

Detaljplan för Karlslund 3:4  
**FÖRSKOLA REMONTHAGEN**  
Östersunds kommun



## PLANBESKRIVNING

### ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 13 maj 2015,  
Reviderad den 17 september 2015  
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 30 september 2015  
Laga kraft den 31 januari 2016

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

Plankarta med planbestämmelser

Illustrationskarta

Planbeskrivning

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>3</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	3
Särskilda frågor för bygglovet.....	3
PLANDATA .....	4
Lägesbestämning .....	4
Areal .....	5
Markägoförhållanden .....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Översiktliga planer och program .....	5
<i>Tillväxtplan för 2014-2020</i> .....	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
<i>Detaljplaner</i> .....	6
Behov av miljöbedömning.....	6
Kommunala beslut i övrigt .....	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Naturmiljö .....	7
Kulturmiljö.....	9
Bebyggelse .....	9
Friytor .....	11
Rekreation och Idrott.....	11
Gator och Trafik.....	12
Hälsa och Säkerhet.....	13
Teknisk försörjning.....	14
Administrativa frågor .....	15
GENOMFÖRANDE .....	15
Tidsplan .....	15
Genomförandetid .....	15
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....	15
Avtal.....	15
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	15
Ekonomiska frågor och konsekvenser.....	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	16

# PLANBESKRIVNING

## SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att ge plats till en större förskola eller ett äldreboende på fastigheten Karlslund 3:4, i nordvästra delen av Remonthagen. Området är sedan tidigare planlagt för äldreboende eller en förskola med fyra avdelningar. Detaljplanen innebär att byggrätten utökas, så att en förskola med sex avdelningar får plats i närheten av de planerade flerbostadshusen.

Ett mindre skogsområde på förskoletomten ska bevaras och kunna användas som en del av förskolegården. Inom detta område krävs bygg- eller marklov för att fälla träd. För att träden inte ska skadas i byggskedet ska stammarna skyddas och särskild hänsyn tas till trädens droppzon, se rubriken ”Mark och vegetation”.

Andelen allemansrättsligt tillgänglig mark minskar till följd av planen, eftersom en del av den tidigare ängsmarken tas i anspråk som förskolegård. I Remonthagen som helhet är dock tillgången till fria rekreationsytor god.

Detaljplanen syftar också till att flytta Fyrvallavägens sträckning genom, samt öster om förskoletomten. Vägen anpassas så att det bli möjligt att bevara ett större sammanhängande träd område på förskolans gård och så att biltrafiken styrs om till det öppna fältet.

Delar av Fyrvallavägen planläggs som bussgata respektive bilväg och ansluts till det planerade bostadsområdets lokalgata. En separat gång- och cykelväg ska byggas jämsides med Fyrvallavägen. Vid bägge sidor om Fyrvallavägen ska ett antal mindre grupper med träd planteras för att rama in och särskilja väg och bostadsområde från Remonthagens öppna ytor.

Enligt kommunfullmäktiges beslut den 12 mars 2009 ska ett hållbart byggande vara en målsättning vid exploateringen av området Fyrvalla/Remonthagen.

## Särskilda frågor för bygglovet

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

Naturmiljö, sida 7

Bebyggelse, sida 9

Lek och utemiljö, sida 11

Gator och trafik, sida 12

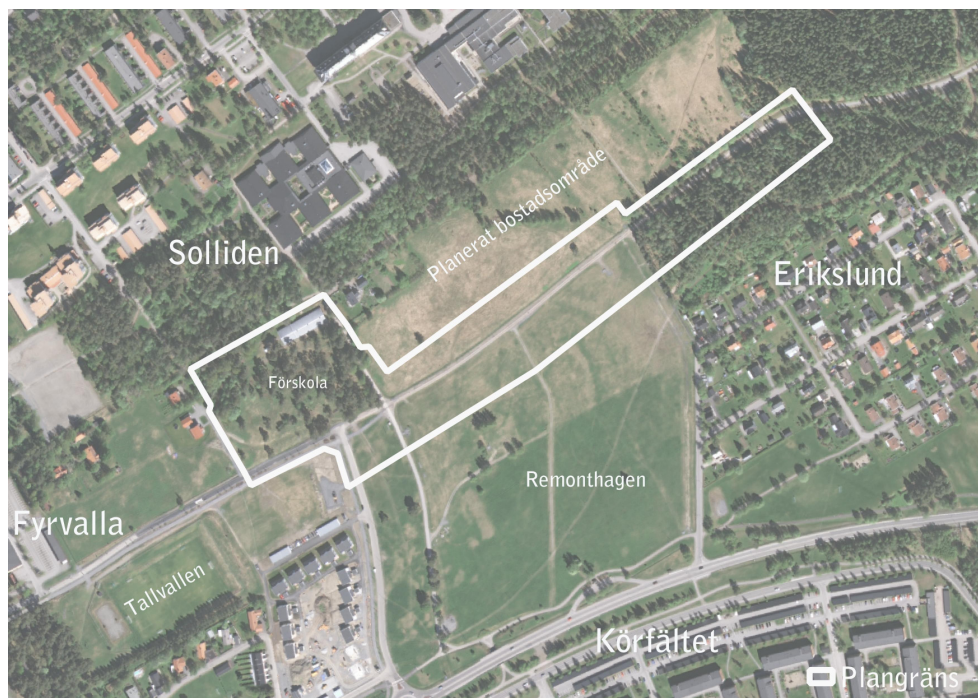
## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger öster om Östersunds stadskärna, mellan stadsdelarna Solliden och Körfältet. Området är en del av ett före detta övningsområde för de militära skolor som tidigare fanns intill planområdet. Hela Remonthagen ingår i den gröna kil som sträcker sig från skogen i öst in mot staden i väst.

Planområdet utgörs dels av en mindre del av fastigheten Karlslund 3:4, strax norr om korsningen Rytta vägen/Fyrvallavägen. På platsen finns ett skogsområde med äldre, högresta tallar, men också ett område öppen ängsmark med enstaka träd och buskar.

Planområdet sträcker sig även längs med Fyrvallavägens förlängning österut. Längs Fyrvallavägen omfattar planområdet den befintliga gång- och cykelvägen samt delar av Remonthagens öppna fält. I väster angränsar planen till Fyrvallaområdet och i förlängningen också Mittuniversitetets campus och stadskärnan. I norr avgränsas planområdet av ett grönområde med skidspår samt gång- och cykelvägar. Planområdet har utformats för att omfatta både förskoletomten en del av Fyrvallavägen eftersom även vägens dragning ska justeras i förhållande till tidigare plan.



Översikt, planområde

## Areal

Planområdets totala areal uppgår till ca 7 ha. Inget vatten finns inom planområdet.

## Markägoförhållanden

Östersunds kommun äger marken inom planområdet.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040 som antogs i mars 2014. I översiktsplanen finns ett antal ställningstaganden som berör planen.

- Kommunen strävar efter en förskole- och skolverksamhet som är nära bostaden och ligger med god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar.
- Nya byggnader ska göras flexibla så att det blir enkelt att anpassa dem till växande och krympande barn- och elevantal.
- Utemiljön vid förskolor och skolor ska ge goda förutsättningar för motorisk och kognitiv utveckling hos barnen samt förbättrad allmän hälsa, exempelvis skydd mot UV-ljus, stärkt immunförsvar och kondition.
- I stads- och trafikplaneringen gäller följande prioritering för framkomlighet: gång-, cykel-, kollektivtrafik, varutransporter och biltrafik.
- Cykelnätet ska byggas ut så att cykelvägarna länkas ihop.
- Vid nybyggnation av gång- och cykelbanor ska de, i möjligaste mån, separeras.
- Vid ny bebyggelse ska man främja mycket energisnål bebyggelse, till exempel passivhus och plushus.
- Till år 2030 ska energiförbrukningen minska med 20 % jämfört med 2010.

Den fördjupade översiktsplanen för Fyrvalla-Remonthagen antogs i december 2006 och gäller för detaljplaneområdet. Huvuddragen i den fördjupade översiktsplanen är att den gröna kil som löper in i staden från skogen i öster ska bevaras och stärkas. Genom hela Remonthagen löper i öst-västlig riktning också ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik som ska stärkas ytterligare.

I den fördjupade översiktsplanen anges också ett antal visioner för området kring Remonthagen. Bland annat anges i planen att uppvärmningen till största del bör ske med förnyelsebara energikällor och att dagvattnet i stor

utsträckning omhändertas lokalt. Naturmark ska sparas och den vackra utsikten tas tillvara i planläggning.

Detaljplanen följer i stort översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens intentioner för området.

### *Tillväxtplan för 2014-2020*

Tillväxtplanens tre huvudmål är *Mer människor*, *Mer jobb* och *Mer bostäder*. För att nå dessa mål har ett antal tillväxtfaktorer pekats ut som vi behöver arbeta med för att skapa ett attraktivare Östersund. Detaljplanen stödjer de övergripande målen om tillväxt på flera sätt och uppfyller delmålen *Mer Välkomnande* och *Mer Kreativitet*. Övriga mål och delmål är inte aktuella i denna detaljplan.

Planen medger byggrätt för en större förskola i en väl anpassad och trygg naturmiljö. Förskolan innebär en utbyggnad av den kommunala servicen och bidrar på så vis till fortsatt tillväxt.

Detaljplanen bidrar också till att göra Östersund mer välkomnande och tillgängligt genom att ge goda förutsättningar för hållbara kommunikationer, både till fots och med kollektivtrafik. Planområdet ligger i direkt anslutning till en bussgata och Remonthagen som helhet genomkorsas av ett flertal gång- och cykelvägar.

Remonthagen ramas in av ett antal höga belysningspunkter som skapar identitet och gör området överblickbart och välkomnande. Området erbjuder goda möjligheter till intressanta mötesplatser och kreativ lek och uppfyller därför delmålet *Mer Kreativitet*.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

### *Detaljplaner*

Området är tidigare detaljplanelagt. Föregående detaljplan vann laga kraft 21 februari 2011 och omfattar hela området kring Remonthagen. Den nya detaljplanen för Karlsund 3:4 ersätter således en del av den befintliga detaljplanen 498, "Remonthagen, Bostäder och rekreativsområde".

Planområdet gränsar till följande detaljplaner:

- **503** - "Löfsta gård, Karlsund 3:1 och 3:2", antagen 19 juli 2011.
- **498** - "Remonthagen, Bostäder och rekreativsområde", antagen 21 februari 2011.
- **50** - "Förslag till utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Carlsund i Östersund", antagen 11 april 1947.

## Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en bedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas.

## Kommunala beslut i övrigt

Den 12 mars 2009 beslutade kommunfullmäktige att ett hållbart byggande ska vara en målsättning vid exploateringen av området Fyrvalla/Remonthagen.

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

Planområdet omfattas inte av några riksintressen enligt 3 eller 4 kap i miljöbalken. Detaljplanen bedöms inte heller bidra till att några miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap i miljöbalken överskrids.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

#### *Mark och vegetation*

Planområdet består av en skogsbevädd sluttning nordväst om Remonthagens öppna fält, där det sedan tidigare finns en byggrätt för en mindre förskola. Planområdet omfattar också Fyrvallavägens förlängning österut, mot Erikslunds villaområde.

Planområdet sträcker sig sedan österut längs Fyrvallavägens förlängning mot Erikslunds villaområde. Remonthagen som helhet är ett stadsnära naturområde och en del av den gröna kil som sträcker sig in till staden från skogen i öst. Platsen har tidigare använts som övningsområde av Försvarsmakten och har därför förblivit obebyggd. Inga kommunala eller statliga naturvårdsintressen finns utpekade inom området.

Inom den tänkta förskoletomten finns idag ett bestånd med värdefulla äldre tallar samt en del öppen ängsmark med enstaka träd och buskage. Ängs- och skogsområdet är idag allemansrättsligt tillgängligt men ska enligt detaljplanen tas i anspråk för att kunna skapa en väl tilltagen och varierad förskolegård.

Enligt detaljplanen ska ett sammanhängande träd område i den östra delen av förskoletomten bevaras. Skogsdungen kan med fördel nyttjas som en del av förskolans utemiljö, men stor hänsyn ska tas till träden. Träden utgör en viktig del av områdets karaktär och ska inte fällas. Området ska bevaras som naturmark och underhåll ska endast ske för att undanröja eventuella olycksrisker. Mark- eller bygglov krävs för att fälla träd inom utpekade område.

För att träden inte ska skadas i byggskedet ska stammarna skyddas mot mekaniska skador med hjälp av plank eller likvärdigt skyddsmaterial. Hänsyn ska också tas till trädets ”droppzon”. Droppzonen är den mark under trädkronan som nås av vattnet som droppar ner från denna. Inom ”droppzonen” som varierar med trädkronans storlek finns merparten av det rotsystem som trädet behöver för att överleva. För att skydda träden bör man undvika att gräva, att fylla med jordmassor eller kompaktera marken (t.ex. av tunga maskiner) inom droppzonen. Skyddsåtgärderna ska tas upp som en



punkt på det tekniska samrådet och sedan följas upp i den lagstadgade kontrollplanen (PBL 10 kap 6 §).

Planområdet sträcker sig också österut längs Fyrvallavägen, mellan det planerade bostadsområdet i norr och det öppna fältet i söder.

Norr om Fyrvallavägen anläggs en separerad gång- och cykelväg samt planteringar med relativt glest placerade tallar och buskar. Tanken är inte att vegetationen ska skapa en tät skog utan att tallarna står som solitärer i mindre grupper kompletterade av buskgrupper. Vegetationen skapar därmed genomsiktighet och rumslighet utan att ta bort utsikten för de planerade bostäderna. Längs med Fyrvallavägens södra sida ska björkrader och mindre dungar med träd planteras. Planteringarna är tänkta att mjuka upp och skapa en övergångszon mellan det öppna offentliga gårdet och det privata utbyggnadsområdet. Utplacering av växtlighet i området skall ske i samråd mellan Östersunds kommun och Östersundshem/exploatören.

Söder om Fyrvallavägen ska en pulkabacke anordnas av de jordmassor som skapas när flerbostadshuset byggs. Då pulkabacken hamnar framför de planerade hyresbostäderna är det viktigt att maxhöjden begränsas till ca 4 meter för att inte skymma utsikten för de boende i flerbostadshusområdet. Pulkabacken kan sedan nyttjas av boende i området, besökare och barn vid förskolan.

Den föreslagna byggrätten för förskolan innebär att del av ett allemansrättsligt tillgängligt naturområde tas i anspråk. Samhällsbyggnad anser att exploateringen kan genomföras utan större inverkan på landskapets natur och kulturvärden.

#### *Geotekniska förhållanden*

En geoteknisk undersökning (OSD 288) är utförd 2009-03-16 av Olsson Bygg och Markkonsult. Området som skall bebyggas består till övervägande del av skog och en förrådsbyggnad med betongplatta. Fyllning finns i området, som mest cirka 0,5 m. Marken består i övrigt fränsett fyllning överst av mullhaltig jord som underlagras av en stenig sandig siltmorän vilande på skifferberg. Bergets överyta är 1,5-3,2 m under markytan. Grundvattenytan torde ligga mer än 2-3 m under markytan. Generellt gäller att schaktbotten skall vara fri från organiskt material, vegetation samt all gammal fyllning. Området erbjuder från bärighetssynpunkt gynnsamma grundläggningsförutsättningar för aktuell byggnad. Grundläggning kan göras med betongplatta på mark av naturlig morän och/eller på packad fyllning. Markområdet klassas som högradonmark. Byggnader skall uppföras med radonsäkert byggande.

För utförligare beskrivningar se Olsson Bygg & Markkonsults utlåtande 2009-03-16 som finns tillgängliga på samhällsbyggnad.

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men i bygglovsprocessen kan en mer förfinad grundundersökning komma att begäras.

## Kulturmiljö

### *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer*

Intill planområdet finns jordbruksfastigheten Löfsta gård (Karlslund 3:1) som utgör ett unikt inslag i stadsmiljön. Byggnaderna på fastigheten är klassade som kulturhistoriskt värdefulla av Jamtli. Inom planområdet finns inga kända kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer.

### *Fornlämningar*

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

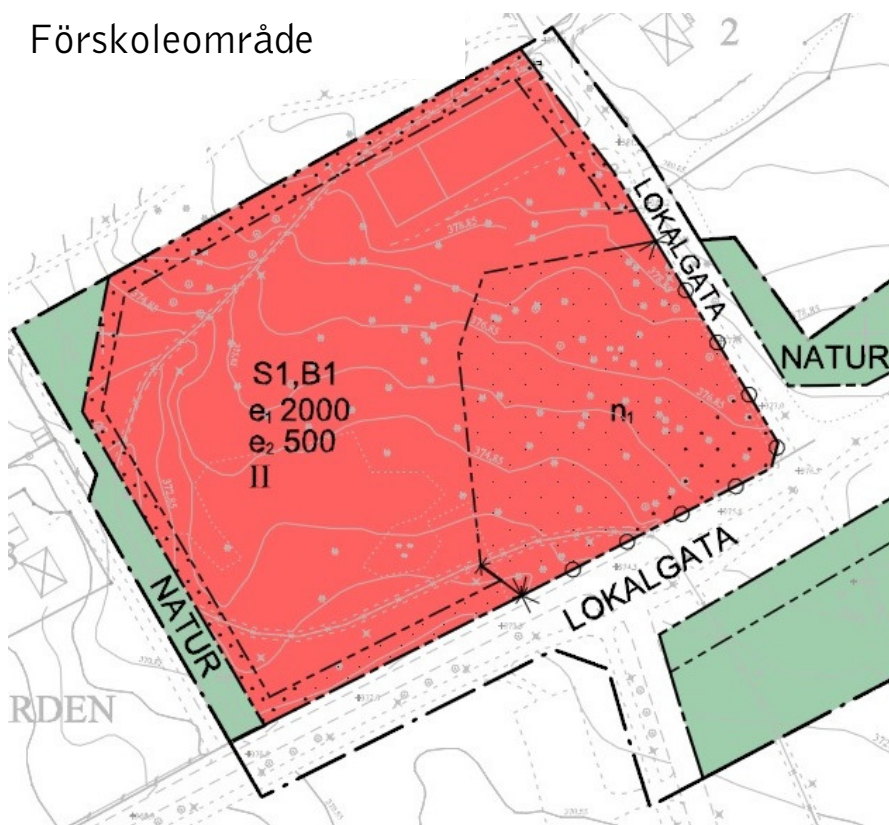
## Bebyggelse

### *Förskola*

Detaljplanen innebär att en förskola med totalt sex avdelningar och därmed också större förskolegård än tidigare kan byggas i området. Ytan är i dagsläget främst avsedd för en förskola, men ska kunna bebyggas med ett äldreboende om det blir aktuellt.

Detaljplanen medger en exploatering av 2000 kvadratmeter sammanlagd byggnadsarea för förskolan. Förskolebyggnaden får uppföras med två våningar och källare för att minska den yta som förskolan upptar på marken. Förskolan kan också uppföras som souterrängbyggnad. I källar- eller souterrängvåning kan bland annat förråd och personalutrymmen ordnas. Förråd om högst 500 kvadratmeter byggnadsarea får uppföras på förskoletomten.

### Förskoleområde



*Utdrag från plankarta*

Möjlighet finns att placera förskolebyggnaden i sluttningsläge, vilket ger fina möjligheter till utblick mot fjäll och ängsmark. Läget innebär också att det finns goda förutsättningar för en solenergianläggning. Planområdet södra del är väl lämpad som en förskolegård och kan även bindas samman med skogsområdet i öst så att varierande områden för lek och möjlighet till skugga skapas.

Förrådsbyggnaden öster om Löfsta gård nyttjas idag av kultur- och fritidsförvaltningen för bland annat pistmaskiner. Denna byggnad uppfördes och brukades tidigare av försvaret men ska nu rivas för att ge plats åt förskolans behov.

### *Bostäder*

Direkt öster om planområdet planeras för ett nytt bostadsområde med punkthus, radhus och kedjehus och ytterligare en bit öster om planområdet finns Erikslunds villakvarter.

Söder om planområdet finns Högåsens bostadsområde med både äldre och ny bebyggelse och Körfältets område med flerbostadshus. Norr om planområdet återfinns stadsdelen Solliden, med blandad bostadsbebyggelse.

### *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Det finns ett flertal större arbetsplatser på gångavstånd till förskolan, framförallt inom Solliden och Fyrvallaområdet, men även i Lillänge/Odenskog.

### *Offentlig och kommersiell service*

Planområdet ligger mitt emellan den kommersiella stadskärnan och Östersunds halvexterna köpcentrum Lillänge/Odenskog. Inom eller i direkt närhet till planområdet är möjligheten till dagligvaruhandel relativt dålig. På Samuel Permans gata finns en mindre livsmedelsbutik. På campusområdet finns också en del offentlig och kommersiell service. Avståndet mellan planområdet och närmaste livsmedelsbutik överstiger inte 1,5 km.

Närmaste grundskola är Parkskolan och Körfältsskolan, båda cirka 800 meter bort fågelvägen. Inom Sollidenområdet finns ett antal friskolor.

### *Tillgänglighet*

Planområdet sluttar mot sydväst i varierande grad, där förskoletomten är relativt kuperad medan området kring Fyrvallavägen är förhållandevis flackt. Den öppna ängsmarken på sydvästra delen av förskoletomten går att anpassa till en tillgänglig lekyta även för rullstolsburna och personer med nedsatt rörelseförmåga. Målsättning är att en hög orienterbarhet och tillgänglighet skall uppnås vid utformning av den yttre miljön, exempelvis markbeläggning, belysning av gång- och cykelbanor och entréer. Byggnaderna ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

## Friytor

### *Lek och utemiljö*

Förskoletomten medger väl tilltagna ytor för utomhusvistelse med tillgång till både skugga och sol. Inom området finns stora möjligheter att skapa attraktiva och stimulerande lekytor för förskolans behov, i enlighet med Karolinska Institutets kriterier för god utemiljö.

Den öppna marken i söder är väl lämpad för en förskolegård med vida utblick över fjäll och ängsmark. Ytan kan med fördel delas in i olika rum och användas för odling, sandlek, gungor och andra naturliga eller tillverkade lekredskap.

I den östra delen av förskoletomten ska ett mindre skogsområde med äldre, högresta tallar bevaras. Träden är mycket viktiga att skydda eftersom de bidrar till områdets prägel och utgör en grön länk mellan skogens natur och stadens parker. Området får användas som förskolegård, men särskild hänsyn ska tas till träden. De höga tallarna fungerar både som skydd för direkt solinstrålning och utgör ett spännande inslag i lekmiljön.

Skogsområdet har skiftande karaktär, vilket ger goda möjligheter till motorisk träning, skapande och uppfinningsrik lek. Inom området med tallar krävs bygg- eller marklov för att fälla träd. I området finns dock en del sly som får röjas bort om det krävs för att göra förskolegården mer användbar.

På förskoletomten finns ett antal belysta träd som ger området karaktär och inramning. Dessa träd ska i möjligaste mån bevaras och förskolegården ska dessutom förses med ytterligare allmän- och punktbelysning, så att utemiljön blir användbar och trygg även under de mörka månaderna.

Förskolegården bör vara överblickbar, inhägnad och väl separerad från biltrafik. För att minska de negativa effekterna av solens UV-strålning bör även den del av förskolegården som inte nås av trädens skugga erbjuda ett antal solskyddade platser.

## Rekreation och Idrott

I planområdets direkta närhet finns Remonthagens öppna fält, som erbjuder stora möjligheter till lek och rörelse. I närheten finns också Tallvallens fotbollsplan, Björkbackaparkens lekplatser och motionsspåren kring ÖSK och Rannåsen. Öster om Erikslund och Remonthagens bostadsområde finns ett långsträckt skogsområde. Till följd av den utökade förskolegården kommer skidspåret som idag löper över tomten att behöva flyttas. Istället föreslås en ny rundslinga dras förbi pulkabacken och Remonthagens öppna fält. Den belysta rundslingan ska sedan anslutas till resterande spårområde, förslagsvis på en plats öster om det planerade bostadsområdet.

## Gator och Trafik

### *Gatunät*

En samordnad infart med cirkulationsplats har nyligen anlagts mellan Körfältet och Remonthagen och en ny väg (Ryttarvägen) har iordningsställts strax öster om Högåsens nya bostadsområde. Ryttarvägen är tänkt att fungera som tillfartsväg till det planerade bostadsområdet och förskolan norr om Fyrvallavägen.

Fyrvallavägen löper genom planområdet i öst-västlig riktning och är i dagsläget planlagd som bussgata från Fyrvallaområdet fram till korsningen Ryttarvägen. Strax öster om korsningen övergår Fyrvallavägen från bussgata till gång- och cykelväg. Ryttarvägen löper i nord-sydlig riktning och ansluter till Fyrvallavägen vid förskoletomten. Båda gatorna är kommunala. Hastigheten på Fyrvallavägen är idag begränsad till 30 km/h och hastigheten på Ryttarvägen är begränsad till 50 km/h. I enlighet med kommunens nya hastighetsplan kommer hastigheten för båda gatorna att begränsas till 40 km/h. Justering av hastighetsbegränsningen beräknas kunna genomföras under 2015.

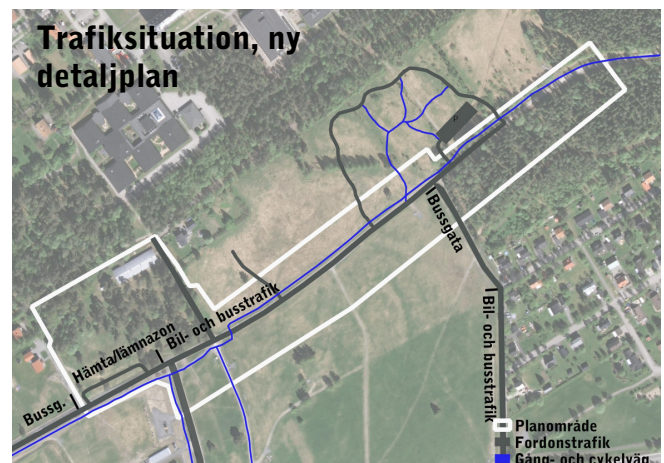
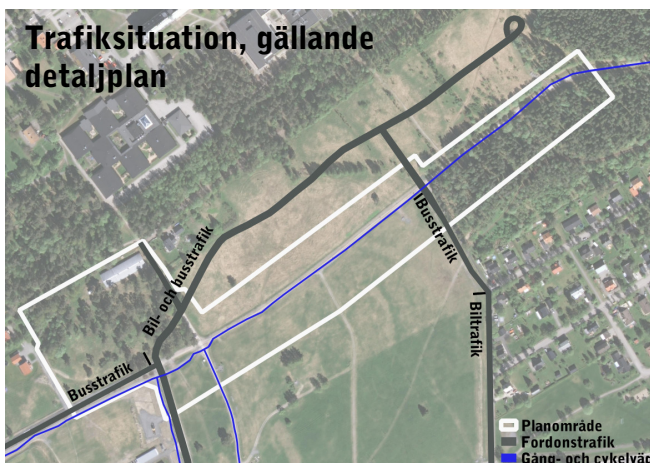
När Remonthagen är fullt utbyggt med förskola och bostäder beräknas totalt upp till 1000 fordon per dygn att trafikera Ryttarvägen. Av dessa räknar man med att en förskola med fyra avdelningar genererar 195-225 fordon per vardagsdygn och en förskola med sex avdelningar ca 290-340 fordon per vardagsdygn (räknat på att 60-70% av barnen skjutsas till och från förskolan varje dag). I jämförelse med tidigare plan innebär denna detaljplan alltså en ökning av trafiken på Ryttarvägen med ungefär 95-115 fordon per dygn.

Enligt detaljplanen ska Fyrvallavägens sträckning från Fyrvalla fram till planområdet även fortsättningsvis planläggas som bussgata. Från planområdet fram till korsningen Ryttarvägen föreslås Fyrvallavägen även vara tillåten för hämtning och lämning av förskolebarnen. Från korsningen Ryttarvägen och vidare österut ska Fyrvallavägen vara tillåten för all trafik.

Den del av Fyrvallavägen som idag används som gång- och cykelväg kan alltså återigen användas som bilväg och sedan ansluta till det planerade bostadsområdet. Den mark som krävs för att anlägga anslutningsvägar från Fyrvallavägen till det planerade bostadsområdet föreslås föras över till fastigheten Riktaren 1. En ny gång- och cykelväg ska byggas parallellt med bilvägen.

### *Gång-, cykel- och mopedtrafik*

Förskolan är lokaliserad i direkt anslutning till ett viktigt stråk för gång- och cykeltrafik samt planerad busslinjesträckning, vilket gör det enkelt att välja andra transportsätt än bilen. Från Körfältet är det enkelt att ta sig till förskolan via gångtunneln under Stuguvägen och vidare upp längs den gångväg som korsar Remonthagen. Parallellt med Rytta vägen finns också en gång- och cykelväg som föreslås ansluta till planområdet via ett antal övergångsställen över Fyrvallavägen. Gång- och cykelvägar från Solliden, bostadsområdet norr om Fyrvallavägen samt från Erikslund passerar också planområdet.



### *Kollektivtrafik*

Målet är att busslinjetrafiken ska byggas ut och att förskoleområdet får en hållplats inom en radie på 300 meter. Eftersom busslinjen även ska kunna trafikera Erikslundsområdet finns det, liksom i gällande plan, möjlighet att ordna en bussgata mellan Erikslundsvägens förlängning och Fyrvallavägen.

### *Parkering, varumottag, utfarter*

Infarten till förskolan föreslås ske från Fyrvallavägen och kan kombineras med en hämta- och lämnazon där det är möjligt att parkera bilen under en kortare tid. Området där föräldrar lämnar och hämtar sina barn ska utformas så att fordon inte behöver backa.

Av trafiksäkerhetsskäl ska varumottagningen separeras från det område där barnen hämtas och lämnas. Parkering för förskolans anställda ska ordnas på den egna tomten.

## Hälsa och Säkerhet

### *Räddningstjänst*

Insattiden är mindre än 10 minuter. För den typ av verksamheter som planeras är utryckningstiderna godtagbara. Brandkrav för byggnader redovisas i samband med startbesked. Risken för anlagd brand är större vid förskolor. En sprinkleranläggning skulle vara ett bra och kostnadseffektivt skydd för att begränsa följderna av en brand.

*Radonförekomst*

När nya byggnader ska uppföras måste markradon beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Planområdet klassas som högradonmark och byggnader skall uppföras med radonsäkert byggande.

*Förorenad mark*

Det finns inga kända markföroreningar i planområdet.

*Trygghet*

Ett ljusprogram för att öka användningen och tryggheten i området kring Remonthagen har tagits fram. Det öppna fältet ramas numera in av grön punktbelysning och inom området finns också ett antal belysta träd och skulpturer. Belysningen inom förskoletomten bör utredas vidare så att det blir möjligt att skapa en trygg och säker utemiljö även vintertid.

Området som helhet går lätt att överblicka och många människor kommer att röra sig längs gång- och cykelvägarna, vilket skapar trygghet.

**Teknisk försörjning***Vatten och avlopp*

När ny bebyggelse tillkommer inom planområdet skall den anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

*Dagvatten*

Dagvatten skall omhändertas lokalt. Även om andelen hårdgjord yta ökar finns goda möjligheter att omhänderta dagvattnet lokalt eftersom marken sluttar och det finns växtlighet skyddad i planen.

*Värme och kyla*

Ny bebyggelse uppförs inom planområdet med energisnål och värmeeffektiv teknik och avses anslutas till fjärrvärmenätet vid behov av tillskottsenergi. Uppvärmningsalternativ som även skall undersökas är solenergi som kombineras med värmeåtergivning ur ventilationsluft och avloppsvatten, en teknik som även ger möjlighet till kylning av ventilationsluften sommartid.

*El och fiber*

Området försörjs med el från två håll. En högspänningsledning ansluter från Körfältet in under Remonthagen och den andra från Biblioteksgatan. För flerbostadshusområdet och förskolan bör en transformatorstation uppföras centralt i flerbostadshusområdet med nyttjandeområde på ca 7 gånger 10 meter. Det finns möjlighet att fiberansluta området. Flytt av ledningar inom kvartersmark bekostas av exploatören.

*Avfall*

Hushållsavfall hämtas idag vid fastigheterna inom Högåsen, Rytta vägen och Erikslund. Avfallssorteringen skall byggas ut med den planerade förskolan.

## Administrativa frågor

Utökad lovplikt enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 12 § gäller inom område markerat med träd, n<sub>1</sub>. Marklov krävs för att fälla träd inom detta område.

## GENOMFÖRANDE

### Tidsplan

Detaljplanen handläggs med så kallat standardförfarande, vilket innebär att planen kan antas direkt efter samråd/granskning. Detaljplanen beräknas kunna antas under hösten 2015 om inga synpunkter framkommit som kan påverka tidsplanen negativt. Detaljplanen vinner laga kraft ungefär tre veckor efter antagandebeslut om ingen överklagar.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen projekterar och bygger förskolan.

Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar. Teknisk Förvaltning anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund. Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar. Kommunen är huvudman för allmän plats.

### Avtal

#### *Exploateringsavtal*

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Östersundshem/exploatören av utbyggnadsområde II och III och Östersunds kommun. Östersundshem/exploatören bekostar upprustningen av Fyrvallavägen från gång- och cykelväg till bilväg samt skäligen kostnad för del av planarbetet.

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Detaljplanen innebär en mindre förändring av fastighetsbilden. I dag ägs fastigheten Karlslund 3:4 av kommunen och planområdet utgör en mindre del av den fastigheten. De delar av Karlslund 3:4 som berörs av de anslutande vägarna till det planerade bostadsområdet föreslås föras över till fastigheten Riktaren 1. Kostnaderna för fastighetsregleringen bekostas av exploatören/Östersundshem.

### Ekonomiska frågor och konsekvenser

Östersunds kommun bekostar anläggandet av en ny separat gång- och cykelväg jämte Fyrvallavägen. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av väg på allmän plats. Östersunds kommun bekostar planteringen av träd längs Fyrvallavägen. Östersunds kommun/Teknisk förvaltning bekostar



flytten av skidspåret på förskoletomten, så att det blir möjligt att ansluta till spårsystemet öster om det planerade bostadsområdet.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Karolina Vessberg, Helene Eriksson och David Engström, samhällsbyggnad/plan- och bygg har medverkat i planarbetet. Nicole Lindsjö, samhällsbyggnad/trafik och park, har varit behjälplig vid planering av området ur parksynpunkt och Rickard Johnson har medverkat i gatufrågor. Johan Persson har medverkat i frågor som rör buller.

Östersund den 13 maj 2015  
(Reviderad den 17 september 2015)

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Johanna Westgard  
Planingenjör

Bengt Gryckdal  
Mark- och Exploatering