



# Detaljplan för del av Odensala 12:1 Bostäder på Odenvallen Östersunds kommun



## PLANBESKRIVNING

### LAGA KRAFT HANDLING

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 26 april 2017  
Laga kraft den 10 november 2017

## HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser  
 Illustrationskarta  
 Planbeskrivning  
 Fastighetsförteckning  
 Grundkarta  
 Granskningsutlåtande

Därutöver har utredningar tagits fram som stöd för bedömning av buller, ljus, lukt, risk, dagvatten och geotekniska förhållanden. Dessa finns tillgängliga tillsammans med planhandlingarna på kommunens webbplats.

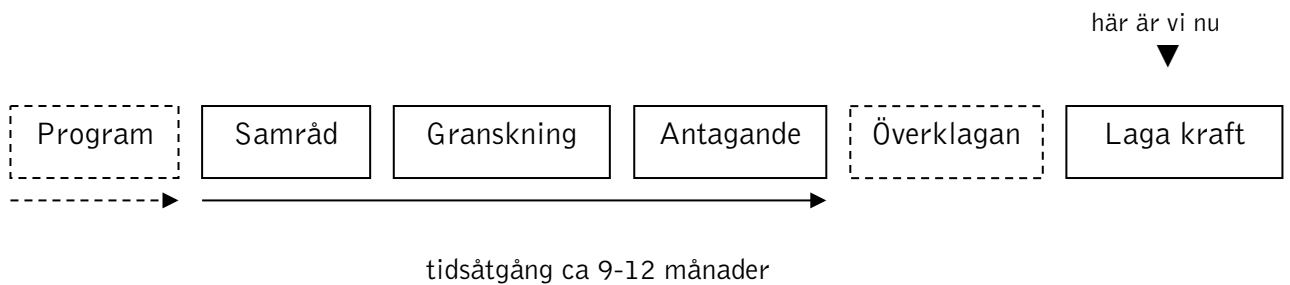
## PLANPROCESSEN –UTÖKAT FÖRFARANDE

*Samråd:* myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

*Granskning:* planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

*Antagande:* miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

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



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>4</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
Särskilda frågor för bygglovet .....	4
PLANDATA .....	5
Lägesbestämning.....	5
Markägoförhållanden och areal.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Översiktliga planer och program.....	5
Tillväxtplan för 2014-2020 .....	7
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	7
Behov av miljöbedömning .....	8
Kommunala beslut i övrigt.....	8
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB .....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	9
Naturmiljö .....	9
Bebyggelse .....	10
Friytor.....	15
Rekreation och Idrott.....	15
Gator och Trafik.....	16
Hälsa och Säkerhet .....	19
Teknisk försörjning .....	22
GENOMFÖRANDE .....	24
Tidplan .....	24
Genomförandetid.....	24
Avtal.....	25
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....	25
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	26
Ekonomiska frågor och konsekvenser .....	26
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	27

## PLANBESKRIVNING

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

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att möjliggöra nya bostäder på Odenvallen. I samband med att Östersunds arena byggdes 2013 flyttades bandyverksamheten från Odenvallen dit, tillsammans med sekretariat och omklädningsrum. Genom planförslaget möjliggörs att Odenvallen istället nyttjas för bostäder, ca 100 lägenheter i en blandning av flerbostadshus och parhus. Delar av verksamheten på Odenvallen, med tennisbanor och hockeyrink ska fortsatt finnas kvar.

Planen handläggs enligt PBL 2010:900 uppdaterad till och med den 24 augusti 2016 (uppdragsbeslut).

### Särskilda frågor för bygglovet

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

- Ljusstörningar
- Buller
- Parkering
- Bebyggelse, beräkningsgrundande fasad parhus/radhus, skärmtak

## PLANDATA

### Lägesbestämning



*Flygbild över planområdet*

Planområdet ligger i Odensala i korsningen mellan Krondikesvägen och Brunflövägen strax ovanför Rådhusgatan. I närområdet ligger Östersundstravet, OSD, Storsjöbadet, Östersunds Camping och bensinstationen Circle K.

Planområdet avgränsas i väster av Travarvägen, i söder av Brunflövägen, i öster av Krondikesvägen och i norr av Odenvallens kvarvarande hockeyrink/tennisbana, samt naturområde och cykelväg. Nordväst om området ligger villakvarter med rutnätsstruktur. I sydväst finns ett parkområde som sträcker sig ner mot järnvägen.

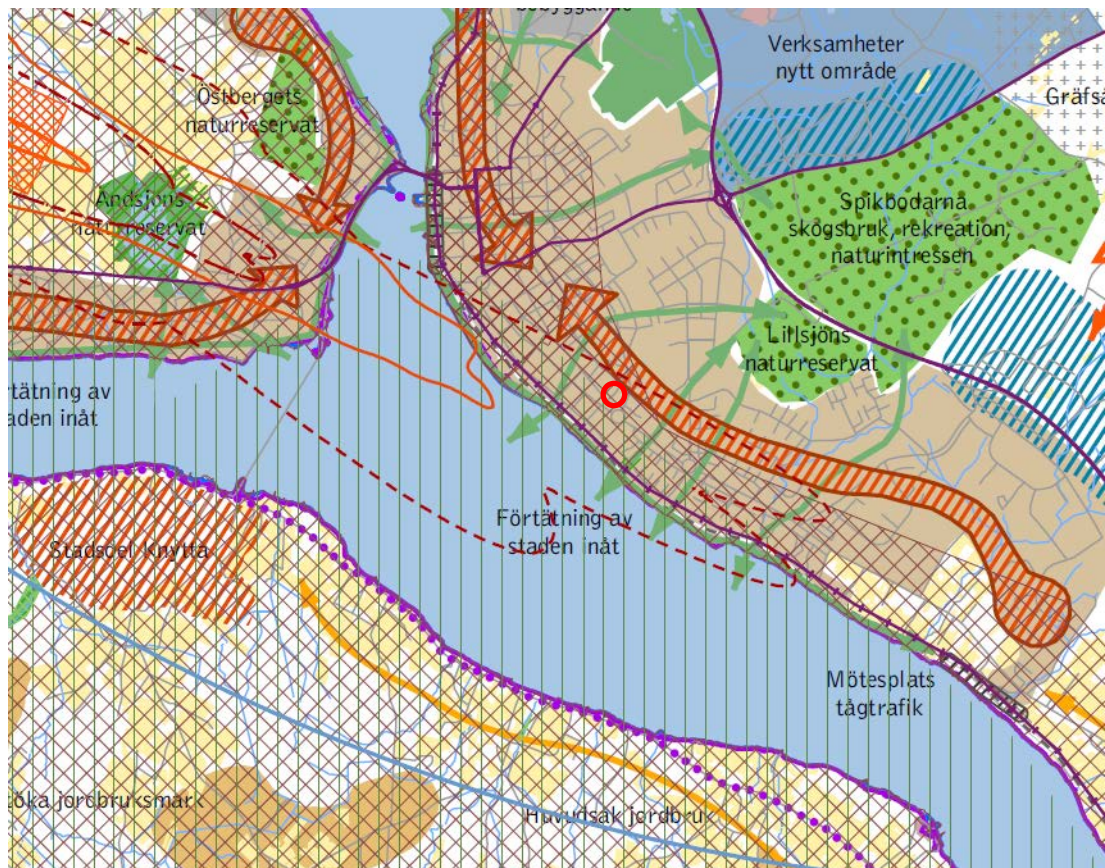
### Markägoförhållanden och areal

Marken inom planområdet ägs av Östersunds kommun. Kommunen har tecknat ett markanvisningsavtal med Skanska/Boklok. Planområdet omfattar ca 3,3 ha.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040. Enligt översiktsplan ligger området inom den befintliga staden. Målsättningen i översiktsplanen är att nya bostäder huvudsakligen ska skapas genom förtätning inom den befintliga staden. Det möjliggör bättre utnyttjande av kollektivtrafik, gator, parker, skolor mm samt andra miljövinster då centrala lägen ger färre transporter.



Utdrag ur markanvändningskarta, Östersund 2040

I översiktsplanen finns ett antal riktlinjer som kan appliceras på planförslaget.

- Planområdet ligger inom det utpekade förtättningsstråket mellan Torvalla – Odensala- Söder.
- Stadsbyggandet ska sträva mot att blanda bostäder, verksamheter och service, gärna i samma kvarter.
- Det ska vara möjligt att göra bostadskarriär inom sitt område eller kunna byta boendetyper efter livets olika skeden. I respektive stadsdel/tätort ska befintlig bebyggelse kompletteras med det som inte finns.
- De nya byggnaderna som uppförs ska kännetecknas av en hög ambition och god arkitektur.

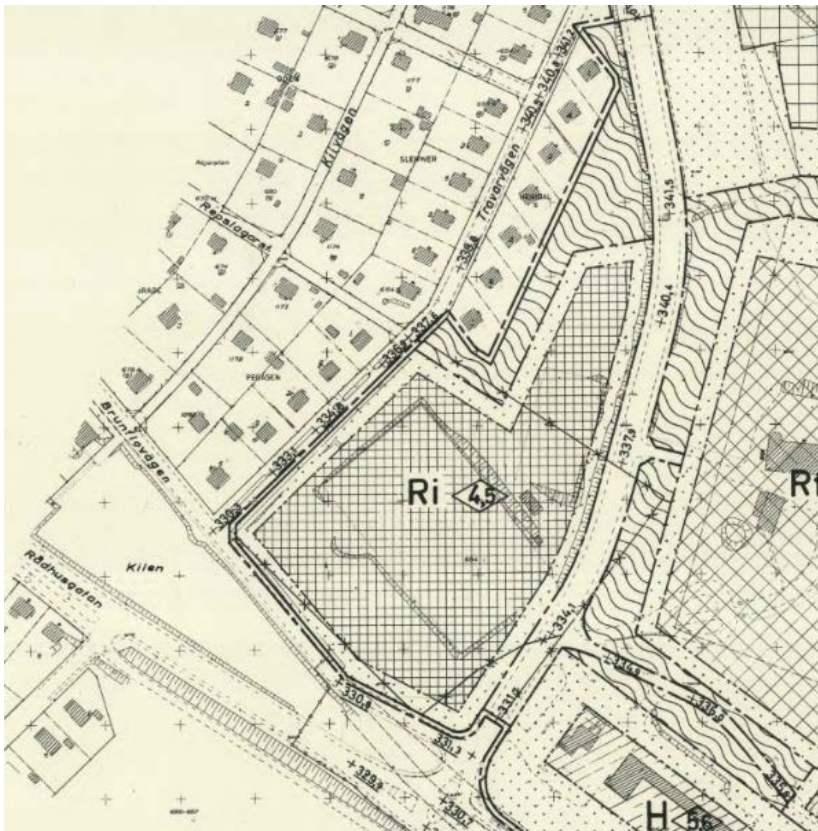
Planförslaget innebär nya bostäder i ett område som i översiktsplanen pekats ut för förtätning. Planförslaget skapar nya lägenheter i ett område där det idag framför allt finns villor, radhus och kedjehus.

Riktlinjerna i översiktsplanen anger också att befintliga ytor för idrott ska bevaras vid nybyggnation. Planförslaget innebär att grusplanen tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

### Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. Detaljplanen kan bidra till *Mer attraktivt boende* i Östersund genom att möjliggöra för fler bostäder i ett attraktivt läge nära kulturliv och rekreation vid t.ex. OSD och Storsjöbadet, men också genom närhet och gena förbindelser till stadskärnan. Genom att erbjuda flera olika boendetyper inom området möjliggörs en flyttkedja där människor kan flytta mellan olika bostäder under olika faser i livet. Planförslaget kan bidra till att tillväxtplanens mål uppfylls om att 330 nya boenden ska byggas varje år.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden



*Utdrag ur detaljplan, Stadsplan för delar av Odenskog och Odensala i Östersund. Ri markerat område – område för idrottsändamål.*

Odenvallen finns med som idrottsplats i stadsplan för stadens södra vretlotter och Odensviksområdet som upprättades 1934. Idrottsplatsen tillsammans med folkparken och travbanan mm fick sedan vara med i ändring av stadsplan för delar av Odenskog och Odensala som vann laga kraft 23 november 1967. I planen är området planlagt för idrottsändamål och därmed samhöriga ändamål. Intill idrottsplatsen finns parkmark som skyddsområde mot angränsande villabebyggelse i kvarteren Heimdal och Pegasen.

Planområdet omfattas inte av några områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken.

## 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 genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 28 september § 268 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen fattade 2015-10-20, § 316, beslut om ett markanvisningsavtal med BoKlok för del av Odensala 12:1, Odenvallen. Ett markanvisningsavtal ger byggherren ensamrätt till att låta planlägga, samt att senare förvärva marken enligt villkor i avtalet.

Frågan om eventuella bostäder på Odenvallen har tidigare prövats i andra kommunala sammanhang. I Kommunfullmäktige 2015-06-22, § 105 avslogs ett medborgarförslag om tillfälliga bostadsmoduler på Odenvallen till förmån för en permanent lösning och för att kommunen skulle hitta en part att teckna markanvisningsavtal med.

Odenvallen hade fram till 2013 en bandyplan där träningar och matcher spelades. När Östersunds Arena byggdes ersattes bandyplanen vid Odenvallen med bandyplan på den nya arenan. Även klubbhus och sekretariat har flyttats dit.

## 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 som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

### *Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB*

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värdet i riksintresset består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planförslaget innebär komplettering av den befintliga bebyggelsen och bedöms inte påverka riksintresset.

Planområdet angränsar också till 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. Det rörliga friluftslivet bedöms inte påverkas genom planförslaget.



### *Miljökvalitetsnormer*

I Östersunds kommun finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster.

#### Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljökvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersunds kommun eller Jämtland finns inte några åtgärdsprogram för utomhusluft. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att följa miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

#### Vattenförekomster samt Fisk- och musselvatten

Miljökvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. När det gäller kemisk status har Storsjön god status.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Storsjön. Dagvatten ska fördröjas lokalt och kan anslutas till det kommunala dagvattennätet. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för vatten.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

#### *Mark och vegetation*

Området består av bandyplanen, en grusplan, som omges av trädbevuxen mark. Sydväst om området ligger Brunflovägen och i öst ligger Krondikesvägen. Marken lutar lätt ned mot Brunflovägen. Befintlig marknivå varierar mellan +332 och +337 meter över havet.



*Entrén till Brunflovägen ramar in av tallar på båda sidor om vägen. Tallar inom planområdet på höger sida om Brunflovägen*

Avsikten i planförslaget är att spara ett band av tallar närmast Brunflovägen och längs Krondikesvägen. Träden ger karaktär åt området som de ser ut idag och ger en tydlig avgränsning till området från gatumiljön. Genom att behålla en inramning av tallar kan ny bebyggelse samspela med den befintliga naturen och det kommer fortsatt gå att känna igen sig i stadsbilden. Planförslaget innebär att träd behöver tas ned i stora delar av de trädbevuxna delarna av planområdet, nedanför den nuvarande grusplanen och mot Travarvägen, som ska rymma nya tomter för radhus och parhus.

I plankartan har ett tio meter brett naturområde längs Brunflovägen och Krondikesvägen lagts in som allmän plats för natur. Avsikten är att ha en tillräckligt brett område för att kommunen ska kunna göra ett urval av vilka tallar som kan sparas och vilka som behöver tas bort för att också ge en bra boendemiljö för nya bostäder. Allmän plats mot vägområdet gör också att tomter avgränsas på ett naturligt sätt, och att fastighetsbildning och utfarter direkt mot Brunflovägen inte blir aktuellt.

På motsatt sida av Brunflovägen finns också fina tallar inom område som är planlagt för allmän plats natur. Avsikten är att dessa ska finnas kvar. Tallar på båda sidor om Brunflovägen kommer att ge varierande skuggbildning under dygnet beroende på årstid, mot nya tomter inom planområdet. Sammantaget bedöms det gemensamma miljöskapande värdet av att bevara träden som högre än det enskilda värdet av fullt solbelysta tomter om samtliga träd hade tagits ned.

Mot Krondikesvägen kompletteras tallar med plantering av nya träd och buskar som en avgränsning mot vägen och som skydd mot ljusstörningar från biltvätt och trafik.

### ***Geotekniska förhållanden***

En geoteknisk utredning har tagits fram i samband med planarbetet (*PM geoteknik*, Sweco, 2015-12-03). Enligt SGU:s jordartskarta består naturliga jordlager i området av moränlera och lerig morän. I undersökningen konstateras att jordar inom området har medelhög eller hög relativ fasthet med begränsad bärighet. Under förutsättning att rekommendationer i utredningen följs finns ingen risk för skadliga sättningar. Grundläggning bör utföras frostfritt, byggnader med platta på mark eller med fribärande golv på sulor som nedförs till frostfritt djup.

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

### **Bebyggelse**

Inom planområdet är föreslagen användning bostäder, äldreboende, vårdboende och studentbostäder för att möjliggöra en variation av boendetyper. Inom planområdet föreslås ny bebyggelse för ca 100 lägenheter i radhus, parhus och flerbostadshus. Avsikten är att uppföra en blandning av ettor, tvåor, treor och fyror. Radhus och parhus föreslås mot

den lägre villabebyggelsen vid Brunflovägen och Travarvägen, och flerbostadshus på grusplanen och mot Krondikesvägen.

Planområdet har ett centralt läge i tätorten med god tillgång på kollektivtrafik, närhet till cykelvägar, närhet till service och ny bebyggelse kan utgöra ett komplement till befintlig bebyggelsestruktur i området.

Inom planområdet beräknas högst 19 par- eller radhus rymmas till en största sammanlagd byggnadsarea av ca 1460 m<sup>2</sup>. Flerbostadshus får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av 2950 m<sup>2</sup>. Det innebär en relativt tät bebyggelse med varierande volymer.

Byggnadsarea har använts, vilket bestämmer den area byggnaderna får uppta på marken inklusive projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användningen av underliggande mark. Balkonger eller loftgångar ska räknas in i byggnadsarean. Om uteplatserna på första våningen i framtiden önskas glasas in räknas uteplatsen in i byggnadsarean. Om uteplatser har samma utbredning som balkonger ovanför innebär det ingen utökning av byggnadsarean. Lämpligheten av sådana åtgärder prövas i bygglov. Byggnaderna ska utformas med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.



*Illustration av möjlig bebyggelse inom planområdet. Boklok*

### ***Radhus och parhus***

I planförslaget föreslås två områden för parhus eller radhus, vilket har reglerats i plankartan genom bestämmelsen b<sub>1</sub>. Avsikten är att erbjuda en variation av bostadstyper i förhållande till omkringliggande villaområde.

Byggrätten innebär att det inom planområdet kan uppföras cirka 19 bostäder i parhus och radhus.

Huvudbyggnaderna är tänkta att uppföras i två våningar med sadeltak. I plankartan anges att byggnader får ha en högsta byggnadshöjd på 7,5 meter och en största taklutning på 20 grader. Beräkningsgrundande fasad för par- och radhus närmast Brunflovägen ska utgöras av fasad mot allmän plats, gata, inom planområdet.



Exempelbilder radhus och parhus BoKlok. Illustration av BoKlok

Till radhus och parhus ordnas parkering vid infarten. I detaljplanen finns byggrätt för att möjliggöra komplementbyggnad i form av skärmtak, närmast Travarvägen i form av korsprickad mark för komplementbyggnader där skärmtak och förråd får uppföras, och närmast Brunflovägen som byggnadsarea för komplementbyggnader.

Med skärmtak avses tak på stolpar utan slutna väggar. Avsikten är möjliggöra för boenden att ordna parkering under tak men ändå hålla öppet ut mot angränsande väg. Skärmtak kan vara fristående alternativt får byggas samman med förrådsbyggnad. Ett tak skyddar mot snö, regn, solskador men ger mindre skydd än ett garage. Komplementbyggnader får uppföras till en högsta totalhöjd av 3,7 meter, och får ha en största taklutning av 27 grader.

### *Flerbostadshus*

I planförslaget föreslås tre områden för flerbostadshus, totalt ca 80 lägenheter fördelat på två trevåningshus och två fyrvåningshus. Flerbostadshusen ska kunna rama in och skapa en samlad gård. Ett lite större flerbostadshus med mindre lägenheter vänds mot Krondikesvägen och skärmar av gården från buller. Byggnaderna har i förslaget fått varierande höjd och utformning genom bestämmelser om byggnadshöjd och takvinklar. Byggnaderna är tänkta att uppföras med sadeltak, men även andra taktyper är möjliga. Trevåningshusen centralt i området får uppföras till en högsta byggnadshöjd av 10,5 meter och får ha en största taklutning på 30 grader. Fyrvåningshusen får ha en byggnadshöjd på 13,5 meter får ha en största taklutning på 30 grader.



*Exempelbilder Flex flerbostadshus i fyra våningar. Illustration BoKlok*

Möjlighet finns att uppföra komplementbyggnader för t.ex. förråd och cykelförråd och sophus i anslutning till flerbostadshusen. Byggrätt för komplementbyggnader har reglerats på två sätt, dels genom s.k. korsprickad mark där komplementbyggnader får uppföras och dels inom byggrätt för bostäder. Kommunens parkeringstal ställer krav på ett stort antal cykelparkeringar varför byggrätterna har anpassats till detta.

Komplementbyggnader som t.ex. cykelförråd eller skärmtak får ha en högsta totalhöjd på 3,7 meter.

### *Gestaltning och stadsbild*

#### Stadsbild

Planförslaget innebär att en tidigare idrottsplats tas i anspråk för bebyggelse vilket påverkar stadsbilden. Nya byggnader blir enligt planförslaget mellan två och fyra våningar höga vilket innebär att de blir synliga i närområdet framförallt från Krondikesvägen, Rådhusgatan och Brunflovägen. Att träd tas ned i samband med genomförandet av planförslaget innebär också att den inramning av Odenvallen som finns idag delvis kommer att försvinna och ersättas av en mer öppen stadsbild där nya flerbostadshus blir synliga. Ny bebyggelse knyter samman den befintliga rutnätstaden i kvarteren Heimdalen och Pegasen med de mer fritt placerade större byggnadsvolymer för OSD, Storsjöbadet och Campingen på andra sidan Krondikesvägen.

Planerad bebyggelse har anpassats i höjd och läge för att passa in i närområdet. I områdets lägre delar mot Brunflovägen och mot Travarvägen med befintliga villor planeras lägre radhusbebyggelse. Centralt i området och mot Krondikesvägen i riktning mot hotell, camping planeras de något högre flerbostadshusen.



*Sektioner över höjdsättning i området. Boklok*

Den övre sektionen A-A visar höjdsättning i ett snitt från Travarvågen till Krondikesvägen. Och den nedre sektionen B-B från Brunflovågen över radhus, tvåvånings flerbostadshus och trevånings flerbostadshus.

***Offentlig service***

Området ligger nära offentlig kommunal service med flera skolor och förskolor inom pormenadavstånd. Området ligger mitt emellan grundskolorna åk 1-6, Fagervallskolan (ca 650 m) och Tavelbäcksskolan (ca 650 m). Längs Brunflovågen till Fagervallskolan finns trottoar, men den bryts upp av ett flertal utfarter.

Närmaste högstadieskola är Parkskolan (ca 1,7 km) och Storsjöskolan (ca 2,5 km). Närmaste förskolor är Vallen (ca 600 meter) intill Fagervallskolan och Balders hage (ca 600 meter) intill Marielundskyrkan.

Närmaste vårdcentral finns i Odensala vid Lillsjön centrum, vid Fyrvalle eller inne i stadskärnan.

***Kommersiell service***

Enligt översiktsplan Östersund 2040 är nyckeltal för god tillgänglighet till dagligvarubutik 1 km. Från planområdet är det cirka 500 meter till närmaste dagligvarubutik, planförslaget uppfyller därmed målet. Närmaste matvarubutik är Lidl, ICA Supermarket Odenhallen eller Willys vid Storsjö torg. I direkt anslutning till planområdet ligger också Cirkel K som har viss försäljning av dagligvaror.

Kommersiell service finns även på Söder samt i Odenskog, båda cirka 1 – 1,5 km från planområdet.

***Tillgänglighet***

Marken inom planområdet är relativt plan och inga avsteg från tillgänglighetskraven bedöms därför bli aktuella. Tillgängligheten i byggnaderna och på marken ska studeras närmare i bygglovet.

## Friytor

### *Lek och utemiljö*

Utemiljöerna i anslutning till den planerade bebyggelsen ska utformas så att det finns friyta som blir lämplig för lek och utevistelse. På plankartan finns därför en bestämmelse om att område för lek ska finnas. Lekytan ska hållas fri från markparkeringar.

Utformningen av gårdarna bör ha som utgångspunkt att utemiljöerna ska kunna användas av olika åldersgrupper, och fungera som mötesplats och lektyta för de boende i området. Gården har också en viktig funktion för hur de boende upplever sin utsikt. Genom byggnaders placering bildas ett gårdsrum och en innergård inramad av bebyggelse centralt i kvarteret med goda förutsättningar att utveckla friyta för lek och utevistelse. Byggnaderna placeras så att de skärmar av gården från buller och vind. De lägre flerbostadshusen har placerats i gårdens södra och västra del för att ge solinstrålning på gårdsytan. Ytor för parkering har placerats ut i planområdets ytterkanter, så att lektytor kan avskiljas från körvägar och placeras nära bostadshusen.

En viktig aspekt som har stor betydelse för hur ofta och länge som människor vistas i gröna miljöer är närheten till grönområdet. Östersunds kommun har därför i översiktsplan för Östersund 2040 som mål att tillämpa ett gränsvärde om 50 meter till gröna miljöer så långt det är möjligt vid om- och nybyggnation av bostäder. Samtliga bostäder inom planområdet ligger inom 50 meter från grönyta i form av enskild eller gemensam gård i anslutning till byggnaderna.

## Rekreation och Idrott

Boverket rekommenderar att nya bostäder har tillgång till naturområde eller park inom 300 meter. Direkt i anslutning till planområdet finns en hockeyrink och tennisbanor. I närområdet finns Storsjöbadet som har gym och simning. Lillsjön ligger ca 1-1,5 km promenadväg från planområdet, här finns också anslutning till motionsspår och elljusspår. Odensala sportfält ligger cirka 2 km öster om planområdet. Från sportfältet utgår även motionsspår. I närområdet finns fotbollsplaner för spontanidrott vid Fagervallskolan och Tavelbäcksskolan.

Planförslaget innebär också att tillgången till spontanidrott för boende i närområdet blir sämre eftersom att befintlig grusplan på Odenvallen bebyggs med bostäder, och en stadsnära bollplan och rekreationsyta försvinner. De tennisbanor/hockeyrink som tillhör Odenvallen ligger utanför planområdet och ska finnas kvar.

Nya bostäder samt befintlig bostadsbebyggelse nordväst om Odenvallen kommer att få längre än 300 meter för att ta sig till en bollplan. Nya lika stora ytor för spontanidrott och rekreation är svåra att återskapa i befintlig stadsstruktur i planområdets närhet. Odenvallen hade fram till 2013 en bandyplan där träningar och matcher spelades. När Östersunds Arena byggdes så ersattes bandyplanen vid Odenvallen med bandyplan på den nya arenan. Även klubbhus och sekretariat har flyttats dit.

### *Hockey- och tennisplan*

Befintlig rink med hockeyplan och tennisbanor kommer att finnas kvar intill planområdet. Garage tillhörande verksamheten kommer att flyttas. För att underhåll av anläggningen behöver det fortsatt finnas en infart till rinken. Traktor och ismaskin kan ta sig via befintlig gång- och cykelväg på baksidan av rinken. Där kommer också ytor för förvaring av sommar och vinterutrustning att finnas.

Planförslaget innebär inte att några ytterligare parkeringsmöjligheter skapas intill anläggningen. Besökare hänvisas likt idag till att parkera på kommunala parkeringsytor i närområdet, t.ex. vid Storsjöbadet på andra sidan Krondikesvägen och på parkeringsyta framför Travet. Från parkeringsytor finns idag övergångställen över Krondikesvägen.

### **Gator och Trafik**

Från planområdet finns goda förbindelser mellan bostäder, arbetsplatser och service för olika transportmedel vilket gör det möjligt att förflytta sig på ett trafiksäkert sätt mellan olika områden.

#### *Gatunät*

Planområdet gränsar till Brunflovägen, Travarvägen och Krondikesvägen. Krondikesvägen hade vid senaste trafikmätningen 2010 en medeldygnstrafik på ca 5000 fordon, och Brunflovägen hade 2011 en medeldygnstrafik på ca 1100 fordon.

Anslutning till planområdet kommer att kunna göras från Travarvägen och Krondikesvägen. Nya parhus/ radhus längs Travarvägen får infarter direkt mot gatan och nya parhus/radhus mot Brunflovägen får en samlad entré med parkering i anslutning till bostaden. Avsikten är att planområdet inte ska öppnas för genomfartstrafik.

#### *Gång-, cykel- och mopedtrafik*

Till planområdet finns mycket goda och gena förbindelser med cykel- och gångväg. Nya express-cykelvägar planeras längs Brunflovägen och Krondikesvägen. I närområdet finns redan idag cykel- och gångväg längs Rådhusgatan och Krondikesvägen i båda riktningar. Separat cykel- och gångväg finns också nordost om planområdet mot centrum eller via övergångsställe över Krondikesvägen vidare mot Odensala. Någon annan gång- eller cykelväg planeras inte inom planområdet. Det ska vara möjligt för promenerande att passera genom området.





Övergångsställe Krondikesvägen

### *Kollektivtrafik*

Planområdet har också mycket god tillgång på kollektivtrafik med Stadsbussarna och Länstrafiken. Busshållplats med genomsiktig busskur finns utmed Rådhusgatan, Östersunds camping. Den ligger ca 100- 150 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av buss 2 (Ö. Odensala – Lugnvik), 4 (Ängsmon – Härke), 6 (Trovalla C- Soliden) , 9 (Odenskog – Lövsta).

Länstrafiken trafikerar också hållplatsen Östersunds camping med bussarna 46 (Mora, Sveg), 110 (Brunflo), 112 (Grytans läger) ,115 (Loke, Tandsbyn), 163 (Åsarna, Svenstavik, Hackås) och 164 (Funäsdalen). Därutöver trafikerar även nattbussar stationen.



Väderskyddad busshållplats, Östersunds camping

På Krondikesvägen intill planområdet finns också hållplats Storsjöbadet (ca 100 meter från planområdet), som trafikeras av stadsbussarna 1 (Odenskog Valla) och 8 (Solliden – Tegelman). Busshållplatsen har ingen busskur.

Miljö- och samhällsnämnden har som mål att detaljplaner med nyproduktion av bostäder ska lokaliseras så att god tillgänglighet finns till kollektivtrafik. I stadsnära lägen ska hållplatserna ligga max 300 meter fågelvägen från bostäderna för att busshållplatsen ska anses ha god tillgänglighet.

Hållplatsen ska trafikeras med minst 15 turer på vardagar, åtta turer på lördagar samt sex turer på söndagar. Inom planområdet kommer samtliga bostäder att klara målsättningen.

#### *Parkering, varumottag, utfarter*

Östersunds kommuns parkeringstal ska användas vid planläggning och bygglovsprövning. Kommunen ska beaktas att tillräckliga ytor finns för parkering, och att parkering kan ordnas med hänsyn till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärden på platsen.

Odenvallen ligger i zon 2 - Innerstaden, i kommunens nu gällande parkeringstal (*Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund*, antaget i Kommunfullmäktige den 28 april 2016). För flerbostadshus gäller följande tabell:

Flerbostadshus- Parkeringsplatser per 1000 m <sup>2</sup> BTA i zon 2				
Cykelparkering		Bilparkering		
Inomhus för boende	Utomhus för boende och besökare	För boende	För besökare	Max markparkeringar
20	15	7	1	8

För enbostadshus eller radhus förutsätts cykelparkering anordnas på tomten. Av den anledningen anges därför inga särskilda parkeringstal för cyklar. Även bilparkeringen anordnas på den egna fastigheten och består av en plats på den egna garageuppfarten. Avståndet ska enligt Boverkets byggregler vara max 25 meter mellan bilplats och entré.

#### Cykelparkering

Parkeringsnormen ska följas. Cykelparkeringens placering och utformning är avgörande för hur väl de kommer att användas. Cykelparkering ska anordnas så nära entrén som möjligt. Cykelparkeringar ska vara trygga, säkra och utformade så att de är både tillgängliga och ser inbjudande ut. Trygga och säkra parkeringar innebär att det finns möjlighet att låsa fast cykelns ram samt att det finns belysning och naturlig övervakning med god insyn från omgivningen. Utomhusparkering bör vara väderskyddad.

#### Bilparkering

För föreslagen radhusbebyggelse finns möjlighet att ordna parkering på tomten. För flerbostadshus finns två samlade gemensamma parkeringsytor, en med infart från Travarvägen och en med infart från Kronrikesvägen. Dessa har fått bestämmelsen *parkering* i plankartan för att tydliggöra att bilparkering får anordnas här. Anledningen är att parkering inte ska konkurrera med behov av friyta inom området.

Sammanlagt kan ca 58 parkeringsplatser ordnas ovan mark för flerbostadshus. Om hela byggrätten nyttjas för bostäder behöver ytterligare parkeringsplatser anordnas under mark för att klara minsta antal parkeringsplatser enligt kommunens parkeringspolicy. Möjlighet finns också att nyttja Östersunds kommuns flexibla parkeringstal som erbjuder

byggherren möjlighet att minska antalet parkeringar genom att istället satsa på hållbara transportlösningar, t.ex. bilpooler eller realtidsinformation om kollektivtrafik i trapphusen.

## Hälsa och Säkerhet

### *Räddningstjänst*

#### Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från det att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Planområdet ligger inom det område där Räddningstjänsten bedöms klara normala insatstider på under 10 minuter.

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden ska Räddningsfordon kunna komma så nära byggnaders entréer att inte slang behöver dras eller materiel transporteras mer än 50 m. Det är också en utgångspunkt för att räddning ska kunna ske med bärbara stegar. Möjlighet finns att ta sig in i området och nå byggnaders entréer från Kronrikesvägen eller Travarvägen. Kvartersgator och vändplatser ska utformas så att räddningsfordon kan ta sig fram och vändas.

### *Farligt gods/ bensinstation*

Planområdet ligger inom 100 meter från Circle-Q bensinstation. Därför har en riskbedömning tagits fram i samband med planarbetet (*Kvalitativ riskbedömning för bostäder vid Odenvallen med avseende på närhet till bensinstation*, COWI AB, 2016-02-15) för att säkerställa att ny bebyggelse får en godtagbar risknivå. Angränsande vägar är inte utpekade som transportleder för farligt gods och har därför inte behandlats i bedömningen. Riskutredningen finns som bilaga till planhandlingarna.

Utredningen bedömer att följande skyddsavstånd är relevant med avseende på närheten till bensinstationen:

- 25 meter mellan ny bebyggelse och lossningsplats
- 25 meter mellan ny bebyggelse och den plats där brandfarlig vätska förvaras i lösa behållare på bensinstationen.

Dessa krav klaras med god marginal för föreslagen ny bebyggelse.

### Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Byggherren ska därför göra en radonmätning i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

### *Störningar*

#### Ljusstörningar

I planområdets närhet finns flera ljuskällor som kan ge upphov till störningar, en biltvätt med blinkande ljus och kvarvarande hockeyplan på Odenvallen. I samband med planarbetet har en ljusstörningsutredning tagits fram (*Ljusstörningsutredning Odenvallen, Ljusbildning och Okulär*

*utvärdering*, WSP, 2016-05-31) för att bedöma störningar från ljus och ge förslag på åtgärder. Utredningen finns som bilaga till planhandlingarna.

Utredningen visar att belysningsnivåerna i sig inte är ett problem för att bebygga området med permanenta bostäder. Men däremot bör åtgärder vid hockeyrinken samt mot bensinstationens biltvätt genomföras för att undvika ljusstörningar i form av obehagsbländning och blinkande ljus för bostäderna närmast hockeyrinken och Krondikesvägen.

Utredningen rekommenderar följande åtgärder:

- Avskärmande objekt exempelvis trädplantering av vintergröna träd eller högre staket/ skärm mellan ny bebyggelse och Krondikesvägen.
- Hockeyrinkens belysning ses över. Genom nya mer effektiva armaturer och ljuskällor och en genomtänkt placering kan den höga luminansen och ströljuset minskas.
- Om möjligt kan arkitekturen på bebyggelsen utformas så att fönster och utblickar från bostäder inte riktas mot hockeyrinken och Krondikesvägen

I samband med planförslaget föreslås befintlig belysning vid hockeyrinken bytas och avskärmande träd planteras mot Krondikesvägen och bensinstationen.

### Luktstörningar

Planområdet ligger inom 100 meter från en bensinstation. I samband med planarbetet har en luktutredning (*Luktutredning för bostäder vid Odenvallen med avseende på närhet till bensinstation*, COWI AB, 2016-04-15) tagits fram för att bedöma eventuella luktstörningar från bensinstationen. Utredningen finns som bilaga till planhandlingarna.

Resultatet av spridningsberäkningar för lukt visar att det inte föreligger någon risk för de planerade bostäderna från drivmedelshanteringen på bensinstationen, utifrån nuvarande drivmedelsomsättning på bensinstationen. Det är även god marginal mellan de beräknade maximala halterna vid planområdet och lukttrösklarna för respektive ämne. Det föreligger heller ingen risk för överskridande av MKN för bensen.

### Buller

Planområdet ligger i anslutning till vägarna Brunflovägen och Krondikesvägen som ger upphov till trafikbuller, och kan även påverkas av buller från Rådhusgatan. En bullerutredning (*Bullerutredning Odenvallen*, WSP, 2016-09-12) har tagits fram i samband med planarbetet. Utredningen finns som bilaga till planhandlingarna.



Beräkning av trafikbuller från väg, Odenvallen Östersund, ljudnivå 2 m över mark.  
Källa: Trafikbullerberäkning Odenvallen

Utredningen visar att riksdagens riktvärden för buller om 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte kan klaras vid samtliga bostadsbyggnaders fasader. Utredningen visar att det ändå är möjligt att uppnå en god ljudmiljö genom att hälften av bostadsrummen kan riktas mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen kan vändas mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrider vid fasad nattetid mellan kl. 22 och kl. 06. Planförslaget klarar således bullerkraven i *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. En planbestämmelse finns i plankartan för att säkerställa att dessa krav följer med till bygglovsskedet. Om nivåerna i förordningen i framtiden förändras, ska istället gällande regelverk vid tillfälle för bygglovsprövning tillämpas.

Bebyggelse har placerats med hänsyn till bullerstörningar. Byggnad med små lägenheter placeras längs Kondikesvägen vilket ger en bättre ljudmiljö på gården. Radhus längs Brunflovägen har placerats med hänsyn till bullerstörning. Och fördelning av lägenheter behöver anpassas med hänsyn till buller.

### *Trygghet*

I utformningen av området är det viktigt att alla människor kan känna sig trygga i närmiljön. Utformningen av området inbjuder inte till genomfartstrafik, utan riktar sig till de som bor här. Brunflovägen utgör ett cykelstråk där människor rör sig vid olika tider på dygnet. Hockeyrinken och tennisbanorna kommer fortsatt att utgöra en målpunkt för besökare i anslutning till bostadsområdet. Även Kondikesvägen har gång- och

cykelvägar i båda riktningar. Flerbostadshus utformas med gemensam gård, vilket också skapar en viss social kontroll bland de boende.

Belysning finns längs både Brunflövägen och Krondikesvägen samt vid hockeyrinken. Ny belysning kommer också att finnas inom bostadsområdet vilket ger en ökad trygghet. Busshållplats ligger nära planområdet och har genomsiktliga busskurer.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och ska därmed anslutas till kommunal anläggning vad gäller spillvatten och vatten. En spillvattenledning finns idag inom området vilken kommer att behöva dras om och anslutas till Travarvägen.

### *Dagvatten*

Kommunens inriktning för dagvattenhantering är att dagvatten ska tas omhand lokalt genom infiltration av mindre regn inom respektive fastighet. Vid större regn som bildar ytavrinning får bortledning till kommunal anläggning ske efter fördröjning.

En dagvattenutredning (*Dagvattenutredning BoKlok Odenvallen, Arctan, 2016-09-02*) har tagits fram som stöd för förslag till dagvattenhantering inom området. Slutsatsen är att det saknas kapacitet i befintliga dagvattensystem att omhänderta mer vatten än idag, och att infiltration inte är möjligt då jordlagren är täta. Beräkningar visar att dagvattenflödet endast påverkas marginellt av exploateringen jämfört med dagens användning.



*Illustration av dagvattenåtgärder för trög ytavrinning samt ungefärlig placering av dagvattenmagasin, källa PM dagvatten, Arctan.*

I området föreslås också trög ytavrinning, och takavvattning utformas med stenöga vid varje utkastare, hårdgjorda ytor avvattnas till skåldiken som leder till gallarbrunnar och lokalt dagvattennät. För att hantera de ökade dagvattenflödena efter exploatering och för att ha beredskap för större regn krävs även ett fördröjningsmagasin. Det lokala dagvattennätet föreslås mynna ut i ett gemensamt fördröjningsmagasin, som breddas/tappas till befintlig kommunal dagvattenledning. Ett samlat fördröjningsmagasin för dagvatten kan anordnas inom allmän plats NATUR.

### **Värme och kyla**

Fjärrvärmeledningar finns utmed Travarvägen och Krondikesvägen och det finns kapacitet att ansluta de planerade byggnaderna till fjärrvärmenätet. Några befintliga ledningar finns inte inom planområdet.

### **EI**

Utrymme behöver finnas för att Jämtkraft ska kunna anlägga en ny nätstation i anslutning till planområdet. Nätstationen behöver vara ca 12 kvadratmeter stor och ca tre meter hög. Ett brandsäkerhetsavstånd på 5 meter behöver hållas från nätstationen till brännbara byggnader eller upplag. En byggrätt finns för att uppföra en teknisk anläggning inom allmänt plats för natur.

### *IT-struktur*

Utbyggnad av IT krävs. Kommunen har ett mål om att alla hushåll och arbetsställen ska ha tillgång till bredband mer än 100 MB/s (dvs. fiber) år 2020.

### *Avfall*

Avfallshantering ska ske inom 50 meter från entré. För radhusen finns sophantering i anslutning till bostaden, för flerbostadshus samlas sophantering i miljöstugor på gård och i anslutning till parkeringsplatser. Sopbilar kan nå radhusen via Travarvägen och ny gata med vändplats inom planområdet. I plankartan finns utrymme för sophus för flerbostadshus inom s.k. korsprickad mark, i anslutning till parkeringsytor, mot Travarvägen och mot hockeyrinken.

Närmaste återvinningsstation finns vid Odenhallen eller vid Blomängen.

## **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 handläggs med utökat planförfarande. Planförslaget beräknas tas upp för antagande i miljö- och samhällsnämnden tidigast i maj 2017. Planen vinner laga kraft ca 4 veckor efter antagande om den inte överklagas. Därefter kan fastighetsbildning påbörjas.

Planen beräknas kunna hanteras enligt följande tidplan

Samråd:	november 2016
Granskning:	april -maj 2017
Antagande:	maj 2017

### **Genomförandetid**

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



## **Avtal**

### ***Markanvisningsavtal***

Kommunen tecknade den 2 oktober 2015 ett markanvisningsavtal med BoKlok Mark och Exploatering AB för planområdet. Markanvisningen ger byggherren rätt att förvärva Odenvallen med ägarrett. Markanvisningen förutsätter att en detaljplan har vunnit laga kraft innan den 31 december 2017, om planen överklagas kan tiden förlängas.

Avtalet anger att kommunen ansöker om och bekostar avstyckning av planområdet eller del av markområdet så snart en planändring vunnit laga kraft. Byggherren bekostar alla övriga fastighetsbildningsåtgärder.

Vidare så anges att om den nya detaljplanen får bestämmelser om allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ansvarar kommunen för utbyggnad av berörda anläggningar. Byggherren ska utföra anläggningar så att dagvatten kan omhändertas och renas lokalt. Byggherren bekostar anslutningsavgifter som till exempel vatten, avlopp, el eller fiber.

### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Östersunds kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet, det vill säga GATA (lokalgata med vändplan från Travarvägen) och NATUR (naturområde mot Brunflovägen och Krondikesvägen).

I samband med planens genomförande ansvarar och bekostar kommunen för utbyggnad av allmän plats GATA. Exploatören ansvarar och bekostar anläggande av dagvattenanläggning inom allmän plats NATUR. Detta regleras i separat avtal med Teknisk förvaltning/ Vatten Östersund. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

Dragning av allmänna ledningar kan göras inom allmän plats, gata, och inom avsatt u-område. För anslutning av fastigheter till kommunala VA-ledningar på kvartersmark behöver ledningsrätt eller avtalsservitut upprättas. Exploatören ansvarar för och bekostar att så sker.

Exploatören ansvarar för att vid behov bilda och bekosta gemensamhetsanläggningar inom planområdet för t.ex. infartsvägar på kvartersmark och parkering. Framtida fastighetsägare (de boende i området) blir sedan ansvariga för förvaltningen av gemensamhetsanläggningar.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar samt eventuella servitutsansökningar för dessa ändamål. Jämtkraft ansvarar även för transformatorstation. Exploatören utför och bekostar fjärrvärme, transformatorstation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Teknisk förvaltning/ Östersund Vatten anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund. Investeringskostnaden för nya brandposter bekostas av exploatören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Vatten Östersund.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

### *Fastighetsbildning*

Hela planområdet ligger inom den kommunalt ägda fastigheten Odensala 12:1. Några servitut eller gemensamhetsanläggningar finns inte inom fastigheten idag. Från stamfastigheten Odensala 12:1 ska ca 16800 m<sup>2</sup> avstyckas. Efter att exploatören har förvärvat fastigheten ska de ansöka om lagfart som ny ägare hos fastighetsinskrivningen på statliga lantmäterietmyndigheten. Därefter ansöker exploatören hos lantmäterimyndigheten om att avstycka ytterligare styckningslotter från ny stamfastighet.

Avsikten är att upplåta radhus och parhus, samt flerbostadshus inom planområdet genom bostadsrättsföreningar. Samtliga par- och radhus styckas därför lämpligen i en eller två fastigheter och flerbostadshus i en eller två fastigheter. Indelningen av fastigheter är dock inte styrd genom fastighetsindelingsbestämmelser i detaljplanen, och annan indelning av fastigheter enligt fastighetsbildningslagen är möjlig.

### *Gemensamhetsanläggningar*

Gemensamma parkeringsytor och tillfartsväg avsedda för flerbostadshus, kan om flerbostadshus styckas i flera fastigheter lösas antingen genom servitut eller gemensamhetsanläggning.

### *Kvartersnamn*

Bostadsfastigheterna inom planområdet kommer att omregistreras med kvartersnamn.

## Ekonomiska frågor och konsekvenser

Vid bygglovprövning för bebyggelse inom planområdet kommer inte planavgift tas ut. Planavgift tas istället ut i planavtal mellan exploatören och Östersunds kommun. Bygglovavgift tas ut enligt gällande taxa.

Kommunen ansvarar för att ansöka och bekosta avstyckning av en exploateringsfastighet för de delar av planområdet som omfattas av kvartersmark. Kommunen ansöker även om och bekostar eventuella lantmåteriförrättningar vad avser fastighetsreglering av allmän platsmark. Exploatören ansvarar sedan för att ansöka och bekosta avstyckning för indelningen av fastigheter inom kvartersmark. Kostnaderna för lantmåteriförrättningar regleras i förrättningarna, och baseras på antal timmar som lantmäterimyndigheten behöver lägga ner, timkostnad 2017 är 1450 kr/h.

Exploatören, alternativt de blivande fastighetsägarna, ansvarar och bekostar de åtgärder som krävs inom sina respektive fastigheter. Ansvaret omfattar även flyttning av befintliga vattenledningar och eventuella övriga ledningar

för att möjliggöra ett utnyttjande av de i planen utlagda byggrätterna. Kostnaderna regleras i avtal med berörd ledningsägare.

Exploatören ansvarar för att bekosta de förändringar på angränsande hockeyrink/tennisbanor som behövs för bostäder inte ska utsättas för ljusstörningar.

Anläggningsavgifter (engångssumma) för kommunalt VA enligt gällande VA-taxa ska betalas av respektive fastighetsägare när anslutningspunkt finns även om inte anslutning sker. Brukningsavgifter (betalas periodvis) för kommunalt VA enligt gällande VA-taxa ska betalas av respektive fastighetsägare som ansluter sig till kommunalt VA.

Exploatören/ framtida fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark så som anläggande av gemensam gård med lekyta, trädplantering, gångvägar på kvartersmark, anläggning av parkeringsplatser med mera.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Nicole Lindsjö, stadsträdgårdsmästare, Johan Persson, miljöskyddsinspektör, Jan Asplund, trafikingenjör, Anna Synderå, planarkitekt, Oskar Vikman, planarkitekt och Maria Boberg stadsarkitekt.

Östersund den 15 november 2017

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Oskar Vikman  
Planarkitekt

Bengt Gryckdal  
Mark- och Exploateringschef