

Detaljplan för Kungsgården 5:3 mfl
FRÖSÖ LÄGER
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 15 mars 2012
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 30 maj 2012
Laga kraft den 26 juni 2012

HANDLINGAR

Handlingarna visar ett förslag till de förändringar som föreslås för området. Till förslaget hör:

Plankarta i skala 1:2 000 (A1) med tillhörande bestämmelser
Illustrationskarta
Ledningskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utlåtande
Fastighetsförteckning

PLANPROCESSEN

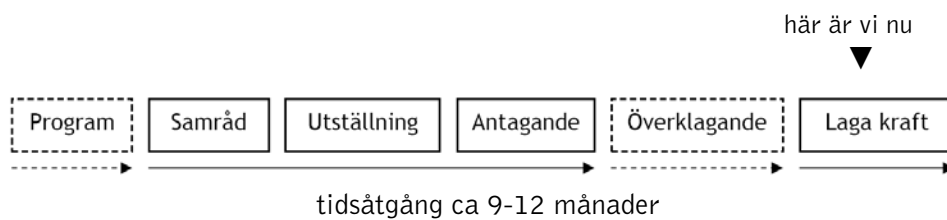
Program, start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ibland ersättas av en aktuell översiktsplan. Så har skett i detta fall.

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

Utställning, planförslaget ställs ut. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande, kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner	4
Behov av miljöbedömning	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Naturmiljö	6
Kulturmiljö	6
Bebyggelse	10
Friytor	12
Rekreation	12
Gator och Trafik	12
Hälsa och Säkerhet	13
Jämställdhet	14
Inverkan på miljön	15
Teknisk försörjning	15
Administrativa frågor	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	17
Tidplan	17
Genomförandetid	17
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	17
Avtal	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ekonomiska frågor	18
Tekniska frågor	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	18

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslagets betydelse. Planbeskrivningen ska också redovisa de syften och förutsättningar som planen har. Planbeskrivningen ska redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller planprogram. I beskrivningen ska skälen till förslagets utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att reglera hur det före detta flottiljområdet ska användas och utvecklas. Markanvändningen och möjligheter till ny- och tillbyggnader inom området regleras. Syftet med planläggningen är också att säkerställa de kulturhistoriska värden som finns och reglera huvudmannaskap inom området.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger på Frösöns västra sida och omfattar hela det före detta flottiljområdet.

Areal

Planområdet har en yta om ca 73 ha.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av planområdet ägs av Frösö Park Fastighets AB. En mindre del av planområdet ägs av Swedavia AB respektive Frösövy AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En översiktsplan för Västra Frösön, F4 med omnejd antogs 2010 av kommunfullmäktige. Huvudsyftet med översiktsplanen är att möjliggöra en omvandling inom planområdet från militärt till civilt område och integrera det som en del i Östersunds stad. Översiktsplanen anger för flottiljområdet ”Arbetsplatser, verksamheter, tillfälligt boende och idrott. Inga bostäder, vård eller utbildning”.

Detaljplaner

Området är ej detaljplanlagt.

Behov av miljöbedömning

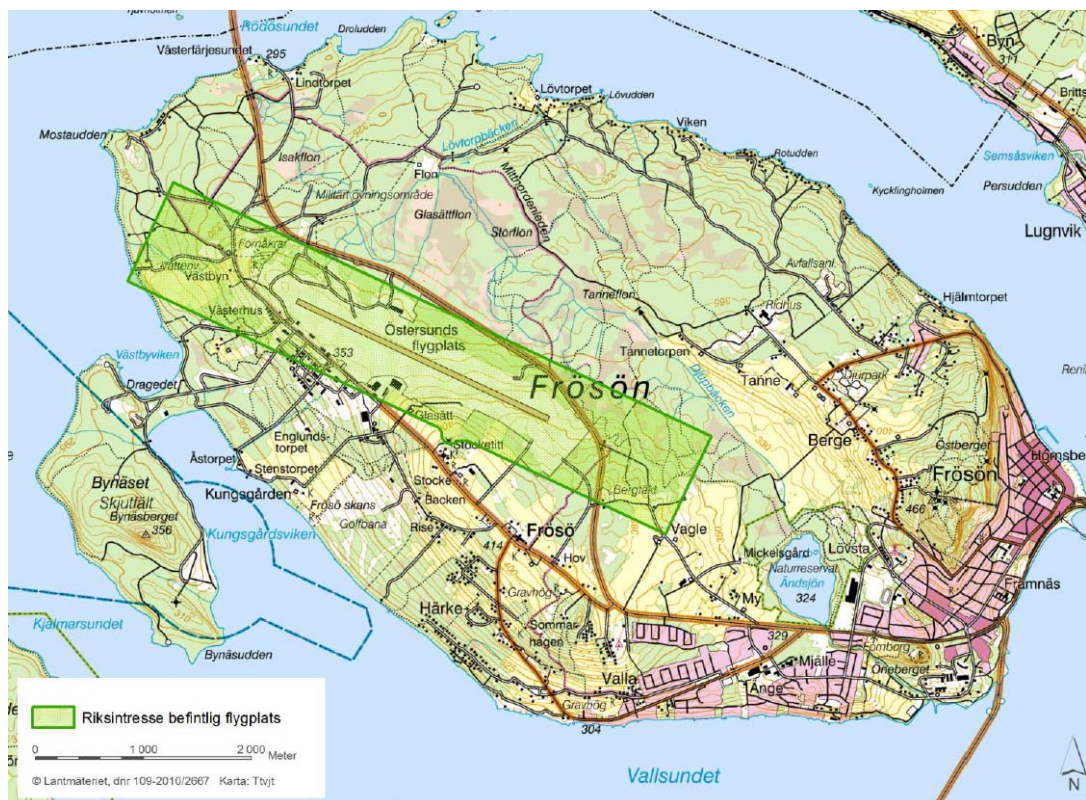
Samhällsbyggnad har gjort en behovsbedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Behovsbedömning finns på kommunens hemsida, på Länsbiblioteket samt i Rådhusets reception. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 14 december 2011 § 347 att en miljökonsekvensbeskrivning inte måste upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet ligger inom riksintresseområdet Storsjöbygden Z 25. Planen bedöms inte påverka riksintresset.

Planområdet gränsar till Åre-Östersund flygplats. Flygplatsen är av riksintresse för kommunikationer och ska enligt miljöbalken 4kap 8§ skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Planen bedöms inte påverka riksintresset.



Kartan visar riksintresseområde Åre-Östersund flygplats. I Trafikverkets riksintresseprecision ingår även influensområde för flygbuller. Se karta på sidan 14.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Detaljplanens genomförande kommer inte att medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Naturmiljö***Mark, vatten och vegetation*

I området finns både parkmiljöer och skogspartier. Skogspartierna har ofta stora kvaliteter då träden har varierande ålder och är värda att bevaras för rekreationssyfte. I parkmiljöerna finns omkring 1000 träd. En del av dessa är överåriga och behov av förnyring finns. Vackra och friska träd bör sparas och passas in i markanvändningen, andra kan tas ner. Ny plantering bör göras efter genomtänkt gestaltning för att få ett så stort upplevelsevärde som möjligt.

De grönytor som har mycket högt värde för området skyddas på plankartan. De är:

- Grönytan mellan gymnastiksalen och den gamla expeditionsbyggnaden, byggnad 62. Detta är en gestaltad parkliknande miljö med minnesstenar.
- Grönytan nedanför kanslihuset och restaurang Murklan. Detta är en gestaltad parkliknande miljö med grusade gångar, trädrader av planterade lövträd och minnessten.
- Grönytan framför den gamla expeditionsbyggnaden, byggnad 62, längs Stockevägen. Detta är också en gestaltad parkliknande miljö med minnessten.

Andra områden som är av betydelse för förståelsen av området och som inte få bebyggas eller lägesförändras är: Cronstads väg och Drontvägen.

Planen medger exploatering inom vissa områden som idag är gröna. Om området byggs ut och utnyttjar planens fulla bygggrätt så kommer området att bli betydligt mer bebyggt än i dag, men ändå upplevas som ett förhållandevis grönt område.

Geotekniska förhållanden

Ny bebyggelse måste föregås av geotekniska undersökningar.

Kulturmiljö*Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer*

Flottiljområdet har använts för militär verksamhet under mer än 300 år, först som övnings- och lägerplats för Jämtlands dragonregemente (fältjägarna) och dess kavallerikompani, senare för en av landets äldsta flygflottiljer. Området har varit satt i kontinuerlig förändring i takt med såväl militära som samhällsliga förändringar.

Flottiljområdet började bebyggas under 1880-talet. Inom nuvarande flottiljområdet finns idag en blandning av byggnader från lägertiden i slutet

av 1800-talet och olika byggnader från hela 1900-talet. Den militära verksamheten har förändrats och moderniserats, vilket har satt sina spår i den fysiska miljön.

Placeringen av byggnaderna följer mönstret från den tiden, de flesta byggnaderna är placerade med sin längdriktning parallellt med höjdkurvorna. Byggnaderna, med undantag av hangarerna är relativt småskaliga och av skiftande karaktär, ålder, material och arkitekturstil. Tillsammans skapar byggnaderna en sammanhållen flygflottmiljö, där just blandningen av olikartade byggnader är det karaktäristiska. Inom området finns kulturhistoriska värden både ur nationell, regional, lokal och militärhistorisk synvinkel.

En kulturmiljöinventering av Västra Frösön som gjordes 2006 av Länsmuseet har utgjort underlag för översiktsplanen och detaljplanen. I översiktsplanen redovisas vilka byggnader som ska skyddas i detaljplanen. Efter ytterligare arbete med frågan och diskussioner med fastighetsägaren bedöms sex av de byggnader som markerats som skyddsvärda i översiktplanen inte motiverar ett skydd utöver de generella varsamhetskrav som plan- och bygglagen föreskriver. Detta dels med beaktande av bevarandevärdet men även fastighetsägarens framtida möjligheter att använda området och byggnaderna har varit ett värde av vikt i ställningstagandet. För två av byggnaderna, mindre stugor, finns planer på flytt. Totalt föreslås skydds- eller varsamhetsbestämmelser för 22 byggnader.

Varsamhetsbestämmelser

Enligt plan och bygglagen ska ändringar av en byggnad utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. Detta gäller generellt för alla byggnader. Inom planområdet gäller detta särskilt för sju byggnader. Dessa har på plankartan fått en varsamhetsbestämmelse, k₁. Den innebär att byggnadernas utformning ska bibehållas avseende material, volym och karaktär. Vid ändring eller tillbyggnad ska sådan certifierad sakkunnig som avses i 10 kap 8 § 2 (2010:900) plan- och bygglagen utföra de kontroller som behövs för att verifiera att samhällets krav om tillvaratagande av kulturvärden enligt 2 och 8 kap PBL (2010:900) tillgodoses.

Byggnaderna är:

- Byggnad 9, Simulatorbyggnad
- Byggnad 11, Instruktionsverkstad
- Byggnad 17, Samlingshall
- Byggnad 233, Bostadshus Glasätt
- Byggnad 234, Bostadshus Glasätt
- Byggnad 335, Förråd Glasätt
- Byggnad 337, Förråd Glasätt

Se karta sidan 8. För mer information om byggnaderna, se Rapport 2007:1, Jamtli, Jämtlands läns museum, ”Kulturhistoriskt planeringsunderlag för del av Frösön inklusive F4”.

Skyddsbestämmelse

Byggnader, som är *särskilt värdefulla* från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas. Inom området finns femton byggnader av detta slag som föreslås få skyddsbestämmelsen q₁. Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivas.

Byggnaderna är:

- Byggnad 1, Kanslihus
- Byggnad 3, Expeditionsbyggnad
- Byggnad 7, Expeditionsbyggnad
- Byggnad 10, Skolbyggnad
- Byggnad 18, Gymnastikbyggnad
- Byggnad 21, Kasern
- Byggnad 22, Kasern
- Byggnad 24, Expeditionsbyggnad
- Byggnad 25, Kasern
- Byggnad 62, Expeditionsbyggnad
- Byggnad 81, Hangar
- Byggnad 82, Hangar
- Byggnad 83, Hangar
- Byggnad 84, Kallgarage
- Byggnad 201, Maskinverkstad



Kartan visar byggnaderna med varsamhets- och skyddsbestämmelser inom planområdet

Tolv av dessa byggnader har också skyddsbestämmelsen q₂, vilket innebär att underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker. För mer information om byggnaderna, se Rapport 2007:1, Jamtli, Jämtlands läns museum, ”Kulturhistoriskt planeringsunderlag för del av Frösön inklusive F4”.

Fornlämningar

Området ligger inom ett av länets mest fornlämningstäta områden men en stor del av dessa fornlämningar kan vara förstörda i ett tidigare skede. Utredningar bör göras i ett flertal fall för att undersöka vad som eventuellt finns kvar. Följande fornlämningar finns inom området och är markerade på illustrationskartan samt på kartan nedan.



Kartan visar fornlämningarna inom planområdet

- A. Ungefärligt läge för marknadsplats. (Frösö 174:1 i riksantikvarieämbetets register)
- B. Cronstads skans, i dag helt bortgrävd. På skansen hittades 1713 arabiska silvermynt. (Frösö 244:1)
- C. Troligen rester av vikingatida grav. (Frösö 242:1)
- D. Minnesmärke från 1690. Stenen och det röse den står i har flyttats, men utgör trots detta av en fast fornlämning. (Frösö 25:1)
- E. Minnessten. Står möjligen på resterna av en totalutgrävd gravhög. (Frösö 24:1)

- F. Minnesmärke. Kungasten som flyttats minst 3 gånger och som idag är kraftigt vittrad. Trots detta gäller samma förhållningssätt som för övriga minnesstenar. (Frösö 23:1)
- G. Område med osäkra rester av gravhögar (kan ev. vara odlingsrösen), samt en säker hög. Vid besiktning 1991 uppmärksammades en antydan till överodlad terrasskant, vilket kan tyda på aktiviteter i området under järnålder/medeltid. (Frösö 32:1-2)
- H. Bytomt/gårdstomt. Del av Västerhus. Troligen helt förstörd. (Frösö 178:1)

För samtliga fornlämningar gäller att tillstånd ska sökas hos Länsstyrelsen innan eventuella markarbeten görs eller eventuellt hanterande av minnesstenarna sker.

Bebyggelse

Planområdets läge, ca 9 km från Östersunds centrum och 3,5 km från närmaste större bostadsområde innebär att de flesta resor hit görs med bil. Ytterligare bebyggelse och fler arbetsplatser i området kan innebära att förutsättningar för förbättrad kollektivtrafik ökar, men området ligger inte bra till sett till möjlighet för miljövänliga transporter.

Bostäder

På grund av närhet till flygplatsen och de bullerstörningar den medför är området ej lämpligt för boende.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

De cirka hundra befintliga byggnaderna lämpar sig i många fall för olika typer av verksamheter. Inflyttning av ca 50 olika företag har skett under de senaste åren men det finns fortfarande många tomma lokaler i området.

Planen medger kompletterande bebyggelse inom 17 kvarter i området. På plankartan regleras exploateringsgraden. För de större kvarteren anges hur stor del i procent av markytan som får byggas. På illustrationskartan framgår hur många kvadratmeter som kan byggas inom respektive kvarter med utgångspunkt från dagens förutsättningar.

Inom respektive kvarter ska bil- och cykelparkering, angöring och friytor med mera rymmas. Det finns även möjlighet att lösa parkering i angränsande kvarter, under förutsättning att tillgängliga parkeringar ordnas nära entrén, samt att om avstyckning blir aktuell rätt till parkering är säkrad.

Markanvändningen för kvarteren i området är JKH₁; kontor, industri, hantverk och hotell/vandrarhem. I bestämmelsen ingår restaurang, områdesservice, café, fabriksförsäljning, lager, partihandel och liknande. Verksamheter för vård och utbildning som innebär att man endast vistas kortare tid i området är lämpliga, såsom hygienisk behandling som spa, hår- och hudvård liksom distansutbildning där man endast träffas vid ett fåtal tillfällen för undervisning.

Tung industri som kräver skyddsavstånd på mer än 200 meter, matvaruhandel, detaljhandel, bostäder, sjukvård och rehabilitering där man vistas en längre tid är inte tillåtet inom området.

Idag arbetar över 200 människor i området. Antalet bedöms kunna öka väsentligt beroende på hur området utvecklas. Mässverksamheten lockar många besökare till olika arrangemang.

Inom området finns idag ett antal komplementbyggnader, som sophus, cykelparkering mm. På plankartan regleras att nya små byggnader såsom miljöstationer, cykelparkeringar, byggnader för teknisk försörjning och liknande får uppföras på prickad mark om placering och utformning bedöms lämplig vid bygglovprövning.

Service

Idag finns en välbesökt lunchrestaurang i området. Planen medger ytterligare service i området, såsom kiosk och café. Däremot är handel av dagligvaror ej tillåtet.

Tillgänglighet

I dagsläget är den yttre miljön inom flottiljområdet inte nämnvärt anpassad för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Vid nybyggnader, ombyggnader och förändringar ska miljön utformas så att tillgängligheten blir god för alla, inklusive personer med funktionsnedsättning.

I kommande bygglovansökningar för ny- och ombyggnader och ansökningar om permanent lov för pågående verksamheter kommer tillgänglighetsfrågorna in- och utvändigt att behandlas.

Åtgärder för att förbättra orienterbarheten i området är önskvärt.

Gestaltning

Entrén till området från Östersund bör utformas så att besökaren får en bild av vad hela området har att erbjuda.

Utformningen av Stockevägen genom området är mycket viktig. Den bör fungera som en gata i park med attraktiva hållplatser och utblickar längs vägen. För att uppnå det är det viktigt att ny bebyggelse placeras så att utblickar mot Storsjön och fjällvärlden bibehålls från Stockevägen.

Frösöns siluett tecknar sig tydligt från omgivande öar och fastland. Stora delar av området ligger på höjdryggen av Frösön. Höjden på nya byggnader har därför i stort anpassas till befintlig bebyggelse.

Stora krav måste ställas på utförandet av ny bebyggelse inom planområdet. Inom vissa delar av området, främst i anslutning till de skyddade, kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna måste ny bebyggelse ges en mycket omsorgsfull utformning. Det mest känsliga läget är byggrätten mellan

exercishuset (nr 18) och kasernen (nr 22). En planbestämmelse reglerar att eventuell ny byggnad där i sin karaktär och utformning ska harmonisera med omgivande bebyggelse som är en väl sammanhållen miljö av militära byggnader från det sena 1800-talet.

Friytor

Utemiljö

Tillgången till platser för både återhämtning och idrott i anslutning till arbetsplatserna är god. I området finns parkmiljöer, skogspartier, fotbollsplan och tennisbanor.

Rekreation

Området ligger i anslutning till attraktiva skogsområden, med många stigar och anlagda spår som används för rekreation sommar- och vintertid.

Gator och Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Idag ansvarar fastighetsägaren för samtliga vägar inom området. Planen innebär att kommunen övertar ansvaret för Stockevägen som går genom området. Även vägen ner till Bynäset föreslås bli allmän platsmark med kommunen som huvudman.

Övriga interna vägar i området föreslås bli område för interntrafik. Så länge området utgörs av en fastighet är det fastighetsägaren Frösö Park Fastighets AB som ansvarar för dessa. Om avstyckning av fastigheter inom området blir aktuellt ska gemensamhetsanläggning bildas som ansvarar för gatorna.

Idag finns interna gångvägar inom vissa kvarter i området, men inga genomgående gång- och cykelvägar. Längs Stockevägen möjliggör planen för en gång- och cykelväg i enlighet med översiktsplanens ambitioner. I dagläget finns dock ingen vidare förbindelse med gång- och cykelväg till och från området. På lång sikt finns planer på en anslutning av gång- och cykelväg mot Frösö Kyrka och vidare in mot Östersunds centrum.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av buss nr 4 som på vissa av sina turer avgår från Frösö läger. Turtätheten är i dagläget låg.

Parkering, varumottag, utfarter

Idag är det inga problem att lösa parkeringsbehovet inom området. När fler verksamheter etableras och nybyggnationer sker kan det uppstå brist på platser. I samband med bygglovansökan för nyetablering av verksamheter samt vid eventuella avstyckningar av fastigheter inom området krävs redovisning av parkeringslösning.

Grönytor bör inte tas i anspråk för parkering utan befintliga hårdgjorda ytor ska användas i första hand. Vid nyanläggning ska hälften av parkeringsytorna anläggas i ytgenomsläppligt material för att möjliggöra

dagvatteninfiltration. Större enheter ska utformas så att de upplevs mindre och grönare. Detta säkerställs vid bygglovprövning. För cykelparkering gäller att en tredjedel ska vara under tak.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad.

Räddningstjänst

Insatstiden för planområdet är ca 20 minuter. Brandposter finns inom området.

När nya verksamheter flyttar in i byggnader som tidigare använts för militär verksamhet blir kraven på brandskyddet i byggnaderna ofta ett annat. Idag finns tillfälliga bygglov för ett stort antal verksamheter inom området. När planen vunnit laga kraft kan permanenta lov för de nya verksamheterna sökas. Då kommer också krav om permanenta och godtagbara brandskyddslösningar att ställas.

Förorenad mark

Inom området har kända föroreningsområden undersökts och klassats enligt MIFO-systemet (MIFO rangordnas från 1 till 4, där 1 är störst risk). Enligt Försvarmakten är områden av MIFO-2 sanerade ner till mindre känslig markanvändning det vill säga kontor, industri och dylikt. Riktvärdena för känslig markanvändning är satta utefter att ingen begränsning i valet av markanvändning sker och att grundvattnet skyddas.

Vid nybyggnationer och grävningssarbeten ska det tas hänsyn till förekomsten av förorenade områden, speciellt när det gäller riskklass 2-objekt. Exploatören ska vara uppmärksam på avvikelser som till exempel färg eller lukt, om detta förekommer ska tillsynsmyndigheten underrättas.

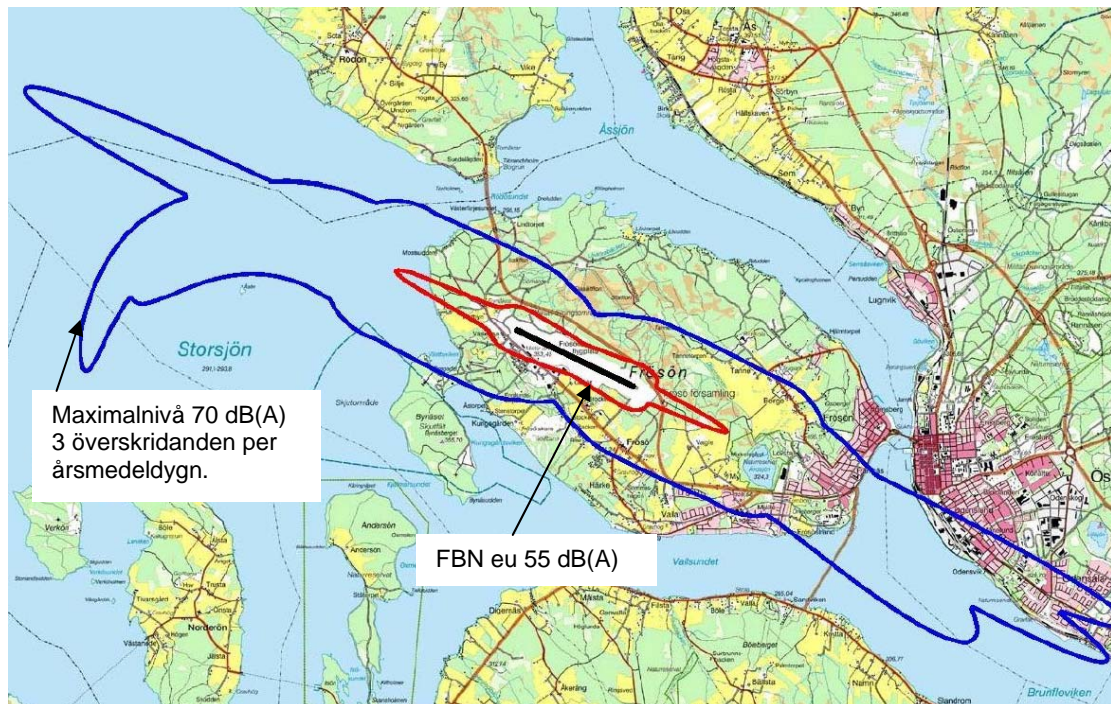
Störningar

Användningen bostäder, vård och undervisning förekommer inte på grund av bullerstörningar från flyget. Dessa verksamheter har krav på sig att kunna erbjuda utemiljö under angivna riktvärden. Inom området klaras inte dessa riktvärden. För andra verksamheter ska byggnaderna utföras så att riktvärdena för buller inomhus klaras. För kontorsverksamheter är riktvärdet för arbetslokaler med ej bullrande verksamhet 40 dB(A) ekvivalentnivå, inomhus dagtid 06-18.

Vid nybyggnation av hotell/vandrarhem och pensionat bör inte riktvärdet 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus och 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (avser utrymmen för sömn och vila) överskridas.

Området har lokaler som lämpar sig för olika verksamheter. För att hela området ska kunna nyttjas på bästa sätt måste olika typer av verksamheter kunna ligga sida vid sida. Det gör att verksamheter som medför ej

godtagbara störningar inte är lämpliga i området. Exempel på sådana icke lämpliga verksamheter är tung industri. Verksamheter som kräver ett skyddsavstånd på mer än 200 meter är inte lämpliga i området.



Kartan är hämtad ur Trafikverkets riksintresseprecisering och visar influensområdet för flygbuller vid Åre Östersund Airport baserat på prognosalternativet högscenariot 2040.

Kring flygplatsen finns regler för farliga, störande och missvisande ljus. I Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om drift av godkänd flygplats 2010:119, 23 och 24 § står att störande ljus skall avlägsnas, skämmas av eller på något annat sätt modifieras för att eliminera källan till faran. Det innebär att ljus som inte är avsedda för luftfarten och som på grund av dess intensitet, konfiguration eller färg kan orsaka förvirring eller vara vilseledande för luftfarten ska avlägsnas, skämmas av eller på annat sätt modifieras inom ett område som sträcker sig minst 4500 meter i längdled från tröskeln och banslutet och 750 meter på varje sida av den utsträckta centrumlinjen i sidled.

Trygghet

Ny gång- och cykelväg längs Stockevägen innebär en ökad trafiksäkerhet och trygghet. Förbättrad belysning kommer att finnas längs vägen vilket ökar tryggheten under den mörka delen av året. Allt eftersom området fylls med företag ökar antalet människor som rör sig i området och därmed trygghetskänslan.

Jämställdhet

En utveckling av området med ett utökat antal arbetstillfällen innebär att förutsättningarna för förbättrad kollektivtrafik ökar. Även förbättringar i gång- och cykelvägnätet inom och till området bidrar till ett mer jämställt transportsystem.

Inverkan på miljön

Detaljplanens största negativa påverkan på miljön bedöms vara att ett genomförande av detaljplanen med utbyggnad och utökning av verksamheter inom planområdet innebär ett ökat transportarbete. Att använda de befintliga byggnaderna för nya verksamheter innebär å andra sidan en hushållning med resurser, jämfört med nybyggnation.

Teknisk försörjning

Ledningar inom planområdet redovisas på en separat ledningskarta. Denna ska dock inte betraktas som helt komplett. Det kan finnas ytterligare ledningar i marken som inte syns på ledningskartan. De byggrätter som ligger över befintliga ledningar får tas i anspråk endast om exploitören står för kostnaderna för eventuell flytt av ledningar.

Vatten och avlopp

Området har ett eget ledningsnät för vatten, avlopp och dagvatten som ägs av Frösö Park Fastighets AB med anslutningspunkt till det kommunala nätet för vatten och avlopp. Anslutningen sker för vatten vid vägen till Kungsgården och avlopp vid golfbanans östra gräns.

Nätet för vatten fungerar tillfredställande. När det gäller avloppsnätet är kvalitén osäkrare. Inläckage har tidvis varit stort. Åtgärder i form av relining har genomförts. Sju byggnader är inte anslutna till kommunalt VA utan har trekammarbrunn med infiltrationsbädd.

För dagvatten finns ett separat dagvattennät som fungerar tillfredställande. Dagvattnet leds ner till Kungsgårdsviken samt via våtmarken Glasättflon till Storsjön.

Värme och kyla

Området är anslutet till fjärrvärmesystemet.

E/

Elförsörjningen sker via Jämtkrafts högspänningsledning från Stocketitt. Lågspänningsnätet inom flottiljområdet ägs av Frösö Park Fastighets AB och är av varierande ålder och har inte kapacitet för en utbyggnad.

Avfall

Verksamheterna inom flottiljområdet alstrar kontors- och industriavfall.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med planen har följande tjänstemän deltagit: Björn Gunnarsson, samhällsbyggnad, Trafik och park, Tom Brantheim, kommunala lantmäterimyndigheten, Malin Runberg, och Mattias Strömbom, Mark- och exploateringskontoret. Helen Eriksson, plan och bygg har ritat detaljplanen i AutoCAD.

Östersund den 15 mars 2012

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Maria Boberg
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Detaljplanen beräknas samrådsbehandlas under vintern 2011, därefter ställas ut och vara klar för antagande under våren 2012.

Därefter kan fastighetsreglering påbörjas och bygglov för verksamheter och eventuella nybyggnader beviljas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Östersunds kommun är huvudman för Stockevägen och Bynäsvägen.

Inom området finns en kommunal vattenledning som är tryggad med ledningsrätt och ett antal vatten- och avloppsledningar tillhörande Kungsgården 5:4, vilka är tryggade med servitut. För övrigt ansvarar Frösö Park Fastighets AB för vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar inom planområdet.

Inom området finns elledningar och teleledningar (optokablar) tillhörande Kungsgården 5:4, vilka är tryggade med servitut. Det finns även elledningar och teleledningar (optokablar) som tillhör Jämtkraft Elnät AB, vilka är tryggade med avtalsservitut. För övrigt ansvarar Frösö Park Fastighets AB för el- och teleledningar inom planområdet.

För fjärrvärmenätet i området ansvarar Jämtkraft AB. Ledningarna är tryggade med ledningsrätt.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan parterna Östersunds kommun och exploatören Frösö Park Fastighets AB och föreligga innan planen antas. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera marköverföring och ersättning till kommunen för upprustning av allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet berör två fastigheter; Kungsgården 5:3 och Kungsgården 5:4. Del av fastigheten Kungsgården 5:4 kommer genom fastighetsreglering att överföras till Kungsgården 5:3.

För allmän plats sker erforderlig fastighetsbildning genom avstyckning eller fastighetsreglering. I samband med fastighetsbildningen ska exploatörens rättighet att bibehålla och underhålla befintliga va-ledningar inom överförd mark säkerställas genom servitut eller ledningsrätt. Exploatören ansöker om och bekostar erforderliga fastighetsbildningar berörande såväl allmän platsmark som kvartersmark.

Ekonomiska frågor

För de tekniska och ekonomiska frågor som gäller genomförande av upprustning av allmän plats, vägar och belysning, hänvisas till det exploateringsavtal som upprättas mellan parterna.

Tekniska frågor

Vid eventuella nybyggnationer krävs geoteknisk undersökning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med planen har följande tjänstemän deltagit: Björn Gunnarsson, samhällsbyggnad, Trafik och park, Tom Brantheim, kommunala lantmäterimyndigheten, Malin Runberg, och Mattias Strömbom, Teknisk förvaltning, Mark- och exploateringskontoret.

Östersund den 15 mars 2012

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Maria Boberg
Planarkitekt