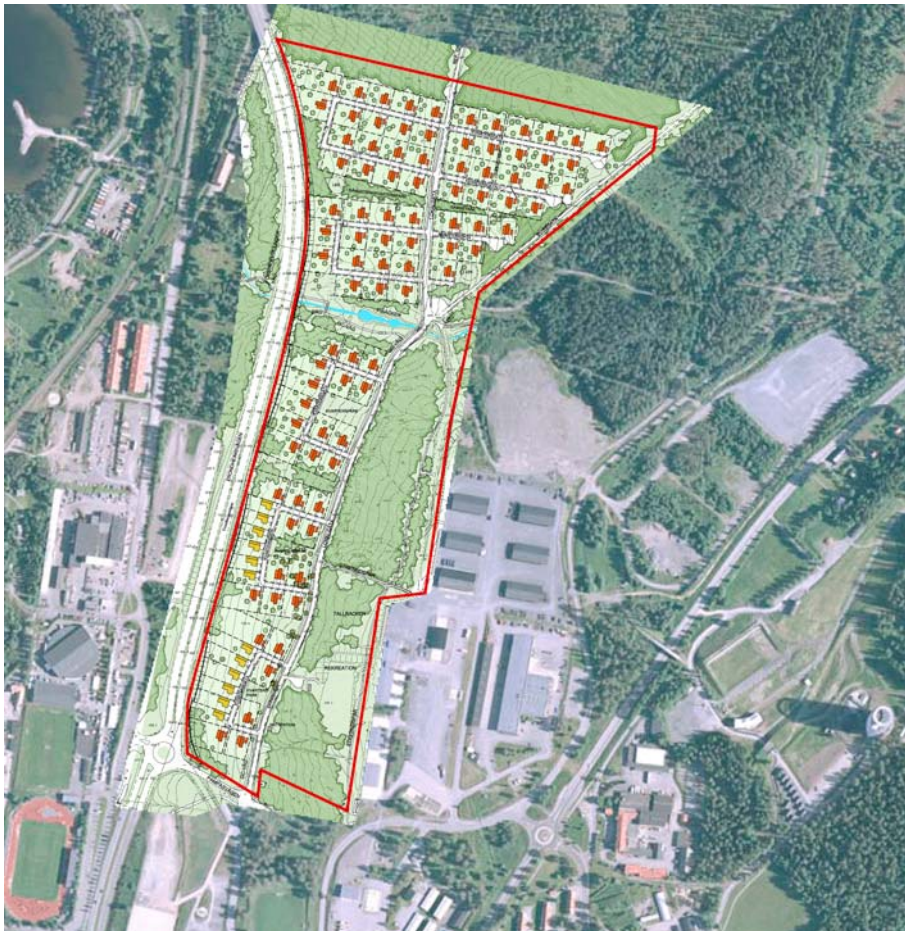




Detaljplan för
STADSDEL NORR
Tallbacken, bostäder
Del av Norr 1:12 m fl
Östersunds kommun

Dnr Ädh 1472/2006
Dnr planmodul: P 06/0026



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande
- Kvalitetsprogram för gestaltning

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 20 maj 2008, rev 22 oktober 2008
Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 22 oktober 2008
Laga kraft den 14 november 2008.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	4
Program för planområdet	4
Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning.....	4
Kommunala beslut i övrigt.....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Natur.....	6
Bebyggelse	8
Skyddsrum	9
Friytor.....	10
Inverkan på miljön	12
Störningar.....	12
Teknisk försörjning	13
Administrativa frågor	14
BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING	14
Ställningstagande efter behovsbedömning.....	14
BESKRIVNING AV MILJÖEFFEKTER	14
Naturvärden.....	14
Rekreativvärden.....	16
Buller.....	16
Risker.....	17
REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING.....	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	18



Detaljplan för
STADSDEL NORR, Tallbacken
Del av Norr 1:12 m fl
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning samt illustrationsplan. Till förslaget finns ett kvalitetsprogram för gestaltning av Tallbacken. Bilagor är behovsbedömning av miljöbedömning, riskbedömning, utredning om deponi samt utredning om ljudnivåer från arenan. Bilagorna finns tillgängliga på Samhällsbyggnad samt på kommunens hemsida.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Efter nedläggning av hela garnisonen i Östersund med Fältjägerregementet I5, flygflottiljen F4 samt Försvarsskolorna 2004 har betydande markområden nära staden frigjorts. En ny översiktsplan för Stadsdel norr med förslag till ny användning av det tidigare militärområdet antogs av kommunfullmäktige 2006-12-12.

Planområdet, ”Tallbacken”, utgör en del av det tidigare militära närövningsområdet och sträcker sig från hinderbanan fram till en bit norr om Pibäcken i en västslutning utmed Trondheimsvägen. Området består huvudsakligen av ängs- och skogsmark. I Översiktsplanen föreslås att området används för bostadsändamål och blir en fortsättning av staden från kasernområdet norrut samtidigt som ett grönstråk sparas som en grön korridor mellan skogen och staden. Som bostadsområde erbjuder läget stora kvalitéer med närhet till staden, högt och fritt läge, med utsikt över Storsjön och Frösön, i den norra delen även ut över Åssjön och med glimt av Åreskutan. Området planläggs för bostäder i form av ca 100 gruppbyggda och fristående enfamiljshus med tomter på ca 800-2000m².

Befintlig grusväg genom området förstärks och blir lokalgata. Sträckningen ändras delvis i den norra delen. Lokalgatan blir tillfartsgata till området och tomterna nås via kvartersgator. Gång- och cykelvägar och stigar/skidspår går genom hela området och förbinder området med staden, skogen, idrottsplatsen och Storsjön. En utgångspunkt för exploateringen är att bevara delar tallbeståndet. Marken öster om grusvägen lämnas orörd som en ”grön korridor” mellan staden och skogen, samtidigt som det bildar ett insynsskydd mot det ovanliggande områdets verksamheter. Växtligheten tillför bostadsområdet och stadsdelen som helhet flera kvalitéer – den är värdefull som naturmiljö och som vackert element i landskapet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i norra delen av Östersunds stad, norr om regementets hinderbana ca 1,5 km från stadskärnan. Området sluttar från öst till väst och begränsas i väst av Trondheimsvägen, i öst av bl a det tidigare militära motorområdet, i norr mot skogsmark och i söder av Pampasvägen.

Areal

Planområdets totala areal är ca 30 ha.

Markägoförhållanden

Den aktuella planetappen ägs till största delen av Fältjägaren Fastighets AB (FFAB) som har förvärvat den av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En ny översiktsplan för Stadsdel Norr, tidigare Fältjägarregementet I5, i Östersund antogs 2006-12-12. För det aktuella planområdet anges bostadsbebyggelse med gruppbyggda småhus och fristående villor.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdets södra del omfattas av detaljplan fastställd år 1975, vilken anger allmänt ändamål (A). Del av planområdet (Pi-bäcken) omfattas av strandskydd. Upphävande av strandskydd inom kvartersmark är därför nödvändigt. Ansökan till Länsstyrelsen om upphävande av strandskydd har inlämnats.

Program för planområdet

Något program har inte upprättats för detaljplanen. Den fördjupade översiktsplanen för Stadsdel Norr ersätter program för detaljplanen. Planförslaget har stöd i de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen.

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 undersöka om det finns risk för att detaljplanens genomförande medför betydande miljöpåverkan ska en behovsbedömning göras. Behovsbedömning återfinns som en bilaga till planbeskrivningen. Samhällsbyggnad bedömer att miljökonsekvenserna av planprojektet är av mindre omfattning och att någon formell MKB därför inte behöver upprättas. För det aktuella planområdet bedöms dock att rekreationsvärden, vissa naturvärden och bullerfrågor är av särskild vikt. En enkel beskrivning av miljöeffekter har därför gjorts.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2006-09-27 att en detaljplan ska upprättas för Stadsdel norr, kv Tallbacken.

Ett ramavtal för utvecklingen av stadsdel Norr har träffats mellan kommunen och Fältjägaren Fastigheter AB, 2006-05-24. I avtalet ingår att kommunen överläter delar av det tidigare övningsområdet till FFAB som därigenom blir ägare till all mark inom planområdet.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3 kap Miljöbalken. Inga riksintressen berörs av förslaget. Planen bedöms även vara förenlig med 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken.



Flygbild mot söder över den södra delen av planområdet

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet som tidigare varit närövningsområde för I5 utgörs av en till största delen skogsbevuxen västslutning mot Trondheimsvägen och sträcker från rondellen i söder till en bit norr om den Pibäcken. Hela området lutar mellan ca 8-12% med den kraftigaste lutningen i norra delen. Området genomkorsas av en grusväg från söder till norr och som leder vidare ut i övningsområdet. Grusvägen förbättras och görs till lokalgata för hela området.

För att underlätta beskrivningen av området har det delats in i fyra delområden. Det första (väster om grusvägen) ligger mellan Trondheimsvägen i väst och grusvägen i öst, Pampasvägen i söder och Pibäcken i norr. Det andra delområdet ligger öster om grusvägen upp till Pibäcken. Det tredje delområde är området kring Pibäcken och slutligen det fjärde delområde är området norr om Pibäcken.

Det första delområdet, väster om grusvägen, består i söder av hävdad ängsmark som tidigare var åkermark innan militären tog över. Marken hålls öppen genom återkommande slätter. Här finns rester av en hinderbana ännu kvar. I detta område föreslås tre husgrupper.

Det andra delområdet öster om grusvägen utgörs till största delen av skogsmark med ett vackert tallbestånd med gamla och karaktärsfulla träd, i synnerhet i den södra delen där en del träd är uppemot 200 år gamla. Norrut är beståndet tätare och har karaktär av blandskog. I södra delen av området finns också spår kvar av åkermark från tiden innan militären tog över. Här ligger den gamla skjutbanan. Detta område föreslås bevaras som ett grönstråk för det rörliga friluftslivet i enlighet med Översiktsplanen. De befintliga stigar/skidspår som finns behålls och förbättras. En befintlig gångväg mot områdets östra gräns förbättras och går från den planerade Pampasvägen upp till Pibäcken. Marken vid den gamla skjutbanan har sanerats och kommer att återställas genom att skjutvallen schaktas bort.

I det tredje delområdet kring Pibäcken är marken fuktigare. I de uppgrävda massorna vid bäcken/diket finns många arter som trivs vid rinnande vatten. Källor förser diket med vatten året runt, även under torra somrar. Dammluckan är öppen så att vatten hela tiden rinner igenom. En zon på ca 20 meter på ömse sidor om bäcken lämnas fri från bebyggelse. En mindre gångbro föreslås över bäcken.

Det fjärde delområdet norr om Pibäcken utgörs av gallrad barrskog främst bestående av tall. Här föreslås husgrupper med en mindre grönkil emellan. I detta område finns några bestånd med den rödlistade ormbunken kalkbräken. Dessa föreslås flyttas till annan lämplig lokal i närheten i samband med exploateringen i samråd med Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning gjordes i området under hösten 2005. Den visar att undergrunden består av fast lermorän som är halvfast på ytan och fast eller mycket fast lagrad längre ner. Inom vissa områden täcks moränen av vanlig mylla för att inom andra täckas av högförmultnad torv eller så kallad svartjord, därunder består undergrunden av fast lermorän. Där torv eller svartjord förekommer kan markvatten vara ett problem, men eftersom hela området lutar mot Storsjön finns möjligheter till avrinning genom dikning. Berg i dagen förekommer på flera ställen inom området. Vid särskilda fall kan geoteknisk undersökning krävas vid bygglovprövning. Byggherren redovisar grundläggning vid bygganmälan.

Radon

Radonmätning bör göras av exploatören. Enlig en översiktlig kartering av radonavgivning från mark tillhör området s.k. normalriskområde. Behov av skyddsåtgärder bestäms vid bygglovprövning.

Förorenad mark

Risk för förorenad mark finns vid den gamla skjutbanan som ligger i naturmark i detaljplanen. Själva skjutbanevallen vid skjutbanan är dock sanerad. Om åtgärder görs i området ska provtagning ske för att kontrollera behovet av sanering och eventuella åtgärder.

Öster om planområdet strax söder om Pi-bäcken finns en nedlagd deponi, främst för hushållsavfall, men den har senare använts av företagare i Östersund för deponering av byggavfall. En undersökning av området har utförts av SWECO VIAK avseende markföroreningar. Såväl jorden som yt- och grundvatten undersöktes. Ytvattenproverna visade något förhöjda halter av bland annat kalcium, alkalinitet och konduktivitet, vilket bedöms vara geologiskt betingade. Inga oljerelaterade ämnen kunde påvisas. Även grundvattenproven visade på någon nämnvärd påverkan från deponin. I stort sett underskreds riktvärdena för grundvatten. Sammantaget bedöms deponin inte utgöra någon risk för människors hälsa eller medföra någon skada på miljön.

Strax söder om deponin ligger en spilloljecistern som benämns som objekt 14 av försvaret. Objekt 14 ligger vid den före detta markverkstaden, ca 300 m öster om de föreslagna bostäderna. Cisternen har vid något tillfälle varit överfylld, dock har marken sanerats efter detta tillfälle. Med hänsyn till markens beskaffenhet bedöms det som osannolikt att någon förorening har spridit sig in till planområdet. De föroreningar som kan finnas vid objekt 14 är troligtvis mycket lokala.

Fornlämningar.

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

Bebyggelse

Någon befintlig bebyggelse finns inte i området med undantag för en målbod vid gamla skjutbanan och ett serviceförråd och hundgård vid Pibäcksbron.

Förslaget består av två olika typer av villabebyggelse. I området söder om Pibäcken föreslås gruppbyggda och friliggande småhus i tre husgrupper med totalt 42 tomter om ca 800-2000 m². Norr om Pibäcken föreslås två grupper med friliggande villor, totalt 60 tomter om ca 1100-1800 m². Husgrupperna angörs från lokalgatan och inom kvartersmark föreslås samfälliga kvartersgator. Mellan husgrupperna lämnas orörda grönytor för att få ett luftigt intryck. Inom kvartersmark hanteras grönytor som samfälligheter. En skyddsbestämmelse har införts som anger att grönområdet ska bevaras och skötas samt att träd inte får fällas. Träd på kvartersmark ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Bestämmelse har införts som anger att marklov krävs för att fälla träd med bevarandevärde på kvartersmark. De träd som har upplevelse- och bevarandevärden finns markerade på illustrationsplanen.

Bostäder

Husen får byggas i högst två våningar med flack takvinkel. Källare, souterrängvåning och vind får ej inredas som bostad utöver högsta antal våningar. Husens ska placeras på tomtens högsta del med gaveln mot gatan. Gavelfasaden ska placeras 6,0 m från kvartersgatan. Hus och färdig marknivå ska anpassas till befintlig topografi så att stora markschakter undviks och bebyggelsen ska i möjligaste mån anpassas till naturen. Husen tillåts ha en maximal byggnadshöjd på 7,0 m. För att inte skära av utsikter begränsas byggrätten in på tomterna mot den gemensamma samfälligheten. På tomtens del mot samfälligheten får dock mindre komplementbyggnader uppföras.

Söder om Pibäcken föreslås både friliggande villor med tomter om ca 1100-2000 m² och ca 12 gruppbyggda villor med mindre tomter, ca 800 m². På grund av att tomterna är mindre får garage/carport vid de gruppbyggda husen placeras i tomtgräns. Bebyggelsen söder om Pibäcken ges en mer sammanhållen utformning. I området norr om Pibäcken föreslås friliggande hus med tomter om ca 1100-1800 m². I denna del föreslås en del tomter att säljas för självbyggeri. Tomterna närmast Trondheimsvägen föreslås gå till krönet på den bullervall som föreslås mot vägen. Husens utformning, material och färgsättning beskrivs mer detaljerat i "Kvalitetsprogram för gestaltning av Tallbacken".



Perspektiv på villor - idéskiss

Offentlig service

Tillkomsten av bostäder i området leder till behov av fler skol-, och förskoleplatser. En ny förskoletomt med fyra avdelningar föreslås i detaljplan för Lugnet, Jägargården i f.d. kasernområdet. Norra skolans grundskola, Wargentinskolans gymnasium, John Bauergymnasiet och universitetet ligger ca 1,5-2 km söder om planområdet.

Kommersiell service

Planområdet ligger ca 1,5-2 km från stadskärnan och dess serviceutbud. Öster om området, på det militära motorområdet, planeras handel med dagligvaror med angöring från den nya förbifarten, Pampasvägen, mellan Trondheimsvägen och Litsvägen.

Tillgänglighet

Området består av naturmark som sluttar kraftigt från öst till väst. Lutningen är som störst i norra delen. Den kraftiga sluttningen innebär att särskild uppmärksamhet bör ägnas åt husens placering. Lutningen mellan gata och entré bör inte överstiga 1:12. Mellan bilangöring och entré bör lutningen vara avsevärt flackare.

Byggnadskultur och gestaltning

Husens utformning, placering på tomten och anpassningen till naturmarken beskrivs närmare i ”Kvalitetsprogram för gestaltning av Tallbacken”.

En särskild bestämmelse föreslås som anger att en uteplats med tak får anordnas inom grupphusområdet. Eventuell inglasning av uteplats ska bedömas vid bygglovgivning. Särskild hänsyn bör tas till områdets helhetsintryck.

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad.

Friytor

Lek och rekreation

I planområdets närhet återfinns flera av stadens viktiga idrottsanläggningar – Hofvallen, f.d. Z-hallen och Skidstadion med dess väl utbyggda spårsystem för tävlingar och motion. Närområdet omfattar även attraktiva skogsområden som är väl tillgängliga och används för det rörliga friluftslivet. På grönytorerna mellan bebyggelsegrupperna finns möjlighet att anordna närlekplatser med anslutande mindre byggnad, förråd eller liknande. Marken vid den gamla skjutbanan kan med fördel användas för rekreatiönsändamål. Söder om området planeras en park vid Jägarvallen.

Naturmiljö

Som underlag för en bedömning av vegetationen i området har den landskapsanalys som tagits fram till Översiktsplanen för Stadsdel Norr använts. Den befintliga vegetationen är där noggrant bedömd och analyserad avseende dess rekreatiönsvärde. I Översiktsplanen bedöms stora delar av området ha stort upplevelsevärde och att områdets östra del med dess fina tallskog utgör ett viktigt grönstråk mellan den stadsnära skogen och den planerade parken vid Jägarvallen och vidare in mot staden. Planförslaget följer intentionerna i Översiktsplanen, men innebär en större exploatering med fler tomter än vad som anges i denna.

I södra delen av området på den delvis hävdade ängsmarken står flera äldre tallar som är väl värda att bevara. Planen har anpassats i möjligaste mån så att de värdefulla tallarna hamnar inom mark som ej får bebyggas. Mellan kvarteren finns grönstråk och i de södra delarna finns kvartersparker som ska vara av naturliknande karaktär och erbjuder friytor nära bebyggelsen.

Området öster om grusvägen bevaras som naturmark och i den gamla tallskogen ligger den gamla skjutbanan där diken, grävda värn och många stigar genomkorsar området. Fältskiktet här är omväxlande och artrikedomen är hög. Fridlysta växter som brudsporre, grönkulla, skogsnycklar förekommer i området. En rödlistad art, fältgentiana, har hittats mot planområdets östra gräns norr om motorverkstaden och kommer inte att beröras av någon byggnation

Vid sidan av Pibäcken växer marken igen med samma gräs och höga örter som är vanliga i övriga igenväxande delar. Inga fridlysta eller hotade arter är funna i denna del. Denna del är viktig för området och föreslås utgöra ett grönstråk som förbinder skogen och det planerade Arenaområdet med Storsjön. Just norr om Pibäcken finns ett källdråg med flera fridlysta växter som bl a skogsnycklar och brudsporre. I västra delen av detta stråk har en rödlistad art, kalkbräken, hittats som klassas som sårbar. Platsen ligger inom kvartersmark. Beståndet föreslås flyttas till en annan lämplig lokal i närområdet i samråd med Länsstyrelsen.

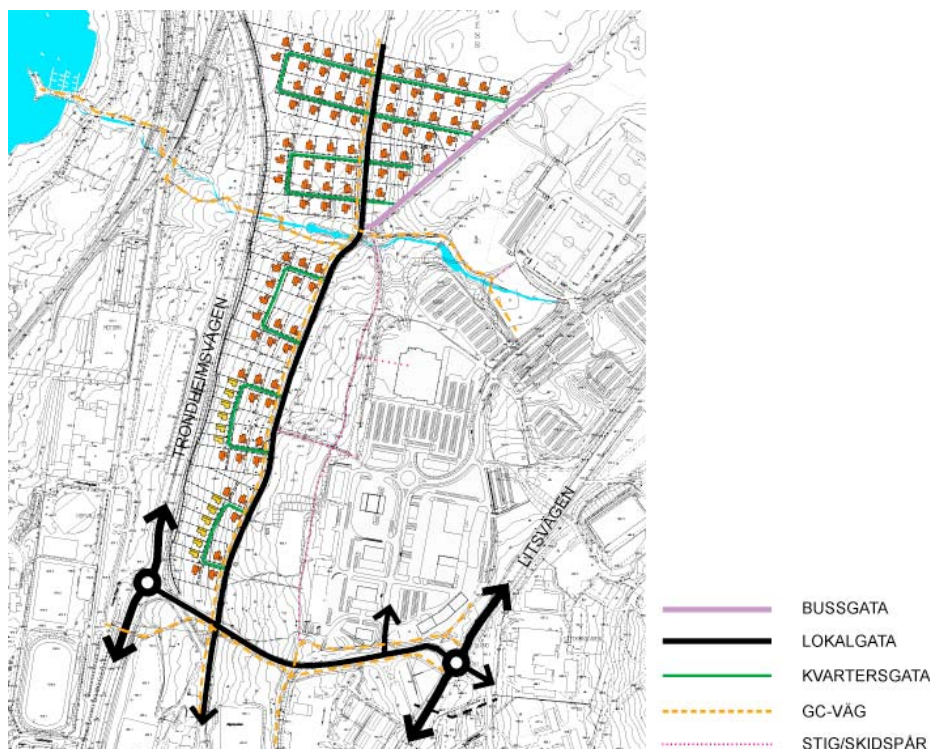
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området ligger utmed Trondheimsvägen som har en trafikmängd idag på ca 9200 fordon/dygn. Den nya tvärleden Pampasvägen beräknas få ca 2500 fordon/dygn. Detta medför en ökning av trafiken på Trondheimsvägen till

9600 fordon/dygn. Området angörs genom den befintliga grusvägen, som förbättras, breddas till 6,5 meter och blir lokalgata. Vid det norra kvarteret ändras sträckningen något för att sedan ansluta till den befintliga grusvägen norrut. Från lokalgatan leder kvartersgator, dels som återvändsgator och dels som rundslingsor. Kvartersgatorna görs smalare än lokalgatan, 5,5 m körbana med 1,5 m trottoar på ömse sidor.

Höjdsättningen av Tallbacksvägen och de anslutande kvartersgatorna norr om Pibäcken har studerats under utställningen. För att undvika alltför stora schakter har höjdsättningen av Tallbacksvägen justerats något och planbestämmelsen "Kvartersgata" kompletterats med tillägget att lutningarna ej för överstiga 9 %.

Utmed lokalgatan finns utrymme för en ny gång- och cykelväg från Pampasvägen till den nordligaste kvartersgatan. GC-vägen förbinder området med staden liksom den befintliga gångstigen som går vid planområdets östra gräns från Pampasvägen fram till lokalgatan vid Pibäcken. Gångstigen förbättras. Från Arena- och ÖSK-området leder en befintlig gångstig genom området och går strax norr om Pibäcken. Denna gångstig förbättras och leds i en ny gångtunnel under Trondheimsvägen och vidare ner mot Storsjön. På ett antal ställen föreslås gångbroar över Pibäcken.



Kollektivtrafik

Det är möjligt att enkelt ordna en god kollektivtrafik till området genom att leda busstrafik in på lokalgatan. Mitt i området föreslås en busshållplats. Norr om pibäcken anläggs en bussgata på den befintliga grusvägen i öster om bostadskvarteren och fortsätter in mot arenaområdet. Eventuellt kan en

busshållplats placeras utanför planområdet vid Trondheimsvägen i höjd med Pibäcken.

Parkering

Parkering för de boende ska i första hand ordnas på tomtmark. Minst två bilplatser per tomt ska finnas. I övrigt får kantstensparkering förekomma på ena sidan av kvartersgatorna, främst som besöksparkering. Denna regleras som datumparkering för att underlätta renhållning mm. Utmed lokalgatan görs några parkeringsfickor för användare av friluftsområdet.

Snöröjning

Upplag för snö från kvartersgatorna kan anordnas i anslutning till kvartersparkerna och natursläppen mellan kvarteren. Några lägen för kantstensparkering på kvartersgatorna reserveras för upplag i samråd med väghållaren. Snö från lokalgatorna kan skjutas ut i naturmarken.

Inverkan på miljön

Den föreslagna bostadsbebyggelsen innebär att stadsnära ängs- och skogsmark tas i anspråk för bostadsändamål. Samhällsbyggnad anser att exploateringen kan genomföras utan större inverkan på landskapets natur- och kulturvärden. Förslaget har stöd i översiktsplan för Stadsdel Norr. Den trafikökning som utbyggnaden av området innebär förväntas ha marginell inverkan på trafikmängderna i huvudgatunätet.

Störningar

En översiktlig utredning av trafikbullerförhållandena 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. För att klara riktvärdena för trafikbuller måste dels hastigheten sänkas till 70 km/h på Trondheimsvägen. Dessutom måste en avskärmning i form av t.ex. en bullervall mot Trondheimsvägen uppföras med en krönhöjd på minst 3,5m över vägbanan (se nedan under Beskrivning av miljöeffekter).

Arenan öster om planområdet orsakar buller främst i form av publikljud vid olika evenemang. En bullerberäkning har utförts av ÅF-Ingemanssons som visar att vid en typisk ÖFK-hemmamatch överskrids bullernivåerna vid planområdesgränsen. Genom att anlägga en skärm på läktarna kan dock bullernivåer under 45 dB(A) uppnås. Bestämmelse har införts som anger att bygglov får inte ges för berörda kvarter innan skärmningen har genomförts.

Militära övningar kommer även i fortsättningsvis att bedrivas i området öster om E14, ca 2,5 km från planområdet. Bullerutredningen från verksamheten bedöms mot bakgrund av tillgängliga beräkningar inte påverka planerad bebyggelse i någon kritisk mening. Öster om området ligger motorområdet med den f.d. markverkstaden som största byggnad. Här finns också förråd och utbildningslokaler samt en avancerad sporthall. Verksamheterna får inte orsaka störningar för närliggande bostadsbebyggelse. Detaljplanering pågår för detta område, och buller från de intilliggande verksamheterna regleras i dessa detaljplaner.

Norr om området ligger Lugnviks industriområde. För att förhindra att bostäderna störs av verksamheter ska den planerade utökningen av industrimarken i södra delen användas endast för verksamheter som inte är störande för omgivningen. Avståndet till kraftvärmeverket är ca 1 km, vilket bedöms som tillräckligt skyddsavstånd med hänsyn till buller, stoftspridning och luktutsläpp. I översiktplanen föreslås ett utökat markområde för Lugnvikområdet. I detaljplanen för Utökning av industriområde i Lugnvik har gränserna justerats så att tillräckligt skyddsavstånd uppnås. Till det utökade området är avståndet minst 700 m från bostadsbebyggelsen. Det militära motorområdet med dess verksamheter öster om området får inte orsaka störningar för närliggande bostäder.

Teknisk försörjning

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Inom området planeras en ledning för spillvatten från Arenaområdet ner mot Trondheimsvägen. Ledningen kommer att förläggas på södra sidan om Pibäcken. Spillvatten tas om hand från varje kvarter och leds till en ledning utmed Trondheimsvägen i ett u-område. Dagvatten ska omhändertas lokalt på tomtmark. En ledning för brandvatten behöver förläggas inom gatumark. Lämpliga lägen för brandposter är i anslutning till korsningarna med kvartersgatorna med intervall om ca 200 m.

Fjärrvärme

Planområdet ansluts lämpligen till befintlig huvudkulvert från Lugnvik som går genom området. Kulverten ligger i huvudsak inom gatumark och på naturmarken mellan lokalgatan och motorområdet. Ett mindre avsnitt i norr går i ett u-område parallellt med lokalgatan.

El

Jämtkraft ansvarar idag för elförsörjningen till området. Befintliga högspänningskablar går genom området. En 20kV-kabel går utmed huvudkulverten för fjärrvärme och en 10kV-kabel går i södra delen på föreslagen kvartersmark och måste flyttas till föreslaget u-område söder om kvarteret. En 130kV-kabel går i områdets nordvästra hörn. Denna går inte att flytta och bör inte heller ligga på kvartersmark. Naturmarksområdet i norr går därför ner i en kil mot Trondheimsvägen. Området kräver två nya nätstationer. En station placeras utmed lokalgatan vid den sydligaste husgruppen och en station i närheten av busshållplatsen.

Tele

Telia Sonera har två telekablar, varav en större (förmodligen rikskabel), som går genom området. Dessa måste flyttas lämpligtvis till u-området utmed Trondheimsvägen. Eltel Networks ansvarar för kabelanvisning och flytt av kablar.

Avfall

Hämtning av hushållsavfall sker vid varje fastighet. Soporna sorteras i två fraktioner, brännbart och komposterbart. Söpbilar kan angöra bostadshuset

med goda vändmöjligheter på kvartersgatorna (vändplanens radie = 9m). Närmaste större central återvinningsstation finns i Odenskog.

Administrativa frågor

Normal bygglovplikt gäller. Genomförandetiden föreslås till 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. En bestämmelse har införts i det nordöstra kvarteret som anger att bygglov får inte ges förrän bullerskyddsåtgärder har utförts på arenan.

BEHOVSBEDÖMNING 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. En behovsbedömning har gjorts separat, se bilaga.

Ställningstagande efter behovsbedömning

Detaljplanens genomförande bedöms medföra en viss påverkan på den befintliga miljön, främst genom att naturmark tas i anspråk. Detta har stöd i Översiktsplanen och intentionerna i denna tillgodoses, även om exploateringen är mer omfattande än vad som anges i översiktsplanen. Den naturmark som tas i anspråk har endast varit helt tillgänglig för allmänheten sedan nedläggningen av garnisonen 2004. Inga risker för människors hälsa eller för miljön bedöms uppstå i och med ett genomförande av planen. Den samlade bedömningen är därför att ett genomförande av planen inte har någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

BESKRIVNING AV MILJÖEFFEKTER

Planen bedöms totalt sett inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Viss påverkan på naturmiljön kommer dock ändå att ske vid exploatering varför en enkel beskrivning av miljökonsekvenser följer. Nedanstående områden har identifierats som de som påverkas mest.

Naturvärden

Planområdet delas i en nordlig och en sydlig del av Pibäcken. Den södra delen av området består främst av hävdad ängsmark med inslag av vegetation i sluttningen väster om grusvägen. Den norra delen består av s.k. kalkbarrskog, d v s barrskog som växer på kalkrik mark, som är karakteristisk för Storsjöbygden. Skogen har gallrats och röjts och det finns flera stråk av ytligt markvatten. Området har inventerats avseende förekomsten av kärlväxter under sommaren 2006. Generellt beskrivs området som artrikt, bl a hittades en förekomst av fältgentiana och fyra områden med kalkbräken. Båda arterna är rödlistade. Kalkbräken är

beroende av ytliga fuktstråk och växer på platsen trots att området har störts både av den militära verksamheten och av senare motortävlingar. I tallskogen finns ett antal äldre vackra tallar. Hela området har tidigare varit uppodlat. Hela området är stort av den militära verksamheten genom t ex körspår, värn och diken.



Inmätta bevarandevärda tallar är markerade med en röd prick. De som i planförslaget är bevarade illustreras som träd.

Planförslaget har utformats så att en ca 20 m bred zon har sparats som naturmark på vardera sidan om Pibäcken. Söder och norr om denna ligger bostadskvarter. Strandskyddet behöver upphävas i detta område. En separat ansökan till länsstyrelsen om upphävande av strandskydd handläggs parallellt med planprocessen. Vid utformningen av bostadskvarteren har en avvägning gjorts mellan naturvärden och det arkitektoniska uttrycket för bebyggelsen. De schakter som kommer att vara nödvändiga för anläggande av bland annat kvartersgatorna ska begränsas i största möjliga mån till tomtmark så att naturmarken mellan tomterna inte påverkas. Delar av kvartersmarken förslås bli samfällad mark som ej får bebyggas. Större delen av de tallar som har bedömts ha bevarande- och upplevelsevärden finns inom sådan mark. Ett mindre antal av träden kommer att fällas för att ge plats för främst en gång- och cykelväg. Förekomsten av kalkbråken ligger inom kvartersmark och föreslås flyttas till en plats i närheten i samråd med Länsstyrelsen eftersom den inte bedöms tåla de anläggningar och dräneringsåtgärder inom kvartersmark som bebyggelsen medför. Förekomsten av fältgentiana är belägen inom naturmarksområdet i planområdets östra del och kommer ej att påverkas av planens genomförande.

Rekreativsvärden

Större delen av det gamla närövningsområdet ska bevaras som en stadsnära skog som kan utvecklas för rekreativsändamål, idrott mm. I området finns bl a skidspår och skogen används för motorsport. Planområdet utgör en länk mellan den föreslagna stadsdelsparken vid Jägarvallen och den stadsnära skogen. I Översiktsplanen anges att en utgångspunkt för detaljplaneringen är att bevara så stor del som möjligt av tallbeståndet för att stärka detta samband. I Översiktsplanen pekas området öster om den befintliga grusvägen ut som grönkil. Denna del består idag av gles tallskog och genomkorsas av motionsspår, diken och värn. I den södra delen ligger den gamla skjutbanan. Denna del av området har i planförslaget bestämmelsen naturmark och är avsett att användas för rekreativsändamål. Området kommer att fungera som en passage mellan staden och den stadsnära skogen. Genom att rusta upp de befintliga stråken i området stärks rekreativsvärdena och tillgängligheten till naturmarken för området. Denna effekt kan ytterligare förstärkas om skjutbanan omvandlas till att användas för olika rekreativs eller sportändamål.



Viktiga grönkilar inom- och utanför planområdet.

Buller

En översiktlig utredning av trafikbullerförhållandena 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.

Trondheimsvägen har idag en skyltad hastighet på 90 km/h. En sänkning av hastigheten till max 70 km/h är en förutsättning för att kunna bebygga området. För att klara riktvärdena för trafikbuller måste ändå någon form av avskärmning uppföras mot Trondheimsvägen göras med en krönhöjd på minst 3,5m över vägbanan. Beräkningen visar då att samtliga fasader närmast vägen klarar ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA. Maximalnivån överstiger inte i något fall 70 dBA vid husen närmast vägen. Därmed uppfylls riksdagens beslut. Bullerskyddet ska minst vara en jordvall. Intentionen är att gränsen mellan allmän plats och kvartersmark ska gå i krönet på vällen.

Arenan öster om planområdet orsakar buller främst i form av publikljud vid olika evenemang. En bullerberäkning har utförts av ÅF-Ingemanssons som visar att vid en typisk ÖFK-hemmamatch överskrids bullernivåerna vid planområdesgränsen. Genom att anlägga en skärm på läktarna kan dock bullernivåer under 45 dB(A) uppnås. Sammantaget ger de båda bullerberäkningarna ett resultat som visar på att en god ljudmiljö går att uppnå inom området.

Militära övningar kommer även i fortsättningsvis att bedrivas i området öster om E14, ca 2,5 km från planområdet. Bullerutredningen från verksamheten bedöms mot bakgrund av tillgängliga beräkningar inte påverka planerad bebyggelse i någon kritisk mening.

Risker

För att få ett underlag för att kunna ta riskhänsyn i planeringsprocessen har en riskanalys tagits fram. I riskanalysen har bedömningen gjorts att den tillkommande bostadsbebyggelsen inte medför några konsekvenser avseende risk för den in omkringliggande miljön. Den främsta källan för eventuella risker i närområdet är olyckor med farligt gods på Trondheimsvägen. Det scenario som bedöms som dimensionerande för ny bostadsbebyggelse vid Tallbacken är en pölbrand med bensin eller annan brännbar vätska. Sannolikheten för en sådan olycka bedöms som låg och konsekvenserna av den som lindrig. Den samlade bedömningen är att samtliga risker ligger inom Det Norske Veritas kriteriegränser för vad som är acceptabla risker.

Planområdet är en del av det gamla övningsområdet och det går enligt försvarsmakten inte att utesluta att blindgångare kan finnas inom området. I köpeavtalet påtalas att blindgångare kan finnas i ett område längre norrut vid värmeverket, i vilket ytletning och sanering ska ske. Övriga delar av området nämns däremot inte varför man kan föreutsätta att blindgångare inte utgör någon risk i Tallbacken. Dessutom är planområdet beläget i närheten av kasernområdet och sedan länge använts för träning varför riskerna för blindgångare bedöms som mycket liten. Själva skjutbanevallen har nyligen sanerats.

REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING

Planbestämmelsen "Kvartersgata" har kompletterats med att lutningen får vara högst 9 %.

Kartan har reviderats i nordvästra hörnet där en del av kvartersmarken förts över till naturmark med hänsyn till en 130 kV-ledning.

Texten om teknisk försörjning har kompletterats med en beskrivning om brandvattenförsörjningen till området.

Gångvägen längs Pi-bäcken har på illustrationskartan flyttats till norr om bäcken.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän och konsulter medverkat: Siv Reuterswärd, Krister Frykberg och Jenny Jernström
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kjell Jonsson, Tekniska Förvaltningen, samt Henrik Storm, Nyréns arkitektkontor.

Östersund den 20 maj 2008, rev den 10 juli 2008

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Henrik Storm
Planeringsarkitekt
Nyréns arkitektkontor