

Ändring av detaljplan
Tillägg till detaljplan 343

Dnr Ädh 2190/2012
Dnr planmodul: P 12/0017

UTVECKLING AV ÖSTERSUNDS SKIDSTADION

Del av Karlslund 1:29
Östersunds kommun



Figur 1. Foto över del av planområdet idag. Den nya medicenterbyggnaden planeras till vänster om skjutvallen, som kommer att flyttas något.

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 7 november 2012

Reviderad den 10 januari 2013

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 23 januari 2013

Laga kraft den 19 februari 2013

HANDLINGAR

De handlingar som ni fått visar ett förslag till de förändringar som föreslås för området. Till förslaget hör:

Plankarta med planbestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Behov av miljöbedömning
Fastighetsförteckning
Gällande detaljplan 343

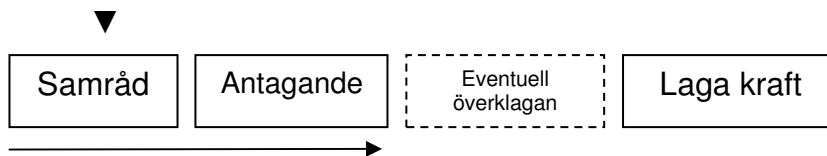
PLANPROCESSEN – ENKELT PLANFÖRFARANDE

Samråd, myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget. Planförslaget kan antas direkt efter samrådet.

Antagande, kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft, planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.

här är vi nu



tidsåtgång ca 6-9 månader

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning.....	4
Areal & Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Tillväxtprogram för Östersund.....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Behov av Miljöbedömning.....	5
Kommunala beslut i övrigt.....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken, MB.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Naturmiljö	6
Kulturmiljö.....	7
Bebyggelse	7
Rekreation, Idrott och Friytor	10
Gator och Trafik.....	11
Hälsa och Säkerhet.....	11
Jämställdhet.....	13
Teknisk försörjning	13
GENOMFÖRANDE	14
Tidplan	14
Genomförandetid.....	14
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	14
Avtal.....	14
Fastighetsrättsliga konsekvenser samt övriga konsekvenser av planförslaget.....	14
Ekonomiska frågor	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	16

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en 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

Östersunds kommun har under de senaste åren gjort stora investeringar på skidstadion och kommer nu att utveckla området ytterligare för stora nationella och internationella arrangemang i skidskytte och längdskidor. Under 2011 togs det fram en långsiktig utvecklingsplan för hela stadionområdet. Utifrån utvecklingsplanen lyftes den del som gällde arrangemang ut och utreddes vidare i projektet *Östersunds skidstadion som arena för internationella tävlingar*. I projektets slutrapport presenterades ett antal investeringar och förbättringsåtgärder som behöver genomföras för att skidstadion ska bli godkänd för att få arrangera internationella tävlingar i skidskytte. Dessa är bland annat ett mediacenter med dopingutrymmen samt att området omdisponeras för att separera aktiva, publik, media och arrangörsorganisationen från varandra. Åtgärderna kräver planändring för att kunna genomföras. Planförslaget berör enbart de åtgärder där planändring krävs, dessa är i området bredvid skjutvallen samt på parkeringen vid uppfarten från Litsvägen.

Syftet med planen är att skapa möjligheter till ett nytt mediacenter i tre våningar vid skjutvallen på Östersunds skidstadion samt möjliggöra för en flytt av befintliga vallabodar till den befintliga parkeringen vid uppfarten från Litsvägen. Gällande detaljplan 343 fortsätter att gälla och ska läsas ihop med planförslaget.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Östersunds skidstadion ca 1 km från de centrala delarna av Östersund. Planområdet ligger i den sydvästra delen av skjutvallen samt på befintlig parkering vid uppfarten från Litsvägen.

Areal & Markägoförhållanden

Planområdet är ca 1 hektar stort och ägs till sin helhet av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen från 1991. Översiktsplanen pekar ut att det inom området kan bli aktuellt med en utbyggnad av skidstadion och eventuellt andra OS-anläggningar.

Översiktsplanen pekar ut följande planeringsmål för området: Ingen bebyggelse får tillkomma inom området utom sådan som krävs för den

militära verksamheten eller friluftslivet. Om beslut tas om att förlägga OS till Östersund bör en fördjupad översikt upprättas över området. Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

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.* Detaljplanen verkar positivt på framförallt det sist nämnda målet. Detaljplanen bidrar till en positiv samhällsutveckling ur ett tillväxtperspektiv.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av detaljplan nummer 343 för skidstadion Karlslund 1:28 och 1:29 m.fl. lagakraftvunnen 1994-09-15 som medger Skidstadion, klubblokaler. För området för det planerade medicencentret får byggnader i två våningar uppföras medan området dit vallbodarna planeras flyttas är förlagt med byggförbud.

Behov av Miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 7 november 2012 § 334 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2012-01-24 att godkänna projektdirektiv för skidstadion som arena för internationella tävlingar. I samband med detta avsattes även pengar för projektet.

Kommunstyrelsen beslutade 2012-06-18 att godkänna slutrapporten Östersunds skidstadion som arena för internationella tävlingar. Samtidigt beslutades att ge Kommunledningsförvaltningen i uppdrag att fortsatt utreda frågan om en huvudentré till skidstadion.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken, MB

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 miljö kvalitetsnormer och handlar om kvaliteten på utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Detaljplanen ligger i direkt anslutning till område som berörs av följande riksintressen: Litsvägen är av riksintresse, vägens betydelse ligger i dess funktion som bra transportled mellan regioner, god tillgänglighet och trafiksäkerhet. Planförslaget innebär inga nya utfarter mot vägen. Planförslaget bedöms bl.a. därför inte påverka riksintresset negativt.

Riksintressen och Natura 2000 enligt 4 kap MB

Planområdet ligger inte i eller i direkt anslutning till något riksintresse enligt 4 kap MB eller något Natura 2000-område.

Planområdet ligger i anslutning till Rannåsens naturreservat. Naturreservatet är ett kraftigt kuperat skogslandskap bestående av två höjder, Rannåshöjden och höjden ovanför skidstadion med en dalgång mellan höjderna. Området kring skidstadion ingår sedan 1994 inte i naturreservat. Planförslaget bedöms inte påverka naturreservatet negativt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare.

Utomhusluft

Planförslaget bedöms inte innebära någon större ökning av antalet bilrörelser till platsen då området redan idag används för större arrangemang som världscuptävlingar i skidskytte. Planförslaget bedöms därmed inte påverka miljö kvalitetsnormen för utomhusluft negativt.

Fisk- och musselvatten

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Naturmiljö*****Mark och vegetation***

Stadionområdet som helhet är relativt kuperad med en lutning upp från själva stadion österut mot motionsspåren.

I den del av planområdet som utgör den befintliga parkeringen vid uppfarten från Litsvägen är det relativt plant. Parkeringen är dock uppdelad i två olika nivåer och nivåskillnaden mellan dessa är relativt stor.

Den andra delen av planområdet består av ett område invid om skjutvallen. I området finns en gräsvall som sluttar ned dels mot skjutvallen och dels mot gång- och cykelvägen/rullskidbanan sydöst respektive nordväst om skjutvallen. Detta gör att den här delen är relativt brant. Det andra området består även av skjutvallsområdet som är helt platt.

Geotekniska förhållanden

På stadionområdet har flertalet geotekniska undersökningar gjorts. Den senaste gjorda undersökningen gjordes av Sweco VBB i samband med att sekretariatsbyggnaden, ca 50 meter ifrån det planerade mediacentret,

byggdes. Undersökningen visade att den naturligt lagrade grunden består av finkornig morän, i huvudsak av siltig typ. Ytlagret som består av organisk jord, lösare morän, silt och eventuell fyllning har mycket låg relativ fasthet. Moränen under ett lösare ytlager har hög till mycket hög relativ fasthet.

Jorden med hög relativ fasthet tål måttliga belastningar utan risk för skred eller skadliga sättningar i undergrunden. På det djupare liggande lagret med mycket hög relativ fasthet och på berget kan betydande laster påföras. Jorden med mycket låg relativ fasthet föreslogs grävas ur och ersättas med friktionsjord som packas.

Den planerade byggnaden föreslogs grundläggas med bottenplattor på naturligt lagrad morän eller på packad fyllning av friktionsjord. Grundkonstruktionen var tvungen att utformas så att jorden under grundläggningsnivån ej kan tjäla.

Ingen geoteknisk utredning är dock gjord inom planområdet och det kommer därför att krävas en detaljerad grundundersökning i samband med byggskedet för att fastställa markens beskaffenhet.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Planområdet berör inga kända kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i planområdet. Påträffas fornlämning vid markarbeten skall detta anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att ny bebyggelse uppförs inom skidstadionområdet. Skidstadion är belägen i närheten av Östersunds befintliga bostads- och handelsområde. De ytor för motionsspår mm som stadionområdet kräver gör dock att området uppfattas som en egen del.

Inom stadionområdet finns flertalet olika byggnader som skiljer sig från varandra vad gäller höjd, storlek, utformning med mera. De flesta av byggnaderna är uppförda i trä och rödfärgade. Det finns dock byggnader som skiljer sig från övriga byggnader, t.ex. fjärrvärmeackumulatorn Arctura som är betydligt högre än övriga byggnader. Den skiljer sig även vad gäller fasadmaterial.

Ett nytt medicenter planeras, föreslagen plats för medicentret är sydväst om skjutvallen. Planförslaget medger dock att byggnaden uppförs inom hela området från gång- och cykelvägen sydväst om skjutvallen och fram till planområdets ytterkant strax innan gamla sekretariatet. Anledningen till detta är att skapa en flexibilitet för eventuella förändringar vad gäller placering av byggnaden.

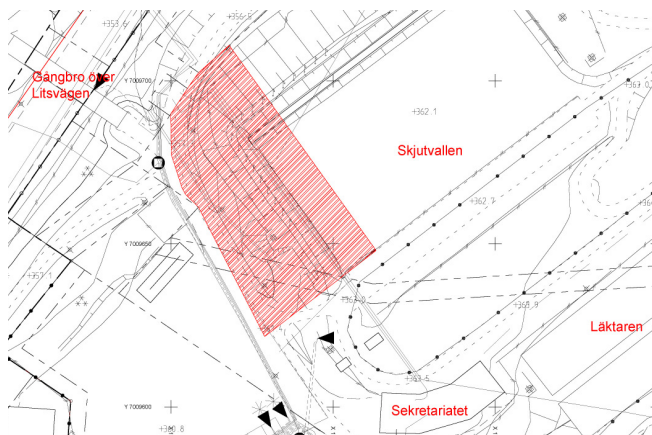
Exempel på funktioner som föreslagits i byggnaden är lokaler för presskonferens, platser för skrivande press, platser för fotografer, platser för TV och radio, mottagningskök för catering, ytor för servering, lokaler för antidopingkontroll och omklädning med dusch för dam och herr. Exempel på funktioner i källarvåningen är förråd och i framtiden även funktioner som vapenförvaring mm.

På platsen går det idag enligt gällande plan att uppföra en byggnad för skidstadion, klubblokaler i två våningar, för en mindre del medger gällande plan en våning. Tillägget gör att det blir möjligt att uppföra byggnaden i tre våningar. Utöver angivet våningsantal får utrymme ordnas för tekniska anläggningar, hiss och ventilation. Anledningen till ändringen är att höjdskillnaderna från gång- och cykelvägen sydväst om befintlig skjutvall upp till skjutvallen medför att källarvåningen per definition kommer att räknas som en våning. En källare räknas som våning om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Byggnaden är tänkt att uppföras i två plan samt källarvåning om ca 600 kvm per våningsplan dvs. totalt ca 1800 kvm. Planförslaget medger att det inom avsett område uppförs sammanlagt 2500 kvm bruttoarea. Anledningen är att planområdet är relativt stort och bestämmelsen skall inte vara en begränsning om det uppkommer behov av ytterligare bebyggelse framöver.



Figur 2. Skiss över föreslagen byggnad.



Figur 3. Schematisk skiss över var huvudalternativet för mediecentret är beläget. Anledningen till att en del av skjutvallen är markerad är att det är aktuellt att flytta skjutvallen mot nordöst.

De befintliga vallabodarna föreslås flyttas till parkeringen vid uppfarten från Litsvägen. Området är enligt gällande detaljplan försedd med byggförbud, inom området får dock ett speakertorn, med högsta byggnadshöjd 10 meter, uppföras. Gällande detaljplan medger att parkering får anordnas vintertid.

Befintliga vallabodar har en sammanlagd bruttoarea på 750 kvm. Planförslaget medger en ökning av antalet vallabodar till en sammanlagd bruttoarea på 1100 kvm, dvs. ytterligare 20-25 enheter. En planbestämmelse reglerar att bodarna får uppföras i en våning. Om det vid större evenemang blir aktuellt att under en kortare tidsperiod t.ex. ställa bodarna på varandra och därmed uppföra de i två våningar kan tidsbegränsat bygglov sökas. De föreslagna åtgärdernas lämplighet prövas då i bygglovsansökan.

Gestaltning

Det föreslagna medicencentret ligger på en plats som innebär att den kommer att synas på långt håll inom stadionområdet, framför allt österifrån. Byggnaden kommer även synas för gång- och cykeltrafikanter dels från passagen över Litsvägen från området vid ICA Maxi och dels från gångvägen utmed Litsvägen samt vid tv-sända tävlingar på stadion. Bedömningen är därför att det är viktigt att skapa en arkitektoniskt väl utformad byggnad på platsen.

Flytten av vallabodar till den befintliga parkeringen vid uppfarten från Litsvägen gör att dessa kommer att bli synliga från Litsvägen och området bortanför samt från läktarområdet. Detta innebär dels att området kommer bli synligt för besökare till världscupstävlingar som parkerat på andra sidan Litsvägen och för besökare på läktaren. I och med att området ligger direkt efter skjutbanan kommer det eventuellt även bli synligt på tv-sändningar i samband med tävlingar. På grund av avstånd, höjdförhållanden och vegetation kommer vallabodar på den nedre delen av parkeringen bli mer synliga än vallabodar på den övre delen av parkeringen från Litsvägen. Från området vid den befintliga läktaren blir det tvärtom.

Eftersom att området är så väl exponerat finns en bestämmelse om att *Området ska ges en estetiskt tilltalande utformning*. Denna bestämmelse innebär att byggnaderna/området ska ges en sammanhållen utformning som är anpassad till platsen. Material och färg bör harmoniera med övriga byggnader i området. Detta gäller för de avskärningslösningar som kan behövas, läs vidare längre ner i stycket, samt för ev. nybyggnation inom området och inte för de befintliga vallabodarna i sig. Motivet till denna bestämmelse är att de vallabodar som planeras att flyttas till platsen inte är estetiskt tilltalande. Vid en flytt av dessa blir det därför aktuellt att vidta åtgärder för att åstadkomma en mer tilltalande utformning. Detta kan till exempel göras genom att skärma av bodarna från Litsvägen samt från området vid läktaren på lämpligt sätt. På parkeringens kortsida bedöms inte behovet vara lika stort men bör ändå beaktas. En avskärmning av området skulle kunna lösas t.ex. genom ett staket/plank eller genom att vallabodarna placeras under någon form av "carportlösning". Utformningen av området blir viktig att studera i bygglovskedet. Detta görs med fördel med hjälp av fotomontage.



Figur 4. Foto över de vallabodar som avses flyttas.

Tanken i dagsläget är att de befintliga vallabodarna flyttas till platsen. Planen medger dock även att andra byggnader uppförs på platsen. Behovet av att bygga ett plank eller liknande beror därför på vilken typ av byggnad som planeras på platsen.



Figur 5. Foto över området dit vallabodarna planeras flyttas från parkeringen på andra sidan Litsvägen.

Offentlig & kommersiell service

På andra sidan Litsvägen finns kommersiell service i form av externhandel. Planområdet ligger ca 1 km från Östersunds centrum med dess breda utbud av kommersiell och offentlig service.

Tillgänglighet

Tillgängligheten i byggnaderna studeras närmare i bygglovskedet.

Rekreation, Idrott och Friytor

Runt stadionområdet finns motionsspår och tätortsnära skog. Inom området finns spår anpassade för såväl elitåkare som motionärer samt rullskidspår. Området passar även som närrekreationsområde för de som vill ta en promenad eller ta en picknick.

På andra sidan Litsvägen finns en fotbollsplan, Jämtkraft arena. Här planeras även en hockeyhall, hall för gymnastik samt bandyplan.

Gator och Trafik

Till Östersunds skidstadion går det att med bil ta sig antingen från Litsvägen eller ÖSK-vägen, den senare är asfalterad medan den första är en grusad.

Gatunät

I skidstadionsområdet finns ett antal vägar som inte bildar någon tydlig gatustruktur.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelnätet i området är väl utbyggt. Från planområdet är det möjligt att på gång- och cykelvägar ta sig till målpunkter i närområdet samt till Östersunds centrum och därifrån vidare. Gång- och cykelvägar finns dels längs med Litsvägen, och dels längs med ÖSK-vägen.

Över Litsvägen är det möjligt att ta sig på en gångbro till parkeringarna för tävlingar på stadionsområdet och därifrån vidare till ICA Maxi och Tallbacken. I och med att stadsdel Norr byggs ut har bron potential att i framtiden kunna användas av framför allt boende och arbetande norr om Pampasvägen som vill ta sig upp mot motionsspåren vid skidstadion. Utformningen av miljön vid änden av bron medför dock att det härifrån inte finns någon naturligt gångstråk upp mot spårområdena. Detta är något som bör tas i åtanke för att få ett mer attraktivt område även när det inte är tävlingar/träningar. Detta är dock inte något för den specifika detaljplanen.

Kollektivtrafik

Busshållplats med god turtäthet finns på Litsvägen 2-300 meter från planområdet. Hållplatsen ligger i ett exponerat läge som passeras av gång-, cykel- och biltrafikanter vilket bör bidra till att skapa en känsla av trygghet och säkerhet.

Parkering, varumottag, utfarter

Områdets parkeringsbehov när det inte är tävlingar eller andra evenemang ska tillgodoses inom fastigheten. Planförslaget innebär att befintliga vallabodar flyttas till parkeringsplatsen vid uppfarten från Litsvägen, här försvinner därför ett antal parkeringsplatser. Parkering finns även vid Arctura, ytterligare parkering kan förläggas där vallabodarna är idag. Vid större evenemang finns även parkering på andra sidan Litsvägen på fastigheten Norr 1:12.

Utfarter finns från Östersunds skidstadion dels mot Litsvägen och dels mot Genvägen via Ösk-vägen.

Hälsa och Säkerhet

Störningar och skyddsavstånd

Planområdet ligger ca 100 meter från fastigheten Styckmästaren 1 samt ytterligare ca 100 meter från fastigheten Styckmästaren 2 som är en industrifastighet. Boverket har i boken Bättre plats för arbete angivit skyddsavstånd mellan industrier och närmaste verksamhet. Fastigheten Styckmästaren 1 utgör tillsammans med fastigheten Styckmästaren 2 vad som definieras som ett industrikvarter. Riktlinjerna för skyddsavstånd

mellan ett industri kvarter och ett bostadsområde är 50 meter. Avståndet är därmed längre till planområdet än riktvärden för skyddsavstånd. Andra delar av stadionområdet ligger dock närmare än det rekommenderade skyddsavståndet.

I och med att fastigheterna Styckmästaren 1 och 2 är planlagda för industri kan hantering av kemikalier komma att ske närmare planområdet. För hantering av kemikalier ska dock tillstånd sökas och lämpligheten prövas. Mot bakgrund av detta samt att skyddsavstånden inte är fastlagda utan endast riktvärden gör Samhällsbyggnad bedömningen att närheten till industrifastigheten inte innebär att en exploatering inom planområdet är olämplig.

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas hos Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap vid ombyggnad eller tillbyggnad där det finns skyddsrum.

Räddningstjänst

Insatstiden till området beräknas till normalt under 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats.

Eventuellt behov av, samt placering av, nya brandposter inom området får utredas av exploatören i samråd med Vatten Östersund Jämtlands Räddningstjänstförbund i samband med detaljprojekteringen. Ev. nya brandposter bekostas av exploatören.

Farligt gods

Planområdet ligger inte vid någon primär infart för farligt gods.

Radonförekomst

Där radonvärdet i marken är 10-50 kgBq/m³ skall byggnader uppföras med radonskyddad konstruktion. Där radonvärdet i marken överstiger 50 kgBq/m³ skall byggnader uppföras med radonsäker konstruktion. Varje fastighetsägare skall själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Störningar

Störningar i form av höga ljudnivåer vid tävlingar på området kan tänkas uppstå. Tävlingar förekommer dock redan idag och planförslaget kan inte förväntas innebära någon ökning av bullernivåerna. Antalet evenemang på skidstadion är ej heller i samma omfattning som exempelvis på närliggande Jämtkraft arena.

Trygghet

Stadionområdet används flitigt av motionärer vilket innebär att flertalet människor vistas på platsen. Gång- och cykelvägar i området är belysta, det samma gäller flertalet av motionsspåren. Dessa faktorer kan bidra till en trygghetskänsla när man vistas i området även när det inte är tävlingar.

Jämställdhet

Till planområdet är det möjligt att ta sig med olika transportmedel som t.ex. bil, buss, cykel eller gåendes. Dessa faktorer kan ha en positiv inverkan på jämställdheten.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Kommunala vatten-, avlopps- och dagvattenledningar finns i närheten av området för det tänkta mediacentret. Ledningar ligger inom u-område enligt gällande detaljplan, bestämmelsen ligger kvar. U-området ligger inte på prickad mark och ingen ledningsrätt har bildats. Vatten- och avloppsledningar finns även i den södra delen av området för det tänkta mediecentret, vidare bort mot gamla sekretariatet och sedan fram till fastigheten Karlslund 1:27. Vatten- och avloppsledningar finns även på andra sidan Litsvägen.

Om vatten och avlopp installeras i vallabodarna ska dessa anslutas till kommunens VA-nät. Draging av VA till vallabodarna bekostas av exploatören.

Om det blir aktuellt att flytta ledningarna ska detta göras i samråd med Teknisk förvaltning/Vatten Östersund. Kostnaden för flytt av ledningarna ska bekostas av exploatören.

Mediacyterbyggnaden kan kopplas på befintliga ledningar intill platsen. Vallabodarna kan antingen kopplas på befintliga ledningar inom stadionområdet eller befintliga ledningar på andra sidan Litsvägen.

Fastighetens dagvattenhantering ska studeras i samråd med Teknisk förvaltning/Vatten Östersund i samband med bygglovskedet.

Värme och kyla

Övriga byggnader inom stadionområdet är anslutna till fjärrvärmenätet. Möjligheten till anslutning av nytillkommande bebyggelse beror på dess energiförbrukning.

El och tele

Inom planområdet har Jämtkraft ledningar sydväst om skjutvallen samt inom en del av parkeringen. På sin sträcka bort mot parkeringen korsar de skjutvallen. Dessa ledningar har tagits ur bruk men ledningarna ligger kvar i marken. De ledningar som finns inom stadionområdet och som fortfarande är i bruk bedöms inte påverkas av planförslaget, planområdet ligger som närmast tre meter från befintliga ledningar. Samråd skall dock ske med Jämtkraft i samband med bygglovskedet. Kabelanvisning ska begäras i god tid innan ev. markarbeten.

Jämtkraft har även ledningar som fortfarande används i närheten, dessa ligger dock utanför planområdet.

vid detaljprojekteringen visar sig att ledningar behöver flyttas kan det även bli aktuellt att säkerställa rätten att förlägga ledningar på den nya sträckningen genom avtalsrättighet.

Inom planområdet får inte mer än en fastighet bildas.

Karlslund 1:27

Fastigheten har avtalsservitut på att få ha vattenledningar i den sydöstra delen av skjutvallen och vidare över skjutvallen mot nordöst och fram till fastigheten. Enligt servitutsavtalet framgår att efter framtida detaljpanelläggning kan den härskande fastigheten komma att anvisas annan förbindelsepunkt. Därvid upphör de delar av servitutet som blir obehövliga att gälla. I dagsläget är det inte klart om ledningarna behöver flyttas. Om det blir aktuellt att flytta ledningarna kan det även bli aktuellt att säkerställa rättigheten med ett nytt avtalsservitut. Ansvaret för att säkerställa detta ligger på exploatören. Ev. undanflyttning av ledningar belastar exploatören. För området avtalsservitutet omfattar finns dock redan en byggrätt enligt gällande detaljplan. Det blir därför ingen skillnad för fastigheten jämfört med om gällande detaljplan genomförs och behov av att flytta ledningarna uppkommer förutom att byggnaden med planförslaget kan uppföras i tre våningar istället för två.

Övriga fastigheter utanför planområdet (exkl. Karlslund 1:27)

För övriga fastigheter innebär planförslaget inget ur fastighetsrättslig karaktär.

Intilliggande fastigheter utanför planområdet

Planförslaget medger att bebyggelse får uppföras på den befintliga parkeringsplatsen vid uppfarten från Litsvägen. Detta betyder att denna bebyggelsen kan komma att bli synlig från intilliggande fastigheter.

Planförslaget innebär att den tänkta medicenterbyggnaden kan uppföras i tre våningar istället för två våningar vilket innebär att den kan komma att bli mer synlig från intilliggande fastigheter.

Övriga konsekvenser

I och med att en byggrätt läggs ut på den befintliga parkeringsplatsen vid uppfarten från Litsvägen innebär planförslaget att det blir färre parkeringsplatser. Nya parkeringsplatser kan dock ordnas på t.ex. den befintliga platsen för de vallbodrar som ska flyttas.

Ekonomiska frågor

Kostnader för ledningsrättsåtgärder söks och bekostas av respektive ledningsägare.

Kostnader för lantmäteriförrättningar i samband med genomförandet av planen belastar sökanden.

Kostnader för eventuell undanflyttning av kablar i samband med genomförandet av planen belastar exploatören/Kultur- och fritidsnämnden.

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark belastar exploatören/Kultur- och fritidsnämnden.

JUSTERINGAR EFTER SAMRÅD/GRANSKNING

Planbeskrivning

Handlingarna har förtydligats under rubrikerna räddningstjänst, vatten, avlopp och dagvatten samt el och tele.

Plankarta

Handlingarna har kompletterats med en bestämmelse om högsta nockhöjd.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Gustav Hector på Kart och Lantmäteriafdelningen har hjälpt till med genomförandebeskrivningen.

Östersund den 7 november 2012

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt

Reviderad Östersund den 10 januari 2013

(revideringarna bestod av en kompletterande bestämmelse om högsta nockhöjd samt förtydliganden under rubrikerna räddningstjänst, vatten, avlopp och dagvatten samt el och tele.)

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt