



Detaljplan för
STADSDEL NORR
Lugnet Jägargården
Bostäder, verksamheter mm
Del av Norr 1:12
Östersunds kommun



Antagandehandling

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Utlåtande
- Kvalitetsprogram för gestaltning

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 30 maj 2007, rev 14 nov. 2007
Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 14 november 2007
Laga kraft den 17 juli 2008

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	4
Lägesbestämning.....	4
Areal.....	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Program för planområdet	5
Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning	5
Kommunala beslut i övrigt.....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Natur.....	6
Bebyggelse	7
Skyddsrum	11
Friytor.....	11
Inverkan på miljön	13
Störningar.....	13
Teknisk försörjning	14
Administrativa frågor	15
BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING	15
Platsen	15
Påverkan.....	17
Planen.....	19
Ställningstagande	20
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	20

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

KVALITETSPROGRAM FÖR GESTALTNING



Detaljplan för
STADSDEL NORR, Lugnet mm
Fastighetsbeteckning
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, denna planbeskrivning med bilagor, genomförandebeskrivning samt kvalitetsprogram för gestaltning.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Efter nedläggning av hela garnisonen i Östersund med Fältjägerregementet I5, flygflottiljen F4 samt Försvarsskolorna år 2004 har betydande markområden och lokalytor frigjorts, till stora delar i centrala lägen. Vasallen AB som är ett statligt ägt fastighetsbolag övertog områdena för att utveckla dessa för ny civil användning. Under 2005 avyttrade Vasallen I5-området. Ny ägare är Fabös och PEAB, genom Fältjägaren Fastigheter AB.

I5-området är pga av den tidigare regementsverksamheten slutet från övriga staden. Fältjägaren fastigheter AB arbetar nu efter utgångspunkten att integrera det gamla regementsområdet med staden och utveckla detta till en ny stadsdel i Östersund med blandad bebyggelse. Det aktuella planområdet utgör en etapp i denna utveckling.

Gällande detaljplan för planområdet anger allmänt ändamål. Föreslagen detaljplan syftar till att reglera användningen av frigjorda byggnader och omgivande mark. Den föreslagna bebyggelsen utgör en blandad stadsbebyggelse som bygger på trädgårdsstadens planeringsätt med tydliga park- samt gaturum. Byggrätterna omfattar befintliga byggnader samt ca 27 000 kvm ny bruttoarea i form av ca 210 lägenheter, kontor, mindre butiker, förskola, idrott, museiverksamhet mm. Den föreslagna bebyggelsen har getts en tätare struktur på de delar som tidigare varit obebyggda eller där byggnader för framtiden inte behöver bevaras. Områdets kulturhistoriska och miljömässiga värden bevaras i största möjliga mån. Vid lokalisering av bebyggelse har också hänsyn tagits till den befintliga grönstrukturen i området.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet består av delar av I5's gamla regementsområde och ligger i norra delen av Östersunds stad, ca 500 meter från stadskärnan. Den aktuella etappen avgränsas av Fältjägargränd i syd, Jägargården samt Lugnets museum i norr, Litsvägen i öst och den gamla exercisplatsen i väst. Planområdet sluttar från öst till väst och består dels av en öppen yta med ett par verkstadsbyggnader samt parkering, dels av en grön, kuperad parkmiljö med Lugnets museum, Daggtorpet och Jägargården. På vardera sidan om Regementsgatan förlängning, kallad "Infanterigatan", ligger sedan tidigare administrationsbyggnader, badhus, gymnastik-, matsal, förråd och den gamla vakten.

Areal

Planområdet är ca fem hektar.

Markägoförhållanden

Den aktuella planetappen ägs till största delen av Fabös och PEAB, genom Fältjägaren Fastigheter AB. Övrig mark ägs av Östersunds kommun. Se fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Den nya översiktsplanen för Stadsdel Norr, tidigare Fältjägarregementet I5, i Östersund antogs 2006-12-12. För det aktuella planområdet anges stadsbebyggelse med blandade verksamheter med följande som förutsättning:

- Flerbostadshus i 3-4 våningar.
- I byggnaderna närmast "Infanterigatan" även service, kontor och småskalig handel i gatuplanet.
- Parkering ordnas inom kvartersmarken. Skyddsbestämmelser i detaljplan föreslås för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna Jägargården, Lugnets museum samt byggnad 80 (se översiktsplan för Stadsdel Norr). Daggtorpets byggnader ägs av en kamratförening och kan komma att flyttas, alternativt bevaras på nuvarande plats.
- Byggnaderna vid "Infanterigatan", byggnad 8, 176, 35, 79 samt 134-gamla vakthuset (se översiktsplan för Stadsdel Norr), föreslås inte ges skyddsbestämmelser i detaljplanen. Enligt preliminära skisser för pågående detaljplan avses byggnad 8 och 176 (se översiktsplan för Stadsdel Norr) bevaras, övriga rivas.
- Bebyggelsen placeras med hänsyn till utblickar från den befintliga bebyggelsen ovanför Litsvägen.
- Förskola med 4 avdelningar, med anslutning till grönområdet.

- Tillfart sker från Infanterigatan, samt via ny infart från Litsvägen mitt emot Eriksbergsvägen. Jägargården mm får särskild utfart mot Litsvägen.
- Gång och cykelväg på kvartersmark, mellan Litsvägen och ”Infanterigatan.”
- Nya verksamheter i muséet och Jägargården.
- Grönytan kring Dagtorpet bevaras som gemensam friyta för bostäderna.
- I hörnet mot korsningen Fältjägargränd-Litsvägen är gatan ombyggd till en vidare kurva. Hörnet föreslås återta sin ursprungliga form med traditionell fyrvägs korsning. Kvarteret tillförs därmed ca 1000 kvm mark, samtidigt som trafikens hastighet dämpas på Fältjägargränd.

I Översiktsplanen redovisas också begränsningar i form av att förorenad mark ska vara sanerad till erforderlig nivå för känslig markanvändning, innan den kan användas för bostäder eller motsvarande.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Hela det gamla regementsområdet är tidigare detaljplanelagt. Gällande detaljplaner är nr 220, som anger allmänt ändamål och gatumark.

Planen bedöms inte påverka några naturvårdsförordnande som strandskydd, vattenskydd etc.

Program för planområdet

Något program har inte upprättats för området. Förslaget till fördjupad översiktsplan för Stadsdel Norr har ersatt program för detaljplanen. Planförslaget har stöd i de mål och utgångspunkter som redovisas i den nu antagna översiktsplanen för Stadsdel Norr.

Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § ska kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med planskedet. För att veta om det finns risk för att detaljplanens genomförande medför betydande miljöpåverkan ska en behovsbedömning göras. En översiktlig behovsbedömning är gjord i översiktsplanen för Stadsdel Norr. Befintlig bebyggelse ges ny användning och ny bebyggelse inom ramen för konventionell stadsutveckling. Hänsyn till kulturvärden förutsätts tas inom rimliga gränser. Marken förutsätts vara sanerad från föroreningar, till de nivåer som krävs med hänsyn till bebyggelsens art och känslighet. I översiktsplanen är slutsatsen att behovet av miljökonsekvensbeskrivning beror på graden av förändring, förekomst av markföroreningar och påverkan på kulturmiljön i respektive detaljplan. Översiktsplanens bedömningar används som underlag för behovsbedömningen i denna detaljplan (se under rubrik Behov av miljöbedömning). På grund av bland annat att osäkerhet har funnits kring eventuellt markföroreningar i området har ett separat underlag för

behovsbedömningen tagits fram. Slutsatsen av behovsbedömningen är att området inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2006-04-26 att en detaljplan ska upprättas för Stadsdel norr, Lugnet mm. Beslut om att skicka ut detaljplanen på samråd togs 2006-08-30, § 213.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Kasernområdet omfattas av den vidsträckta kulturhistoriskt värdefulla miljön Storsjöbygden. Den mer preciserade miljön - Östersunds stadgränsar till planområdet men omfattar inte någon del av kasernområdet. Kasernområdets byggnader och miljö är värderade kulturhistoriskt och ska beaktas så långt det är praktiskt och ekonomiskt rimligt. Huvuddelen av byggnaderna föreslås bevaras med ny användning. Riksintressen enligt 3 kap miljöbalken bedöms sammantaget inte påverkas negativt av planen.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden i 4 kap Miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Detaljplanens genomförande kommer inte att medföra att någon miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas och är därmed förenlig 5 kap Miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar ca 6-7 meter från Litsvägen i öst till ”Infanterigatan” i väst. Större delen av planområdet består av hårdgjord mark med viss befintlig grönska i form trädplantering längs Litsvägen, parkområdet öster om kasernhuset och en grön, kuperad parkmiljö vid Lugnets museum, Dagtorpet och Jägargården.

Den föreslagna grönstrukturen bygger vidare på existerande bestånd av vegetation och en idé om en grön kil, en kvarterspark, mitt i området. Parken ska kunna nås från de nya bebyggelsekvarteren genom att korsa endast en lokalgata. Befintlig grönska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Den nya bebyggelsen ska redan från början bäddas in i grönska som hjälper till att knyta ihop området med den stadsnära skogen i norr och öster. Kilen föreslås bli en mer bearbetad parkmiljö i delarna närmast stadens centrum.

I anslutning till Jägargården och Lugnets museum ska parkmarken bevaras och vissa värdefulla träd, företrädesvis tallar, inom kvartersmark ges i

planen skydd mot fällning. Återplantering ska ske vid fällning av övriga träd med en minsta stamdiameter på 0,3 m. Marklov krävs också för fällning av dessa träd. Parken i övrigt skyddas så att markhöjden inte får ändras och naturmarkskaraktären ska bevaras. Även den norra delen av allén som leder från "Infanterigatan" upp mot Lugnets museum föreslås bevaras. För fällning av träd med en stamdiameter över 0,2 m gäller samma bestämmelser som ovan. De äldre björkar som finns i planområdets sydvästra del, vid det gamla kanslihuset, ges ingen skyddsbestämmelse. Här föreslås istället ett nytt torg med nyplanterade björkar, som har en längre livslängd än de gamla.

Karaktäristiskt för Östersund är trädplanterade gator, kvarter och gröna gårdar som skapar en tydlig struktur från stadens offentliga rum till de privata där den minsta pusselbiten är flerfamiljshusets uteplats eller villatradgårdens berså. De trädplanterade gatorna med gröna förgårdar håller samman och förstärker gaturummen. Denna principiella struktur som kan ge en både tät och grön stad föreslås upprepas när området ska bebyggas.

I planförslaget ges möjlighet till stora och små mötesplatser, platser där man kan stanna upp och mötas, platser dit verksamheter och service i första hand lokaliseras. Dessa platser finns främst på östra sidan av "Infanterigatan" vid korsningen mot Fältjägargränd och framför den fd matsalen.

Geotekniska förhållanden

Försvarsmakten togs 2005 fram en miljöteknisk undersökning för hela regementsområdet som också visar markförhållandena i området. I södra delen av planområdet utgörs det ytliga marklagret av fyllnadsmassor bestående av grus som underlagras av lermorän och relativt ytligt förekommande berg. I östra delen av planområdet gjordes prover som visar att det ytliga marklagret utgörs av fyllnadsmaterial bestående av grus och sand som överlagras lermorän och relativt ytligt förekommande berg. Också i nordöstra delen av planområdet finns fyllnadsmaterial. Dessa består av grus och lermorän som överlagras lermorän.

Vissa delar av den mark som tas i anspråk i planförslaget är redan bebyggda. Behov av geoteknisk undersökning för de delar som ska kompletteras med ny bebyggelse bedöms i bygglovprövning.

Enligt översiktliga kartering av risk för radon från mark tillhör planområdet normalriskområde. Behov av skyddsåtgärder bestäms i bygglovprövning.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Påträffas fornlämning ska detta anmälas till länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Bebyggelse

Området karaktäriseras idag av en öppen plan, som strukturerats av den tidigare användningen som militär anläggning, med friliggande byggnader av skiftande karaktär. Byggnadernas sammanlagda bruttoarea uppgår idag

till ca 6600 kvm. Områdets centrala läge ligger högt med fri utsikt över Storsjön och fjällen.

Större delen av bygnadsbeståndet är i gott skick och har goda förutsättningar att efter ombyggnader ges ny användning. En del av bebyggelsen, ca 1500 kvm, t ex befintlig kontorsbyggnad, stall och förråd, föreslås rivas och ge plats åt ny bebyggelse. Den gamla vakten flyttas för att ge plats åt ett nytt kvarter som anknyter till stadens omgivande kvarters skala och storlek. Byggnaderna ersätts med blandad stadsbebyggelse. Lugnets museum och Jägargården med tillhörande parkmark bevaras och kan utnyttjas som museum, skola, kontor eller liknande verksamhet. Dagtorpets småbyggnader föreslås flyttas till annan plats.

Förslaget består av tydliga kvarter och gator som bygger på trädgårdsstadens planeringssätt. Marken som idag utgörs av kurvan mellan Fältjägargränd och Litsvägen, drygt 1000 kvm, tillförs istället nya bostadskvarter. Bebyggelsen hålls samman av trädplanterade gator och parker som övergår i de öppna kvarterens gårdsrum och trädgårdar med markboende. De nya byggnaderna är grupperade kring grönskande gårdar som ansluter i karaktär till omgivande stadskvarter. Den valda kvartersstorleken är anpassad för såväl boende som verksamheter och ger plats för utelek och rekreation. Kvarteren bildar tydliga fronter mot parker och grönstråk. Befintlig grönstruktur bevaras och kompletteras. I den norra delen av området ligger byggnaderna fritt som solitärer i grönskan.

Bostäder

I planområdet finns idag inga permanenta bostäder. Förslaget bygger på en principiell lösning med olika typer av bostadshus bestående av ca 18 000-22 000 kvm bruttoarea beroende på hur mycket som används till verksamhetslokaler. Bostäderna fördelas på ca 210 lägenheter varav ca 20 lägenheter i kopplade punkthus som troligen utförs i form av seniorboende som t ex 55+-boende. Detta är en bostadsform för personer över 55 år som vill bo kvar hemma längre, med extra service i form av exempelvis sjukgymnast, sjuksköterska mm. Områdets centrala läge med god tillgänglighet till rekreation, service mm, är en stor tillgång för denna typ av boende.

Ambitionen för området är att bebyggelsen ska upplåtas med såväl bostadsrätt som hyresrätt. Östersundbostäder kan eventuellt vara en tänkbar intressent.

Bebyggelsen föreslås i två till fyra våningar med en övre indragen våning på minst en kort- samt en långsida, och terrasser mot söder och väster. Detta ger en skala med ett relativt högt markutnyttjande som samtidigt anknyter till omgivande stadskvarter.

Kvarteren karaktäriseras av friliggande byggnader med öppningar mellan husen alt lägre delar i öst-västlig riktning, för att i största möjliga mån bevara utsikten mot Storsjön och fjällen. På gårdarna ges möjlighet att uppföra mindre uthus i form av cykelrum, växthus mm.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Befintliga byggnader inom området har används för militär verksamhet som t ex matsal, kontor och vakt. Större delen av den befintliga bebyggelsen, ca 5100 kvm bruttoarea, bevaras i förslaget och ges en generell användning som möjliggör kontor och centrumverksamhet med undantag för tung industri och verksamhet som är mer trafikalkalstrande än kontor.

Centrumverksamhet innebär allt från mindre butiker till museiverksamhet, lokaler för vård, fritidsaktiviteter, kultur, restauranger, nöjeslokaler, hantverk och utbildning. Mindre verksamhetslokaler för kontor och butiker ska även kunna finnas i bostadshusens bottenvåningar (se ytor ovan) i lägen där kundentréer kan lösas, längs parker, gator och torg. Entréplanet höjs då upp för att ge plats för verksamheter som kräver högre rumshöjder och där bostäderna ges bättre insynsskydd.

Väster om Lugnets museum föreslås en ny förskola på ca 900 kvm bruttoarea varav ca 250 kvm reserveras för personal- och serviceutrymmen. Totalt föreslås förskoletomten att bli ca 3000 kvm. Denna ges en särskild bestämmelse, KCS.

Offentlig service

Tillkomst av bostäder i området kommer att leda till fler barn och behov av fler skol-, och förskoleplatser. En ny förskoletomt med fyra avdelningar föreslås vid Lugnets museum, med lekytor som vetter mot förslaget parkområde. Norra skolans grundskola ligger ca 500 meter söder om planområdet. Vid kasernområdet strax utanför planområdet har en friskola på gymnasienivå nyligen startat.

Kommersiell service

Planområdet ligger ca 500 meter från stadskärnan och dess serviceutbud. Norr om området planeras dessutom en storhandel längs den nya förbifarten Pampasvägen mellan Trondheimsvägen och Litsvägen.

Tillgänglighet

Marken är idag inte anpassad för rörelsehinder tillgänglighet. Området sluttar kraftigt från öst till väst och stora grus- och gräsytor förhindrar tillgängligheten till stora delar.

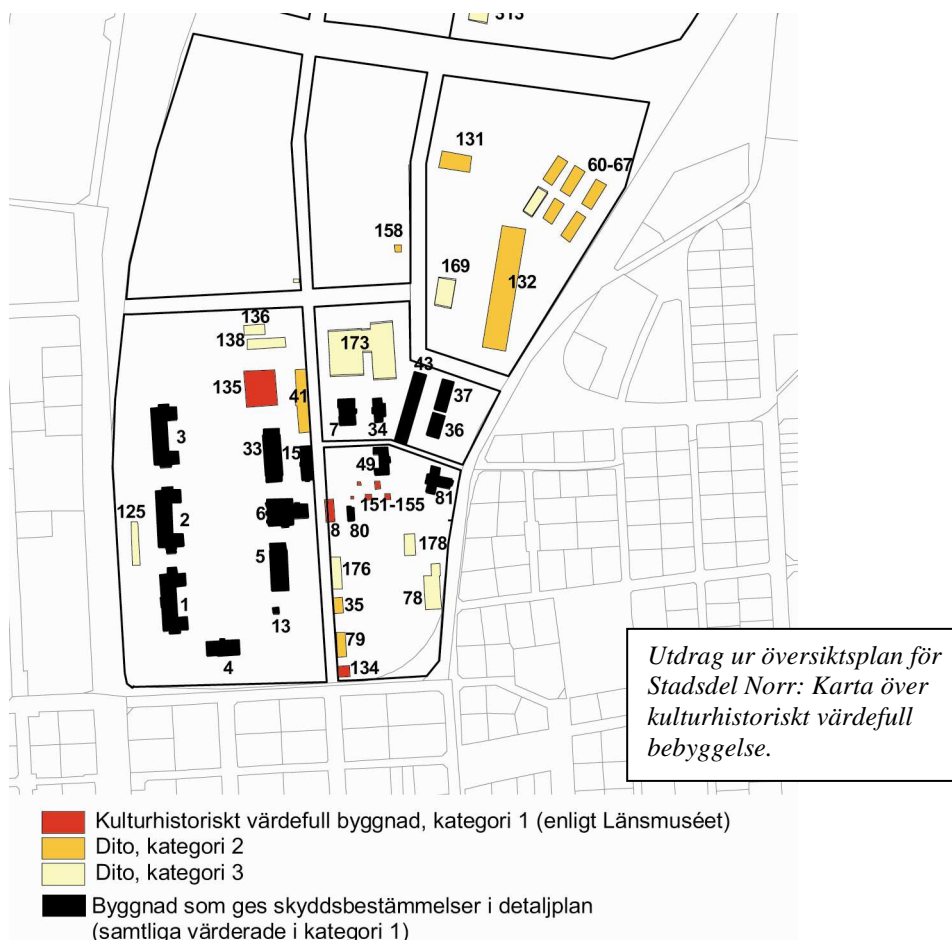
Den kraftiga sluttningen innebär att särskild uppmärksamhet behöver ägnas åt markplanering samt entréer för att samtliga bostäder ska bli tillgängliga för personer med funktionshinder. Föreslagna entréer kan nås inom 25 meter från angöring som möjliggörs på gator och gårdar. Möjlighet finns att iordningställa handikapparkering i anslutning till entréer. Sophantering för hushållssopor planeras i byggnadernas bottenplan och kan i de flesta fall nås inifrån husen. Det får ej förekomma någon betydande nivåskillnad mellan bostadsentréerna och sophanteringen. Mellan entréer och soprummen får avståndet ej överstiga 40 meter. Det centrala parkstråket nås från samtliga bostadshus genom ramper med erforderliga lutningar. Även gång- och cykelvägen mellan ”Infanterigatan” och Litsvägen ska utformas med erforderliga lutningar.

Byggnadskultur och gestaltning

Ny bebyggelse ska ges en utformning som harmonierar med befintlig bebyggelse i området. Utformningen beskrivs mer i detalj i bifogat kvalitetsprogram för gestaltning.

Det sk badhuset (8) sticker idag ut mer än övriga byggnader mot ”Infanterigatan”. Om byggnaden rivs i framtiden ska gränsen justeras. En bestämmelse på plankartan reglerar att marken närmast gatan då ska övergå till förgårdsmark med byggnadsförbud (punktprickad mark). Ny bebyggelse ska placeras i linje med övriga byggnader längs ”Infanterigatan”.

Planområdet innehåller en rad kulturhistoriskt värdefulla byggnader – Lugnets museum, Jägargården m fl byggnader i den norra delen. I den västra delen ligger den gamla matsalen (33), gymnastiksalen (13) och den gamla brandboden (13) som har ett kulturhistoriskt värde.



Jämtlands länsmuseum har som underlag till översiktsplanarbetet för Stadsdel Norr tagit fram en kulturhistorisk beskrivning med rekommendationer för skydd och bevarande. I det aktuella området finns ett flertal byggnader (byggnad nr 5, 6, 13, 15, 33, 49, 80 och 81) ur kategori 1 där det rekommenderas att ”byggnaden har ett högt bevarandevärde och bör skyddas genom planläggning enligt Plan- och bygglagen. Underhåll och ev ombyggnader ska göras så att nuvarande eller ursprungligt utseende

bibehålls i material och form. Ev skydd av interiör diskuteras från fall till fall. I området finns även några byggnader ur kategori 2 och 3 där den förstnämnda betyder att huset ska vara kvar och den andra att huset ska dokumenteras innan rivning. Byggnader med bevarandevärde beskrivs närmare i bifogat kvalitetsprogram för gestaltning.

Kulturhistoriskt intressanta byggnader skyddas mot rivning i planen genom skyddsbestämmelse. Den gamla brandboden (13) flyttas ca 20 m åt väster, utanför planområdet. Även ombyggnad och underhåll regleras så att traditionella tekniker ska användas.

Ett mindre antal byggnader kommer dock att rivas: grindvaktens byggnad (134) som har kategori 1, gamla snickeriet (35) och motorverkstaden (79), ur kategori 2, transportcentral/garage (78) och transportcentral/kontor (178) ur kategori 3. Samtliga byggnader bör dokumenteras innan rivning.

Skyddsrum

Räddningsverket bedömer behovet av skyddsrum.

Friytor

Lek och rekreation

I planområdets närhet, ca 500 meter, återfinns flera av stadens viktiga idrottsanläggningar – Hofvallen, Z-hallen och Skidstadion med dess väl utbyggda spårssystem för tävlingar och motion. Närområdet omfattar även attraktiva skogsområden som är väl tillgängliga från staden och används för friluftsliv i olika former.

På bostadsgårdarna finns möjlighet att anordna närlekplatser på kvartersmark. Det föreslagna kilstråket, kvartersparken, med parkanläggningen invid Jägargården och Lugnets museum utgör spännande lekplatser för de lite äldre barnen. Parkerna beskrivs närmare i kvalitetsprogram för gestaltning.

Naturmiljö

Som underlag för en bedömning av vegetationen har den landskapsanalys som tagits fram till översiktsplanen för Stadsdel Norr används. Den befintliga vegetationen är där noggrant bedömd och analyserad avseende dess rekreativvärde.

Regementsområdet utgör en tydlig kil in mot staden. Den föreslagna kvartersparkens förlängning norrut ansluter till detta gröna stråk. Delar av området har goda förutsättningar att utvecklas till värdefulla grönområden för såväl föreslagna nya bostäder som i ett större sammanhang, med bl a kopplingar till det intilliggande ÖSK-området.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området omringas av två större gator. Litsvägen har idag trafikmängder på ca 3000 fordon/dygn och Fältjägargränd ca 6000 fordon/dygn. Planen förutsätter att flera trafiksatsningar genomförs som innebär att stor del av trafiken leds bort från Fältjägargränd/Litsvägen via en ny förbifart norr om

planområdet, som en förlängning av Genvägen mellan Trondheimsvägen och Litsvägen. Fältjägargränd övergår till lokalgata och kurvan mot Litsvägen rätas upp till sin ursprungliga läge med en 4-vägs korsning i ett traditionellt rutnätsmönster. Åtgärden syftar till att minska hastigheterna, vilket också är en förutsättning för att anslutningen till korsningen med Regementsgatan ska bli tillräckligt säker.

Genom planområdet går fältjägarregementets interna huvudgata ”Infanterigatan” och ansluter till Fältjägargränd mitt för Regementsgatan. Gatan utgör en viktig roll som centralt och sammanbindande stråk genom den nya stadsdelen. Trafiken på gatan ges tyngdvikt på gående, cyklister och kollektivtrafik, samt begränsad biltrafik till främst den bebyggelse som ligger utmed gatan. Gatan omvandlas till lokalgata och ska inte utgöra någon huvudinfart till Stadsdel Norr, eftersom utfartsläget inte är helt idealiskt ur trafiksäkerhetssynpunkt samt pga gatans relativt trånga sektion. Gatan ska utformas för en begränsad hastighet på 30 km i timmen. Hastighetsdämpandeåtgärder redovisas i bifogat kvalitetsprogram för gestaltning.

Generellt utformas lokalgatorna som trädplanterade gator med gångbanor, gröna förgårdar och kantstensparkering. Lokalgatornas detaljutformning anpassas till bebyggelsestyp, funktionsönskemål mm.

Kvartersgatorna särskiljs generellt från övriga lokalgator genom t ex en mindre upphöjning eller förändrad markbeläggning. I avsnitt där gatorna passerar gröna stråk ska deras utformning ändras till en smalare parkvägskaraktär med t ex annan markbeläggning om platsen kräver detta.

Hela området kompletteras med nya gång- och cykelvägar. Dessa vägar kopplas ihop med områdets befintliga och stadens övriga gång- och cykelvägar på ett sådant sätt att man lätt kan ta sig mellan olika platser i staden. T ex läggs ett nytt gång- och cykelstråk in i öst-västlig riktning som förbinder Litsvägen med ”Infanterigatan”.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken förlängs in i området med goda bussförbindelser till omgivande områden i staden. Hållplatser planeras till ”Infanterigatans” centrala delar.

Parkering, varumottag, utfarter

Planförslaget är uppbyggt för en successiv utbyggnad. Parkering ska byggas i takt med bebyggelsen. Gatunätet runt kvarteren medger en enkel och logisk angöring med relativt korta avstånd och kantstenparkering på kvartersgatorna, som delvis placeras mellan träd.

Nu angiven parkeringsnorm är 13 platser per 1000 kvm byggnadsarea. Översyn av riktlinjer för parkering pågår inom kommunen och nya parkeringstal väntas antas inom kort. De föreslagna riktlinjerna anger 11 pl/1000 kvm bruttoarea (BTA) för bostäder och 15 pl/1000 kvm BTA för kontor.

Planen illustrerar totalt ca 434 parkeringsplatser, fördelat på 256 platser för nya bostäder, och 178 platser för övrig ny och befintlig verksamhet (inkl förskolans 11 platser). Detta motsvarar en norm på ca 11 platser per 1000 kvm BTA för den nya bebyggelsen; 12 platser per 1000 kvm BTA för förskolan; och 15 platser per 1000 kvm BTA för övrig befintlig bebyggelse. Boendeparkering förläggs i huvudsak på parkeringen vid Litsvägen, i garage på gårdarna mellan kvarteren vid Litsvägen, i garage och markparkering vid Infanterigatan och på markparkering intill parkstråket mitt i området. Parkering för verksamheter förläggs främst i det större garaget i norr och på den norra delen av markparkeringen vid Infanterigatan samt på mindre parkeringsytor vid bland annat Järgården och den föreslagna förskolan. Gatuparkering ska utöver ovan angivna parkeringsplatser anordnas på ”Infanterigatan” för gäster och kunder. I bifogat kvalitetsprogram för gestaltning redovisas lokalisering och utformning av parkeringsplatserna mer detaljerat.

Planen medger möjlighet till parkering under bostadskvarteren, men dessa är inte nödvändiga att anlägga för att klara de föreslagna riktlinjerna för parkeringstal. Det är önskvärt att det finns möjlighet till att installera motorvärmare vid boendeparkeringarna.

Inverkan på miljön

Stor del av planområdet är redan bebyggt idag varför inverkan på miljön vid ett genomförande gällande den aspekten blir relativt liten.

Övergången från militär verksamhet till civil användning innebär dock att transportarbetet kan väntas öka vad gäller främst resor morgon och kväll. Orsaken till detta är att stor del av regementets elever bodde på området och det kan antas att merparten inte hade egen bil. Detaljplanens användning bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft överskrids.

Störningar

I området har tidigare funnits fordonsuppställning och tankningsställe. Den miljögeotekniska markundersökning som gjorts av försvarsmakten visar att det finns markföroreningar och rekommenderar vidare undersökning av föroreningsförekomster. Fältjägaren Fastigheter AB har genomfört en förnyad riskbedömning med kompletterande provtagning under 2007. I denna görs bedömningen att inga ytterligare åtgärder är för närvarande nödvändiga, då marken uppfyller de platsspecifika krav som ställs för känslig markanvändning. Vid schaktning och grundläggning bör dock en oberoende kontrollant övervaka föroreningssituationen i marken.

En översiktlig utredning av bullerförhållandena har utförts av Bernström akustik. De trafikmängder som använts i beräkningen har hämtats från utställd översiktsplan och avser situationen efter full utbyggnad av stadsdel Norr.

Riksdagen angav i mars 1997 riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder, en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA (frifältsvärde) utomhus

vid fasad och 30 dBA inomhus samt en maximal ljudnivå om högst 70 dBA (frifältsvärde) utomhus vid uteplats och 45 dBA inomhus nattetid. I vissa fall kan avsteg från dessa värden accepteras. I beslutet ingick att riktvärdena inte skulle vara rättsligt bindande utan vägledande för bedömningar och att om riktvärdena är svåra att uppfylla bör inomhusvärdena prioriteras.

Vid bostadsbyggnad i tätorter eller intill större vägar tillämpas ibland avstegsfall t ex enligt följande:

- Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen och på uteplats/ balkong
- Maximal ljudnivå högst 45 dBA inomhus kl 19-07 och 70 dBA på minst en uteplats/balkong. (*inomhusnivå ska alltid klaras*)

Vid avsteg från riktvärdena bör ljudklass B, vad avser ljudtrycksnivå från trafik och andra yttre ljudkällor, uppfyllas inomhus.

Beräkningen visar att flertalet fasader klarar ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA. Husen närmast Fältjägargränd får dock upp till 60-61 dBA vid fasad mot gatan. För dessa hus förutsätts avstegsfall tillämpas (dvs minst hälften av boningsrummen orienteras mot tyst sida). Med glasskärm el dyl på balkong kan lägre ljudnivåer erhållas utanför delar av fasaderna. Uteplatser/ balkonger på husens tysta sida eller gemensamma uteplatser i gårdsmiljön klarar ekvivalent 55 dBA och maximalt 70 dBA.

Teknisk försörjning

Byggnaderna inom Stadsdel Norr är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Inom området finns ett eget ledningsnät för både vatten, spillvatten och dagvatten. Vattnet är kopplat till kommunens ledningsnät i tre punkter och spillvattnet i sex punkter i omgivande gator. Ett kommunalt ledningsstråk för avlopp korsar Stadsdel Norr strax norr om planområdet, mellan Arkivvägen och Litsvägen. En stor del av ledningsnätet är ca 100 år gamla, men bedöms av försvarsmaktens MAL-plan vara av tillfredställande skick. Ledningsrättsområdena på plankartan är generellt lokaliserade till grönytorna på kvartersmark. Dagvatten omhändertas idag inte lokalt. Vid genomförande av förslaget är dock detta eftersträvansvärt, främst på parkeringsytor som bör möjliggöra infiltration. I dagsläget ägs det interna ledningsnätet av fastighetsägaren.

Fjärrvärme

Planområdets bebyggelse är anslutet till fjärrvärmenätet, via undercentraler. Det interna nätet av värmekulvertar ägs idag av fastighetsägaren.

El

Elförsörjningen utgörs av inkommande högspänningsledningar tillhörande Jämtkraft, samt mottagningsstationer och interna ledningar för eldistribution inom Stadsdel Norr. Den tekniska statusen på nätverkstationerna inom området är bra. Två högspänningskablar som går igenom området kommer att vara nödvändiga att flytta. Diskussion pågår med Jämtkraft om lämplig placering av nya nätstationer. Förslag finns för ny nätstation i

parkeringshuset söder om gymnastikbyggnaden samt utanför planområdet strax norr om Jägargården.

Avfall

Avfallshanteringen av hushållssopor och källsortering, i form av biologiskt-, brännbart- och deponiavfall, integreras i byggnadernas bottenvåningar.

Sopbilar kan angöra bostads- och kontorskvarteren med goda vändmöjligheter dels från Fältjägargränd och "Infanterigatan", dels från föreslagna kvartersgator samt parkeringsområdet längs Litsvägen och västra delen av planområdet. Jägargården samt Lugnets museum angörs norrifrån medan den föreslagna förskoletomten angörs från "Infanterigatan".

Befintliga byggnader i väster angörs via hårdgjorda ytor runt byggnaderna som mynnar i "Infanterigatan". Avståndet från entré till soprummen ska vara som längst 40 meter.

En återvinningsstation ska ordnas inom en central del av stadsdelen i en senare etapp.

Administrativa frågor

Bygglov får inte ges för bostäder innan Fältjägargränd har övergått till lokalgata och kurvan mot Litsvägen rätats upp till sin ursprungliga läge med en 4-vägs korsning i ett traditionellt rutnätsmönster. Åtgärden syftar till att minska hastigheterna, vilket också är en förutsättning för att anslutningen till korsningen med Regementsgatan ska bli tillräckligt säker.

Utökad lovplikt gäller inom områdena n1, n2, n3 och allé där marklov krävs för fällning av träd. Detta för att bevara den uppvuxna karaktären på parkmiljön.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

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

Först skall en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om programmet eller detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. Ett underlag till miljöbedömning bifogas planhandlingarna. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

Platsen

*Nuvarande
markanvändning*

Planområdet är ca 5 ha stort och ligger i Östersunds centrala delar. Området har tidigare används för militär verksamhet. Planområdet består idag dels av en öppen yta som används för parkering, dels av en grön, kuperad parkartad miljö med Lugnets museum, Daggtorpet och Jägargården. Längs

Regementsgatans förlängning, ”Infanterigatan”, ligger gamla administrationsbyggnader, gymnastik-, matsal, förråd och den gamla vakten. Idag hyrs befintliga lokaler ut och används till olika slags verksamheter.

Sedan regementet blivit tillgängligt för allmänheten används planens parkområden frekvent av närboende.

Miljö kvalitetsnormer

- *Luft*

Luftkvaliteten i området bedöms uppfylla normens gränsvärden.

- *Fisk- och musselvatten*

Planområdet ingår i Storsjöns avrinningsområde som omfattas av MKN för fiskvatten. Ett genomförande av planen bedöms ej medföra någon risk för att normen överskrids.

Närliggande område

Närliggande områden har en relativt tät befolkning. Planområdet ligger i slutningen mot Storsjön. Den nya bebyggelsen ligger mellan villabebyggelsen i öst och bebyggelsen närmast Storsjön. Landskapsbilden är vacker med utblickar mot en bakgrund av sjö och mark. Dagens bebyggelse förhindrar i vissa lägen utblickar över sjön, medan andra siktlinjer är tydliga från öst.

Skydd i Miljöbalken 7 kap

Planområdet omfattar inte några skyddade områden utpekade i Miljöbalken 7 kap.

Befintlig miljöns kvalité, betydelse och känslighet

- *Kulturmiljö*

Miljön inom regementet är ett resultat av en nästan 100 årig lång historia. Området har kontinuerligt förändrats i takt med samhällets förändring under 1900-talet och idag finns byggnader från regementets äldsta byggnadsperiod sida vid sida med byggnader från hela 1900-talet. Kasernområdets byggnader, bl a den gamla vakten, och miljöer är värderade kulturhistoriskt och flertalet byggnader och ett par parkområden har klassats som mycket bevarandevärda av Jämtlands museum.

- *Förorenad mark* Enligt den miljögeotekniska markundersökning som gjorts av försvarsmakten visas att det finns kända markföroreningar i delar av marken från petroleumprodukter som härrör från tidigare verksamhet. Nya provtagningar har visat att inga ytterligare åtgärder är nödvändiga för att uppnå de plats specifika kraven för ”känslig markanvändning”.

Riksintresse Kasernområdet omfattas av den vidsträckta kulturhistoriskt värdefulla miljön Storsjöbygden.

Påverkan

Planens omfattning, förenligt med andra projekt Planen omfattar befintliga byggnader samt ca 27 000 kvm ny bruttoarea i form av 210 lägenheter, förskola, mindre butiker och kontor. Byggnationen är förenlig med översiktsplanen för området som antogs 2006-12-12.

Utnyttjande av mark Den föreslagna bebyggelsen utgör en blandad stadsbebyggelse som bygger på trädgårdsstadens planeringssätt med tydliga park- samt gaturum och blandad användning. Byggrätterna omfattar befintliga byggnader samt ny bruttoarea i form av lägenheter, kontor, mindre butiker, förskola, idrott, museiverksamhet mm. Den föreslagna bebyggelsen har getts en tätare struktur på delar som tidigare varit obebyggda eller där byggnader inte behöver bevaras för framtiden. Områdets kulturhistoriska och miljömässiga värden bevaras i största möjliga mån. Vid lokalisering av bebyggelse har också hänsyn tagits till den befintliga grönstrukturen i området.

Planens alstrande av avfall Planens bebyggelse alstrar normalt hushållsavfall. Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät. Bebyggelsen kommer att innebära ökat tryck på befintligt nät.

Störningar Utbyggnadsalternativet innebär en förändring i trafiksituationen. Ombyggnaden av trafiknätet medför en minskning av

biltrafiken i stort i stadsdelen. För gång- och cykeltrafikanter ges förbättrade möjligheter till att nå grönområden vilket gäller för boende såväl i som utanför området. Till följd av förslaget kommer dock trafiken inom området att öka, dels under uppförandet, dels när husen är färdigbyggda. En ny lokalgata som infart till området föreslås för att mata trafik till området.

Miljöpåverkan bedöms totalt sett som liten då biltrafiken utanför området kommer att minska i och med planerad vägomdragning. Gång- och cykelvägnätet inom och till området kommer också att förbättras liksom möjligheten att dra ut kollektivtrafik.

Planområdet är idag belastat av visst vägbuller från Fältjägargränd och Litsvägen. Detta minskar troligen då omdragning sker av trafiknätet. Den nya bebyggelsen kommer dock att påverkas av lokalt buller från Fältjägargränd. Effekterna av buller mildras genom utformningen av bostäder och ombyggnation av omkringliggande gator varför bullereffekterna bedöms inte vara betydande.

Risk för olyckor

Olycksrisken bedöms minska till följd av de trafikomdragningar planen innebär.

Riksintresse

Riksintressen enligt 3 kap miljöbalken bedöms sammantaget inte påverkas negativt av planen.

Risk för människors hälsa eller för miljön

Genomförda markundersökningar visare att föroreningsnivån klarar de platsspecifika kraven för känslig markanvändning. Miljöpåverkan bedöms som liten då inga ytterligare åtgärder bedöms som nödvändiga.

Kulturmiljö

Den föreslagna bebyggelsen planeras i anslutning till den bevarandevärda regementsmiljön. För områdets befintliga byggnader bedöms planen vara betydande eftersom flera är kulturhistoriskt intressanta och är en viktig del i Östersunds stads- och landskapsbild. Planförslaget innebär att en del av bebyggelsen; befintlig kontorsbyggnad, stall och förråd rivs och ger plats åt ny

bebyggelse. Den gamla vakten har klassats som bevarandevärd enligt museets värdering, främst pga sitt symbolvärde. Denna föreslås flyttas ca 20 m från sin nuvarande plats. Vakten har även tidigare flyttats från sitt ursprungliga läge, varför symbolvärdet inte längre kan anses vara så starkt. Del av kulturklassade parkområden planeras också bebyggas.

Den nya bebyggelsen ska ges en utformning som harmonierar med den äldre bebyggelsen. Förslaget ger också flera av byggnaderna ett bevarandeskydd som idag saknas.

Miljöpåverkan bedöms som ringa då området kulturhistoriska miljömässiga värden bevaras i största möjliga mån. Byggnaderna ersätts med blandad stadsbebyggelse som anknyter till stadskärnas bebyggelse i söder. Lugnets museum och Jägargården med tillhörande parkområde bevaras.

Totalpåverkan

Planområdets utformning och placering samt styrning av husens utformning, bedöms medföra en mycket begränsad sammanlagd påverkan på omgivande områdens värden gällande utblickar. Den ökade trafikstringen som den nya bebyggelsen innebär, kompenseras av föreslagna trafikomdragningar.

Förslagets påverkan på områdets kulturmiljö dels genom rivning av befintliga hus, dels genom uppförande av ny bebyggelse, bedöms innebära ringa miljöpåverkan då områdets kulturhistoriska miljömässiga värden bevaras i största möjliga mån.

Planen

Betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan

Planområdet utgör en första etapp av I5´s gamla regementsområdes utveckling till en blandad stadsbebyggelse.

Ställningstagande

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

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2006-08-30 § 213 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte.

REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING

Under utställningen har framkommit att placeringen av nätstationen i parkeringsgaraget i söder inte är lämpligt. Område för nätstation har därför flyttats till den intilliggande parkeringen. Bestämmelsen för nätstation har kompletterats med en formulering som anger att utformningen ska godkännas av Miljö- och samhällsnämnden.

Vidare har ett av de föreslagna husen vid Fältjägargränd flyttats ca 10 meter mot öster, för att öppna siktvinkeln mot kanslihuset från gatan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän och konsulter medverkat: Siv Reuterswärd, Krister Frykberg och Jenny Jernström Samhällsbyggnadsförvaltningen, Niklas Näsén kommunala lantmäteriafdelningen, Mikael Lindström, Renhållning, Johanna Ljungdahl och Henrik Storm, Nyréns arkitektkontor. Samtal har även förts med Christina Persson, Jämtlands länsmuseum.

Östersund den 30 maj 2007, reviderad 14 november 2007

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Johanna Ljungdahl
Planeringsarkitekt
Nyréns arkitektkontor