Ädh dnr 2193–2006
Plan dnr P 06/0031

# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSER**

- Planområdets gräns (rastrets innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK**

Kvartersmark

- Y — Skidstadion, klubblokaler, boende av vandrarhemskaraktär.
- $Y_1$ — Skidstadion, klubblokaler

**UTNYTTJANEGRAD**

- $e_1$ 000 — Största bruttoarea i m2
- $e_2$ — Planområdet får inte delas i fler fastigheter

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- ej parkering — Parkeringsplats får inte finnas

PLACERING; UTFORMNING;UTFÖRANDE

- 6,0 — Högsta byggnashöjd i meter
- I–II — Högsta antal våningar
- $v_1$ — Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- $v_2$ — Vind får inte inredas
- f — Fasader av trä

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a — Bygglov krävs inte för de **två** nya byggnaderna som är utförda och placerade inom planområdet enligt fasadritningar och illustrationskarta. Bygganmälan skall lämnas i vanlig ordning

Genomförandetiden är fem år räknat från den dagen detaljplanen vinner laga kraft

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivningar, illustrationskarta och fasadritningar för två huskroppar med självhushållsboende,
Till förslaget hör under samråds/-underrättelseskedet även fastighetsförteckning daterad den 15 februari 2007 och grundkarta.

## SYFTE OCH HUVUDDRAG

Östersunds skidlöparklubb, ägare av ÖSK-stugan, har begärt att detaljplanen ändras så att det blir möjligt att utveckla ett nytt anpassat boende för i första hand idrottsutövare i anslutning till området vid ÖSK-stugan.

Tanken är att dels varsamt renovera ÖSK-stugan och dels att bygga ett nytt självhushållsboende fördelat på 2- och 4-bäddslägenheter totalt 20 lägenheter.

Förändringen är inte förenlig med nu gällande detaljplan

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 14 december 2006, § 344 att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan.

Planavtal har tecknats med Östersunds skidlöpareklubb.

## PLANDATA

Området ligger i direkt anslutning och på i huvudsak på samma fastighet, Karlslund 1:9, som ÖSK-stugan.

**Översiktsplanen**, antagen 1991-06-19, redovisar planområdet som "fritidsområde med fasta anläggningar". Området har tidigare ingått i naturvårdsområdet Rannåsen men i och med att detaljplan upprättades för Östersunds skidstadion 1994 upphävdes naturvårdsförordnandet i dessa delar.

Förutom **detaljplan** nr 343, laga kraft vunnen den 21 september 1994 gäller detaljplan nr 420, laga kraft vunnen den 15 augusti 2002 med ändamåls-beteckningen Y, skidstadion och klubblokaler för området. Byggrätten är begränsad och området utgör delvis mark som man inte alls får bebygga sk prickad mark.

Planområdets totala areal är ca 0,5 ha och marken ägs av Östersunds skidlöpareklubb och Östersunds kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### 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. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

Platsen
Området har, i detaljplanerna från 1994 och 2002, bedömts lämplig för skidstadion med tillhörande klubblokaler mm. Vad frågan nu gäller är huruvida det är möjligt att kompletteringsbebygga området med några hus med sk självhushåll i anslutning till ÖSK-stugan. Området är bebyggt förutom med ÖSK-stugan, en vallningsstuga och ett mindre förråd.

Markens användning för bebyggelse i förhållande till skidstadions behov av ytor för skidspår, parkering, friluftsliv i vid mening är redan prövad.
Fastigheten Karslund 1:9 bildades 1939, som med ÖSK-stugan, ligger som en fristående ö mitt i skidstadieområdet med sin egen historia och traditioner. Själva ÖSK-stugan uppfördes 1942, byggd av stolpar som SJ sponsrade med.

Tanken är nu att renovera stugan och utveckla verksamheten där målet är att hjälpa de som vill åka några långlopp på skidor med resor, boende, trning, konstråd, utrustningstips, vallning och annat. Det är här de nya byggnaderna för boende kommer in i bilden och som mycket väl harmoniserar med övrig verksamhet inom skidstadieområdet. En förutsättning är att byggnaderna gestaltas på sådant sätt att helhetsbilden inte förvanskar i området. Det finns också framtida planer på att bygga en bastuanläggning i anslutning till ÖSK-stugan

Påverkan

Området påverkar inte av några riksintressen.
Området ligger utanför flygbullerstört område. Riktvärdet som gäller för gräns för nybyggnad är 55 dB(A) utomhus.

**Ställningstagande**
Detaljplanen hanteras som enkelt planförfarande. Förutsättningen för att kunna använda enkelt planförfarande är att detaljplanen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Enkelt planförfarande kan inte användas om detaljplanen samtidigt innebär en betydande miljöpåverkan.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 21 mars 2007, §86 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

Inom planområdet finns ett flertal stråtliga tallar och i närområdet fullvuxen barrskog. Marken lutar i huvudsak åt väster med undantag vid själva ÖSK-stugan och vändzonen som delvis är plant.

*Geotekniska förhållanden*
Ingen översiktlig grundundersökning har gjorts inom Karlslund 1:9. Däremot finns erfarenheter från 1976 i samband med byggandet av va-ledningar mellan Utsikten och Ösk-stugan. Då erfordrades sprängning pga av bergsförekomst på en sträcka av ca 10 m närmast stugan.

### Kulturmiljö

Området vid ÖSK omfattades inte av den kulturhistoriska utredningen som Jämtlands läns museum gjorde 1989, beträffande bevarandevärd bebyggelse i Östersunds yttre stadsdelar. Samhällsbyggnads uppfattning är att ÖSK-stugan ändock har sådan kulturhistorisk betydelse för Östersundarna att den skall bevaras och inte förvanskas i samband med kommande renovering.

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

### Bebyggelse

ÖSK-stugan uppfördes 1942, byggd av stolpar som SJ sponsrade med.
Stolparna är lagda horisontellt på en källargrund av betong.
Taket har är av grön plåt och byggnaden är målad i mörkbrun kulör.
På angöringsvägens västra sida ligger en vallningsstuga i trä med tillhörande förrådsutrymme och på motsatta sidan ett mindre förråd i trä. Båda byggnaderna har mörkbrun kulör. Båda byggnaderna kommer att tas bort.
Fastighetens förutsättningar är begränsade vilket ställer krav på de nya byggkropparnas placering, funktion, angöring, tillgänglighet och parkeringsmöjligheter. Planförslaget innebär att en ny huskropp, uppdelad i tre sektioner, placeras sydväst om ÖSK-stugan och en huskropp, uppdelad i två sektioner, sydöst om ÖSK-stugan. Byggnaderna utformas som 1 våning och suterräng med entré från båda hussidorna och angöring från befintliga ÖSK-vägen.
Byggnaderna kommer att innehålla 2- och 4-bäddslägenheter, totalt 20 lägenheter och förråd. Utformningen av byggnaderna har skett med stor omsorg där skalan och proportioner anpassats till i första hand ÖSK - stugan och naturlandskapet. Byggnadernas fasader kommer att uppföras i trä, liggande panel med en dimension som avspeglar stockarnas storlek på den befintliga ÖSK-stugan. Färgsättning ansluter till ÖSK-stugans färgskala. Se ritningar på plankartan.

I anslutning till ÖSK-stugans västra del finns framtida planer på solterrass och därunder en bastuanläggning vilken då kommer att få en vacker utsikt mot Storsjöbygden. Utbyggnaden skall anpassas till de övriga byggnaderna på fastigheten. Nära samråd med länsmuseet förutsätts skall ske.

**Förändringen** i gällande detaljplan innebär att de nya byggrätterna preciseras för fastigheten Karslund 1:9 och ingår inte längre i den totala exploateringsrätten för skidstadion.

För att få en bättre anpassning till omgivningen och de verkliga förhållandena sker en anpassning av fastigheten Karslund 1:9 gränser i norr och söder. Kommunen erhåller mark i norr så att befintliga skidspår faller inom den egna fastigheten och avstår mark till ÖSK i söder så att tillfartsvägen hamnar på egen fastighet.

*Tillgänglighet*
Husens placering har anpassats så att angöringen sker från den gemensamma gårdsplanen. Två handikapplägenheter kommer att finnas i den östra nybyggnaden.

### Gator och Trafik

Planområdet har god anslutning från Genvägen, via ÖSK-vägen, som vid sin vändzon ansluter till angöringsvägen som leder upp till ÖSK -stugan.
Behov av parkeringsplatser, skall ske på den egna fastigheten. Behovet har satts till minst en bilplats per lägenhet.

Den kollektiva stadstrafiken har sina närmaste hållplatser via Linje 8 som har en lite speciell linjesträckning som går runt och passerar många viktiga målpunkter b la vid Genvägen/ÖSKvägen ca 800 m söder om planområdet.
Även bussen mot bl a Lit som passerar längs Litsvägen ca 400 väster planområdet kan användas.

*Skyddsrum*
Skyddsrumsbesked skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad.
Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad.

### Teknisk försörjning

För områdets elförsörjning har Jämtkraft Elnät AB ansvaret.

Området är redan anslutet till kommunens va-nät via ledningar från Utsikten mot ÖSK-stugan. Det är troligen lämpligast att ansluta de nya byggnaderna mot det ledningsnätet.

ÖSK-stugan har fjärrvärmeanslutning varför det troligen är möjligt att även ansluta de nya byggnaderna till fjärrvärmen.

Förutom va- och fjärrvärmeledningar finns inom planområdet telekablar, elkabel samt optokabel. Se grundkartan

### Administrativa frågor

Planens genomförandetid föreslås vara fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Bygglovet för de nya byggnaderna kommer att behandlas i samband med detaljplanens antagandeprövning.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

SWECO Arkitekter AB. har upprättat husritningarna. Samt konsult Uno Sundin.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande, vilket innebär att miljö- och samhällsnämnden kan anta planen direkt efter att den varit utskickad för samråd/underrättelse.
Detaljplanen samrådsbehandlas under mars-april 2007.
Antagande i april 2007.
Laga kraft maj 2007.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Östersunds skidlöpareklubb har ansvaret för planens genomförande.

För ev fjärrvärmeledningar samt eldistribution ansvarar Jämtkraft AB.
För dessa ledningar skall det upplåtas ledningsrätt.

### Avtal

Planavtal har upprättats mellan Östersunds skidlöpareklubb och Östersunds kommun, samhällsbyggnad. Avtalet reglerar kostnaden för upprättande av en ny detaljplan, grundkarta, fastighetsförteckning samt bygglovsbefrielse för de två nya byggnaderna. Detta innebär att någon planavgift inte kommer att tas ut. **Bygganmälan** ska dock inlämnas.

Fastighetskontoret upprättar avtal angående den mark som regleras mellan Östersunds skidlöpareklubb och kommunen.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Justeringarna av fastigheten Karlslunds 1:9 gränser, med kommunens närliggande fastighet Karlslund 1:29, kommer att ske genom fastighetsreglering.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för VA.
Anslutningsavgiften är ca 4 200 kr/lgh enligt gällande va-taxa exklusive tillkommande tomtyta. Avgiften betalas av byggherren till det kommunala va-nätet.

### TEKNISKA FRÅGOR

Erforderliga grund- och radonundersökningar ansvarar blivande byggherre för. Mest praktiskt och ekonomiskt är att företa sådana undersökningar innan bygganmälan inlämnas.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Vid upprättande av genomförandebeskrivningen har exploateringsingenjör Anne-Katrin Ängnell , från kommunens fasighetskontor, medverkat .

**Fasadbeskrivning Skala 1: 200**

1. Husens samtliga fasader utförs med liggande panel med en dimension som avspeglar stockarnas storlek på den befintliga ÖSK-stugan. Kulör fasad NCS 8005-Y80 R.
2. Taken utförs med plåt. Kulör NCS 4020-G50 Y. Alternativt tegelrött.
3. Kulör fönster NCS 4020-G50 Y.
4. Balkongräckena utförs enkelt genomskinligt.

Tillhör miljö– och samhällsnämndens i Östersund beslut den25/4 2007 § 129 betygar:

Agneta Johansson
Miljö– och samhällsnämndens sekreterare

DETALJPLANEN
Antagen av MSN den 25 april 2007
Laga kraft 21 maj 2007
Aktbeteckning2380K– P 2007/15

ANTAGANDEHANDLING
Planhandlingarna består av:
– Plankarta med illustrationer, planbestämmelser, plan och genomförandebeskrivning samt fasadritningar.
– Särskilt utlåtande

Detaljplan för

# Bebyggelse för självhushållsboende vid ÖSK-stugan

Karlslund 1:9 m fl

Östersunds kommun

Östersund den 29 mars 2007

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör

**458**