

Detaljplan för Stocke 4:1
Turistisk verksamhet på Kungsgården
Frösön, Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 30 maj 2012
Reviderad den 26 september 2012
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 26 september 2012
Laga kraft den 25 oktober 2012

HANDLINGAR

Till förslaget hör:

Plankarta med planbestämmelser
 Illustrationskarta
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Utlåtande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING.....	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Särskilda frågor för bygglovet.....	3
PLANDATA.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Tillväxtprogram för Östersund	4
Gällande planer.....	4
Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning.....	5
Kommunala beslut i övrigt.....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Naturmiljö	6
Kulturhistoriskt värdefulla miljöer	8
Kulturhistoriskt värdefulla byggnader.....	8
Bebyggelse och Gestaltning	13
Rekreation och Idrott.....	14
Vattenområden	14
Gator och Trafik.....	14
Hälsa och Säkerhet	15
Jämställdhet	16
Teknisk försörjning.....	17
Administrativa frågor.....	18

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är beskrivning av nuläget, förändringar som föreslås samt konsekvenserna. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att säkerställa och trygga tillgängligheten för allmänheten till Kungsgården på Frösön samt främja utvecklingen av turismnäringen, bland annat genom komplettering av sjönära turistiskt boende med serviceverksamhet, aktiviteter mm.

Planförslaget består dels av Kungsgårdens tomt och trädgård dels det befintliga Stenstorpet, naturmark, parkeringsområden och Stenstorpsvägen samt delar av vattenområdet.

Marken är i huvudsak utlagt för turistiskt boende som inkluderar möjligheter till restaurang, hotell, vandrarhem, kultur- och hantverksändamål, konferenser, byggrätt för nya stugor, bastu och flyglar till Kungsgården. Generellt gäller att allt boende utgörs av ”varma bäddar” det vill säga inga friköpta delar eller privata fritidshus får förekomma utan allt boende skall ständigt stå till besöksmarknadens förfogande. Allmänhetens tillträde till stranden säkerställs genom en ”strandkorridor” på allmän plats / natur. Befintliga byggnader och trädgården har fått skyddsbestämmelser i detaljplanen eftersom de har ett sådant kulturhistoriskt värde att Kungsgården utgör ett uttryck för riksintresset Storsjöbygden.

Tillfarten till planområdet sker från Kungsgårdsvägen där kommunen svarar för drift och underhåll. Parkeringsmöjligheterna säkerställs dels inom själva Kungsgårdstomten samt i ett angränsande område öster Stenstorpet.

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kungsgården med turistiskt boende ska anslutas till kommunalt vatten & avlopp.

Särskilda frågor för bygglovet

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

Översvämningar
Vatten och Avlopp
Dagvatten
Parkering
Vattenområden
Fornlämningar
Administrativa frågor

PLANDATA

Planområdet ligger vackert och avskilt vid Kungsgårdsviken nedanför Frösö Park väster om Östersund-Frösö golfbana.

Planområdets totala areal är ca 9,5 ha varav vattenområdet utgör ca 2,5 ha. Kommunen förvärvade marken från Fortifikationsverket hösten 2008 som en del av ett ca 190 ha stort markområde vid F4 på Frösön. Östersund-Frösö Golfklubb äger en del av planområdet (parkeringen som föreslås för besökare till Frösö skans) samt marken som angränsar till planområdet i öster. Stocke Gård arrenderar och brukar de delar av planområdet som föreslås som parkering.

Kanonmat i Östersund AB kommer att förvärva delar av Kungsgården enligt beslut i kommunstyrelsens finansutskott den 28 maj 2012. Se vidare nedan i *Kommunala beslut i övrigt*.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Tillväxtprogram för Östersund

Östersunds kommun har ett tillväxtprogram för perioden 2009-2013. Programmet pekar ut några utvecklingsområden som ska skapa tillväxt de närmaste åren. *Befolkningen ska öka. Antalet arbetstillfällen ska öka. Vi ska få Fler besökare.* För att uppnå målen redovisar tillväxtprogrammet några utvecklingsområden:

- *Utveckla turism- och besöksnäringen*
Turism- och besöksnäringen är viktig för Östersund ur flera aspekter och har en stor utvecklingspotential när det gäller att attrahera besökare. Turister och andra besökare är potentiella nya invånare.
- *Utveckla mötesplatser och skapa fler attraktiva mötesplatser*
Där människor möts föds nya idéer och kan utvecklas tillsammans och det är därför viktigt att det i kommunen finns attraktiva och spännande mötesplatser för människor. Restaurang- och cafélivet spelar en central roll i det här sammanhanget.

Detaljplanen bidrar till en positiv samhällsutveckling ur ett tillväxtperspektiv.

Gällande planer

Kungsgården omfattas av översiktsplan för Västra Frösön som antogs av kommunfullmäktige den 18 mars 2010. I den finns stöd för de tankar som nu förs fram i aktuellt detaljplaneförslag, om ökad satsning på turistiskt boende mm. Möjlighet ska även finnas till restaurang, café och festlokal. Kompletteringsbebyggelse för ändamålet tillåts. Området är inte detaljplanlagt tidigare.

Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap 11§ ska alla detaljplaner behovsbedömas för att kunna avgöra om ett genomförande av detaljplanen riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan. I översiktsplanen för Västra Frösön har det gjorts en miljökonsekvensbeskrivning.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 20 oktober 2010 § 321 ingen att en separat miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för detaljplanen. Detta eftersom detaljplanen följer översiktsplanens rekommendationer för Kungsgården och att dess genomförande därmed inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Kungsgården har varit till försäljning under två år. Den 28 maj 2012 beslutade kommunstyrelsens finansutskott att sälja Kungsgården till en anbudsgivare som har visat på en affärsidé som stämmer väl med kommunens projektdirektiv som godkänts av kommunstyrelsens utvecklingsutskottet den 26 mars 2009. Försäljningen sker genom att marken upplåts med tomträtt. Villkoren för tomträttsupplåtelsen är att det ska bedrivas konferens- och /eller restaurangverksamhet, boende för besökare eller liknande. Permanent boende är inte tillåtet med undantag för personalbostad i flygelbyggnaden. Tillträde sker den 1 september 2012.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i Miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Kapitel 5 innehåller miljökvalitetsnormer och handlar om kvaliteten på utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Detaljplanen ligger inom område som berörs av följande riksintressen:

- Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.
- Riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden). Riksintresset består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse.

Den utveckling som planeras kring Kungsgården bedöms inte påverka riksintressena på ett negativt sätt.

Riksintressen och Natura 2000 enligt 4 kap MB

Planområdet berör inte några utpekade områden i 4 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Till översiktsplanen för Västra Frösön finns en mycket ambitiös landskapsinventering som utfördes 2006. Den bygger i huvudsak på inventering av kartor, flygfoto samt visuell undersökning på plats. Öppna gräsytor omges av al, björk, salix, rönn, hallon och vinbär. Gränssonen mellan öppen mark och sluten vegetation är markant vid Kungsgården. I den västra av planområdet är vegetationen tätare av träd som björk, tall, en, asp och pil samt ett väl definierat sumpskogsområde. Vid Stenstorpet är marken gräsbevuxen med inslag av olika örter. Nordost om torpet (mellan väg och högklassig jordbruksmark) finns ett område som utgörs av en igenväxande äng. Ängen föreslås kunna användas som parkering vid till exempel större arrangemang.

I översiktsplanen för Västra Frösön har en naturstig föreslagits runt hela Frösön. Den är tänkt att bland annat öka tillgängligheten till Frösöns stränder. Ett område mellan vattnet och Kungsgårdens blivande tomtområde har därför utlagts som allmän plats / natur för att ge allmänheten möjlighet till fri passage förbi Kungsgården längs stranden.

Geotekniska förhållanden

Det finns ingen geoteknisk undersökning gjord för planområdet men generellt består undergrunden på Frösön mestadels av moränlera. Inom planområdet är marken klassad som normalriskområde för markradon. Innan byggnationer påbörjas skall erforderliga geotekniska undersökningar inklusive radonundersökningar utföras. Dessa bekostar och ansvarar tomträttsinnehavaren för. Eventuell förekomst av radon kan påverka byggnadssättet.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Det är kommunen som har huvudansvaret för att besluta om upphävande av strandskyddet i detaljplaner med en särskild planbestämmelse.

På ett utsnitt ur plankartan redovisas inom vilket område strandskyddet föreslås upphävas. För att trygga allmänhetens tillgång till stranden och värna om goda livsmiljöer för djur och växter reserveras ett område på mellan 20 - 30 meter närmast strandlinjen som allmän plats / natur. Inom detta område är det tänkt att strandskyddet kvarstår.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap, 18 c – d §§ miljöbalken. Särskilda skäl som åberopas listas nedan:

- För att Kungsgården ska kunna utvecklas som en anläggning för turistiskt boende och för att få ett bärkraftigt antal bäddar behöver Kungsgården kunna kompletteras med stugor eller hotellannex i direkt anslutning till befintlig tomt som ligger inom strandskyddat område. Mindre byggnader såsom lusthus, inglasade verandor mm måste också kunna tillåtas inom Kungsgårdens tomt och trädgård.
- Detsamma gäller utvecklingsmöjligheterna för Stenstorpet som med befintliga byggnader kan komplettera Kungsgården. Tomten avskiljs dessutom från stranden genom Stenstorpsvägen.
- För att kunna utveckla verksamheterna på Kungsgården och Stenstorpet och för att kunna anordna större arrangemang och ta emot fler besökare behöver även en större parkering anläggas på ängen närmast Stenstorpet och det nya stugområdet.

Planförslaget försvårar inte för allmänheten att ta sig ner till stranden längs befintliga vägar och passera Kungsgården längs den planerade naturstigen inom föreslagen naturmark. Den förändring som sker mot idag blir istället att åtkomsten till stranden säkerställs i detaljplanen via allmän plats / natur där kommunen är huvudman.

Kulturhistoriskt värdefulla miljöer



Kungsgårdens trädgård anlades någon gång i början av 1700-talet av chefen för Jämtlands regemente, överste Michael Planting-Bergloo. Trädgården ska ha varit indelad i tre terrasser med ett litet lusthus längst upp omgivet av rosor och kryddor. På den mellersta terrassen fanns rotfrukter och på den nedersta kål och ärtor. Det hela var inhägnat av häggar, rönnar och bärbuskar. Terrasserna kan fortfarande anas fast de är nästan utplånade. Trädgården är en av Jämtlands äldsta trädgårdar och har fått skyddsbestämmelser i detaljplanen. Det innebär att samråd ska ske med antikvarisk kompetens innan åtgärder vidtas som innebär markarbeten, eftersom kan finnas rester av stensättningar eller stenvägar under torven. Det utgör inget hinder att uppföra lusthus, serveringsdäck eller liknande såvida inte några grävningar eller gjutningar utförs.

Björkallén i huvudaxeln ner mot bryggan och björkraderna som avgränsar trädgården åt sidorna med flera lövträd inom planområdet är markerade på plankartan och ska bevaras för de utgör viktiga element i miljön och är viktiga som livsutrymme för fåglar och smågnagare.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Jämtlands läns museum har på uppdrag av samhällsbyggnad under våren och sommaren 2006 upprättat ett kulturhistoriskt planeringsunderlag som ett underlag till översiktsplanen, där bland annat Kungsgården ingår. Området kring Kungsgården, med åkermarken, allén och de två torpen Åstorpet och Stenstorpet, samt lämningarna från Frösö skans har bedömts som en miljö med kulturhistoriskt värde. Området har haft en rikspolitisk betydelse och både Kungsgården och skansen visar på Frösös centrala roll i länet fram till dess att staden Östersunds expansion kom igång.

Kungsgården var kronans egendom och avsedd som boställe åt kungens högste representant i provinsen samt residens för kungen vid besök.

Alla byggnaderna inom planområdet är av sådant kulturhistoriskt värde att de omfattas av plan- och bygglagen 8 kapitlet 13 § med lydelsen: *En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.* En särskild planbestämmelse om detta har införts i detaljplanen. Underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker. Två av byggnaderna har belagts med rivningsförbud: huvudbyggnaden och flygelbyggnaden.



Kungsgårdens huvudbyggnad uppfördes tidigt 1800-tal som översteboställe 50 meter från den plats den har idag och flyttades år 1858. Byggnaden har ett arkitekturhistoriskt värde, då det speglar hur staten från centralt håll kunde påverka byggenskapen på landsbygden. Byggnaden präglas av en tidstypisk empirstil och utformningen ansluter till dåtidens statliga normalritningar för militärboställen. Huset är byggt i liggtimmer och inklätt med locklistpanel och knutar inbyggda i pilastrar. En horisontell list våningsindelar fasaden. Entréporten är av en typ som man känner igen från officersmässar, fyllningsdörr med rombisk fyllning, lackade. Fönstren är av traditionell typ men inte ursprungliga, höga tvåluftsfönster med tvådelade bågar och har släta foder. Utvändiga förändringar som skett är tillkomsten av veranda/balkong.

En allékantad väg leder ner till fastigheten med öppen jordbruksmark på var sida och framför huvudbyggnaden bildar vägen en cirkelformad gårdsplan.



Flygelbyggnad, Kungsgården

Flygelbyggnaden är också en välbevarad traditionellt utformad timmerbyggnad från 1800-talets mitt, klädd med locklistpanel med vita detaljer. Fönstren är tvåglasbågar, och därmed någon gång bytta.

Dessa byggnader kom att spela en viktig roll i hur nya ideal och stilar kom att spridas både geografiskt och socialt. Miljön domineras idag av huvudbyggnaden med tillhörande flygelbyggnad och ekonomibygnader.



Ladugårds-/mangårdsbyggnad, Kungsgården

Ladugård från 1800-talets mitt.



Härbre från år 1800-1850, troligen en av Jämtlands äldsta.



Förrådsbyggnaden är uppförd i timmer med synliga takåsar och knutarna skyddade av vitmålade knutlådor. Före detta vedbod och iskällare.



Strandbastun - den före detta tvättstugan.

Fornlämningar

Inom planområdet efter stranden vid Kungsgårdsviken ligger ett antal fornlämningar. Förutom Kungsgårdens tomt och lämningarna efter Frösö skans finns gravhögar, fynd av slagg och spår av järnframställningsplatser (se illustrationskartan). Fornlämningarna är skyddade enligt kulturminneslagen. Det kan finnas fler fornlämningar inom planområdet som inte är kända. De är också lagskyddade även om de inte är kända. Därför måste samråd ske med länsstyrelsen innan bygglov får lämnas för åtgärder som innebär markarbeten. Länsstyrelsen kan då fatta beslut om arkeologisk utredning innan byggnationer får ske. Exploatören står för kostnaden för en eventuell utredning.

Bebyggelse och Gestaltning

Att bygga nytt och tillföra nya funktioner i en kulturhistoriskt värdefull miljö är en mycket grannlaga uppgift vilket ställer stora krav på avvägningen mellan det nya och det befintliga. Detaljplanen har därför särskilda planbestämmelser som reglerar hur ny bebyggelse får utformas. De nya byggnadernas arkitektur skall vara av ett intressant och hänsynsfullt slag för att få en harmoni med Kungsgården och den miljö som finns i området. Materialval trä och rött taktegel men också möjligt att använda glasfasader vid t ex verandor, förbindelsegångar etcetera tillåts.

Kungsgården, med sina kulturhistoriska byggnader, som alla kännetecknas av en måttlig skala i trä som inte ”sticker ut” känns anpassad till den kulturhistoriska miljön. Samtliga blir turistiskt boende med möjlighet till restaurang, café & festlokal, konferens mm. Permanent boende får inte förekomma annat än i flygelbyggnaden och endast som personalbostad.

För att kunna utveckla området/verksamheten skapas möjligheter till att komplettera med stugor/annexbyggnader som lokaliseras till området med vegetation väster om Kungsgården, inte ute i det öppna kulturlandskapet. Husen ska placeras så att varje enhet får en frizon för att medge upplevelsen av att man är ostörd (mer privat vistelse). Husen kan gärna få en egen spännande identitet och i kombination med något som skapar en attraktion utan att göra avkall på alltför mycket komfort. Ett vinnande koncept kan då vara att använda arkitektur och design som uttryckssätt. Stugorna ska vara för kommersiellt boende och inte för enskilt bruk eller permanent boende.

Planen ger även möjlighet till att uppföra hotellflyglar till Kungsgården. Stenstorpets kan med fördel, efter ombyggnad, användas som annex till Kungsgården eller för någon ateljé eller någon form av hantverk.

Tillgänglighet

Kungsgården med sin trädgård och närhet till vatten har en yttre miljö som inbjuder till vistelse utomhus både för vuxna och barn. Här ska särskild omsorg ägnas så att tillgängligheten och orienterbarheten är god även för de med nedsatt förmåga. Detta kan uttryckas i exempelvis val av markbeläggning, belysning och skyltning. Detta gäller även för den planerade naturstigen längs Storsjön vid Kungsgården. Promenadstigen borde på grund av sin starka kulturhistoriska förankring och vackra strandområden anläggas med en standard som gör den tillgänglig för alla samt rymma enklare viloplatsen som kan gynna spontana eller planerade möten.

Rekreation och Idrott

Stora delar av marken inom F4-området används flitigt för rekreation av olika slag. Flera kulturstigar finns i området där friluftsliv kombineras med kulturkunskap. Östersund Frösö Golfbana ligger alldeles intill planområdet och är välkänd för sin utsikt som ska vara en av de vackraste i landet. Storsjöns båtfolk har nyttjat Bynäset, väster om planområdet, och vikarna norr och söder om Dragedet för bad och angöring. I Kungsgårdsviken vid Åstorpet finns en båthamn som F4:s personal haft tillgång till. Kommunen har nu upplåtit båthamnen åt Z-båtförbund och Storsjöns segelsällskap med syftet att kunna utveckla den. Norr om Rödövägen ute på Flon finns längre skidspår som utgår från Lövsta elljusspår. Strax nordväst om själva flottiljen finns ett elljusspår. Tillsammans med den nya planerade naturstigen längs stranden runt Frösön finns goda förutsättningar för rekreation.

Vattenområden

Inom planområdet ingår en del av Storsjön, Kungsgårdsviken. Här blir det tillåtet att bygga en ångbåtsbrygga samt mindre bryggor för bad med möjlighet till angöring med mindre båtar, under förutsättning att en korrekt utvärdering och lämplighetsbedömning av den specifika platsen gjorts i samråd med försvarsmakten. Försvarsmakten ska remitteras vid varje enskilt fall när byggnationer av bryggor med mera i vattenområdet ska ske. Detta eftersom det råder dyk- och ankringsförbud inom ett större vattenområde från golfbanans strand i söder till Mostauden i norr samt Åsön i nordväst på grund av att det kan finnas oexploderad ammunition i bottensedimenten. Det är dock ej tillåtet med en småbåtshamn.

Gator och Trafik

Gatunät

Tillfarten till planområdet sker från Stockevägen ned mot Kungsgårdsvägen. Dessa vägar ska bli allmän gata med kommunen som väghållare som därigenom svarar för drift och underhåll.

För Stenstorpsvägen från Kungsgården vidare mot Åstorpet gäller att kommunen också där blir väghållare men avser hålla vägen öppen bara under tiden 1 maj - 1 oktober om inte särskilda omständigheter eller aktiviteter föranleder annat.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykeltrafiken till Kungsgården och Stentorpet sker i huvudsak på Kungsgårdsvägen. Enligt översiktsplanen planeras på sikt en separat gång- och cykelväg längs Kungsgårdsvägen. Det blir också möjligt att nå planområdet via den planerade naturstigen längs stranden runt Frösön.

Kollektivtrafik

Idag trafikerar inte stadsbussarna planområdet. Närmaste busslinje trafikerar Stockevägen fram till flottiljen, med hållplats golfbanan. Därifrån är det ca 1 km till planområdet. Såväl turtäthet som avståndet till närmaste busshållplats bör ses över för att förbättra möjligheterna att kunna åka buss till och från planområdet. Avståndet till närmaste busshållplats bör inte överstiga 300 meter.

Parkering

För beräkning av parkeringsbehovet inom planområdet gäller kommunens riktlinjer *Parkeringstal* antagna av kommunfullmäktige den 28 juni 2007. Beräkning av parkeringsbehovet utgår från bebyggelsens sammanlagda bruttoarea. För planområdet gäller zon 3, vilket innebär att inom planområdet behövs minst 25-30 parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea.

En ny gång- och cykelväg samt förbättrad kollektivtrafik skapar bättre möjligheter att ta sig till området på andra sätt än med bil varför omfattningen av antalet parkeringsplatser inte behöver vara så stor enligt översiktsplanen. Men för att cykeln ska kunna vara ett attraktivt transportmedel som alternativ till bilen krävs att det finns tillräckliga utrymmen att ställa den ifrån sig. Därför finns även riktlinjer för cyklar. Varje målpunkt för cykeltrafik bör t ex ha cykelställ. Utredning av behovet av antalet parkeringsplatser får ske i bygglovskedet.

I direkt anslutning till Stentorpet och Kungsgården föreslås två nya större parkeringar som kan användas vid t ex större arrangemang och för besökare till Frösö Skans. Parkeringen närmast Storsjön ska utgöras av grus med goda infiltrationsmöjligheter för att motverka risk för översvämning av dagvatten vid kraftig nederbörd eftersom parkeringen ligger inom det föreslagna vattenskyddsområdets sekundära zon (se vidare nedan i avsnitt om *Dagvatten*).

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Insattiden till planområdet är mindre än 20 minuter. Inom planområdet finns en brandpost, men dimensionsmässigt är den för klen. Närmaste andra brandpost finns ca 400 meter nordost om planområdet, vid skogsbrynet längs Kungsgårdsvägen. När den nya vattenledningen till Kungsgården tas i bruk kan den klara räddningstjänstens krav (se vidare nedan i avsnitt om *Teknisk försörjning*).

Översvämningar

För Storsjön gäller + 296,55 meter över havet i höjdsystem RH2000 som dimensionerande flöde eller även kallat 10 000 – års flöde. Marknivån för byggrätterna inom Kungsgården ligger som lägst på + 297,85 meter över havet medan det vid Stenstorpet ligger på + 296,85 meter över havet. Vid kommande bygglov kommer som lägst att krävas + 297,05 meter över havet för färdigt golv inomhus. Detta för att klara anläggningar för vatten- och avlopp samt dränering ovan översvämningarnivån. Eftersom höga vattenflöden inte enbart ger skador på egendom utan även kan medföra stora miljöproblem (vattnet tar med sig oönskade ämnen) bör också uthus/garage & dyl. placeras ovan översvämningensgränsen. Strandbastun ligger på + 294,85 meter över havet och kommer inte att tillräknas samma krav.

Förorenad mark

Försvarsmaktens verksamhet har inneburit att mark- och vattenområden på flera områden kring Kungsgården är förorenade, dels i form av miljö- och hälsofarliga ämnen och dels av oexploderad ammunition. Inom det markområde som kommunen köpt kring Kungsgården och stränderna mot Dragedet, Kungsgårdsviken och Västbyviken har sanering av oexploaterad ammunition gjorts och förbudet att beträda stränderna hävdades sommaren 2008.

Störningar

Riktvärdena för flygbuller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad är inomhus 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maxnivå nattetid. Utomhus intill fasad gäller 55 dBA ekvivalentnivå och vid uteplats i anslutning till bostaden 70 dBA maxnivå. Gällande riktvärden för flygbuller klaras inom planområdet och försvårar inte möjligheterna att utveckla Kungsgården för turistiskt boende.

Trygghet

Området vid Kungsgården ligger lite ”offside” och det innebär att frågan om trygghet hanteras på ett annorlunda sätt jämfört med inne i Östersunds stad. Kungsgårdsvägen ner till planområdet upplevs efter mörkrets inbrott som otrygg eftersom belysning saknas, speciellt för gående och cyklister. När en ny gång- och cykelväg byggs längs Kungsgårdsvägen, enligt förslag i översiktsplanen för Västra Frösön, är belysningen prioriterad. Belysningen ska ha bra färgåtergivning och vara anpassad för fotgängare och cyklister.

Jämställdhet

En förbättring av kollektivtrafikens turtäthet liksom avståndet till närmaste busshållplats samt nya gång- och cykelvägar till planområdet med krav på belysning bidrar det till ett mer tryggt och jämställt transportsystem.

Teknisk försörjning

Enligt översiktsplanen för Västra Frösön ska planområdet anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

Avlopp

Planområdet är idag inte anslutet till det kommunala avloppsledningsnätet utan idag finns endast enskilda avloppsanläggningar inom området. Inga enskilda avlopp kommer fortsättningsvis att tillåtas inom området. Samtliga byggnader ska anslutas till det kommunala avloppsledningsnätet.

Ny ledning för detta har dragits fram till området längs Kungsgårdsvägen. Närmaste anslutningspunkt till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet ligger ca 800-1000 m från planområdet.

Vatten

Planområdet är anslutet till det kommunala vattenledningsnätet. Dagens vattenledning är dock för liten för att klara en utbyggnad på Kungsgården i framtiden varför en ny större ledning har förberetts i samma ledningsgrop som avloppsledningen. Den kopplas dock inte in förrän behov uppstår eller när en utbyggnad av Kungsgården sker annars kan vattenkvaliteten försämrats.

Dagvatten

Det dagvatten som bildas inom området utgör idag inget problem och beräknas inte utgöra något problem i framtiden heller vid en utbyggnad av Kungsgården. Det beräknas inte finnas någon risk för översvämningar av dagvatten vid kraftig nederbörd som kan förorsaka ett utlopp till Storsjön. Inom området är det bra infiltrationsmark. Skulle det ske sådana förändringar inom området som påverkar dagvattnet, till exempel stora hårdgjorda ytor, kan en stenkista anläggas för dagvattnet. Därför ska parkeringsanläggningar helst utgöras av grus med goda infiltrationsmöjligheter för att motverka det. Detta gäller särskilt parkeringen närmast Storsjön eftersom parkeringen ligger inom det föreslagna vattenskyddsområdets sekundära zon.

El och Värme

Ett nytt elnät är framdraget till Kungsgården, Stenstorpet och Åstorpet.

Närmaste fjärrvärmeledning ligger i Stockevägen. Områden inom Västra Frösön med tillräcklig bebyggelsestäthet kommer ges erbjudande om att koppla in sig på fjärrvärmenätet. Om detta gäller planområdet beror helt och hållet på hur fastigheten kommer att utvecklas.

Avfall

Avfall ska källsorteras och omhändertas på lämpligt sätt. Avfallsbodar får uppföras inom prickmarkerat område där så prövas lämpligt.

Administrativa frågor

Samråd ska ske med länsstyrelsen innan bygglov får lämnas för åtgärder som innebär markarbeten, eftersom det kan finnas fornlämningar inom planområdet som inte är kända.

Samråd ska även ske med försvarsmakten vid byggnationer av bryggor mm i vattenområdet innan bygglov kan lämnas eftersom det råder dyk- och ankringsförbud inom ett större vattenområde kring Kungsgårdsviken.

Med hänsyn till områdets läge i ett viktigt kulturlandskap har bygglovsplikten utökats till att även omfatta fällning av träd.

Östersund den 26 september 2012

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Carina Andersson
Planingenjör