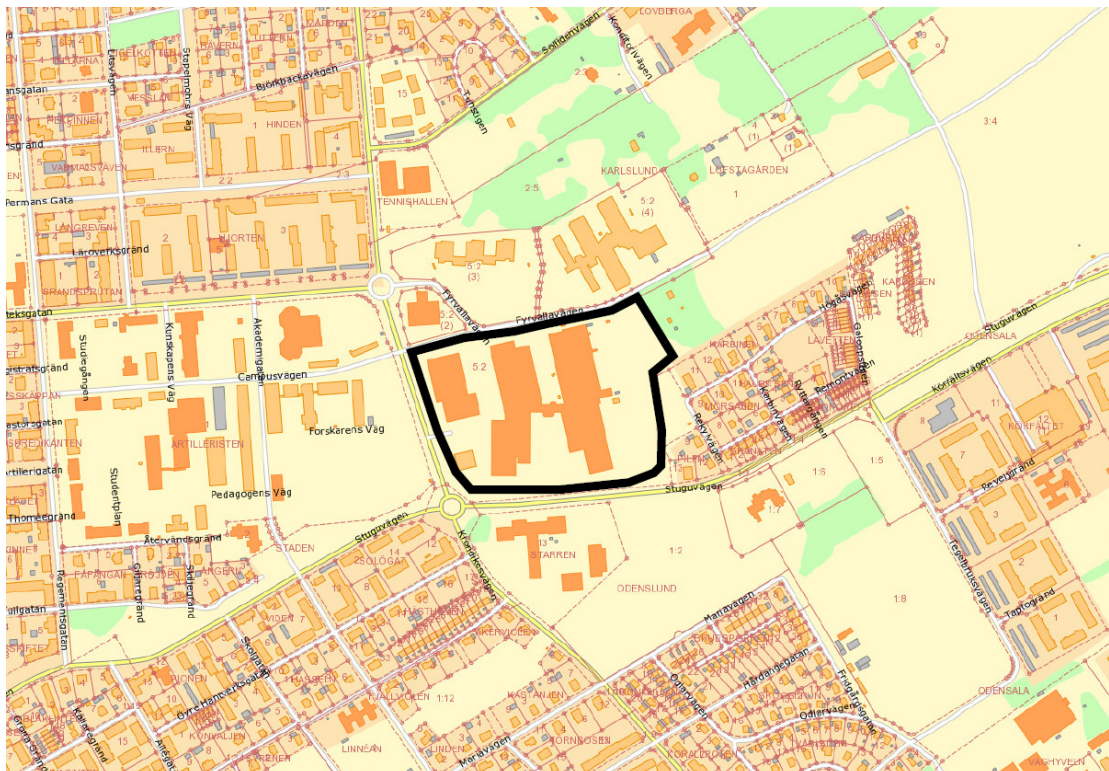


# Detaljplan för del av Karlslund 5:2, Fyrvalla UTBYGGNAD AV UTBILDNINGSLOKAL Östersunds kommun



## PLANBESKRIVNING

## ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 2013-03-07  
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 2013-05-29  
Laga kraft den 2013-06-25

## HANDLINGAR

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

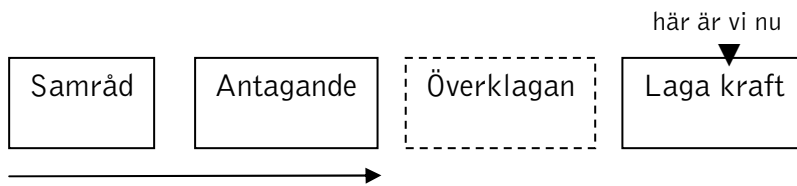
Plankarta med planbestämmelser  
Planbeskrivning  
Särskilt utlåtande

## 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.



tidsåtgång ca 6-9 månader

## 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 planändringen är att i anslutning till befintliga utbildningslokaler kunna uppföra en bygghall, på så vis ska man kunna samnyttja de undervisningslokaler som idag används av fordonsprogrammet med eleverna på bygg- och anläggningsprogrammet. Bakgrunden är att man vill flytta bygg- och anläggningsprogrammet från Palmcrantz till Fyrvalla. Enligt gällande detaljplan får endast en mindre byggnad uppföras på den aktuella platsen.

Den personalparkering och de parkeringsplatser som försvinner från områdets gemensamma parkering ska ersättas, intrånget mot Talldungen får inte bli för stort. Utformningen av fasaden mot den gemensamma parkeringen ska regleras i detaljplanen för att undvika att det blir en enda lång plåtfasad.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Området ligger inom fastigheten Karlslund 5:2 och avgränsas av Fyrvallavägen i norr, Stuguvägen i söder och Krondikesvägen i väster. I öster gränsar området till områden planlagda som park och natur.

#### Areal

Planområdet upptar en areal om 7 hektar.

#### Markägoförhållanden

Fastighetens ägs av Hemsö Marite AB.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer

Översiktsplan för Fyrvalla Remonthagen gäller för området. Planen antogs av kommunfullmäktige 12 december 2006. Tidigare användes området av militären. För det aktuella planområdet anger översiktsplanen ny användning i före detta ATS (armens tekniska skola) lokaler. Mest lämplig användning anges vara kontor, utbildning, forskning och olika typer av fordonsteknisk verksamhet.

## 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 nå dessa mål anses det viktigt att skapa ett attraktivt Östersund. Attraktiva utbildningar och utbildningsmiljöer ses som en del i detta. Då planens syfte är att skapa nya utbildningslokaler kan planen anses bidra till Östersunds tillväxt.

## Detaljplaner

Gällande detaljplan för området: Karlslund 5:2, Fyrvalla m.fl., plannummer 474, laga kraft 2008-10-22 medger kontor, fordonsteknisk verksamhet samt vård. Delar av området där den nya bygghallen föreslås får inte bebyggas.

## Behov av Miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en bedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 19 mars § 103 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

2008 gjordes en behovsbedömning för området när man då upprättade nu gällande detaljplan. Denna behovsbedömning som gällde för i stort sett samma markanvändning bedömdes inte leda till någon betydande miljöpåverkan.

## 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. Samhällsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kommer att påverka något av detta negativt.

### *Riksintressen enligt 3 kap MB*

Detaljplanen ligger i anslutning till område som berörs av riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Vården består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Riksintresset bedöms inte påverkas då området redan är exploaterat med annan bebyggelse och markanvändning än den som riksintresset pekar ut som värdefull.

### *Miljö kvalitetsnormer*

Miljö kvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Samhällsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kommer att påverka något av dessa negativt.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

#### *Mark och vegetation*

Området är relativt flackt med en lätt sluttning mot öster. Marken är till övervägande del hårdgjord. Den vegetation som förekommer består främst av gräsmattor vid teknikhusets huvudentréer samt i remsor längs vägarna. Planområdet ansluter i öster mot ett område planlagt som park och natur. De parkeringsplatser som anläggs för att kompensera den parkeringsförlust som tillbyggnaden innebär kommer att ta en mindre del grönyta i anspråk i anslutning till planområdets sydöstra gräns.

#### *Geotekniska förhållanden*

Det finns en översiktlig geoteknisk undersökning över området från 1981, denna finns tillgänglig på samhällsbyggnad. Fastighetsägaren skall själv göra en mer detaljerad grundundersökning i samband med byggskedet för att fastställa markens beskaffenhet vid den exakta placeringen av byggnaden.

### Kulturmiljö

#### *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer*

I anslutning till planområdet i nordöst finns en talldunge med tre byggnader som klassas som kulturhistoriskt värdefulla. Hänsyn skall tas till talldungen och dess bebyggelse vid eventuell utbyggnad av parkering mot området.

### Bebyggelse

Detaljplanen föreslår att en ny byggnad ca 2100 m<sup>2</sup> får byggas, höjd 7 meter. Den nya byggnaden innebär en omfördelning av byggrätten inom planområdet. Teknikhuset får en minskad byggrätt med 1650 m<sup>2</sup>, vilken istället tillskapas vid platsen för den nya bygghallen öster om teknikhuset.

#### *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

I området finns olika verksamheter så som räddningstjänst, fordonsutbildning, gym och företagshälsovård. Den nya utbyggnationen ger förutsättning för byggutbildning i området.

#### *Gestaltning*

Byggnaden kommer att påverka karaktären på planområdet eftersom den tar en del av den öppna asfalterade ytan öster om teknikhuset i anspråk. Byggnaden ligger längs ett stråk där människor passerar och det är därför viktigt att utforma den på ett sätt så att den inte upplevs som ett enda stor volym. Fasaderna mot parkeringen och ut mot Fyrvallavägen bör ägnas

särskilt stor omsorg. Man bör ta hänsyn till omgivande byggnaders fasadutformning samt att lägga vikt vid att göra en varierad fasad.

### *Tillgänglighet*

Den nya bygghallen ska ta hänsyn till de tillgänglighetskrav som finns. Byggnaden påverkar inte tillgängligheten inom området i någon nämnvärd omfattning.

## **Friytor**

### *Lek och utemiljö*

Friytor och möjlighet till rekreation tillgodoses utanför planområdet. Det finns ett grönområde norr om planen, öster om området ligger mark planlagd för park och natur, närhet finns också till elljusspår med skidspår vintertid.

## **Gator och Trafik**

Planområdets läge i centrala Östersund med kollektivtrafikförbindelser, bilväg och direkt anslutning till gång och cykelbana bedöms gynna miljöanpassade och resurssnåla transporter.

### *Gatunät*

Planområdets in och utfarter angör till Fyrvallavägen, Stuguvägen och Genvägen vilka är klassade som lokal- respektive genomfarts- och huvudgata. Det nya förslaget innebär ingen förändring av dessa.

### *Gång-, cykel- och mopedtrafik*

Planområdet ligger i anslutning till gång och cykelväg.

### *Kollektivtrafik*

Bussförbindelse med hög turtäthet finns inom max 300 meters gångavstånd från området.

### *Parkering, varumottag, utfarter*

Den föreslagna byggnaden placeras delvis på mark som idag används för parkering. Detta innebär att ca 50 st parkeringsplatser försvinner, 26 av dessa ersätts med nya parkeringar mot slänten vid tallungen. För att inte parkeringsförlusten ska bli för stor tas vård bort som användning ur planen för att därmed minska parkeringsbehovet något. En stor del av den nordöstra parkeringen fyller idag parkeringsbehovet för verksamheter som finns norr om planområdet inom samma fastighet. Varutransporter till bygghallen sker från Stuguvägen.

## **Hälsa och Säkerhet**

### *Räddningstjänst*

Insatstiden inom planområdet är mindre än tio minuter.

## Farligt gods

Området ligger inte intill någon transportled för farligt gods, Stuguvägen från Fyrvallakorset till Rådhusgatan är dessutom förbjuden för farligt gods.

### *Förorenad mark*

Provtagningar av markföroreningar har gjorts av försvaret på sex punkter. Dessa visar att området med marginal lämpar sig för mindre känslig markanvändning vilket innefattar exempelvis kontor och industri. Enligt denna bedömning behövs ingen marksanering göras vid exploatering.

### *Störningar*

Planändringen bedöms inte leda till nya bullerstörningar.

## Inverkan på miljön

Planen bedöms inte leda till någon betydande påverkan av miljön då området redan är exploaterat.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Den nya byggnaden ansluts till befintligt kommunalt vatten och avlopp.

### *Värme och kyla*

Det finns fjärrvärme inom planområdet och bygghallen kan anslutas till denna.

### *E/*

Bygghallen ansluts till befintligt elnät inom området.

### *Avfall*

Det avfall som bildas i och med den nya byggverksamheten förvars i containrar i bygghallen.

## GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

## Tidplan

Detaljplanen planläggs som enkelt planförfarande. Planförslaget kan tas upp för antagande i miljö och samhällsnämnden tidigast maj 2013.

## Genomförandetid

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

## **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Teknisk förvaltning/Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

## **Avtal**

Östersunds kommun/samhällsbyggnad har upprättat ett avtal med Hemsö Marité AB. Avtalet reglerar kostnaderna för att genomföra planarbetet.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

Vid en eventuell avstyckning av fastigheten Karlslund 5:2 är det viktigt att parkeringsbehovet kan lösas genom att gemensamhetsanläggningar bildas vilka kan tillgodose parkeringsbehovet för hela nuvarande fastighet.

## **Ekonomiska frågor**

Kostnader för åtgärder inom planområdet bekostas av exploatör/fastighetsägare.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Östersund den 16 maj 2013

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Torun Jacobsson  
Planarkitekt