs med höjdkurvorna blir den mer eller mindre platt och utgör grunden för god tillgänglighet i området som helhet. Tvärgatorna blir jämförelsevis branta, men genom att vinkla och knäcka dem mildras topografins effekter något. Med mindre än att hela området görs till en lång serpentin går det dock inte att komma ifrån att tvärgatorna blir väl branta för rörelsehindrade. Lutningarna på dessa blir 4–7,5% och som jämförelse kan nämnas att gränderna i centrum har en lutning på 6–8%. Därför planeras bebyggelsen så att kvarteren tar upp höjdskillnaderna, med gårdarna som en tillgänglig mellannivå. Tillgänglig angöring till bostäderna, även med taxi/färdtjänst, kan då ske via gårdarna och dessa kan även rymma parkeringsplatser för rörelsehindrade.



Konceptskiss för tillgänglig angöring till bostäder

Grönstruktur

Den övergripande grönstrukturen utgörs av gröna bostadsgårdar, skol- och förskolegård, samt planteringar längs huvudstråken – trädallé längs huvudgatan och mer parkliknande planteringar längs aktivitetsstråket. Mindre öppna ytor med möjlighet till planteringar skapas också på några platser runtom i stadsdelen där kvarterens hörn skurits av. Ytorna är också avsedda för dagvattenhantering och snöupplag. Utöver detta kan tidigare nämnda kantzoner utformas som grönytor.

Längs Genvägen och upp mot den röda sekelskiftesvillan är avsikten att så mycket som möjligt av befintlig grönska med vackra tallar ska sparas. Vilka träd som kan sparas behöver utredas vidare och beror bland annat på detaljutformningen av förgårdsmarken mellan gång- och cykelvägen och den nya bebyggelsen. Befintliga träd är beroende av att nuvarande markhöjder i stor utsträckning kan behållas, vilket kan komma i konflikt med tillgänglighetskrav för bostäderna. Ett par av tallarna kommer också lokalt behöva mer utrymme än de 4,5 meter förgårdsmark som programmet föreslår generellt. Hur detta utformas behöver studeras vidare.

Det är viktigt att så mycket som möjligt av befintlig grönska sparas i området som helhet, både för den biologiska mångfalden och för trivsel och karaktär. Framförallt bör de högre träden i de norra och nordöstra delarna av området sparas på skolgården, eftersom dessa även blockerar ljus från skidstadion.

Offentlig och kommersiell service

För att stadsdelen ska bli just en stadsdel och inte bara ett bostadsområde krävs att det även finns utrymme för verksamheter i form av både kommersiell och offentlig service. Den offentliga service som planeras på området inkluderar förskola och grundskola. Kommersiell service och handel ges i vissa lägen utrymme i områdets bottenvåningar, eventuellt även i parkeringshuset.



Funktioner

Skola och förskola

Tillskapande av nya bostäder i Blomstergården innebär förändringar i behovet av skola och barnomsorg. Under de senaste åren har de norra stadsdelarna omvandlats från militär verksamhet till stora områden med bostäder, kommersiell service och handel, vilket fört med sig ett ökat behov av skola och förskola. Blomstergården är ett av få områden i de norra delarna av staden där det idag finns möjlighet att lokalisera ny skola och förskola. Möjligheterna i övrigt är väldigt begränsade. Mark för skola och förskola behöver därför reserveras inom planområdet.

Behovet av skola bör utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Det som i nuläget ritats in motsvarar det ursprungliga önskemålet om en tvåparallellig

F-9 för cirka 500 elever och en förskola med fyra avdelningar – det vill säga för drygt 70 barn.

Båda byggnaderna placeras så att det blir lätt för elever och barngrupper att ta sig ut i grönområdena intill. Storleken på förskolegården motsvarar 40 kvadratmeter per barn, vilket är i linje med Boverkets rekommendationer och kommunens riktlinjer. Skolgården blir däremot mindre än vad Boverket rekommenderar – cirka 15 kvadratmeter per elev – om det i blir aktuellt med en skola för 500 elever. Med hänsyn till den direkta närheten till allmänna grönytor och det stora friluftsområdet precis intill är dock bedömningen att detta är acceptabelt, eftersom elevernas utemiljö ändå kan bli minst lika bra som med en fullstor gård i ett sämre läge. Syftet med att minska skolgårdsytan och istället låta eleverna nyttja redan tillgänglig grönyta är att få till ett så effektivt markutnyttjande som möjligt. Detta ställer samtidigt extra krav på kvaliteten på den yta som faktiskt ingår i skolgården.

Där skolgården planeras står idag ett flertal högväxta tallar. Det är av vikt att dessa sparas i så stor utsträckning som möjligt, eftersom de bidrar till att skärma av ljus från skidstadion. De har också ett högt värde som karaktärsskapare både för skolgården och för området som helhet.

Skolgården föreslås utformas så att den även passar för lek och spontanidrott kvällstid. Tanken är också att den övre delen av aktivitetsstråket, precis söder om skolgården, utformas i huvudsak för lek och rörelse så att den inbjuder till att nyttjas av skola och förskola. Den typen av samutnyttjande av ytor bör ingå i områdets hållbarhetsprofil. I det sammanhanget vore det också önskvärt att kunna ordna en kvällsöppen fritidsgård i eller i anslutning till skolan.

Idrottshall

Skolan kommer behöva en idrottshall. Det finns eventuellt möjlighet att samnyttja lokaler med aktörer kopplade till skidstadion. Vid skidstadions nya entré finns en outnyttjad byggrätt på 2 600 kvadratmeter bruttoarea för idrotts- och evenemangsändamål, samt för centrumändamål. Marken är för närvarande anvisad till Svenska Skidförbundet, som behöver lokaler för utveckling av den lokala elitmiljön inom svensk längdskidåkning – bland annat träningslokaler. I markanvisningsavtalet anges att kommunen avser att föra en dialog med exploatören om möjligheterna att även rymma lokaler för kommunala behov. En fullstor idrottshall för skolans behov innebär ca 1 500 kvadratmeter. Om det inte visar sig möjligt för skolan och Svenska Skidförbundet att samnyttja lokaler, kan ytterligare mark inom området behöva tas i anspråk för skoländamål. Det är då i första hand kvarter 4 i illustrationskartan som kan bli aktuellt.

Handel och kommersiell service

Underlaget för handel och kommersiell service bedöms vara begränsat, åtminstone i ett första skede, men i takt med att staden runtomkring förtätas kan detta ändras. Det är därför viktigt att stadsdelen tar höjd för detta och att det byggs in en flexibilitet gällande användningen. I praktiken betyder det

dels att planbestämmelserna utformas för att även tillåta annan användning än bostäder och dels att bottenvåningarna utformas med tillräcklig invändig rumshöjd för att rent fysiskt kunna härbärgera annan användning. Aktörer inom föreningsliv, konst och kultur, service och delandeekonomi kan också vara möjliga hyresgäster i lokalerna. Om sådana verksamheter ska kunna hitta en plats får dock inte hyresnivåerna ligga alltför högt.

Bäst förutsättningar för att bedriva kommersiell verksamhet finns sannolikt längs de två huvudstråken i första hand. Här är avsikten att bottenvåningar ska utformas så att de kan konverteras från bostäder till verksamheter om behovet uppstår, även i de lägen där det kanske inte bedöms möjligt att hyra ut kommersiella lokaler i dagsläget.

Detta ger också tillfälle att i utgångsläget skapa bostadstyper som normalt inte är så vanliga, som till exempel mindre etagelägenheter med egen entré direkt från gatan. Utformningen av bottenvåningarna kan därigenom bidra till en trygg och levande gatumiljö även utan verksamheter – särskilt i kombination med tidigare nämnda kantzoner. Eventuellt kan strategin tillämpas på fler platser i området – till exempel närmast Genvägen och närmast den nya entrén till skidstadion.

En del av parkeringshusets bottenplan skulle kunna användas för verksamheter med någon form av anknytning till idrotten – sportaffär, gym, uthyrning etc.

Östra sidan av huvudgatan får suterränglägen, där möjlighet finns att ordna större lokaler än vad husdjupet för ovanliggande bostäder annars medger, genom att lokalerna kan sträcka sig in under bostadsgårdarna. Detta kan underlätta för att ge plats åt till exempel en mindre livsmedelsbutik, men behöver i så fall studeras vidare i relation till dagvattenhanteringen.

Bebyggelse

Totalt ger den föreslagna strukturen ca 56 000 kvadratmeter bruttoarea för bostäder och mindre lokaler i bottenvåningar, ca 4 000 kvadratmeter för kontor, ca 7 500 kvadratmeter för skola och 1 200 kvadratmeter för förskola.

Utöver detta tillkommer ca 13 500 till 19 000 kvadratmeter bruttoarea för parkeringshuset. Som tidigare nämnts ställer närheten till skidstadion vissa krav på att området kan skyddas från störande ljus och ljud och här är placeringen av parkeringshuset en del av svaret. Om inga åtgärder görs på belysningen på skidstadion behövs enligt ljusutredningen en byggnad i minst sju våningar i ungefär det här läget. Om åtgärder däremot görs på belysningen behövs endast fyra våningar för den skärmande effekten. Se vidare under avsnittet *Hälsa och säkerhet – Ljus* längre fram. För att lösa parkeringsbehovet för området behövs minst fyra våningar.

En målsättning är att området ska rymma en blandning av upplåtelseformer, gärna även inom enskilda kvarter. Upplåtelseform kan inte regleras i detaljplan. En lämplig fördelning av hyresrätter, bostadsrätter och

ägarerätter kan istället uppnås i samband med markanvisningar efter att detaljplanen är klar. Några av flerbostadshusen skulle kunna bli seniorboenden, men inga delar är i nuläget tänkta att byggas som särskilt boende, SÄBO, det vill säga äldreboende med fast vårdpersonal. I den södra delen av kvarteret med parkeringshuset är tanken att det även kan få plats studentlägenheter eller andra smålägenheter.



Volymstudie

Ny bostadsbebyggelse

Kringbyggda gårdar

Förslaget är att bebyggelsen till stora delar utformas med kringbyggda gårdar. Strukturen ger tydliga gaturum och möjliggör god ljudmiljö för de boende, samt möjlighet till trygga och gröna utemiljöer i anslutning till bostäderna. Även störningar i form av ljus från skidstadion blir lättare att hantera med den utformningen.

Variation i skala

Den nya bebyggelsen behöver anpassas i skala och karaktär till den befintliga bebyggelsen runtomkring, samtidigt som det är önskvärt att kunna bebygga området betydligt tätare än de närmaste områdena. Förslaget innebär därför en bebyggelse som är högre och mer sluten i den norra delen som angränsar till skidstadion och till trafikplatsen där Litsvägen och Genvägen möts. I den södra delen samt längs Genvägen är bebyggelsen istället lägre och mer uppbruten för att bättre möta upp småhusbebyggelsen i Eriksberg och på västra sidan av Genvägen.

Utöver de angivna våningsantalen i illustrationskartan är tanken också att tillåta en indragen våning (så kallad kungsvåning) eller vindsvåning i vissa

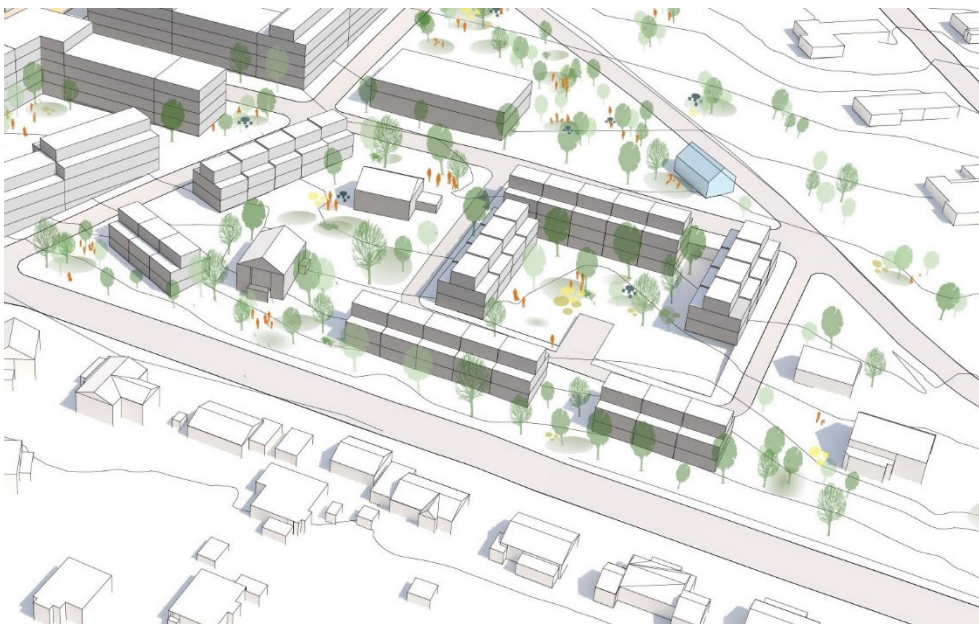
- | | |
|---|---|
|  | Indragen våning (eller vindsvåning) utöver angivet våningsantal |
|  | Suterrängvåning utöver angivet våningsantal |
|  | Indragen våning (eller vindsvåning) + suterrängvåning utöver angivet våningsantal |

Norr om Lägdevägens förlängning föreslås bebyggelse i tre till sex våningar, med som mest tre våningar plus en indragen våning eller vindsvåning närmast Genvägen. Söder om Lägdevägen föreslås bebyggelse i radhusskala med som mest två våningar plus indragen våning eller vindsvåning.

Varierade höjder ger bättre anpassning till omgivningen och erbjuder fler boende utsikt västerut mot Frösön, norra delen av Storsjön och fjällvärlden bortanför. Bebyggelsen är generellt lägre i områdets västra och södra del och blir högre längre österut och norrut. Effekten förstärks av områdets topografi. Även inom respektive kvarter varieras höjderna och generellt görs bebyggelsen i de södra och sydvästra delarna av kvarteren lägre än de norra och nordöstra. Detta ger bättre utsikts- och solförhållanden.



Norra delen med bebyggelse i mestadels slutna kvarter i tre till sex våningar, samt indragen våning i vissa lägen (parkeringshus i fyra till sju våningar)



Södra delen med bebyggelse i mer uppruten form i två våningar plus indragen våning

Relation till omgivningarna

För de delar där bebyggelsen möter en lägre och glesare befintlig bebyggelse har ett par illustrationer tagits fram.



Vy söderut längs Genvägen, strax sydost om rondellen. Bilden visar bebyggelse i tre våningar plus vindsvåning/kungsvåning indragen från fasadlivet.



Vy norrut längs ÖSK-vägen. Bilden visar radhusbebyggelse i 2 våningar plus vindsvåning i förgrunden, växthuset vid början av huvudgatan, samt flerbostadsbebyggelse i 5 våningar plus indragen vindsvåning/kungsvåning bortanför förskolan.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Mitt på området finns två kulturhistoriskt värdefulla byggnader som sparas och får ny användning. Det är en äldre villa och ett timrat uthus och förslaget är att de ska bli gemensamma lokaler för området. De skulle kunna användas som fest- och möteslokaler, eller som kontorshotell där människor som arbetar på distans kan hyra in sig och få möjlighet till ett socialt sammanhang. Ekonomibygnaden skulle även kunna användas för delningsekonomiska tjänster, som utrustningsuthyrning eller dylikt.

Ambitionen är att villan även i fortsättningen ska ligga fint inbäddad i grönska och att omgivningen kan bli en mindre park öppen för allmänheten.



Villan sedd från Genvägen



Ekonomibyggnaden

Övrig bebyggelse

Parkeringshuset

Som tidigare nämnts föreslås ett gemensamt parkeringshus, vilket ska utformas så att det blir en tillgång för området, även bortsett från att det löser parkeringsbehovet. Parkeringshus kan med relativt enkla medel ges en lekfull gestaltning, eftersom det inte behöver erbjuda inomhusklimat och det kan även kombineras med publika ytor på många olika sätt. Nedan syns några exempel på detta.



Stadsberget i Piteå, där takytan vikts ned till en publik trappa/läktare, som även dubblar som pulkabacke. Henning Larsen och White Arkitekter, 2015. Foto: Åke E:son Lindman



Lekfull form och fasadgestaltning. Bryssel. Modulo architects, de Jong Gortemaker Algra Architects, 2016. Foto: Lieven van Landschoot

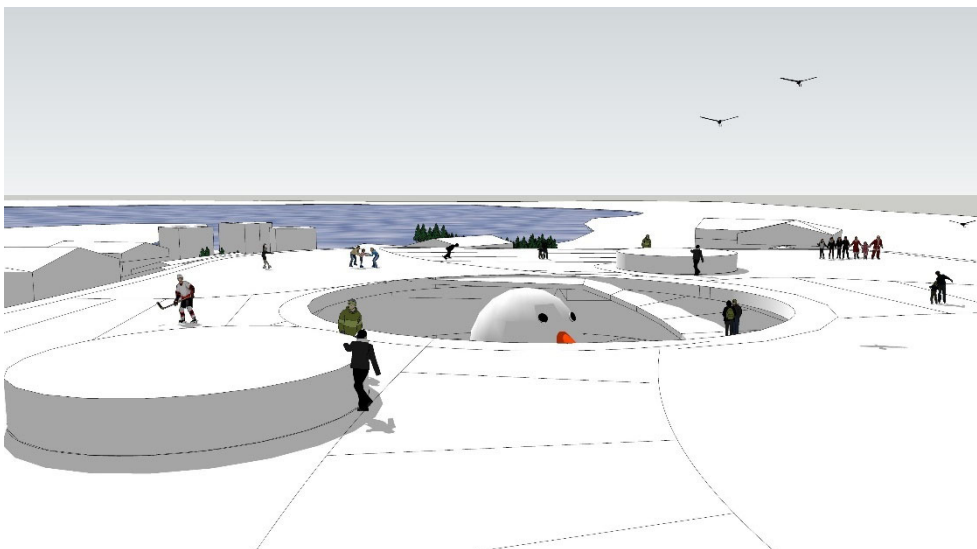


Lekplats m.m. på parkeringshusets tak. Park n' play, Nordhavn, JAJA Architects, 2016. Foto: Rasmus Hjortshøj

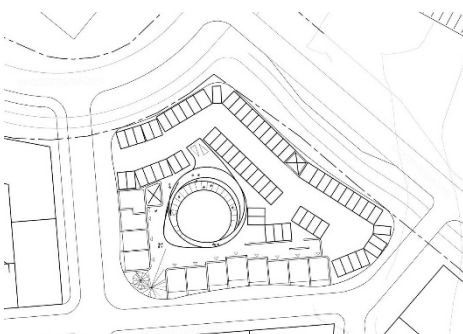
Förslaget för Blomstergården är att bottenvåningen och taket används för publika verksamheter och att den södra delen av kvarteret fylls med bostäder i form av mindre, enkelsidiga lägenheter, som till exempel studentlägenheter.

Den skiss som tagits fram har inspirerats av en klassisk trappa i form av en dubbelhelix som finns i Vatikanen. Konceptet är att vägen upp genom byggnaden går via två ramper som delar utrymme i ett centralt atrium – en ramp för bilar och en ramp för fotgängare. Taket, eller åtminstone delar av det, skulle kunna användas som isbana vintertid och bli ett komplement till idrottsytorna vid skidstadion.

Exakt utformning behöver studeras vidare i detaljplaneskedet och i samband med att byggnaden också projekteras. Utgångspunkten är att gestaltning och publika ytor ska bidra positivt till stadsdelens offentliga miljö.



Visionsbild för parkeringshusets offentliga takyta



Förslag med parkering i norr, atrium i mitten och lägenheter i sydväst.



Dubbelhelixtrappa i Vatikanen

Växthuset

I den södra spetsen av förskoletomten föreslås ett gemensamt växthus, öppet för alla boende i området. Förutom att erbjuda odlingsmöjligheter kan växthuset också användas som gemensamhetslokal – exempel finns bland annat i Linköping och Malmö. I Vallastaden i Linköping finns ”felleshus” i varje kvarter – växthus kombinerade med en del andra funktioner.

Felleshusen är tänkta att fungera som komplement till bostadsgårdarna och stå öppna för de boende att bruka som de behagar. Felleshusen ska vara naturliga mötesplatser för grannar och ge utrymme för många olika typer av aktiviteter. I Holma i Malmö har det kommunala bostadsbolaget ordnat ett växthus som också kan bokas som fest- eller möteslokal. Hyresgästerna kan även låna odlingslådor i växthuset och använda för egen odling, eller bara vinterförvara sina krukväxter. Odlingslådorna lånas ut på ettårskontrakt och ett kösystem används för platserna.

Ett växthus i Blomstergården blir också en blinkning till områdets historia som plantskola och placeras som ett entrémotiv precis i början av den nya stadsdelens huvudgata. Om det visar sig tekniskt och praktiskt möjligt skulle det nya växthuset rent av kunna byggas upp av demonterade byggnadsdelar från områdets befintliga växthus.

Pumphuset

Centralt i området ligger ett äldre tegelhus som rymmer en pumpstation för fjärrvärmesystemet, samt en fristående nätstation intill. Pumphuset behöver vara kvar men hela byggnaden behövs inte för pumparna. Förslagsvis flyttas den befintliga intilliggande transformatorstationen in i tegelbyggnaden. Tegelbyggnadens östra gavel behöver kompletteras med nya utvändiga ytskikt, efter rivningen av den byggnad som den tidigare satt ihop med. De utvändiga rören till pumpstationen behöver finnas kvar, men för att passa in i stadsbilden bör någon form av inklädnad studeras. De skulle till exempel kunna byggas in med sträckmetall eller liknande. Med väl gestaltade tillägg kan pumphuset bli ett karaktärsskapande inslag i stadsdelen.



Pumphuset i tegel med transformatorstationen i förgrunden, vy från väster



Pumphuset sett från sydväst



Pumphuset sett från nordost

Gestaltning

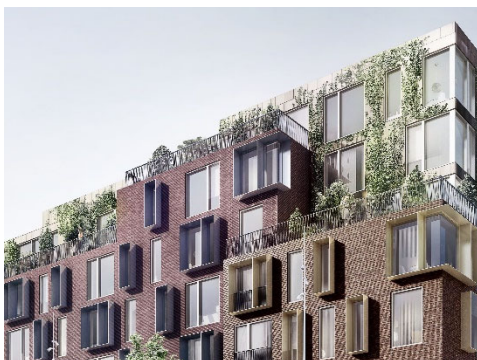
Översiktsplanen anger att ny bebyggelse rent generellt ska präglas av god arkitektur och harmoni med omgivningarna. Detta blir extra viktigt i Blomstergården, eftersom läget gör att stadsdelen kommer att exponeras över hela världen i samband med TV-sändningar från skidstadion och därmed kommer fungera som ett skyltfönster för Östersund. Omgivningarna är dock mycket brokiga och något enhetligt gestaltungsgrepp att ta fasta på finns därför inte. Det som står helt klart är att bebyggelsen behöver anpassas i skala, vilket inte endast handlar om hur höga eller stora volymerna blir

som helhet, utan också om hur de relaterar till gaturummen och hur större byggnadsvolymer kan brytas ned i mindre delar. Delarna ska i sig vara omsorgsfullt gestaltade, men framförallt behöver helheten upplevas som välkomponerad, vilket innebär ett samspel mellan inbördes variation och övergripande harmoni.

Samhällsbyggnad föreslår att ett gestaltungsprogram för stadsdelen tas fram under kommande detaljplaneprocess, för att garantera en viss variation i bebyggelsen, en sammanhållen helhet, samt en viss lägsta nivå på utformningen. Gestaltungsprogrammet ska peka ut de principer som ska gälla för gestaltningen av offentliga rum, gestaltningen på kvartersnivå, samt gestaltningen av enskilda byggnader. Syftet är att skapa en gemensam målbild så att möjliga byggherrar får veta vilken gestaltungsprogrammässiga ambitionsnivå som ska gälla och hur detta kan ta sig uttryck. Även de delar i gestaltungsprogrammet som inte kopplas till enskilda planbestämmelser kan då fungera som stöd för hur plan- och bygglagens krav på *”god form-, färg- och materialverkan”* och *”intresset av en god helhetsverkan”* bör tolkas i just det här sammanhanget. Det ger byggherrarna goda chanser att redan från början utforma sina projekt på ett sätt som passar i området och gör att långdragna diskussioner och dyra omprojekteringar kan undvikas.

Avsikten är att ta fram ett kombinerat hållbarhets- och gestaltungsprogram, eftersom hållbarhets- och gestaltungsfrågor har många beröringspunkter – se även under rubriken *Hållbarhet* längre fram. Ett utkast till hållbarhets- och gestaltungsprogrammet bör finnas vid tiden för detaljplanesamråd och gå med som bilaga till samrådshandlingarna.

En viktig del att beakta i hållbarhets- och gestaltungsprogrammet och i utformningsbestämmelserna i kommande detaljplan är hur den större skalan i den norra delen kan brytas ned genom variationer i utformning av de enskilda byggnaderna. Framförallt gäller detta hur de översta våningarna utformas, med till exempel takterrasser, indrag, frontespiser, takkupor, gavelmotiv i hörn m.m. – se exempel nedan.



Olika grader av indrag för de övre våningarna. Albanikarréen, Odense, Arkitema Architects, 2016.



Takkupor i äldre respektive modern tappning. Modellvillan, Enskede, Arkitema Architects, 2016.



Uppbrutet taklandskap med omväxlande terrasser och moderna tolkningar av sadeltak med vindsvåningar i olika vinklar och riktningar. Tävlingsförslag, Nya Hovås, Göteborg, Arkitema Architects, 2013.



Varierat taklandskap med inslag av terrasser, växthus, takkupor och gavelmotiv i hörn. Kvarteret Tjärleken, Norrtälje Hamn, Arkitema Architects, 2018.

Solstudier

Påverkan från de nya byggnaderna på befintlig bebyggelse blir liten med avseende på skuggning under större delen av året. Delar av bebyggelsen på andra sidan Genvägen blir negativt påverkad tidiga morgnar och en mindre andel av bebyggelsen i Eriksberg påverkas kvällstid. Inne i stadsdelen blir solförhållandena varierade. De kringbyggda gårdarna blir generellt något skuggiga, men det gäller framförallt under de delar av året då utnyttjandet ändå är lågt. Förskolegården får sol större delen av dagen och behöver planeras med träd eller skärmtak/pergolor för att skapa skuggiga delar. Hur mycket solljus skolgården får beror på hur stor andel av de befintliga träden som sparas. Det öst-västliga aktivitetsstråket blir sommartid solbelyst så gott som hela dagen.

Det är värt att notera att solstudierna nedan inte tar hänsyn till befintlig vegetation. Vid flera av de tillfällen där illustrationerna visar att en plats skuggas av den nya bebyggelsen vid en viss tidpunkt, så ligger platsen i själva verket redan idag i skugga vid samma tidpunkt, på grund av att träd och annan grönska skymmer solen. Studierna visar heller inte i vilken utsträckning fasader får solljus eller inte, utan endast slagskuggornas utbredning på mark. Någon eller några meter upp från marken kan alltså fasader och fönster fortfarande vara belysta.

Sommar



Midsommar kl. 6



Midsommar kl. 9



Midsommar kl. 12



Midsommar kl. 15



Midsommar kl. 18



Midsommar kl. 21

Vår och höst*Vår-/höstdagjämning kl. 8**Vår-/höstdagjämning kl. 9**Vår-/höstdagjämning kl. 12**Vår-/höstdagjämning kl. 15**Vår-/höstdagjämning kl. 17**Vår-/höstdagjämning kl. 18*

Vinter



Vintersolstånd kl. 10.30



Vintersolstånd kl. 11.30



Vintersolstånd kl. 12.30



Vintersolstånd kl. 13.30

Hållbarhet

Ambitionerna för hållbarhetsarbetet ska vara höga i utvecklingen av området. Kommunen vill gärna se att området byggs ut av byggherrar med tydliga hållbarhetsmål för hela sin produktion och som vill satsa extra på hållbarhet i Blomstergården. Den workshop som hölls med representanter från bland annat kommunstyrelsens utvecklingsutskott och från miljö- och samhällsnämnden i början av 2019 visade på en tydlig politisk viljeriktning att skapa stadsdel med stark hållbarhetsprofil.

Hållbarhetsarbetet föreslås preciseras närmare i ett kombinerat hållbarhets- och gestaltungsprogram, vilket tas fram under detaljplaneprocessen. Utbyggnaden av området kommer i slutänden att ske i regi av byggherrar som idag inte är inblandade i processen. De kommer sannolikt inte heller vara det under detaljplanearbetet – åtminstone inte inledningsvis. Därför kommer det bli viktigt att hitta bra modeller för styrning och kravställande i hållbarhetsfrågorna. Vissa delar kan regleras direkt i kommande detaljplan och några delar kan hanteras genom avtal. Arbetet med hållbarhets- och gestaltungsprogrammet ska ske i samarbete mellan berörda förvaltningar.

Generella huvuddrag

Gatorna är dragna så att de i allmänhet inte är helt raka längs de förhärskande vindriktningarna (väst/nordväst), undantaget gatan med aktivitetsstråket där en befintlig fjärrvärmeledning varit styrande. Bebyggelsen är högre i de norra och östra delarna både i området som helhet och i respektive kvarter för att maximera dagsljus och utblickar. Markens naturliga topografi förstärker effekten. Parkeringslösningen syftar till att bidra till minskad bilanvändning och möjliggör samtidigt exploatering av delar av området som annars skulle varit olämpliga. Den relativt höga exploateringen är i sig områdets största bidrag till hållbarheten för Östersund som stad, genom att utgöra ett effektivt resursutnyttjande.

Social hållbarhet

Blomstergården planeras för en blandning av flerbostadshus med kringbyggda gemensamma gårdar och en mera småskalig bebyggelse med både egna och gemensamma uteplatser. Detta ger förutsättningar för att många olika önskemål om bostadstyp kan tillgodoses. De kringbyggda gårdarna ger tydliga gaturum och trygga gårdsmiljöer. Området ges förutsättningar för allmänna ytor och lokaler utformade för alla, där ett vardagsliv kan försiggå och människor kan mötas. Entréer vänds mot gatan och bottenvåningar görs aktiva genom utrymme för kommersiella lokaler i bottenplan, åtminstone längs huvudstråken. Där förutsättningarna för lokaler i bottenvåningen är sämre används istället kantzoner/förgårdsmark som medlar mellan privat och publikt och gör gaturummet mer levande och socialt aktivt. En ambition är att kvarteren även kan rymma gemensamma tvättstugor, festlokaler och odlingsmöjligheter.

Miljömässig hållbarhet

Byggnaderna i området ska klara minst Miljöbyggnad Silver, vilket bland annat innebär extra satsningar utöver lagkraven på sunda materialval och en giftfri boendemiljö, låg energiförbrukning och förnyelsebara energikällor, goda dagsljusförhållanden, fukt- och radonsäkert byggande, minimerad klimatpåverkan från byggnadernas stommar m.m. Inslag av solcellsel och byggande med trästomme bör eftersträvas.

För de allmänna platserna gäller att de ska vara multifunktionella – d.v.s. att de bidrar med ekosystemtjänster samtidigt som de utgör ytor för vistelse- och förflyttning. Mark och växtlighet ska planeras på ett sådant sätt att de kan ingå i dagvattenhanteringen, bidra till ett behagligt mikroklimat och stärka den biologiska mångfalden. Belysning ska göras energieffektiv.

Parkeringen i området ordnas genom ett gemensamt parkeringshus. Den gemensamma parkeringslösningen gör att markparkeringar och garage under bostadskvarteren i stor utsträckning kan undvikas. Det ger bättre förutsättningar för gröna gårdar och möjliggör för fler ekosystemtjänster inom kvartersmark. Bilpool och andra mobilitetsåtgärder samt utrymme för andra delningsekonomitjänster ska eftersträvas.

Ekonomisk hållbarhet

Hållbarhetsåtgärderna bör ha ett starkt förvaltningsfokus, som gör att ekonomisk hållbarhet kan gå hand i hand med miljömässig och social.

Detaljplanen bör inte styra bebyggelsen på ett sådant sätt att industriellt byggande försvåras. I de lägen där det av gestaltungs- eller hållbarhetsskäl vore fördelaktigt med en viss utformning, som är svår att förena med en hög grad av prefabricering, bör detta särskilt motiveras.

Det är slutligen av vikt att detaljplanen medger tillräckligt stora sammanhängande byggrätter, så att dessa kan bebyggas rationellt.

Hälsa och Säkerhet

Buller

Området är utsatt för evenemangsbuller från skidstadion, buller från pistmaskiner vintertid, samt trafikbuller från Litsvägen och Genvägen. Tidigare utredningar visar dock att det är fullt möjligt att uppnå acceptabla ljudmiljöer i området, med hjälp av rätt utformning.

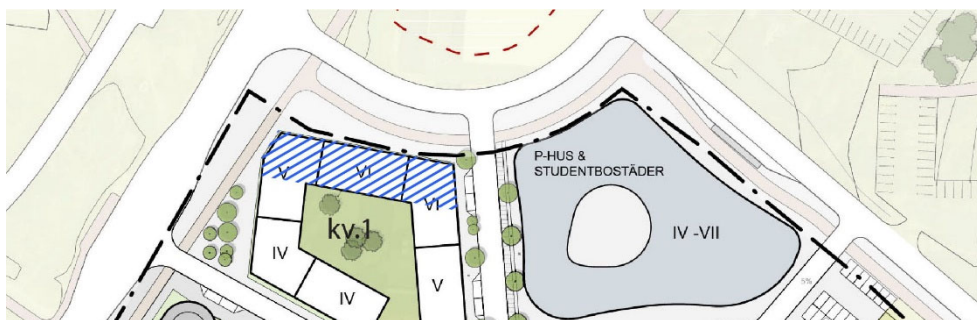
Utdrag ur ljudrapport framtagen 2017 av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, med en tidigare skiss för området som underlag:

”Med ljudisolerande fasader och fönster samt lämpliga lägenhetsplanlösningar, där minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet, med hänsyn till trafikbullret och stadionbullret, placeras på bullerdämpad sida kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas.

Utomhus kan aktuella riktvärden enligt Boverkets vägledning i rapport 2015:21 innehållas för bullret från verksamheten på skidstadion. Även aktuella riktvärden för trafikbuller kan innehållas.”

Det som framförallt behövs för att klara gällande riktlinjer är att bebyggelsestrukturen medger planering av lägenheter där minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet vetter mot ljuddämpad sida. I praktiken innebär detta att slutna kvarter blir nödvändigt, åtminstone i den norra och nordvästra delen av området. Utöver att utforma den övergripande strukturen på ett fördelaktigt sätt kan det eventuellt även krävas att vissa tekniska åtgärder vidtas vid fasad i de mest utsatta lägena – balkongskärmar, ljudabsorbenter på undersida av balkonger m.m.

Slutsatserna i programarbetet bygger på att trafikmängden inte ökar mer än förväntat (utifrån nuvarande prognos för 2030) och att antalet bullrande evenemang på skidstadion inte blir så många fler än idag.



Blå skraffering = del av kvarter där evenemangsbuller kan bli ett problem

Om antalet bullrande evenemang på skidstadion ökar dramatiskt, kan den markerade bebyggelsen i figuren eventuellt bli utsatt för evenemangsbuller i en sådan utsträckning att användningen bostäder inte blir lämplig. Eftersom en av utgångspunkterna för planläggningen är att skidstadions utveckling inte ska hindras är det därför rimligt att frågan utreds vidare under det fortsatta detaljplanarbetet och att användningen eventuellt bestäms till annat än bostäder i den delen vid misstanke om framtida konflikt. Kontor vore i så fall en lämplig användning, framförallt med tanke på att evenemangen företrädesvis äger rum under kvällar och helger.

Ljus

Problembeskrivning

Flera ljusutredningar har tidigare tagits fram som underlag för att kunna bedöma lämpligheten för ett bostadsområde intill skidstadion.

Utredningarna har visat att belysningen på skidstadion utgör en stor utmaning vid planeringen. Under arbetet med programmet har därför en ljuskonsult engagerats för dialog i samband med skissandet. Ljuskonsulten har därefter tagit fram en ny utredning som tittar specifikt på hur föreslagen struktur kommer fungera i relation till de problem som är förknippade med den starka belysningen. Utredningen beskriver påverkan på området från skidstadion och föreslår åtgärder.

Frågorna om ljus och bländning är mer komplexa för kommunens avdelning för miljö och hälsa att hantera än bullerfrågorna, då lagstiftning saknas. Det som finns att utgå ifrån är rekommendationer i form av europastandard SS-EN 12464-2.

Det som framkom tidigt under arbetet var att det framförallt är tävlingsbelysningen som är problematisk. Den träningsbelysning som används varje kväll bedöms inte utgöra något problem. Den allra starkaste TV-belysningen används så pass sällan att det bedöms utgöra undantag, som kan accepteras utan att området för den skull blir olämpligt för bostäder. Tävlingsbelysningen är däremot påslagen mer eller mindre varje helg under vintersäsongen och leder till något för höga ljusnivåer rent allmänt, men framförallt till en bländningsproblematik. Några av masterna är placerade så att befintliga armaturer kommer att uppfattas som mycket störande för blickriktningar rakt mot skidstadion.

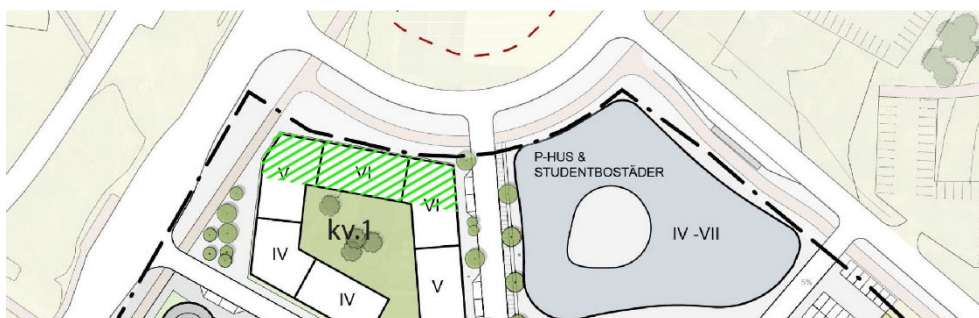
Förslaget

Den sammantagna bild som skisserna utgått ifrån har varit att det kan vara svårt att bebygga marken allra närmast skidstadion med bostäder, att gatorna i området inte bör dras så att de har belysningsmasterna i fonden, samt att det vore önskvärt att placera någon slags mer tålig bebyggelse i norr, som kan fungera som avskärmning för resten av bebyggelsen. Detta har framförallt påverkat placeringen av parkeringshuset och skolbyggnaden, men också gatudragningarna.

Ett parkeringshus med angiven placering och höjd (motsvarande 7 våningar) ger ett effektivt skydd för en stor del av den planerade bebyggelsen. Skolans avskärmande effekt är mindre, då det inte är praktiskt med en skola i alltför många våningar, men placeringen har ändå valts eftersom marken där annars är svårutnyttjad. Skolverksamheten har den fördelen att den sällan krockar i tid med de tillfällen då tävlingsbelysningen används.

Kvarstående problematik och möjliga lösningar

Kvarteret längst i nordväst är problematiskt i ljushänseende om inga åtgärder görs på skidstadions belysning. Som tidigare nämnts finns där även en möjlig bullerproblematik i framtiden. Kommande detaljplanearbete bör därför utreda frågan vidare och eventuellt styra användningen mot annat än bostäder.



Grön skraffering = del av kvarter där mängden ljus mot fasad och bländningsproblematiken kan nå oacceptabla nivåer utan åtgärder

Det finns dock flera alternativ för att lösa ljusproblematiken. Ett alternativ är att göra åtgärder på befintlig belysning. För att veta vilka åtgärder som kan vidtas för att minimera eller helt eliminera bländningsproblematiken, skulle ytterligare utredning behövas. En sådan utredning innebär en förprojektering som visar vilka effekter som kan fås genom ändrade placeringar och vinklar på armaturerna, samt vilka kostnader åtgärderna skulle innebära.

Det kan även finnas andra vinster med att byta ut belysningen, förutom att förbättra förutsättningarna för bostadsområdet. Till exempel kan underhållskostnader och total energiåtgång minska genom mer effektiva ljuskällor och längre serviceintervall. Det går också att ha nya typer av styrsystem i dag, vilket gör det lättare att styra ljuset så att det är tätt där det behövs, när det behövs och därigenom ytterligare optimera energiåtgången, samtidigt som ljuskällornas livslängd ökar.

En annan positiv del i att se över belysningen på skidstadion är att det kan bidra till att minska de totala ljusföroreningarna – alltså att himlavalvet lysas upp av spill från artificiellt ljus. Det finns sedan tidigare ett medborgarförslag om att se över hela Östersunds belysning för att bevara den mörka natthimlen, där stjärnor och himlakroppar kan ses. En mörk natthimmel är också viktig för djurs och människors biologiska klockor. Den biologiska mångfalden riskerar att drabbas om ljusföroreningarna tillåts öka. Inte minst drabbas nattlevande djur, där till exempel fåglar och insekter kan bli desorienterade och deras reproduktionscykler kan rubbas.

I dagsläget finns enligt kultur och fritidsförvaltningen inget reinvesteringsbehov, sett till anläggningen i sig. Det kan också finnas fördelar med att den nya stadsdelen planeras på ett sådant sätt att den inte låser möjligheterna till förändringar av belysningsanläggningen på skidstadion framöver. Ändrad belysning på skidstadion ligger därför inte inom ramen för programarbetet för Blomstergården, utan är något som tillhör en bredare diskussion och behöver beslutas om separat. Ovan nämnda medborgarförslag ledde till att kommunfullmäktige gav miljö- och samhällsnämnden i uppdrag att återuppta det sedan tidigare pausade arbetet med att upprätta en belysningsplan för Östersund. Även skidstadions belysning skulle kunna ingå i det arbetet.

Planeringen av Blomstergården behöver alltså ta höjd för det kommer finnas en bländningsproblematik även i framtiden. Det bör därför utredas vidare under detaljplanearbetet vilka möjligheter som finns att i detalj utforma bebyggelsen på ett sådant sätt att problematiken minimeras och eventuellt bör andra användningar än bostäder övervägas i de mest utsatta lägena. Samhällsbyggnad instämmer inte i ljusutredningens slutsats att endast fönsterlösa gavelfasader är möjliga mot skidstadion samt att balkonger inte kan tillåtas i utsatta lägen. Balkonger kan mycket väl ordnas även i utsatta lägen, så länge dessa inte utgör de boendes enda möjlighet till utevistelse i bostadens närhet. Eftersom strukturen är utformad med kringbyggda gårdar finns det goda möjligheter att ordna gemensamma uteplatser. Balkonger med rätt utformning skulle också kunna användas som en del i ett avskärmande byggnadskoncept. Det skulle till exempel kunna handla om användande av tandade/vinklade fasader i kombination med balkonger med avskärmning, i syfte att ge lägenheterna i de mest utsatta lägena blickriktningar som inte ligger direkt mot ljuskällorna. Även den typ av fasta eller rörliga solskydd som normalt används mot lågt stående sol kan vara ett alternativ, men medför risk att det istället kan bli svårt att uppnå goda dagsljusförhållanden.

Räddningstjänst

Utryckningsfordons framkomlighet och tillgänglighet för räddningstjänsten till innergårdar ska studeras i kommande detaljplanearbete. Detta ska ske i samråd med räddningstjänsten och även ta hänsyn till situationen vid evenemang på skidstadion.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns förutsättningar för att ansluta den nya bebyggelsen till det kommunala VA-nätet. Vattentrycket är tillräckligt för hushållsändamål upp till +384 m.ö.h., vilket motsvarar bebyggelse på upp till 7 våningar på den högst belägna mark där bostadshus ritats in. Kommunen kan inte garantera ett visst vattentryck, så eventuella sprinklersystem inom området behöver byggas med egna reservoarer och tryckstegringar. Kapaciteten i spillvattensystemet behöver utredas vidare under planarbetet.

Dagvatten

En dagvattenutredning för området har tagits fram. Utredningen hade en något tidigare skiss som underlag. Vissa skillnader finns i det färdiga programförslaget, framförallt i de södra delarna, men det bedöms inte påverka utredningens generella slutsatser.

Marken i området bedöms ha begränsade möjligheter till lokal infiltrering och befintliga dagvattenledningar har kapacitetsbrister nedströms. Därför behöver bra fördröjningsmöjligheter skapas inom området. Utgångspunkten är att mindre regn motsvarande 2-årsregn ska fördröjas inom kvartersmark och att större regn motsvarande 20-årsregn ska fördröjas inom planområdet.

Utredningen föreslår att fördröjning inom kvartersmark sker med hjälp av upphöjda regnbäddar med planteringar, samt översilningsytor – det vill säga en gräsmatta eller annan planteringsyta i en lågpunkt som tillåts svämma över tillfälligt. Till detta kan adderas gröna tak på komplementbyggnader. För att klara fördröjningen inom kvartersmark även för det vatten som leds från takytorna till kvarterens utsidor föreslår utredningen att de tidigare nämnda kantzonerna (förgårdsmark) ges en bredd av minst 0,7 meter, så att fördröjningslösning med till exempel dagvattenkassetter får plats.

Omhändertagandet av 2-årsregn inom kvartersmark kombineras med en bräddfunktion mot den kommunala dagvattenhanteringen som ska omhänderta ett 20-årsregn inom planområdet. Hur den exakta dagvattenhanteringen ska utformas kommer detaljprojekteras i ett senare skede. Vägutformning med kombinerad dagvattenhanteringen inom området är ett sätt som kan vara ett effektivt för att omhänderta och rena dagvatten samt underlätta för snöröjningen vintertid. VA-huvudmannen har dock begränsad kapacitet på dagvattensystemet nedströms och har därför satt en maximal utsläppsmängd från område på 30–35 l/s. Behöver flödet från planområdet därmed fördröjas mer än vad som kan klaras med mindre fördröjningslösningar utspridda i området, föreslås ett fördröjningsmagasin i södra delen av planområdet för att skydda VA-huvudmannens ledningssystem. Om det blir aktuellt med magasin utanför planområdet måste mark reserveras i god tid.

Dagvattenhanteringen behöver utredas vidare, särskilt avseende sekundära avrinningsvägar och höjdsättning för att undvika instängda ytor. Hänsyn ska också tas till vad kommande utredning av eventuell förorenad mark visar.

Värme och kyla

För uppvärmning planeras den nya bebyggelsen att anslutas till fjärrvärmenätet. Inget behov av kylning förväntas uppstå för bostadsbebyggelsen. Skola, förskola, kommersiella lokaler och kontor kan behöva kylas, men detta ska i möjligaste mån undvikas genom att byggnaderna projekteras på sådant sätt att värmelasterna minimeras.

El, tele och IT

Transformatorstationer och andra anläggningar nödvändiga för områdets elförsörjning föreslås i första hand ordnas i den befintliga tegelbyggnaden centralt i området. Byggnaden rymmer pumpar till fjärrvärmesystemet, men hela byggnaden behövs inte för pumparna. Programmet föreslår att den befintliga, fristående transformatorstationen, som hör till pumphuset flyttas in i tegelbyggnaden. Byggnaden kan eventuellt även rymma en ny nätstation med två transformatorer för bostadsområdets behov. Ytterligare utredning av förutsättningarna för det behövs. Om det inte visar sig möjligt är andrahandsalternativet att en ny nätstation placeras i samma kvarter som parkeringshuset. Placering inom allmän platsmark bör undvikas.

Avfall

Området planeras för fastighetsnära insamling av kommunalt avfall, förpackningar och returpapper. Utrymme för detta ska ordnas inom kvartersmark och i detaljplanearbetet behöver åtkomst för hämtning studeras närmare.

GENOMFÖRANDE

Nedan följer en beskrivning av de genomförandefrågor som i dagsläget kan överblickas och bedömas. Mer ingående resonemang kommer att redovisas under det kommande detaljplanearbetet.

Tidplan

Programsamråd sker under sommaren 2020. Efter programsamrådet följer en period av bearbetning av förslaget och programmet beräknas vara klart för godkännande/antagande i kommunstyrelsen/kommunfullmäktige under tidig höst 2020. När programmet har godkänts kan arbetet med att ta fram detaljplaneförslag börja. I det skedet avgörs om planområdet kommer att omfattas av en detaljplan eller delas upp i etapper med separata detaljplaner. Samråd för kommande detaljplaneförslag bör därefter kunna hållas under hösten 2020 och planen beräknas vara klar för antagande till hösten 2021. Planarbetet kommer hanteras med utökat förfarande.

Parallellt med att samrådsförslag utarbetas ska ett hållbarhets- och gestaltungsprogram tas fram.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Kommunen kommer att bygga ut och ansvara för de nya gatorna och övrig allmän plats inom planområdet. All allmän plats ska ha kommunalt huvudmannaskap.

Förslagets mittersta tvärgata är tänkt att fungera som ett kombinerat torg- och parkstråk, aktivitetsstråk. Stråket tillsammans med områdets gator är stadsdelens viktigaste offentliga rum. I programbeskrivningens avsnitt om gatustruktur finns en närmare beskrivning av stråket. Kommunen ansvarar för att iordningställa aktivitetsstråket. Anläggningskostnader och driftskostnader kommer att bli högre än för en normal gata.

Parkering föreslås ske i ett gemensamt parkeringshus i den norra delen av planområdet. Det är inte aktuellt att ordna parkering i underjordiska parkeringsgarage under bostadsgårdarna eller genom markparkering på kvartersmark. Undantaget är handikapparkering och markparkering för den lägre bostadsbebyggelsen i södra delen av planområdet. Parkeringshuset fyller en funktion som barriär mot ljusstörningar från skidstadion och är i och med det en förutsättning för att de norra delarna av området ska kunna bebyggas. Detta talar för att programområdet ska detaljplanläggas i sin helhet och inte delas upp.

Parkeringshuset skulle kunna uppföras och förvaltas gemensamt av fastighetsägarna till kvartersmarken i området, till exempel genom att en gemensamhetsanläggning bildas för ändamålet. Det finns dock en risk för att detta leder till problem kopplade till svårigheten med att samordna utbyggnadstakten tillräckligt väl. Ett alternativt tillvägagångssätt skulle kunna vara att kommunen bygger parkeringshuset och att det sedan bildas en gemensamhetsanläggning som alla fastigheter i området blir delägare i. Även det förfarandet kan bli komplicerat i det fall några delar av området inte byggs ut samtidigt. Ytterligare en möjlighet kan vara att kommunen både bygger och förvaltar parkeringshuset och att byggherrar förbinds till friköp av parkeringsplatser i samband med markanvisning. Vilket alternativ som passar bäst behöver utredas vidare under detaljplanarbetet.

Skolans placering i området har valts med tanke på ljusstörningar men även med tanke på närheten till den allmänna naturmarken. För att skapa en effektiv markanvändning behöver skolan byggas i flera våningar samt att eleverna får använda den allmänna naturmarken under raster och under lektionstid. I och med att naturområdet kommer att användas av eleverna så ökar slitaget. Detta leder till ökat underhållsbehov. För att skapa säkra och lätta anslutningar till grönområdena behöver ÖSK-vägen delvis ändra karaktär eller tas bort i anslutning till skolgården. Kommunen ansvarar för underhåll av grönytorerna och åtgärder avseende ÖSK-vägen.

Exploateringen på Blomstergården innebär ökad trafik på vägnätet utanför programområdet. Under detaljplanearbetet behövs en trafikutredning som bland annat visar hur planförslaget påverkar trafiken i närområdet. Det är i dagsläget inte möjligt att säga om det kan behövas åtgärder utanför området som en följd av den nya stadsdelen.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av det kommunala VA-nätet, samt nödvändiga dagvattenanläggningar på allmän plats. Framtida fastighetsägare i området ansvarar för anslutningar till det kommunala VA-nätet, samt till näten för el, tele, fiber och fjärrvärme.

Ansvar för eventuell sanering av marken inom planområdet behöver utredas vidare. Huvudregeln är att den som bedrivit den förorenande verksamheten är ansvarig för att bekosta saneringen, men det kan finnas omständigheter som istället lägger ansvaret på nuvarande fastighetsägare. En ansvarsutredning behöver därför sannolikt göras om det upptäcks markföroreningar av sådan omfattning att de behöver åtgärdas innan marken kan bebyggas med bostäder.

Huvudmannaskap

Allmän plats ska ha kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmän plats, om det inte finns särskilda skäl att göra på något annat sätt. I detta fall finns inga särskilda skäl. Kommunen ska, efter hand som bebyggelsen färdigställs, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för ändamålet i enlighet med planen. Kommunen ansvarar även för underhållet.

Avtal

Planavtal

Östersunds kommun, mark och exploatering, bekostar framtagandet av detaljplan för området. Kostnader och ansvarsfördelning för detaljplanearbetet regleras i ett planavtal. Det kan även bli aktuellt med separata planavtal med en eller flera byggherrar, om markanvisning sker innan detaljplanen färdigställts och vunnit laga kraft.

Markanvisning

Utgångspunkten är att kvartersmark för bostadsändamål kommer att anvisas till flera byggherrar och att detta kan ske tidigast när ett samrådsförslag för detaljplan finns framtaget.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Delar av fem fastigheter ingår i utredningsområdet: hela Styckmästaren 2, samt del av Karlslund 1:10, 1:29, 1:32 och 1:33. Mark som planläggs som kvartersmark kan vid detaljplanens genomförande styckas av och bilda nya fastigheter. Det innebär att fastigheter exempelvis kan bildas för respektive kvarter, men även att kvarteren kan delas upp i mindre fastigheter. Det har i

nuläget inte framkommit några motiv till att reglera fastighetsindelningen i kommande detaljplaner. Det kan bli aktuellt att bilda en gemensamhetsanläggning för parkeringshuset.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande från kommunen

Ann-Charlotte Skoog, miljö och hälsa – hållbarhetsfrågor
Johan Persson, miljö och hälsa – störningar (buller och ljus)
Kristina Tajani, miljö och hälsa – ekologi
Martin Blick, trafik och park – trafikfrågor
Frida Larsson, trafik och park – parkfrågor
Jessica Näsström, mark och exploatering – mark- och avtalsfrågor
Lina Högberg, mark och exploatering – mark- och avtalsfrågor
Johan Magni, mark och exploatering – mark- och avtalsfrågor
Fredrik Lindberg, kultur och fritid – frågor som berör skidstadion
Liselotte Halvarsson, kultur och fritid – frågor som berör skidstadion
Ola Skarin, teknisk förvaltning – avfallsfrågor
Jenny Florberger, teknisk förvaltning – VA- och dagvattenfrågor
Oskar Laring, teknisk förvaltning – VA- och dagvattenfrågor
Patrick Bergström, barn och utbildning – frågor som rör skola och förskola
Helene Sandal, tillgänglighetsstrateg – tillgänglighetsfrågor

Medverkande från Arkitema

Om inget annat framgår så är kartor, diagram och illustrationer framtagna av Arkitema, på uppdrag av Östersundshem och Rikshem. Konsulter:
Kristina Peters – uppdragsansvarig arkitekt
Elsa Smeds – handläggande arkitekt
Daniela Grotenfelt – hållbarhetskonsult

Medverkande från Östersundshem

Christer Sundin – tf. VD
Eva Aliris – projektchef, samordnande
Christian Olsson – fastighetschef
Karin Österberg – hållbarhetschef
Maria Östli – projektledare, bygg och projektering
Malin Gunnarsson – kommunikationschef
Sandra Lundqvist – kundservicechef

Medverkande från Rikshem

Gabriella Edfast – fastighetsutvecklare, samordnande
Anders Söderlund – projektledare, gruppchef projektutveckling
Anna-Karin Eriksson – regionchef förvaltning, region norr

Mats Söderberg – chef fastighetsutveckling, planansvarig/affärsansvarig
André Norberg – fastighetschef Östersund

Utredningskonsulter

Johan Röklander, Irrbloss – ljusutredning 2019
Lars Nilsson, Sigma Civil – dagvattenutredning 2019
Carl Hellbom, Sweco Civil AB – geoteknisk undersökning 2018
Leif Åkerlöf, Åkerlöf Hallin – bullerutredning 2017
Johan Röklander, WSP – ljusutredning 2015
Björn Tunemalm, Tunemalm Akustik AB – bullerutredning 2015

Östersund den 21 september 2020

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Bengt Gryckdal
Mark och exploateringschef

Joakim Rudgård
Planarkitekt