



KS 00497-2022

Dnr ByggR: P 2021-09

Detaljplan för del av Karlslund 3:4 m. fl.

Bostäder, verksamheter och odling

Östersunds kommun



RYTTARVÄGEN VID SÖDMA GRUPPEN

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 2023-07-24

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i miljö- och samhällsnämnden alternativt kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Samråd

Samråd innebär att förslaget till detaljplanen presenteras och skickas till de som anses vara berörda, det vill säga de boende i eller i närheten av området, andra myndigheter, förvaltningar, ledningsägare och organisationer. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det skriftligen till Samhällsbyggnadsavdelningen under den tid som samrådet pågår. Förslaget kan bearbetas ytterligare i en viss omfattning beroende på inkomna synpunkter. Inkomna synpunkter under samrådet sammanfattas i en samrådsredogörelse och blir en del av beslutsunderlaget till politikerna inför beslut om antagande

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

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Undersökning om betydande miljöpåverkan 2022-12-22
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Utredningar och analyser

- Naturvärdesinventering, Väg och Miljö 2021-09-04
- Geoteknisk utredning, Sweco 2022-11-25
- Miljöteknisk markutredning, Norconsult 2023-01-27
- Bullerutredning, WSP 2023-02-23
- Dagvattenutredning, Melica 2023-04-26
- JLU gestaltungsprogram 2023-06-02

Naturvärdesinventering, geoteknisk utredning, markundersökning samt bullerutredning har beställts av Östersund kommun. Dagvattenutredning har beställts av sökande med kommunens krav som underlag. Gestaltungsprogram har tagits fram av sökande.

Planförfarande

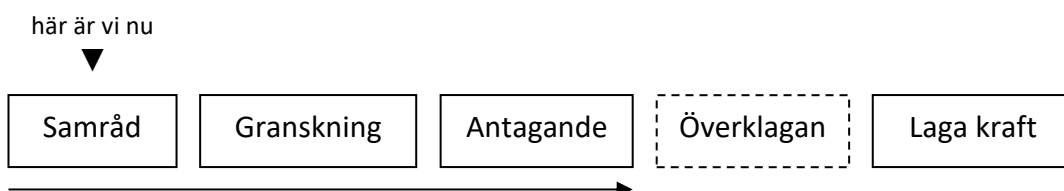
Detaljplanen tas fram med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

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 eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
Plandata	5
Läge och areal	5
Markägförhållanden	7
Särskilda frågor för bygglovet	7
PLANFÖRSLAG, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
Planbestämmelser med motiv	8
Beskrivning av planförslaget	16
Ny bebyggelse	18
Kulturmiljö.....	30
Naturmiljö	31
Service	48
Trygghet	48
Tillgänglighet	49
Gator och Trafik	50
Hälsa och Säkerhet.....	57
Teknisk försörjning.....	61
GENOMFÖRANDE.....	65
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	65
Tekniska anläggningar, ledningar och ansvarsfördelning.....	69
Gatukostnader	70
Avtal och tidplan	70
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	71
Översiktliga planer och program.....	71
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	74
Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning.....	75
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	76
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	78

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för fler bostäder samt verksamheter på Remonthagen. Avsikten är att området ska inrymma bostäder, utbildningslokaler, handelsträdgård, gemensamma odlingar, parkyta samt handel/café och andra verksamheter knutna till Jamtli Living University verksamhet.

Syftet är också att skapa förutsättningar för bostadsnära odling i en tät bebyggelse. Huvudtanken är att utveckla delar av det stora fältet för ändamålet att bedriva verksamhet kopplade till trädgårdsmästeri och tillhörande odlingar, tillsammansodling och odling i mindre skala på gårdar samt förgårdar.

Detaljplanen fokuserar på att säkerställa en mänsklig skala i bebyggelsen, och att möjliggöra för spontana och inbjudande gemensamma platser för vistelse. Inbjudande platser skapas med hjälp av en harmonisk färgskala samt en låg, tät och varierande skala på bebyggelsen.

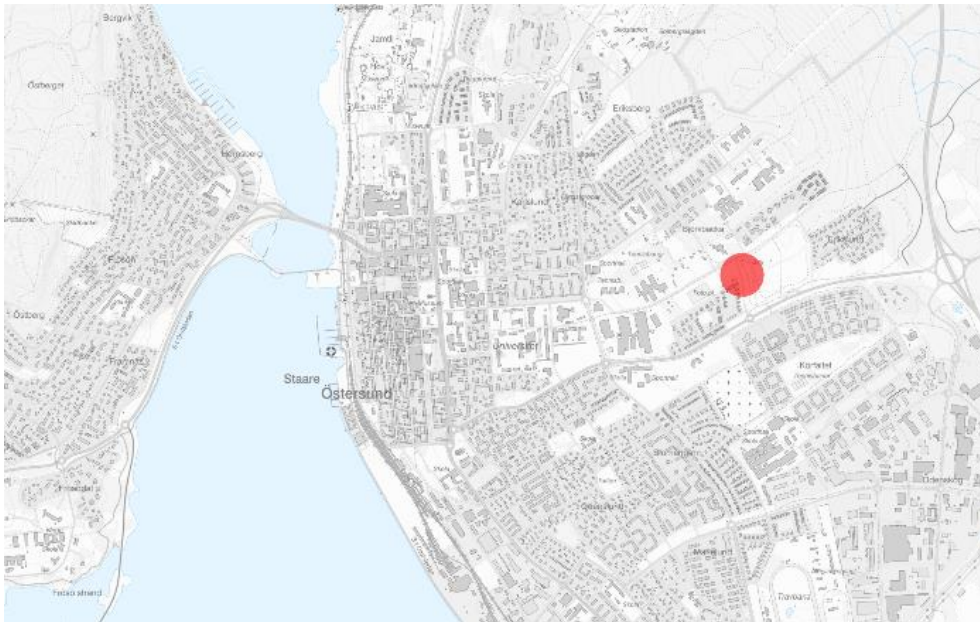
En målsättning är att bevara möjlighet till rekreation i området kring det stora fältet samt att bevara kopplingar till omgivande rekreationsområden.

Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom planavtal den 2021-04-07.

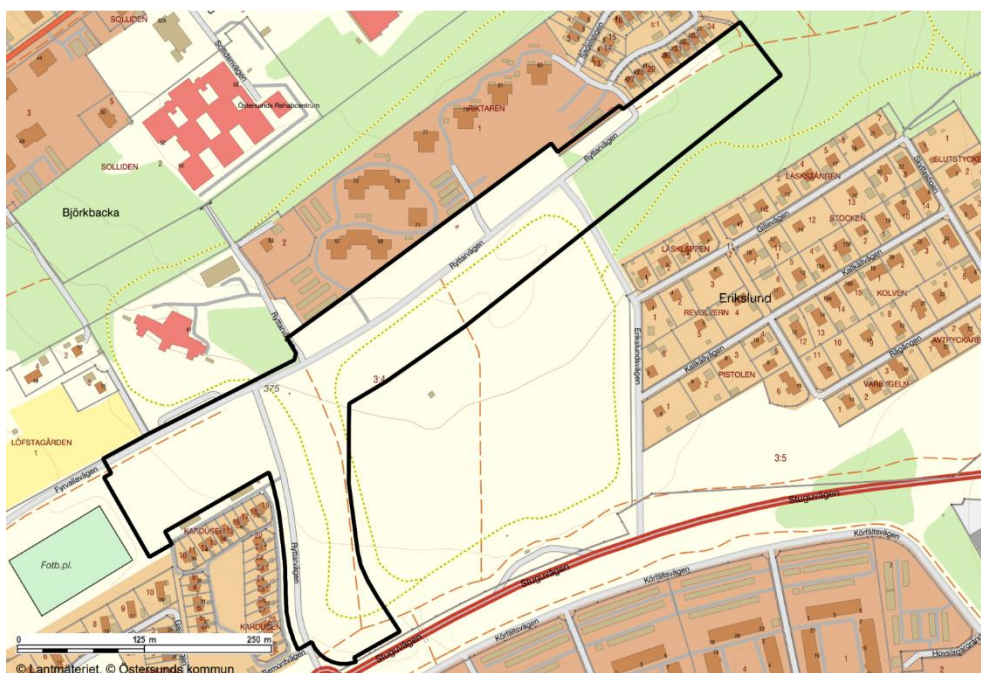
Plandata

Läge och areal

Planområdet är cirka 8 hektar och omfattar del av Karlslund 3:4 samt del av Riktaren 1 längs med Ryttarvägen i nord-sydlig samt öst-västlig riktning. Planområdet omges och avgränsas av rekreationsytor samt cykelvägar, gator och rekreationsmark.



Översiktskarta som visar planområdets placering i staden.



Karta som visar planområdesgränsen.



Karta som visar planområdesgränsen (vit heldragen linje) på ortofoto.

Markägförhållanden

Östersunds kommun äger fastigheten Karlslund 3:4 vilken omfattar den större delen av planområdet. En mindre del av planområdet ingår i fastigheten Riktaren 1 som ägs av Östersundshem.

Särskilda frågor för bygglovet

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

Naturmiljö – Planbestämmelser om terränganpassning och skydd av träd. Hänsyn under byggtiden för träd och ängsmarken.

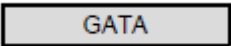
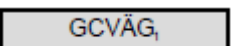
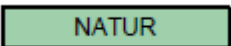
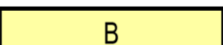
Dagvatten – Dagvattenåtgärder, påverkan under byggnadsskedet.

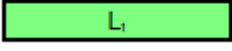
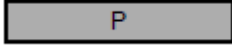
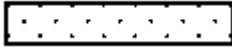
Gestaltning – Såväl av kvartersmark som allmän plats.

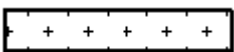
Genomförande – Upplåtelseformer och ansvarsfördelning

PLANFÖRSLAG, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planbestämmelser med motiv

Planbestämmelse	Motivering
GATA 	Gata Området planläggs som allmän gata och innefattar både befintlig och kommande kommunal gatumark. Användningen gata regleras i planen för att säkerställa att gata med tillräckligt brett vägområde för att även rymma, snöupplag, trädrad med mera.
GCVÄG₁ 	Gång- cykel- och mopedväg. Användningen regleras i planen för att möjliggöra stråk för gång, cykel inom planområdet.
NATUR 	Allmän plats med bestämmelsen natur. Syftet är att området även i fortsättningen ska vara tillgängligt för växter, djur och människor. Därför planläggs en grön kil av naturmark inom del av planområdets västra sida. Det gröna stråket inom planområdet syftar till att bibehålla en sammanhängande äng/gräsmarksyta som kan fungera som spridningsstråk och ansluter mot den större sammanhängande grönytan i Remonthagen. Området har också anpassats för att skydda naturvärdesobjekt. Syftet är också att möjliggöra för människor och säkra att fortsatt kunna röra sig i området och nyttja området för rekreation. Den säkrar även en fortsatt upplevelse av grönska samt utblickar mot fjället. Det finns också naturmark mellan bebyggelsen i södra gruppen och Stuguvägen.
B 	Bostäder Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra förtätning av Remonthagen med bostäder. Förtätning är i linje med översiktsplanens målsättning om att bygga inom befintlig stadsstruktur och skapar möjlighet för att effektivt nyttja marken i ett centralt läge i staden samtidigt som grönyta kan sparas i närområdet.

C 	Centrum Bestämmelsen syftar till att möjliggöra centrumverksamhet, till exempel butiker, kontor, utbildningslokaler, ateljéer samt tillfällig bostad
C₁ 	Verksamhet kopplad till odling och undervisning samt kontor, samlingslokal, kafé, restaurang och handel. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra centrumverksamheter i form av odling, undervisning samt kafé/restaurant och viss handel. Även samlingslokaler, undervisning samt kontor och viss handel kan rymmas inom användningen inom delar av planområdet. Parkeringsladan ska kunna fylla ett flertal olika funktioner och att arbetsplatser ska kunna skapas i dess vinds våning.
L₁ 	Odling, ej djurhållning Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att använda marken för odling. Djurhållning bedöms ej lämpligt på grund av områdets placering i staden och närhet till bostäder. Bedömningen har gjorts utifrån Östersunds riktlinjer om skyddsavstånd vid lokalisering av bostadsbebyggelse och verksamheter.
P 	Parkering Bestämmelsen syftar till att möjliggöra parkering för boende, besökare och centrumverksamhet.
gång₁	Gångväg ska finnas Syftet med planbestämmelsen är att skapa ett sammanhängande nätverk för gående i området och möjliggöra kontakt med det stora öppna fältet i Remonthagen för att bidra till att upprätthålla och skapa rekreativa värden i området.
parkering₁	Parkeringsplats Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra besöksparkering för de som besöker området, till exempel den närliggande fotbollsplanen, skidspåren eller för andra aktiviteter. Bestämmelsen möjliggör att det finns yta inom planområdet för att ersätta den besöksparkering som finns idag inom planområdet i anslutning till Rytta vägen som planläggs för annat ändamål.
Med prickar försedd yta 	Bestämmelsen syftar till att skapa ett minsta tillåtna avstånd mellan bebyggelse och allmän platsmark samt intilliggande fastigheter. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa att ytan hålls fri från byggnad och därmed möjliggöra att andra funktioner kan ta plats, såsom handikapparkering, förgårdsmark och träd.

Med kryss försedd yta 	Kryssmarken indikerar lämplig placering av komplementbyggnader samt carportar. Inom användningen bostad syftar planbestämmelsen till att skapa en kvartersstruktur och fastställa placeringen av huvudsaklig byggnadsarea.
h ₁	Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4,5 meter. Motivet är att begränsa komplementbyggnaders höjd så att de inte skymmer eller skuggar i allt för stor utsträckning.
h ₂	Högsta nockhöjd på bostadsbyggnad är 11,5 meter. Utöver angiven nockhöjd får maximalt 20% av byggnadsarean inom egenskapsområdet uppföras till en nockhöjd om maximalt 14,5 meter. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att en tredje våning på husen kan uppföras, men endast i en begränsad volym. Motivet till att begränsa bebyggelsens nockhöjd är att skapa ett bostadsområde med en lägre och mänskligare skala. Begränsning av nockhöjd bidrar till att uppfylla detta och säkerställa att viss sikt kan bevaras.
h ₃	Högsta nockhöjd är + 380 meter över angivet nollplan. Syftet är att byggnaden ska inrymma två plan, varav ett i suterräng samt inredd vind och källare. Syftet med bestämmelsen är att inrymma samt begränsa nockhöjden på parkeringsladan så att den inrymmer entréplan samt vindsvåning. Syftet är också att området ska utformas med en mänsklig skala på bebyggelsen genom begränsning av nockhöjd.
h ₄	Högsta nockhöjd är + 389 meter över angivet nollplan. Syftet är att JLU-Centrum, växthus och redskapsbod ska kunna uppföras inom användningsområdet. Syftet är också att området ska utformas med en mänsklig skala på bebyggelsen. Motivet med bestämmelsen om begränsning av nockhöjd bidrar till att uppfylla detta. Byggnaden utgör ett centrum i området och fungera som en länk mellan gata, park och bostadsbebyggelsen.
h ₅	Högsta nockhöjd är + 379 meter över angivet nollplan. Syftet med bestämmelsen är att begränsa nockhöjden för byggnaderna på gården med de tre mindre byggnader grupperade i en gårdsform med syftet att i skalan efterlikna de gårdar som ligger på motsatt sida Fyrvallavägen. Avsikten är också att bebyggelsen ska hålla en låg skala mot parken och det ängsstråk som ingår i den gröna kilen som ligger direkt norr om byggnaderna.

n ₁	Vid fällning av träd med en större stamdiameter än 0,3 meter ska återplantering ske. Syftet med bestämmelsen är att bevara karaktären som finns inom området idag, med tallar som ramar in det öppna fältet i denna del av Remonthagen. För att säkerställa att återplantering sker med ett träd som tillgodoser syftet, ska återplantering ske med en tall, högstam 5x kl 30-35 (<i>Pinus sylvestris</i>).
n ₂	Minst 10 kvadratmeter genomsläpplig växtbädd ska finnas inom användningsområdet. För att uppnå krav på hantering av dagvatten inom fastigheten krävs genomsläppliga ytor med växtlighet som kan rena och fördröja vatten.
n ₃	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Syftet med planbestämmelsen är att spara och skydda en äldre befintlig tall inom yta som planläggs som kvartersmark.
n ₄	Terränganpassning ska ske med hänsyn till markens lutning. Mark ska ansluta väl till natur, gata och anslutande tomter. Mjuka övergångar ska eftersträvas. Planbestämmelsen syftar till att begränsa möjligheten till markförändringar i den mån som i bygglovet bedöms rimlig. Utgångspunkten är att så långt som möjligt bevara landskapsbilden och skapa ett område som på ett tydligt sätt harmonierar med omgivande bebyggelse. Området är placerat på en höjdplatå i relation till omgivningen och stora förändringar i markens höjd kommer medföra en allt för stor negativ inverkan på landskapsbilden.
n ₅ -n ₆	Minst x kvadratmeter genomsläpplig växtbädd ska finnas inom användningsområdet. För att uppnå krav på hantering av dagvatten inom fastigheten krävs genomsläppliga ytor med växtlighet som kan rena och fördröja vatten.
n ₇ -n ₈	Minst x kvadratmeter genomsläpplig växtbädd ska finnas inom egenskapsområdet. För att uppnå krav på hantering av dagvatten inom fastigheten krävs genomsläppliga ytor med växtlighet som kan rena och fördröja vatten.
g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för boendeparkering och centrumverksamhet.

	Syftet är att reservera och möjliggöra parkering för boende samt centrumverksamhet i denna del av planområdet.
p ₁	Bostadsbyggnad ska placeras med en fasad i gräns mot förgårdsmark. Bestämmelsen syftar till en sammanhängande gestaltning och skapandet av en trygg och levande gatumiljö.
m ₁	Gemensam bullerskyddad uteplats ska anordnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en bullerskyddad uteplats ordnas inom bostadsgårdarna. Motivet är att bullerutredningen visar att bullernivåerna kommer att överskrida riktvärden för maximal ljudnivå för uteplats vid förgårdsmarken mot Rytta vägen.
O ₁	Minsta takvinkel är 27 grader. Syftet med bestämmelsen är att den ska bidra att ge ett intryck av lägre hus samt att uppfylla planens syfte med en mänskligare skala. Bestämmelsen avser gälla för p-ladan i områdets västra del sa Det höga gradtalet syftar även till att möjliggöra inredning av vind.
O ₂	Minsta takvinkel är 35 grader. Syftet med bestämmelsen är att den ska bidra att ge ett intryck av lägre hus i området och bidra till att skapa en mänsklig skala. Det höga gradtalet syftar även till att möjliggöra inredning av vind.
f ₁	Minst 30% av långsidorna ska vara genomsiktliga. Bestämmelsen syftar till att byggnaden ska upplevas öppen och välkomnande. Syftet är också att genomsläppligheten ska bidra till att sudda ut gränserna mellan ute och inne och en kontakt mellan naturmarken och omgivningarna.
f ₂	Fasadmaterial ska vara trä eller tegel. Planbestämmelsen syftar till att materialet ska vara en av de sammanhängande gestaltningselementen. Motivet är att uppnå en harmonisk variation enligt detaljplanens syfte.
f ₃	Färgsättningen i området ska ske enligt färgskalan i planbeskrivningen. Syftet med bestämmelsen är att uppnå en harmonisk variation genom kulörer i sammanhängande skala.
f ₄	Tak ska vara av mörka släta material i en gråsvart till svart skala. Planbestämmelsen syftar till att hålla ihop gestaltningen av området.

f ₅	Tak på komplementbyggnader ska vara av sedumtakstyp, eller likvärdigt med undantag för växthus. Syftet med bestämmelsen är att bidra till att behålla upplevelsen av park och grönska som finns i området idag. Sedumtak bidrar också till att fördröja dagvatten vid mindre regn.
f ₆	Fasader ska utformas utan synliga elementskarvar och modulskarvar, alternativt ska fasader ha en tydlig mönsterverkan inom vilken dessa inarbetats. Syftet är att säkerställa en god gestaltning vid elementbyggnation. Planbestämmelsen syftar också till att främja god arkitektur genom väl bearbetade detaljer och främja upplevelsen av den mänskliga skalan vid upplevelsen att röra sig igenom området.
f ₇	Material, Panelbredd eller fasadkulör ska varieras per fasad inom kvarteret Syftet med planbestämmelsen är att uppnå variation av bebyggelsen och att bidra till att skapa en tydlig karaktär och orienterbarhet i området i enlighet med vad syftet anger kring variation inom området.
f ₈	Balkong får max kraga ut 0,5 meter från fasad. Bestämmelsen syftar till en sammanhängande fasad där inglasningar är indragna och ej sticker ut i gaturummen.
f ₉	Hårdgjorda ytor ska vara av stenmjöl eller stenbeläggning, ej asfalt. Syftet är att ge ett mjukare intryck och gestaltning än vad som kan åstadkommas genom asfalt och bidra till att skapa en karaktär i området med kvaliteter av hållbara naturmaterial i mötet mellan parken och den nya stadsdelen.
f ₁₀	Endast radhus och flerbostadshus. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra förtätning av Remonthagen med radhus och flerbostadshus för att på ett effektivt sätt nyttja marken i området. Förtätning är i linje med översiktsplanens målsättning om att bygga inom befintlig stadsstruktur och skapar möjlighet för att effektivt nyttja marken i ett centralt läge i staden samtidigt som grönyta kan sparas i närområdet.
f ₁₁	Frontespiser får uppta högst 30% av varje bostadsenhets fasadlängd. Syftet med bestämmelsen är att begränsa fasad med frontespis eftersom fasaden "lyfter" och upplevs högre vid en frontespis. Frontespiserna ger större boareal med stäyta interiört. Motivet är också att bidra till att skapa en mänsklig

	skala i området och upplevelsen av mindre rumsligheter och avstånd.
b ₁	Byggnaden ska ha minst en genomgående entré. Bestämmelsen syftar till att göra tillgången till utemiljön så publik och trygg som möjligt
e ₁	Största byggnadsarea är 1280 kvm Syftet med att begränsa yta på mark är att möjliggöra samt säkerställa att friyta tillskapas.
e ₂	Största byggnadsarea är 1380 kvm Syftet med att begränsa yta på mark samt möjliggöra en parkeringslada i två plan samt inredd vind samt att begränsa byggnadsvolymen i denna del av området.
e ₃	Största byggnadsarea är 760 kvm Syftet med att begränsa yta på mark är att möjliggöra samt säkerställa att friyta tillskapas.
e ₄	Största byggnadsarea är 500 kvm Syftet med att begränsa yta på mark är att möjliggöra samt säkerställa att friyta tillskapas.
e ₅	Största bruttoarea är 2850 kvm Syftet är att möjliggöra parkering i två plan samt inredd vind samt att begränsa byggnadsvolymen i denna del av området för att anpassa byggnaden efter omgivande bebyggelse och upplevelsen av den mänskliga skalan på byggnader för de som rör sig i området.
e ₆	Centrum får utgöra som mest 870 kvadratmeter av bruttoarean inom användningsområdet. Viss andel kontor/butik/utbildningslokal anses lämplig inom kvarteret. Antal kvadratmeter bruttoarea för centrum begränsas för att säkerställa att utrymme finns för parkering.
e ₇	Största byggnadsarean är 200 kvm för komplementbyggnader. Motivet är att möjliggöra redskapsbod/förråd samtidigt som utemiljön i området säkerställs.
e ₈	Största byggnadsarea är 750 kvm varav 250 kvm för växthus (begränsas av användningsgräns) inom fastigheten. Byggnaden begränsas i yta för att undvika barriäreffekt mellan Ryttarvägen och Remonthagen samt för att anpassa byggnaden efter omgivande bebyggelse och upplevelsen av den mänskliga skalan på byggnader för de som rör sig i området samt mot den gröna kil av parkmark som byggnaden ansluter mot.

e9	Största byggnadsarea är 75 kvm Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggrätten inom området för odling men att möjliggöra mindre byggnader kopplade till odlingarna.
e10	Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 kvm. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggrätten per bostadskvarter för att få tillräckligt med friyta.
e11	Största bruttoarea är 1000 för lokaler. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra lokaler kopplade till lärande. Detta för att bidra till att uppfylla detaljplanens syfte där det ingår att möjliggöra en stadsdel för lärande. Antal kvadratmeter bruttoarea för lokaler begränsas för att den huvudsakliga användningen inom denna del av planområdet ska vara bostäder.
e12	Största bruttoarea är 300 kvm för lokaler. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra lokaler i lägen där det är svårt att få till lägenheter på grund av buller eller i lämplig placering som kan upplevas alltför utsatt för placering av bostad. Antal kvadratmeter bruttoarea för lokaler begränsas för att den huvudsakliga användningen inom denna del av planområdet ska vara bostäder.
e13	Största byggnadsarea är 280 kvm. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra gårdshus med tillhörande annex.
a1	Marklov krävs även för fällning av träd. Syftet med bestämmelsen är att bevara och skydda befintlig äldre tall som hamnar inom del av kvartersmarken. Detta görs genom att reglera att fällning av ska föregås av marklovsprövning.
S1	För bostäder mot Stuguvägen som överstiger 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Syftet med bestämmelsen är att klara gränsvärden för bullernivåer. För fasader som vetter mot Stuguvägen i planområdets sydligaste del, närmast Stuguvägen.

Beskrivning av planförslaget

Planen tillåter en ny inramning av allmän plats natur/park med en tät men småskalig bostadsbebyggelse och viss centrumverksamhet i låg skala och harmonisk färgskala. Avsikten är att skapa en stadsdel med lokalt förankrade verksamheter och lärocentrum med odling och hållbarhet som främsta mål. Avsikten är att odlingsytorna natur- och odlingsytorna fortsatt ska vara tillgängliga för allmänheten.

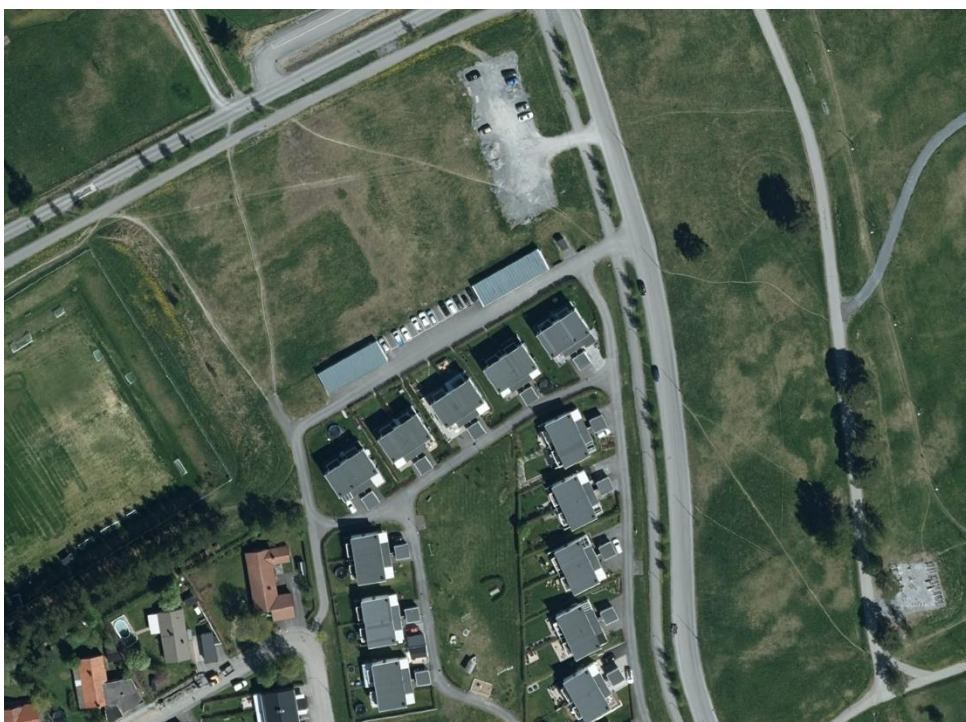
Omgivande bebyggelse

Planområdet består idag av allmän plats, natur kantad av bostadsområden av olika karaktär.

Bostadsområdet direkt till väster om Ryttervägen består av tvåvånings parhus i trä med vita fasader och brungula detaljer. Karaktären är avskalad och funktionell. Tillhörande förråd och parkeringsplats är placerade på parhusens entrésida. Entréerna skyddas av enhetliga skärmtak/spaljéer. Några av bostäderna har nätta inglasade uteplatser vid entréerna i öster.



Foton som visar omgivande bebyggelse väster om Ryttervägen.



Karta som visar omgivande bebyggelse väster om Ryttervägen.

Utfarterna på Rytta vägen är få eftersom parhusen har en egen lokalgata. Garage och förråd tillhörande parhusen vänder sina ryggar mot den del av planområdet som benämns den västra gruppen. Väster om planområdet ligger Tallvallen fotbollsplan, en vall och en hög slänt med stängsel/staket skiljer fotbollsplanen från planområdet.

Utmed Fyrvallavägen

Norr om den västra gruppen ligger två gårdar med tillhörande lador och ekonomibyggnader med ängsmark/hage framför. Jordbruksfastigheten Löfsta gård (Karlslund3:1) är klassad som kulturhistoriskt värdefull. Utmed tillfartsvägen står två bostadsinredda byggnader i två plan. Bostadshusen varierar mellan ett plan, ett plan med förhöjt fasadliv, samt villor i två plan. Kulörerna är vita, faluröda samt ljusa gula och sadeltak mellan 20 och 35 graders takvinkel.



Foton som visar Löfsta gård och Remonthagen förskola.

Öster om Löfsta gård ligger en förskola med huvudbyggnad i två våningar klädd i ljusa plattor. Förskolans avdelningar har fasadpartier med fasadplattor i kulörta pasteller. Förskolan är placerad en bit in på fastigheten och lekplan/fritan ligger i sin helhet framför byggnaden med några sparade äldre tallar i dunge intill och en hämta- lämnazon framför.

I fonden och norra delen av området står flerbostadshus i form av punkthus i fyra till åtta våningar. Fyrvåningshusen ligger närmre Fyrvallavägen med naturvita samt ljusbeiga nyanser. De högre åttavåningshusen har samma färgsättning men med en sockelvåning som avviker i roströd ton. Samtliga hus har balkongräcken i aluminium samt grå tak och få kontraster.

Området har rödmålade cykelskrämtak, förråd samt p-platser. P-platserna har också solceller och laddstolpar. Gångvägar, bänkar och rabatter omger husen. Carportar och skrämtak för p-platser är placerade närmre Fyrvallavägen och gränsar mot planområdet.



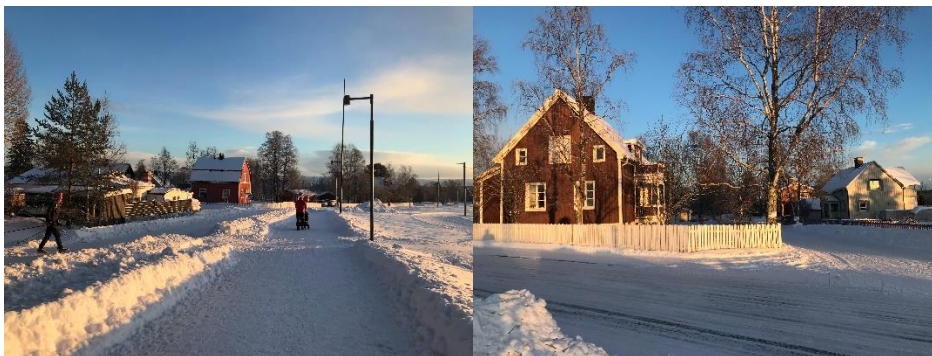
Foton som visar Östersundshems punkthusbebyggelse i norra fonden av Remonthagen.

Nordost om höghusen ligger ett parhusområde i trä, med ljusa kulörer och gröna detaljer, de har pulpettak och påminner om parhusen som ligger utmed Ryttnarvägen.



Foto som visar hus nordost om detaljplanen.

På motsatt sida Remonthagen ligger bostadsområdet Erikslund. Det består av två kvarter med stora trädgårdar och tvåvåningsvillor i trä uppförda från 1900-talets första hälft, enplansvillor med källare i tegel från 1900-talets mitt och enplansvillor på mindre tomter uppförda fram till 1990-tal. Fasadkulörerna är röda, gula, grå, bruna samt rött tegel.



Foton som visar Erikslund utmed Erikslundsvägen.

Ny bebyggelse

Projektet innebär en förtätning där allmän naturmark omvandlas till bostadskvarter, odling och centrumverksamhet. Avsikten är att binda befintliga bostadsområden samman med en ny fysisk struktur. Gaturummens skala och gestaltning anpassas till omgivande bebyggelse och ska skapa en inbjudande miljö för promenad och vistelse för förbipasserande. Den föreslagna bebyggelsen består av en tät struktur som

skapar nya rumsligheter såväl på bebyggelsens gatusidor samt gårdssidor. Tvärgående gångstråk på kvartersmark i den södra gruppen säkras för att behålla siktlinjer samt kontaktytor mellan befintlig bebyggelse och Remonthagen intakta.



Foton som visar tallar öster om cykelvägen som bevaras i planförslaget. Tallen väster om cykelvägen integreras i ett bostadskvarter.

Planförslaget bidrar med ny bostadsbebyggelse i form av mindre flerbostadshus och radhus inom kvartersstrukturer samt en solitär byggnad för annan verksamhet.

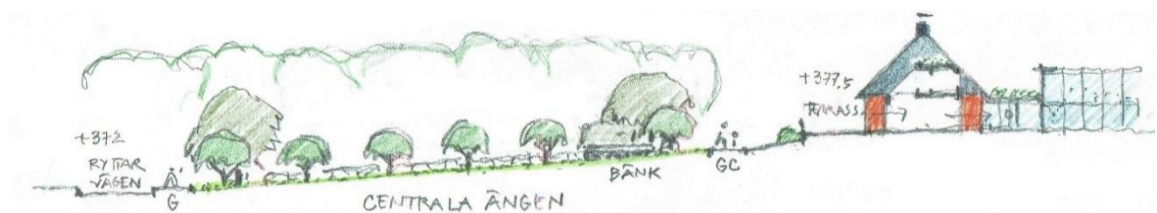
Centrumdelen

Del av planområdet kommer fortsatt att ha funktionen som sammanhängande allmän grönyta och gräsmark utifrån stadens sammanhängande grönstruktur. Intill denna skärningspunkt placeras också en mötesplats för såväl boende i området och allmänheten.

I en solitär byggnad är avsikten att skapa ett lärocentrum och trädgårdsmästeri för småskalig odling. Byggnaden kommer att kunna placeras i den gröna kilen längs med Fyrvallavägen. Trädgårdsmästeriet kommer till stora delar vara genomsiktlig i glas och det ska finnas minst en genomgående entré. Syftet är att motverka den barriäreffekt en byggnad kan ge och låta byggnaden till viss del bli en port till platsen. Nockhöjden begränsas till +389,8 meter, vilket innebär upp till 2 våningar. Inom byggnaden skapas möjligheter till café och restaurangverksamhet samt samlingslokaler i utbildningssyfte. Lokalen ska kunna inneha funktioner kopplade till odlingen och möjlighet till viss handel.



Illustration som visar JLU-center och ängen. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter



Bilden ovan är en sektion genom Ryttsvägen i nord-sydlig riktning, ängen och JLU centrumhuset. Sektionen är dragen i linjen A-A i föregående snitt genom illustrationsplanen. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter

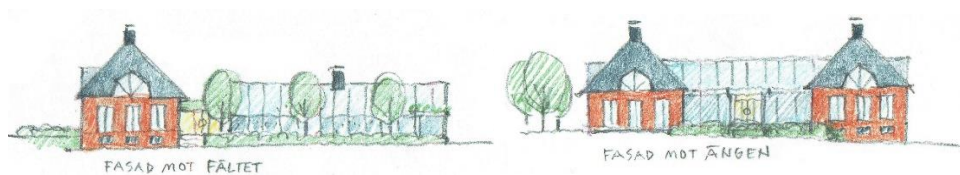


Illustration som visar fasader JLU-center. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter



Illustrationen ovan är ett perspektiv från krysset där Ryttnarvägen i nord-sydlig riktning möter Ryttnarvägen i öst-västlig riktning. JLU center med odlingar till vänster och norra kvarteret i södra gruppen till höger i bild och grönkil med ängsmark däremellan. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter



Foto som visar nyslaget fält med fjällutsikt från JLU-Centret. Utblicken mot fjällen detta läge kommer att förbli intakt. Ängsmarken bevaras och utsiktspunkt med sittplatser skapas.

På odlingsmarken är tanken att allmänheten ska kunna röra sig fritt på grusgångar. Den del som benämns tillsammansodling på illustrationen är tänkt som en yta lämpad för kolonilotter och möjlighet till odling för personligt bruk.

Västra delen

I västra centrumdelen väster om Ryttnarvägen placeras ett parkeringshus i två våningar i formen av en lada. Parkeringsladan är tänkt som parkering till de boende i området, för gemensam bilpool och privata bilar. Ladan behöver anpassas väl till terrängen så att entré till plan 2 kan ske från den östra gaveln och att man kan köra in i bottenplanen från den västra gaveln. Det håller nere upplevelsen av byggnadens höjd. Högsta nockhöjd är +380 m.ö.h. vilket på den här platsen motsvarar 10 meter från parkeringsytan vid den östra gaveln. Vindsvåningen är tänkt att fungera som centrumverksamhet/ateljéer. Entré med trapphus möjliggörs på ladans långsida och vänder sig ut mot natur och ängsmark. I projektet föreslås en fruktlund på fastigheten längs ladans långsida. Fler fruktträd föreslås i väster

mot parkeringsplatser och fotbollsplanen. Att det planteras träd och vilka träd som planteras styrs ej i detaljplanen.



Utsnitt ur illustrationsplanen som visar parkeringslada, gård samt parkeringsplatser. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.



Parkeringsladan ligger i souterräng med en entré i markplan mot öster och en i entré i sutterängplanet mot väster. Centrumverksamhet i vindsvåningen. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter

På tillhörande fastighet planeras även en gård med tre mindre byggnader grupperade i en gårdsform där största byggnadsarean är 280 kvm ochnockhöjden är +378 i vilket på platsen motsvarar 7 meter tillnock. Gården är tänkt som projektets motsvarighet till de gårdar som ligger på motsatt sida Fyrvallavägen och ska kunna rymma tillfälligt boende, hantverk eller mindre butiker. Gården är precis som ladan vänd mot ängen i den västra delen och huvudbyggnaden är tänkt att rymma 1,5 plan.

Parkeringsytor för centrumverksamheten är också placerade i detta område och kommer att kunna användas av besökare dagtid och boende kvälls- och nattetid.

Norra gruppen

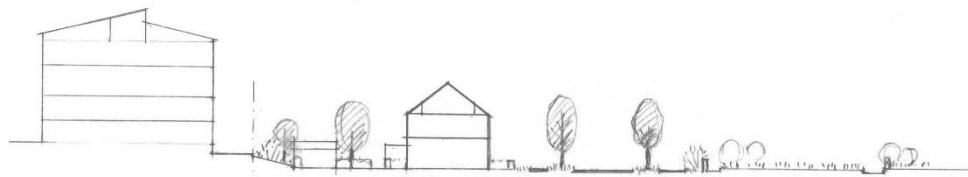
Remsan med naturmark utmed Ryttarvägen/Fyrvallavägen i den norra delen av området bedöms som en lämplig yta för förtätning med bostadsbebyggelse eftersom ytan bedöms ha relativt låga värden för natur- och rekreationsvärden. Den ligger dessutom i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur.

Den nya bebyggelsen i den norra gruppen framför punkthuset återkopplar till befintlig bostadsbebyggelse genom att återupprepa den röda färgen från dess komplementbyggnader och sockelvåningar, den bryter av mot det befintliga både i form och skala och skapar en ny karaktär.

Mellanrummen mellan Östersundshems flerbostadshus och tillkommande bebyggelse i den norra gruppen får en ny karaktär och nya väggar i upp till tre våningsplan. Höjdskillnader gör att en stor del av luftigheten kring det befintliga finns kvar, medan karaktär och utsikt påverkas framför allt i den befintliga bebyggelsens nedersta våningsplan.

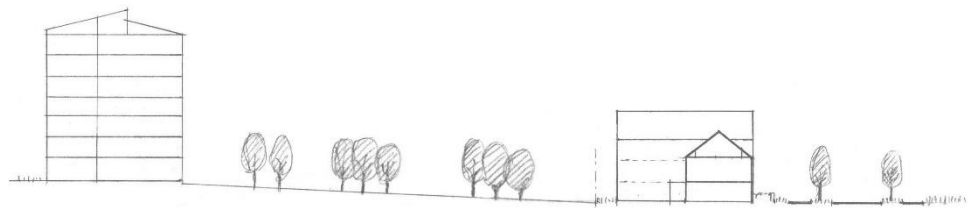


*Bebyggelsen varieras i höjd inom kvarteren mellan 2-3 våningar plus inredd vind.
Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter*



Befintlig bebyggelse Ny bebyggelse G Väg GC Odling

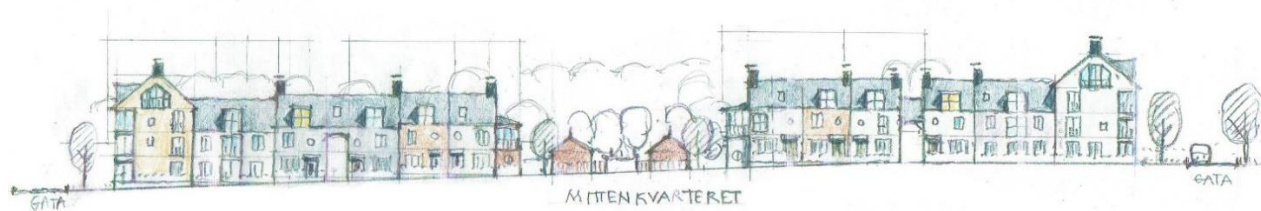
Sektion norra gruppen genom befintlig bebyggelse samt ny bebyggelse, gatusektion av Ryttnarvägen och odlingarna. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.



Befintlig bebyggelse med utemiljö Ny bebyggelse G Väg GC

Sektion norra gruppen österut genom befintlig bebyggelse samt ny bebyggelse och gata. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter

Höjder regleras med hjälp av nockhöjder i kombination med taklutning.
Vind får inredas och byggnadsarea begränsar ytan på marken.



*Fasader norra gruppen, västra kvarteret, mittenkvarteret samt östra kvarteret.
Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.*

Södra gruppen

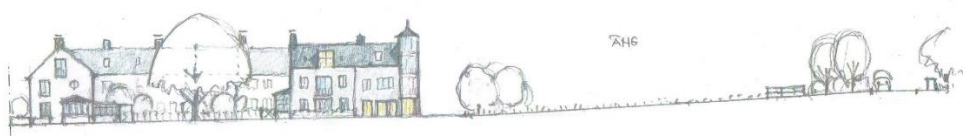
Ytan utmed södra delen av Rytta vägen identifierades som potentiell byggnationsyta då man kan skapa inbjudande gatumiljöer såväl utmed Rytta vägen samt utmed tvärgående kvartersgator fram till den befintliga cykelvägen som blir den nya gränsen mot fältet Remonthagen.

Strukturen i södra gruppen är ny för området med slutna kvarter och lägenheter över hörn med radhusblock däremellan. Den nya bostadsbebyggelsen har en begränsad påverkan på utblickarna mot fjället då marken är kuperad i området och bebyggelsen styrs till att följa befintliga marksluttningar. Huslängorna trappas efter marklutningen och ger en småskalighet åt husvolymerna.

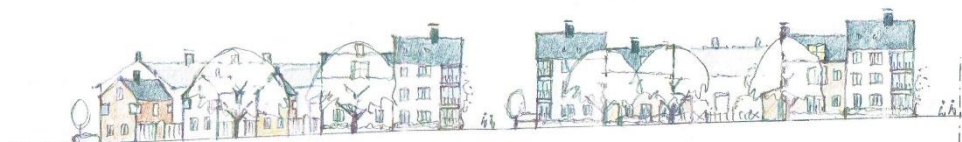
Tre kvarter föreslås utmed Rytta vägen i nord-sydlig riktning. Höjden på bebyggelsen begränsas med hjälp av nockhöjdbestämmelser där kvarteren varierar mellan att tillåta två våningar inklusive inredd vind, och i upp till 20 % av kvarteren tillåts upp till tre våningar. Husen ligger i gräns mot gator med förgårdsmark. Portiker ger möjlighet till entréer och passager in till gårdarnas inre.

En förutsättning för att klara bullerkraven angående skyddad uteplats är att bostadskvarteret närmst Stuguvägen är slutet mot vägen. Plank föreslås mellan byggnadsvolymer för att bullerskydda gården och bestämmelse ställer krav på att lägenheter över 35 kvadratmeter har sovrum mot gård.

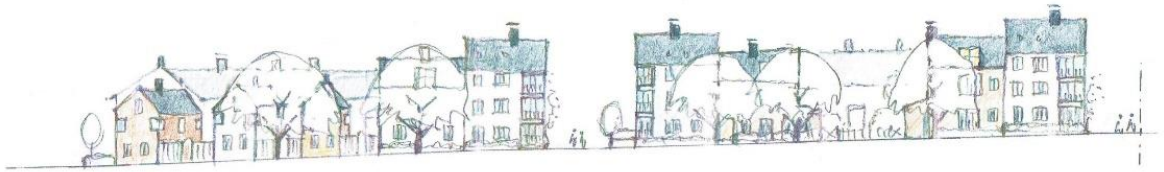
Det norra kvarteret i den södra gruppen är anpassad efter en befintlig tall som blir en del av gårdens grönska. Övriga befintliga tallar ligger i huvudsak öster om cykelvägen på naturmark och skyddas därmed. Dessa tallar kommer att skapa en gräns mellan fältet i Remonthagen, samt de nyttillkommande bostadskvarteren.



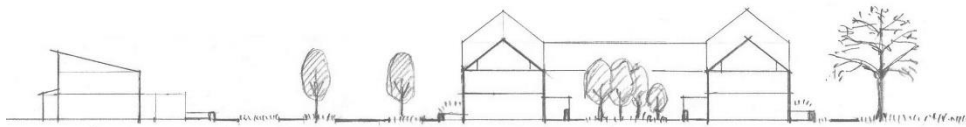
Fasad mot fältet norra kvarteret i södra gruppen och grönkilen. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.



Fasad mot fältet södra o mellersta kvarteret i södra gruppen. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.



*Illustration som visar fasad mot fältet södra o mellersta kvarteret i södra gruppen.
Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.*



Bef. Bebyggelse

GC Ryttnarv. G

Föreslagen bebyggelse

GC Bef. träd

Illustration som visar sektion mellersta kvarteret södra gruppen. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.

Färg och material

Genom en utformningsbestämmelse möjliggörs trä och även det för Östersund återkommande röda teglet. Teglet ger en större bredd och möjlighet till återbruk av lokala material, och en sammankoppling mellan det nyttillkommande området med villor i Erikslund, området på andra sidan Stuguvägen vid Körfältet samt åtskilliga skolbyggnader, kyrkor och annan byggnation i Östersund.

Sammanhängande kvarterstrukturer med trähusbebyggelse återfinns i Östersunds centrum. Förslagsvis målas träfasaderna i olika samstämda färger så att varje hus framstår som en individ alternativt sker en variation i fasadpanel och/eller färgnyans som gör att byggnadskropparna blir avläsbara. Kvarteren ska uppfattas som summan av ett antal individer i stället för att vara en enda stor struktur. Färgpaletten nedan är vägledande för kulörval och ett förslag på en harmonisk färgskala som stämmer väl överens med omgivande byggnaders kulörer och Östersund i sin helhet.

När kulörer varierar behöver de vara i harmoni med varandra. Kulörer ur ett givet spann kan väljas för en sammanhållen gestaltning och helhet för områdets karaktär. Förslag på färgnummer nedan:



- f_3 Färgsättningen i området ska ske enligt färgskalan i planbeskrivningen.
- f_2 Fasadmaterial ska vara trä/tegel.
- f_{11} Frontespiser får uppta högst 30% av varje bostadsenhets fasadlängd.
- f_4 Tak ska vara av mörka släta material i en gråsvart till svart skala.

Takvinkeln på parkeringsladan regleras till minst 27 grader.

Minsta takvinkel på bostäderna är 35 grader för en sammanhållen gestaltning och karaktär.

Den branta takvinkeln tillåter inredning av ytterligare en bostadsvåning och håller samtidigt nere upplevelsen av höjden på byggnaderna. Taken föreslås primärt bestå av plåt där kupor, takfönster och frontespiser kan bryta upp taklandskapet. Däremellan föreslås solpaneler. Dessa regleras inte i detaljplan.

Komplementbyggnader regleras till växtbeklädda tak både som ett gestaltningselement, men även för att fördröja dagvattenflödena. Endast grunda franska balkonger som får sticka ut max 0,5 meter tillåts. Större balkonger riskerar ta över gaturummet. Uteplatser är möjliga att glasa in. Detta prövas i en bygglovprocess där prövning görs om utrymme finns och att åtgärden inte påverkar omgivningen negativt.

Taken har genomgående mörk plåt eller mörka solceller och skorstenar som ett sammanhängande gestaltningselement. Bestämmelsen gäller ej komplementbyggnader.



Del av illustrationskartan, södra delen. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.

Placering och anpassning

Planområdet avgränsar det stora fältet Remonthagen i väster och norr och bildar nya stadsfronter synliga från Stuguvägen i söder, den stora infarten till Östersund. Planområdet sträcker sig också in mot staden via Fyrvallavägen som är en viktig led för cyklister och gående mot centrum.

Ryttarvägen som i ett tidigare skede i områdets planering och utveckling hanterades som tillfartsväg till bostadsområden blir nu mer integrerade gator med bostäder, verksamheter, odling och trädrader med förgårdsmark och fronter direkt mot Ryttarvägen.

Bebyggelsen är i måttfull skala och förmedlar en skalmässig kontakt med tvåvåningsparhusen i väster och trappar ner skalan från punkthusen med 4-8 våningar som finns norr om planområdet. Skalan i den tillkommande bebyggelsen upplevs mänsklig i sitt förhållande till gatumiljön. Byggnaderna uppförs i material och kulörer som upprepas från andra delar av staden och stärker dess identitet. De branta hustaken är för staden sällsynta och tillför ett nyare grepp i stadens bebyggelse och karaktär.

De planerade byggnaderna ska anpassas till markhöjderna i den sluttande terrängen och ta upp höjder mellan byggnader för att anpassas till den omkringliggande naturmiljön.

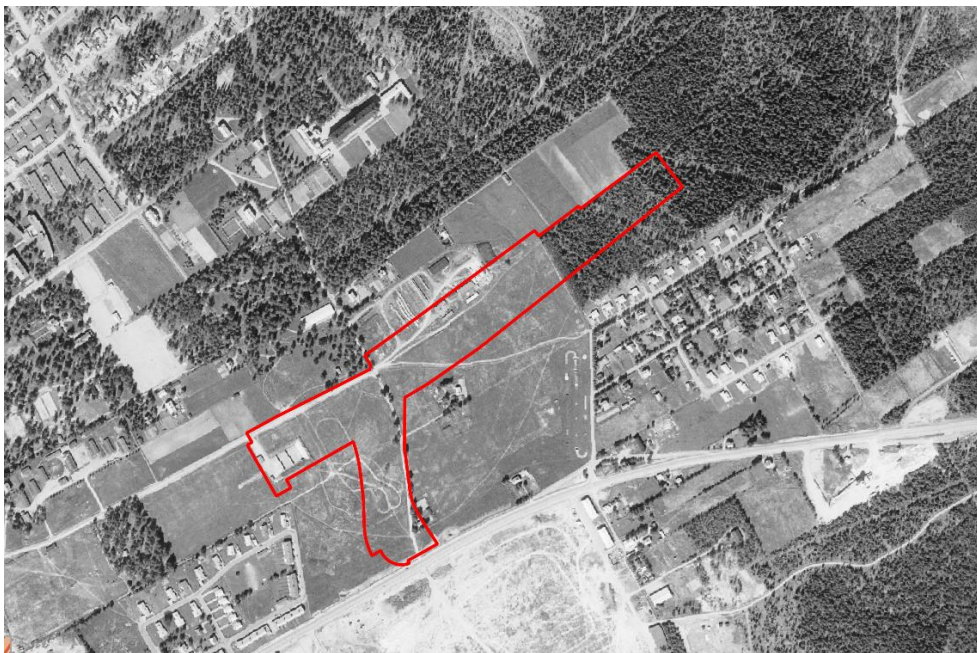
Markanpassningsbestämmelse

- n4 Terränganpassning ska ske med hänsyn till markens lutning.
Mark ska ansluta väl till natur, gata och anslutande tomter.
Mjuka övergångar ska eftersträvas.

Utblickarna finns kvar utmed Fyrvallavägen och husen är anpassade till höjderna med nockhöjdbestämmelser. De nya husen binder ihop befintlig bebyggelse kring gaturummen och avsikten är att på olika sätt höja standarden på parkmiljön på fältet med hjälp av olika kompensationsåtgärder. Bestämmelsen nedan gäller den norra gruppen i området men byggnader kommer att linjera med förgårdsmark även i södra delen.

Kulturmiljö

I början av 1900-talet var den här delen av staden inte utbyggd i någon större omfattning utan regementet hade här eget trädgårdsland och betande hästar. På körfältet tränades hästar och människor till att köra med sexspann. Området har sedan succesivt krympt i storlek allteftersom staden har vuxit.



Flygfoto med referensår 1960 visar hur planområdet och närområdet såg ut då.

Remonthagen är en yta som nyttjas och har nyttjats för diverse idrottsevenemang samt kulturella evenemang genom åren. Från 1960-talet har man organiserat ryttartävlingar på fältet, i början av 1900-talet användes Remonthagen av försvaret

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet i Riksantikvarieämbetets databas, fornsök.

Naturmiljö

Befintlig mark och vegetation

Planområdet ingår i ett större sammanhängande område med stadsnära natur. Området består av en stor öppen grönyta som domineras av gräsmarker med inslag av enstaka träd. Från stora delar av planområdet har man sikt in mot staden och Storsjön med utblickar mot Oviksfjällen och Frösön. Området sluttar svagt från nordöst mot sydväst. Marken inom planområdet är torr till frisk.

Marken i området Remonthagen har tidigare använts som övningsområden av militären, vilket har gjort att stora delen av marken förblivit obebyggd. I samband med att andra delar av staden har förtätats har ytan sparats som ett rekreationsområde. Inga kommunala eller statliga naturvårdsintressen finns utpekade.

Området fungerar idag som del av en grönkil i staden. Huvuddelen består av gräsyta med enstaka träd och har en lågintensiv skötsel. Utmed Rytta vägen står ett flertal tallar en bit österut på den öppna gräsytan. Tallarna i närheten av Rytta vägen står som solitärer i mindre grupper och skapar genomsiktighet och rumslighet samtidigt som sikt delvis bevaras. En björkallé sträcker sig längs Rytta vägen i nordlig riktning från Stuguvägen.

Flera stigar korsar området och vittnar om ett omfattande rörligt friluftsliv. Planområdet angränsar till, samt innehåller flera anläggningar för idrottsutövning. Exempelvis spårområden för löpning och skidor samt Tallvallens fotbollsplan väster om planområdet. I anslutning till området finns system med löpslingor och skidspår, cirka 1,3 kilometer nordväst om planområdet ligger Östersunds skidstadion. Området används även som yta för spontanidrott och rörelse av exempelvis närliggande skolor. Pulkabacke, grillplats och genomtänkt belysning är några av anläggningarna som lockar människor till området.

Remonthagen sköts genom slåtter med uppsamling med syfte att efterlikna traditionell slåtter som magrar ut ytorna och gynnar blommande växter före gräs och bidra till att skapa goda förutsättningar för pollinerande insekter. Skötseln har gynnat en artsammansättning inom planområdet med arter knutna till betesmarker och kalkrika torrängar.

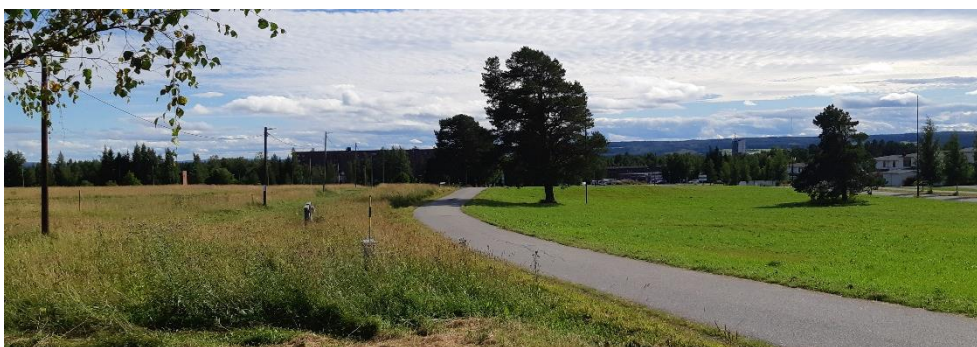


Foto som visar del av gräsmarken inom planområdet och tallarna i området.



Karta som visar Östersunds kommunala parker i närområdet och parken i Remonthagen.

Utemiljö och grönytor planförslaget

Planförslaget innebär att delar av den stora sammanhängande grönytan i Remonthagen kan bebyggas och att funktionen som allmänt rekreatiomsområde i de delarna av planområdet försvinner. Tillkommande

bebyggelse ansluter mot befintliga gator och närliggande bostäder, vilket skapar en tydlig avgränsning. Delar av den nya bebyggelsen föreslås ligga i anslutning till parkmarken och ramar in den stora öppna ängsmarken i Remonthagen.

Planförslaget möjliggör att nya rumsligheter kan skapas och tillför en variation i grönytor inom området, dock blir det en större andel privata än idag. Gröna bostadsgårdar och förgårdsmark utformas med planteringar och material som binder samman gestaltningen och tillför en ny karaktär i området. Fältets öppenhet möter den mindre skalan i bostadskvarteren. Odlingarna ligger i anslutning till bebyggelsen och kan tillskapas både i anslutning till den egna bostaden och möjliggörs även inom den allmänna platsen och JLU-Jamtli Living Universitys verksamhet, där odlingarna ska vara tillgängliga för allmänheten att röra sig i. Delar av odlingsytan som skapas i planområdet ska allmänheten kunna nyttja för odling. Majoriteten av odlingsytan tillhör den verksamhet som JLU vill bedriva i området. Odlingarna bidrar med att skapa värden både för människor som rör sig eller bor i området, samt för exempelvis pollinatörer. Läs mer under rubriken *Ekosystemtjänster*.

Allmänt tillgängliga utemiljöer och grönytor som skapas inom planområdet är gator, och torgliknande platsbildningar i anslutning till byggnader kopplade till Jamtli Living Universitys verksamhet. De allmänna platserna föreslås ha en stor andel gröna inslag. Inom gatumarken föreslås trädrader med planteringar under.



Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.



Illustrationer som visar del av gräsmark som sparas i planförslaget och skapar en allmänt tillgänglig grönkil kantad av ny bebyggelse. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter/Östersunds kommun.

En stor andel av de västra och centrala delarna av planområdet sparas som allmän plats och ska även fortsättningsvis bestå av gräs/ängsmark med ambitionen att genom skötsel förstärka karaktären och den ekologiska funktionen av gräsmarkerna i området. I planförslaget sparas ett allmänt tillgängligt stråk i anslutning till Fyrvallavägen. Den gröna kilen är inte enbart en tillgång för stadens invånare och fungerar även som ett spridningsstråk för växter och djur. För att gynna den biologiska mångfalden i stadens tätbebyggda delar är det viktigt att dessa korridorer upprätthålls och beaktas. Avsikten är att de rekreativa värdena och kopplingarna i största möjliga mån ska kunna behållas och utvecklas samt att ängsmarken ramas in med bebyggelse och odlingar.



*Illustration som visar hur del av fältet kan utformas med odlingar i östra delen av området, i anslutning till Ryttervägen. Bilden visar också hur de gröna sambanden kan bevaras genom att äng/gräsmarker sparas i en sammanhängande grönkil. Befintliga gång- och cykelstråk föreslås bevaras.
Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.*

JLU har ambition att skapa ett grönt område med planteringar inom bostadsgårdarna och förgårdsmarken som ramar in gatorna, byggnaderna och fältet. De gröna inslagen ska genomsyra karaktären i området. I vissa delar av planområdet är bebyggelsen relativt tät.

Planbestämmelser om att antal kvadratmeter växtbäddar minst ska finnas används för att säkerställa att det finns ytor för hantering av dagvatten inom kvartersmarken. Det säkerställer också att grönyta kommer att finnas inom kvartersstrukturen. En utformningsbestämmelse reglerar att hårdgjorda ytor ska vara av stenmjöl eller stenbeläggning, ej asfalt.

I planförslaget föreslås alla utom en av de äldre grova tallarna i området sparas och skyddas. De flesta av tallarna ligger fortsatt inom yta planlagd för allmän plats natur. En befintlig tall som hamnar inom kvartersmarken skyddas från fällning genom särskilda planbestämmelser, se vidare under rubriken *Åtgärdsförslag för att minska negativ påverkan på naturvärden*. De stora tallarna bidrar med uppväxt vegetation och till att skapa en övergångszon mellan det öppna offentliga gärdet och det privata utbyggnadsområdet.



Illustration som visar hur en bostadsgård kan komma att utformas i en av de gårdar som bildas mellan Rytta vägen och fältet. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.

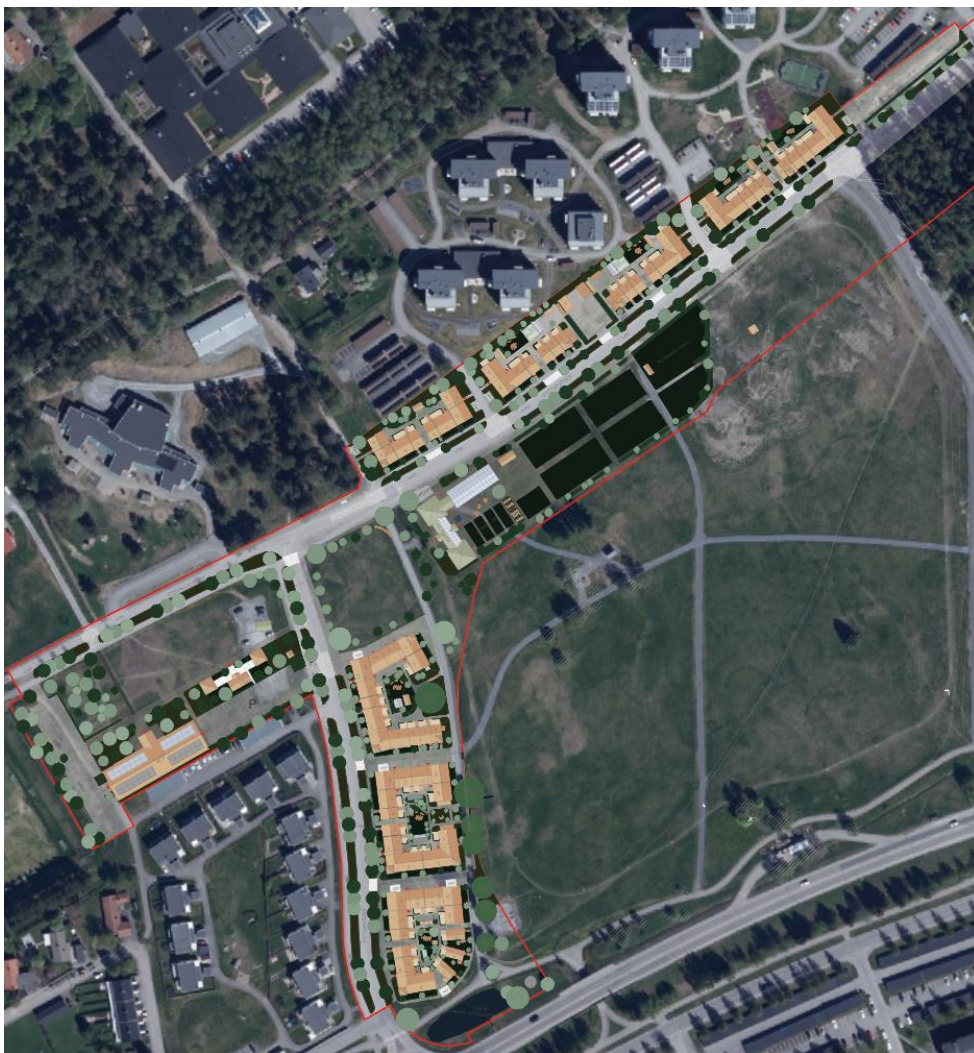
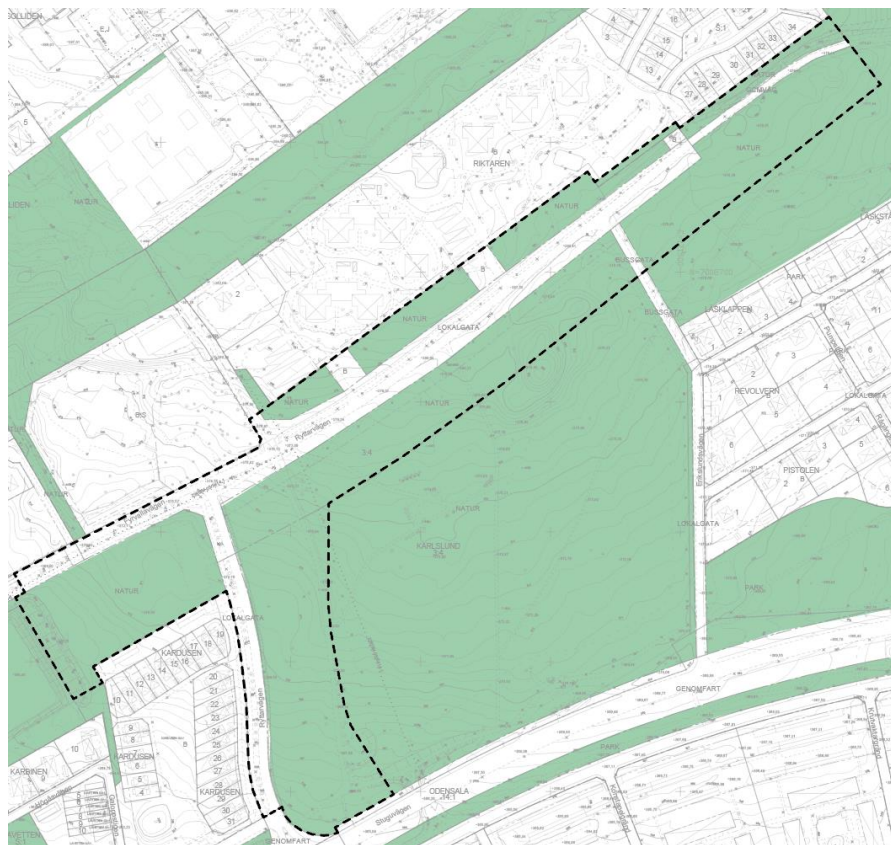


Illustration som redovisar var den nya bebyggelsen föreslås och den grönyta som blir kvar i området. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter/Östersunds kommun.

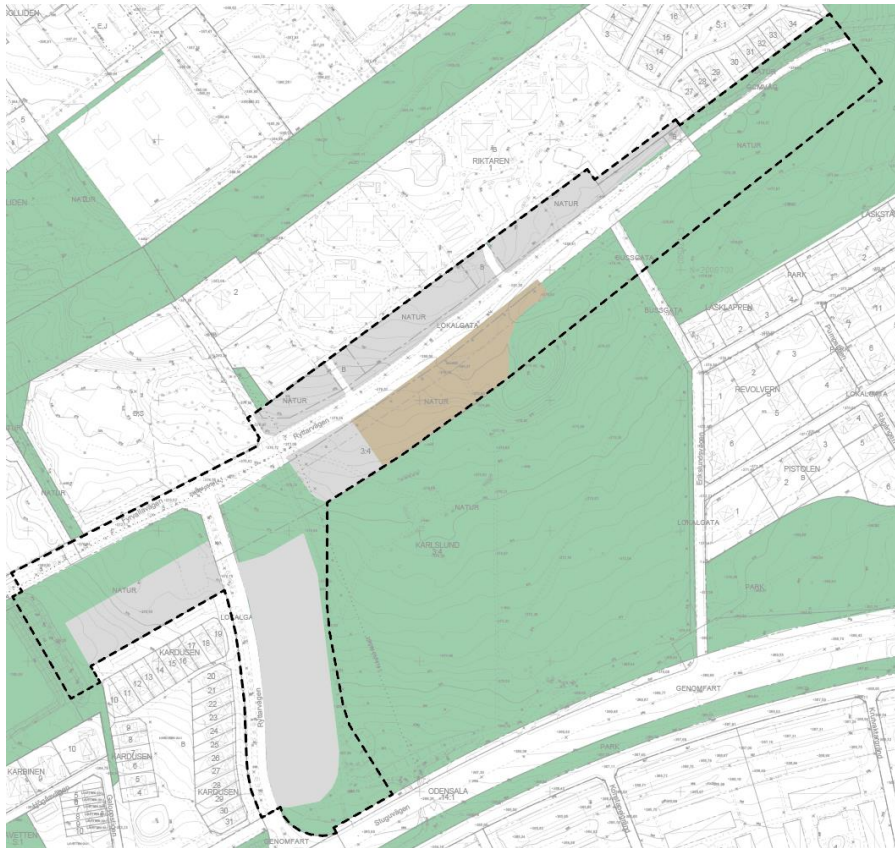
Påverkan på mark och vegetation

Detaljplanen innebär exploatering på naturmark. Ytor som idag är allmänt tillgängliga och nyttjas av allmänheten blir privata eller ingår i den verksamhet som Jamtli Living University vill bedriva i området. Förändringen i användning innebär att en mindre andel parkmark finns tillgänglig i denna del av Östersund och att kvaliteter som är knutna till värdet av en större sammanhängande grönyta försvinner. Detta innebär påverkan på värden för både människor, djur och växter som idag nyttjar området. Projektet JLU kan också innebära att andra värden och kvaliteter tillförs i området som kan berika Östersund och Remonthagen och innebära att variation i miljöer som kan gynna pollinatörer. Nedan redogörs för de rekreations- och naturvärden som finns inom området idag och hur en exploatering påverkar dessa samt hur planförslaget kan anpassas för att minska påverkan.

Kommunen har beslutat för att exploatering av naturmark kan behöva kompenseras, se ställningstagande i Östersund 2040 sida 25 samt under rubriken *Plan för naturvård och park*, nedan i detta dokument.



Karta/Illustration som visar yta som är kommunal naturmark i området idag. Inom planområdet och omgivningarna i Remonthagen.



Karta/Illustration som visar naturmark som tas i anspråk för JLU:s projekt, markerat med grått, yta för odling markerat med brunt.

Naturvärdesinventering

Som en del i planarbetet har en naturvärdesinventering tagits fram för planområdet. Inventeringen genomfördes under perioden mellan juli och september 2021 (*Väg & Miljö 2021*). Rapporten konstaterar att det finns vissa naturvärden inom planområdet bestående av naturvärdesobjekt, en allé som eventuellt omfattas av det generella biotopskyddet samt arter som omfattas av artskyddsförordningen. Nedan redogörs för dessa, för ytterligare information se bilaga *Naturvärdesinventering, Väg & Miljö 2021*.

Naturvärdesobjekt

Ängs- och betesmark

Tre objekt i naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde och 9 objekt i naturvärdesklass 4, visst naturvärde, påträffades inom det område som inventerades. (i en skala från 1–4, där 1 är av högst värde).

Värdena i naturvärdesobjekten utgörs av naturtypen ängs- och betesmarker som har inslag av rödlistade arter och signalarter. Naturvärdesobjekten ligger inom parkmark idag. I planförslaget föreslås en del naturvärdesobjekt sparas och skyddas och en del påverkas negativt eller försvinner när marken exploateras och bebyggs. Utformningen av detaljplanen har anpassats för att bevara några av de mest värdefulla områdena och för att bibehålla en sammanhängande yta av gräs/ängsmarken.

I planförslaget sparas två av naturvärdesobjekten (nr 5 och 6) med klass 3 samt 2,3 och delar av 4 med naturvärdes klass 4, *se kartbild nedan*. Detta görs genom att de föreslås ingå som del av den sammanhängande grönkil av gräsmark/äng som sparas inom planområdet och planläggs som allmän plats, natur. Fortsatt skötsel möjliggör att naturvärdesobjektet ska kunna utökas i framtiden. Se vidare under rubriken *Åtgärdsförslag för att minska negativ påverkan på naturvärden*

Skog och träd

Två objekt i naturvärdesklass 4, visst naturvärde, påträffades inom det område som inventerades. (i en skala från 1–4, där 1 är av högst värde).

Värdena i naturvärdesobjekten utgörs av naturtypen skog och träd, och består här av äldre tallar. Objekten har positiva biotopkvaliteter inom främst parklika miljöer med enskilda mer solbelysta träd.

I planförslaget föreslås de två naturvärdesobjekten med tallar sparas och skyddas. Till granskningen ska påverkan på träden och lämpliga åtgärder för att minska negativ påverkan utredas ytterligare. Anpassningar i planförslaget kan behöva göras för att säkerställa att objekten kan sparas när närliggande mark bebyggs. Se vidare under rubriken *Åtgärdsförslag för att minska negativ påverkan på naturvärden*.



Karta som visar inventerat område och naturvärdesobjekt illustrerade Bild: Väg och Miljö, 2021).



Karta som visar områden med naturvärdesobjekt i förhållande till kvartersmarkens avgränsning i planförslaget, samt de naturvärdesobjekt som fortsatt kommer ligga inom naturmarken.

Naturvärdesarter och artskydd

Inom det område som inventerades har 21 naturvärdsarter påträffats. 19 av dessa är signalarter, vilket betyder att det är arter som med sin närvaro kan indikera vissa naturvärden. Fyra arter som påträffades är också rödlistade tillhörande kategorin, nära hotad.

Ett fynd av kråka gjordes i den norra utkanten av planområdet. Kråka finns med i artskyddsförordningens bilaga 1 och fågeldirektivets bilaga 2 och är klassad som nära hotad på den svenska rödlistan. Ytorna som bevaras inom och i närheten av planområdet bedöms utgöra tillräckligt med yta för att arten ska kunna fortleva i närheten, även om man planlägger enligt förslag. Planförslaget bedöms inte påverka kråkans livskraftighet i Sverige.

Inom park/naturmarken i planområdet gjordes fynd av fläcknycklar och Jungfru Marie nycklar (underart till fläcknycklar) samt tvåblad som omfattas av lagstadgat skydd. 8 § i artskyddsförordningen och är fridlysta i Sverige. Nationellt är fläcknycklar och tvåblad bedömda som Livskraftiga (LC) enligt den svenska rödlistan. Enligt förordningen är det förbjudet att gräva eller dra upp exemplar av växter med rötterna, plocka eller på annat sätt skada exemplar av växterna. Det är även förbjudet att ta bort/skada frön eller andra delar av växterna.

Vid ett genomförande av planförslaget kommer delar av området där fridlysta växterna påträffats fortsatt vara planlagd som allmän plats, NATUR och ingå i en större sammanhängande gräs/ängsyta. Dispens kommer att sökas under granskningsskedet för de fynd av fridlysta arter som gjorts inom del som planläggs som kvartersmark. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte försämra fläcknycklar och tvåblads livskraftighet och möjlighet att finnas kvar i framtiden. Se vidare under rubriken *Åtgärdsförslag för att minska negativ påverkan på naturvärden*, samt bilaga, *Naturvärdesinventering, Väg och Miljö 2021*.

Generellt biotopskydd

Längs Ryttnäsvägens östra sida finns en enkelsidig allé bestående av 18 yngre björkar som eventuellt omfattas av det generella biotopskyddet. Osäkerheten gäller både ålder och avstånd, detta ska utredas vidare till granskningen.

I planförslaget sparas björkarna. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka björkarna negativt. Vid ett genomförande av planförslaget ska träden skyddas under byggtiden.

Se vidare under rubriken *Åtgärdsförslag för att minska negativ påverkan på naturvärden*.

Åtgärdsförslag för att minska negativ påverkan på naturvärden

Utgångspunkten för att minska den negativa påverkan på naturvärden, har varit att utifrån de värden som naturvärdesinventeringen identifierat, anpassa planförslaget för att kunna spara så mycket som möjligt av de naturvärden som finns inom och i anslutning till planområdet. Detta har gjorts mot avvägningen av samhällsintresset att förtäta området med bostäder i anslutning till befintlig infrastruktur och närliggande bebyggelse som är ställningstaganden i Östersunds översiktsplan.

Enligt naturvärdesinventeringen (*Väg och miljö, 2021*) är de naturvärden som registrerats inom de avgränsade naturvärdesobjekten framför allt knutna till gräs och betesmark samt förekomster av träd. Trädraden med björkar och de äldre tallar som finns i anslutning till GC-vägen inom planområdet föreslås sparas. Exploatören har också en ambition om att kunna tillföra fler träd i området kring gator och i fältets ytterkanter, detta ska ske i dialog med kommunen.

Gräsmarkernas värden försvinner när marken bebyggs i de delar av planförslaget som blir kvartersmark. Utgångspunkten i planförslaget varit att

kunna spara en sammanhållen grönkil inom planområdet som ansluter mot det större sammanhängande gräsytan i Remonthagen. Detta för att skapa möjlighet för spridningsvägar och minska fragmentering med det långsiktiga målet att öka värdet på de gräsytor som sparas och skyddas. Planförslaget ska skapa förutsättningar för att i framtiden genom kontinuerlig skötsel öka förutsättningarna för biologisk mångfald och att värdena i området på sikt ska öka. Detta med utgångspunkt i JLU:s ambitioner om att skapa en hållbar stadsstruktur med bostäder och gröna värden som integreras i boendemiljön och dess omgivningar.

Tallar

Uppvuxen vegetation med äldre träd tar mycket lång tid att återskapas naturligt och är därför mycket känsliga för påverkan vid exploatering. När området bebyggs kan förändringar i hydrologi, skuggning av byggnader och ökat slitage uppkomma. Detta kan sammantaget innebära stor påverkan på de befintliga träden i området och åtgärder för att skydda träden behövs för att säkerställa deras fortlevnad. Särskilt de äldre tallarna i området behöver visas hänsyn, men anledning av att de ligger med närhet till de kvarter som föreslås i den södra gruppen. Tallarna ramar in det öppna fältet och bidrar till att skapa en övergångszon mellan den nya bebyggelsen på platsen och fältet. Träden i området bidrar också med värden för den biologiska mångfalden samt för den fysiska miljön inom området, se vidare under rubriken *Ekosystemtjänster*.

Under byggtiden är det särskilt viktigt att hänsyn tas till de befintliga träden i området. För att träden inte ska skadas i byggskedet ska stammarna skyddas mot mekaniska skador med hjälp av plank eller likvärdigt skyddsmaterial. Hänsyn ska också tas till trädets ”droppzon”. Droppzonen är den mark under trädkronan som nås av vattnet som droppar ner från kronan. Inom ”droppzonen” som varierar med trädkronans storlek finns merparten av det rotsystem som trädet behöver för att överleva. För att skydda träden bör man undvika att gräva, att fylla med jordmassor eller kompaktera marken (till exempel av tunga maskiner) inom droppzonen.

Åtgärder som föreslås i planförslaget:

- Naturvärdesobjekt 5 och 6 med naturvärdesklass 3. Undantas från exploatering och ligger inom den del av planområdet som sparas som allmän plats, natur.
- Naturvärdesobjekt 2, 3, 14 och delar av naturvärdesobjekt 4, med naturvärdesklass 4. Undantas från exploatering och ligger helt inom den del av planområdet som sparas som allmän plats, natur.
- Sparad äng/gräsyta inom planområdet utformas för att skapa en större sammanhållen yta allmän plats, natur och undvika fragmentering av habitatet. Planförslaget möjliggör att långsiktigt kunna bevara och utveckla värden för biologisk mångfald.
- Planförslaget strävar efter att binda samman naturvärdesobjekten i denna del för att med tiden och med kontinuerlig skötsel genom

hävd kunna utöka naturvärdesobjektens yta, att floran sprider sig till närliggande ytor

- Värdet av att kunna röra sig i anslutning till samt genom ett större allmänt tillgängligt stråk gynnar också rekreationsvärdet för människor i området och bibehåller den viktiga kopplingen från Remonthagen in till Östersunds centrala delar.
- Naturvärdesobjekt 10,11. Undantas från exploatering och ligger helt inom den del av planområdet som sparas som allmän plats, natur.
- Tall som hamnar inom kvartersmarken öster om Rytta vägen i anslutning till gång- och cykelvägen, skyddas med två planbestämmelser som reglerar att trädet skyddas och att marklov krävs för att ta ned skadade eller sjuka träd. Syftet är att spara träd med värden för den biologiska mångfalden, samt spara befintlig vegetation som bidrar med en buffertzona mot naturmarken. Träden tillhandahåller även andra kvaliteter för utemiljön i området. För att säkerställa att återplantering sker med ett träd som tillgodoser syftet, ska återplantering ske med en tall, högst 5x kl 30-35 (*Pinus sylvestris*). Nedan förklaras begreppen:
 30-35 - Stamomkretsen ska vara minst 30-35 cm.
 Högstam - Redan är uppstammad.
 5x - omplanterad 5 ggr
 kl – klump, lättare att etablera.

Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget sammantaget innebär viss försämring av förutsättningarna för biologisk mångfald då naturmark i form av gräsmark/äng tas i anspråk för exploatering. Delar av planområdet ska i likhet med idag fortsätta att vara allmän plats, natur och bevara en sammanhållande grönkil tillgänglig för allmänheten samt för att skydda naturvärdesobjekt. Bostäder, parkering och andra hårdgjorda ytor placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. En stor del av träden sparas och skyddas inom planområdet. Anpassning av planområdet, genom ovan beskrivna åtgärder gör att försämringen bedöms som godtagbar och att intresset av att bebygga marken med bostäder, verksamheter och skapa möjlighet för Jamtli Living Universitys verksamhet, bedöms väga tyngre.



Foto som visar del av naturvärdesobjekt nr6, som i planförslaget hamnar inom allmän plats natur.



Illustration som visar tallar som ska sparas samt tall som försvinner enligt planförslaget.



Tall som föreslås tas bort vid ett genomförande av planförslaget ses till höger i fotot.

Jordbruksmark

Idag finns ingen jordbruksmark inom planområdet. Gräsytan är parkmark som sköts genom slåtter. Den öppna gräsytan vid Remonthagen har längre tillbaka använts som betesmark för försvarets hästar. Vid ett genomförande av planförslaget kan andel mark som nyttjas för odling av ätbara grödor utökas beroende på utformning av eventuella odlingsanläggningar inom området. Inom en del av planområdet planläggs en yta som kvartersmark, Odling för att möjliggöra detta.

En grönkil av gräs/ängsyta behålls inom planområdet och ansluter mot det större fältet i Remonthagen. Planförslaget möjliggör fortsatt att marken inom och i anslutning till planområdet kan nyttjas för bete med tillfälliga rasthagar i framtiden om behovet finns och så önskas. För beteshagar med tillfällig vistelse och odling behövs inget skyddsavstånd mot bostadsbebyggelse enligt riktlinjer antagna av Miljö- och samhällsnämnden.

Betesdjur och odlad mark som gödslas betecknas som tillfällig störning och får därmed anses tålas.

Lokalt producerad mat gynnar bland annat ett minskat transportarbete. Jordbruksmark är en begränsad resurs, endast 1% av Jämtlands yta består av jordbruksmark. Markens kvalité och brukningshistorik påverkar förutsättningarna för odling.

Utemiljö och rekreation

Fysisk aktivitet är en förutsättning för en god fysisk, mental och social hälsoutveckling. Människors hälsa formas i samspel mellan individuella förutsättningar och den omgivande sociala miljön. Barn och äldre är särskilda grupper som vinner på nära tillgänglighet. Det är av stor vikt att ge barn och ungdomar möjlighet att få eget utrymme för kreativitet och eget skapande i olika verksamheter för att skapa trygga och goda uppväxtvillkor samt en meningsfull fritid. Lekplatsen är inte bara en fysisk miljö utan framför allt en social miljö för barn där många hittar sina kamrater som sedan följer en långt upp i åren. Barn med funktionshinder går dock ofta miste om den möjligheten då lekplatser ofta inte är tillgängliga för dem.

Planområdet och delar utpekade för bostäder ligger delvis inom den stora öppna gräsyta/parkmark som finns på Remonthagen idag. Parkmarken nyttjas idag exempelvis som rekreationsområde av grannar, allmänhet och närliggande skolor. Skidspår finns och underhålls på Remonthagen idag.

Området nyttjas idag för rekreation och rörelse. Exempelvis nyttjas området för promenader, spontanidrott och att rasta hundar. Stora ytor av sammanhängande grönyta kommer finnas kvar i Remonthagen. Behov och placering av parkering kopplade till aktiviteter som hundrastning, motion och skidåkning samt andra idrottsaktiviteter redovisas vidare under rubriken *Trafik, parkering* nedan.

Befintliga platser fungerar delvis som transportsträcka eller till rekreation, samt vila i samband med rekreation. Del av planområdet är också slänt/förgårdsmark till Östersundshems bostadsområde.

Inom och i anslutning till planområdet finns skidspår idag. Vid ett genomförande av planförslaget ska skidspåren justeras med målet att ha samma sträcka som idag men att tillräckligt avstånd mot bebyggelse och JLU:s verksamhet kan hållas. Tillräcklig yta för detta bedöms finnas inom området. I illustrationen nedan redovisas förslag på skidspårens dragning i förhållande till den nya bebyggelsen som möjliggörs i planförslaget.

Planområdet hyser idag rekreationsvärden som blir påverkade och förändras i och med ett genomförande av planförslaget. Planförslaget har anpassats för att möjliggöra att möjligheten att röra sig i området och uppleva fältets öppenhet kan bibehållas i viss utsträckning samt att kvaliteter för grannar och allmänhet i Östersund kan värnas. Ambitionen i projektet Jämtli Living University är också att tillföra kvaliteter till platsen som kan gynna rekreationsvärden och andra värden som lärande- och kulturvärden för både

barn och vuxna, se vidare under rubriken *Ekosystemtjänster, Kulturella ekosystemtjänster* nedan.



Karta ovan visar planområdet nere till vänster i bilden och det större spårssystem som spåren inom området ansluter mot.



Karta som visar var skidspåren går igenom området idag.



Illustration som visar hur spåret föreslås anpassas vid ett genomförande av planförslaget. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter/Östersunds kommun.

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att synliggöra den nytta människan får från naturen helt gratis. Ett genomförande av planförslaget kan komma att påverka förutsättningarna för ekosystemtjänsterna som finns inom planområdet. Den del av den hävdade öppna gräsytan som bebyggs kan inte ersättas. Samtidigt finns goda förutsättningar att skapa ett bostadsområde där ekosystemtjänster integreras i utformningen och en stor andel sammanhängande grönyta finns kvar i anslutning till planområdet. Nedan redogörs översiktligt eventuell påverkan på ekosystemtjänsterna vid en exploatering:

Försörjande ekosystemtjänster

Ekosystemen tillhandahåller råvaror för produktion av exempelvis mat. Idag består planområdet av gräs/ängsmark som sköts genom slåtter. De försörjande ekosystemtjänsterna som finns inom planområdet försvinner när mark exploateras. Projektet, JLU har avsikten att integrera odling inom planområdet. Tanken är att ätbart ska odlas inom området som kan bidra till att nyskapa de försörjande/producerande ekosystemtjänsterna inom och i anslutning till planområdet. Möjligheten att anordna tillfälliga beteshagar för att nyttja gräsmarkerna inom planområdet och anslutande öppna fältet i Remonthagen för bete kan också bidra till att gynna de försörjande ekosystemtjänsterna inom området.

Reglerande ekosystemtjänster

Växtligheten inom området spelar en viktig roll för *reglerande* ekosystemtjänster som exempelvis att filtrera och absorbera luftburna föroreningar från trafikmiljön, ta upp koldioxid samt bidra till rening och viss fördröjning av dagvatten från vägytorna. Genomsläppliga ytor, exempelvis gräsmattor

eller planteringar, är särskilt viktiga för att kunna fördröja dagvatten vid kraftiga regn och därmed förhindra översvämning av fastigheter och anläggningar. Träd verkar temperaturreglerande och erbjuder skugga och visst vindskydd i närområdet. Växterna inom området förhindrar också erosion, lockar bin och andra pollinerande insekter och bidrar till fröspridning.

De träd som finns inom området erbjuder skugga och en variation i lokalklimat. Den äng/gräsyta som finns inom naturmarken tar upp höga vattenflöden och fungerar som erosionsskydd. Återföring av näringsämnen är också en reglerande ekosystemtjänst som området kan tillhandahålla. En exploatering av området kommer innebära att ekosystemtjänster som fungerar reglerande inom området påverkas i och med att naturmark exploateras, hårdgörs och bebyggs.

En ambition i projektet är att bevara de reglerande ekosystemtjänsterna och skapa förutsättningar inom det nya bostadsområdet att återskapa och förstärka de reglerande ekosystemtjänsterna genom att ta hand om näringsämnen/avfall, nyttjande av genomsläppliga material, stor andel grönyta och en dagvattenhantering med öppna infiltrerbara lösningar

Stödjande ekosystemtjänster

Växtligheten inom området kan bidra även till *stödjande* ekosystemtjänster. Exempelvis bildande av ny jord, fotosyntes och syresättning av luft och bidrar till kretsloppet av vatten, kol och näringsämnen och främjar även den biologiska mångfalden.

Ett genomförande av planförslaget innebär att förutsättningarna för de stödjande ekosystemtjänsterna försämras eftersom det innebär att bostäder, tillhörande vägar, parkeringar och lokaler för verksamhet kan komma att byggas på gräs/ängsmark.

Detaljplanen kan genom projektet Jamtli Living University också bidra med att skapa förutsättningar för stödjande ekosystemtjänster och delvis återskapande av dessa. Ambitionen i projektet är att bidra med variation av livsmiljöer för djur, insekter, växter och andra organismer. I planförslaget möjliggörs gröna gårdar med inslag av odling och återskapande av ängsytor inom kvartermarken med syftet att skapa förutsättningar för biologisk mångfald, tillhandahålla livsmiljöer för skyddsvärda arter, upprätthållande av markens bördighet såsom näringscykeln, vattencykeln och jordbildningen.

Kulturella ekosystemtjänster

Växtlighet bidrar också till ett antal *kulturella* ekosystemtjänster där forskning bland annat visar att stadsgrönska ökar upplevelsen av hälsa, välbefinnande och mental återhämtning. Grönytor, planteringar och alléer kan bidra till att skapa en attraktiv stadsmiljö och utgöra viktiga värdebärande element för staden.

Planområdet består av en grönyta som idag bidrar till de kulturella ekosystemtjänsterna genom att erbjuda bostadsnära rekreation och utevistelse som kan bidra med sinnliga upplevelser, estetiska värden, och

sammantaget ge en bättre hälsa. Planförslaget innebär att ekosystemtjänsterna kommer att finnas kvar men omvandlas. En del av området blir till privata bostäder och bostadsgårdar. De kulturella ekosystemtjänsterna kan förstärkas genom att stråk, torgyta och odlingar blir tillgängliga och utformas med en hög arkitektonisk ambition och tillför variation i området. Tillgången till grönstruktur bedöms vid ett genomförande av planen som fortsatt god i området kring planområdet. Sammantaget bedöms tillgången till kulturella ekosystemtjänster därför fortsatt god i området.

Service

Remonthagen är ett rekreationsområde idag, där vissa funktioner på sätt och vis kan ses som mötesplatser. Pulkabacken kan ha en samlande funktion för barn, ungdomar och föräldrar. Utegymmet och grillplatsen på fältet kan också ha en samlande funktion. JLU Centrum med forsknings- och utbildningslokaler, handel/café och nytt trädgårdsmästeri samt en ny plats för odling som är öppen för allmänheten kan även bli en form av mötesplats.

Förskolan Remonthagen är en kommunal förskola som ligger mitt i området.

Innovitaskolan, som är en privat skola, ligger inom 500 meter från planområdet. Skolan riktar sig till elever från F-9.

Norra skolan, kommunal skola F-åk 3, ligger inom 2 km från planområdet. Parkskolan, kommunal skola åk 4-9 ligger även den inom 2 km.

Längsta avstånd mellan hem och anvisad skola utan att skolskjuts behöver erbjudas är max 2 km för barn upp till åk 3. För åk 4-6 gäller max 3 km och för åk 7-9 gäller max 4 km. Kommunala skolor ligger inom maxavståndet för respektive årskurs. Skolskjuts kommer därför ej att behöva erbjudas för barn i området. Servicen gällande närhet till skola är god.

Föreslagen användning överskrider Översiktsplanens nyckeltal för god tillgänglighet till dagligvarubutik. Nyckeltal enligt översiktsplanen för god tillgänglighet till dagligvarubutik är 1 km. Avståndet till matvarubutik för boende inom planområdet är 1,2 km.

Förutsättningarna är goda för att använda de kommunikationsmöjligheterna som finns. Goda förbindelser finns för gång, cykel- samt busstrafik.

Trygghet

Tydligheten i strukturen med fri sikt och föreslagen icke-bländande fasadbelysning främjar tryggheten i området.

Fönster finns i marknivå vilket ger blickar på allmänna närliggande platser och större översyn över Remonthagen. Möjlighet till olika verksamheter skapas i området, vilket kan skapa ökad mänsklig närvaro under olika tider på dygnet.

Föreslagen bebyggelse med mindre, privata utemiljöer och förhållandevis slutna för de boende gemensamma ytor med cirka 30 boendeenheter per

gård håller sig till en skala som främjar social samvaro vilket även främjar det sociala ansvaret hos de boende.

Privata och offentliga ytor är tydligt avgränsade. Förgårdsmarken är privat, gårdarna är halvprivata och rörelsestråken är offentliga.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är en grundläggande förutsättning för människors delaktighet i samhället. En otillgänglig omgivning inskränker rörligheten och valfriheten, med negativ påverkan på hälsan som en konsekvens.

Föreslagen användning rymmer en barnvänlighet i möjligheten att själv ta sig från bostaden till närliggande lek- och skolområden utan att korsa hårt trafikerade gator eller gator med höga hastigheter.

Angöring, handikappparkering ska finnas inom 25 meter från varje entré.

Tillgänglighet till busshållplats i norra gruppen är god. Busshållplats föreslås flyttas och vägen smalnas av för att skapa gå fart vid

Ett sammanhängande gång/cykelstråk föreslås på bägge sidor om Ryttnarvägen i öst-väst.

Terrängen sluttar mot söder. Lutning tas upp med hjälp av nivåer med stenmur för bostadskvarteren i så att varje entré och gård klarar kraven för maximal lutning på underlag för rullstolsbundna.

Lutningsförhållandena ska klara maxkravet på 1:50 eller 2%. Bostäderna i den södra gruppen trappas med hjälp av en naturstensmur mot Ryttnarvägen. Gårdarna har olika nivåer samt vissa sluttande plan på gårdarna samt trappsteg.

Lek och utevistelse finns inom bostadsgårdarna och man kan därifrån enkelt kliva ut på naturmarken genom att korsa en cykelväg.

Tillgänglighet till busshållplats är godtagbar även för den södra gruppen. Den kommunala cykelvägen leder cyklister från bostadsområdet tryggt till förskola och skola.

Orienterbarheten i området är god och logisk med bostadskvarter och tvärgående gång- och cykelstråk. Det nya tillskottet av bostäder behåller god orienterbarhet i området.

P-platser finns placerade i tvärgator för personer med nedsatt rörelseförmåga. Handikappanpassade parkeringsplatser finns föreslagna även på de större parkeringsytorna närmst entréer. JLU-center har p-plats inom 25 meter till entré. De klarar avståndet 25 meter till flertalet entréer. Tillfälliga parkeringsplatser för de som har längre än 25 meter till entré går att ordna. Lutningarna får ej överstiga 1: 50 eller 2 %. 5% vid gångvägar och 1:12 på kortare sträckor vid entré.

Gator och Trafik

Förutsättningar ges för miljöanpassade transporter. Närheten till flera busshållplatser med god turtäthet gör att detaljplanen bidrar till att nå kommunens mål om fossilbränslefri och energieffektivitet

Goda förbindelser via gång- och cykel finns med arbetsplatser i centrala staden, förskolor och skolor.

Detaljplanen ger goda möjligheter till bra förbindelser mellan olika transportmedel (bil, cykel och kollektivtrafik) mellan bostäder, arbetsplatser samt olika typer av service.



Gatunät

Rondellen vid Stuguvägen och Ryttarvägen fungerar idag som ensam infartsväg till bostadsområdet. Fyrvallavägen från stan och Erikslundsvägen öster om fältet är bussgator. Ryttarvägen är tillfartsväg till radhusen på Sadelstigen, Östersundshems bostäder samt förskolan vid Tallvallen. Boende i parhusen på Galoppstigen svänger in på Ryttarvägen vid rondellen men tar av direkt till vänster, alternativt kör de 400 meter på Ryttarvägen och svänger in till garagen på västra sidan eller på lokalgata.



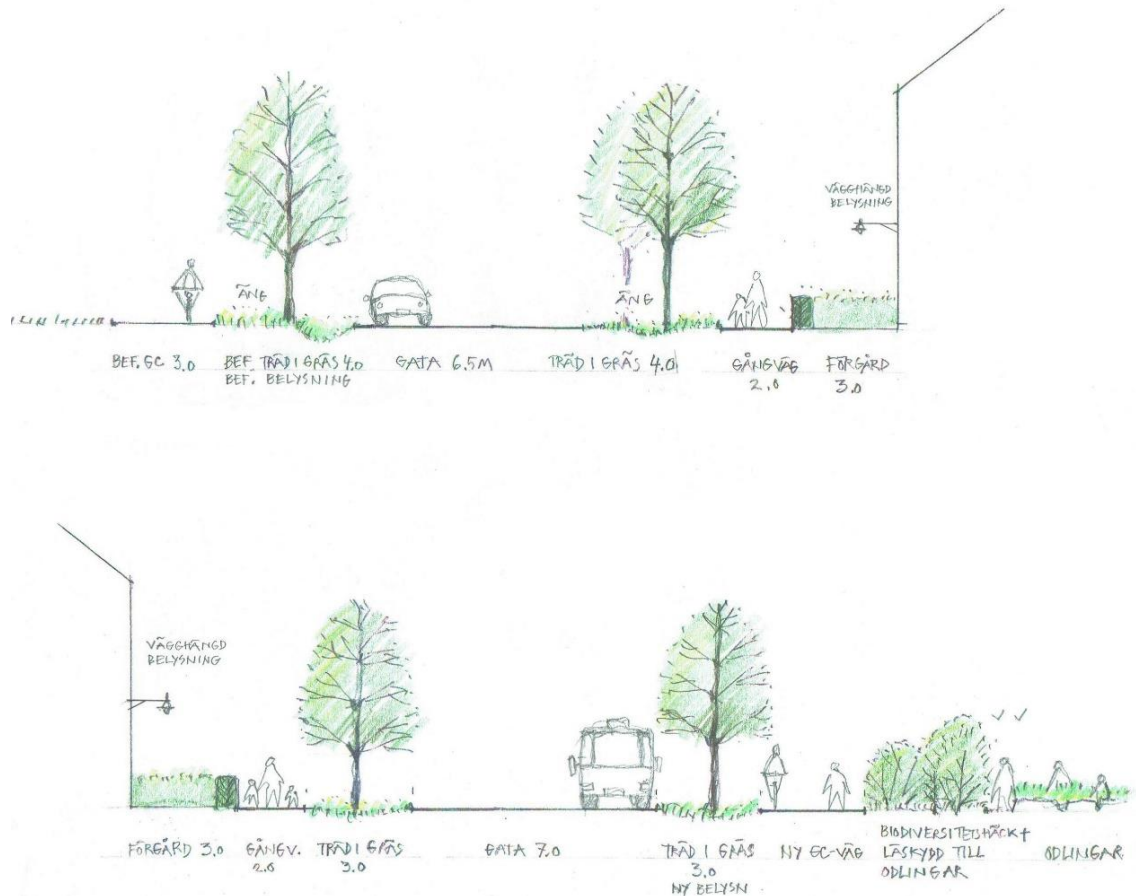
Illustration som visar Ryttarvägen i nord-sydlig riktning, med Stuguvägen i ryggen.
Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.

Områdets svagt uppåtsluttande infartsväg Ryttarvägen, blir med sin nya utformning en stadsgata i nordsydlig riktning. Den kommer att kantas av träd och grönska samt en gånggata framför förgårdsmark till de nya bostadshusen. Gatan behåller sin befintliga bredd. På gatans östra sida planeras infiltrationsdiken och träd och innanför dem en ca 2,4 meter bred gångbana på allmän plats. Gångbanan fortsätter och blir trottoar utmed naturmark.

På västra sidan Ryttarvägen utanför planområdet finns sedan tidigare dike, trädrad och en gång- och cykelväg. Utmed föreslagen bebyggelse föreslås trädrad och gångväg.

Ryttarvägen i väst-östlig riktning har sedan tidigare en gångväg på norra sidan. I planen föreslås en ny gång- och cykelbana på nuvarande naturmark. Den föreslås blir 3,5 meter bred och kantas av en trädrad. Totala längden på tillkommande GC väg med den bredden är 350 meter.

För att hantera dagvatten från allmän plats är det viktigt att gatorna utformas enligt rekommendationer i dagvattenutredningen. Gatorna ska planeras så att vatten avrinner till växtbäddarna för rening och fördröjning av dagvatten. Växtbäddar bör i första hand utformas som skelettjordar för att de ska få önskvärd funktion både som ett grönt stråk i gaturummet men också som en dagvattenanordning. *Se vidare under rubriken, Tekniska anläggningar, Dagvatten.*



Sektionerna ovan visar Ryttarvägen i nord-sydlig riktning, överst och väst-östlig riktning nederst. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.

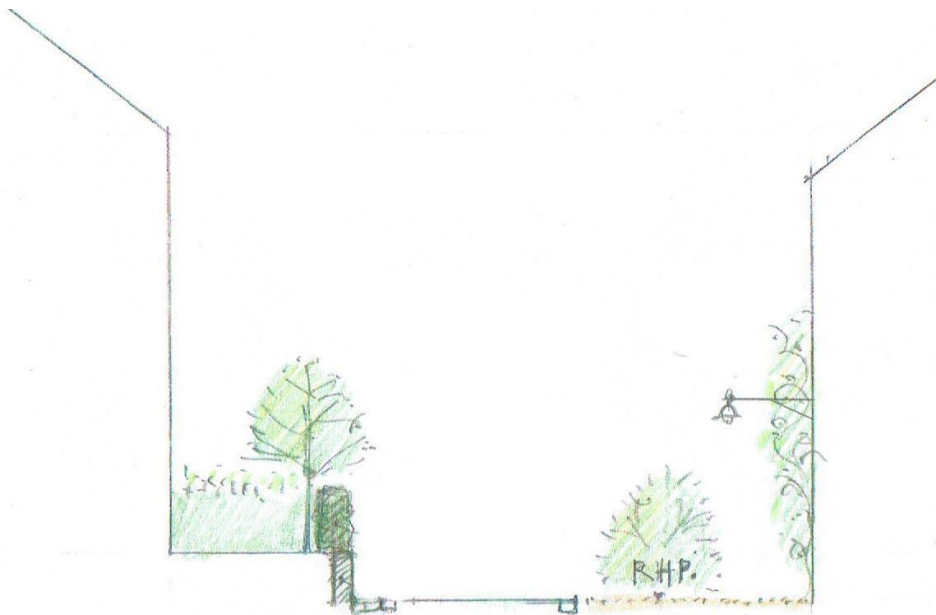


Illustration som visar utformning av kvartersgatorna mellan kvarteren i södra gruppen. Gångvägen blir allmän, resten är kvartersmark. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.



Illustration som visar gång- och cykelvägen väster om tallarna kommer att finnas kvar i sitt befintliga läge. Södra gruppen har förgårdsmark intill den. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.



Illustration som visar kvartersgata i norr, södra gruppen. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.

Gång- och cykeltrafik

Från området finns goda kommunikationer med gång- och cykelvägar. Befintlig gång- och cykelbana ligger som en ryggrad genom området i nord-sydlig riktning och leder vidare norrut till Björkbackaparken. Cykelbanan utgör också den nya gränsen mellan bostäder och Remonthagens naturmark.

Den cykelbana som kommer västerifrån från stadens mer centrala delar och som löper utmed Fyrvallavägen föreslås fortsätta utmed Remonthagenfältet i väst-östlig riktning för att binda ihop den med cykelväg som löper längsmed Erikslundsvägen.

Utmed Ryttnärvägen i sydlig riktning tillkommer en gångväg, 2,4 meter bred mellan förgårdsmark och mark för infiltration, träd och grönska. Cykelvägarna binds ihop söder om den tillkommande bebyggelsen. Det totala tillskottet av gångväg på allmän platsmark blir 350 meter.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid förskolan inom 300 m från samtliga bostäder. Busshållplats finns även på Stuguvägen med god turtäthet. Samtliga busskurser i Östersund är transparenta och upplysta. Turtätheten behöver ses över i samband med ett ökat antal boende i området. Ryttnärvägen behåller sin bredd för att ej omöjliggöra framtida busstrafik.

Enligt ÖP 2040 ska utbyggnad av bostäder prioriteras i lägen som ligger (fågelvägen) inom 300 meter från busshållplats och 1 kilometer från tågstationen. Detaljplanen bidrar till att målet 300 meter från busshållplats nås. Detaljplanen ligger mer än 2 kilometer från tågstation.

Parkering, varumottag och utfarter

Den konventionella utgångspunkten är att parkering ska lösas inom den egna fastigheten. Det är ett tydligt och enkelt förhållningssätt som minskar risken för att omgivningen ska drabbas av att en fastighet inte motsvarar efterfrågan. En konsekvens av detta förhållningssätt är dock att det totalt sett brukar anläggas fler parkeringsplatser än det finns efter frågan på vilket tar stora ytor i anspråk.

I samband med detaljplanering av Karlslund 3:4 planeras olika typer av boenden och verksamheter vilket gör att det finns möjlighet att betrakta parkeringsplatser som en gemensam resurs för området.

- Detta kan göras genom att dimensionera antalet parkeringsplatser efter den totala efterfrågan på parkering genom att samnyttja parkeringarna över dygnet.
- Ett annat tillvägagångssätt är att använda parkeringstillstånd i stället för förhyrda parkeringar eftersom förhyrda parkeringar ofta har en låg belägningsgrad. Det ger ett mer flexibelt och effektivt användande av parkeringsplatser.

- En tredje variant är att använda sig av bilpooler. Ett medlemskap i bilpool kan ersätta ägandet av bil om man endast har behov av bil vid enstaka tillfällen.

Remonthagen ligger inom zon 3 enligt *Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund*. Eftersom det ligger precis i gränsen för zon 2 och övriga kommunikationer är goda, bedöms det möjligt att kunna använda sig av p-köp trots att friköp enligt parkeringspolicyn endast ska medges enligt enbart inom zon ett och zon två.

För att lösa parkering för de boende i den södra gruppen föreslås ett gemensamt parkeringshus i västra delen av planområdet. Avståndet till parkeringshuset ska minska bilanvändandet och reducera antalet korta bilresor samt leda till att bilen blir mindre attraktiv att nyttja som transportmedel. Parkeringshuset lämpar sig väl till föreslagen bilpool. Utöver parkeringshuset planeras boendeparkering och gästparkering till JLU-centrum att ligga intill parkeringshuset. Dessa parkeringar planeras för besökare till boenden samt för besökare till verksamheter i området dagtid i huvudsak och kvällstid/nattetid av boenden. Dessa parkeringar föreslås avgiftsbeläggas för att boenden i första hand ska använda sig av parkeringshuset.

Parkeringsplatser för den norra gruppen sker till viss del inom respektive bostadskvarter samt till viss del genom parkeringstillstånd i den västra delen.

Behovet av parkering för bostäder är enligt den konventionella normen 174 platser. Planen ger utrymme för 158 platser för bostäder vilket i samband med ovanstående förslag kan minskas ytterligare.

Extern fastighetsägare hyr ut parkeringsplatserna alternativt ägs och drivs gemensamhetsanläggning av en bostadssamfällighet.

Tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser ska ordnas inom 25 meter från entréer till respektive bostad. Lutningen på förflyttningssvägen mellan bilplatsen och entrén bör inte överstiga 1:50 eller två procent.



Illustrationen visar placering av handikapparkering i gult samt avfallsutrymmen i orange. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.

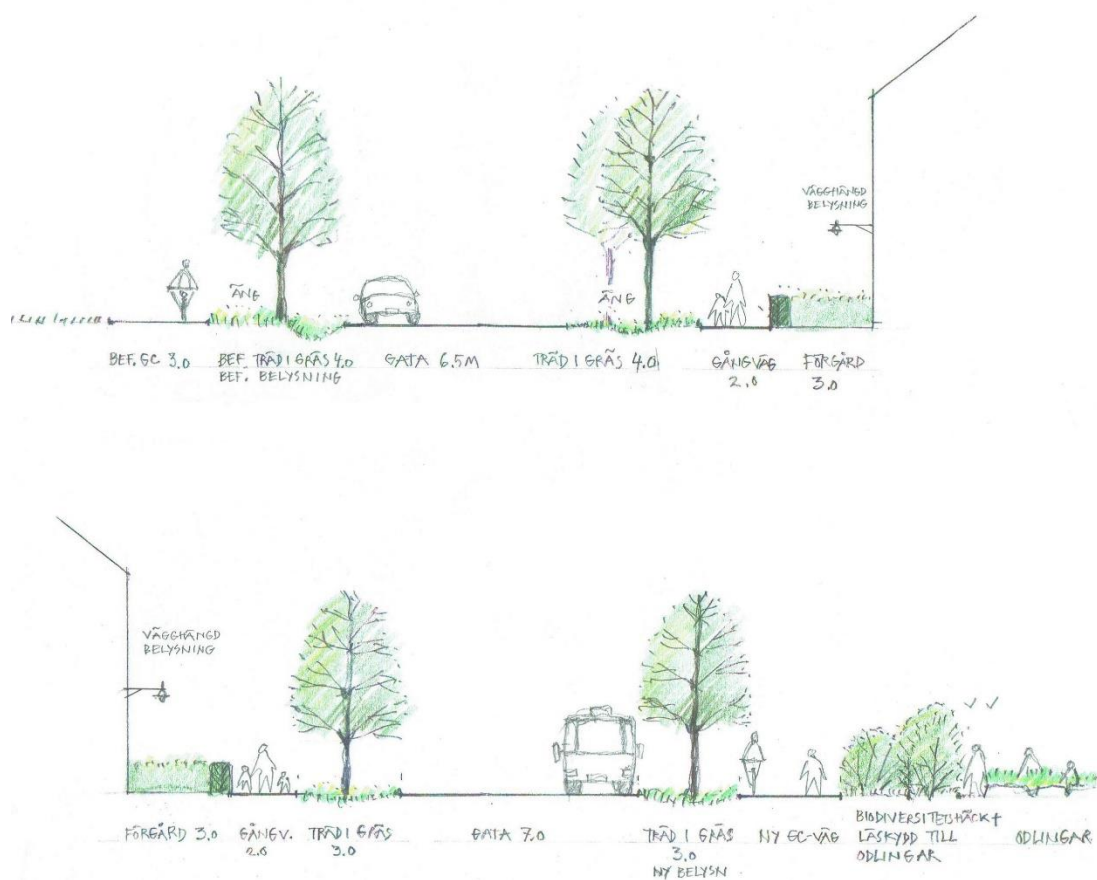
Arbetsplatsparkeringar ska i första hand ordnas inom parkeringshuset i den västra delen av planområdet. Det kommer dock vara nödvändigt att anordna tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser inom JLU centrumverksamhet.

Planen reglerar utfartsförbud gällande tillskapande av nya utfarter från norra gruppen mot Ryttarvägen. Befintliga utfarter ska samnyttjas.

Last – och varumottagning kommer att lösas inom centrumverksamhet.

Cykelparkeringar

Cykelparkeringar ska ordnas inom respektive kvarter. Byggrätt för komplementbyggnader finns avsatt inom varje kvarter som kan användas för att lösa delar av behovet av parkeringsplatserna för cyklar. Resterande cykelparkeringsplatser föreslås lösas i bottenplan av huvudbyggnaderna och på gårdarna. Stolpar för att låsa fast cyklar behöver finnas i nära anslutning till JLU-center i centrumdelen.



Sektionerna ovan visar Ryttnarvägen i nord-sydlig riktning, överst och väst-östlig riktning nederst. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.

Hälsa och Säkerhet

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts. Den visar att den naturliga jordprofilen består generellt av ett organiskt ytskikt på cirka 0,2 meter som underlagras av en sandig siltig lermorän på en tjocklek mellan 2,4 – 6,6 meter ovan berg. I vissa delar har fyllningsmassor med olika sammansättningar påträffats. Tjockleken varierar mellan ca 0,4–0,8 meter. Berg påträffas cirka 2,6–6,8 m under markytan och beskrivs i den geotekniska utredningen som vittrat skifferberg.

Marken inom området bedöms som torr och ha en låg infiltrationsförmåga på grund av hög finkornshalt. Grundvattenmätning bör utföras i installerade grundvattenrör under en längre tid för att mäta årstidsvariationerna i vattennivån.

Grundläggning får ej ske på organisk, tjälad eller starkt störd jord. Avschaktning samt återfyllnad med packade jordmassor ska i dessa fall genomföras.

Grundläggning ska utföras på ett frostskyddat sätt. Frostskyddad grundläggning kan utföras antingen genom utskiftning av tjällyftande jord och/eller termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning.

Skifferberget i området kan vara svällningsbenäget och riskerar att svälla vid kontakt med syre. Detta riskerar att ske när berget friläggs eller grundvattennivån sänks. Om grundläggning sker med mindre än 0,5 m jordtäckning mellan schaktbotten och skifferberg bör en grundläggningsmetod som förhindrar interaktion mellan skiffer och syre användas.

Inga stabilitets- och sättningsproblem bedöms föreligga inom området. Eventuella sättningar kommer att bildas snabbt och inga skadliga sättningar bedöms uppstå.

Slutsatserna i den geotekniska undersökningen är att marken inom undersökningsområdet bedöms vara lämplig för anläggningar och bebyggelse. Schakt- och packningsarbetena anses däremot komplicerade om de utförs i blöta förhållanden och inte utförs/kontrolleras på rätt sätt.

Utifrån ovanstående bedömer Samhällsbyggnad att marken är lämplig för bebyggelse. Inför bygglov kan det krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Radonmätningen som gjordes i samband med den geotekniska undersökningen, (Sweco, 2022) visar att området klassas som "högradonmark" och därmed behöver planerade byggnader uppföras med ett radonsäkert utförande för att undvika höga radonhalter. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Radonmätningen i undersökningen är generell och lokala variationer kan förekomma inom planområdet. Därför ska alltid en förfinad undersökning utföras mer lokalt inför byggnation.

Förorenad mark

Området har tidigare använts som militärt övningsområde, vilket medför viss risk för markföroreningar, samt ligger i närhet till skidspår som kan vara en källa till utsläpp av PFAS från flourvalla. En översiktlig markmiljöundersökning (Norconsult, 2022) har därför tagits fram för att identifiera potentiella risker kopplat till markföroreningar.

Sammantaget kan konstateras att de vid undersökningen uppmätta föroreningshalterna i jord avseende PFAS, metaller och petroleumkolväten generellt är låga. Av de nio utförda borrhoparna visade sig endast tre vara påverkade av halter som inte kan förklaras med naturliga variationer. I dessa tre punkter har det detekterats metallhalter överstigande Naturvårdsverkets

generella riktvärden för känslig markanvändning och i en av punkterna har även PFAS-halter över SGI:s preliminära riktvärden detekterats.

Den påträffade PFAS-föreningen bedöms inte härstamma från fluorvalla, då fluorvalla i huvudsak består av karboxylsyror (så som PFOA och PFNA). Mer troligt är att det förekommit någon form av ofullständig förbränning i närområdet, eventuellt av hushållsavfall, PFAS-innehållande produkter eller nedslag av fyrverkeripjäser.

Utifrån den samlade riskbedömningen avseende föroreningssituation för området, behöver påträffade föroreningar överstigande gällande riktvärden åtgärdas i samband med kommande byggnation.

Ingen akut hälso- eller miljörisk bedöms dock föreligga då föroreningshalterna i flera fall är precis vid gällande riktvärdet eller strax överstigande.

I nästa steg rekommenderas att det genomförs en kompletterande undersökning för ytterligare avgränsning av påträffade föroreningar i jord. Utifrån dessa resultat kan riskbedömningen kompletteras och en riskvärdering genomföras samt ett åtgärdsförslag utformas.

Störningar

Buller

En trafikbullerutredning har utförts av WSP Sverige AB, färdigställandedatum 2023-02-06. Beräkningar av ljudnivåer har utförts med hjälp av beräkningsprogrammet Soundplan version 8.2. I beräkningsprogrammet skapas en tredimensionell modell som inkluderar terräng, byggnader och spår.

Den planerade utbyggnaden beräknas medföra en ökning av ljudnivåerna längs med Rytтарvägen på 3 dBA för ekvivalent och högst 1 dBA för maximal ljudnivå. För fastigheten Kardusen 31 väster om Rytтарvägen överskrider ljudnivåerna redan idag riktvärdena för god miljö kvalitet på 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. För övriga fastigheter inkluderade i denna bullerutredning överskrids inte 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Skillnaden mellan ljudnivåer före och efter utbyggnad beror främst på ökad trafikmängd på Rytтарvägen till följd av exploatering och ljudreflexer från nya byggnader. Trafikökningen på grund av planen är låg vilket gör att förutsättningarna för en god ljudmiljö kvarstår. Befintlig bebyggelse nära den tillkommande exploateringen påverkas inte i den grad att det kan ge upphov till väsentligt negativa hälsoeffekter.

Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå beräknas uppfyllas vid samtliga byggnader förutom vid en fasad mot söder, närmast Stuguvägen vid rondellen.

Därför ställs vissa krav på utformningen av lägenheter i södra kvarteret närmast Stuguvägen så att planlösningen anpassas efter bullersituationen:

En förutsättning för att klara bullerkraven angående skyddad uteplats är att bostadskvarteret närmst Stuguvägen är slutet mot vägen. Plank föreslås mellan byggnadsvolymer för att bullerskydda gården och bestämmelse ställer krav på att lägenheter över 35 kvm har sovrum mot gård.

- s₁ För bostäder mot Stuguvägen som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida

Utmed Ryttnarvägen i södra gruppens samtliga kvarter gäller följande bestämmelse:

- m₁ Gemensam bullerskyddad uteplats ska anordnas.

För en god boendemiljö med möjlighet att hålla vädringsöppet förordas genomgående lägenheter som har tillgång till fasad där 55 ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids.

Ekvivalent ljudnivå beräknas överskrida 50 dBA och maximal ljudnivå beräknas överskrida 70 dBA på flertalet fasader, vilket motsvarar riktvärdena för uteplats. Vid en del fasader uppfylls dock riktvärdena. Om det finns en gemensam uteplats som uppfyller riktvärdet kan övriga uteplatser ses som komplement och uteplatser kan placeras fritt. Det finns ytor i markplan som uppfyller riktvärdena och därmed finns möjligheter att anordna gemensamma uteplatser i markplan där riktvärdena uppfylls.

Räddningstjänst

Planområdets placering innebär att räddningstjänstens insatstid normalt ligger inom 10 minuter.

Brandvatten

Brandposter finns i nära anslutning till planområdet och har kapacitet på 1200 l/min (20 l/s) vilket uppfyller kraven på avstånd till närmaste brandpost och kapacitet i flöde.

Utrymning uppställningsplats och tillgänglighet för brandfordon

I den norra gruppen kan räddningsfordon nå bostadsbyggnaderna via Fyrvallavägen eftersom bostadsbyggnaderna ligger nära intill vägen. För ytterligare åtkomst kan räddningstjänsten använda sig av entrégatorna till bakomliggande bebyggelse norr om den norra gruppen.

I den södra gruppen kan räddningsfordonen ta sig fram och runt kvarteren genom att i nödfall använda sig av kvartersgatorna mellan kvarteren i södra delen. De är inte bredare än 2,5 meter men är kantade med prickmark, mark som inte får bebyggas. Räddningsfordonen kan ändå ta sig fram. Befintlig cykelväg mellan södra gruppen och Remonthagenfältet är också körbar för räddningsfordon.

Utrymning förutsätts ske med hjälp av räddningstjänstens utrustning och föreslaget gatunät.

Räddningsvägar kan anordnas som ger god framkomlighet. Samtliga bostäder ligger inom 50 m från väg där fordon kan parkeras.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten och möjlighet att ansluta till kommunalt VA finns. Tillräcklig kapacitet finns i befintligt nät för både dricksvatten och spillvatten. I samband med att området bebyggs behöver VA-huvudmannen göra en del åtgärder för att området ska kunna kopplas in.

Delar av Remonthagen ligger på en högpunkt vilket innebär att det finns flera tänkbara anslutningspunkter till befintligt spillvattenledningsnät. Planerade bostäder samt verksamhet kan kopplas in på befintligt spillvattennät men anslutningarna bör spridas ut på de tänkbara anslutningspunkterna för att minska belastningen på befintligt nät. Eftersom de tänkbara anslutningarna inte ligger i direkt anslutning till de planerade bostäderna krävs omfattande ledningsdragningar när VA-huvudmannen ska bygga fram nya ledningar till framtida fastighetsgräns.

För dricksvatten är det också en del ledningsdragning som behöver göras och pumpkapaciteten i närmsta tryckstegring för dricksvatten måste utökas. Sammantaget innebär detta att VA-huvudmannen behöva planera in åtgärderna i kommande budgetarbeten.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med framtagandet av planförslaget (*Melica, 2023*). Utredningen utgår ifrån utifrån kommunens riktlinjer för hantering av dagvatten. Utgångspunkten för dagvattenutredningen är att ett 2-årsregn ska kunna renas och fördröjas inom de enskilda fastigheterna och ett 20-årsregn ska kunna fördröjas inom planområdet. Vid flödesberäkningar har en klimatfaktor på 1,25 använts, för att skapa större marginal mot framtida klimatförändringar. I första hand ska dagvatten omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar. Öppna/infiltrerbara dagvattenlösningar skapar förutsättningar för bättre rening, ökad kapacitet, god grundvattenbildning, översvämningssutjämning och en grönare stad.

Målsättningen för detaljplanen och för dagvattenhanteringen i området är att möjliggöra en långsiktigt hållbar och robust struktur och att andelen hårdgjorda ytor ska minimeras så långt detta är möjligt.

Markens förutsättningar för dagvattenhantering

Den geotekniska utredningen (*Sweco, 2022*) visar att jorden i området har en förhållandevis hög finkornshalt vilket innebär att infiltrationsförmågan kan antas vara låg, vilket bör tas i beaktande vid byggnation och planering av dagvattenhantering. Planområdet sluttar generellt svagt från nordost mot sydväst vilket i kombination med den låga infiltrationsförmågan bidrar till att huvuddelen av avrinningen sker ytligt genom gräsmarken utan att vatten blir stående inom området.

Enligt riktlinjerna för dagvatten ska öppna dagvattenlösningar prioriteras framför underjordiska, den låga infiltrationsförmågan ställer krav på att lämpliga lösningar och anpassningar efter förutsättningarna.

Förslag till dagvattenhantering

Området består idag av en stor andel naturmark, planförslaget innebär en ökad andel hårdgjordyta. Exploatören eftersträvar att andelen hårdgjorda ytor ska minimeras inom kvartersmarken genom exempelvis översilning över grus- och vegetationsyta inom bostadsgårdarna.

I dagvattenhanteringen är det viktigt med välplanerad höjdsättning som tar sin utgångspunkt i områdets befintliga topografi. Så få ingrepp i parkmarken som möjligt ska eftersträvas. Målet är att vattnet inte ska rinna för fort genom området så att fördröjning och viss rening kan ske, samt säker bortledning av skyfall. Nedan redogörs för lösningar och viktiga faktorer som bör beaktas för dagvattenhanteringen inom området.

Vid exploatering ställs krav på att ett 2-årsregn (ett regn som i snitt har två års återkomsttid) ska kunna fördröjas på kvartersmark i samma utsträckning som före exploateringen. Vid beräkning av 2-årsregn används en klimatfaktor på 1,25.

I plankartan regleras detta med planbestämmelser om antal kvadratmeter växtbädd inom kvartersmarken. För att klara fördröjningsbehovet för bostadsfastigheterna kommer det att vara nödvändigt att skapa gröna innergårdar. Större regn ska kunna avledas från innergården ytligt mot gata/allmän plats.

För att säkerställa god avrinning och minskad risk för uppdämning av dag- och dräneringsvatten bör lägsta golvnivå sättas med hänsyn till lutning av intilliggande mark på ett sådant sätt att lokala lågpunkter i möjligaste mån undviks. Planerade golvnivåer bör placeras högre än omgivande mark, på ett sådant sätt att fördröjningslösningar blir den naturliga lågpunkten för all ytavrinning.

Inom allmän plats natur samt gatumark ska ytor för hantering av 20-årsregn finnas. Trädrader med skelettjordar föreslås som en åtgärd som kan bidra både till hanteringen av dagvatten och bidra med andra ekosystemtjänster till området. Diken, överdämningsytor eller torra dammar är också förslag på anläggningar som kan vara lämpliga i området. I den södra delen av planområdet inom område planlagt som PARK finns möjlighet att ordna en damm eller översvämningsyta för att omhänderta vattnet vid 20-årsregn.



Del av illustrationskartan samt foto som visar möjlig placering av damm i södra delen av planområdet mot Stuguvägen.

I området bedöms ytor för att hantera höga flöden finnas. I granskningsskedet ska dagvattenlösningar utredas vidare.

Skyfallshantering

Dagvattensystemet kommer vid extrema regn inte klara av att hantera de flöden som uppstår. Höjdsättningen av området bör därför möjliggöra att ytavrinning och avledning av dagvatten kan ske, samt att dagvattnet leds bort från området på ett säkert sätt.

I dagvattenutredningen föreslås två alternativ för hantering av höga flöden. Antingen leds vattnet ner genom staden som idag, där flödesriktningen i huvudsak är sydvästlig, eller så kan huvuddelen av vattnet vid de höga flödena istället i stor utsträckning föras över mot öster.

Planområdet är beläget högt uppe i avrinningsområdet och östlig avledning skulle bidra till att avlasta nedanliggande ledningssystem.

Släckvatten

Föreslagna dagvattenåtgärder ska anläggas med möjlighet till avstängning av utlopp för att begränsa släckvattnets utbredning i händelse av brand till dess att föroreningar omhändertagits.

Hantering av dagvatten under byggtiden

Hänsyn ska även tas till hur dagvattnet kan omhändertas på ett säkert sätt under själva exploateringen för att förhindra transport av sediment och potentiellt förorenat dagvatten under byggskedet.

Påverkan miljö kvalitetsnormer

Dagvattenutredningens föroreningsberäkningar påvisar att en god rening kan uppnås där samtliga föroreningshalter minskar i efterläget jämfört med nuläget. Om de principer och förslag till dagvattenhantering följs bedöms inte planförslaget försvåra att miljö kvalitetsnormerna uppnås för planområdets recipienter.

Värme och kyla

Kommunen ska enligt ÖP 2040 verka för att minska boendeytan per invånare för att få en totalt sett mindre energiåtgång, dvs. arbeta för en mindre storlek på byggrätterna.

Föreslagen användning främjar användning av solenergi då möjlighet finns att anlägga solpaneler på tak av bostäder samt parkeringslada.

Möjlighet finns att ansluta området till fjärrvärme. Möjligheten att skapa lokalt biobränsle utreds under planarbete och besvaras i granskningsskedet.

El och IT-struktur

Anslutningspunkt finns även för fiber finns vid planområdets nordöstra hörn samt utmed hela Rytтарvägen.

Ny nätstation behövs ej för området.

Avfall

Plats finns för avfallsutrymme inom planområdet och dragvägen överstiger ej 10 meter för renhållningspersonalen (Lokala föreskrifter om avfall §16). Avståndet från byggnaders entréer och avfallsutrymmena i flerbostadshusen överstiger heller ej 50 meter (BBR, allmänt råd 3:422).

Sopbilen angör utmed Rytтарvägen respektive Fyrvallavägen. Inga extra vändradier krävs i anslutning till bostäderna. Utrymme finns dock för vändradie vid JLU-Centret (centrumverksamhet) Genomfart är också möjlig i den västra delen där man kan köra igenom området från Fyrvallavägen via parkeringsytor och ut på Rytтарvägen.

En eventuell urinseparering i området kommer att återanvändas i kompost vid odlingarna. Utrymme som krävs för omhändertagande sker i sin helhet på kvartersmark. Ansvar för omhändertagande belastar gemensamhetsanläggning. Påkoppling/återgång till konventionellt system krävs vid ett eventuellt kommunalt övertagande.

Respektive gård i södra gruppen innehåller ca 30 bostadsenheter och 15-20 bostadsenheter inom respektive gård i norra gruppen.

Utrymme för kvartersnära insamling har skapats i respektive fastighet/gård. Förutom kompost och brännbart forslas även hushållens returpapper och förpackningsavfall av de vanligast förekommande materialen bort från respektive bostadsfastighet. Med föreslagen gatustruktur har hämtningsfordonens behov av att backa undvikits och körsträckan minimerats för renhållning.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Östersunds kommun äger huvuddelen av marken inom planområdet. Kommunen avser sälja mark till exploatör, upplåta mark genom tomträttsavtal samt arrendera ut kommunägd mark i odlingssyfte. En mindre del, del av fastigheten Riktaren¹, ägs av Östersundshem.

Planen syftar till att bilda kvartersmark och sälja bostadsfastigheter som bildas inom kvartersmarken. Två större områden planläggs för bostadsändamål.

Området som planläggs för odling avser kommunen fortsätta äga och arrendera ut.

Avsikten med centrumdelen i mitten av planområdet, Jamtli Living University – Center samt gården i västra delen är att kommunen upplåter marken med tomträtt. Tomträtt är en form av ägande. Syftet med att upplåta marken med tomträtt är att i tomträttsavtal kunna reglera användningen av centrumdelen på ett tydligare sätt än vad som går att göra i en detaljplan.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

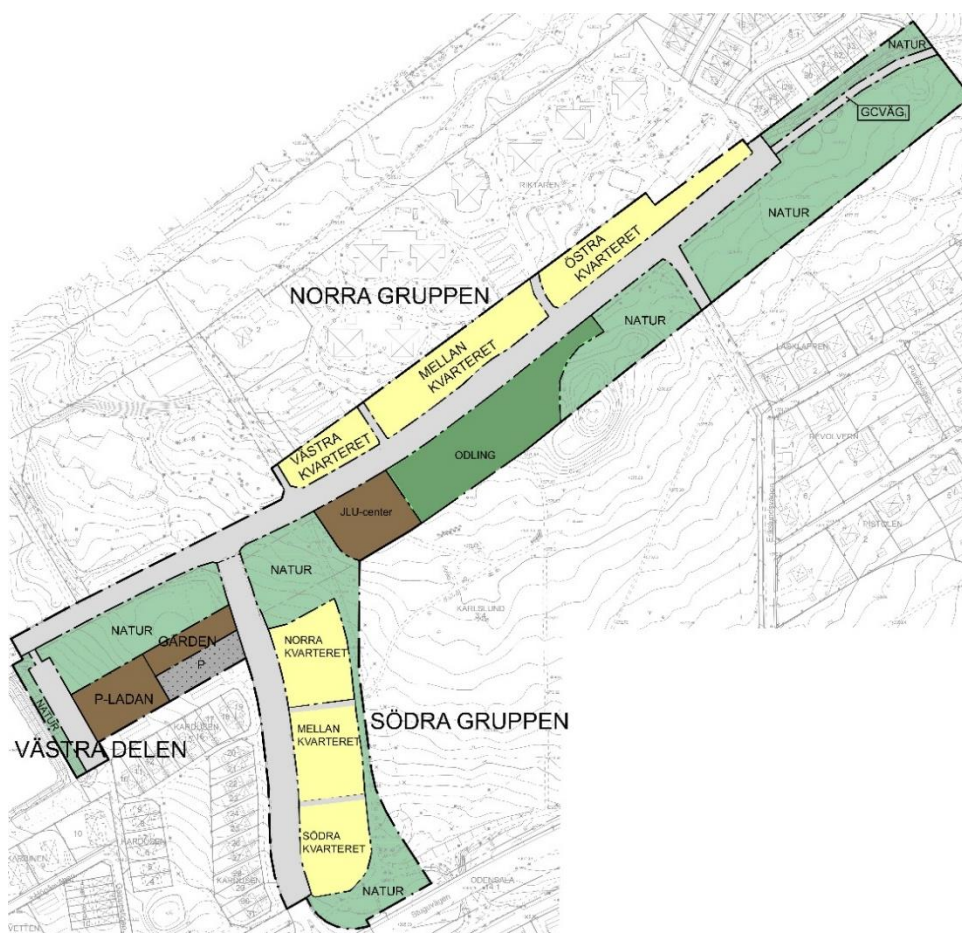


Illustration som visar plankartan.

Markförvärv

Cirka 320 kvm av fastigheten Riktaren 1 planläggs för kvartersmark och avses överföras till intilliggande fastighet för att möjliggöra parkering i kvarteret.

Östersunds kommun avser sälja de fastigheter som ska bildas och upplåta odlingsfastigheten med tomträtt.

Fastighetsbildning

Mark- och exploatering ansöker och bekostar fastighetsbildning för att skapa tänkta fastigheter inom kvartersmark.

Fastigheter som avses bildas till följd av detaljplaneförslaget:

Cirka 1870 kvm i norra gruppen västra kvarteret avstyckas till en bostadsfastighet.

Cirka 4300 kvm i norra gruppen mellersta avstyckas till en bostadsfastighet

Cirka 3280 kvm i norra gruppen östra kvarteret avstyckas till en bostadsfastighet.

Cirka 2580 kvm i södra gruppen, norra kvarteret avstyckas till en bostadsfastighet.

Cirka 2720 kvm i södra gruppen, mellersta bostadskvarteret avstyckas till en bostadsfastighet.

Cirka 2540 kvm i södra gruppen, södra bostadskvarteret avstyckas till en bostadsfastighet.

I det västra kvarteret avses 2200 kvm avstyckas till en fastighet. Syftet är att uppföra en lada i en våning plus suterräng för fordonsparkering, samt att inreda vindsvåningen för centrumverksamhet. Längs med byggnadens långsida ska utrymme finnas för förgårdsmark med plantering. Ladan ska inrymma parkering för bostäder samt besökare i entréplan samt suterrängvåning. En tredimensionell fastighetsbildning av parkeringsladan föreslås där ladans entréplan och suterrängvåning avgränsas för bostädernas parkeringsbehov och vindspanet utgör en egen fastighet för centrumverksamhet. Avsikten är att bilda en gemensamhetsanläggning som förvaltas och ägs av en samfällighetsförening som samtliga bostäder och lokaler i den södra gruppen får del i. Gemensamhetsanläggningen skapas i en anläggningsförrättning. I förrättningen avgörs vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Ansökan om att bilda samfällighetsföreningen bekostas av exploatör.

Intill parkeringsladan avstyckas ytterligare 1230 kvm till parkeringsfastighet (endast parkering). Fastigheten är tillgänglig för att bilda gemensamhetsanläggning på kvartersmark för bostäder i norra gruppen samt lokaler och besöksparkering för centrumverksamheterna.

Intill parkeringsfastigheten i den västra delen avses ytterligare 1000 kvm avstyckas för en gård som planläggs som centrumverksamhet. Den avses upplåtas med tomträttsavtal.

Centralt i området avses 2534 kvm avstyckas för tillskapandet av JLU-center inklusive växthus till en fastighet för centrumverksamhet. Även den avses upplåtas med tomträttsavtal.

I förlängningen av JLU-center avses 5500 kvm avstyckas som fastighet för odling för utarrendering.

Gemensamhetsanläggningar för dagvattenlösningar kan tillkomma i granskningsskedet.

Konsekvenser för respektive fastighet

Totalt övergår 32 000 kvm markyta från kommunägd allmän plats, Karlslund 3:4 till kvartersmark. Av dessa upplåts 5500 kvm till odlingsverksamhet i form av arrende och 2534 kvm centrumverksamhet (JLU center), samt 1000 kvm gården i västra gruppen med tomträtt.

Riktaren 1 avstår 320 kvadratmeter till ny fastighet för att få till parkeringslösning i östra kvarteret, Norra gruppen.

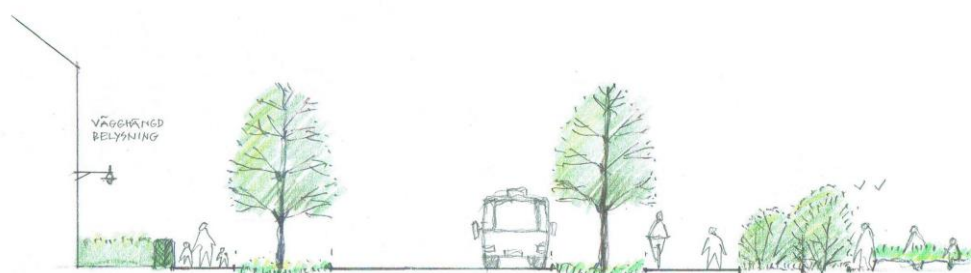
Till gatufastigheten tillkommer:***Norra gruppen***

Dike görs om till skelettjord, trädrad planteras. 3 m bred gräsyta med trädrad anläggs på 330 meter. Befintlig fastighet GATA med gång-cykelbana smalnas av för att få plats med förgårdsmark på kvartersmark, samt trädrad. Gata/Park ansvarar för anläggning och framtida drift och underhåll.

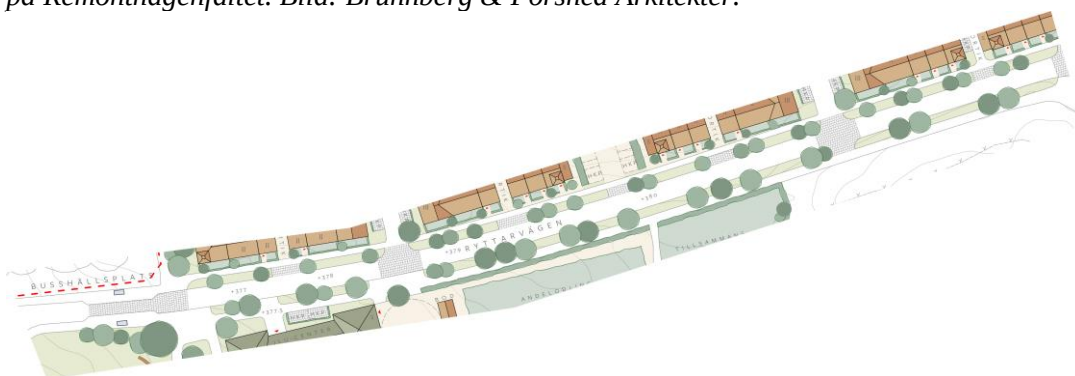
Remonthagen fältet

Utmed Ryttnarvägen i Öst-västlig riktning breddas Ryttnarvägen med 6 meter för att innefatta 3,5 meter bred gång och cykel samt trädrad med dagvattenhantering och separat belysning för cykelväg på en sträcka av 340 meter.

Gata/ Park ansvarar för anläggning och framtida drift och underhåll.



Norra gruppen förgårdsmark, avsmalnad befintlig gångväg, ny skelettjord och ny trädrad mellan bostäderna och gatan, samt ny trädrad och cykelväg med belysning på Remonthagenfältet. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.



Gaturummet mellan norra gruppen och Remonthagenfältet. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.



Gaturummet Södra gruppen. Befintlig cykelväg och trädrad till vänster. Ny gräsremsa med skelettjord, trädrad och gångväg till höger. Bild: Brunnberg & Forshed Arkitekter.

Södra gruppen

Utmed Ryttnarvägen i nord- sydlig riktning tillkommer en 2,5 meter bred gångväg samt en 4,5 meter bred grönyta med trädrad. Mellan kvarteren och norr om norra kvarteret samt söder om södra kvarteret tillkommer 2,5 meter breda gångvägar. Totalt 460 meter gångvägar i södra kvarteret och 180 meter grönyta. Gata- Park ansvarar för anläggning och framtida drift och underhåll.



1. Västra delen, allmän parkering och tillfartsväg till parkeringsladan.
2. Södra gruppen, bostadskvarter med gångvägar emellan och runt.

Västra delen

En tillfartsväg som ger tillgång till parkeringsladans souterrängvåning väster samt kopplar ihop vägen till befintlig kommunägd gata. Den föreslagna parkeringsytan är allmän plats, avsedd att fylla besöksbehov för fotbollsplan, skidåkare samt andra rekreatörer. Ytan är 1400 kvm. Gata/Park ansvarar för anläggning och framtida drift och underhåll.

Tekniska anläggningar, ledningar och ansvarsfördelning

Exploatören bekostar fysiska åtgärder på kvartersmark. Gata /Park bekostar fysiska åtgärder på allmän plats. Teknisk förvaltning, Gata/ Park är huvudman för allmän plats. Ombyggnad utförs i samråd med Gata Park som tar över och står för framtida drift och underhåll av färdig anläggning. Ombyggnad bekostas av huvudman för allmän platsmark. Exploateringsmedel kan avsättas för vissa åtgärder samt driftsbudget.

Exploatören ansvarar för anläggande av ledningar och tekniska anläggningar inom kvartersmak.

Markanvisning och köpeavtal förtydligar rollerna mellan Mark- och exploatering och exploatör.

Teknisk förvaltning, Avfall VA är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Avfall VA ansvarar och bekostar utbyggnad av allmänt dricks- avlopps- och dagvattennät fram till fastighetsgräns.

Fastigheterna ska anslutas till verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Varje anslutning debiteras fastighetsägaren en anläggningsavgift samt en bruksavgift.

Jämtkraft AB ansvarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar. Kapacitet finns att ansluta sig till befintligt nätverk.

Global Connect ansvarar för allmänna fiberoptiska ledningar. Anslutningspunkter finns att ansluta sig till.

Investeringskostnaden för eventuell flytt av brandposter eller tillkommande brandposter bekostas av exploatören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och teknisk förvaltning. Drift och underhållskostnaden av brandposter belastar teknisk förvaltning. Exploatören bekostar flytt av ledningar inom kvartersmark/planområdet.

Gatukostnader

Vid bygglovsprövning för ny bebyggelse kommer inte planavgift eller gatukostnadsersättning att tas ut. Planavgift tas istället ut genom planavtal som upprättats mellan Mark och exploatering och Plan och bygg.

Mark och exploatering står för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar. Bygglovavgift kommer att debiteras enligt gällande taxa.

Avtal och tidplan

Planen förväntas gå ut på samråd efter sommaren 2023, granskning sker under hösten och antagande kan ske vintern 2023-2024.

Ett markanvisningsavtal mellan stiftelsen Jamtli (Jamtli Living University) och Mark och exploatering har upprättats. Ett genomförandeavtal kommer att tecknas mellan samma parter. Syftet med avtalet är att reglera planens genomförande samt hur kostnaderna för genomförandet ska fördelas mellan parterna.

Mark och exploatering föreslås möjliggöra för centrumverksamhet med hjälp av tomträttsavtal. I tomträttsavtalet kan det regleras mer än i detaljplanen vilken typ av verksamhet som ska bedrivas i byggnaderna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan och fördjupande översiktsplaner

I kommunens översiktsplan, Östersund 2040, antagen 20 mars 2014 och reviderad 20 juni 2022 samt den fördjupade översiktsplanen för Fyrvalla – Remonthagen är inriktningen att Remonthagen, som ett väldefinierat grönområde, är viktigt att bevara för att tillgodose allmänhetens tillgång till rekreation och fysisk aktivitet men även som en plats som visar stadens historia. Huvuddraget för Remonthagen är att bevara och stärka den gröna kil som löper in i staden från naturen i öster.

Planförslaget innebär en exploatering av grönområdet, vilket strider mot översiktsplanen. Ambitionen i planarbetet har varit att hitta en bra avvägning mellan att behålla de gröna ytorna och att möjliggöra för exploateringen.

För kommunen som helhet anges ett antal ställningstaganden i översiktsplanen: som är särskilt relevanta i förhållande till planeringen av detaljplanen:

- Bebyggelse ska bidra till en god bebyggd miljö där god arkitektur och harmoni med omgivningen är centrala delar.
- Bygg energisnålt och hållbart genom energieffektivt byggande med hållbara material, tillgängliga boendemiljöer, goda sol och vindförhållanden samt fördröjning och rening av dagvatten med metoder som förskönar utemiljön.
- Inriktningen är en sammanhållen stad där utbyggnaden ska kopplas till redan utbyggd infrastruktur, i attraktiva lägen som är tillgängliga med gena gång- och cykelvägar samt god kollektivtrafik.
- Inriktningen är också att bostadsbyggandet ska tillfredsställa olika önskemål om bostadstyp och bostadsläge. I respektive stadsdel/tätort ska befintlig bebyggelse kompletteras med det som inte finns för att skapa en blandad stad i enlighet med utvecklingsinriktningen *Blanda staden* och *Erbjud en mångfald av boendetyper*.
- Vid utbyggnad och förtätning av centrala Östersund, i stadsdelscentrum och längs kollektivtrafikens huvudstråk ska bebyggelsen ge möjlighet till blandade funktioner. Det vill säga att bostäder, service och verksamhet blandas i till exempel samma kvarter. Bebyggelsen ska sträva efter att också vara tillräckligt tät för att ge ett bra underlag för handel, service och kollektivtrafik.
- Kommunen ska verka för att öka den fysiska tillgängligheten för alla boende i alla bostäder i kommunen. Vid ny- och ombyggnad ska bostäder utformas med god tillgänglighet och så att trygghet skapas och gemenskap främjas. Synsättet ”design för alla” ska användas som en grundambition i planering och byggande för att skapa ett samhälle som är inkluderande och tillgängligt för alla.

- Planeringen av bostädernas närmiljö ska utgå från ett barn- och ungdomsperspektiv för att erbjuda dem en mer stimulerande och tillgänglig utemiljö, sommar såväl som vinter.
- Kommunen strävar efter en förskole- och skolverksamhet som är nära bostaden och ligger med god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar.
- Alla nya eller reviderade detaljplaner ska säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor (naturliga eller skapade) för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Det gäller både kvartersmark och allmän plats.
- Möjligheten att till fots, på cykel eller på skidor kunna färdas från boendet till stora skogs- och strövområden samt på Storsjöns is ska utmärka Östersund som en friluftsstad.

Övriga planer och styrdokument

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller även parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också. Enligt parkeringspolicyn räknas antalet parkeringsplatser fram utifrån bruttoarean (BTA) för användningen. Av samtliga bilplatser ska tre procent, dock minst en plats, vara utformade och placerade så att de är lämpliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovsprövning och planläggning.

Området tillhör zon 3 men angränsar till zon 2 och projektet har ambitiösa hållbarhetsambitioner i kombination med att det allmänna kommunikationsnätet med bussar och cykelvägar är goda.

Det innebär att utgångspunkten är en bilplats per bostad men att parkeringsköp får tillämpas. Flexibla parkeringstal kan komma att användas, och att åtgärder som gynnar ett hållbart resande blir aktuella i området. Se vidare under *Beskrivning av planförslaget, Gator och Trafik*.

Plan för naturvård och park

Enligt plan för naturvård och park som antogs av Kommunfullmäktig 14 mars 2013 ska det i Östersund finnas grönytor och grönområden (skapade eller naturliga) för att rena dagvatten och luft, minska buller samt förbättra lokalklimatet. Ekosystemtjänster ska ingå som en naturlig del i samhällsplanering och vid exploatering. Kommunen ska sträva efter att minska andelen hårdgjorda ytor i detaljplaner, säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor för ett lokalt omhändertagande av dagvatten och stimulera fastighetsägare till att bygga gröna tak, som på ett effektivt sätt fördröjer regnvattnet. Enligt plan för naturvård och park ska kommunen tillämpa ett gränsvärde om högst 50 meter till fastighetsnära grönytor och högst 300 meter till större grönområden vid om- och nybyggnad av bostäder. Hur ofta och länge som människor vistas i gröna miljöer är

beroende på närheten (avståndet) till grönområdet. Det finns ett tydligt samband mellan avståndet och vistelsefrekvensen.

Planförslaget innebär därför att delar av de grönytor som idag används för rekreation sparas för detta ändamål. Ett genomförande av planen medför även att naturmark tas i anspråk för exploatering. Plan för naturvård och park anger att det vid de planeringstillfällen där naturmark tas i anspråk bör också mark som ska bevaras inkluderas i planområdet som kompensation för förlusten av naturmiljö och biologiska värden.

I granskningsskedet ska kompensationsåtgärder för den naturmark som exploateras vid ett genomförande av planförslaget utredas vidare.

Plan för trafik

I plan för trafik, antagen av Kommunfullmäktige 17 mars 2005, anges att alla som vistas i Östersunds kommun ska förflytta sig tryggt och säkert. Trafiksäkerhetsaspekten ska vara styrande i all trafikplanering. Barn, äldre och funktionshindrades behov ska särskilt beaktas i utformning av trafiknätet. Om behoven av framkomlighet för olika grupper står i konflikt ska i första hand gående och cyklister, sedan busstrafikanter och varutransporter prioriteras före biltrafikanter. Andelen resande med tåg, kollektivtrafik och cykel ska öka. Målet är att andelen fordon i centrum ska minska och andelen resenärer i kollektivtrafiken öka.

Klimatprogram och Klimatstrategi

Klimatprogrammet och Klimatstrategin antogs av Kommunfullmäktige den 26 september 2019. Klimatprogrammet anger att de fossila koldioxidutsläppen ska minska med 100% till år 2030. Energiförbrukningen ska minska med 30% till år 2030 och växthusgaserna ska minska med 60% mellan 1990–2020. Färdmedelsfördelningen i Östersunds tätort ska vara 40% bil, 20% kollektivtrafik och 40% aktiva transporter år 2030.

Klimatprogrammet kompletteras med en klimatstrategi som innehåller prioriterade satsningar under perioden 2019–2023.

En av de utpekade åtgärderna är att kommunen ska öka möjligheterna att parkera cyklar säkert både inom Östersunds tätort och vid kollektivtrafikstråk. Kommunen ska också stimulera ett hållbart byggande och föra dialog med byggherrar för att öka användningen av klimatsmarta byggnadsmaterial. Kommunen ska bevaka och utveckla trädplanteringar i parker och gatumiljö med fokus på ekosystemtjänster och ekologisk kompensation.

Planförslaget bedöms ligga i linje med målbilderna i klimatprogrammet, eftersom det innebär att bostäder byggs i ett läge med goda förutsättningar för att använda kollektivtrafik eller aktiva transporter (gå och cykla).

Näringslivsstrategi för hållbar tillväxt 2022–2026

Detaljplanen bidrar till att nå de övergripande tillväxtmålen genom att ett genomförande av detaljplanen innebär att nya bostäder tillskapas i ett attraktivt, naturnära läge med närhet till stadens centrum. En förtätning av

området mot gällande detaljplan ökar också underlaget för kollektivtrafik, handel och service i närområdet.

Östersunds kommun ska ha ett långsiktigt och hållbart perspektiv vid exploateringar i linje med Agenda 2030 och kommunens mål om fossilfritt 2030. Kommunen ska också arbeta och möjliggöra för fler initiativ och satsningar kopplat till ökad cirkulär ekonomi och cirkulära processer. Ökad inflyttning och förbättrad integration är viktiga frågor att arbeta med för att klara kompetensförsörjningen i kommunen.

För att kunna möta samhällsutmaningar och tillgodose sociala behov behöver vi främja sociala innovationer och samverkan med ideell sektor. Genom att ta vara på människors idéer och entreprenörskap kan vi tillsammans skapa fler möjligheter till arbetstillfällen och olika former av företagande. Initiativ som kommer underifrån ska främjas och vi ska värna om eldsjälarna.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

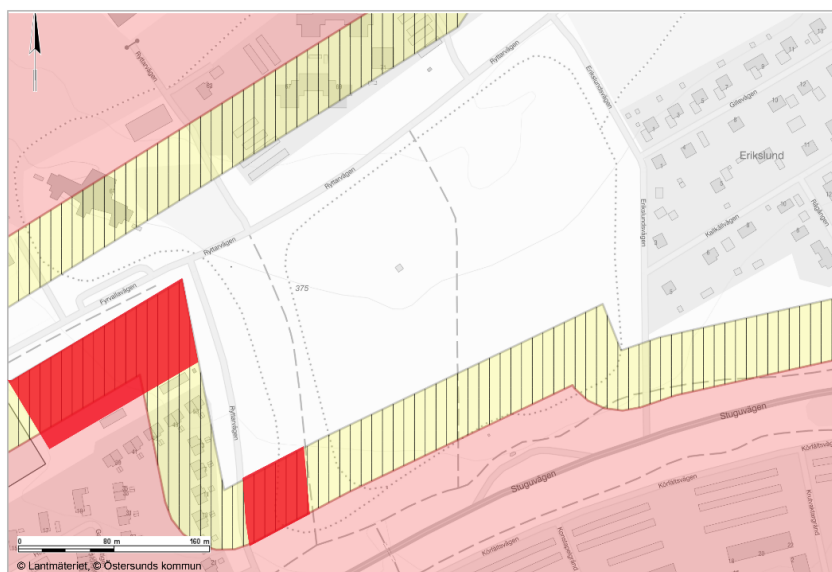
Gällande detaljplaner

- Karlslund 3:4, Förskola på Remonthagen, laga kraft 2016-01-31. Mark för förskola samt förskolemark. En dunge med tallar är sparad på förskolans mark och området är skyddat med natur samt krav på återplantering. Planen har utfarter och hämta-lämnazon mot Fyrvallavägen.
- Remonthagen, Karlslund 3:4 m fl, laga kraft 2011-02-21. Detaljplanen är stor och omfattande. Bostäder, allmän platsmark NATUR med ängsmark, skidspår, grusplan och idrott.
- I befintliga detaljplaner består planområdet i sin helhet av allmän plats.

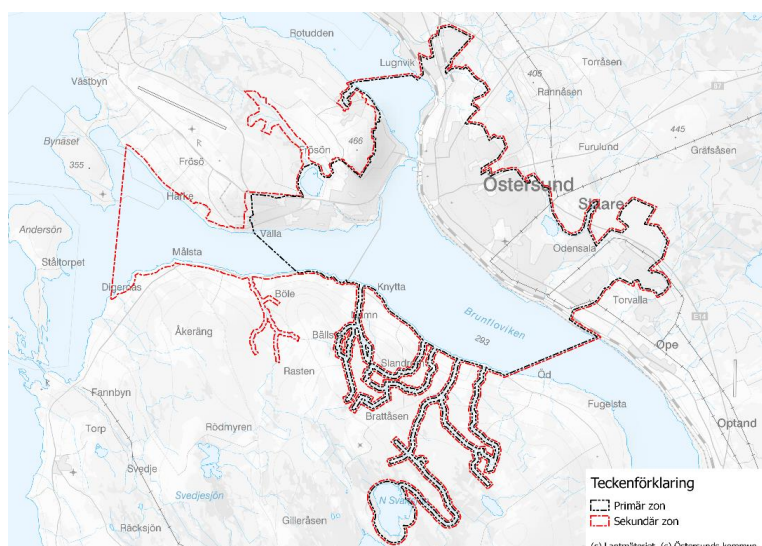
Vattenskyddsområde Minnesgärdet

Planområdet ligger delvis inom sekundärzon vattenskyddsområde för Minnesgärdets ytvattentäkt. Den sekundära skyddszonen är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten i dricksvattentäkten.

Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.



Rödmarkerade partier är inom planområdet och ingår i sekundärzon.



Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringsämnen, dagvatten, miljöfarlig verksamhet, upplag och deponier, täkter, andra schaktarbeten och markarbeten, skogsbruk, djurhållning, vattenbruk, transporter av farligt gods, kalkning eller annan behandling av sjöar, och vattendrag.

Undersökning av behov av strategisk miljöbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas

Ställningstaganden och skälen till bedömningen

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram.

Kommunstyrelsen beslutade den **datum § xxx** att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

Planförslaget innebär att bostäder och verksamheter möjliggörs inom ett område som idag är planlagt för allmän plats, natur. Detaljplanen ska också skapa förutsättningar att området exploateras med en hög arkitektonisk ambition och innovation avseende hållbarhet. Avsikten är också att området ska innehålla ytor för gemensam odling och annan samverkan.

Planförslaget har anpassats för att bevara de gröna sambanden med sammanhängande stråk av öppen äng/gräsmark, med utgångspunkt att bibehålla rekreativa värden och ekologiska funktioner som till exempel spridningsväg för växter och djur. Den nya exploateringen begränsas till att ligga i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Det bedöms finnas god tillgång till grönyta och öppen äng/gräsmark i området.

JLU, Jamtli Living University har som avsikt att projektet genom skötsel av gräs/ängsmarker, samt genom att tillföra en variation av gröna miljöer i området, ska kunna bidra till att skapa förutsättningar för en fortsatt hög biologisk mångfald i området. Grönyta bestående av gräsmark/äng försvinner, men utifrån att exploateringen begränsas till ytor i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur, samt att sammanhängande grönyta och grönstråk sparas, bedöms påverkan inte vara betydande.

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 miljökvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen

Riksintresse för vägar

Planområdet ligger i anslutning till vägar som är av riksintresse för kommunikation. Planområdet ansluter i söder mot Stuguvägen som är av riksintresse eftersom den är en anslutningsväg till Östersund-Åre Airport. 100 meter öster om planområdet ansluter mot E14. Vägens betydelse ligger i dess funktion som bra transportled mellan regioner, god tillgänglighet och trafiksäkerhet. Planförslaget innebär inte några nya anslutningar mot E14. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresset flyg

Planområdet berörs av influensområdet för riksintresset för civil luftfart med hänsyn till flyghinder. Föreslagna byggnadshöjder påverkar inte influensområdet.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret med påverkansområde civil flygplats och väderradar. Inom området kan objekt över 20 meter medföra skada på verksamheten. Planförslaget medger en högsta nockhöjd på 14,5 meter.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

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, 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 Östersund har gränsvärdena överskridits ett flertal gånger under 2021 och 2022 vid mätningar i gatumiljö och kommunen upprättade i slutet av 2022 ett åtgärdsprogram med insatser för att minska halterna av partiklar. Höga partikelhalter kan ofta kopplas samman med trafiken, där partiklar kommer från dubbdäck, uppslitna vägpartiklar, sandning och från förbränningsmotorer.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att trafikerörelserna till och från området kan öka, med fler boende och besökare som rör sig i området. Planområdet ligger i ett kollektivtrafikhärligt område med goda möjligheter att ta bussen samt gå och cykla från planområdet. Jamtli Living University har ambition om bilfritt i delar av området. Trafikökningen bedöms dock inte vara så pass omfattande att miljökvalitetsnormerna för luft kommer att överskridas. Mot bakgrund av detta bedöms miljökvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Vatten

Miljökvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster.

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Recipient för dagvatten är vattenförekomsten Rannåsbäcken som för vattnet vidare ned till Storsjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikanläggningar och tidigare förorenade markområden. Rannåsbäcken klassas idag med måttlig ekoekologisk status för näringsämnen och uppnår ej god kemisk status med anledning av överskridande halter av bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver.

Miljökvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen. Den planerade exploateringen bedöms inte leda till någon försämring av miljökvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att området bebyggs med ny bostadsbebyggelse samt att hårdgjorda ytor för parkering och gata anläggs och tillkommer i ett område som tidigare varit parkmark. Principerna för dagvattenhanteringen har utretts i en dagvattenutredning och beskrivs vidare under rubriken *Teknisk försörjning, Dagvatten*.

Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas och renas inom planområdet, och avrinningen mot recipienten ökar inte. Utredningen konstaterar att föroreningsbelastningen för recipienten efter exploatering med föreslagen rening kommer innebära en minskad belastning av alla kontrollerade föroreningar.

Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av recipientens statusklassning och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras. Hänsyn ska även tas till hur dagvattnet kan omhändertas på ett säkert sätt under själva exploateringen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har tagits fram av samhällsbyggnad genom Anna Synderå och Saga Walldén, planhandläggare samt Jenny Novén Norum, karttekniker. I arbetet har även Matilda Segersäll, Hanna Modin och Johan Persson, Miljö och hälsa medverkat. Från teknisk förvaltning har Per Berlén, sektorchef Linnea Broström, Hans Karlsson, Avfall och återvinning, Tore Johansson, Avfall och VA, Frida Larsson, Carola Jonsson, Martin Blick, Mark och anläggning, trafik medverkat. Från kultur och fritid har Eveline Vito medverkat.

Östersund den 24 juli 2023

Maria Boberg

Anna Synderå

Saga Walldén

Stadsarkitekt

Planarkitekt

Planarkitekt

Bengt Gryckdal

Mark- och Exploatering