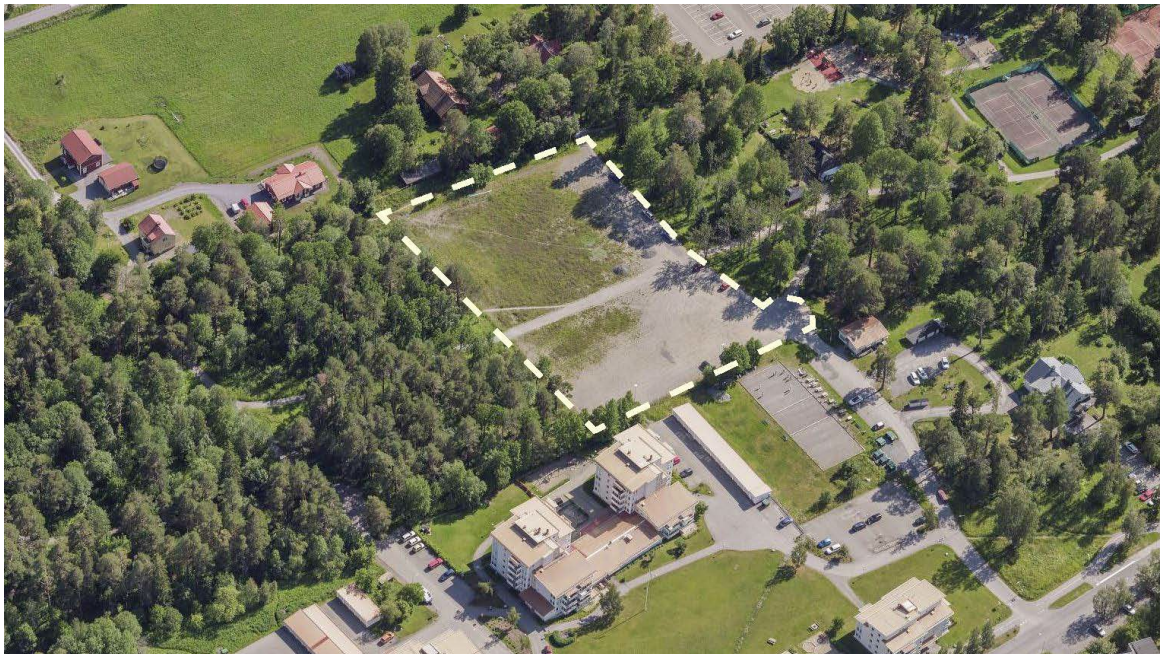


Del av Karlslund 2:5, Björkbacka Bostäder



Planbeskrivning

Samråd pågår mellan 15 oktober och 10 november 2025

Upprättad: 2025-09-15

Diarienummer:

KS 00500-2025

P 2022-000037

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Syfte4	
Inledning.....	4
Information om planprocessen och detaljplanen.....	4
Planprocessen.....	6
Planhandlingar	6
Bakgrund.....	7
Ärendeinformation	7
Beskrivning av detaljplanen	7
Detaljplanens huvuddrag.....	8
Genomförandetid	9
Befintligt i bilder	10
Allmän plats	10
Befintligt	11
Kvartersmark	12
Räddningstjänst	17
Motiv till detaljplanens regleringar	19
Motiv till reglering	19
Genomförandefrågor	22
Genomförandefrågor.....	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Tekniska frågor	23
Ekonomiska frågor	23
Organisatoriska frågor	25
Planeringsförutsättningar	26
Kommunala planeringsförutsättningar.....	26
Riksentressen.....	26
Landskapsbild	27
Kulturmiljö och historiska samband	27
Miljökvalitetsnormer	29
Skyddade områden	30
Natur.....	30
Miljö32	
Brand	33
Geotekniska förhållanden.....	34
Kulturmiljö	35

Fysisk miljö.....	36
Sociala	38
Teknik	38
Service	39
Trafik.....	39
Konsekvenser.....	40
Fastigheter och rättigheter	40
Natur	41
Miljö44	
Miljökvalitetsnormer	45
Hälsa och säkerhet.....	46
Riksintressen.....	48
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	48
Trafik.....	48
Planeringsunderlag	49
Kommunala planeringsunderlag.....	49
Utredningar	50

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är möjliggöra för bostäder i form av två flerbostadshus. Planen syftar också till att reglera att utformning av området och placering av byggnader ska göras med stor hänsyn till det befintliga grönstråket samt stärka de befintliga stråk som går genom området. Byggnadernas placering och utformning ska utgå från konceptet "hus i park"

Den tilltänkta exploatören avser bygga bostäder i form av studentbostäder samt gruppboendebostäder, sk LSS-Bostäder.

Social hållbarhet samt trygghetsfrågor blir extra viktigt i samband med denna typ av bostäder. För att öka känslan av trygghet föreslås överblickbarhet, aktiva fasader mot gångstråk och vägar med en viss social kontroll samt god överblick från de nedre våningsplanen och en trygg och överblickbar grönyta för boende och passerande.

Den nya bebyggelsen ska inte begränsa det befintliga grönstråkets fortsatta funktion utan istället stärka kopplingen mellan Lövbergaparken och Remonthagen visuellt såväl som kommunikationsmässigt.

Anledningen till att även parkmark tas med i detaljplanen är för att tydliggöra att kvarstående del av grusytan även fortsatt ska skyddas som parkmark. Ambitionen är att det ska ske en samordnad gestaltning och utförande av utemiljön på kvartersmark respektive parkmark för en god gestaltad helhet samt effektivt genomförande.

Hus i park är en grupp av flerbostadshus som omges av en icke inhägnad park , som kan tillhöra samma fastighet som husen, eller vara allmänning. Jämfört med traditionell kvartersbebyggelse får husen större tillgång till dagsljus, frisk luft och rekreationsyta. Exploateringsstalet blir lägre, och avgränsningen mellan offentligt rum och privat området mindre klar.

Inledning

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplanläggning 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 vinner 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 till exempel gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser där varje bestämmelse består av en bokstav, symbol eller ett ord som återfinns på plankartan. Bestämmelserna avgränsas av olika linjetyper, användningsbestämmelser av användningsgränser och egenskapsbestämmelser av egenskapsgränser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som beskriver hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska ge en bild av vad detaljplanen innebär, hur den påverkar intressen utifrån olika aspekter och vilka avvägningar som gjorts mellan olika intressen.

Planbeskrivningen består av åtta avsnitt, det här kan du läsa om i respektive avsnitt:

- **Detaljplanens syfte.** Här finns syftet med detaljplanen angivet. Syftet ligger till grund för utformningen av hela detaljplanen och dess reglering.
- **Inledning.** Här kan du läsa vad en detaljplan är för något och hur planprocessen går till. Här hittar du även ärendeinformation om vilket planförfarande som används, diarienummer och vilka dokument som planen består av.
- **Beskrivning av detaljplanen.** Här finns beskrivet vilka förändringar som föreslås och de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. I det här avsnittet beskrivs till exempel de nya användningarna och områdets utformning men också hur olika frågor som till exempel åtkomst för räddningstjänsten ska lösas.
- **Motiv till reglering.** I det här avsnittet finns en motivering till varje bestämmelse som lagts till på plankartan. Motiveringen kan baseras på bland annat detaljplanens syfte eller resultatet av en utredning.
- **Genomförandefrågor.** Här beskrivs hur detaljplanen är tänkt att genomföras. I den här delen finns även beskrivet bland annat ekonomiska konsekvenser, om förändringar i fastighetsgränser krävs eller om någon har rätt till ersättning på grund av detaljplanen. Här kan du läsa vem som har ansvar för att bygga vägar, ledning, parker och vem som har ansvar att underhålla dem. Om kommunen har ingått i några avtal eller tänker göra det för att genomföra detaljplanen finns det också med här.
- **Planeringsförutsättningar.** I avsnittet finns information om vilka förutsättningar som har varit styrande för utformningen av detaljplanen. Det gäller både fysiska förutsättningar som till exempel befintliga byggnader eller terräng men också de förutsättningar som finns med hänsyn till tidigare tagna politiska beslut eller utredningar. Här kan du även läsa vad Översiktsplanen anger för platsen och om planförslaget är förenligt med den.

- **Konsekvenser.** Här finns beskrivet vilka konsekvenser som detaljplanen får på platsen och för den omgivande miljön. Ekonomiska konsekvenser finns under rubriken Genomförandefrågor.
- **Planeringsunderlag.** I det här avsnittet finns referenser till de planeringsunderlag som har legat till grund för detaljplaneförslaget.

Planprocessen

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 lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande: Miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Överklagan: Efter att planen har antagits finns möjlighet att överklaga antagandebeslutet. Information om hur det går till skickas ut i samband med antagandet.

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



Figur 1: Planprocessen

Planhandlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning, 2025-08-25
- Plankarta med planbestämmelser, 2025-08-25
- Illustrationskarta, 2025-08-25
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-12-03
- Fastighetsförteckning, 2025-02-11 uppdaterad 2025-10-01
- Grundkarta, 2025-02-X11 uppdaterad 2025-10-01

Bakgrund

Översiktsplanen Östersund 2040 identifierar grönt stråk genom planområdet. Det gröna stråket har stora natur- och rekreationsvärden men är i behov av insatser vid planområdet för att bli mer sammanhängande.

Östersundshem erbjuder bostadsgaranti till studenter vid Mittuniversitetet. För att fortsatt kunna ge bostadsgarantin måste nya studentbostäder ordnas. Syftet med bostadsgarantin är att Östersund fortsatt ska vara en attraktiv studentstad. För tillfället finns även ett behov av LSS-boenden i Östersund, dessa kan med fördel integreras i nya och befintliga bostadsområden.

Planbesked gavs: 2022-08-31

Ärendeinformation

- Detaljplan för Karlslund 2:5, Bostäder
- Östersunds kommun
- Diarienummer: P 2022 - 00037, KS 00500-2025
- Planförfarande: Utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 2024-06-03
- Handling upprättad: 2025-09-15

Beskrivning av detaljplanen



Figur 2: Föreslagen bebyggelse samt utemiljö i sitt sammanhang.

Detaljplanens huvuddrag

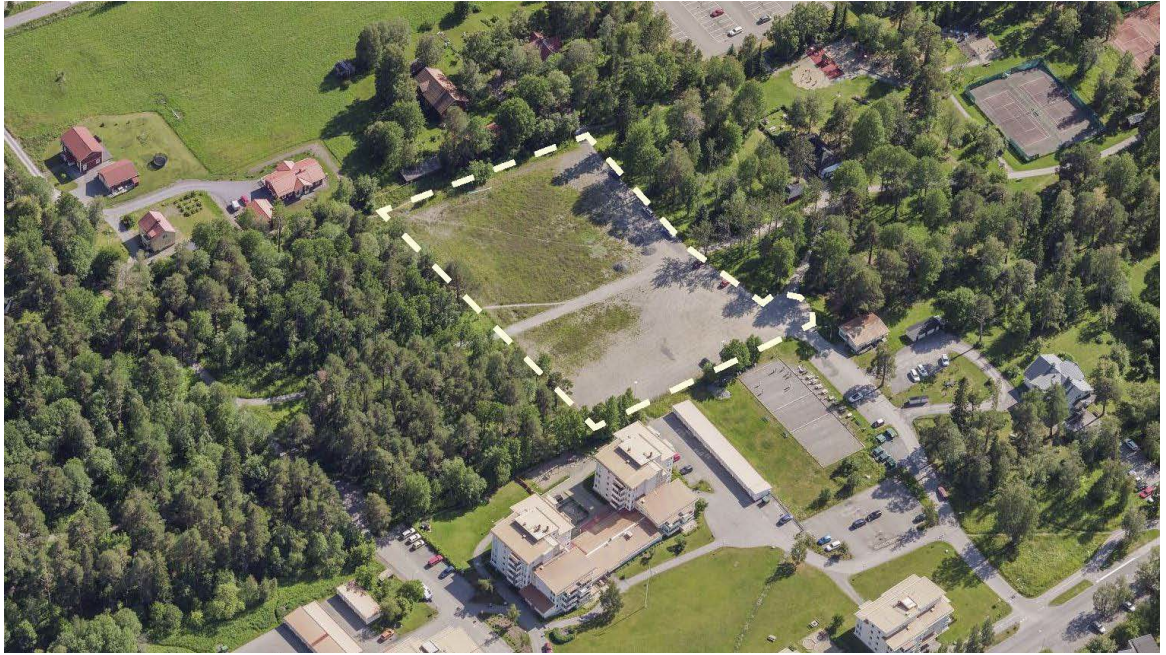
- Bostäder föreslås i två högre byggnader för att uppta så lite yta på mark som möjligt och samtidigt få in många bostäder. I bostäderna planeras studentboende samt LSS-boende.
- Konceptet "hus i park" eftersträvas och kvartersmarken förväntas "flyta ihop" med parkmarken och uteplatser består i huvudsak av balkonger och upphöjda terrasser.
- Bostadsbebyggelse föreslås i del av park. Denna delen av parken har på senare år i huvudsak bestått av en grusad bilparkering, medan den längre tillbaka har tjänat som del av en fotbollsplan och rekreation.
- Inom planområdets gränser finns inga förhöjda naturvärden, däremot så angränsar planen till park med bl.a. tallar med förhöjda naturvärden. Skyddsavstånd krävs under byggnation och kryssmark reglerar så att endast komplementbyggnad får placeras.
- Detaljplanen avviker från översiktsplanen på så sätt att bostäder föreslås i ett område som i översiktsplanen är utpekad som parkmark och grönkil in mot staden. Tillkommande bebyggelse behöver anpassas till parkmiljön för att göra så lite skada/intrång som möjligt i parkmiljön.
- En mer definierad och upprustad parkyta föreslås intill tilltänkt bebyggelse. Grusplan försvinner men marken rustas upp.

Läge och areal

Planområdet är beläget i området Solliden med tillfart från Konditorvägen mellan Sollidenvägen och Löftsta gård i Björkbackaparken. Planen avgränsas Löfsta gård samt intilliggande fastigheter och Konditorvägen i öster. Planområdets totala areal är 7600 kvadratmeter.

Planområdet avgränsas i fastighetsgränser och befintliga plangränser men inkluderar även parkmark för att betona att ytan fortsatt ska vara park.

Inom parkytan sydöst om cykelvägen kommer kompensationsåtgärder att utföras eftersom parkmark tas i anspråk för genomförande av byggnation av bostäder.

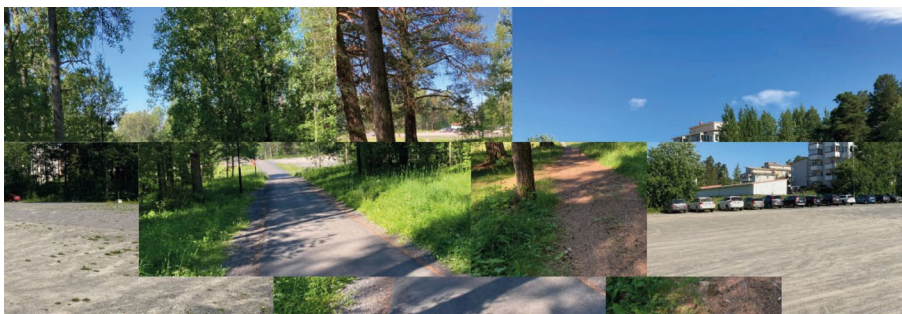


Figur 3: Planområdets begränsningar

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelningsbestämmelser.

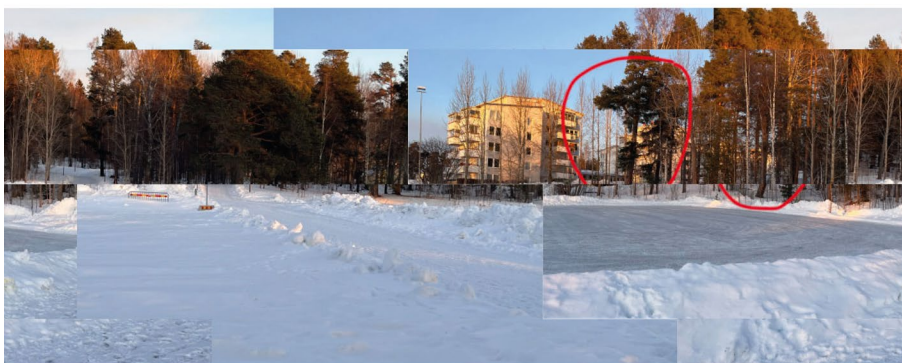
Befintligt i bilder



irk består idag av en grusplan.

Cykelväg som löper genom parken, stigar och äldre tallar.

Blivande kvartersme



d. Skyddsvärd tall markerad.

Vinterväghållens cykelväg.

Grusplan spolad till is vinterti



Löftagården, från kvartersmark mot Remonthagen.

Fotbollsplan på parkmark.

Allmän plats

Allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. I denna detaljplan finns allmän plats i form av en cykelväg samt en parkyta, samtliga ligger i allmän plats PARK.

Planer finns på att rusta upp parken med bollplan/spolad is, trädplanteringar, samt parkbänkar och stigar. Björkbackaparken som helhet planeras rustas upp med konst för att ytterligare betona områdets historiska miljö.

Cykelstråk tillkommer i förlängningen av vändplan för att binda ihop rörelsestråken i området och fortsatt tillgängliggöra parkområdet.

Befintligt

Planområdet är en del av ett större parkstråk, där ett cykelstråk löper genom området. Parken består till stor del av uppvuxna träd och mindre stigar samt ytor anlagda för aktiviteter. Den delen av parkmarken som planområdet utgör används idag till viss del av parkering för intilliggande boulebana. Fotbollsmål vittnar om sparsamt använd spontanfotboll och intilliggande gräsyta används som samlingsplats för idrottslektioner för skola.

Vintertid spolas isbana för skridskoåkning på platsen. Planer finns från kommunens tekniska förvaltning, mark och anläggning att göra en upprustning av parkmarken som skulle kunna vara bollplan sommartid och isbana vintertid samt att plantera träd och placera ut sittbänkar samt konst i parkområdet.

Intilliggande kulturhistoriskt värdefulla gårdsmiljö, även kallad Löfstagården ligger intill planområdet och bidrar till upplevelsen när man rör sig genom grönområdet. Gården ska fortsatt vara synlig när man rör sig från Konditorivägen till området. Byggnader får ej blockera sikten.

Befintligt cykelstråk som löper från norr till söder genom området avses vara kvar och endast den östra delen avses övergå till kvartersmark.

Under avsnittet *Planeringsförutsättningar* finns en mer detaljerad beskrivning av hur planområdet och omgivningen ser ut idag.

Park

Idag består ytan av en delvis igenvuxen fotbollsplan samt en grusyta med parkeringsplatser. Öster om cykelvägen kommer fortsatt att vara allmän plats PARK. Yta planeras för bollspel, trädplanteringar och sittplatser.

Befintlig parkmark föreslås bevaras och utvecklas. Marken föreslås kuperas och planteras med träd. Det finns också framtagna skisser på isrink/mindre bollplan samt parkbänkar. Kopplingen till omgivande parkmark och bostadsområden stärks med grusad stig och binds ihop med hjälp av grönska.

Gator

Vändplanen som är allmän plats GATA behöver vara 18,5 m bred plus 1,5 m svängradie för att klara sopbilens och räddningstjänstens krav. Vändplan ses som positivt då backningar undviks för renhållning och brevbärare. Vändplanen har kommunalt huvudmannaskap och kommer fortsatt att snöröjas. Markbeläggningen på vändplanen kommer att vara grus.

Gång- och cykelvägar

Befintlig gång- och cykelväg som löper genom området ligger kvar oförändrad i samma läge. I förlängningen av Konditorivägen förbereds för en 3 m bred cykelväg.

Snöröjningsfordon kommer fortsatt att kunna ta sig fram på befintlig GC - väg, den är också 3 meter bred som är standardbredd.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark. Det betyder att kommunen är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna inom planområdet. Kommunalt huvudmannaskap regleras inte med någon planbestämmelse i detaljplanen.

Allmän plats inom detaljplanen är parkmark och gata i form av en vändplan samt gång och cykelväg.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter, till exempel skola och förskola. I denna detaljplan finns kvartersmark för bostäder. Överväganden som har gjorts till fördel för enskilda intressen är en hög BTA i förhållande till kvartersmark. Exploateringstalet bedöms rimligt i förhållande till konceptet hus i park.

"Hus i park" är en benämning på en grupp av flerbostadshus som omges av en icke inhägnad park, som kan tillhöra samma fastighet som husen, eller vara allmänning. Jämfört med traditionell kvartersbebyggelse får husen större tillgång till dagsljus, frisk luft och rekreationsyta. Exploateringstalet blir lägre, och avgränsningen mellan offentligt rum och privat området mindre klar.

Detaljplanen reglerar attbyggnaderna är förskjutna i förhållande till varandra för att skapa en dynamik. Utfart/Infart sker vid nuvarande vändplan. Tillräcklig yta finns för angöring, handikapp, sophämtning samt räddningstjänsten via vändplanen i kombination med parkeringsyta på intilliggande fastighet samt befintlig cykelväg. Tillräckligt antal cykelparkeringar samt cykelverkstad går att anordna i komplementbyggnad/under skärmtak i nära anslutning till entrén samt i förråd på entrévåningen. Totalt krävs cykelplatser för ca 243 cyklar varav ca 80 cykelparkeringsplatser inomhus. Laddningsskåp för cykelbatterier skulle kunna vara aktuellt.

Den högra byggnadens västra entré blir en tillgänglig entré mot tillgänglig parkeringsplats och den östra vänder sig mot parken. För att säkerställa att trygghetsambitionerna uppnås har en utformnings bestämmelse lagts till i detaljplanen som reglerar staket, plan och murar vilket kommer säkerställa sikt genom området.

f7 - Staket, plank eller mur får inte uppföras mot allmän plats

Byggnaderna är förskjutna i förhållande till varandra för att skapa en dynamik.

P1 Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

P2 Huvudbyggnader ska placeras minst 8 meter ifrån varandra. Motivet är att byggnaderna ska hålla avstånd från varandra så att de inte upplevs sammanbyggda. Det ger en känsla av luftighet och förhindrar upplevelsen av barriär.

På kvartersmark planeras det för grönyta och träd.



Figur 4: Huvudcykelstråk i rött, nätverk av cykelvägnät i området i ljusblått samt föreslagna tillägg för ett sammanhängande cykelvägnät.

Utemiljö

På tomten eller i närheten ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse (gäller bostäder, fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet) PBL 8 kap 9 §. Lekplats regleras ej på kvartersmark då det finns på allmän plats inom 100 meter.

Utemiljön på parkmark ska vara attraktiv och stimulera till vistelse, lek och rörelse. Anordningar i anslutning till LSS-boende ska vara anpassade efter funktionshinderades behov och skapas med möjligheter för social interaktion.

Området är relativt plant men några få justeringar krävs för att kunna nyttja tillfart från intilliggande fastighet. Några trappsteg kommer att finnas mellan kvartersmark och intilliggande parkering på angränsande fastighet. Likaså kommer man att nyttja höjdskillnad mellan intilliggande fastighet och aktuell fastighet för att komma åt en andra våning på utvändigt cykelparkering. Dessa justeringar krävs inte för platsens användning men underlättar för ett maximalt utnyttjande av dess placering och funktioner.

Marken behöver upplevas som grön både på kvartersmark och allmän plats, därför regleras komplementbyggnaders tak till att vara växtbeklädda.

Parkeringsplatser begränsas genom att del av kvartersmarken ej får hårdgöras. Fastighetsägaren kan visa på vakanta parkeringsplatser i det egna beståndet på rimligt avstånd. P-platser löses genom avtals servitut med intilliggande fastighet.

n1 Marken får ej hårdgöras.



Figur 5: Förslag på iordningsställd parkmark intill föreslagen bebyggelse

Byggnaders utformning

Volym, form och storlek

På platsen föreslås två punkthus med relativt kvadratiska fotavtryck placerade intill varandra som monoliter i parklandskapet. Volymerna är rejäla vilket gör att deras placering och gestaltning behöver balansera de stora måtten och ta ner skalan.

Punkthus föredras framför lameller då lameller kan skapa barriäreffekter och tydliga privata gårdar dem emellan. Punkthus som är kvadratiska till sin form används som byggnadsform i parkmiljöer och kan skapa en koncept som kallas "hus i park". Det betyder att utemiljön kring punkthus i större utsträckning kan upplevas som allmän plats och upplevs således ta mindre del av parken i anspråk.

p4 - Byggnadsverken får ej byggas samman.

Byggnaderna får ej byggas samman, istället ska det finnas luft och rymd mellan byggnaderna så att de uppfattas som två separata volymer och man kan se och uppleva siktlinjer och grönska mellan husen.

p3 - Huvudbyggnaderna ska ha en tydlig förskjutning i förhållande till varandra.

Förskjutningen av byggnaderna gör att utemiljön blir mindre statisk och istället mer organisk. Förskjutningen gör också att byggnaderna upplevs mer separata i förhållande till varandra och utplacerade i den gröna miljön.

Byggnadsarean fördelas på två volymer som ska vara olika stora för att skapa mer dynamik och mindre statiskhet i utformningen. Även höjderna ska variera av samma anledning.

Syftet med angiven taklutning är att hålla nere takfotshöjden men ändå rymma många bostäder. Ett så brant tak som 30 % är nytt för området. Närmsta bebyggelsen har lägre taklutningar och relativt kvadratiska volymer, den äldre bebyggelsen och intilliggande kulturmiljövärden är av en annan skala, helt i trä och snickerier från tidigt 1900-tal. Föreslagen bebyggelse bryter av mot befintlig kulturmiljö och skapar något nytt med nya funktioner och en annan skala.

Färg, detaljering

Föreslagen bebyggelse förväntas bryta av form- och färgmässigt med befintlig bebyggelse. Kulören förväntas vara dov och ej ljus som på intilliggande fastighet. Anledningen till en dovare färgskala är att byggnaderna ska smälta in i en miljö med mycket grönska samt att stadssiluetten kommer att påverkas av två höga byggnader. Med en dov kulör samt matt tak smälter byggnaderna bättre in i omgivningen och bryter inte av alltför kraftigt mot grönskan i parken. Förslagsvis värmebehandlas träfasaden, vilket ger god motståndskraft över tid och kan ges en färgton med pigmenterad olja. Även naturbehandlat trä välkomnas, men obehandlat trä avrådes eftersom det under en lång period uppfattas som ofärdigt utseende och åldras snabbare.

Byggnaderna är illustrerade med trä som fasadmateriell. Fasaden kan med fördel vara i trä då trä är ett material som möter parkmiljön på ett bra sätt, men ingen bestämmelse styr fasadmaterialet vilket gör att andra material på fasaden inte kan uteslutas.

Fasaden bör vara varierad. De stora volymerna och den stora skalan föreslås brytas ner med hjälp av en struktur såsom t.ex. en varierad panelbredd. Detta regleras ej i samrådsförslaget. Däremot regleras att fasaden ska utformas utan synliga elementskarvar och modulskarvar, alternativt att de ska ha fasader med tydlig mönsterverkan inom vilka dessa inarbetats.

Utformning i markplan kräver högre detaljeringsgrad och kvalitet än övriga delar av byggnaderna. Detta eftersom markplan är den delen av byggnaden som vi upplever på nära håll. Material av hög kvalitet med lättskötta ytor, markbeläggning samt plantering ökar upplevelsen av trygghet. Detta regleras ej i detaljplan men det förordas och uppmuntras.

Huvudbyggnadernas entréer ska vara genomsiktliga. Entréerna ska vara uppglasade av trygghetsskäl både för boende och förbipasserande. En upplyst entré med genomsiktighet ger ett varmt och välkomnande intryck. En uppglasad entré placeras ut mot cykelvägen och parken.

Balkonger

Om balkonger uppförs ska de ha ett nätt utseende med genomsläpplighet och inte skjuta ut mer än nödvändigt från fasad. 1,4- 1,8 meter och en god balans mellan luft och materialitet. Exempelvis är trä och glas att föredra i balkongers utförande medan obearbetat aluminium bör undvikas.

Tak på komplementbyggnader ska vara vegetationsklädda. (utemiljö, kvartersmark)

Långsiktig hållbarhet

Hållbarhet och kvalitet ska inte underställas kortsiktiga ekonomiska överväganden. Så lyder ett av Sveriges sex nationella mål för arkitektur, form, och design. Kommunen ska enligt översiktsplanen Östersund 2040 verka för att minska boendeytan per invånare för att få en totalt sett mindre energiåtgång, dvs. arbeta för en mindre storlek på byggrätterna. Lägenheterna är små och i huvudsak anpassade för en kortare period i livet, under studietiden. Samtidigt bör bostäderna uppföras med en konstruktion som inte låser planlösningen. Byggnadernas funktion ska vara flexibla och inte låsas till en konstruktion som försvårar att anpassa byggnaden efter syfte över tid.

Parkering, varumottag och utfarter

Endast 7 bilparkeringar föreslås på fastigheten. Fordonsparkering anordnas inom fastighetsägarens befintliga bestånd delvis inom ett avstånd på 300 meter fågelvägen från nyttillkommande bostäder. Bilpool finns att tillgå på Remonthagen, 315 m bort fågelvägen. Fastigheterna Solliden 3 samt Lövberga 1 har överskott på parkeringar. Detaljplanen genererar ett krav på 16 p-platser för studerande och ytterligare 6 p-platser för LSS- boende.

Exploatören Östersundshem är även fastighetsägare till intilliggande fastighet som har ett överskott på 17 platser enligt parkeringsnormen. Avsikten är att ordna parkering på intilliggande fastighet.

Detta regleras med ett servitutavtal mellan tillskapad fastighet och intilliggande fastighet för att trygga tillgången och säkra upp parkeringsplatserna för framtiden.

Parkering för rörelsehindrade går att anordna inom 25 m från alla entréer. Bilplatsen ska vara minst fem meter bred och markeras med att den är avsedd för rörelsehindrade. Lutningen på förflyttningsvägen mellan bilplatsen och entrén bör inte överstiga 1:50 (två procent). Parkering får endast ske på kryssmarken mot vändplanen.

n1 "Ej parkering" (bestämmelse) gäller på södra halvan av detaljplanen för att säkra friyta samt grönska på kvartersmark.

Avfallshantering

Utrymme finns för byggnad för avfallshantering inom kryssmarken. Dragvägen överskrider inte 10 meter från sopbil eller 50 meter från byggnaders entréer i

enlighet med lokala föreskrifter om avfall §16 gällande flerbostadshus samt i enlighet med och BBR, allmänt råd 3:422.

Vid en upprustning av vändplanen kommer krav ställas på 18 m diameter samt 1,5 extra fri svängradie vilket ska fungera för sopbilens svängradie.

Kvartersnära insamling för alla bostadsfastigheter innebär att förutom kompost och brännbart ska även hushållens returpapper och förpackningsavfall av de vanligast förekommande materialen forslas bort från respektive bostadsfastighet.

Soprummet behöver ha måtten 60 kvm för att tillräckligt utrymme ska finnas för sopkärlets olika fraktioner. 110 kvm komplementbyggnad medges på kryssmark intill vändplan för övriga behov.

Räddningstjänst

Brandvatten

Brandvatten är rent vatten från brandposter och brandbilar medan med släckvatten menas det vatten som har använts för att släcka en brand.

Fastigheten kommer att få en anslutningspunkt vid Konditorivägen och ytterligare en brandpost behöver tillskapas förslagsvis vid vändplanen eller inom 50 m från byggnaderna.

Det finns tillräckligt tryck till en brandpost vid huvudledning. Väljer man att sätta brandposten närmare huset måste anslutningen in till den nya fastigheten vara tillräckligt stor för att tryckfallet inte ska bli för stort.

Behov finns för nya brandposter närmre planområdet. De nya brandposterna föreslås i första hand att placeras längs Konditorivägen och ha en kapacitet på 20 l/s för att klara områdets behov samt placeras så att det är maximalt 125 meter mellan brandpost och ställningsplats. Närmsta brandpost är på Sollidenvägen.

Tryggstegringspumpar krävs för att försörja de övre våningarna vilket bekostas av exploatören.

Uppställningsplats för höjdfordon och stegutrustning

Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap. 9 §

Tillgängligheten för räddningstjänsten är god.

En plan yta går att tillskapa från körbar väg så att räddningstjänstens bilar klarar föreslaget avstånd mellan uppställningsplats och byggnadernas huvudentréer. Kravet är 50 meter för att möjliggöra transport av bland annat material, slang och stegar.

Uppställningsplatsen behöver rymma höjdfordonet med fullt utfällda stödben och höjdfordonet behöver kunna köra hela vägen fram till uppställningsplatsen utan att

backa. Parkeringsyta finns i nära anslutning till byggnaderna och plana ytor för placering av brandstege omgärdar föreslagen bebyggelse.

Räddningstjänstens höjdfordon klarar upp till och med 23 meters höjd.

Trapphusutrymning från fönster/balkong godkänns via räddningstjänstens steg under förutsättning att höjden underskrider 23 meter till fönster/balkong alternativt brandstege från byggnadens mittkorridor.

Vändplanen fungerar som uppställningsplats när den är upprustad till en diameter om minst 18 m och ytterligare svängradie om 1,50. Vändplanen klarar därmed brandbilens måttkrav på uppställningsyta 12 X 6 meter.

Uppställningsplats för bärbar stegutrustning för räddningstjänsten finns. Den bärbara stegutrustningen klarar upp till 11 meter. För att det ska vara möjligt att ställa upp en steg för utrymning behöver det finnas en anpassad plats att ställa upp stegen på. Stegen ska inte behöva bäras uppför/nedför backar, trappor eller lyftas över murar och dylikt. Föreslagen detaljplan uppfyller ovanstående krav. Om krav på utrymning med räddningstjänstens stegutrustning inte går att uppfylla behöver utrymningen hanteras på annat sätt, det hanteras i byggskedet.

I de byggnader som planeras kommer tillgång att finnas till minst två trapphus/utrymningsvägar från respektive bostad/lokal.

Föreslagen cykelväg uppfyller kravet på fri vägbredd 3 meter för körbar yta för räddningsfordon.

Att beakta inom brand vid LSS - boende är utformningen av brandlarm, sprinklersystem samt övrigt brandskydd.

Ansvar och underhåll

Räddningsvägar samt uppställningsplatser för höjdfordon och ytor avsedda för uppställning av bärbara stegar ska upprätthålla sin funktion oberoende av årstid eller tidpunkt på dygnet. De ska vara tydligt skyltade och får inte blockeras av fordon, träd/trädskronor, annan växtlighet eller andra föremål. Vid snö och vinterväglag ska räddningsvägar och uppställningsplatser snöröjas på ett sätt så att det inte bildas snövallar som blir problematiska för framkomligheten. Vid ombyggnation och ändring av befintlig bebyggelse är det av stor vikt att säkerställa att åtkomlighet för en räddningsinsats fortfarande är möjlig så att det alltid går att utrymma byggnaden vid en brand. För att fastighetsägaren ska ha möjlighet att underhålla sina uppställningsplatser är det viktigt att de både markeras med skyltar i tillräcklig omfattning och att de ritas ut på markritningar eller motsvarande handlingar.

Det är fastighetsägaren som är ansvarig för att räddningsvägar är framkomliga inom kvartersmark.

En fullständig brandskyddsbeskrivning ska upprättas av brandkonsult för att bifogas i bygglovsansökan.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Användningsbestämmelser

Allmän plats

Planbestämmelse	Motivering
GATA	Bestämmelsen säkrar tillfartsväg till kvartersmark och en tillräcklig bredd för avfallsbil samt räddningsfordon.
PARK	Bestämmelsen säkrar befintlig park och ger utrymme för kompensationsåtgärder för ianspråktagande av park inom planområdet.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Motivering
B	Bestämmelsen reglerar lämpligheten av bostäder på platsen och begränsar samtidigt lämpligheten i annan användning än bostäder.

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Planbestämmelse	
Punktprickad yta (korsmark): Marken får endast förses med komplementbyggnad	Motivet till bestämmelsen är att reglera placering av byggnader för att säkerställa en grönyta och uppnå syftet med en utformning av hus i park. Motivet är vidare att säkerställa en yta för dagvattenhantering.
Korsprickad yta (korsmark): Marken får endast förses med komplementbyggnad	Motivet är att reglera placering av komplementbyggnader till områdets norra del för att skapa en öppen gårdsmiljö mot söder och parkområdet för att uppnå syftet med hus i park.
Största byggnadsarea är 710 kvm	Största totala byggnadsarea för fastigheten begränsas för att fortsatt ha markyta för grönska
Största byggnadsarea är 415 kvm per huvudbyggnad	Byggnadsarean ska delas upp på fler volymer för att minska upplevelsen av barriär och uppnå planens gestaltningssidé om hus i park.
Största byggnadsarea är 225 kvm (kryssmark mot skogen).	Motivet är att möjliggöra för säker cykelparkering samt begränsa

	bebyggelsen inom området för att skydda intilliggande träd.
Största byggnadsarea är 110 kvm (kryssmark mot vändplanen).	Motivet till bestämmelsen är att begränsa komplementbyggnadens storlek för att skapa en öppen struktur enligt planens övergripande gestaltningsidé om hus i park.
h1 Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4,5 meter	Syftet med bestämmelsen är att begränsa komplementbyggnadens höjd. Komplementbyggnaden ska inte vara större än nödvändigt enligt planens övergripande gestaltnings idé och syfte om hus i park.
h2 Högsta fasadhöjd är 23 meter	Motivet är att begränsa bebyggelsens påverkan på landskapsbilden. Med fasadhöjd avses avståndet från skärningslinjen mellan fasadplan och takplan till marknivå. <i>Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och 2 kap. 5 § 3 PBL</i>
h3 Högsta fasadhöjd är 18 meter	Motivet är att begränsa bebyggelsen påverkan på landskapsbilden. Den lägre höjden i förhållande till h2 motiveras med att olika höjder på byggnaderna ger en dynamik i gestaltningen. <i>Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och 2 kap. 5 § 3 PBL</i>
p1 - Byggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.	Motivet är att byggnader ska kunna skötas inom sin egen fastighet.
p2 - Huvudbyggnader ska placeras minst 8 meter ifrån varandra.	Motivet är att byggnaderna ska hålla avstånd från varandra så att de inte upplevs sammanbyggda. Det ger en känsla av luftighet och förhindrar upplevelsen av barriäreffekt. Bestämmelsen syftar till att uppnå planen övergripande gestaltningsidé samt syfte om hus i park.
p3 - Huvudbyggnaderna ska ha en tydlig förskjutning i förhållande till varandra	Motivet är att uppnå en förskjutning av byggnaderna för att uppnå planens övergripande gestaltningsidé och syfte om hus i park. <i>Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och 2 kap. 5 § 3 PBL</i>
p4- Byggnadsverken får ej byggas samman.	Motivet är att förhindra barriärverkan. Byggnaderna får ej byggas samman, istället ska det finnas lite luft och rymd mellan byggnaderna så att de uppfattas som två separata volymer och man kan se och uppleva siktlinjer och grönska

	mellan husen. Genom detta säkerställs syftet om hus i park.
o1 - Största takvinkel är 30 grader.	Motivet är att hålla nere byggnadens totalhöjd och minska landskapspåverkan.
f1 - Fasaden ska ha en dov kulör.	Motivet är att byggnaderna ska smälta in i parkmiljön på ett bra sätt enligt planens syfte. Det gäller både i relation till skogsridån på längre håll samt i närmre kontakt med byggnaden. En låg kontrastverkan mot grönska ger ett mildare intryck. Fasaden kan dessutom med fördel bestå av trä för en taktill och mjuk övergång till grönområdet. <i>Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och 2 kap. 5 § 3 PBL</i>
f2 - Fasad ska utformas utan synliga elementskarvar och modulskarvar, alternativt ska fasader ha en tydlig mönsterverkan inom vilka dessa inarbetats.	Planbestämmelsen syftar till att främja god arkitektur genom väl bearbetade detaljer. <i>Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL – ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och 2 kap. 5 § 3 PBL</i>
f3 - Tak på komplementbyggnader ska vara vegetationsklädda.	Motivet är att parkmiljön ska gestaltas så grön som möjligt och att komplementbyggnad ska vara en del av denna gestaltning. Enligt planens syfte om hus i park.
f4 - Tak får inte uppföras i reflekterande material.	Motivet är att byggnadernas ska smälta in i bakomliggande miljö och vara en del av Östersunds gestaltning.
f5 - Huvudbyggnadernas entréer ska vara genomsiktliga.	Syftet med bestämmelsen är att skapa trygga entréer och närmiljöer.
f6 - Glasyta som upptar minst 15 kvm fördelat på minst 3 fasader ska finnas om byggnaden överskrider 70 kvm.	Bestämmelsen syftar till att häva barriäreffekt mellan allmän plats och kvartersmark samt öka kontaktytan och upplevelsen av trygghet på bägge sidor om byggnaden.
f7 - Staket, plank eller mur får inte uppföras mot allmän plats.	Bestämmelsen avser uppförande av staket, plank eller mur som tydligt avgränsar kvartersmark från allmän plats PARK: Motivet med bestämmelsen är att minska upplevelsen av privat och uppnå syftet med hus i park innebärandes <i>en grupp av flerbostadshus som omges av en icke inhägnad park, som kan tillhöra samma fastighet som husen, eller vara allmänning. Jämfört med traditionell kvartersbebyggelse får husen större tillgång till dagsljus, frisk luft och rekreationsyta. Avgränsningen mellan</i>

	<i>offentligt rum och privat området mindre klar.</i>
n1 Minst 80% av marken ska vara genomsläpplig.	Ytorna är reserverade för grönyta för att kvartersmarken ska smälta ihop med parkmiljön. 20% hårdgjort är avsatt för eventuell hårdgjord gångväg eller cykelparkering mellan byggnaderna. Motivet är att uppnå syftet med hus i park.

Administrativa bestämmelser

För hela planområdet

Planbestämmelse
Genomförandetid, 4 kap. 21 § Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Genomförandefrågor

Genomförandefrågor

Under avsnittet Genomförandefrågor i planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till framgår även vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Del av fastighet 2:5 styckas av för skapande av ny bostadsfastighet. Den nya fastigheten bör följa föreslagen kvartersmark. Fastighetens area är ca 3200 kvm.

Mark och exploatering ansvarar för att initiera förändringen och bekostar den.

Rättigheter

En lantmåteriförrättning krävs för att tillskapa en bostadsfastighet på det som idag är allmän plats park. I samband med det behöver en formell rättighet bildas genom servitut på en annan fastighet för att föreslagen fastighet ska kunna nyttja intilliggande fastighets nuvarande överskott på parkeringsplatser. För att ett servitut ska få upprättas behöver det finnas ett långsiktigt behov av att nyttja annans

fastighet. Behovet behöver även vara ändamålsenligt för att den härskande fastigheten ska få nyttja den tjänande fastigheten (14 kap 1 § JB).

Inga ledningsrätter behöver bildas till följd av planförslaget.

Tekniska frågor

Projektering av allmän plats drivs av teknisk förvaltning, Gata Park och bekostas av sökanden Mark- och exploatering.

Tekniska åtgärder

Ansvar för anläggande samt flytt av ledningar bekostas av sökanden (MEX). Ledningar är placerade i föreslagna detaljplans yttre gränser, varför behov av flytt av ledningar ej är troligt.

Utbyggnad allmän plats

Vid byggnation nära skogsgräns bör ett visst avstånd hållas för att inte kompaktera marken och skada närliggande trädens rötter i samband med två meter in på fastigheten regleras för uppförande av byggnad. Endast komplementbyggnad får uppföras fram till 20 meter in på kvartersmarken.

Teknisk förvaltning, mark och anläggning ansvarar för upprustande av vändplan, samt anläggande av inritad tillkommande cykelväg. Mark- och exploatering bekostar utförandet.

Teknisk förvaltning, mark och anläggning ansvarar även för upprustande av allmän plats Park. Mark- och exploatering bekostar utförandet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Avfall VA ansvarar och bekostar utbyggnad av allmänt dricks- avlopps- och dagvattennät. Fastigheterna ska anslutas till verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Varje anslutning debiteras fastighetsägaren en anläggnings avgift (engångskostnad) samt en bruksavgift (rörlig årskostnad).

Brandpost behöver placeras vid vändplats. Anordnande bekostas av Mark- och exploatering.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Samhällsbyggnad gör bedömningen att planen ger ett positivt tillskott till närområdet då kvalitén i parkmiljön höjs. Att minska ytan som idag är parkmark innebär en negativ konsekvens. Att en plats som idag används för allmänna parkeringar omvandlas till bostäder och park innebär försämrade parkeringsmöjligheter men på sikt blir det istället en nudge i riktning att välja bort bilen som färdmedel.

Kommunal allmän platsmark innehållandes parkering säljs till sökanden och ger kommunala intäkter.

Bostäder tillskapas för studerande vilket ökar stadens attraktivitet som universitetsstad och påverkar inflyttning i positiv riktning. Även LSS bonde planeras och är en efterfrågad bostadsform i Östersund.

Nedan följer en uppskattning av kostnader och intäkter vid genomförandet av detaljplanen. Både kostnaderna och intäkterna kan avvika vid ett faktiskt genomförande beroende på bland annat förändrat konjunkturläge, förändringar i prisbilden för olika varor och tjänster och en förändrad ambitionsnivå. Uppgifterna är baserade på erfarenheter från likvärdiga projekt.

Kommunen

Utbyggnad av allmän plats:

- Anläggningskostnader för upprustande av PARK inom planområdet inklusive projektering och byggledning enligt 2024 års taxa: Total summa ca 3 890 000 kr. Kostnaden ska ses som ekologisk kompensation. Översiktsplanen anger att kompensation ska ingå i detaljplaners område.
- Anläggningskostnad för anläggande av ny cykelväg > 200 000 kr.

Övriga kostnader:

- Ersättning enligt 14 kap PBL XXX tkr (kompletteras)
- Avgift för fastighetsbildning tillkommer.
- Kostnader gällande VA regleras med taxa per fastighet. Tomtytan påverkar avgiften samt storleken på lägenheterna.
- Dagvattnet kommer att hanteras med öppna infiltrationer, fördröjningar eller diken på kvartersmark och kopplas på ledningssystemet på allmän platsmark.

Intäkter:

- Försäljning av mark
- Ökade fastighetsvärden
- Anslutningsavgifter för VA och VA-taxa finns på kommunens hemsida. Intäkter gällande VA regleras med taxa per fastighet. Tomtytan påverkar avgiften samt storleken på lägenheterna.
- Fastighetsbildandet blir också en intäkt till kommunen.

Ytterligare investeringar:

Utjämnade av sluttande mark samt tillskapande av kuperad terräng, plantering av träd (arboretum) och blommor tillkommer. En oval grusplan för bollspel och isrink samt sittplatser i form av träbänkar för picnic samt bänkar mer riktade till äldre.

Andra värden som skapas:

Andra värden som skapas är biologisk mångfald, kulturella ekosystemtjänster och mötesplats vid upprustning av parkyta med plantering av träd, buskar och blommor sittplatser och spolad isbana vintertid. Livskvaliteten kan komma att öka både för boende i området samt för boende i nyskapade studentbostäder samt LSS.

Tillkommande cykelväg/stig ökar kopplingen till Remonthagen samt befintliga stråk i Björkbackaparken. Detta leder till att upplevelsen av närhet till park ökar.

Intäkt för försäljning av mark går direkt till parken.

Drift allmän plats

- TF ansvarar för underhåll av allmän plats.
- Konditorivägen samt vändplanen kommer fortsatt att vara kommunal samt tillkommande cykelväg som kopplar på det befintliga cykelvägnätet.
- Gata park ansvarar för allmän plats.

Drift, vatten och avlopp

Ansvar för drift av allmänna dagvattenlösningar åligger teknisk förvaltning, avfall VA. På kvartersmark är ansvaret för drift av dagvattenlösningar fastighetsägarens.

Teknisk förvaltning, avdelning Avfall VA är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt allmänna dagvattenanläggningar.

Gatukostnader

Kommunen avser ta ut gatukostnadsersättning för upprustande av befintlig vändplan, ev. trottoar samt tillkommande cykelväg.

Organisatoriska frågor

Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal ska upprättas mellan Östersunds kommun och Östersundshem. Syftet med detta avtal är att reglera planens genomförande samt hur kostnaderna för genomförandet ska fördelas mellan parterna.

- Anslutningsavgifter bekostas av exploatören. Det kan också anges att det finns en risk att dessa kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare om genomförandeavtalet inte skulle fullföljas till exempel om exploatören går i konkurs.

Markanvisning

Kommunen avser genomföra en markanvisning i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisningar.

Andra avtal och överenskommelser

Avtalsservitut skrivs med intilliggande fastighetsägare angående tillgång till p-platser senast innan antagande av detaljplanen.

Tidplan

Samrådsbeslut i kommunstyrelsen 7 oktober, Granskningsbeslut 2 december/13 januari, antagande 10 mars/14 april 2026. Bygglov under 2026, förättning o byggstart 2027.

Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Översiktsplanen har pekat ut området som del av ett grönstråk mellan Remonthagen och Björkbacka.

Detaljplan

Föreslagna planområdet består av allmän plats PARK. Planområdet är en del av ett större parkområde. Del av det större parkområdet kommer att ersättas av denna detaljplan som kommer att medge en del allmän plats park och en del kvartersmark bostäder. En intilliggande detaljplan medger bostäder där ytan för byggnation är begränsad och grönytan till stor del ligger på kvartersmark.

Planbesked

Miljö- och samhällsnämnden gav 2022-08-31 § 175 sökande ett positivt planbesked.

Översiktsplan

Översiktsplanen Östersund 2040 identifierar ett grönt stråk som sträcker sig från Kyrkparken ut till Rannåsen. Stråket går genom planområdet, där grönskan bryts upp. Det gröna stråket har stora natur- och rekreationsvärden men är i behov av insatser vid planområdet för att bli mer sammanhängande. I *Fördjupad översiktsplan för Fyrvalla och Remonthagen*, antagen 2006, föreslås att södra halvan av grusytan får en mer grön karaktär för att sammanlänka de angränsande grönområdena. I bilaga *Plankarta FÖP Fyrvalla & Remonthagen* illustreras denna sammankoppling av park och grönstråk.

Riksintressen

Ett riksintresse är ett geografiskt område som har pekats ut för att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Ett område kan vara av riksintresse för att det är viktigt att bevara, exploatera eller för att det är viktigt att en viss verksamhet ska kunna fortsätta bedrivas.

Närliggande område omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Intilliggande gårdsmiljö samt närliggande byggnad i parken har värden av högt allmänintresse.

Landskapsbild

Planområdet ligger relativt centralt och utgörs av en grusplan som historiskt använts för olika former av bollsport. Marken är högt belägen och angränsar närmast mot skogsmark i öster, parkmark i väster, jordbruksmark/villabebyggelse i söder och flerbostadshus/allmän plats i norr.

Ny bebyggelse förväntas, till följd av sitt läge, huvudsakligen bli framträdande från Sollidenvägen i norr, samt från villabebyggelse i söder.

Ny bebyggelse föreslås huvudsakligen placeras inom grusplanens norra del, med möjlighet till lägre bebyggelse i söder. Ny bebyggelse ska placeras så att den inte medför negativ påverkan på in- och utblickar eller orsakar skuggning mot närliggande bebyggelse.

Kulturmiljö och historiska samband

Ett genomförande av detaljplanen skulle kunna få påverkan på parkens historia som "folkpark". Ny bebyggelse ska inte begränsa det befintliga grönstråkets fortsatta funktion. Genom att delar av planområdet föreslås planteras och bevaras som parkmark är ambitionen att parkkänslan ska bibehållas. Parken har genom åren utvecklats och omformats i sin form som park.



Båge husen tillhör intilliggande Löfstagården.

Det vita huset är uppfört under tidigt 1900-tal.



Den röda byggnaden inhyser kafé Björkbacka.

Renovering av äldre hus pågår.



Anordnad lekplats i Björkbackaparken.

Intilliggande flerbostadshus och grönyta.

Friluftsliv

Planområdet omfattar del av ett befintligt parkområde. Området nyttjas i dagsläget primärt som genomfart för fotgängare och cyklister mellan Remonthagen och centrala staden, samt som parkeringsplats. Ett ianspråktagande av marken till förmån för ny bostadsbebyggelse innebär att centralt belägen parkmark försvinner. Fotbollsplanen byggdes ideellt av stadsbor 1912.

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv, Storsjöbygden (FZ8). Värdet består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. Områdets värden kan reduceras av ny bebyggelse, skogsavverkning, skogsodling på eller igenväxning av odlingsmarkerna.

Friluftslivet ger hälsa, naturförståelse och regional utveckling. Förutsättningarna för friluftslivet bör bevaras och utvecklas. Grunderna för naturvårdsarbetet är bland annat människans behov av naturupplevelser genom friluftsliv, naturstudier och

estetiska värden i syfte att främja människors hälsa och välbefinnande nu och i framtiden.

Planen berör ej Riksintresse friluftsliv 3 kap. 6 § MB Riksintresse turism och rörligt friluftsliv 4 kap 2 § MB. Däremot omfattar planområdet del av ett befintligt parkområde. Området nyttjas i dagsläget primärt som genomfart för fotgängare och cyklister mellan Remonthagen och centrala staden, samt som parkeringsplats. Ett ianspråktagande av marken till förmån för ny bostadsbebyggelse innebär att centralt belägen parkmark försvinner. Efter ianspråktagande i samband med byggnation kommer platsen ej att återställas eller utvecklas som park just på den här platsen.

Kulturmiljövård

Till undergruppen sorteras förutsättningar relaterade till riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Storsjöbygden (Z 25). Värdet består av stadsplanen och dess olika utvecklingsskeden. Parker och stadens anblick och silhuett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet.

Flera byggnader i nära anslutning till planen är kulturskyddade och är uppförda under tidigt 1900-tal. Samtliga är karaktärskapande för platsen.

Vattenförsörjning

Till undergruppen hör planeringsförutsättningar som relaterar till riksintresse för vattenförsörjning enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Exploateringen berör ej eller förhindrar ej framtida utbyggnad av Minnesgårdets vattentäkt.

Minnesgårdets vattenverk är av riksintresse för vattenförsörjning. Riksintresset består av vattenverket Minnesgårdet, intagsområde med intagsledning för ytvatten ur Storsjön samt ledningsområde mellan Storsjön och vattenverket.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormerna följas.

Vatten

Planen är inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön som är recipient för området. Planen bedöms inte påverka Storsjöns status.

Statusen inte får riskera att försämrats för en enskild kvalitetsfaktor, och inte heller eller riskera att påtagligt försvåra möjligheterna till en förbättring till en bättre statusklass enligt VISS.

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

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, antracen, fluoranten, benso(a)pyrene, benso(g,h,i)perylen och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafik anläggningar och tidigare förorenade markområden.

Miljö kvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Detaljplanen ligger inom verksamhetsområde både för spillvatten och renvatten.

Skyddade områden

Påverkan på skyddade områden enligt 7 kap MB:

Vattenskyddsområde

Östersund Storsjöns vattenskyddsområde skyddar vattenintaget i Storsjön som förser cirka 55 000 invånare med kommunalt dricksvatten. Vattenskyddsområdet 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.

Natur

Mark och vegetation

Platsen för byggnation har minimalt med vegetation eftersom den består av en grusyta. Planområdet består av grusfyll så det är möjligt att marken delvis behöver göras om för att få till jordar att plantera träd på. Kompensationsåtgärder är aktuellt och kommer att hanteras inom den del av planområdet som är allmän plats PARK.

Naturvärden

Planområdet har inga specifika naturvärden, däremot står det skyddsvärda träd intill föreslagen byggnation, på allmän plats PARK.

Ett visst avstånd krävs från byggnation för att rötterna inte ska förstöras. Marken bedöms redan vara mer eller mindre kompakterad eftersom den ligger mindre än 5 m från grusplan där bilar parkeras och som också spolats med is vintertid med hjälp av fordon. Trädets stamomfång vittnar om att trädet är skyddsvärt. En inmätning gjordes i februari 2025. Av försiktighetsskäl hålls 25 m avstånd från huvudbyggnad i planförslaget. Endast komplementbyggnad får uppföras och företrädesvis genom

pålning, ej platta på mark. Eftersom komplementbyggnadens höjd är begränsad kan även trädkronans utbredning skyddas.

- *Träd upp till 20 cm i stamdiameter mätt på 1,3 meters höjd ska ha ett skyddsavstånd på minst 5 meters radie mätt från stammens mitt.*
- *Träd 20–65 cm i stamdiameter mätt på 1,3 meters höjd ska ha ett skyddsavstånd på minst 10 meter radie mätt från stammens mitt.*
- *Träd över 65 cm i stamdiameter mätt på 1,3 meters höjd ska ha ett skyddsavstånd på minst 15 meters radie mätt från stammens mitt.*
- *Oavsett metod kommer trädskyddsområdet definiera arbetsområdets begränsningar genom hela skyddsprocessen.*

Aktuellt träd har en stamdiameter på över 70 cm vid 1,3 meters höjd.

För att trädet 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 denna. 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 (t.ex. av tunga maskiner) inom droppzonen.

Terrängförhållanden

Terrängen är nästintill plan då ytan grävdes ur och har markfill av grus på ner till 1,5 meters djup. Ytan sluttar svagt mot sydväst.

Det finns en viss risk för differentiell sättning för de planerade husen om de byggs på det befintligt ojämnt packade fyllningsmaterialet. Därför rekommenderas att de övre 1,5 till 2 m av det befintliga fyllningsmaterialet skiftas ut och ersätts med kompakterad kross.

I områden där jorden innehåller silt bedöms den vara eroderingskänslig och flytbenägen, vilket innebär att arbetstekniska problem kan uppstå vid arbeten under grundvattennivån eller vid kraftig nederbörd. Vidare är de mycket tjälfarliga.

Kompletterande utredningar kommer att erfordras vid detaljprojektering för att i detalj bestämma mark- och grundläggningsförhållanden och ta fram designparametrar för konstruktören, eller för förfrågningsunderlag.

Ekosystemtjänster

Planförslaget innebär att en grusplan tas i anspråk till förmån för bostadsbebyggelse, vilket främst innebär påverkan på de reglerande och kulturella ekosystemtjänsterna, genom t.ex. dagvatten och möjligheter att nyttja ytan för exempelvis bollsport.

Planförslaget syftar även till att stärka kopplingen mellan Lövbergaparken och Remonthagen genom planteringar av träd och annan vegetation på den allmänna platsen inom planområdet. Detta kan innebära en förstärkning av de gröna

sambanden, vilket kan ge positiva effekter på de försörjande ekosystemtjänsterna, såväl som på de reglerande, kulturella och stödjande ekosystemtjänsterna. Exempel på dessa är bland annat att fler träd/mer vegetation medför syre, hjälper till att reglera lokalklimatet genom skuggning, medför grönska som ger estetiska värden, samt tillhandahåller livsmiljöer för olika arter. Växtligheten bidrar också till kulturella ekosystemtjänster, eftersom grönska i forskning visar vikten av upplevelsen av hälsa, välbefinnande och mental återhämtning. Växtligheten ska även bidra stödjande i samband med bildande av ny jord, fotosyntes och syresättning av luft och bidra till kretslopp av vatten, kol o näringsämnen. Fortsatt genomsläppliga ytor är viktiga för fördröjandet av dagvatten. Befintliga träd får stå kvar och reglera temperatur samt erbjuda skugg- o vindskydd för närområdet.

Miljö

Dagvatten

En dagvattenutredning är under framtagning som underlag för planförslaget (*Norconsult* , 250901). Den kommer att finnas med i samband med planens granskningsskede. 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 används en klimatkoefficient på 1,25 för att skapa större marginal mot framtida klimatförändringar. I första hand ska dagvatten omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar.

I samband med en geoteknisk utredning utreddes markens förutsättningar. Grundvattnet uppmättes då till till ca 3,9 m under markytan i den nordvästra delen av området. Den befintliga jorden på undersökningsområdet innehåller finkornig silt och lera. Silt och lera har låg genomsläpplighet, vilket kan begränsa infiltrationen av ytvatten.

Påverkan på recipient, omkringliggande områden samt förslag på hanterande av skyfall kommer att beskrivas i dagvattenutredningen.

För att säkerställa att dagvatten kan tas omhand kommer bestämmelser gällande vattenmängder och åtgärders funktioner regleras i egenskapsbestämmelser i plankartan. Förslagsvis kommer man att använda sig av dagvattendike och mark för infiltration och eventuellt fördröjningsmagasin.

Användningen PARK kommer att användas för att säkerställa dagvattenhantering och egenskapsbestämmelser för allmän plats samt för att styra placering eller utformning av mark och vegetation som krävs för hanterande av dagvatten.

Om dagvatten anses vara ett problem inom planområdet kan även mark- och vegetation utformas genom reglering av höjd, lutning och markens genomsläpplighet.

Brand

Räddningstjänst

Föreslagen bebyggelse i området möjliggör för räddningstjänstens fordon att komma åt bostadsentréer inom det rekommenderade avståndet på 50 meter. Som regel kan vändplan och/eller parkeringsplatser, både inom fastigheten samt intilliggande fastighet samt cykelväg utmed fastigheten användas som uppställningsplats.

Eventuellt kan planterade träd beroende på placering utgöra ett hinder för utrymning med hjälp av Räddningstjänstens höjdfordon. De kan till viss del hindra framkomlighet mellan skogspartiet och den föreslagna bebyggelseplaceringen.

Detta bör kunna kompenseras med möjlighet att använda sig av bärbara stegar. Om utrymning med hjälp av Räddningstjänstens fordon bedöms olämpligt med tanke på befintliga tallar kan alternativa lösningar så som TR2-trapphus vara nödvändigt att använda sig av.

Brandvatten

Behov finns för nya brandposter närmre planområdet. De nya brandposterna föreslås i första hand att placeras längs Konditorivägen och ha en kapacitet på 20 l/s för att klara områdets behov samt placeras så att det är maximalt 125 meter mellan brandpost och ställningsplats. Närmsta brandpost är på Sollidenvägen.

Släckvatten

Den största delen av släckvattnet förångas vid släckningsarbetet men resterande hamnar slutligen i dagvattensystemet i ledningar, brunnar och fördröjningslösningar.

Framtagna dagvattenåtgärder ska förses med avstängningsanordning för att förhindra spridning av släckvatten. Alltså att man kan nyttja de åtgärder som ändå behövs för fördröjning/rening. Om man bara har tänkt sig infiltrationsanläggningar är det viktigare att den "dagliga" dagvattenhanteringen fungerar bra än att en anläggning görs tät bara för att kunna fånga upp släckvatten när det är så osannolikt att det behövs.

Släckvattnet behöver fångas upp inom kvartersmarken så att det inte når den allmänna anläggningen, om det är möjligt, i annat fall i lösning i allmän plats.

Vid större bränder kommer det att uppstå tillfällen då släckvattnet inte kan omhändertas inom kvartersmarken och kontaminerings sprids från området. För att säkerställa att kontaminerat dagvatten inte når det kommunala dagvattensystemet ska avstängningsmöjligheter finnas inom kvartersmark på dagvattensystemet. Avstängningen bör placeras efter den sista fördröjningen så att allt dagvatten inom fastigheten kan begränsas inom kvartersmark. På detta sätt kan även eventuella magasin också bevara släckvatten inom fastigheten tills en sugbil omhändertar förorenat dagvatten.

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Insatstiden till planområdet för räddningstjänsten bedöms till under 10 minuter.

Omgivningsbuller

Föreslagen användning påverkar inte människors exponering för buller annat än i samband med byggnation.

Dagsljus och skugga

Platsen är en öppen yta med skog/park på två sidor med uppvuxna träd. Den sydvästra sidan av planområdet har således mer skugga.

En sol- och skuggstudie har tagits fram som visar hur föreslagen bebyggelse förhåller sig till befintliga byggnader på intilliggande fastighet. Se under avsnittets konsekvenser.

Geotekniska förhållanden

Inga risker för slamströmmar föreligger.

Med nuvarande underlag bedöms inga hinder eller restriktioner med avseende på de geotekniska förhållandena föreligga för detaljplanens genomförande. En viss risk för differentiell sättning finns för de planerade husen om de byggs på det befintliga ojämnt packade fyllningsmaterialet. Det rekommenderas därför att den övre ca 1,5 till 2 m av det befintliga fyllningsmaterialet under de planerade byggnaderna ersätts med kompakterad kross.

När slutliga byggnadsdimensionerna och markbelastningen är fastställda ska ytterligare sättningsberäkningar utföras och påverkan av sättningar på utformade strukturer utredas närmare.

Komplementbyggnader kan grundläggas med en tjälisolerad platta på mark, plintar eller liknande på fast ostörd friktionsjord/fyllning.

Stabiliteten i undersökningsområdet bedöms vara tillfredsställande med nuvarande förutsättningar. Marken klassas som låg- och normalradonmark och nya byggnaders grundkonstruktioner rekommenderas utföras med radonskyddat.

Grundvattnet uppmättes till ca 3,9 m under markytan i den nordvästra delen av området. Den befintliga jorden på undersökningsområdet innehåller finkornig silt och lera. Silt och lera har låg genomsläpplighet, vilket kan begränsa infiltrationen av ytvatten. Lösningar för dagvattenavledning bör utredas närmare.

Rekommendationer byggnation

Mindre byggnader kan generellt grundläggas med en tjälisolerad platta på mark, plintar eller liknande på fast ostörd friktionsjord/fyllning. Grundläggning skall utföras frostskyddat, alternativt genom utskiftning (2,1 m) av tjällyftande jordar

och/eller genom termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Grundläggning får ej ske på tjälad jord.

I områden där jorden innehåller silt bedöms den vara eroderingskänslig och flytbenägen, vilket innebär att arbetstekniska problem kan uppstå vid arbeten under grundvattennivån eller vid kraftig nederbörd. Vidare är de mycket tjälfarliga. Schakt skall läns hållas så att erosion och uppmjukning av schaktslänter och schaktbotten ej förekommer. Jordlagren på schaktbotten som innehåller silt skall förutsättas vara tjälfarliga.

Upplag ska ej placeras ovan befintliga ledningar.

Kompletterande undersökning med avseende på geoteknik bedöms ej krävas för fortsatt utredning av detaljplan. Kompletterande utredningar kommer att erfordras vid detaljprojektering, när information om byggnadernas placering, planens omfattning och de färdiga grundläggningsnivåerna är kända, för att i detalj bestämma mark- och grundläggningsförhållanden och ta fram designparametrar för konstruktören, eller för förfrågningsunderlag.

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. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att radonvärdena inomhus inte överskrids.

I området har två radonmätningar utförts. Mätningarna utfördes ca 0,7 m under markytan, vilket är i fyllning bestående av en grusig, sandig, lermorän. Utförda markradonmätningarna visar på nivåer mellan ca 6,5 och 11,7 kBq/m³. Uppmätta värden klassar marken som låg respektive normalradonmark. Lågradonmark definieras som markradonhalter under 10 kBq/m³ och mellanradonmark definieras som markradonhalter mellan 10 och 50 kBq/m³. I området rekommenderas att radonskyddad byggnation utförs. Mätningen i undersökningen är generell och lokala variationer kan förekomma inom planområdet.

Kulturmiljö

Lövbergaparken i sig är ett viktigt element i stadslandskapet då den binder samman bebyggelsen i Karlslund med friluftsområdet Remonthagen. Löfstagården är en närliggande kulturhistoriskt värdefull byggnad som är värdeklassad som klass A tillsammans med sina tillhörande ekonomibyggnader. Även i miljön runt parken finns det byggnader av värde eftersom de härstammar från en tid då området främst utgjordes av jordbruksfastigheter och därför är viktiga för förståelsen av området. Dessa byggnader är bostadshus från 1800-talets slut i panelarkitektur med snickarglädje som idag är i kommunens ägo och genomgår renovering. Bilder på Löfsta gård ljusa bostadshus med snickarglädje från 1903 med tillhörande faluröda

ekonomibyggnader, Björkbackacaféet i sin karaktäristiska kvadratiske form och faluröd panel där huvudbyggnad och uthus är från sekelskiftet 1900.

Fysisk miljö

Planområdet har funktionen av parkeringsplats, möjlig lektya för bollsport, och spolad isbana vintertid. Planområdet är en del av ett sammanhängande grönstråk som även innefattar skogspartier, gläntor, tennisbanor, en välbesökt lekplats och ett sommarkafé samt mycket grönyta under stora gamla träd. Upplevelsen av grönstråk kan förstärkas ytterligare i samband med planen och det är också kommunens viljeinriktning för detta område. Samhällsbyggnad föreslår därför en utveckling av planerat grönområde inom planområdets allmänna plats PARK:

Planområdet ligger på en plan/svagt sluttande del av Björkbackaparken. Platsen har en lång historia av grönstråk men även en intilliggande fotbollsplan som anlades för hundra år sedan och som har förfallit de senaste åren. Boende på Löfstagården använder idag grusväg inom planområde som tillfartsväg.

Planområdet ligger även i ett rörelsestråk och längs en cykelväg som leder genom Björkbackaparken i öst-västlig riktning. Människor rör sig både i Öst-västlig riktning i parken samt i nordsydlig riktning. Tydliga visuella samband finns idag även från norr till söder. Intilliggande verksamheter som exempelvis boulebanan ger tät återkommande vistelse i planens direkta närhet.

Intilliggande sju separata huskroppar ligger i ett parklandskap som i huvudsak består av kortklippt gräs och enstaka nu fullvuxna björkar och någon rönn. Formklippta häckar är också ett återkommande inslag.

Kortversion historia planområde:

1912 byggdes fotbollsplanen ideellt av stadsbor.

1919 beslutades att ett kafé skulle byggas.

1920 öppnades en uppförande av kiosk

1922 Invigning av nybyggt kafé.

1923 Blev parken en folkpark.

Två fastighetsägare fick rätt att använda sig av vägen genom parken för privattrafik. 1948

1948 Rutschbana, barnkarusell, slängkarusell och en sandlåda med gungbräda placerades i lekparken.

1949 Expansion av lekpark och lekutrustning såsom gungor och sandlådor. Man byggde även omklädningsrum vid fotbollsplanen samt toaletter. Den är kommunägd, står kvar än idag och är i behov av upprustning. Den används av gymnasieungdomar i samband med idrottslektioner och Ibland används även grusytan/fotbollsplanen som en samlingsplats för idrottslektioner.

Samhällsbyggnad bedömer att denna verksamhet kan fortsätta trots planläggning.

1951 Stadsarkitekten och stadsingenjören arbetade med att försöka utreda parkens framtida utnyttjande och planering. Östersunds Skidlöparklubb fick tillstånd att ha start och mål i parken för en skidåkningstävling samma vinter.

1954 började man även använda parken för gymnastikundervisning i parken och anordningar för utökad friluftsverksamhet.

1972 Lekplats anordnades och nya planteringar.

Expo Norr hölls i parken fram till 1976. Expo Norr är en av Sveriges äldsta och mest välrenommerade varumässor. Sedan starten 1950 har mässan varit en mötesplats för företag från hela Norrland och resten av landet. Med en stark inriktning på innovation och utveckling har Expo Norr lockat besökare från olika branscher och samhällssektorer.

Byggnader

Intilliggande bebyggelse har relativt hög bruttoarea där volymerna är nedbrutna i flera mindre volymer, vilket är ett sätt att ta ner upplevelsen av byggnadernas storlek och skala. Det ses som positivt för kringliggande miljöer.

Byggnader på intilliggande fastighet uppfördes på 1990-talet i postmodernistisk anda. De består av sju separata huskroppar i ett parklandskap. Byggnaderna är upp till sju våningar som högst, väl anpassade till terrängen med suterrängvåningar, massiva men med volymerna uppbrutna i olika höjder för att ta ner skalan. Byggnaderna har pulpettak och till största delen inglasade balkonger och ljusa mjuka kulörer med bruten vit i huvudsak och inslag av persika, ljust tegel och rött. De är byggda med tegel och puts samt med inslag av fiberplattor och metall samt sockel i betong. I anslutning till föreslagen bostadsfastighet med en meters höjdskillnad ligger en vitmålad garagelänga med rött plåttak vänd med gaveln mot tilltänkt ny bebyggelse.

Den befintliga garagelängan har en viss barriärverkan mot boulebanan intill och mot kringliggande miljöer.

Det finns flera sätt att hantera stora skalor och särskilt i en parkmiljö där kvartersstruktur inte bedöms som lämplig. "

Hus i park är ett begrepp som innebär att utemiljön kring byggnaderna inte upplevs privata eller ens halvprivata eftersom upplevelsen av park kommer inpå husknuten, garagelängorna motverkar till viss del detta och skapar en mer stängd miljö.

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. Grupperna funktionshindrade och äldre har en särställning i detta avseende. Även barns möjlighet till ohämmad lek utan vuxnas översyn påverkas av tillgängligheten. Tillgänglighet till skolor och fritidsaktiviteter är viktiga för barns möjlighet att själva förflytta sig.

Den tilltänkta fastigheten är relativt plan, däremot sluttar cykelvägen utanför planområdet, men Konditorivägen som är områdets tillfartsväg är plan och leder fram till en parkeringsyta som man får se som plan.

Byggnaderna är placerade några trappsteg ned från befintlig parkeringsyta med garagelänga på intilliggande fastighet. Entrén från vändplan och tillskapade fastighetens kvartersmark blir tillgänglig med p-platser inom 25 från dess parkeringsplats.

Sociala

Kommunal lekplats finns inom 100 m.

Planområdet ligger omgivet av park och har ett optimalt läge för motion och rekreation. Däremot bygger man på en parkmark som hade kunnat rustats upp och användas av fler.

Lövbergaparken i sig är ett viktigt element i stadslandskapet då den binder samman bebyggelsen i Karlslund med friluftsområdet Remonthagen och vidare ut i skidspår och rekreationsområde samt stadsnära skog. Planområdet har dock framförallt ett stort värde och potential som ett grönt stråk från centrum till naturen. Att bevara och stärka detta som ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik genom staden är viktigt. På platsen finns en grusfotbollsplan.

Området ses som tillgängligt för alla dagtid. Belysning finns i samband med genomgående cykelstråk. Möjlighet finns att jobba ytterligare med belysning i området. Frågan om belysning är med i kommunens planering för området.

Utvecklingspotential finns för att skapa trygghet även kvällstid. Belysning på kvartersmark i samband med byggnation kan vara tillräckligt trygghetsskapande.

Teknik

Vatten och spillvatten

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Tillräcklig kapacitet finns i befintligt nät, men tryckstegringspump krävs för försörjning av de övre våningsplanen. Tillräckligt tryck finns till brandpost vid huvudledning. Fastigheten kommer att få en anslutningspunkt vid Konditorivägen.

Värme och kyla

Goda anslutningsmöjligheter finns för att koppla fastigheten till fjärrvärme.

El och IT-struktur

Stadsnät finns i närheten med möjlighet att ansluta vid normalbehov.

Service

Bostadsmiljön erbjuder de boende öppna ytor för aktiviteter i kombination med närhet till grönska och rekreation. De intilliggande cykelvägarna skapar ett grenverk av cykelvägar med möjligheter att ta sig till närliggande service.

Närmsta kommunala förskola är Remonthagen förskola som ligger inom 200 m avstånd från planområdet. Närmsta grundskola ligger inom 500 m avstånd och närmsta mataffär ligger 600 meter från planområdet.

Närmsta lekplats finns inom 100 meter från planområdet. Intilliggande park erbjuder en stor variation av lek och kreativitet tack vare de fullvuxna klätterbara träden i området.

Trafik

Gator och motortrafik

Gata inklusive vändplan ligger i anslutning till planområdet. Planområdet korsas dessutom av en cykelväg som löper genom grönkilen mellan skog och stad.

Parkering fordon samt cykel

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. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovsprövning och planläggning.

Planområdet nyttjas idag för parkering. Ett genomförande av detaljplanen innebär att 1–2 flerbostadshus med studentbostäder och ev. LSS-bostäder kan uppföras inom området, vilka båda har lågt parkeringsbehov. Parkeringsplatser på platsen kommer att försvinna vilket innebär att fler besökare till platsen tvingas transportera sig kollektivt.

En parkeringsutredning är framtagen som visar på ett överskott av parkeringsplatser på intilliggande fastighet som i dagsläget har samma ägare. Om tillskapad fastighet skulle säljas krävs att de båda fastighetsägarna ingår i ett avtal sinsemellan gällande p-platser.

Lövberga 1 har en BTA på ca 9500 kvm med ett krav på 76 p-platser. På Lövberga 1 finns 73 p-platser samt 20 garageplatser, vilket innebär 17 extra parkeringsplatser enligt parkeringsnormen.

Inom tillskapad fastighet kommer parkeringsnorm för studentbostäder samt vårdboende att gälla vilket ställer krav på 16 + 6 parkeringsplatser, totalt 22 parkeringsplatser. Med p-köp innebär det 17 platser räknas in på intilliggande fastighet.

Enligt gällande parkeringspolicy ska det finnas 16 cykelparkeringar inomhus per 1000 BTA vid vård- och studentbostäder samt 3 cykelparkeringsplatser per 1000 BTA vårdboende och 20 inomhusparkeringar för cykel per 1000 BTA i vanligt flerbostadshus, innebärandes totalt cirka 243 cykelparkeringsplatser.

Gång- och cykel

Cykelväg korsar planområdet och delar upp det i allmän plats PARK samt kvartersmark för bostäder. Ytterligare cykelstråk i förlängning av vändplanen föreslås för att binda samman cykelstråken och säkra fortsatt tillgång till allmän plats på ett naturligt sätt. Befintlig cykelväg över parkmarken har ej belysning. Belysning finns däremot i parkmark i skogsmiljö både norr och söder om planområdet. Planområdet har framförallt ett stort värde och potential som ett grönt stråk från centrum till naturen. Att bevara och stärka detta som ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik genom staden är viktigt.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i Karlslund och har nära till kollektivtrafik med god turtäthet utmed Sollidenvägen inom 300 meter från planområdet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Ny bostadsfastighet avstyckas och tillskapas från del av Karlslund 2:5. Inga servitut, u-området eller liknande behöver nyskapas då ledningar ligger i intilliggande och befintlig parkmark.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, primärzon för Minnesgårdets ytvattentäkt. Under förutsättning att skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet följs, framför allt under byggskedet, bedöms påverkan på vattenskyddsområdet bli obefintlig.



Figur 6: Vy från Konditorivägen.

Natur

Grönområden

Möjlig grönyta och parkmark försvinner. Detaljplanen innebär exploatering av parkmark. För byggnation inom området tas allmän plats PARK i anspråk. I nuläget består denna delen av parkmarken av en grusparkering. I samband med att allmän plats PARK tas i anspråk och blir kvartersmark kommer ytan inte att bli grönområde igen. Djurens passage via Björkbackaparken krymper.

I samband med detaljplaneprojektet avsätts pengar till upprustande av kvarvarande park. Slutsumman kan därmed bli en förbättring och förstärkning av gröna samband och del av ekosystemtjänsterna.

Ekosystemtjänster

Planförslaget innebär att en grusplan tas i anspråk till förmån för bostadsbebyggelse, vilket främst innebär påverkan på de reglerande och kulturella ekosystemtjänsterna, genom t.ex. dagvatten och möjligheter att nyttja ytan för exempelvis bollsport.

Planförslaget syftar även till att stärka kopplingen mellan Lövbergaparken och Remonthagen genom planteringar av träd och annan vegetation på den allmänna platsen inom planområdet. Detta kan innebära en förstärkning av de gröna sambanden, vilket kan ge positiva effekter på de försörjande ekosystemtjänsterna, såväl som på de reglerande, kulturella och stödjande ekosystemtjänsterna. Exempel på dessa är bland annat att fler träd/mer vegetation medför syre, hjälper till att reglera lokalklimatet genom skuggning, medför grönska som ger estetiska värden, samt tillhandahåller livsmiljöer för olika arter.

Landskapsbild

Stadssiluetten får ett tillskott i samband med att de två byggnaderna med sadeltaken kommer att sticka upp över trädtopparna. Lokalt bryter dessa två byggnader av mot befintlig bebyggelse i området med en annan skala och ett större fotavtryck än de närmsta grannhusen som har något lägre och mer uppbrutna volymer. Närområdet har både flerbostadshus i låga tvåplanslängor och villor i ett och två plan. Den tillkommande bebyggelsen bryter även med den nära bebyggelsen av en kulturskyddad gård och en mer än hundra år gammal villa.

Siktstudier från Frösön visar att föreslagna byggnader kommer att synas från Frösön. Därför regleras takmaterialet samt dova kulörer.

Dagens användning är spolad isbana vintertid och parkering på grusplan resten av året. Båda omöjliggörs på denna ytan i samband med detaljplanen.

Landskapsbilden förändras då allmän plats PARK tas i anspråk för bostäder. I samband med ianspråktagande av Parkmark för byggande blir återställande av parkmark på platsen ej trolig. Parkmarken hade kunnat utvecklas på ett annat sätt med brett parkstråk ner genom Björkbackaparken.

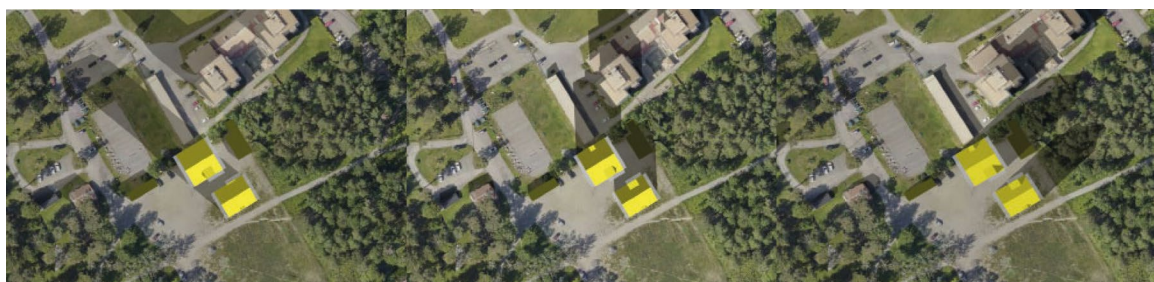
Parkmarkdelen av detaljplanen planeras för planteringar av träd och en mindre boll- /isbana för att ersätta den befintliga isbanan på grusplanen.

Att erbjuda parkeringsplatser på parkmark är inte en självklarhet. Parkeringsplatserna försvinner och ersätts ej.

Placeringen av byggnader i förslaget hindrar inte fortsatt god kontakt mellan Karlslund och Remonthagen. Byggnadernas placering samt bestämmelser är anpassade för att ta stor hänsyn till förbipasserande och personer som vistas på allmän plats genom att erbjuda en miljö som har förutsättningar att upplevas som trygg och inte alltför privat. Följande två bestämmelser berör landskapsbilden.

f1 Fasaden ska ha en dov kulör.

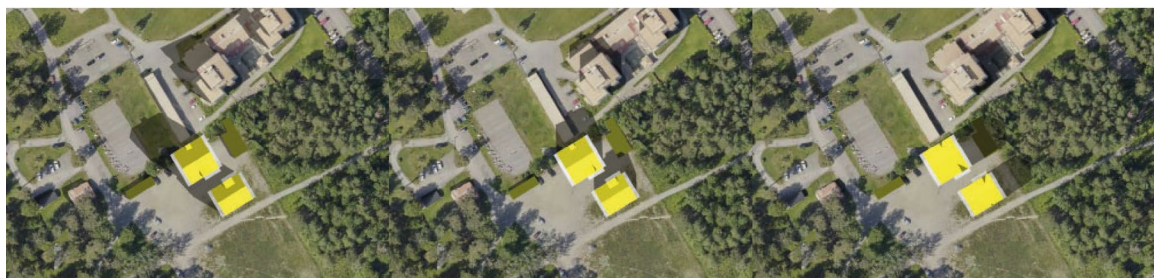
f 4 Tak får inte uppföras i reflekterande material



03-20 kl 09:00

03-20 kl 12:00

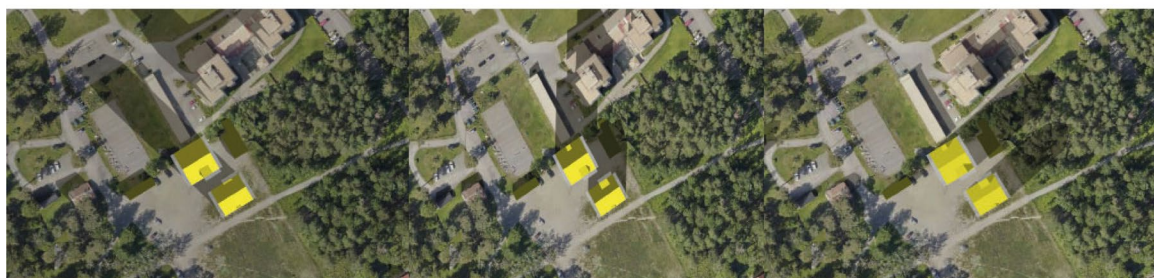
03-20 kl 15:00



06-21 kl 09:00

06-21 kl 12:00

06-21 kl 15:00



09-22 kl 09:00

09-22 kl 12:00

09-22 kl 15:00

Figur 7: Solstudier från mars, juni och september ovan. Solstudien är utförd av Gisterå Sjöstrand arkitekter.

Solstudier

Solstudierna visar att närliggande bebyggelse skuggas en stund mitt på dagen vid vårdagjämning samt höstdagjämning vilket får anses vara godtagbart.

Miljö

Enligt Plan- och bygglagen 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 miljökonsekvens-beskrivning behöver upprättas

Planförslaget bedöms innebära liten negativ påverkan på friluftsliv, naturvård, kulturmiljö eller övriga hushållningsbestämmelser. Påverkan på människors hälsa och säkerhet, samt mark och vatten bedöms som liten. Planförslaget medger centrala bostäder med god tillgång till kollektivtrafik samt gena gång och cykelvägar. Planområdet omfattar del av ett befintligt parkområde. Området nyttjas i dagsläget primärt som genomfart för fotgängare och cyklister mellan Remonthagen och centrala staden, samt som parkeringsplats. Ett ianspråktagande av marken till förmån för ny bostadsbebyggelse innebär att centralt belägen parkmark försvinner. Fotbollsplanen byg-gdes ideellt av stadsbor 1912.

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 beslutar i samband med samrådsbeslut den 7 oktober § 257 att en miljökonsekvensbeskrivning *inte behöver* upprättas. Länsstyrelsen *delar* kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

Dagvatten

Dagvattenutredning av Sigma Civil/Norconsult har på uppdrag av Östersunds kommun utfört en dagvattenutredning. UTKAST 250616

Planområdet har en låg genomsläpplighet och består av jordarten isälvsediment. Området sluttar svagt mot sydväst och består av höjdnivåer som varierar mellan 365 och 368 meter över havet. Storsjön är recipient.

Dimensionerat flöde har beräknats för kvartersmark utifrån ett 2-årsregn före och efter exploatering samt för hela planområdet utifrån ett 20-årsregn före och efter exploatering. I beräkning av flöden efter exploatering tillkommer en klimatfaktor på 1,25. Dimensionerat flöde för kvartersmark vid 2-årsregn är beräknat till cirka 7 l/s före exploatering och cirka 28 l/s efter exploatering. Dimensionerat flöde för hela planområdet vid 20-årsregn är beräknat till cirka 33 l/s före exploatering och cirka 80 l/s efter exploatering.

En erforderlig fördröjningsvolym har beräknats till 25 m³ utifrån krav om att fördröjningen föreslås att utformas så att det vid ett 20-årsregn efter exploatering inte släpps ut mer vatten från planområdet än vad det gör vid ett 10-årsregn i dagsläget. Föreslagen dagvattenhantering omfattar ett makadamdike på kvartersmark för fördröjning och rening av 18 m³ där vattnet leds vidare via en ny ledning och ansluts till det befintliga dagvattennätet i Sollidenvägen. Resterande cirka 7 m³ föreslås omhändertas genom ett gräsdike på allmän platsmark, med utsläpp i form av diffus infiltration i grönområdet på den västra sidan.

Föroreningsberäkningar som genomförts efter exploatering, med beaktande av föreslagna reningsåtgärder (makadamdike och gräsdike), visar att den totala mängden fosfor, kväve och BDE47 i dagvattnet ökar efter exploatering. När det gäller föroreningshalter observeras en ökning för fosfor efter exploatering trots tillämpad rening.

Fosforhalten är därvid närmare dubbelt så hög som kommunens riktvärde. Gällande ämnen; bly, benso(ghi)perylen, fluoranten, tributyltenn, antracen, bromerad difenylter och kvicksilver som Storsjön är känslig för, kommer planerad exploatering enbart medföra att BDE47 ökar, om än minimalt. Utifrån detta underlag har en bedömning gjorts att status på recipient inte riskerar att försämrats som följd av en exploatering.

Ur skyfallsperspektiv inom planområdet finns det i dagsläget inga lågpunkter. Det finns en lågpunkt uppströms planområdet åt nordväst. Nedströms planområdet åt söder finns en stor lågpunkt på parkeringen framför försäkringskassans byggnad. Analyser visar att identifierade lågpunkter erhåller samma totala volym och stående vattennivå före och efter exploatering. För att skydda bebyggelse nedströms planområdet rekommenderas rinnvägen utmed allmän platsmark i den sydöstra och södra delen av planområdet bevaras. Rinnvägen kan bevaras genom att styra flödet i önskad riktning exempelvis med hjälp av diken eller höjdsättning. Då föreslagen bebyggelse medför att avrinningsvägarna på kvartersmark skärs av rekommenderas befintliga rinnvägar från uppströms områden utmed den nordöstra planområdesgränsen samlas upp och styras mot ny gång- och cykelväg. Exempelvis med hjälp av diken eller genom höjdsättning. Vid vattennivåer högre än 20 cm försvåras framkomligheten för räddningsfordon och utrymning vid entréer. För att skydda befintliga och nya byggnader rekommenderas det att undvika att skapa instängda områden. Vidare bör byggnader placeras högt och gator lågt för att låta skyfallsvattnet avrinna via gator.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Exploateringen bedöms inte medföra någon påtaglig ökning av trafiken till eller från området och bedöms således inte orsaka någon större påverkan på luft eller ökade bullernivåer så att det påverkar EU direktivet 2008/50/EG, 2004/107/EG, 5

kap MB. Studentboende samt LSS-boende innebär generellt lägre fordonsantal än andra boendeformer och har en lägre p-norm än övriga bostadsformer.

Kollektivtrafik med god turtäthet finns nära till hands på Sollidenvägen. Offentlig och kommersiell service ligger inom gångavstånd. Dessa faktorer medverkar till att framtida boende har bra förutsättningar att transporteras sig med alternativ till bilen. Planförslaget innebär endast marginell trafikökning, vilket det befintliga vägnätet bedöms klara av. Området kommer dock att generera något ökade trafikmängder i stadskärnan vilket försämrar luftkvaliteten något men i sammanhanget bedöms inte tillskottet vara betydande.

I närområdet finns ingen känd problematik med dålig luftkvalitet och inga riskområden för försämrad luftkvalitet som till exempel slutna gaturum.

Samhällsbyggnads bedömning är att ett genomförande av detaljplanen medför en oförändrad situation mot idag, eller till och med kan medföra en minskning av biltrafik till/från området samt att det inte finns någon risk för att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft ska överskridas och inte heller att den trafik som bebyggelsen medför ska leda till ett överskridande av miljökvalitetsnormerna på annan plats i närområdet.

Vatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ny bebyggelse ska därför anslutas till det kommunala va-nätet. Planförslaget innebär inte att reningsverket eller vattenverket påverkas negativt.

Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas och renas inom planområdet, och avrinningen mot recipienten ökar inte. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för försämring av recipientens statusklassning och inte heller att möjligheten att nå en bättre statusklass äventyras.

Hälsa och säkerhet

Sociala konsekvenser

Bostadsmiljön erbjuder de boende öppna ytor för aktiviteter i kombination med närhet till grönska och rekreation. De intilliggande cykelvägarna skapar ett grenverk av cykelvägar med möjligheter att ta sig till närliggande service. Cykelvägar ska även fortsatt användas av andra än boende, och upplevelsen av parkyta kommer att finnas kvar i stor utsträckning tack vare planteringar på parkmark.

Närmsta kommunala förskola är Remonthagen förskola som ligger inom 200 m avstånd från planområdet. Närmsta grundskola ligger inom 500 m avstånd och närmsta mataffär ligger 600 meter från planområdet.

Närmsta lekplats finns inom 100 meter från planområdet. Intilliggande park erbjuder en stor variation av lek och kreativitet tack vare de fullvuxna klätterbara träden i området.

Sociala konsekvenserna är mer privat kvartersmark och mindre utrymme för allmänheten. Däremot rustas del av park upp och får en annan miljö än den befintliga. Konsekvensen av planen ska då bli en oförändrad användning för allmänheten.

Barn

Planområdet har 1800 kvm friyta. Ingen barnkonsekvens analys har gjorts men bedömningen är att bostadens placering är föredömlig gällande trafiksituation med få tillkommande fordon och vändplan i ett skog- och parkområde. Det finns inga hårt trafikerade gator eller höga hastighet i närheten och det är möjligt att ta sig till förskola och grundskola via cykelväg. Det finns anordnad kommunal lekplats inom 100 meter, och goda förutsättningar att komma ut och leka i parkområdet. Då boendet i detaljplaneskedet i huvudsak vänder sig till studenter och LSS kommer lekplats på kvartersmark ej vara ett krav. Däremot ska inbjudande utemiljö anordnas.

Trygghet

Boendets placering i nära anslutning till parkmiljö med skogskaraktär skulle kunna innebära en otrygg miljö för boende. Att boendet dessutom består av studentbostäder dvs. singelbostäder gör det extra viktigt att vidta trygghetsåtgärder.

Av den anledningen regleras genomsiktighet i entréparti. Utöver det uppmuntras gemenskapsutrymmen i markplan i bägge huskropparna och/eller i servicebyggnad för att öka närvaro och överblickbarhet men detta styrs ej i bestämmelser.

Färre antal byggnader ger bättre uppsikt över omgivningen. Träden ger mörka skuggor men högre sittande kronor är att föredra framför höga buskar och häckar ur trygghetssynpunkt.

Genomsiktligt entréparti regleras i plan:

f5 Huvudbyggnadernas entréer ska vara genomsiktliga

Samt bestämmelse gällande komplementbyggnad:

f6 Glasyta som upptar minst 15 kvm fördelat på minst 3 fasader ska finnas om byggnaden överskrider 70 kvm

Bestämmelsen motverkar inte endast barriärverkan mellan Konditorivägen och boulevanan på ena sidan och kvartersmark o park på andra, utan ger även en bättre överblick och uppsyn över kringliggande utemiljö. Mänsklig närvaro och överblickbarhet ökar tryggheten. I mänsklig närvaro inkluderas väl övervakade gröna ytor och p-platser som blir naturligt bevakade genom fönster. Sökanden uppmuntras planera fönster på samtliga fasader för bättre uppsikt och

överblickbarhet även mot allmän plats för att öka den sociala kontrollen, annars finns det risk för mörka platser utan insyn.

Aspekter att tänka på är överblickbarheten och orienterbarheten, att planera kvartersmark likväl som parkmark utan skymmande buskar och se till att ha fri sikt, ledstråk samt god belysning utan kontrastverkan och tydlig skyltning.

LLS boendet innebär någon form av verksamhet men inga naturliga rörelsestråk finns som ökar den sociala kontrollen.

En annan aspekt av tryggheten är upplevelsen av omhändertagna byggnader. Material av hög kvalitet med lättskötta ytor, markbeläggning samt plantering ökar upplevelsen av trygghet.

Jämlikhet

Planområdet är relativt plant. Vändplanen på Konditorivägen är planområdets anslutning till vägnätet. Parkeringsplatser för handikappade ryms inom planområdet och entréerna till byggnaderna hålls på samma marknivå. Det är enkelt att ta sig till närliggande förskola och skola. Förskola, F - 9 samt gymnasieskola ligger på gångavstånd inom 500 meters avstånd från planområde. Avstånd till mataffär är 700 meter fågelvägen.

Idrott och rekreation

Yta för bollplan försvinner, men ersätts och rustas upp för bollspel och isbana vintertid. Rekreationsmöjligheter finns fortsatt kvar. Grönområden finns fortfarande kvar för god tillgång för alla.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Till undergruppen sorteras konsekvenser som rör riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård för Östersunds stad. Det nya byggnadstillskottet innebär en ny årsring för ett område med ett flertal byggnader från tidigt 1900-tal. Sadeltaken har en viss anspelning till den befintliga bebyggelsen. Detaljeringen i byggnadens markplan skulle kunna bearbetas för ett samspel med kringliggande bebyggelse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Trafik

Parkeringsplatser försvinner från platsen och ersätts med bostadsbyggande och boende med låga parkeringstal. Goda förutsättningar ges för miljöanpassade transporter med busshållplats inom 300 meter med god turtäthet och god tillgång till cykelparkeringsplatser. Detaljplanen bidrar därmed till att nå målet om

kommunen som fossilbränslefri och energieffektiv 2030. Närheten till busshållplatser uppmuntrar till användande av kollektivtrafik.

Detaljplanen ger möjlighet till goda gång- och cykelförbindelser då möjlighet till stig och cykelväg har skisserats in på allmän plats för att på ett tydligare sätt binda ihop Björkbacka i riktning mot Remonthagen.

Få parkeringsplatser finns inom fastigheten, och delas i stället med grannfastigheten som har samma ägare men ett överskott på parkeringsplatser. Den försvårade omständigheten kan ge en putt i rätt riktning att transportera sig på andra sätt än genom privat bil.

Motortrafik

Bostäderna vänder sig i första hand till studenter och LSS- boende. Inom denna kategorin är fordonsanvändningen låg och kraven på parkeringsmöjligheter uppfylls på intilliggande fastighet inom samma bestånd.

Gång- och cykeltrafik

Tillgången till gång- och cykelvägar är fortsatt god med säkra, tillgängliga och gena vägar till viktiga närliggande målpunkter. Cykelvägnet/och stigar förbättras.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Namn: Björkbackaområdet, Karlslund i Östersund

Plannummer: 50

Aktnummer: 2380K-2208

Laga kraft: November 1946

Namn: Solliden - Björkbackaområdet

Plannummer: 326

Aktnummer: 2380K- P91/8

Laga kraft: 199110709

Namn: Karlslund 2:3, Dagverksamhet och kontor

Plannummer: 564

Aktnummer: 2380K- P2016/17

Laga kraft: 20160920

Genomförandetid: 2016-09-20 (60 månader), fem år från den dag planen vinner laga kraft

Namn: Löfsta gård; Karlslund 3:1 och 3:2

Plannummer: 503

Aktnummer: 2380K- P2011/19

Laga kraft: 20110719

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Grundkarta

Upprättad: 2025-02-10

Uppdaterad: 2025-10-01

Översiktsplan

Östersund 2040, 2022-06-20

Fördjupad översiktsplan. Fyrvalla – Remonthagen 2006-12-12

Övriga planer och styrdokument

Riktlinjer för dagvatten

"Riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till dagvattensystem och recipient"

Kommunfullmäktige, 2023-12-19, § 253, Diarienummer: KS-00366-2022

Utredningar

Nedan följer en referenslista över vilka utredningar som nyttjats i framtagandet av detaljplanen. I de fall utredningarna har tagits fram specifikt för denna detaljplan framgår vem som är beställare och utförare. När äldre utredningar nyttjats framgår denna information om den finns tillgänglig. Inför utskick kommer respektive utredning att finnas som klickbara länkar.

Geoteknisk utredning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Karlslund 2:5, Björkbacka, Östersund, PM Geoteknik



Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: WSP

Upprättad: 2024- 11- 15