

Planprogram för del av stadsdel norr

Norr 1:12, Norr 1:20, Hjultraktorn 4 m fl



ÖSTERSUNDS KOMMUN
STAAREN TJIELTE

Planprogram

BESKRIVNING

Dnr P2022-28

Samrådshandling

Godkännandehandling

2024-12-20

KS 202x-xx-xx § xx

Östersunds kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan och Bygg

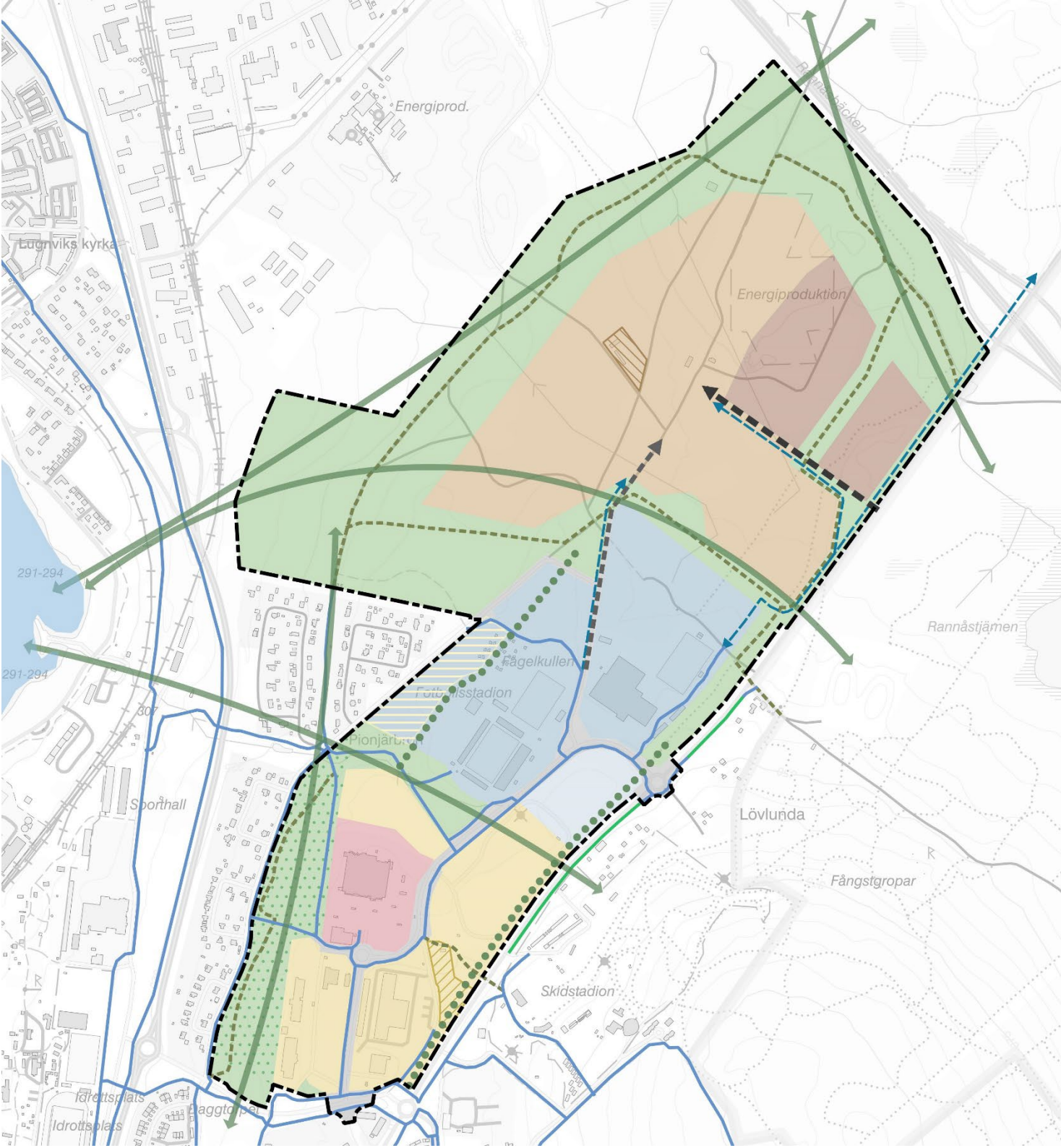
Diarienummer: P2022-28

Datum: 2024-12-20

Handläggare: Johanna Westgard och Andrea Eriksson

Markanvändningskarta

Planprogram för stadsdel norr



Programområde

Trafik

- Befintliga gång- och cykelvägar
- Nya gång- och cykelvägar
- Befintligt cykelfält
- Ny, mindre lokalgata
- Ny, större lokalgata
- Motionsspår

Markanvändning

- Grönstruktur
- Park
- Stadskaraktär (bostäder, handel, kontor, centrum)
- Handel / Centrum
- Verksamheter
- Verksamheter / Handel
- Verksamheter / Centrum
- Idrott
- Idrott / Parkering
- Stadskaraktär / Idrott
- Utredningsområde
- Gata
- Gröna kopplingar ska finnas
- Gröna samband

Innehållsförteckning

Planprocessen	6
Vad är ett planprogram?	6
Planprocessen.....	6
Planförutsättningar	7
Översiktsplan	8
Fördjupad översiktsplan	10
Detaljplan	11
Gällande detaljplaner	11
Övriga kommunala styrdokument	12
Strategi för bostadsförsörjning 2021-2025.....	12
Parkeringspolicy	12
Näringslivsstrategi för hållbar tillväxt 2022-2026.....	12
Handelspolicy	12
Plan för naturvård och park	12
Strategi för grönstruktur 2021–2025	13
Planförutsättningar och bedömningsgrunder enligt miljöbalken (MB)	14
Riksintressen 3 kap MB	14
Riksintressen 4 kap MB	14
Miljökvalitetsnormer 5 och 7 kap MB	14
Vattenskyddsområde.....	17

Strandskyddsområden.....	17
Övriga planeringsförutsättningar.....	18
Grönstruktur och natur	18
Hälsa och säkerhet	24
Geotekniska förhållanden	29
Service.....	31
Teknisk försörjning	35
Avfallshantering	36
Räddningstjänst.....	36
Trafik.....	36
Programförslag	40
Målsättning	40
Markägförhållanden	41
Gestaltning och bebyggelse	42
Gestaltungsprinciper - allmän plats.....	42
Gestaltungsprinciper - kvartersmark	43
Övergripande struktur	44
Grönstruktur.....	44
Dagvattenhantering.....	46
Infrastruktur, fordonstrafik.....	48
Infrastruktur, gång- och cykel	50
Motionsspår	50

Delområde A.....	51
Föreslagen markanvändning	51
Karaktär och utveckling.....	52
Natur och grönstråk	53
Gator och trafik	56
Bebyggelse och gestaltning	57
Delområde B	60
Föreslagen markanvändning	60
Karaktär och utveckling.....	61
Natur och grönstråk	62
Gator och trafik	63

Bebyggelse och gestaltning	64
Delområde C	65
Föreslagen markanvändning	65
Karaktär och utveckling	66
Natur och grönstråk	67
Gator och trafik	68
Bebyggelse och gestaltning	69
Utredningsområde	71
Sammanfattning	71

Planprocessen

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 eller kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen välja att upprätta ett särskilt program där planens utgångspunkter och mål framgår. Planprogram tas ofta fram för större områden eller områden med flera motstående intressen. Det är kommunen som avgör om ett program behövs.

Vad är ett planprogram?

I planprogrammet anger kommunen sin viljeriktning genom att formulera utgångspunkter och riktlinjer som blir vägledande för den fortsatta planeringen. Programmet är en möjlighet för kommunen att belysa avgörande planerings- och genomförandefrågor i ett tidigt skede.

När ett förslag till planprogram tagits fram skickas det ut för samråd. Under samrådstiden får allmänheten och områdets fastighetsägare och boende,

myndigheter och föreningar möjlighet att få information och lämna synpunkter på förslaget.

Efter samrådstiden sammanställs alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och planprogrammet revideras. Samrådsredogörelsen och planprogrammet ska sedan godkännas av miljö- och samhällsnämnden eller kommunstyrelsen/kommunfullmäktige. Ett planprogram är inte juridiskt bindande, utan är vägledande i kommande detaljplaneskede. Ett planprogram kan inte överklagas, det kan däremot kommande detaljplaner.

Planprocessen

Planprogram: För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen välja att upprätta ett särskilt program där planens utgångspunkter och mål framgår.

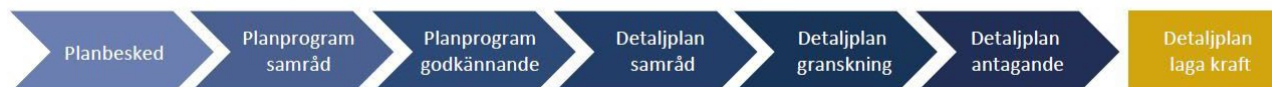
Detaljplan, samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Detaljplan, granskning: Planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att lämna synpunkter på planförslaget.

Detaljplan, antagande: Miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Detaljplan, laga kraft: Planen får laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.

Här är vi nu



Planförutsättningar

Översiktsplan

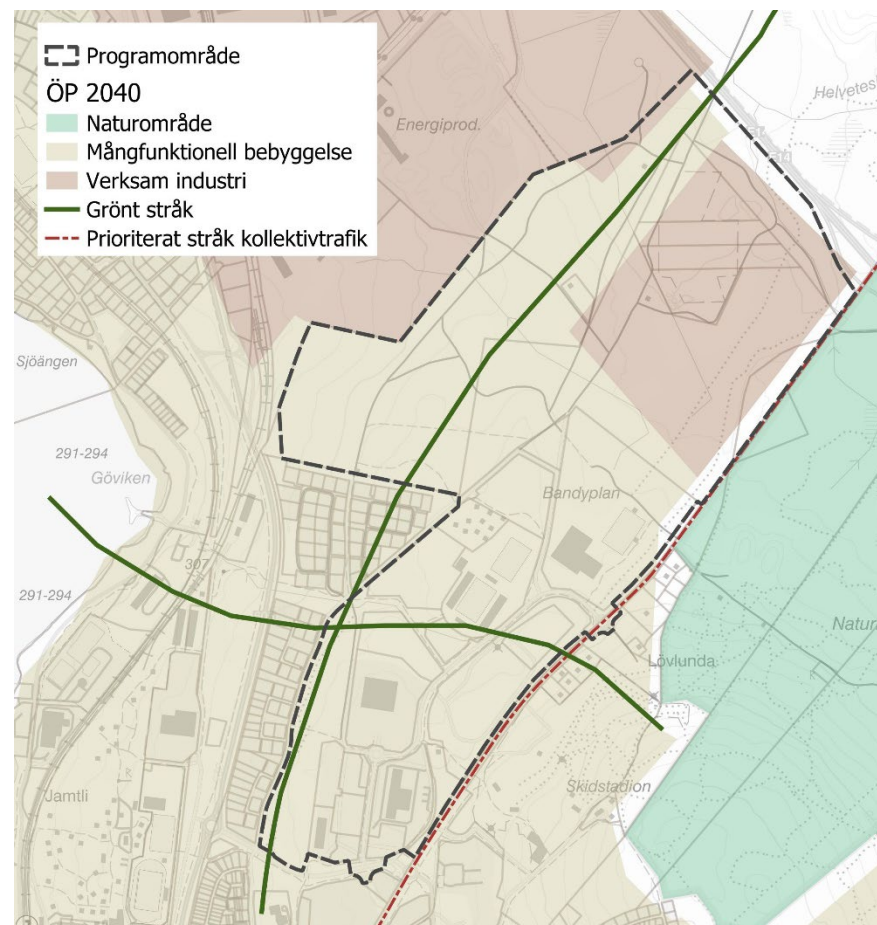
Den 20 juni 2022 antog Kommunfullmäktige en ny reviderad version av översiktsplanen, *Östersund 2040*.

Ett huvudsakligt ställningstagande i översiktsplanen är att bygga på den infrastruktur som redan finns, vilket innebär att bygga inåt.

Inom staden, som även omfattar stadsdel norr, är inriktningen att bebyggelsen ska ge möjlighet till en blandning av funktioner, så som bostäder, service, grönområden och verksamheter.

I de norra delarna av programområdet finns sedan tidigare industrier och verksamheter som inte kan integreras med bostadsbebyggelse. Kraftvärmeverket utgör en sådan verksamhet och översiktsplanen anger ett skyddsavstånd mot bostadsbebyggelse om 700 meter från befintlig fastighetsgräns, vilket innebär att bostäder inte får uppföras inom detta avstånd.

Översiktsplanen pekar även ut två gröna stråk som löper genom programområdet i riktning syd till nord respektive väst till öst. Rörelsestråken förbinder och tillgängliggör skog och sjö och ska underlätta för människor att vistas i gröna miljöer.



Utvecklingsinriktning enligt översiktsplanen, *Östersund 2040*.

I översiktsplanen beskrivs också ett antal generella utvecklingsinriktningar som är särskilt aktuella för planprogrammet:

- Skapa en funktionstät struktur där bebyggelse i första hand sker inom den befintliga stadsstrukturen i syfte att kunna utnyttja befintlig infrastruktur. Målet är att skapa en stadsstruktur med korta avstånd och goda möjligheter att ta sig fram via gång- och cykelvägnät och kollektivtrafik. Trafikslagets prioriteringsordning ska i första hand vara gång, sedan cykel, kollektivtrafik, varutransporter och sist biltrafik.
- Blanda staden genom olika slags verksamheter, bostäder och offentlig service. Möjliggör attraktiva och trygga gator, stråk och platser där människor kan mötas.
- Förtäta på ett bra sätt genom att anpassa den nya bebyggelsen till platsen karaktär och det omgivande landskapet.
- Utgå från stadens karaktärsdrag genom att bland annat bevara utblickar mot fjällen och Storsjön.



Fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Stadsdel Norr antogs av kommunfullmäktige den 12 december 2006 samt den 28 juni 2007. Översiktsplanen antogs två gånger då handelsområdet (C7) undantogs vid det första beslutstillfället i väntan på att kunna prövas i en översyn av kommunens handelspolicy, som antogs i juni 2007.

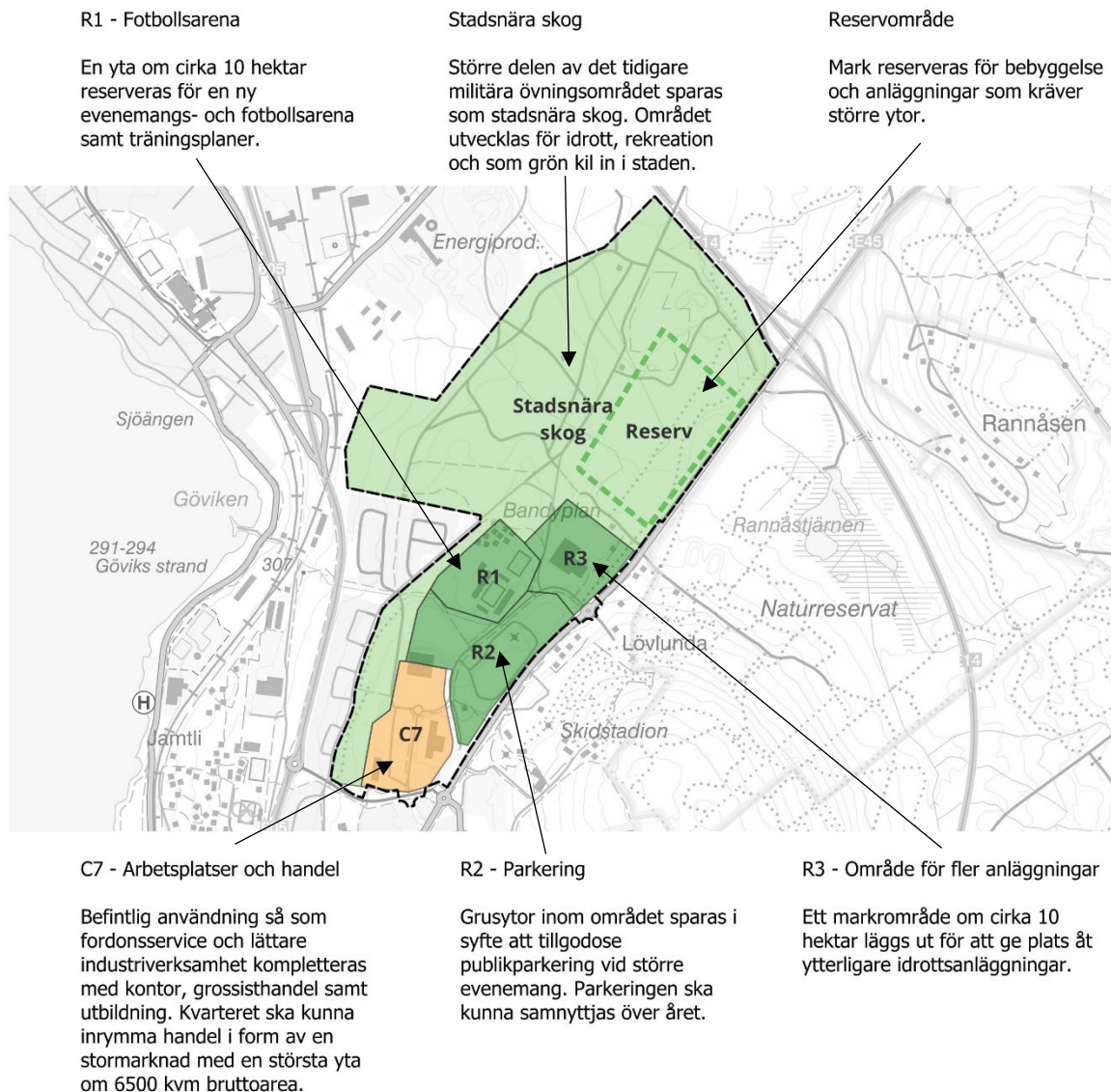
Huvudsyftet med den fördjupade översiktsplanen var att möjliggöra en omvandling av området från ett militärt område till en civil stadsdel och att integrera denna i staden.

Tidigare militär verksamhet hade nästan uteslutande nyttjat långsgående förbindelser genom området. En viktig aspekt var därför att förbättra tillgängligheten genom att utveckla gatunätet, bland annat genom att öppna upp för ett tvärstråk mellan Trondheimsvägen och Litsvägen, nuvarande Pampasvägen (direkt söder om område C7).

Stora delar av tidigare närövningsområde sparades tills vidare som stadsnära skog för allmänt friluftsliv. Översiktsplanen poängterar i detta avseende att karaktären av naturstråk in mot staden ska behållas som princip, vari tallbeståndet norr om Jägarvallen är viktigt att bevara som övergång mellan staden och naturen.

Området har sedan antagandet av översiktsplanen byggts ut i enlighet med dess intentioner.

Planprogram för stadsdel norr, Östersunds kommun



Detaljplan

Gällande detaljplaner

Programområdet berörs av sju detaljplaner. Den norra delen av programområdet är inte detaljplanelagt.

475

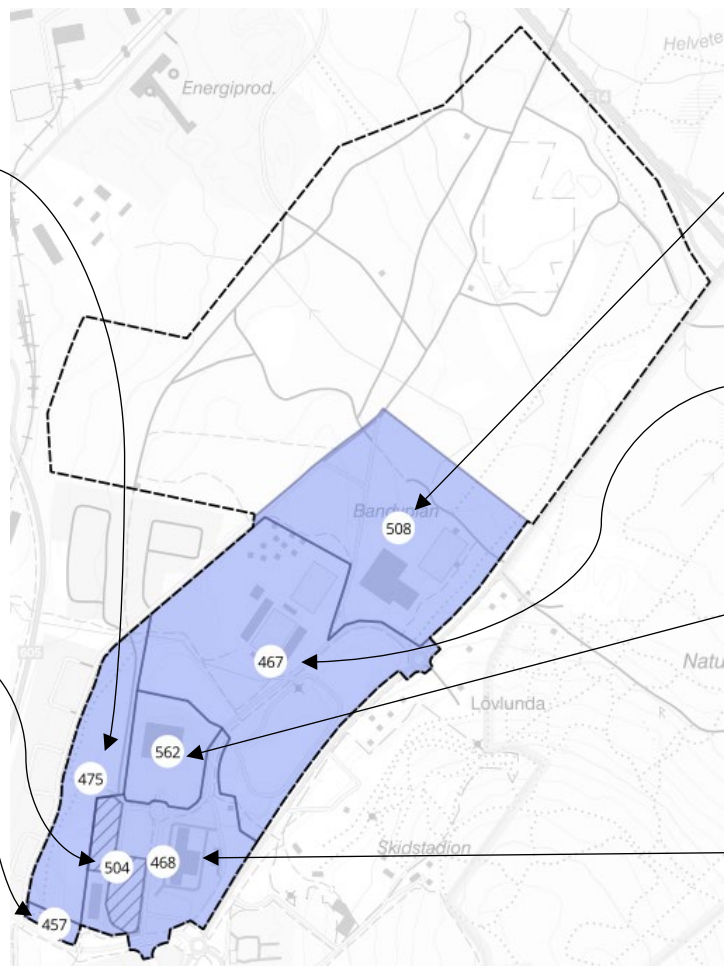
Detaljplan för Tallbacken, laga kraft 2008. Detaljplanen medger byggande av ett stort antal bostäder i planens västra del, främst friliggande i två plan. Planen medger även ett större naturområde i öster. Programområdet omfattar endast naturområdet.

457

Detaljplan för Pampasvägen, huvudgatan Stadsdel Norr, laga kraft 2007. Detaljplanen medger allmän plats för gata och natur i syfte att skapa en huvudgata mellan Litsvägen och Trondheimsvägen. Inom utpekat programområde utgörs marken av allmän plats Natur.

504

Tillägg till detaljplan för stadsdel Norr (468) – ändringen innebär utökad användning och medger vårdlokal för djurklinik inom Hjultraktorn 2 samt vägrestaurang om max 600 kvadratmeter bruttoarea inom Hjultraktorn 4 och 5. Ändringen vann laga kraft 2011.



508

Detaljplan för ny arena, laga kraft 2012. Detaljplanen medger idrottsändamål till en största byggnadsarea om 35 000 kvadratmeter. I väster medges kvartersmark för friluftsområde, naturmark.

467

Detaljplan för arena med parkeringar, laga kraft 2008. Detaljplanen medger idrottsändamål till en sammanlagd byggnadsarea om 12 000 kvadratmeter. Därutöver medges parkering på intilliggande grusytor.

562

Detaljplan för Bandvagnen 1, utökning av stormarknad, laga kraft 2016. Detaljplanen innebär en ändring av tidigare detaljplan från 2008 och möjliggör för ICA Maxi att bygga ut sin verksamhet från 6500 kvadratmeter till 8500 kvadratmeter. I planområdets södra del medges kontor och småindustri.

468

Detaljplan för handel och kontorsområde, laga kraft 2008. Detaljplanen medger handel, drivmedelsförsäljning, småindustri, kontor, parkering och undervisningslokaler för vuxna. Planen medger även utrymme för cirkulationsplats i korsningen Pampasvägen/Arenavägen.

Övriga kommunala styrdokument

Strategi för bostadsförsörjning 2021-2025

Syftet med strategin är att lyfta fram de prioriterade utvecklingsområden som ska vara vägledande för kommunens bostadsförsörjning och utveckling av bostadsmarknaden i Östersund 2021–2025.

Strategin pekar på att Östersunds kommun i nuläget inte har någon underliggande eller strukturell bostadsbrist. Fördelningen av bostäder och blandningen i beståndet bör dock öka för att bättre motsvara efterfrågan på bostäder. Strategin pekar också på vikten av en god planberedskap för att ge kommunen utrymme för flexibilitet i planeringen.

Programförslaget innebär ett komplement till det befintliga bostadsbeståndet i ett centralt läge och utgör en möjlig lokalisering för bostadssociala insatser som särskilt boende, gruppboenden och gruppboenden.

Parkeringspolicy

Parkeringspolicyn är ett sätt att genom styrning av antalet p-platser nå en hållbar utveckling i kommunen. Policyn innehåller parkeringstal för både bilar och cyklar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också. Policyn är vägledande vid både bygglovsprövning och planläggning och antalet p-platser beräknas utifrån bruttoarean för respektive användning.

Området från Pampasvägen till grusplanen bakom ICA Maxi omfattas av zon 2 i parkeringspolicyn och området norr om detta, mot E14, omfattas av zon 3.

Näringslivsstrategi för hållbar tillväxt 2022-2026

Näringslivsstrategin ska bidra till en hållbar befolkningstillväxt med målet om att bli 75 000 invånare år 2040 och syftar till att peka ut de utvecklingsområden som bör prioriteras fram till 2026. Programförslaget bidrar till att strategins utvecklingsområden genom att främja företagande och arbete i omställning samt genom att tillvarata platsunika kvaliteter och upplevelser.

Handelspolicy

Syftet med kommunens handelspolicy är att verka för en fungerande och bred handel i hela kommunen. Enligt handelspolicyn ska detaljhandeln koncentreras till stadens två primära handelsplatser stadskärnan och Odenskog. Enligt handelspolicyn ska kommunen ge förutsättningar för livsmedel där människor bor och planera för bostäder där det finns service och service där det finns bostäder. Handel ska också kunna nås enkelt och säkert av alla invånare, särskilt dem som saknar bil eller har funktionsvariationer. Nya etableringar ska lokaliseras där god tillgänglighet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar finns.

Programförslaget avviker delvis från handelspolicyn genom att större handelsetableringar tillåts i perifert läge, vilket ökar bilberoendet (se avsnittet *Handel*, s. 31).

Plan för naturvård och park

Plan för naturvård och park är framtagen i syfte att främja en hållbar samhällsutveckling genom att stärka den biologiska mångfalden inom kommunens naturmiljöer, skapa och utveckla grönytor och grönområden för att främja reglerande ekosystemtjänster, samt möjliggöra för trygga grönområden av hög kvalitet i närheten av bostäder. I planen beskrivs hur kommunen avser arbeta för att uppnå dessa målsättningar.

Strategi för grönstruktur 2021–2025

Strategi för grönstruktur 2021–2025 (KF den 18 november 2021 § 275) syftar till att, utifrån ställningstagandena i översiktsplanen och *Plan för naturvård och park*, utveckla och förvalta kommunens grönstruktur på ett smart och hållbart sätt.

Arbetet 2021–2025 är inriktat på att identifiera, bevara och stärka grönstrukturen utifrån tre strategiska utvecklingsområden: biologisk mångfald, kulturella ekosystemtjänster och reglerande ekosystemtjänster.

Genom kartläggning, samt framtagande av planeringsunderlag och styrdokument ska grönstrukturen inom kommunen identifieras, bevaras och stärkas. Det handlar bland annat om att uppnå tillräckligt stora gröna och blå områden som kopplar samman till varandra för att olika arter ska kunna leva och utvecklas på lång sikt. Att planera för närhet mellan grönområden och bostäder, skolor och förskolor, samt att ta tillvara grönytor i tätorterna för att rena och fördröja dagvatten, rena luft och förbättra lokalklimatet.

Programförslaget innebär att stadsnära skog tas i anspråk. Enligt översiktsplanen, *Östersund 2040*, ska ytor för kompensation inkluderas i planer där natur- och parkmark tas i anspråk. Inom programområdet föreslås cirka 50 hektar naturmark, som idag är i privat ägo, övergå i kommunal ägo och planläggas som allmän plats Natur. Inom dessa områden är naturen skyddad och kommunens ambition är att både stärka och utöka befintliga natur- och rekreationsvärden. Se mer under avsnittet *Kompensationsåtgärder*, s. 43.

Planförutsättningar och bedömningsgrunder enligt miljöbalken (MB)

Riksintressen 3 kap MB

Kulturmiljö

Del av programområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården, 3 kap 6 § MB. Gränserna för riksintresseområden är inte absoluta, utan indikerar värden eller egenskaper av högt allmänt intresse. Berört område omfattas huvudsakligen av verksamhetsmark med bebyggelse från 1970-talet och framåt. Programförslaget medför ingen påverkan på riksintresset.

Väg

Programområdet angränsar mot Europaväg 14 mellan Sundsvall-Östersund-Trondheim som är av riksintresse som kommunikationsled (väg). Programförslaget medför ökad trafikmängd inom och utanför programområdet, däribland på E14.

Totalförsvär - Väderradar

Programområdet ligger inom påverkansområde för väderradar, vilket utgör riksintresse för totalförsvärets militära del. Inom området riskerar vindkraft och andra höga objekt skada väderstationen, varför Försvarsmakten alltid ska remitteras för bedömning vid påtaglig skada på riksintresset. Påverkansområdet utgörs av ett cirkulärt område med 50 kilometers radie i förhållande till väderstationen. Programförslaget medför ingen påverkan på riksintresset.

Riksintressen 4 kap MB

Programområdet berörs inte av något riksintresse enligt 4 kap miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer 5 och 7 kap MB

MKN vatten

Miljökvalitetsnormerna för vatten syftar till att bevara och förbättra kvaliteten på vårt vatten. Miljökvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster.

Programområdet är beläget inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Pibäcken, Rannåsbäcken och Storsjön utgör planområdets recipienter där Rannåsbäcken och Storsjön är vattenförekomster och därmed också omfattas av miljökvalitetsnormer. Både Rannåsbäcken och Storsjön har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Semsån/Rannåsbäcken

Rannåsbäcken (MS_CD: WA14033922) passerar genom programområdet och rinner sedan ut till Semsån/Rannåsbäcken (MS_CD: WA31194550). De två vattenförekomsterna har liknande status och miljöproblem och beskrivs här tillsammans. Rannåsbäcken och Semsån har måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen har klassats som måttlig, delvis på grund av skadad fiskpopulation, dammar i vattendraget samt påverkan från mänsklig verksamhet. Inom programområdet finns en elfiskelokal där provfisker har visat på stor förekomst av öring och harr. Provfisker har under de senaste åren visat på att fiskpopulationen minskat. Detta beskrivs, i underlag från VISS, vara på grund av att vattenförekomsten har många dammar och vägövergångar samt att vattendraget är påverkad av urban markanvändning och har en betydande del artificiell mark i anslutning till vattendraget. Vattendragen har en stor påverkan från dagvatten på grund av att en betydande del av deras avrinningsområden består

av tät stadsstruktur och/eller handel, industri och militära områden. Detta innebär att dagvattnet kan föra med sig ökade halter av miljögifter och näringsämnen, samt orsaka grumling vilket kan medföra negativ påverkan på biologiskt viktiga strukturer och förhållanden, som till exempel lekbottnar. I avrinningsområdet är det idag inte tillräckligt god rening och fördröjning av dagvatten innan utsläpp i recipient och detta är en fråga som behöver utredas vidare i detaljplaneskedet när ytterligare bebyggelse tillåts. Kemisk status uppnår ej god på grund av överskridanden av kvicksilver och PBDE som överskrivs i hela Sverige. Utöver detta har provtagning av fisk i Rannåsbäcken och Semsån visat att halterna för PFOS överskrider och ej uppnår god kemisk status.

Storsjön

Semsån mynnar ut till Storsjön som har måttlig ekologisk status och inte uppnår god kemisk status. Ett flertal av de parametrar som uppnår ej god kemisk status bedöms härstamma från påverkan från trafik, förorenad mark, dagvatten och utsläpp från reningsverk och industrier. Storsjön utgör dricksvattentäkt för Östersunds kommun. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn, antracen, flouranten, benso(a)pyrene, benso(g,h,i)perylene och PFOS.

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

Dagvatten

Inom programområdets norra del finns idag inget utbyggt kommunalt dagvattensystem men däremot stora arealer skogsmark där fördröjning och rening av dagvatten sker. Den södra delen av programområdet sluttar i huvudsak svagt västerut och dagvattnet rör sig via både befintliga diken och Pibäcken ned mot Storsjön. Området norr om Östersund arena sluttar mot nordväst och avrinnande

vatten rör sig via skogsmarken och befintliga diken ned mot Rannåsbäcken, vidare till Semsån och slutligen Storsjön.

Rannåsbäcken/Semsån som är en av planområdets recipienter uppnår inte god ekologisk och kemisk status. En förutsättning för att området ska kunna bebyggas är därför att nödvändiga fördröjning- och reningsfunktioner för dagvatten tillsammans skapar förutsättningar för att miljökvalitetsnormerna för vatten ska kunna uppnås. Dagvattnet från programområdet ska renas så att halterna inte överskrider kommunens riktlinjer för utsläpp av förorenat vatten.

I detaljplaneskedet ska en övergripande dagvattenutredning genomföras för hela området norr om Östersund arena för att se vilka åtgärder som är lämpliga för att fördröja dimensionerande regn på allmän plats och rena och fördröja mindre regn inom respektive fastighet. I enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering ska öppna dagvattenlösningar prioriteras framför slutna för att skapa en större fördröjningskapacitet, möjliggöra bättre rening och minska risken för negativa effekter av skyfall. Öppna dagvattenlösningar ger också möjlighet att stärka den gröna infrastrukturen och gynna biologisk mångfald men också har estetiska och rekreativa värden i ett område där många människor vistas. För att skapa resilienta lösningar ska en klimatfaktor på 1,25 användas vid alla regnscenarier för att ta höjd för framtida regnhändelser till följd av ett förändrat klimat.

Luft

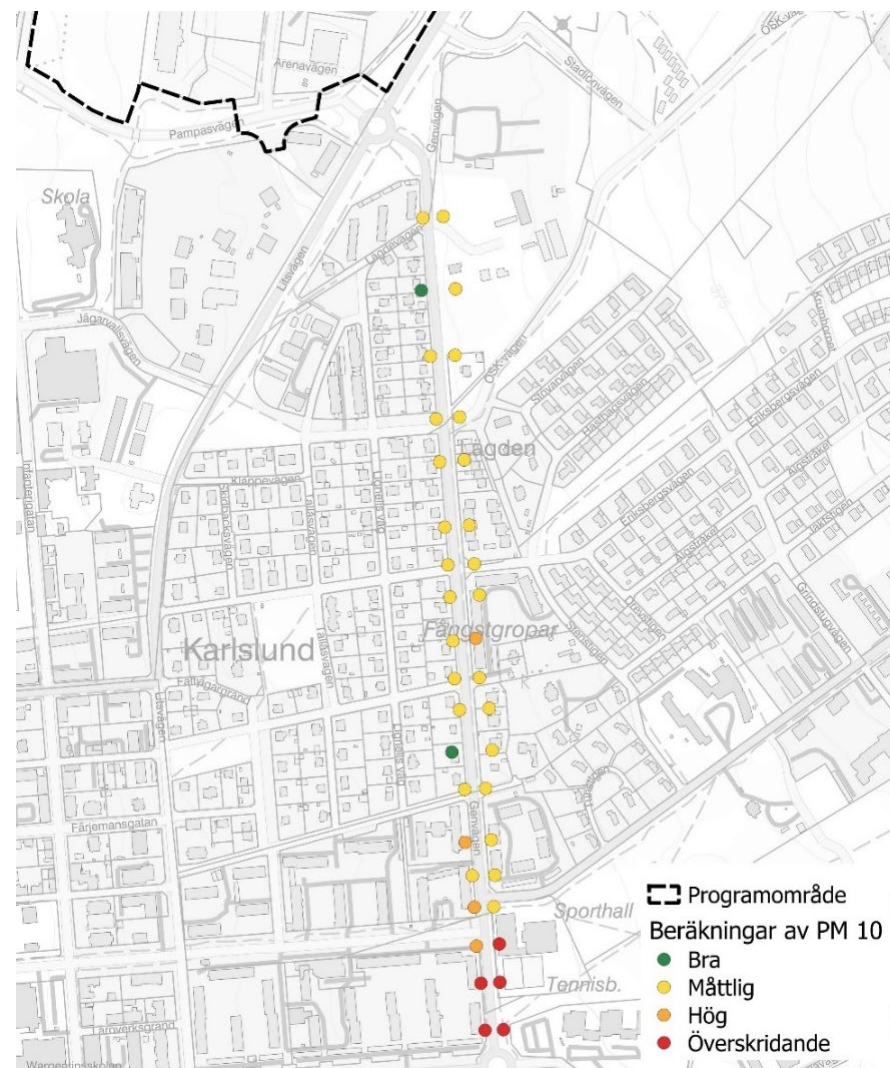
De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljökvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljökvalitetsnorm överskrider eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. Detaljplaner, områdesbestämmelser och bygglov får inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrider.

I Östersund har gränsvärdena för partiklar överskridits under fyra år i rad vid mätningar i gatumiljö. Kommunen har upprättat ett åtgärdsprogram med insatser för att komma till rätta med problemen, men åtgärdsprogrammet förväntas inte leda till att gränsvärdena klaras. Problemen med höga partikelhalter beror framför allt på trafiken. Eftersom partiklarna i stor utsträckning bildas vid slitage av vägbanan och inte vid förbränning, så kommer den pågående övergången till elbilar och renare bränslen inte kunna lösa våra problem med luftkvaliteten.

För planprogrammets räkning har en luftsimulering genomförts. Simuleringen har genomförts på Genvägen, som är den sträcka i anslutning till planprogramsområdet som bedöms ha högst risk för överskridanden av miljökvalitetsnormen i kombination med en betydande risk för att människor exponeras. Simuleringen har genomförts i SIMAIR, som används för att modellera luftföroreningar i stadsmiljö baserat på befintliga och planerade förhållanden.

Resultatet av simuleringen indikerar att halterna av hälsofarliga partiklar sannolikt överskrider miljökvalitetsnormerna för luft redan idag på den mest trafikerade sträckan av Genvägen, mellan Biblioteksgatan och Samuel Permans Gata. Programförslaget ger upphov till ökade trafikmängder i samtliga scenarion, vilket medför att halterna av partiklar ökar på Genvägen och att risken för överskridanden av miljökvalitetsnormerna blir större. Programförslaget ger även upphov till ökad trafikmängd i stora delar av den centrala staden och kommer, oberoende av scenario, att medföra ökade föroreningshalter på bland annat Rådhusgatan och Färjemansgatan, där miljökvalitetsnormen för PM 10 redan idag överskrids.

År 2030 skärps miljökvalitetsnormerna för PM10, vilket kommer ställa högre krav på att vidta åtgärder för att ha en chans att klara gränsvärdena.



Bilden redovisar 90-percentil för dygnsmedelvärde för PM10 i det mest trafikbelastade scenariot (Bas Max).

Vattenskyddsområde

Programområdet ligger inom vattenskyddsområde för Minnesgårdets ytvattentäkt. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. Programområdet ligger inom primär 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.

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

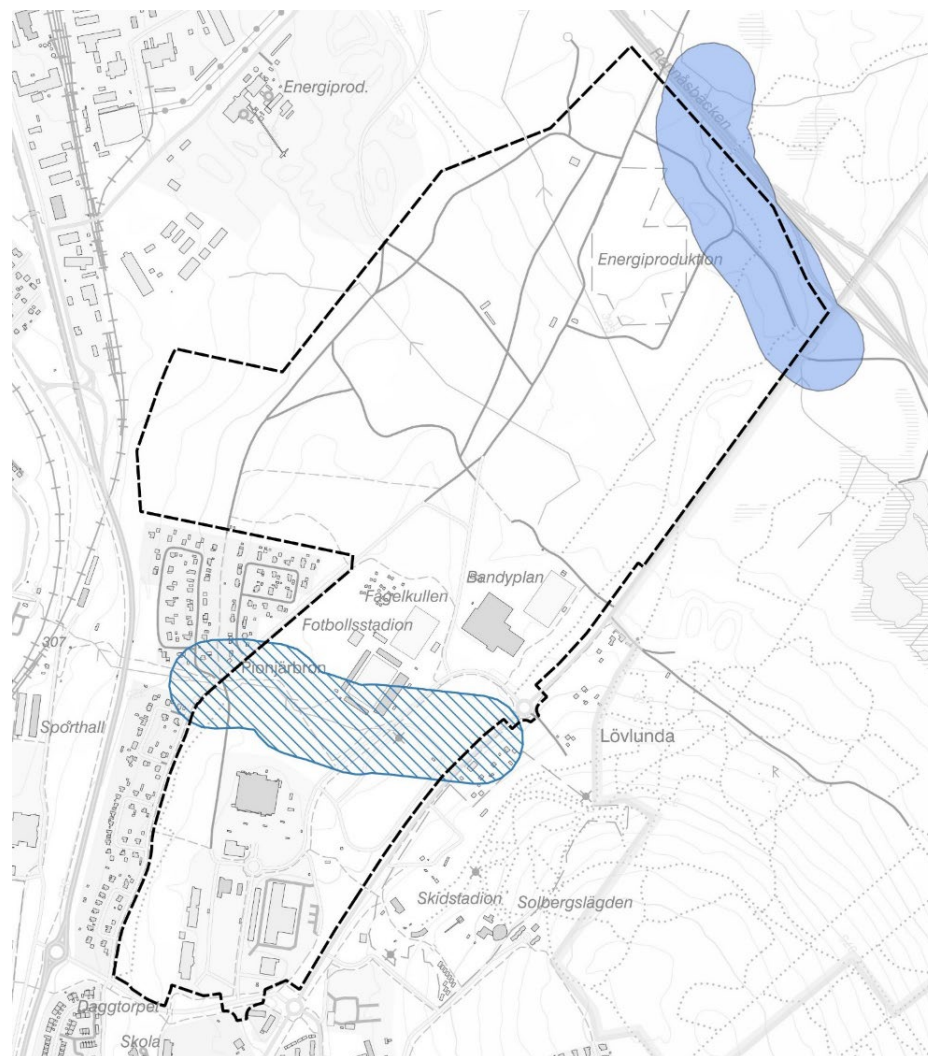
Strandskyddsområden

Rannåsbäcken omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13 § miljöbalken.

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Planprogrammet föreslår ingen bebyggelse inom strandskyddsområde för Rannåsbäcken.

Länsstyrelsen har sedan tidigare beslutat om att upphäva strandskyddet för Pibäcken (2008-01-23, dnr 521-44-2008).



Pibäcken i söder, där strandskydd upphävts genom beslut 2008. Rannåsbäcken i norr där strandskydd gäller.

Övriga planeringsförutsättningar

Grönstruktur och natur

Programområdets norra del består huvudsakligen av stadsnära skog med ett flertal mindre grusvägar och stigar som löper genom området. Via vandringsleder går det att ta sig vidare mot Furulund och Dagsådalen.

Skogsmarkerna är i huvudsak likåldriga och hyser främst yngre träd. Inom området finns även en del mindre våtmarker och diken. Genom planområdet passerar också Pibäcken samt Rannåsbäcken som är en av kommunens mest betydelsefulla vattendrag som bland annat fungerar som lekmiljö för fisk och har stora rekreativa värden.

Den södra delen består till större del av anlagda grusplaner och mark för verksamheter och handel. Här finns också Tallbacksparken, med bland annat grillplats, bikebana, sittplatser, utegym, motionsslinga och lekplats. Tallbacksparken utgör, med sitt tallbestånd, en viktig grön koppling mot Jägarparken i söder och det finns även potential att förstärka kopplingen norröver, förbi Jämtkraft Arena. I samband med en nätverksanalys för vilda pollinatörer genomfördes en inventering inom Tallbacksparken. Resultatet visade på att ruderatmark inom parken är mycket artrik och potentiellt utgör kärnområde för pollinatörer.

Naturvärden

Två naturvärdesinventeringar har genomförts i området (Väg & Miljö 2022). I samband med fältstudierna har totalt fem naturvärdesobjekt avgränsats: Rannåsbäcken, ett skogsområde i norr, Pibäcken söder om Jämtkraft arena, samt ett rikkärr och en våtmark strax norr om Östersund Arena. Våtmarken har uppstått

som ett resultat av den dagvattenanläggning som anlades i samband med uppförandet av Östersund Arena. Samtliga naturvärdesobjekt bedöms hysa naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde.



Artfynd och naturvärdesobjekt, naturvärdesinventering 2022.

Naturvärdesinventeringarna har identifierat totalt 43 naturvårdsarter. Flera av arterna som påträffades är relativt vanliga i länet. Av de arter som påträffats är 12 fridlysta, tre av dessa är fågelarter (4 § artskyddsförordningen) och nio är kärlväxter (8 resp. 9 §§ artskyddsförordningen). Eventuella dispensansökningar kommer att hanteras inom ramen för kommande detaljplaneprocesser.

Mot bakgrund av naturvärdesinventeringarna har riktade artinventeringar utförts för groddjur, violett guldvinge, fåglar, fladdermöss och jämtlandsmaskros (Väg & Miljö 2024).

Violett guldvinge

Violett guldvinge är en liten dagfjäril som ställer mycket specifika krav på sin livsmiljö. Arten är knuten till fuktiga och friska marker i form av soliga skogsgläntor, ledningsgator samt väg-, kärr- och myrmarker. De absolut viktigaste habitaterna är dock ogödslade och hävdade ängs- och betesmarker.

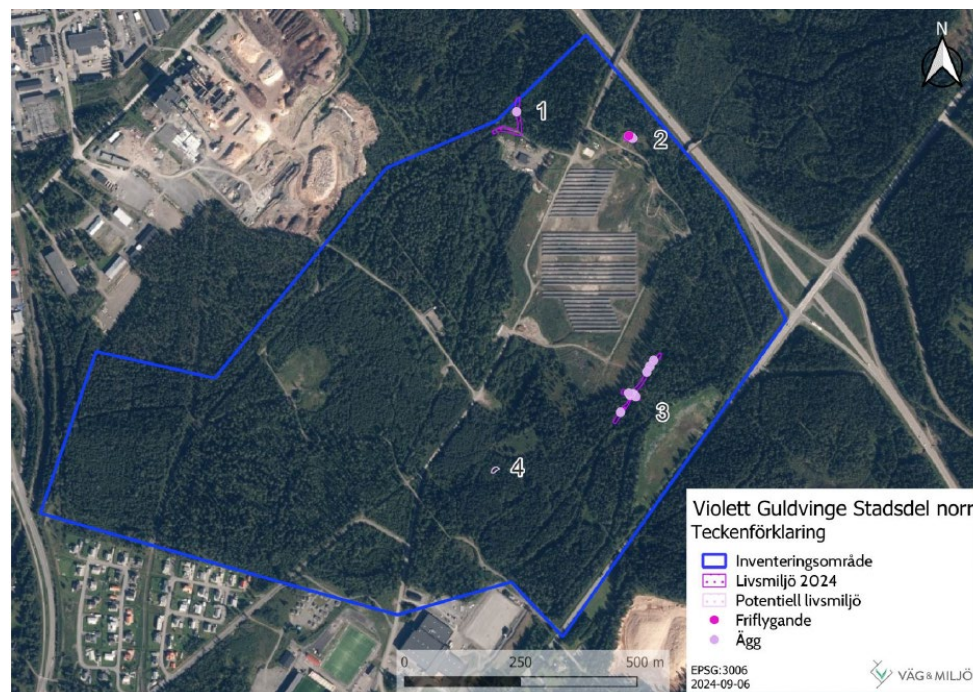
Arten kräver god solinstrålning och ställer även krav på skydd från vind då den vuxna fjärilen flyger dåligt i vindutsatta områden. Arten kräver också förekomst av värdväxten ormröt.

Violett guldvinge är i regel en områdeslojal art och för att arten ska kunna sprida sig i landskapet krävs att lämpliga lokaler är tätt sammanlänkade med redan etablerade populationer. Arten hotas främst av förändrad markanvändning. Eftersom violett guldvinge enbart sprider sig över kortare sträckor är habitatfragmentering och isolering av mindre metapopulationer en drivande kraft bakom artens fortsatta minskning.

Arten omfattas av lagstadgat skydd via fridlysning genom 4 a § artskyddsförordningen (2007:845) och anges som starkt hotad (EN) enligt *Rödlistade arter i Sverige 2020*. Arten listas även i EU:s art- och habitatdirektiv

(direktiv 92/43/EEG) under bilaga 2, vilket medför att det är en art som har ett särskilt starkt skydd både för individer och dess livsmiljöer.

Inom programområdet har förekomst av violett guldvinge registrerats inom tre olika områden: längs en dikeskant av en bredare stig i nordväst (1), i ett mindre rikkärr strax norr om solcellsparken (2) samt längs en bred och relativt öppen stig i den nordöstra delen av programområdet (3). Därtill har ett rikkärr norr om Östersund arena pekats ut som potentiell livsmiljö för violett guldvinge (4).



Utpenade bekräftade och potentiella livsmiljöer för violett guldvinge, samt de fynd som registrerades vid inventeringen (Väg & Miljö 2024).

Fynden utgör troligtvis samma population av violett guldvinge. För att gynna arten och dess fortsatta förekomst i området ska kvaliteten på befintliga livsmiljöer bibehållas.

Placering av material och massor ska undvikas inom de utpekade områdena.

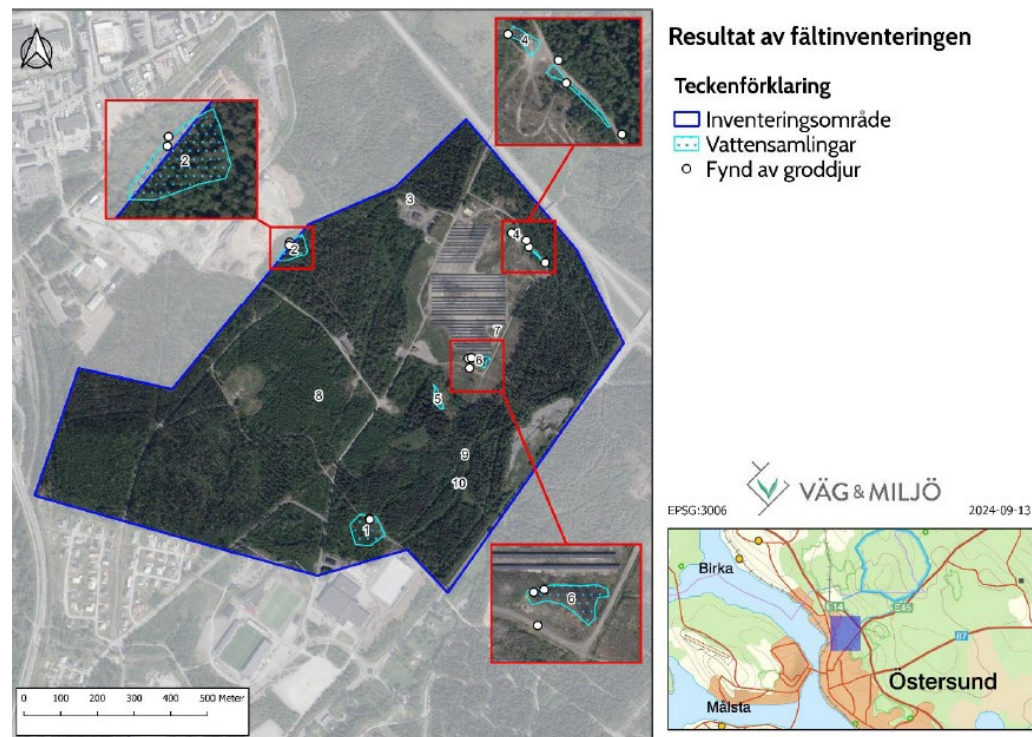
Planprogrammet föreslår att samtliga områden planläggs som allmän plats Natur. För område 3 föreslås att ett stråk om minst 50 meters bredd bevaras som en buffertzona för att sedan övergå i ett grönstråk i söder (se bild s. 51).

I kommande detaljplaneskede behöver vidare utredningar genomföras för att bedöma hur föreslagen exploatering kan komma att påverka arten och dess livsmiljöer och således vilka anpassningar som kan bli nödvändiga.

Groddjur

En riktad artinventering av groddjur har genomförts (Väg & Miljö 2024). Totalt bedömdes tio vattensamlingar med totalt elva småvatten potentiellt kunna fungera som lekmiljöer, fem av dessa vattensamlingar hyste under inventeringen aktiv lek.

Groddjur är känsliga för förändrade vattennivåer, föroreningar och försämrade habitat. I kommande detaljplaneskede behöver möjliga skydds- och kompensationsåtgärder utredas vidare.



Karta som redovisar de tio vattensamlingarna som utreddes i samband med fältinventering. Fynd av aktiv groddjurslek gjordes i vattensamling 1, 2, 4 och 6 (Väg & Miljö 2024).

Fåglar

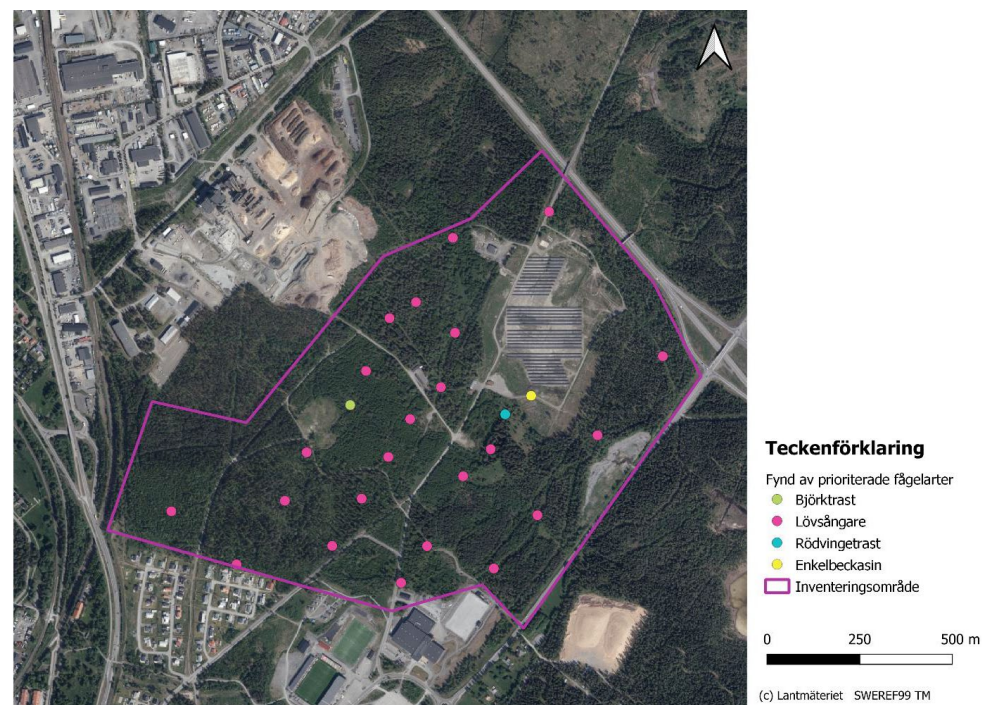
En riktad artinventering för fågel har genomförts som underlag till planprogrammet (Väg & Miljö 2024). Inventeringen har huvudsakligen fokuserats till den norra delen av programområdet, delområde A.

Inventeringsområdet hyser en för regionen typisk fågelfauna. Totalt har 89 fågelarter rapporterats från området, av dessa är 27 arter rödlistade, tio arter omfattas av bilaga 1 till Fågeldirektivet och 19 arter är prioriterade i skogsvårdslagstiftningen. Därtill tillkommer ytterligare fyra arter som uppvisar negativ populationstrend utan att omfattas av någon av de tidigare nämnda kategorierna. Exempel på arter som regelbundet bedöms häcka i området är bofink, grönsiska, grå flugsnappare och större hackspett. Även de rödlistade arterna spillkråka, talltita och videsparv bedöms i varierande grad nyttja området för häckning.

Alla vilda fåglar omfattas av 4 § artskyddsförordningen, vilket bland annat innebär att det är förbjudet att avsiktligt förstöra eller skada deras bon eller ägg, samt avsiktligt störa fåglarna.

Inför kommande detaljplaneskede finns behov av att vidare utröna områdets lokala betydelse för förekommande prioriterade fågelarter. En analys av kontinuerlig ekologisk funktion avseende livsmiljöer för arterna, där förekomst och utbredning av potentiella livsmiljöer hanteras tillsammans med kända artfynd, bör genomföras. Analysen kan bidra med viktig information till en artskyddsutredning.

Vidare analyser och utredningar kan medföra att de i programmet föreslagna ytorna för exploatering behöver justeras.



Fynd av naturvårdsarter under fältinventeringen (Väg & Miljö 2024).

Fladdermöss

En riktad fladdermusinventering har genomförts som underlag för programarbetet (Väg & Miljö 2024). Inventeringen har fokuserats till den norra delen av programområdet.

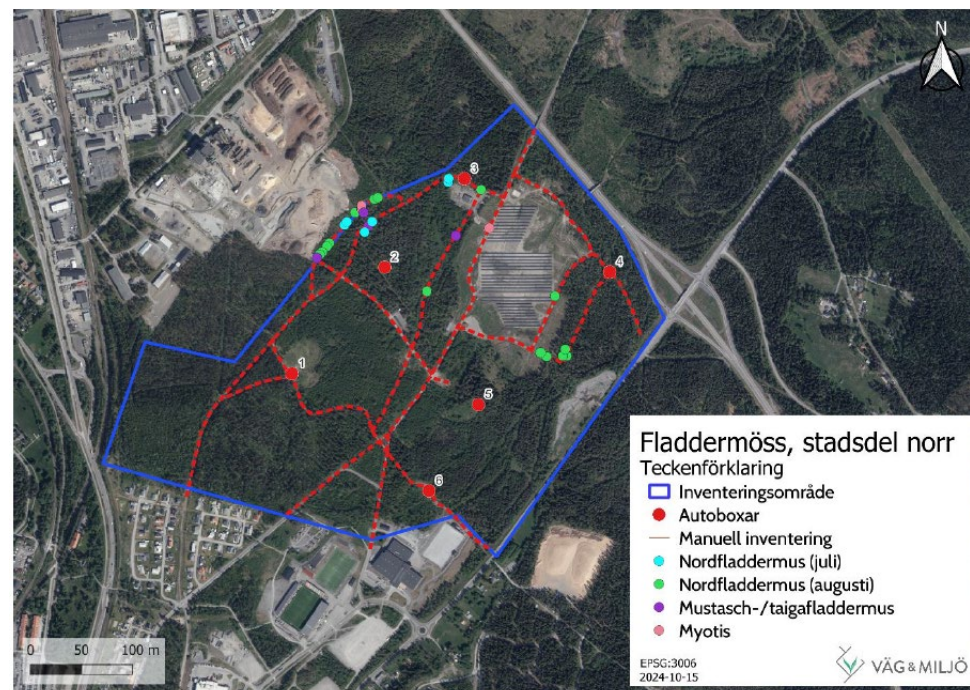
De arter som noterats är nordfladdermus, mustasch-/taigafladdermus och trollpipistrell. Både nordfladdermus och mustasch-/taigafladdermus är förväntade arter. Fyndet av trollpipistrell är dock oväntat, även om arten noterats vid andra inventeringar i länet under 2024.

Inventeringen visar på att fladdermöss regelbundet födosöker inom framför allt den norra delen av inventeringsområdet. Några tydliga tecken på koloniplatser finns inte, även om aktiviteten av nordfladdermus var förhållandevis hög i juli, under yngelperioden.

Alla arter av fladdermöss är skyddade enligt 4a § artskyddsförordningen, vilket innebär att det är förbjudet att avsiktligt fånga eller döda djur, avsiktligt störa djur, avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen och skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser.

Alla arter av fladdermöss är skyddade enligt det så kallade Eurobats-avtalet. 12 av de 19 svenska arterna är också rödlistade enligt rödlistan 2020.

För att minimera påverkan på fladdermöss bör framför allt belysning planeras med arten i åtanke. Detta gäller särskilt ljuskänsliga arter som exempelvis mustasch-/taigafladdermus. Konstant upplysning bör undvikas. Även buller kan ha negativ påverkan på fladdermöss, främst under födosöket nattetid. Studier pekar på att ljudnivåer över 45 dBA kan vara negativa. Vidare bör träd och växtlighet bevaras då det gör det enklare för fladdermössen att förflytta sig genom området.



Resultat från manuell inventering (Väg & Miljö 2024).

Programförslaget har utformats med hänsyn till växt- och djurlivet genom att beakta utformningen av naturmark. I väster föreslås ett grönstråk om 150 meter och längst i norr ett grönstråk om 150–200 meter. Stråken har tydliga kopplingar mot Storsjön, Dagsådalens samt Rannåsens naturreservat och vara tillräckligt dimensionerade för att fylla sitt syfte om mörka korridorer för fladdermössen.

Jämtlandsmaskros

Jämtlandsmaskros är fridlyst enligt 8 § artskyddsförordningen och en inventering har genomförts för att bedöma utbredning och förekomst inom området. Arten har påträffats inom programområdets norra del. Växtplatsen utgörs av en mindre rikkärrsbiotop som är delvis kraftigt negativt påverkad av upplag och körstig för cykel. Området är relativt litet, cirka 200 kvadratmeter.

Den noterade lokalen måste undantas exploatering då den även hyser violett guldvinge. I programförslaget omhändertas lokalen inom allmän plats Natur, vilket ger ett starkare skydd än i dagsläget.

Schaktarbeten får inte påverka lokalen negativt och den stig som löper i områdets västra del bör inte dras in mer i området.



Karta över lokalen med jämtlandsmaskros samt inventeringsområdet i infälld karta till höger (Väg & Miljö 2024).

Invasiva arter

Vid naturvärdesinventeringen har fynd av kanadensiskt gullris registrerats. Kanadensiskt gullris är en främmande invasiv art och klassas ha en mycket hög risk för invasivitet. Arten har påträffats centralt i området, längs grusvägen som löper mellan Östersund Arena och Solcellsparken. En handlingsplan bör tas fram för att hindra spridning av arten till nya lokaler i samband med markarbeten inom området.

Terrängförhållanden

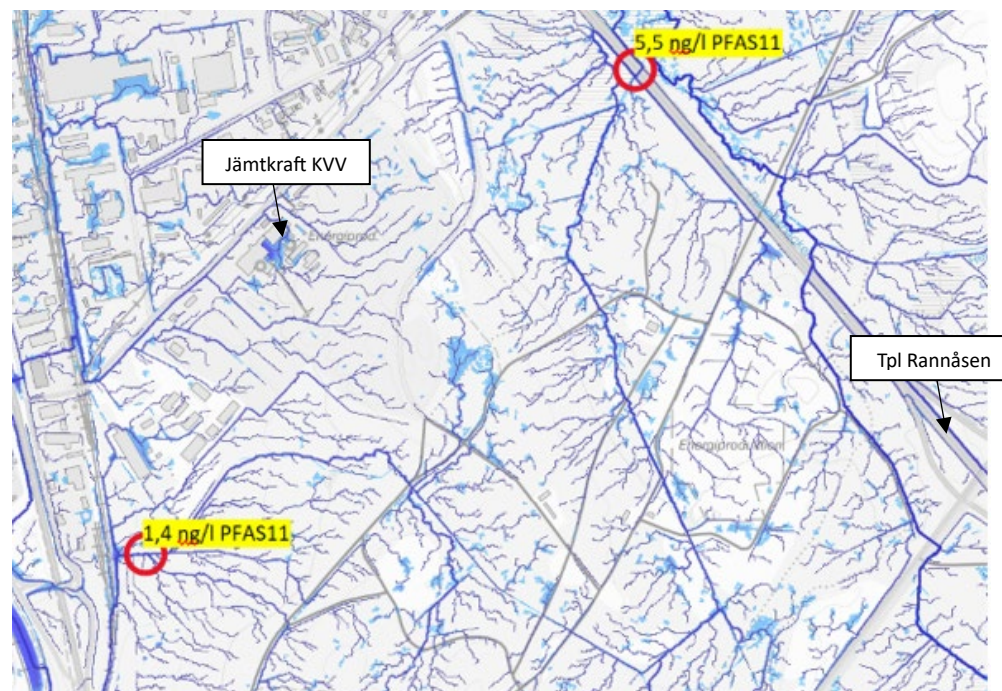
Området sluttar svagt i nordvästlig riktning, från Pampasvägen i söder till E14 i norr, med markhöjder som varierar mellan cirka +350 och +318 meter över havet. Den södra delen av området mellan Pampasvägen och ICA Maxi är relativt plan med en svag lutning mot nordväst. Från Östersund arena ned mot E14 är lutningen större med en höjdskillnad på ca 20 meter.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Inom området bedrevs tidigare militär verksamhet med ett antal anläggningar som kan innebära en risk för att marken förorenats. Inom området har en del tidigare provtagningar genomförts, framför allt i samband med avvecklingen av den militära verksamheten under tidigt 2000-tal. I de utredningarna konstateras att det finns ett mindre antal kvarlämnade föroreningar som överskrider gränsen för mindre känslig markanvändning inom området. Inom det före detta övningsområdet (område A) har också tankställen, uppställningsplatser för fordon, skjutbanor och napalmförråd m.m. funnits med tillhörande risk för föroreningar. Vid skjutbanorna finns ett tidigare upplag för kulfångssand som inte provtagits. Förutom lämningar från Försvarmaktens verksamhet finns också upplag och fyllmassor från senare verksamheter som eventuellt kan vara förorenade, bland annat fyllnadsmassor kring solcellsparken och närliggande parkering samt den pågående snötippen nära Litsvägen.

Inledande provtagning för att bedöma områdets generella PFAS-belastning har genomförts i två punkter nedströms det norra delområdet (A), i ett dike nära E14 i norr och i ett dike vid järnvägen i väst. Båda prover visar relativt måttliga halter PFAS.

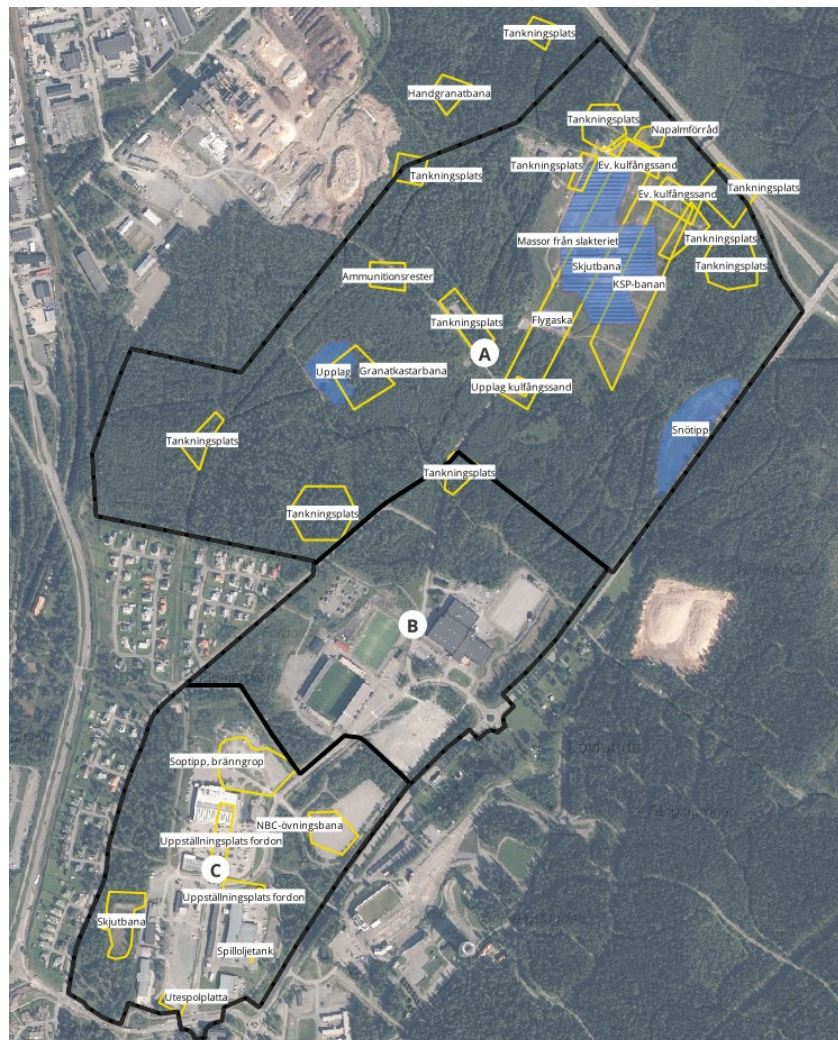


Provtagningspunkter för PFAS-belastning (Östersunds kommun 2024).

Strax norr om nuvarande ICA Maxi (område C) finns en tidigare deponi/bränngröp som täckts över succesivt genom åren bland annat med överblivna massor från Försvarmaktens övriga verksamhet. Det deponerade avfallet härstammar inte enbart från Försvarmaktens tidigare verksamhet och kan i viss mån innehålla farligt avfall i form av PAH, lösningsmedel och kemikalier. På grund av risken för sättningar kan området inte bebyggas förrän deponin provtagits, grävts ur och ersatts med rena fyllnadsmassor. I dagsläget används området för parkerings- och upplagsändamål.

Grusplanen vid Litsvägen (område B) har tidigare använts som övningsområde (NBC-bana) och kan eventuellt också vara förorenad med bland annat brandskum. I detaljplaneskedet behöver en särskild markmiljöundersökning genomföras för denna yta som inkluderar provtagning av bland annat PFAS i både jord, grund- och ytvatten.

spridning av föroreningar i samband med markarbeten och infiltration av dagvatten.



25 (72)

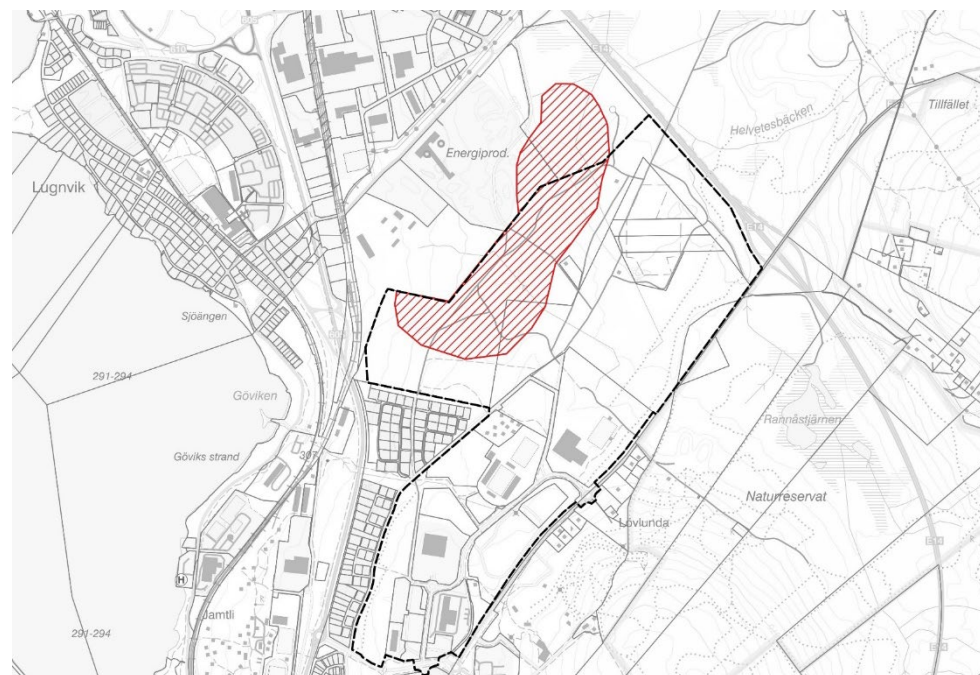
Oexploderad ammunition

Programområdet utgör del av Fältjägarregementet I5:s tidigare övningsområde. Området har bland annat använts för artilleriövningar med granatkastare av kalibern 40 mm och uppåt. Det går inte att utesluta att även 120 mm granatkastare använts, då dessa användes av svenska armén från år 1941 och framåt.

Undersökningar av oexploderad ammunition har genomförts inom programområdet vid två tillfällen. Undersökningar har även genomförts på de intilliggande fastigheterna Norr 1:25, Lugnviksverket 1 och Norr 2:1.

I samband med att Fortifikationsverket sålde marken till Östersunds kommun 2006 genomfördes en så kallad ytletning, där man ytligt sökte av marken efter ammunition för att säkerställa att det inte förelåg risk för att vistas i området. Några grundligare undersökningar genomfördes inte då metoden ansågs tillräcklig med hänsyn till den planerade markanvändningen.

Under 2021 genomförde Fortifikationsverket en OXA-undersökning av flera områden i Östersund, däribland det gamla I5-området på norr. Under arbetet genomfördes ett antal kontroller i fält med magnetometer och metallsökare. Området delades då in i ett rutnätsmönster och de fynd som påträffades registrerades och markerades i en karta. Totalt mättes ett område om 70 hektar in och en avgränsning kunde göras utifrån fynden. Det markerade området överensstämmer väl med det tidigare målområdet, dvs. det område handgranaterna kastades mot. Det går dock inte att utesluta att OXA även kan förekomma utanför utpekat målområde.



Rödmarkerat område utgör målområdet.

Den konstaterade ammunitionsbelastningen utgör ingen risk för människor som rör sig i området, men däremot bör inga ingrepp i marken, så som grävning eller borrhning, genomföras utan att marken först söks av med lämplig metod.

Den typ av ammunition som använts, bl.a. vinggranater, letar sig ofta en bit ned i marken, varför en avsökning behöver göras ned till ett djup om minst 0,5–1,5 meter. Hur djupt marken behöver avsökas är beroende av markförhållandena, där förekomst av torv ökar sannolikheten för att ammunitionen kan ha hamnat djupare ned i marken.

Behov av vidare utredningar

Som underlag för vidare detaljplanläggning bör ytterligare undersökningar genomföras i området.

Förekomst av övningsammunition kan finnas i området. De områden som ska bebyggas bör därför sökas av med lämplig metod för att utreda om så är fallet, samt för att säkerställa att det inte finns skarp ammunition inom området. Personal som ska vistas i området bör av säkerhetsskäl genomgå utbildning för att garantera korrekt hantering vid påträffande av eventuell ammunition.

Inom utpekad målområde ska oexploderad ammunition saneras helt innan byggnation får påbörjas. Målområdet är inte exakt avgränsat, varför stickprover behöver genomföras även utanför området för att säkerställa att marken inte är belastad.

Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI) har undersökt hur mycket värme som krävs för att ammunitionen ska antändas och hur detta förhåller sig till den värme som alstras vid en skogsbrand. Utifrån resultatet rekommenderas en sanering till ett djup av 15 cm i fast mark för områden som ska användas för rekreation.

För brandbekämpning kan naturliga avgränsningar så som grusvägar forma en brandgata. Det är dock viktigt att vägarna underhålls genom hyvling och att diken är rensade från sly för att dess syfte ska kunna uppnås.

Övertäckning av marken med fyllnadsmassor i stället för sanering av oexploderad ammunition rekommenderas inte. Om så ändå skulle ske är det viktigt att vidtagna åtgärder dokumenteras och att det tydligt framgår att ingrepp i marken inte får ske utan avsökning.

För belastade områden som inte saneras, exempelvis rekreativstråk, bör skyltning användas för att informera om att oexploderad ammunition kan finnas

kvar i marken och att det därför är förbjudet att elda, gräva och utföra andra markarbeten.

Risk för störningar

Jämtkrafts kraftvärmeverk omfattas av skyddsavstånd om 700 meter. Skyddsavståndet är bland annat fastställt i kommunens översiktsplan, *Östersund 2040*. Avståndet utgår från den tillståndsprövade verksamheten inom Lugnviksverket 1 och ska mätas från fastighetsgräns. Skyddsavståndet gäller mot bostäder och omfattar störningar så som buller, bränslehantering, transporter, damning och lukt. Jämtkrafts verksamhet står idag under utveckling och ett nytt kraftvärmeverk håller på att byggas. Tillkommande verksamhet ska anpassas till befintlig bostadsbebyggelse och får inte ge upphov till störningar på närmre avstånd än vad skyddsavståndet anger. Likaså gäller att inga nya permanenta bostäder får uppföras inom 700 meter från fastighetsgräns på Lugnviksverket 1.

Buller

Omgivningsbuller innefattar buller från industri- och verksamheter, liksom buller från trafik. Den södra delen av området är utsatt för trafikbuller från Pampasvägen, Litsvägen och Arenavägen samt evenemangsbuller från skidstadion och Jämtkraft arena. Den norra delen är utsatt för buller från Litsvägen, E14 samt i viss mån kraftvärmeverket.

Buller från idrottsanläggningar kan bedömas med stöd i Naturvårdsverkets vägledning om buller från idrottsplatser där avståndet mellan bostäder och idrottsverksamheter med hög intensitet och många samtidiga användare samt matcher bör vara minst ca 100 meter för att minimera risken för störningar, även om en bedömning bör göras i varje enskilt fall.

Enligt trafikförordningen (2015:216) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA

ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. Om ljudnivån ändå överskrider 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00.

I de fall riktvärdet vid fasad överskrids kan bostadslägenheterna utformas som genomgående lägenheter där hälften av rummen är vända mot en tyst sida. Detta innebär att bebyggelsen behöver utformas med slutna kvarter där innergården med uteplats blir avskärmad från ljud. För lägenheter om högst 35 kvadratmeter är högre ljudnivåer vid fasad acceptabla och kan vara ett alternativ på de ställen där riktvärdena för större bostadslägenheter riskerar att överskridas och det inte går att ordna tyst sida.

I detaljplaneskedet ska bullerutredningar genomföras för de områden där bostadsbebyggelse föreslås. Särskilda bullerutredningar kopplade till buller från idrottsanläggningar ska genomföras för att utreda om och var bostadsbebyggelse kan vara lämpligt. Utgångspunkten ska vara att befintliga idrottsanläggningar ska kunna bibehålla förutsättningarna att utvecklas.

Ljustörningar

Delar av programområdet riskerar störas av belysningen från Östersunds skidstadion. Det område som bedöms vara mest utsatt för ljus är grusplanen öster om ICA Maxi.

Skidstadions strålkastarsystem har fyra belysningsstyrkor, två för träningar, en för mindre tävlingar och en för tv-belysning (2000 lux). Huvudproblemen med

ljustörningarna är dels ljusnivån som uppkommer på grund av spilljus från skidanläggningens belysning, dels bländning som kan uppstå av att se in i ljuskällor och reflektorer, t.ex. fönster och plåtdetaljer.

Det finns dock en rad olika åtgärder att vidta för att mildra eller eliminera störningarna av ljuset. Ljusnivån kan delvis avhjälpas genom medvetna materialval och färger som reflekterar mindre ljus eller genom att jämna ut belysningsnivåerna i omgivningen.

Bländning, som utgör det största problemet, kan t.ex. åtgärdas genom att fönster och balkonger på byggnader som påverkas vänds från stadion, så att blickriktningen inte hamnar åt det hållet eller genom att höga träd sparas för att skärma av ljuset. Ljuset kan också avskärmas med hjälp av andra, mindre störningskänsliga byggnader.

Vid kommande detaljplaneläggning ska risken för ljustörningar utredas för att kunna bedöma om och var bostadsbebyggelse är lämpligt. Utgångspunkten ska vara att pågående idrottsverksamhet inte får riskera att inskränkas. Det bör även beaktas att starkare belysning (ökat luxtal) kan komma att krävas framgent.

Farligt gods

Programområdet ligger inom 150 meter från E14 och Trondheimsvägen, som är primärleder för transport av farligt gods. Inom detta avstånd föreslås markanvändningen vara allmän plats Natur. En riskutredning har inte bedömts vara nödvändig att ta fram med hänsyn till att avståndet mot föreslagen bebyggelse överskrider 150 meter.

Geotekniska förhållanden

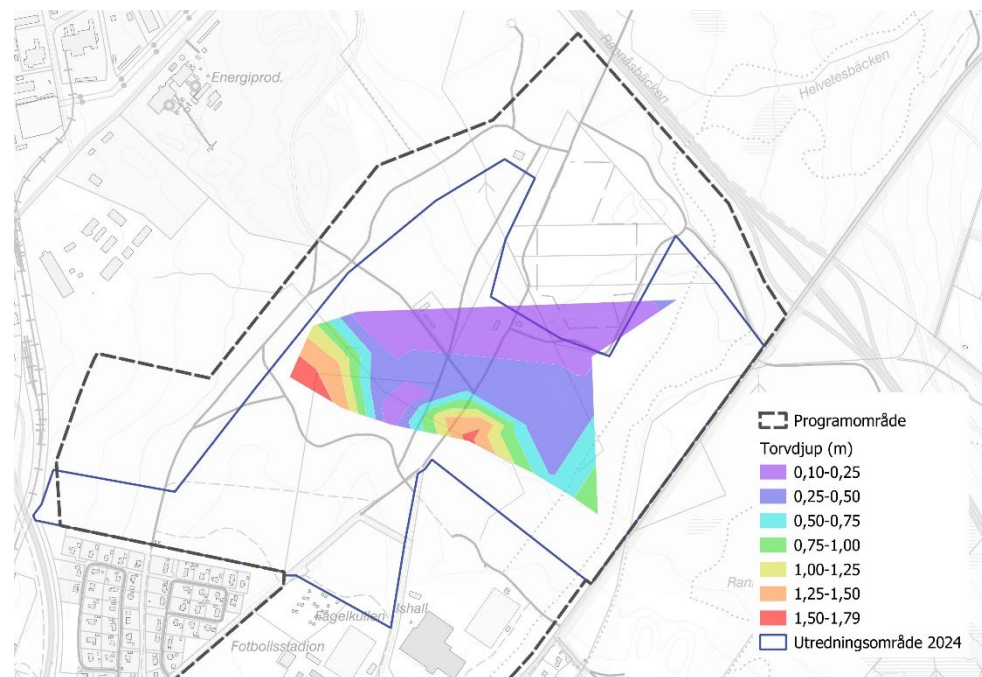
Ett tiotal geotekniska utredningar har tidigare genomförts inom programområdet. Utredningarna har genomförts i samband med bebyggelse av de södra delarna av området, liksom inför anläggandet av solcellsparken.

Som underlag för planprogrammet har en geoteknisk utredning tagits fram. Undersökningen omfattar området norr om Östersund arena och syftar till att översiktligt kartlägga jordlager- och grundvattenförhållanden och därmed belysa de geotekniska förutsättningarna i området.

Undersökningsområdets jordprofil består generellt av ett organiskt ytskikt som underlagras av morän ovan berg, förutom i den centrala delen som består av torv som underlagras av lera ovan morän på berg. Ytskiktet består av mulljord med en mäktighet om cirka 0,1 meter. I den centrala delen uppgår torvdjupet till mellan 0,2 och 1,8 meter.

Enligt SGU består jordarterna inom området främst av moränlera/lerig morän med ett tunt eller osammanhängande ytlager av torv och områden av fyllning.

Berggrunden i området domineras av skifferberg (Kogstaskiffer). Utförda undersökningar tyder på att det även förekommer poröst berg, varför exakta bergnivåer varit svåridentifierade. Eventuellt kan ytligaste delen vara vittrat och uppluckrat skifferberg, så kallat svällskiffer.



Karta som redovisar torvens mäktighet (djup).

Hydrogeologiska förutsättningar

I samband med undersökningen har grundvattenrör installerats och avlästs vid två tillfällen utöver mätning vid installation. Grundvattennivåerna varierar mellan 0,3–2,5 meter under markytan. Mätningarna visar att grundvattenytan generellt är lägre i den västra delen av utredningsområdet, medan de högre nivåerna återfinns i den östra delen av området. Detta överensstämmer med de jordarter som identifierats inom området, där de högre grundvattennivåerna sammanfaller med områden med torv eller torv i ytlagret.

Om områden med torv ska exploateras innebär det en påverkan på dagens grundvattennivå och en kompletterande hydrogeologisk utredning ska därför utföras i samband med kommande detaljplaneläggning. Påverkan på grundvattnet

till följd av schaktning och grundläggning samt utskiftning av torv är med vissa undantag också tillståndspliktigt enligt miljöbalken.

Grundläggning

Marken inom undersökningsområdet bedöms lämplig för föreslagna anläggningar och bebyggelse. Schakt- och packningsarbetena anses däremot komplicerade om de utförs i blöta förhållanden och inte utförts och kontrolleras på korrekt sätt. Mest gynnsamt är byggande med ytlig grundläggning. Förekommande siltig jord är flytbenägen vid vattenmättade förhållanden och känslig för störningar. Detta ska beaktas under schakt- och packningsarbeten och öppna ytor ska skyddas mot nederbörd och snösmältning.

Generellt över området krävs att de översta 0,5 m mulljord och lös avlagrad morän schaktas bort för att komma ner till bärkraftig jord. I de centrala delarna där moränen täcks av torv och lera rekommenderas att dessa grävs ur och ersätts med bärkraftigt krossmaterial vid grundläggning. För hårdgjorda ytor som exempelvis vägar eller parkering kan förbelastning/överlast vara ett alternativ för att minska de skadliga sättningarna i områden med torv i de fall där torven inte schaktas bort. Återfyllnad av genomsläppliga material efter utskiftning av torv kan verka som dränering och därmed påverka de hydrogeologiska förhållandena inom området. Syresättning av torvjordar innebär utsläpp av växthusgaser och är därför önskvärt att undvika ur klimatsynpunkt.

I de fall svällskiffer förekommer behöver grundläggning som sker närmre bergytan än 0,5 meter schaktas fram och isoleras för att förhindra svällning.

De jord- och bergmaterial som finns inom området bedöms generellt sett inte vara lämpliga som återfyll under vägar, byggnader, ledningar eller murar etc.

Jordlagren utgörs i huvudsak av något till mycket tjällyftande material och grundläggning ska därför ske frostskyddat. Grundläggning får inte ske på tjälad jord eller fyllning.

Markradon

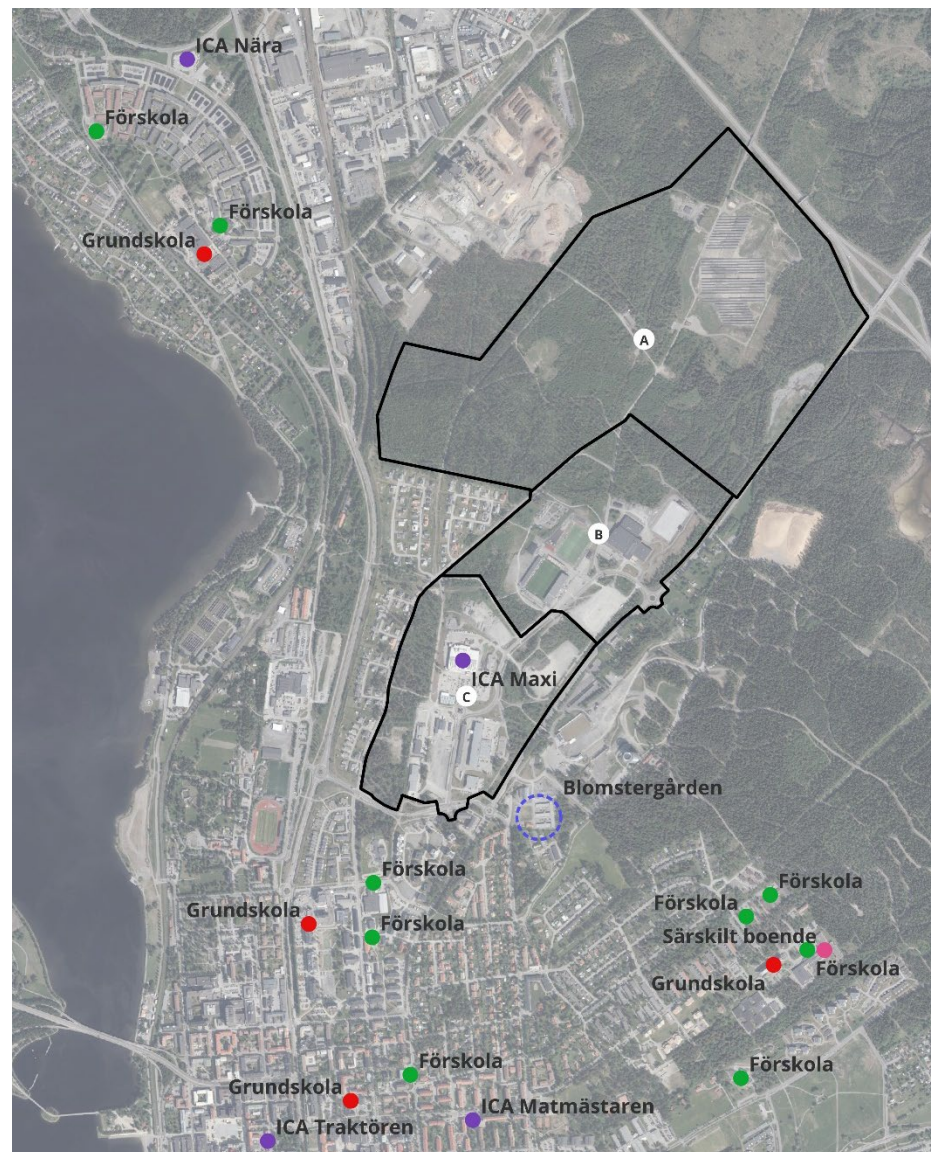
Med hänsyn till uppmätta markradonhalter (0–58,8 kBq/m³) rekommenderas att marken klassas som högradonmark och att grundläggning av byggnader sker radonsäkert.

Service

Programområdet ligger i utkanten av Östersund centrum med god närhet till service. Närmsta förskola och skola finns inom 300 respektive 500 meter från programområdet. Livsmedelsbutik och apotek finns inom programområdet i form av ICA Maxi. Närmsta särskilda boende finns i Solliden, cirka 1 km sydöst om programområdet.

I programområdets direkta närhet har det planlagts för ett nytt bostadsområde (detaljplan för Blomstergården, laga kraft 2024) som bland annat omfattar förskola och möjlighet till ny skola.

Utifrån programområdets läge och den planerade utbyggnaden bedöms det finnas goda möjligheter att bygga ut ett heltäckande serviceutbud lokalt. Inom det södra området (C) kan det också finnas möjlighet att tillskapa plats för eventuella kommunala behov inom området.



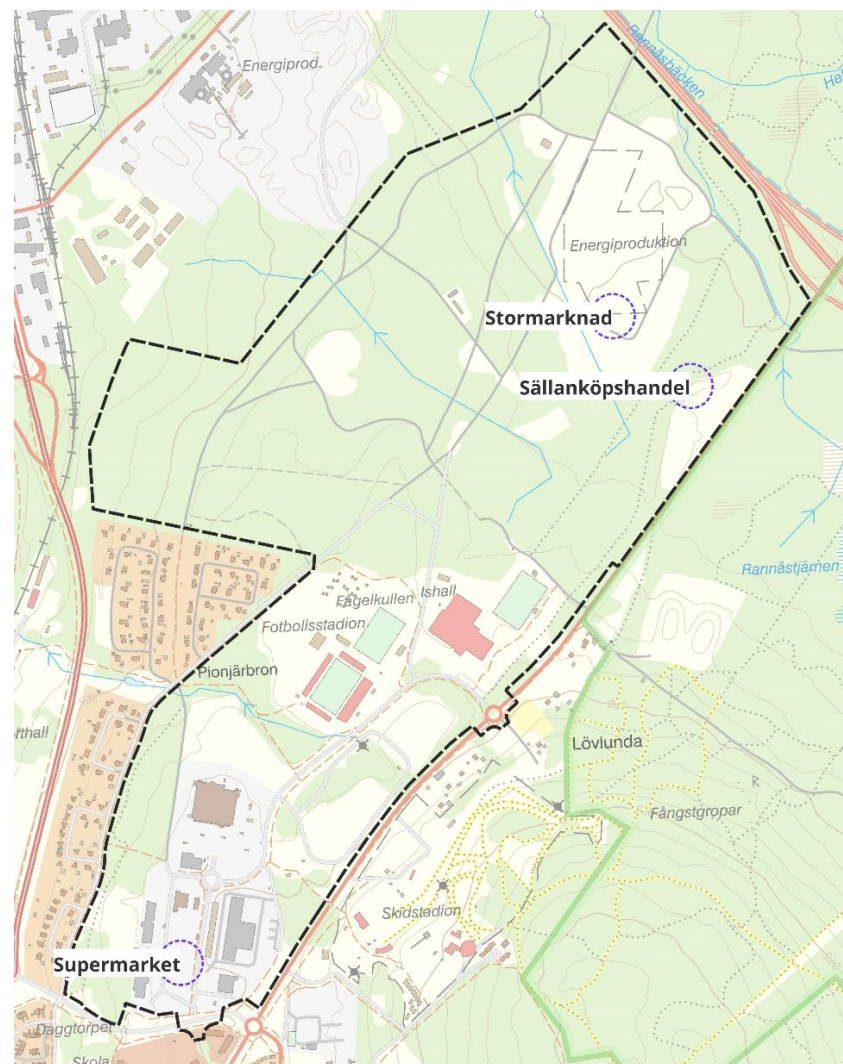
Nulägesbild service inom och i programområdets närhet (ca 1 km).

Handel

Östersunds kommuns *Handelspolicy* (2020) tydliggör kommunens viljeriktning och mål för handel i kommunen. Handelspolicyen ska även fungera som en styrning av marknaden för att möjliggöra att även andra mål som är önskvärda för samhällsutvecklingen i stort uppnås. Handelspolicyens övergripande mål är att skapa goda förutsättningar för lokal handel, utveckla stadens två primära handelsplatser: stadskärnan och Lilllänge, stärka en livskraftig och dynamisk stadskärna, ge förutsättningar för livsmedel där folk bor samt att planera för handel med god tillgänglighet och minskad miljöpåverkan.

För kommunens stadsdelscentran finns särskilda ställningstaganden. För stadsdel Norr gäller bland annat att kommunen ska planera för fler bostäder där det finns service och service där det finns bostäder. Mindre butiker, caféer, frisörsalonger och liknande pekas ut som positiva inslag i bostadsområden och stadsdelscentra. Mindre butiker med en yta om cirka 150 kvadratmeter kan därför tillkomma i lägen där det är lämpligt med hänsyn till trafikförhållanden och övriga planeringsförutsättningar.

För samtliga delar av kommunen gäller att större handelsetableringar, dvs. handelsetableringar med regional konkurrenskraft, ska prövas mot policyens övergripande mål.



Handelsutredning

Då en utbyggnad av större handelsetableringar inom stadsdel norr inte bedömts vara förenligt med handelspolicyns övergripande ställningstaganden och inte heller inriktningen i kommunens översiktsplan, *Östersund 2040*, eller den *fördjupade översiktsplanen för Stadsdel Norr* har en handelshandelsutredning tagits fram som underlag för planprogrammet (WSP 2024).

Handelsutredningen har syftat till att utreda förutsättningarna för och konsekvenserna av att etablera ytterligare handel inom programområdet. Enligt utredningen bedöms marknadstillväxten för handel vara gynnsam till följd av ett stort planerat bostadsbyggande under perioden 2023–2045. Samtidigt pågår en strukturuomvandling inom handeln, främst till följd av en växande e-handel, vilket innebär begränsningar i potentiell tillväxt och framtida ytpotential för den fysiska handeln.

Tre typer av etableringar har analyserats: en medelstor livsmedelsbutik nära Pampasvägen/Arenavägen (supermarket), en stor livsmedelsbutik (stormarknad) och en singletablering inom sällanköpsvaruhandeln, båda nära E14/Litsvägen. Av dessa tre etableringar bedöms en supermarketetablering i närheten av Pampasvägen rymmas inom ramen för handelspolicyn, då den ger underlag för handel där människor bor och kan ses som en del i utvecklingen av stadsdelscentra Norr. En livsmedelsbutik närmre Pampasvägen förväntas även vara mer gynnsam i relation till kommunens mål om förändrad färdmedelsfördelning eftersom läget är mer integrerat i tätorten och ligger inom gång- och cykelavstånd från befintliga bostäder.

Den tänkta lokaliseringen av en större livsmedelsbutik samt sällanköpshandel närmre E14 kan ur ett stads- och trafikplaneringsperspektiv förstås som både centralt och perifert. Platsen är centralt belägen i kommunen men samtidigt perifert belägen i tätorten. Nya etableringar i programområdets norra delar förväntas locka kunder som idag bor och handlar mer centralt i tätorten. Ur färdmedelsperspektiv

kan detta bli en utmaning då tätortens invånare får längre avstånd till butiksutbudet.

Nyetableringar av handel i programområdet kommer skapa omfördelningar av inköpsresor, troligtvis med ett ökat trafikarbete som resultat, vilket kommer slå negativt mot kommunens färdmedelsfördelningsmål och öka belastningen på befintlig infrastruktur, bland annat trafikplats Rannåsen.

Konsekvenser

De undersökta etableringarna påverkar i första hand befintliga butiker med snarlik storlek, samt likartat utbud och koncept, dvs. lika slår mot lika. Risken för eventuella negativa konsekvenser för befintlig handel ökar dock med den potentiella etableringens storlek. En stormarknad har t.ex. större risk att bidra med utslagningseffekter av befintlig handel än en supermarket. Störst konsekvenser för befintlig handel uppnås vid ett kombinationsscenario där två nya dagligvarubutiker etableras. I detta scenario bedöms det finnas risk för utslagning av butiker framför allt i den centrala staden och inom supermarketkonceptet. Det finns även en möjlighet att ett sådant scenario innebär en omlokalisering av befintliga butiker till stadsdel norr, vilket i sådana fall innebär att ingen ny handel i praktiken tillförs utan i stället flyttas.

Utredningen bedömer dock inte att ett kombinationsscenario med två ytterligare livsmedelsbutiker är särskilt sannolikt då potentiella nyetableringar bedöms ha svårt att nå lönsamhet på grund av hård konkurrens och svag framtida marknadstillväxt.

Vid nyetablering av en sällanköpsvaruhandel med mer regional konkurrenskraft bedöms konsekvenserna för befintliga, likartade butiker bli relativt små eftersom en del av inköpsresorna som idag går till andra större städer omfördelas lokalt i stället. Detta beror dock på vilket utbud som erbjuds, med risk för att enskilda företag eller företag i enskilda branscher drabbas hårdare än andra.

Utöver ovan nämnda konsekvenser kan ett tillskott av livsmedelshandel inom stadsdel norr påverka möjligheten till att jämna ut tillgången till livsmedel i andra delar av staden. Detta riskerar särskilt att drabba de områden som redan idag har ett svagare serviceutbud. Detta medför i sin tur att möjligheterna att uppfylla följande ställningstaganden i översiktsplanen, *Östersund 2040*, försvåras:

- Ge goda förutsättningar för lokal handel.
- Utveckla stadens två primära handelsplatser, centrum och Odenskog.
- Stärka en livskraftig och dynamisk stadskärna.
- Ge förutsättningar för livsmedel där folk bor.
- Planera för handel med god tillgänglighet och minskad miljöpåverkan.

Ställningstaganden

Enligt överläggning i Utvecklingsutskottet (2024) ska planprogrammet göra plats för samtliga livsmedelsetableringar, dvs. en supermarket nära Pampasvägen samt en stormarknad och en singeletablering sällanköpshandel med regional konkurrenskraft nära E14/Litsvägen. Tillkommande handel avser inte konkurrera med kommunens huvudsakliga handelsplatser: stadskärnan och Lillänge.

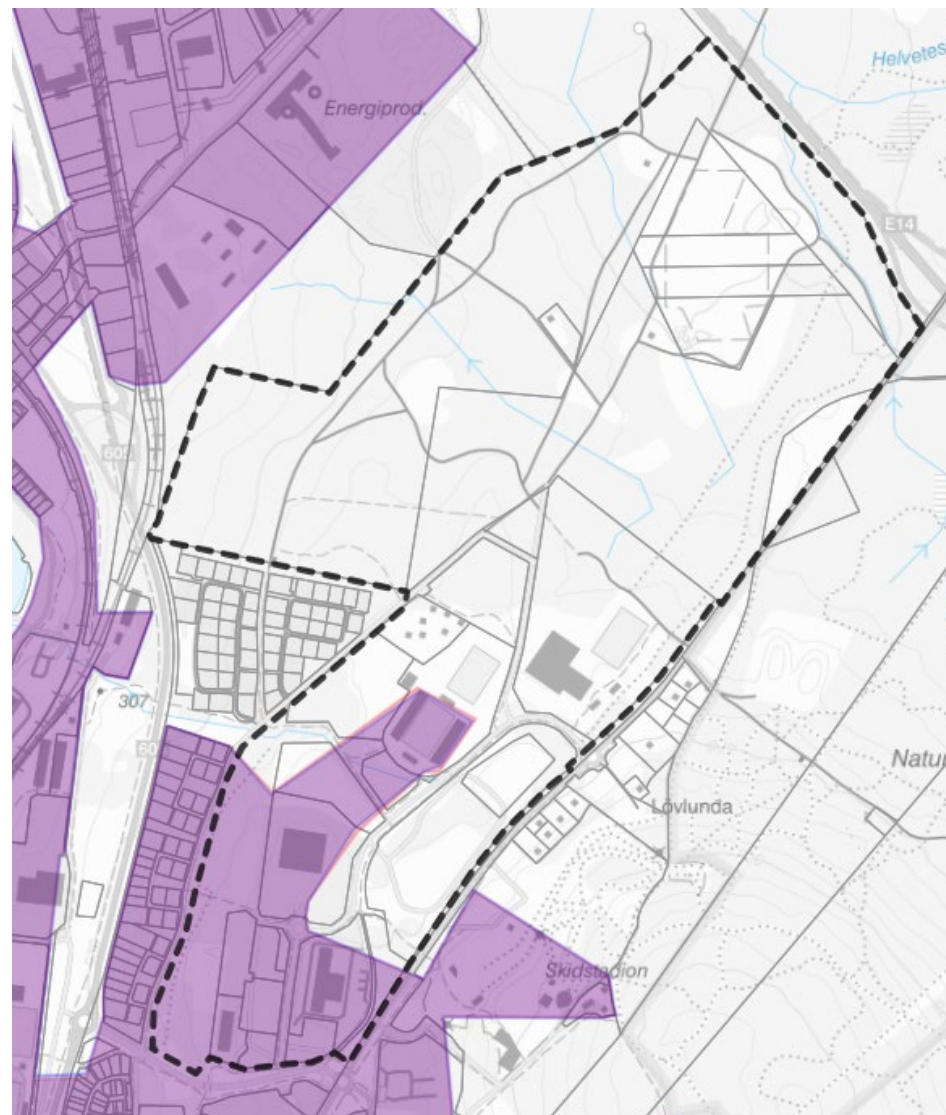
Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

De södra delarna av programområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för ren- och spillvatten (ej dagvatten), men inte området som omfattar Östersund arena och norrut mot E14. I dagsläget bedöms det finnas kapacitet för föreslagen bebyggelse med bostäder, handel och verksamheter, men däremot inte för verksamheter som är mycket vattenkrävande.

Spillvattnet från området kommer, med anledning av markens lutning, behöva pumpas för att ansluta området till befintligt system. Möjlighet till självfallssystem från befintlig pumpstation bör utredas. Höjdsättningen inom området kommer ha stor betydelse för placeringen av eventuell pumpstation.

Vid kommande detaljplaneläggning behöver frågan om utökning av verksamhetsområde utredas, liksom totalt kapacitetsbehov och möjliga anslutningspunkter. Även befintliga ledningar inom verksamhetsområdet bör ses över, då dessa kan behöva läggas om. Frågorna bör utredas i ett större perspektiv för att få till en bra helhetslösning för området.



Befintligt verksamhetsområde för ren- och spillvatten.

Värme och kyla

Det bedöms finnas goda förutsättningar att försörja programområdet med fjärrvärme. Frågan behöver utredas vidare i kommande detaljplaneskede.

El och IT-struktur

Frågan ska utredas vidare i kommande detaljplaneskede. Elkapaciteten är, liksom VA-kapaciteten, avgörande för vilken typ av verksamheter/industri som kan etableras inom området.

Avfallshantering

Gatustrukturen inom området ska utformas så att bebyggelsen kan nås med sopbilar från närmsta gata. I de fall återvändsgator planeras ska de utformas med vändplaner dimensionerade för att sopbilar ska kunna vända. Från och med 2026 införs kvartersnära insamling för alla bostadsfastigheter. Förutom kompost och brännbart ska alltså även hushållens returpapper och förpackningsavfall av de vanligast förekommande materialen forslas bort från respektive bostadsfastighet. Det innebär att utrymmen för avfallshantering behöver anpassas till de ökade kraven och frågan behöver utredas vidare i kommande detaljplaneskede.

Räddningstjänst

Kommande detaljplaneskede behöver säkerställa att förutsättningar för utrymning och släckinsatser enligt räddningstjänstens krav kan säkerställas.

Även frågor som rör hantering av släckvatten, kapacitet för brandposter med mera behöver utredas.

Trafik

Programområdet angränsar till Pampasvägen i söder, Litsvägen i öster, Tallbacksvägen i väster och E14 i norr. Genom programområdet löper Arenavägen från Pampasvägen i söder vidare förbi ICA Maxi och arenaområdet för att sedan ansluta till Litsvägen i öster. Strax norr om Jämtkraft arena löper Fågelkullevägen norrut från Arenavägen mot solcellsparken.



Karta som redovisar gator/vägar inom och i anslutning till programområdet.

Som underlag till programarbetet har en översiktlig trafikutredning tagits fram (Sweco 2024). Trafikutredningen utgår från kommunens trafikmodell i programmet Visum och belyser de trafikmässiga konsekvenserna för två olika exploateringsnivåer (scenario Bas Min samt scenario Bas Max) samt i förhållande till kommunens mål om förändrad färdmedelsfördelning (scenario Bas Mål Min samt Bas Mål Max).

De användningar som ingår i respektive exploateringsscenario redovisas nedan:

Användning	Bas Min (m ² BTA)	Bas Max (m ² BTA)
Sällanköpshandel	8000	12 000
Livsmedelshandel	2500	11 000
Ny återvinningscentral	6000	6000
Småindustri/verksamheter	30 000	60 000
Idrott	15 500	40 000
Kontor	2000	6000
Bostäder	15 500	46 000
Service	1000	3000

Tabell som redovisar innehållet i scenario Bas Min och Bas Max. Ytterligare förklaringar finns att läsa i trafikutredningen (Sweco 2024).

Idag är stadsdel norr ett utpräglad handels-, idrotts-, och verksamhetsområde med en relativt hög andel biltrafik till och från området. I det fall fler bostäder och andra verksamheter tillkommer får framför allt de södra delarna av området en mer blandad karaktär och i samband med detta omfördelas sannolikt resandet till en högre andel resande med kollektivtrafik samt gång- och cykel än idag. Totalt sett ökar dock antalet bilresor inom området till följd av den föreslagna utvecklingen i alla scenarier förutom där kommunens färdmedelsmål förväntas uppnås. Att uppnå färdmedelsfördelningsmålet bedöms dock bli svårt då nyetableringar av handel i programområdet kommer medföra ett ökat trafikarbete som kommer att slå

negativt mot kommunens färdmedelsfördelningsmål och öka belastningen på befintlig infrastruktur.

Störst trafikökning kan i både scenario Bas Min och Bas Max ses på Litsvägen mellan trafikplats Rannåsen och Arenavägens norra utfart, med ca 1600 tillkommande trafikrörelse i scenario Bas Min och ca 4000 tillkommande trafikrörelser i scenario Bas Max. En ökning kan också ses på Arenavägen och i viss mån även för stadens centrala gator samt E14 i både scenario Bas Min och Bas Max.

Ett antal korsningspunkter har också undersökts för att se hur de tillkommande trafikflödena i de olika scenarierna påverkar kapaciteten, beskrivningar av respektive korsningspunkt beskrivs i respektive områdesavsnitt.

Trafikplats Rannåsen

Som ett tillägg till trafikutredningen har en kapacitetsutredning av trafikplats Rannåsen genomförts. Syftet har varit att se hur tillkommande trafik enligt programförslaget samt etableringen av det nya regementet i Torråsen (etapp 1) påverkar kapaciteten i trafikplatsen.

Trafikplatsen har med nuvarande utformning tillräcklig kapacitet för befintlig trafiksituation under maxtimmarna och kan hantera en viss utbyggnad. Resultatet indikerar dock att nuvarande kapacitet inte räcker till vid en utbyggnad enligt planförslagets maxscenario. Med tillkommande trafik från Torråsen kan trafikplatsen få problem även vid en lägre utbyggnadsnivå för stadsdel norr. Belastningsgraden på avfartsrampen söderifrån ökar då till den grad att den köbildning som uppstår på avfartsrampen inte hinner avvecklas utan riskerar att sträcka sig ut på E14.

Kapacitetshöjande åtgärder för att komma till rätta med de höga belastningsgraderna skulle exempelvis kunna vara sänkta hastigheter runt trafikplatsen så att det blir enklare att komma ut. Det kan göras som en enskild

lösning eller i en dropplösning så att trafikrörelsen enbart behöver väja åt en trafikström. Det kan också göras genom ett eget påsvängskörfält i södergående riktning över bron. Frågan behöver utredas vidare i samband med ett framtida genomförande enligt planprogrammet.

Parkering

Inom området finns idag tre grusplaner som ingår i en gemensamhetsanläggning (ga:1) för parkering. Även i den fördjupade översiktsplanen är de tre ytorna utpekade för parkeringsändamål med särskild koppling till större evenemang. I planprogrammet föreslås två ytorna, bakom samt strax öster om ICA Maxi, vara möjliga att på sikt utveckla för andra ändamål än parkering med syfte att skapa en mer blandad stadsdel. En framtida avveckling av vissa parkeringsytor är också i linje med kommunens mål om ändrad färdmedelsfördelning där en högre andel resande sker med kollektivtrafik eller gång- och cykel. Idag arbetar man också aktivt med skyttelbussar vid stora evenemang för att minska andelen biltrafik inom området. Ytan närmast Östersund arena och Jämtkraft arena föreslås bibehållas för parkeringsändamål. Idag är ytan grusbelagd men är i framtiden möjlig att asfaltera eller vid behov utöka med ett parkerings- eller mobilitetshus.

Enligt kommunens parkeringspolicy ingår den södra delen av området i zon 2 innerstaden och den norra delen av området i zon 3, staden i övrigt. För parkeringar kopplade till respektive verksamhet ska parkeringspolicyns parkeringstal för respektive zon fungera som utgångspunkt.

Gång- och cykel

Inom programområdet finns gång- och cykelstråk längs Arenavägen men också längs Pampasvägen och Litsvägen fram till cirkulationsplatsen Litsvägen/Arenavägen. Gång- och cykelväg finns också väster om ICA Maxi samt längs Tallbacksvägen med en tvärgående koppling längs Pibäcken. En tvärgående

koppling finns också norr om Jämtkraft arena, mellan Tallbacken och Fågelkullevägen.

Trafikutredningen (Sweco 2024) har analyserat hur cykeltrafiken förväntas påverkas av den föreslagna utvecklingen. Generellt ses öknings till området i både scenario Bas Min och Bas Max, där andelen cykelresor ökar till och från området på kortare avstånd, men minskar på längre avstånd. Detta förväntas bero på en omfördelning av arbetsplatser från mer integrerade lägen till extern handel. Den ökade cykeltrafiken går huvudsakligen söderut, mot centrum och övriga stadsdelar, vilket återspeglar var staden har sin tyngdpunkt.

Att skapa attraktiva kopplingar mot de norra delarna av programområdet är viktigt om hållbara färdmedel ska kunna bli konkurrenskraftiga. Arenavägen förväntas få en viktig uppsamlande funktion för cyklister och standarden på befintliga cykelvägar behöver ökas. Vid korsningar med lokalgator bör cykelstråken ges prioritet och en trafiksäker utformning. Större hållplatser bör erbjuda cykelparkering för att underlätta byte mellan färdmedel.

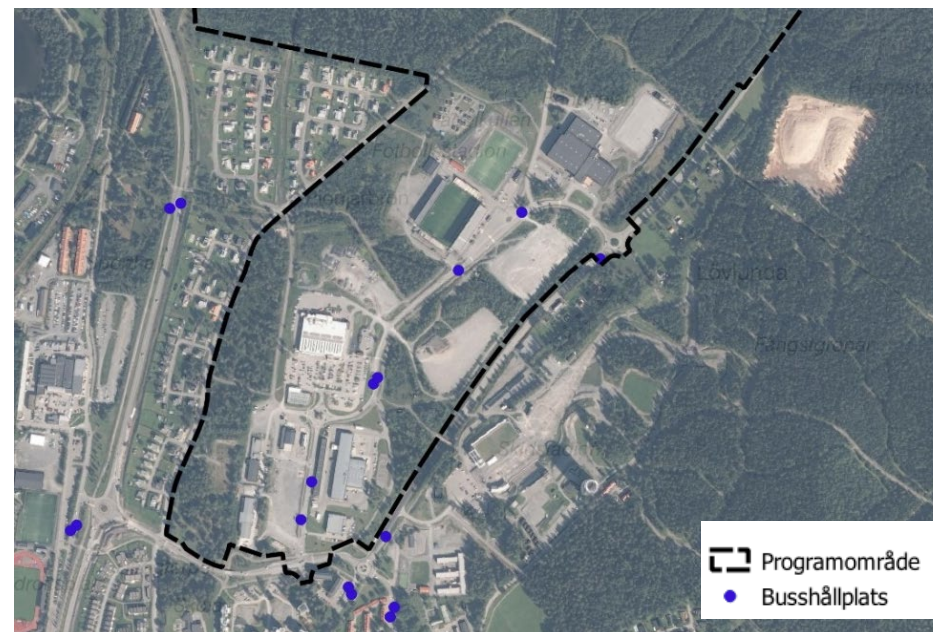
Möjligheten att förlänga gång- och cykelvägnätet norrut, mot E45, har utretts i samband med kapacitetsutredningen för trafikplats Rannåsen. Ur kapacitetssynpunkt bedöms det vara möjligt att leda gång- och cykeltrafik genom trafikplatsen, vilket föreslås kunna lösas antingen genom att lägga gång- och cykelvägen i befintligt högersvängkörfält, alternativt som en separat bro. Om det blir aktuellt med gång- och cykelväg genom trafikplatsen bör frågan utredas vidare.

Kollektivtrafik

Programområdet försörjs i nuläget av busslinje 2 och 7, varav den senare med halvtimmestrafik. Längs Arenavägen finns idag tre busshållplatser från norr till söder och längs Litsvägen finns en hållplats nära cirkulationsplatsen Arenavägen/Litsvägen samt vid stadion. I dagsläget körs stadsbussen i en slinga

runt Arenavägen eftersom det är svårt att ta sig in från Pampasvägen till Arenavägen i befintlig korsning. Avsaknad av möjlighet till tidsreglering vid den sista hållplatsen vid arenaområdet, samt att hållplatslägena, framför allt vid Arenavägen norr, är underdimensionerade är också bidragande orsaker till att linjetrafik inte bedömts lämpligt på denna sträcka. För att underlätta för kollektivtrafikens framkomlighet ska möjligheten att köra dubbelriktad trafik längs Arenavägen utredas vidare. Utredningen ska bland annat utreda behovet av cirkulationsplats i korsningen Pampasvägen/Arenavägen. Beroende på mängden tillkommande trafik på Arenavägen kan det också vara nödvändigt att utreda vilka åtgärder som är nödvändiga för att öka kollektivtrafikens framkomlighet i gaturummet, exempelvis via separata bussfiler.

När området norr om Östersund arena utvecklas vidare finns möjlighet att utöka kopplingen norrut och i samband med detta möjliggöra både vändplats och tidsreglering i området. Det kan även finnas anledning att utreda möjligheten att förlänga busstrafiken vidare mot Lugnviks industriområdet (se skiss s. 56). Detta skulle innebära en avsevärd förbättring av kollektivtrafikförsörjningen till industriområdet, samt medföra en genare koppling för fotgängare och cyklister.



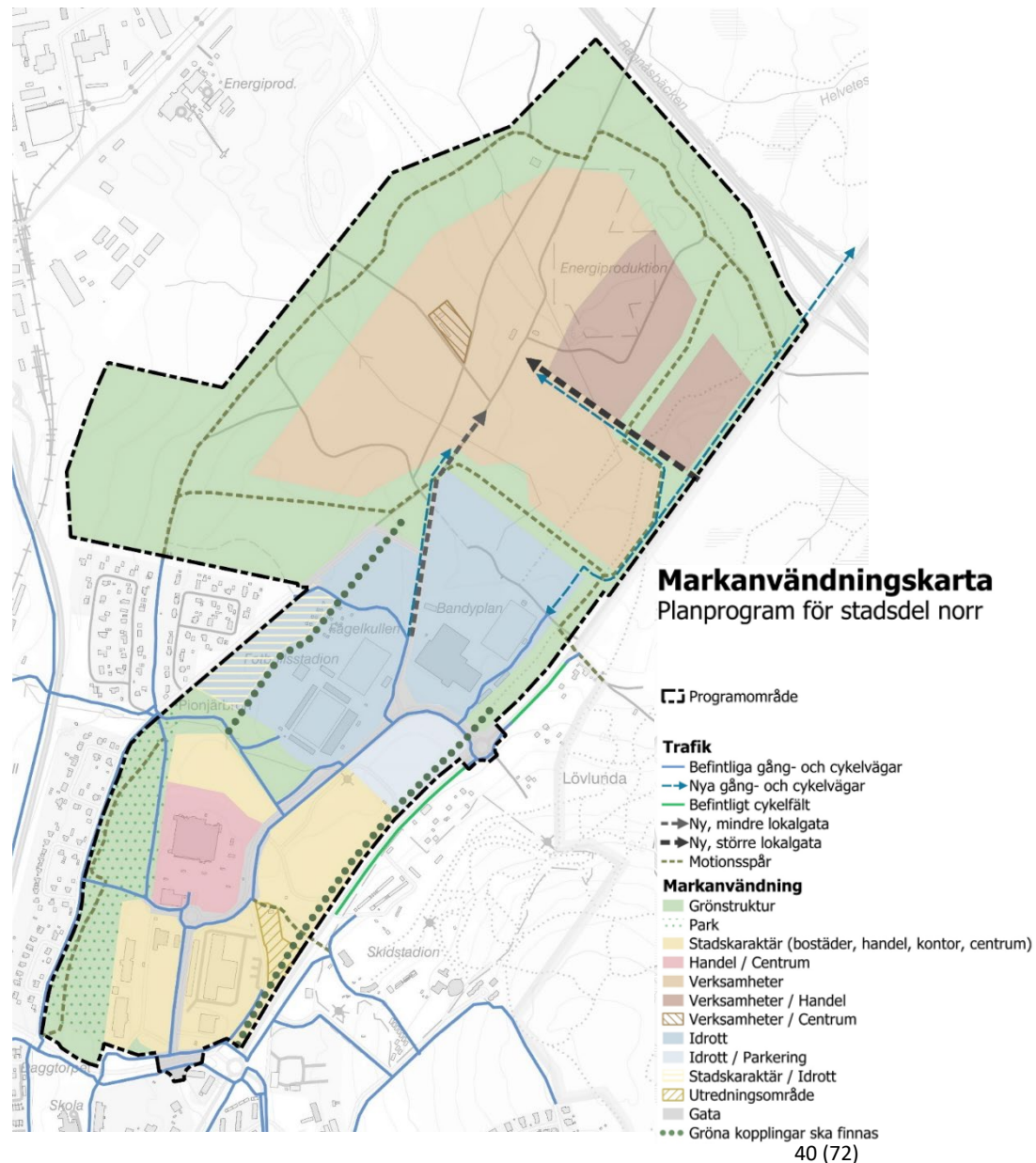
Befintliga hållplatslägena inom och i anslutning till programområdet.

Programförslag

Målsättning

Programområdets närhet till hållbara kommunikationer och service borgar för att området kan få en tätare och mer mångfacetterad bebyggelsestruktur än i dagsläget. Genom att utveckla områdets funktion som stadsdelscentra finns potential att möta upp övriga delar av staden med förstärkta kopplingar mot målpunkter, en tydlig grönstruktur och varierad bebyggelse.

Ambitionen är att programområdet ska omvandlas till ett område med liv och rörelse, där det ska vara enkelt att ta sig fram såväl som att uppehålla sig.



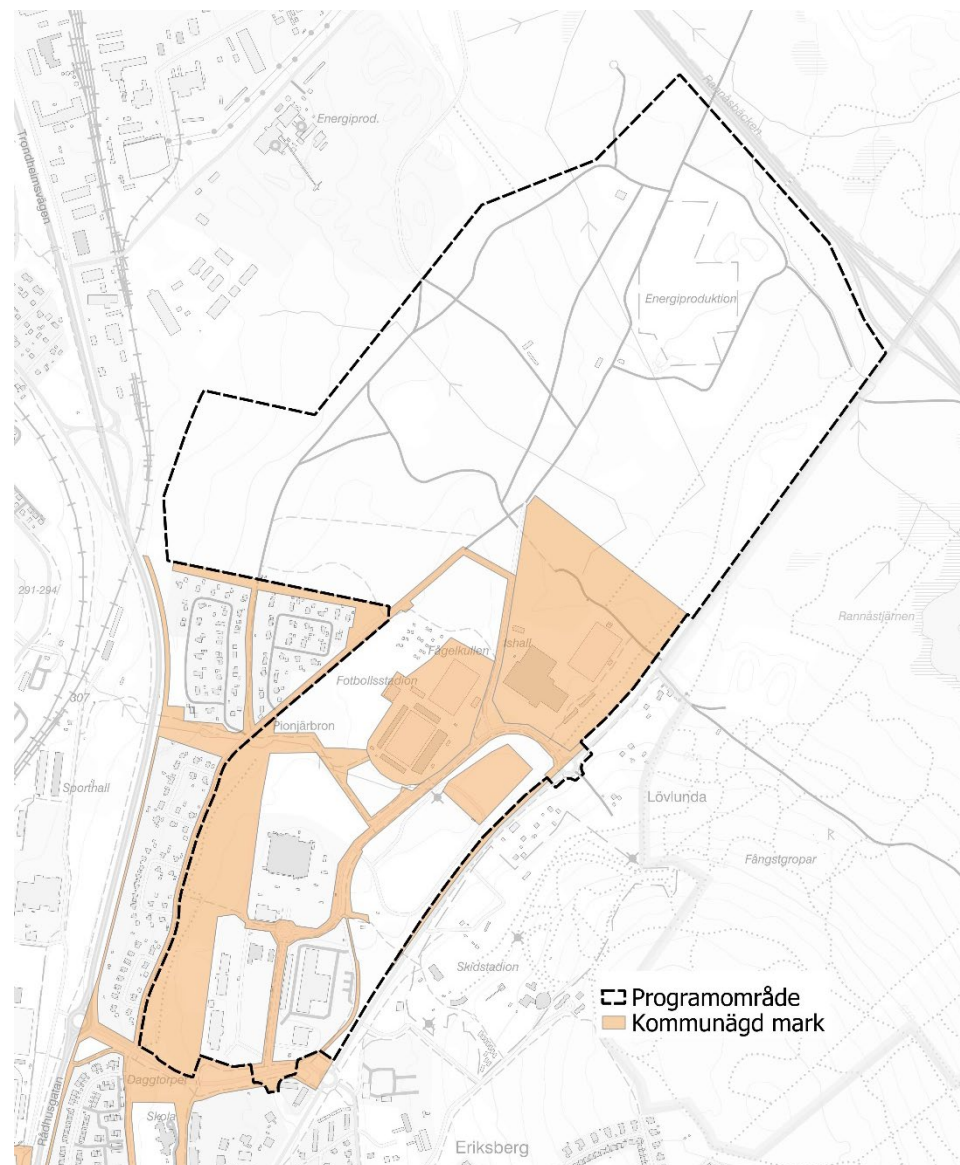
Markägförhållanden

Programområdet är cirka 160 hektar och utgörs till största del av privatägd mark. Kommunen är ägare och huvudman för allmän plats och äger även fastigheterna Norr 1:15 och Norr 1:16 som utgörs av Jämtkraft arena, grusplan för parkering samt Östersund arena.

Vid ett genomförande av programförslaget har kommunen för avsikt att köpa in mark. Detta är framför allt aktuellt i de norra och mest centrala delarna av programområdet, där mark för allmän plats, verksamheter, idrott och handel kan bli aktuellt.

Kartan intill redovisar kommunägd mark (2024) inom och i direkt anslutning till programområdet.

För de tre grusplanerna inom programområdet finns en gemensamhetsanläggning, ga:1, för parkering. Ett genomförande enligt programförslaget innebär att befintlig gemensamhetsanläggning för parkering upphävs. Det är lantmäterimyndigheten som i en omprövningsförrättning prövar och beslutar om en gemensamhetsanläggning kan upphävas.



Gestaltning och bebyggelse

Som del av programförslaget har ett antal gestaltungsprinciper tagits fram. Gestaltungsprinciperna är avsedda att skapa en sammanhängande läsbarhet, tydlighet och attraktivitet i området. Gestaltningen ska bidra till att området upplevs som tryggt och enkelt att röra sig inom. Därtill ska gestaltningen förstärka områdets gröna kvaliteter och bidra till liv och rörelse. Detta möjliggörs genom att gående, cyklister och kollektivtrafik prioriteras i utvecklingen av allmän plats och att bebyggelsen utformas i mänsklig skala med en varierad och omsorgsfull gestaltning. Utformningen av Arenavägen och angränsande bebyggelse bedöms i avseendet vara särskilt viktig, liksom mötet mellan den nya bebyggelsen och Tallbacksparken.

För att lyckas med utvecklingen av området som stadsdelscentra behöver det tas ett helhetsgrepp om utformningen av Arenavägen och angränsande bebyggelse, då dessa bedöms ha stor betydelse för områdets övriga utformning samt för hur området på sikt kommer att upplevas.

Gröna inslag för dagvattenrening, tydliga gång- och cykelstråk samt bebyggelse i måttlig skala med varierande byggnadshöjder kan bidra till ett ljust och trivsamt gaturum. Även mötet mellan den nya bebyggelsen och Arenavägen är viktig. Omsorg om bottenvåningarnas utformning, entréer mot gatan och lokaler i bottenvåningarna kan bidra till omvandlingen av Arenavägen från en transportsträcka till en mer stadsmässig gata där det är möjligt att uppehålla sig och i viss mån uträtta ärenden.

Kopplingen mellan gata, park och stadsnära skog kan stärkas genom att bygga vidare på den sammanhängande grönstruktur som redan finns i området. Detta kan med fördel ske genom att förstärka och tillskapa stråk och kopplingar mot viktiga målpunkter, exempelvis mellan Tallbacksparken och grönområdet norr om Jämtkraft Arena. Grönstrukturen ska främja rekreation såväl som djur- och växtliv

och kan stärka områdets profilering som Arenaby genom att uppmuntra till spontan aktivitet som ett komplement till den mer organiserade idrotten. Vid utformning av allmän plats ska trygghet och tillgänglighet vara i fokus. Detta i syfte att skapa miljöer som kan användas av alla i största möjliga utsträckning.

Även innehållet i tillkommande bebyggelse har betydelse för hur området kommer att upplevas och användas. Karaktärsnämnt kan programområdet delas in i tre delområden med olika inriktning: arbets- och handelsplatser, idrottsanläggningar samt stadsdelscentra. För att knyta samman dessa områden till en helhet beskrivs övergripande strukturer för grönstruktur och infrastruktur för gång- och cykel, kollektivtrafik samt biltrafik (s. 42–47).

Gestaltungsprinciper - allmän plats

Aktiva och gröna stråk

Stadsdelens gröna och aktiva stråk ska utvecklas genom:

- Sammanhängande grönstruktur.
- Förstärka och utveckla naturliga stråk och mötesplatser.
- Förstärka kopplingar mot viktiga målpunkter, så som skidstadion, arenaområdet, grönområden och parker.
- Gröna gaturum och gång- och cykelstråk.
- Multifunktionella ytor för ekosystemtjänster.

Mobilitet i fokus

- Främja framkomligheten för och tillgängligheten till kollektivtrafik.
- Möjliggöra mer rörelse till fots och på cykel genom tydliga stråk, gena kopplingar och säkra övergångar.
- Skapa en effektiv och funktionstät struktur med Arenavägen som tydligt huvudstråk.

Gestaltungsprinciper - kvartersmark

Stadsdelscentrum Norr

Utveckla områdets funktion som stadsdelscentra genom:

- Förtätning genom attraktiv och blandad bebyggelse med varierat innehåll.
- Aktiva bottenvåningar med möjlighet till kommersiella och icke-kommersiella lokaler som bidrar till trygghet och ett mer intressant och levande gaturum och som kan utvecklas över tid.

Blandad bebyggelse i samspel med omgivningen

- Varierad och omsorgsfull gestaltning.
- Bebyggelse i måttlig skala med varierande våningshöjder.
- Bebyggelse som trappas i slutningslägen.
- Bevarade utblickar.
- Materialval och uttryck som samspelar med varandra.
- Entréer riktade mot gatan.

Hur gestaltungsprinciperna ska tillämpas beskrivs vidare under respektive områdesavsnitt.



Släpp i bebyggelsen som bidrar med genomblickar.



Varierade våningshöjder, utåtriktade bottenvåningar med lokaler och entréer där läget medger det.
Bangårdsgatan, Östersund.

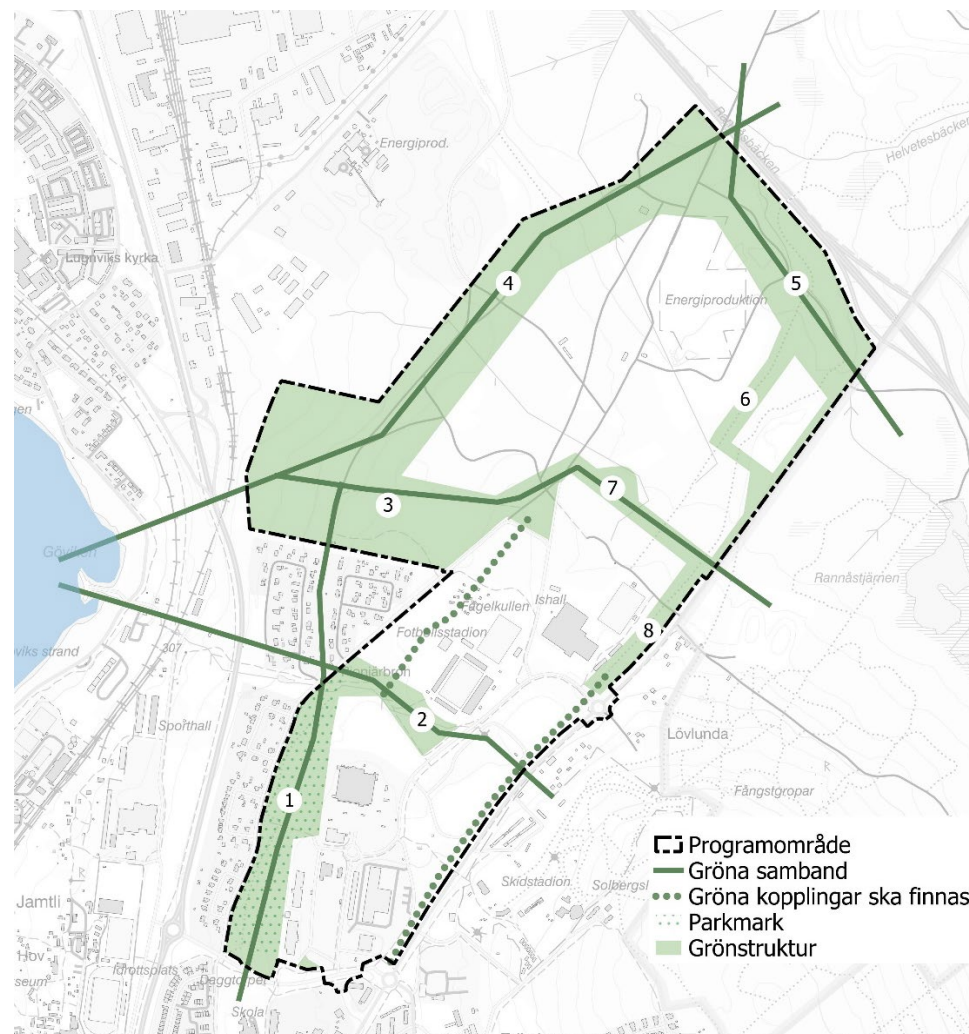
Övergripande struktur

Grönstruktur

Programförslaget har som ambition att stärka och utveckla skogs- och parkområden till en sammanhängande struktur med hänsyn till såväl växt- och djurliv som rekreation. Större delar av den mark som ingår i grönstrukturen är inte detaljplanlagd sedan tidigare. Planläggning av marken till allmän plats Natur stärker skyddet av marken eftersom användningen innebär begränsade möjligheter till ingrepp.

Programförslaget innebär att andelen naturmark minskar. Av den anledningen har det varit särskilt viktigt att bevara och stärka upp de grönstråk och kopplingar som finns i den utsträckning det är möjligt. Detta föreslås ske genom att området på ett tydligare sätt kopplas samman med omgivande naturområden. Kopplingarna mot Storsjön och Rannåsens naturreservat har i det avseendet varit särskilt viktiga.

1. Marken är sedan tidigare planlagd som parkmark och föreslås även fortsättningsvis fungera som bostadsnära rekreationsområde och som en grön koppling i nord-sydlig riktning.
2. Det befintliga grönstråket längsmed Pibäcken bibehålls som allmän plats Natur med möjlighet att utöka andelen kommunalt ägd mark.
3. Skogsmark bevaras för att upprätthålla ett avstånd mellan befintlig bebyggelse och ny verksamhetsmark om drygt 200 meter. Skogsområdet föreslås planläggas som allmän plats Natur och kan fortsätta fylla en funktion som bostadsnära natur- och rekreationsområde.



4 och 5. I de mest frekvent nyttjade rekreationsstråken bibehålls befintliga vägar för rekreationsändamål samt omgivande skogsmark. I väster föreslås ett stråk om 150 meters bredd sparas för att fortsatt nyttjas för rekreation, men också som en grön korridor som kopplar samman skogsområdet norr om E14 med Storsjön. Den gröna kilen fungerar som en nord-sydlig spridningskorridor för bland annat fåglar och insekter, men också som en mörk korridor för t.ex. fladdermöss.

I norr föreslås ett grönstråk i öst-västlig riktning med varierande bredd om 150–200 meter. Stråket omfattar såväl Rannåsbäckens strandskyddsområde som befintligt rekreationsstråk. Området omfattas också av ett extremrikkärr, lokaliserat strax norr om solcellsparken. Grönstråket fungerar som en koppling mellan Rannåsens naturreservat i öster och de större skogsområdena i norr och nordväst.

De gröna stråken föreslås planläggas som allmän plats Natur. Inom området finns goda förutsättningar att utveckla naturvärden och rekreativa värden samtidigt som området runt Rannåsbäcken stärks.

6. Ett grönstråk om 50 meter sparas för att skydda livsmiljön för dagfjärilen violett guldvinge. Stråket är ett befintligt motionsstråk som idag löper mot Östersund Arena. Programförslaget innebär att stråket dras om i östlig riktning, mot Litsvägen, för att sedan fortsätta söderut, mot Östersund Arena (se bild, s. 52).

7. Ett grönstråk om 50–100 meter bibehålls för att omhänderta identifierat rikkärr norr om Östersund arena. Stråket föreslås nyttjas som motionsstråk och sammankopplar området med Rannåsens naturreservat.

8. Marken är planlagd som skog och föreslås även fortsättningsvis bevaras som ett grönt stråk längs Litsvägen.

Kompensationsåtgärder

I samband med att den norra delen av programområdet exploateras försvinner stora arealer skogsmark som idag fyller en funktion för bland annat fördröjning och rening av dagvatten men också utgör livsmiljöer för djur och insekter. Även om de viktigaste motionsstråken sparas försvinner samtidigt skogsområden som idag används för rekreation. Enligt ställningstagande i översiktsplanen ska det i detaljplaner där natur- och parkmark tas i anspråk för bebyggelse också inkluderas bevarad yta för kompensation mot förlust av naturmiljö med biologiska värden och ekosystemtjänster, alternativt utreda andra möjligheter till kompensation.

Inom programområdet föreslås sammanlagt ca 50 ha naturmark som idag är i privat ägo övergå i kommunal ägo och planläggas som allmän plats Natur. Inom dessa områden är naturen skyddad och kommunens ambition är att både stärka och utöka befintliga natur- och rekreationsvärden. För att stärka områdets rekreationsvärden kan exempelvis stigar och motionsspår skyltas på ett tydligare sätt för att underlätta rörelse i närområdet och välanvända stråk och mötespunkter kan också kompletteras med bänkar, utegym eller lekplatser. Det är också möjligt att skapa en tydligare koppling mellan de föreslagna grön- och rekreationsstråken i programområdet norra del och området runt skidstadion och Rannåsens naturreservat öster om Litsvägen.

För att i viss mån kompensera förlusten av naturvärden kan åtgärder utföras i det föreslagna grönstråket runt Rannåsbäcken där den idag uppgrusade ytan, norr om solcellsparken, kan vidareutvecklas till ett värdefullt grön- och rekreationsstråk med möjlighet till fördröjning och rening av dagvatten för att möjliggöra en bättre vattenkvalitet i bäcken. Det kan också vara möjligt att efter en biotopkartering vidta åtgärder i närmiljön som stärker Rannåsbäcken miljö.

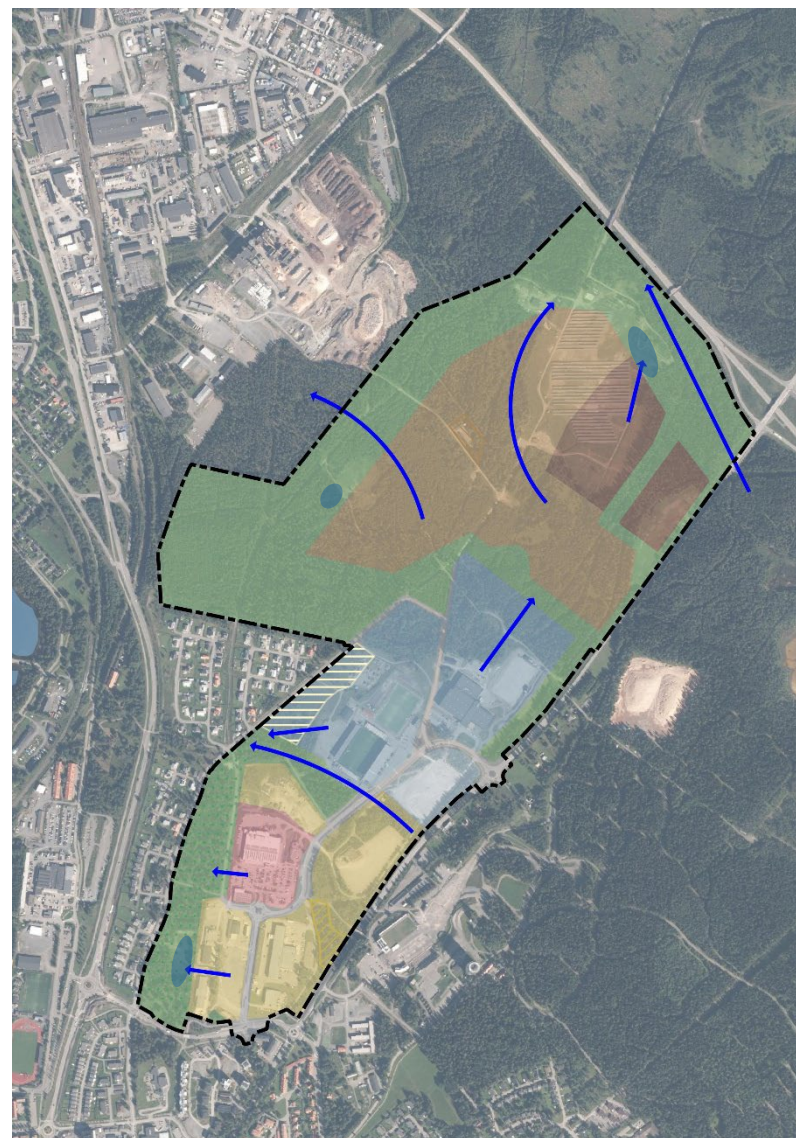
Dagvattenhantering

Den föreslagna utvecklingen innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar, framför allt inom den norra delen av området som idag huvudsakligen består av skogsmark. I den södra delen av området ökar också andelen hårdgjorda ytor i de fall genomsläppliga grusytor exploateras.

I detaljplaneskedet ska en övergripande dagvattenutredning genomföras för de idag oexploaterade norra delarna av programområdet för att möjliggöra en sammanhållen dagvattenhantering i området. Utgångspunkten för att hantera dagvatten inom området är att ett 2-årsregn ska renas och fördröjas inom respektive fastighet och att ett 20-årsregn ska kunna fördröjas inom respektive detaljplaneområde. Vid flödesberäkningar ska också en klimatkoefficient på 1,25 användas för att skapa större marginal för ökade flöden till följd av framtida klimatförändringar.

Enligt kommunen riktlinje för dagvattenhantering ska i första hand öppna, gröna lösningar användas för att rena och fördröja dagvatten. Inom respektive fastighet kan exempelvis växtbäddar placerade vid fasader, parkeringsytor eller vägar anläggas, liksom gröna tak och stråk som renar dagvattnet nära källan och samtidigt fördröjer mindre mängder regn. Också i gatunätet ska tillräcklig plats reserveras för hantering av dagvatten genom exempelvis diken eller trädrader med skelettjord.

Några av de större föreslagna grönstråken inom programområdet ligger relativt långt ned i respektive delavrinningsområde vilket innebär att de också kan fylla en viktig funktion för fördröjning av det dimensionerande regnet som är VA-huvudmannens ansvar. I första hand kan dagvattnet hanteras genom trög avrinning och översilning på befintlig naturmark men kan vid behov också hanteras via invallningar, våtmarker, dammar eller andra fördröjningsåtgärder. Området strax norr om dagens solcellspark är idag delvis avverkat och grusat men föreslås



Kartan visar avrinningsvägar samt förslag på platser för fördröjning av dimensionerande regn på allmän plats.

planläggas som naturmark för att ge möjlighet att vidareutveckla hela området nära Rannåsbäcken i syfte att både öka de rekreativa värdena, den biologiska mångfalden och ge plats för åtgärder som gynnar vattendraget och miljön runtom. Detta område kan med fördel också användas för gestaltade fördröjningslösningar som skapar vattenspeglar för växt- och djurliv, ökar de estetiska värdena och kan fungera som ett sista reningssteg innan vattnet når Rannåsbäcken, detta samtidigt som områdets naturvärden höjs genom exempelvis återplantering.

Fördröjning av dagvatten kan också ske i mindre grönstråk eller trärader med skelettjord utspridda inom hela programområdet, särskilt gäller detta på fastighetsmark med mycket hårdgjord yta som exempelvis parkeringsplatser.

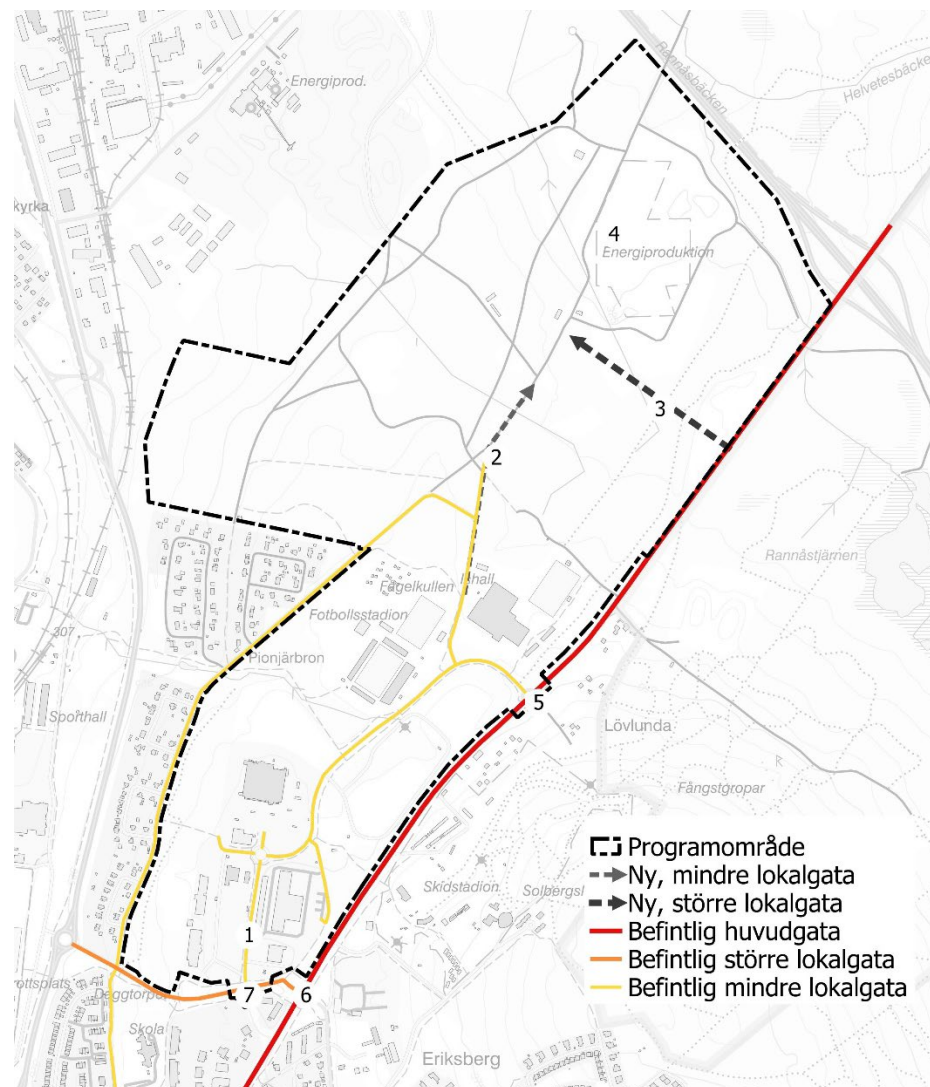
Placering och utformning av renande och fördröjande dagvattenåtgärder både på fastighetsmark och allmän platsmark behöver utredas vidare i detaljplaneskedet för att möjliggöra ett sammanhängande och effektivt dagvattensystem.

Dagvattenhanteringen i den norra delen av programområdet bör även samordnas med det pågående planarbetet nordväst om programområdet (Norr 1:25).

Infrastruktur, fordonstrafik

Områdets vägnät bygger till stor del vidare på befintliga stråk och kopplingar med undantag för ett antal kompletterande infarter och rörelsestråk. Arenavägen bedöms vara en nyckel för att en utveckling enligt programförslaget ska kunna möjliggöras. Arenavägen kommer även fortsättningsvis utgöra huvudstråk genom området, för att sedan koppla an till de norra delarna av programområdet via Fågelkullevägen.

1. Vid en utbyggnad enligt programförslagets maxscenario behöver Arenavägens utformning ses över, inte minst för att öka tillgängligheten för och till kollektivtrafik. Arenavägens bedöms i detta avseende kunna omvandlas till ett grönare och mer stadsmässigt gaturum.
2. Ny koppling till handels- och verksamhetsområdet föreslås som en förlängning av Fågelkullevägen. Syftet är att knyta samman det nya området med Arenavägen, vilket på sikt möjliggör för kollektivtrafik in i området.
3. Ny infart från Litsvägen mot föreslaget handels- och verksamhetsområde. Beroende på hur stor exploateringen blir kan korsningen antingen utformas som en trevägskorsning med separat vänstersvägskörfält från söder, alternativt som en cirkulationsplats. Åtgärder för att möjliggöra passage för oskyddade trafikanter behöver utredas i relation till eventuella andra utbyggnadsplaner längs Litsvägen och E45.
4. För att möjliggöra för linjetrafik i området behöver vändplats samt utrymme för tidsreglering för buss tillskapas inom området. Frågan behöver utredas vidare som en del av kommande trafik- och detaljplanering.



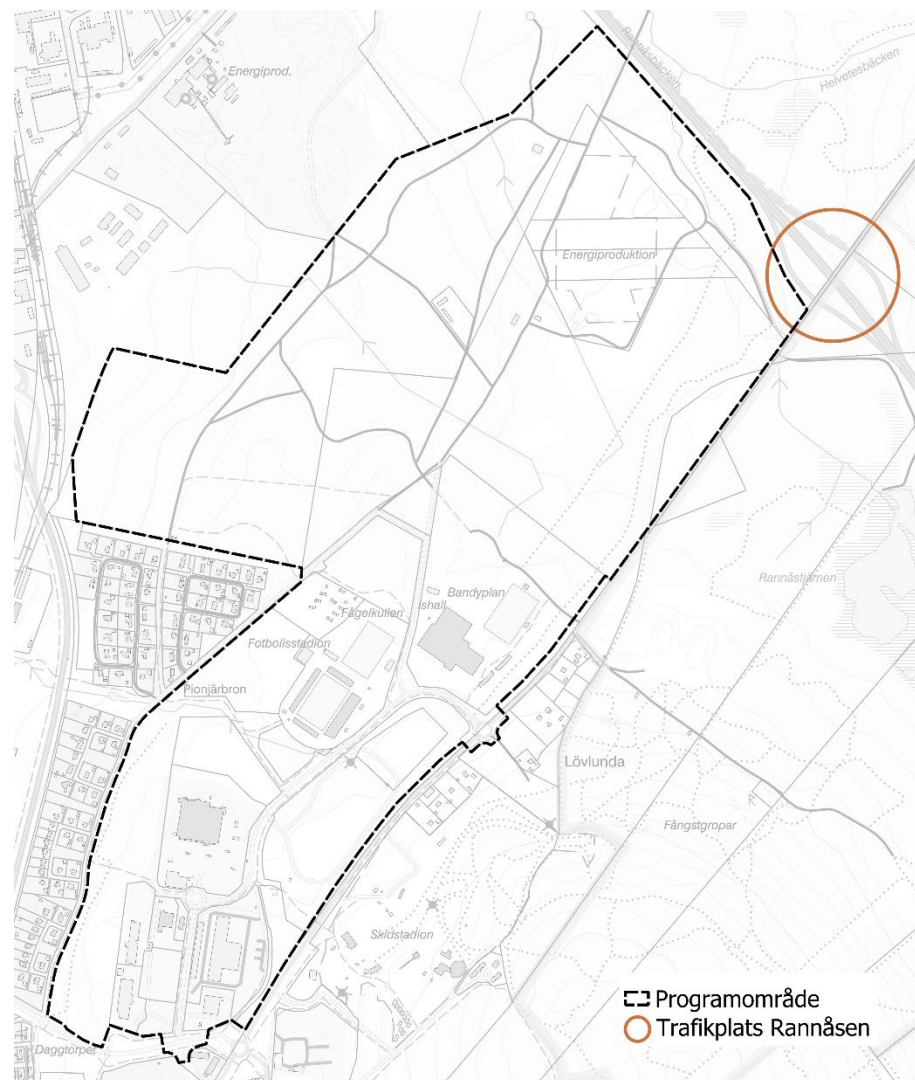
Föreslagen och befintlig gatustruktur för fordonstrafik.

5. Befintlig cirkulationsplats Arenavägen/Litsvägen bedöms klara de tillkommande trafikflödena utan ytterligare åtgärder.
6. Den befintliga cirkulationsplatsen Pampasvägen/Litsvägen/Genvägen bedöms klara de tillkommande trafikflödena i samtliga scenarier, men kan behöva ses över för att förbättra framkomligheten för oskyddade trafikanter ytterligare.
7. Korsningspunkten Pampasvägen/Arenavägen har vid scenario Bas Min fortfarande kapacitet att hantera tillkommande biltrafik, men åtgärder kan behöva genomföras för att underlätta för kollektivtrafik och gång- och cykeltrafikanter. I maxscenariot ökar trafikflödena ytterligare och korsningen behöver kapacitetsförstärkas, förslagsvis genom att anlägga en cirkulationsplats. Påverkan på befintlig cirkulationsplats vid Pampasvägen/Litsvägen/Genvägen behöver utredas vidare så att inte oönskade låsningseffekter uppstår.

Generellt föreslås att nya gator, i den utsträckning det är möjligt, nyttjar befintlig vägstruktur inom området. Detta innebär ett resurseffektivt nyttjande av marken.

Åtgärder utanför programområdet:

Vid en utbyggnad enligt planförslagets maxscenario krävs åtgärder på trafikplats Rannåsen. Vilka åtgärder som är mest lämpliga för platsen behöver utredas vidare (se även avsnittet *Trafik*, s. 30).



Befintlig gång- och cykelinfrastruktur är relativt välutbyggd inom programområdet. För att koppla samman det nya etableringsområdet i norr med resterande delar av programområdet och staden föreslås följande åtgärder:

- ## Motionsspår

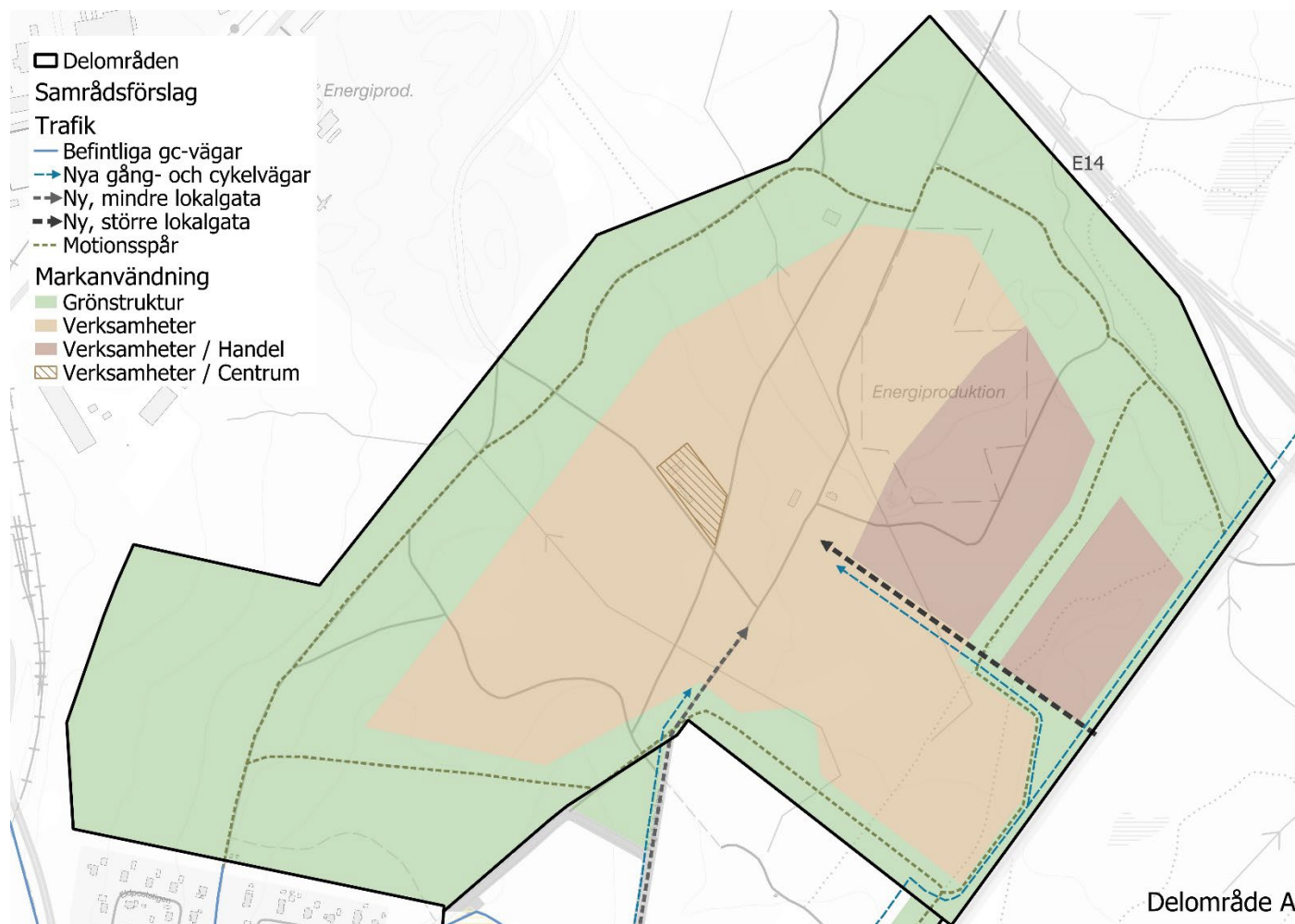
Befintliga motionsspår bevaras i den utsträckning det är möjligt. Utgångspunkten har varit att det ska vara möjligt att röra sig till fots genom hela programområdet och i stråk med bevarad skogskaraktär.

-
- The map illustrates the Rannåskogen program area, highlighting proposed pedestrian and cycling infrastructure. Key features include:
- Programområde:** A large area outlined with a dashed black line, encompassing the Rannåskogen and Helvetesbäcken regions.
 - Nya gång- och cykelvägar:** Proposed new pedestrian and cycling routes shown as blue dashed lines with arrows, numbered 1 through 6.
 - Motionsspår:** Proposed exercise trails shown as green dashed lines.
 - Befintliga gång- och cykelvägar:** Existing pedestrian and cycling routes shown as solid blue lines.
 - Befintligt cykelfält:** Existing cycling fields shown as solid green lines.
- Geographical labels on the map include Energiproduktion, Fotbollsstadion, Skidstadion, Solbergst, Eriksberg, Lövlunda, Fångstgrovar, Rannåstjärnen, and Helvetesbäcken. The map also shows various residential areas and infrastructure like roads and railways.

Föreslagen och befintlig struktur för gång- och cykeltrafik samt motionsspår.

Delområde A

Föreslagen markanvändning



Programförslaget föreslår följande markanvändning inom kvartersmark:

Verksamheter – användningen möjliggör för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan så som verkstäder, lager, partihandel med mera.

Handel – användningen möjliggör för livsmedelshandel och sällanköpshandel. Användning avser singeletableringar och är inte avsedd att möjliggöra för ett nytt handelscentrum.

Centrum – användningen möjliggör för exempelvis träningslokal, samlingslokal eller restaurang.

Karaktär och utveckling

Området utgörs idag av rekreationsskog och har en tydlig prägel från den tid då Försvarsmakten bedrev sin verksamhet i området. Grusvägar korsar området åt flera håll och ett antal förrådsbyggnader står kvar. I några av Försvarsmaktens gamla lokaler har motorcykelföreningen Harley House of Östersund sina lokaler. Längst i norr finns Östersund Solpark, som anlades under 2019.

Planprogrammet föreslår en omvandling av området från skogsmark till ett område för rekreation, verksamheter, handel och industri. För att lyckas med detta föreslås att befintliga vägdragningar nyttjas i den mån det är möjligt, samt att en ny tillfart skapas från Litsvägen.

Den markanvändning som föreslås innebär att mark för handel och verksamheter tillskapas intill Litsvägen, samt att ytterligare verksamhetsmark möjliggörs längre in i området, närmre kraftvärmeverket.

Förslaget avviker från den *fördjupade översiktsplanen för Stadsdel Norr* (2006), som pekar ut större delar av området som mark för stadsnära skog. Förslaget avviker också delvis från handelspolicyns riktlinjer.



Översiktskarta, delområde A

Natur och grönstråk

Naturvärden

Inom delområdet finns majoriteten av de naturvärden som identifierats i samband med naturvärdesinventering (Väg & Miljö 2023 och 2024).

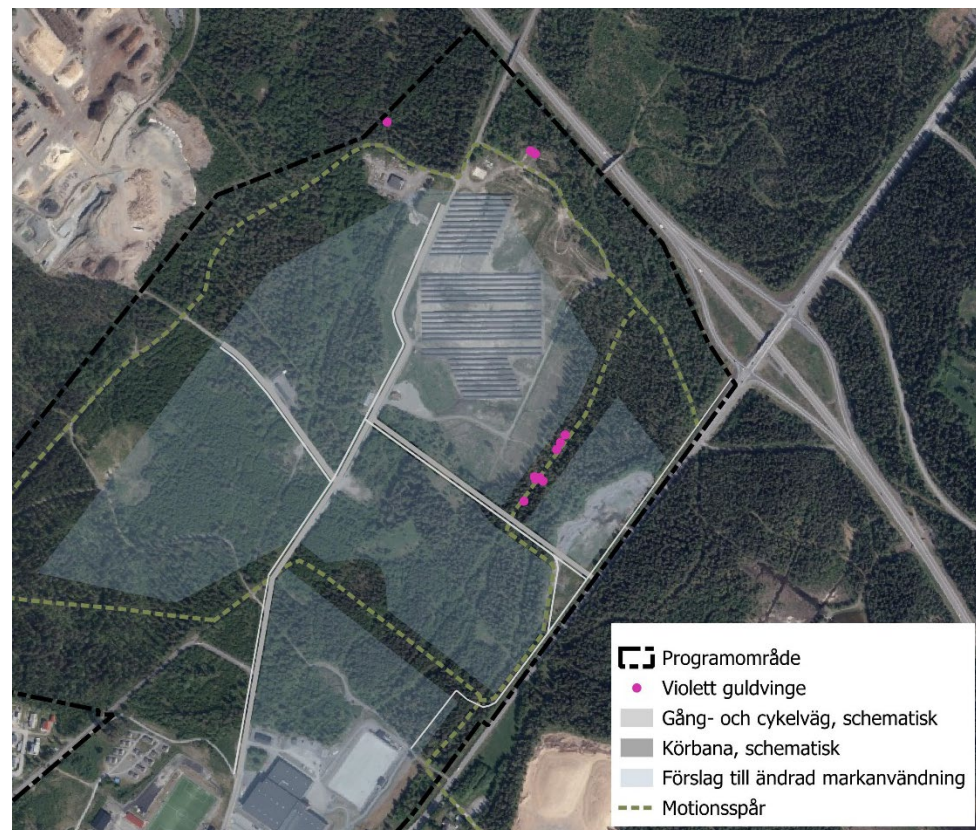
Violett guldvinge

Violett guldvinge har påträffats på tre ställen inom delområdet. Då arten är platslojal och ställer specifika krav på sin livsmiljö har programförslaget anpassats för att minska risken för negativ påverkan på arten i samband med exploatering. I detta syfte föreslås att marken där arten påträffats planläggs som allmän plats Natur.

I den norra delen av programområdet registrerades violett guldvinge utmed en grusväg. Programförslaget föreslår inga ändringar i markanvändningen inom denna del av området.

Strax sydost om solcellsparken påträffades arten längs ett motions-/skidspår. I motionsspåret har även värdväxten ormrot påträffats. Programförslaget innebär att delar av motionsspåret tas i anspråk för exploatering. För att skydda arten föreslås att ett 50 meter brett grönstråk sparas för att skydda fjärlens livsmiljöer. För att säkerställa att stråket inte växer igen krävs ett visst nyttjande, varför programmet föreslår att motionsspåret sammanlänkas med ett nytt gång- och cykelstråk i söder (se bild). Resterande delar av motionsspåret, som löper norrut, sparas inom naturmark för att skapa förutsättningar för arten att förflytta sig norrut, där arten påträffats på fler platser.

Kring motionsspåret och gång- och cykelvägen föreslås att naturmark sparas för att gynna ekosystemtjänster så som dagvattenhantering, samt för att skapa en trivsam vistelsemiljö.



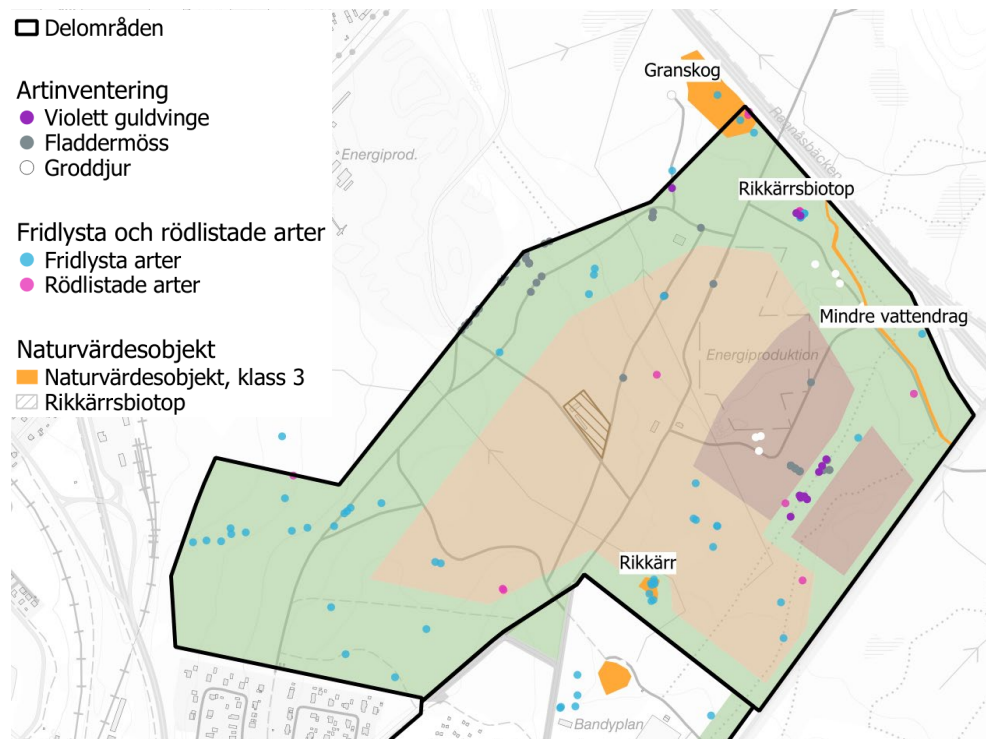
Schematisk lösning för omhändertagande av violett guldvinge.

Rikkärr

Inom delområdet har ett rikkärr med naturvärdesklass 3 avgränsats. Objektet hyser ett flertal fridlysta orkidéer, däribland blodnycklar, brudsporre, fläcknycklar och tvåblad. Dikning i området har påverkat rikkärret negativt på grund av ökad avvattning.

Rikkärret bedömdes initialt utgöra potentiell lokal för violett guldvinge då värdväxten ormrot fanns i riklig omfattning. Efter en riktad artinventering har dock

inga spår av violett guldvinge påträffats. Detta innebär dock inte att det går att utesluta att arten skulle kunna påträffas vid inventering ett annat år.



Rikkärret föreslås omhändertas inom natur- eller parkmark. Vilket alternativ som lämpar sig bäst behöver utredas i samband med kommande detaljplanläggning. I samband med detta bör också möjliga skötsel- och restaureringsåtgärder utredas för att säkerställa att värdena bibehålls eller stärks när det sker stora förändringar i omgivande natur.

Vid tilläggsinventeringar 2024 noterades ytterligare en rikkärrensbiotop, strax norr om solcellsparken. Biotopen är kraftigt påverkad av upplag och körstigar och är relativt litet, cirka 200 kvadratmeter. Rikkärret föreslås planläggas inom allmän

plats Natur och ingår i det område som föreslås för kompensation (se avsnittet *Kompensationsåtgärder*, s. 44).

Fridlysta och rödlistade arter

Bland de arter som noterats vid inventering förekommer bland annat fågelarterna talltita, spillkråka och sparvuggla. Alla vilda fåglar är skyddade enligt 4 § artskyddsförordningen, sparvuggla omfattas därtill av fågeldirektivets bilaga 1.

Inför detaljplanläggning ska en analys av kontinuerlig ekologisk funktion avseende livsmiljöer för förekommande prioriterade fågelarter genomföras. Vidare bedöms även artskyddsutredningar bli nödvändiga.

Inom området har även ett flertal kärlväxter som omfattas av fridlysning enligt 8 respektive 9 §§ artskyddsförordningen påträffats: blåsippra, blodnycklar, brudsporre, fläcknycklar, grönkulla, korallrot, revlumner, tvåblad och spindelblomster. Dessa arter är generellt sett vanliga i länet och har noterats på flera platser inom programområdet. För arter som är skyddade enligt 8 och 9 §§ gäller bland annat förbud mot att plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skapa exemplar av växterna.

Ett genomförande av programförslaget innebär påverkan på flera av dessa växtarter. Processen kring dispensansökningar samt eventuella kompensationsåtgärder inom ramen för artskyddsförordningen ska hanteras i kommande detaljplanprocesser.

I kommande detaljplaneskede behöver även möjliga skydds- och kompensationsåtgärder för groddjur utredas vidare.

Vattendrag

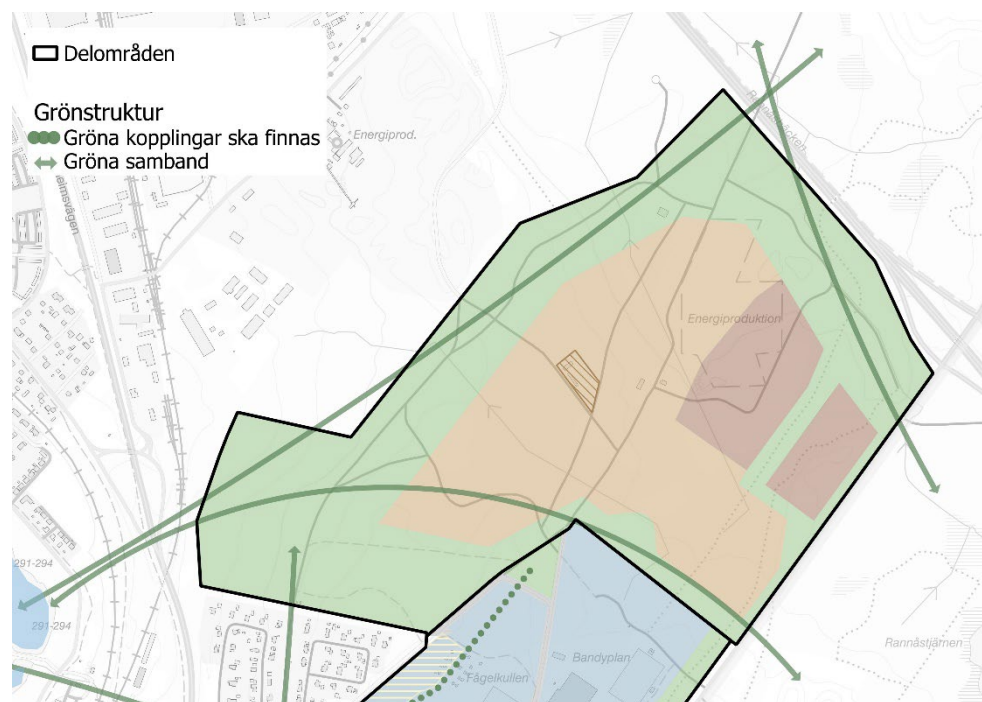
I den norra delen av området rinner Rannåsbäcken som är ett mycket viktigt vattendrag med stor betydelse som bland annat lekområde för öring och harr. Bäckens löper över stenig till grusig botten och bedöms ha biotopkvaliteter med

Delar av området är idag påverkat av urban markanvändning, i samband med kommande detaljplanearbete är det möjligt att arbeta med åtgärder för att stärka upp miljön kring vattendraget.

Skogsmarken i området utgör i huvudsak rekreationsskog med ett flertal stigar och grusvägar som löper genom området. Som underlag för att hitta en lämplig struktur för grönstråken har naturvärdesinventeringar, platsbesök och så kallade heatmaps från träningsprogrammet Strava använts. Detta för att identifiera vilka områden som är särskilt viktiga att bevara, både ur rekreationssynpunkt samt för växt- och djurlivet.

Programförslaget föreslår att stora arealer skogsmark omvandlas till område för handel och verksamheter. Marken är i *Fördjupad översiktsplan för stadsdel norr* (2016) utpekad som stadsnära skog. Motivet till att planprogrammet föreslår ett ianspråktagande av marken har att göra med att nya behov hunnit uppstå sedan översiktsplanen togs fram. Bland annat finns ett stort behov av ytterligare verksamhetsmark i kommunen i relativ närhet till staden. Det saknas också plats för enstaka större handelsetableringar i strategiskt läge nära både staden och större

Ett genomförande i enlighet med programförslaget innebär att andelen stadsnära skog minskar. Östersunds kommun arbetar, parallellt med planprogrammet, med att utreda möjliga kompensationsåtgärder för rekreation såväl som ekologi.



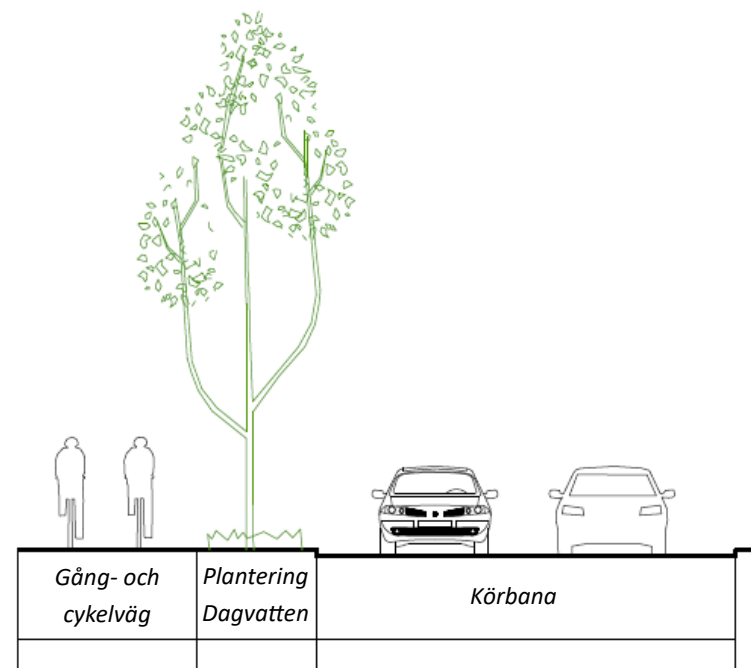
Gator och trafik

Inom delområdet föreslås nya vägsträckningar för att kunna mata den bebyggelse som föreslagen markanvändning innebär. Dels föreslås en ny infartsväg från Litsvägen som leder in till det nya handels- och verksamhetsområdet, dels föreslås en förlängning av Fågelkullevägen, för att kunna försörja området ”bakvägen”, via Arenavägen.

För att hantera tillkommande trafik till området bedöms det finnas behov åtgärder på Litsvägen. Vilken åtgärd som blir aktuell är beroende av utbyggnadens omfattning, där programförslagets maxscenario innebär en omfattande trafikökning och således behov av större åtgärder. Framtagen trafikutredning (Sweco 2024) bedömer att en cirkulationsplats kan behövas vid maximal utbyggnad, medan det vid en mindre utbyggnad kan räcka med ett separat vänstersvängfältskörfält från söder.

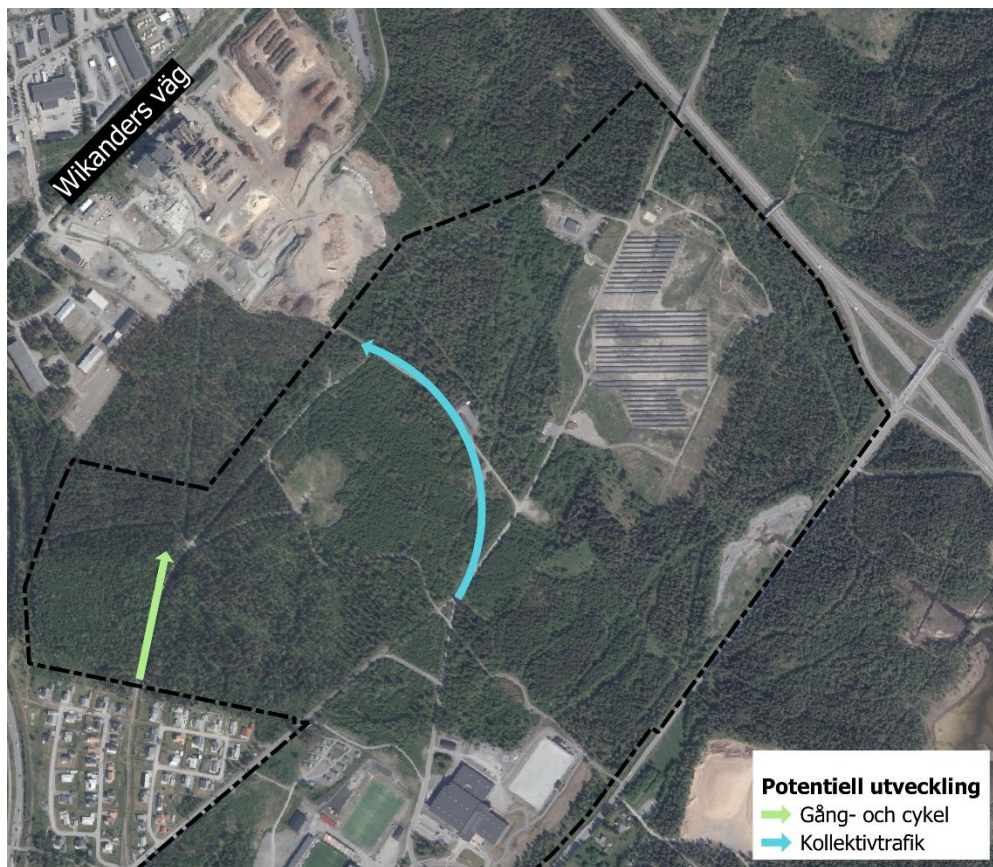
Mindre lokalgator inom verksamhetsområdet föreslås, i den utsträckning det är möjligt, utgå ifrån befintlig vägstruktur i området. Detta innebär t.ex. att ny lokalgata kan skapas i anslutning till Harley House lokaler, centralt i området.

För att främja framkomligheten och tillgängligheten till kollektivtrafik föreslås busslinjenätet förlängas in i området via Fågelkullevägen. Här föreslås även en förstärkning av gång- och cykeltrafiken från Arenavägen vidare till det nya handels- och verksamhetsområdet. För att framkomligheten för buss ska kunna möjliggöras på bästa sätt krävs att kommande detaljplanläggning beaktar behovet av ytor där bussen kan vända och tidsreglera. Detta kan ordnas genom att en cirkulationsplats samt en separat parkeringsficka för buss tillskapas, alternativt genom anordnade av en vändplats. Det senare bedöms dock vara mer ytkrävande.



Sektion. Exempel på utformning av nya vägar, Litsvägen och Fågelkullevägen.

På sikt kan det även finnas behov av att utreda möjligheten att förlänga såväl kollektivtrafiken som gång- och cykeltrafiken vidare mot Lugnviks industriområde och Wikanders väg (se skiss, s. 56). Detta skulle medföra en avsevärt bättre kollektivtrafikförsörjning än i dagsläget.



Schematisk skiss över möjlig utveckling av kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik mot Lugnviks industriområde.

Bebyggelse och gestaltning

Bebyggelsen inom området förväntas huvudsakligen bestå av handels- och verksamhetslokaler, vilket exempelvis kan innebära lokaler för småindustri, åkerifirmor eller lagerlokaler.

Delområdet ligger något lägre än resterande delar av programområdet och omgärdas av skogsmark, vilket innebär att bebyggelsen sannolikt inte kommer att vara särskilt framträdande vare sig från E14 eller från närliggande bostadsområden.

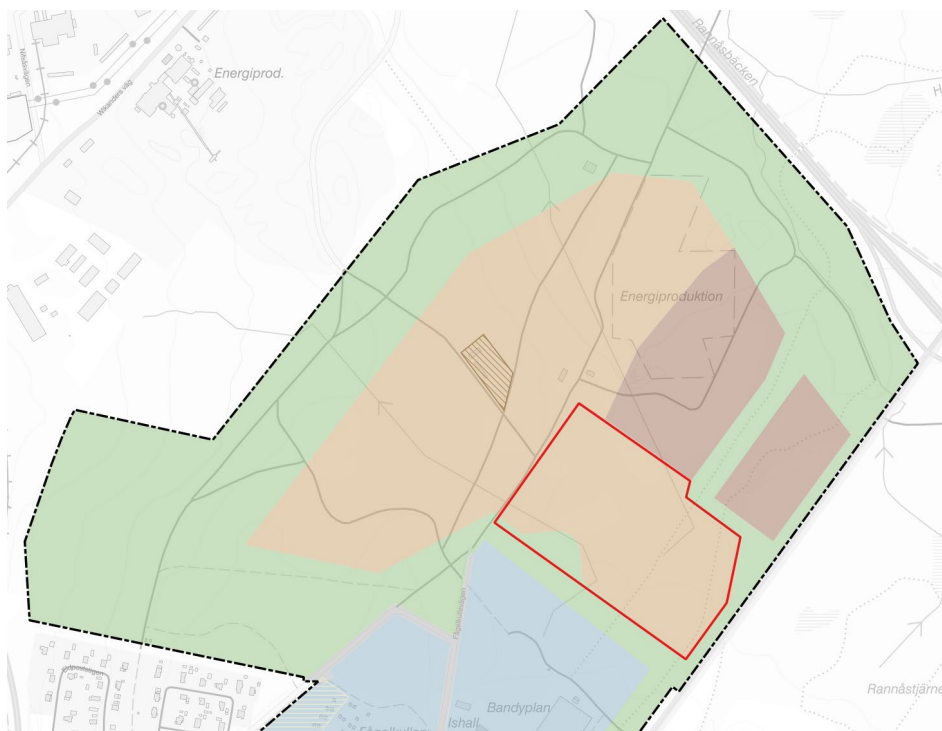
Området sluttar relativt markant från söder mot norr och dessa höjdskillnader behöver beaktas i kommande detaljplaneprocess. Stora schakt- och fyllåtgärder ska undvikas och den tillkommande bebyggelsen bör i stället anpassas till de naturliga marknivåerna i så hög utsträckning som möjligt.

Belysning ska finnas längs gång- och cykelstråk för att främja trygghet och ska, särskilt i närheten av planerade grönstråk, riktas nedåt för att minska risken för ljusföroreningar och bibehålla mörka korridorer.

Sammanhållande element så som genomgående kulörer, trädplanteringar längsmed gator och andra gröna inslag kan bidra till att skapa ett välordnat och prydligt intryck i området. Exempelvis genom användning av röd träpanel för att koppla samman området med närliggande omgivningar. Röd träpanel är ett återkommande inslag på bebyggelsen i Arenabyn och används även genomgående på staketen i Lugnviks industriområde.

Ny återvinningscentral

Programmet föreslår att mark i anslutning till Litsvägen reserveras för att möjliggöra uppförande av en ny återvinningscentral.



Röd polygon utgör mark som avses reserveras till förmån för den nya återvinningscentralen. Ytan omfattar cirka 10 hektar.

I takt med att Östersunds kommun växer har besöksstrycket på återvinningscentralen i Odenskog ökat. Samhället ställer också högre krav på cirkulära kretslopp av material, vilket ökar trycket på att kunna tillgodose näringslivet och medborgarnas möjlighet till återvinning.

Östersunds kommun har en tydligt politisk målsättning om att möta medborgare och andra intressenter genom ett mer cirkulärt och medvetet agerande. Som en del av att ta fasta på kommunens höga ambitioner och som ett verktyg för att nå miljö- och klimatmål föreslås en ny och större återvinningscentral.

Den nya återvinningscentralen föreslås placeras inom delområdet södra del, med infart från Litsvägen. Sammantaget krävs en yta om cirka 10 hektar för att tillgodose möjligheten till utveckling på längre sikt.

Ytor för biltrafik behöver skapas inom den egna fastigheten för att undvika köbildning på Litsvägen.

Solcellsparken

Längst norrut i området ligger Östersund Solpark som anlades 2019.

Solcellsparken ägs av en ekonomisk förening bestående av privatpersoner och företag och är ett gemensamt initiativ av Jämtkraft och Östersundshem.

Östersundshem är ägare av marken där solcellsparken ligger och Jämtkraft har tecknat ett arrendeavtal med dem som löper till och med 2050. Arrendeavtalet har sedan dess överlåtits till driftföreningen i samband med att parken sattes i drift.

För att planprogrammet ska kunna genomföras i enlighet med förslaget kommer solcellsparken sannolikt behöva flyttas. Var parken kan flyttas behöver utredas vidare. Östersunds kommun, i samarbete med Östersundshem och Jämtkraft, ansvarar för att utreda lämplig lokalisering.

Harley House of Östersund

Motorcykelklubben Harley House of Östersund har sedan ett tiotal år tillbaka sin föreningslokal centralt inom området. Fastigheten består av tre byggnader och har tidigare fungerat som lokaler åt Försvarsmakten.

Klubben nyttjar i dagsläget lokalerna för möten och sammankomster, men har också behov av att få utöva sin hobby på en plats där ljudet från motorcyklarna inte stör omgivningen.

I dialog med klubben har en överenskommelse om att spara en buffertzona med naturmark kring fastigheten träffats. Buffertzonen ska vara 25 meter från fastighetens nordvästra respektive nordöstra gräns. I sydöst ska buffertzonen förhålla sig till befintlig fastighetsgräns mot Norr 1:20. På motsatt sida gatan föreslås en trädrad bevaras för att minska insyn. Detta gäller även om ny gata anläggs. Fastigheten föreslås planläggas för verksamheter och centrumändamål. Användningarna säkerställer befintlig markanvändning och möjliggör även en utveckling av området framgent.



Föreslagen buffertzona kring Harley House fastighet.

Delområde B

Föreslagen markanvändning



Programförslaget föreslår följande markanvändning inom kvartersmark:

Idrott – användningen möjliggör för besöksanläggningar för idrott och utgör ett komplement till redan befintliga arenor. Användningen avser i huvudsak anläggningar med begränsad omgivningspåverkan, så som idrottshallar. Inom allmän plats kan med fördel ytor för spontanidrott anordnas som komplement till den mer organiserade idrotten.

Parkering – användningen möjliggör för parkering vilket inkluderar parkerings-/mobilitetshus.

Stadskaraktär – möjliggör för användningarna bostäder, handel, kontor och centrum, exempelvis service, café och annan jämförig verksamhet. Handel ska prövas utifrån handelspolicy. Mindre butiker med en yta om cirka 150 kvadratmeter kan tillkomma i lägen där det bedöms lämpligt.

Karaktär och utveckling

Inom delområde B finns idag Östersund arena, Jämtkraft arena med tillhörande fotbollsplaner samt en grusplan som fungerar som parkeringsyta. Inom området finns också ett antal attefallshus. Inom området gäller detaljplan 467 samt 508 som anger idrottsändamål, angöring och skog på kvartersmark. Inom området finns också områden planlagda som allmän plats Natur samt parkering.

Planprogrammet föreslår en utveckling av dagens användning med fokus på idrottsändamål. Utvecklingen stämmer relativt väl överens med inriktningen i den fördjupade översiktsplanen för stadsdel Norr även om något fler ytor nu pekas ut som möjliga att utveckla. En framtida utveckling med fler fotbollsplaner eller hallar för idrottsändamål ska placeras för att undvika störningar för närliggande bebyggelse.

Inom en mindre del av området, bakom Jämtkraft Arena, möjliggörs utveckling av bostäder, service, kontor och annan jämförlig verksamhet.

En utveckling enligt programförslaget innebär att området kommer att gå från att ligga längst ut i stadsstrukturen till att hamna i ett mer integrerat och tillgängligt läge, med fler människor som kommer att röra sig genom området. Detta ställer högre krav på utformningen av såväl byggnader som allmän plats, där tillgänglighet och trygghet bör vara i fokus.



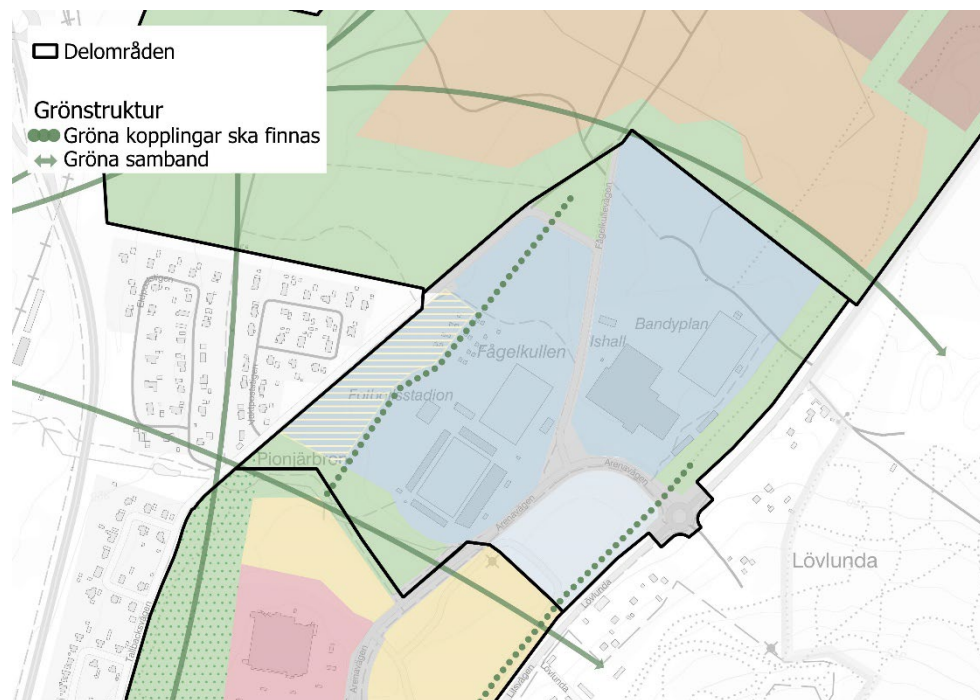
Natur och grönstråk

I planprogrammet föreslås att delar av den mark som idag är planlagd som skog får nyttjas för idrottsändamål. Ingen ändrad användning föreslås för det skogsparti som ligger längs norrut i den så kallade ”triangeln”. Denna del föreslås fortsatt fungera som en del av ett grönt stråk, med möjlighet att skapa mindre naturstigar eller ytor för lek och/eller idrott förenliga med användningen allmän plats Natur.

Grönstråket längs Pibäcken föreslås utvecklas i väst-östlig riktning för att stärka kopplingen mot skidstadion.

Längsmed Litsvägen föreslås att de gröna sambanden bibehålls från norr till söder. En ny koppling från Pibäcken och norrut, mot ”triangeln” föreslås tillskapas för att främja dagvattenhantering och möjliggöra för rörelse i en grön miljö genom området. I det fall bostäder uppförs bakom Jämtkraft Arena kan grönstråket bidra till att skärma ljus samt utgöra gräns mellan det privata och det offentliga.

Framtida detaljplaneläggning bör ta tillvara och stärka områdets befintliga karaktär, med idrottsanläggningar utplacerade i en grön helhetsmiljö. Detta föreslås ske genom att utveckla området som ett aktivitetsstråk, med mötesplatser så som spontanidrottsytor, lekplatser, parkytor eller liknande. Utemiljöerna behöver utformas så att de blir trygga och lätta att hitta och använda, förslagsvis genom att de placeras intill huvudstråket Arenavägen-Fågelkullevägen och/eller intill tillkommande och befintliga gång- och cykelstråk i området.

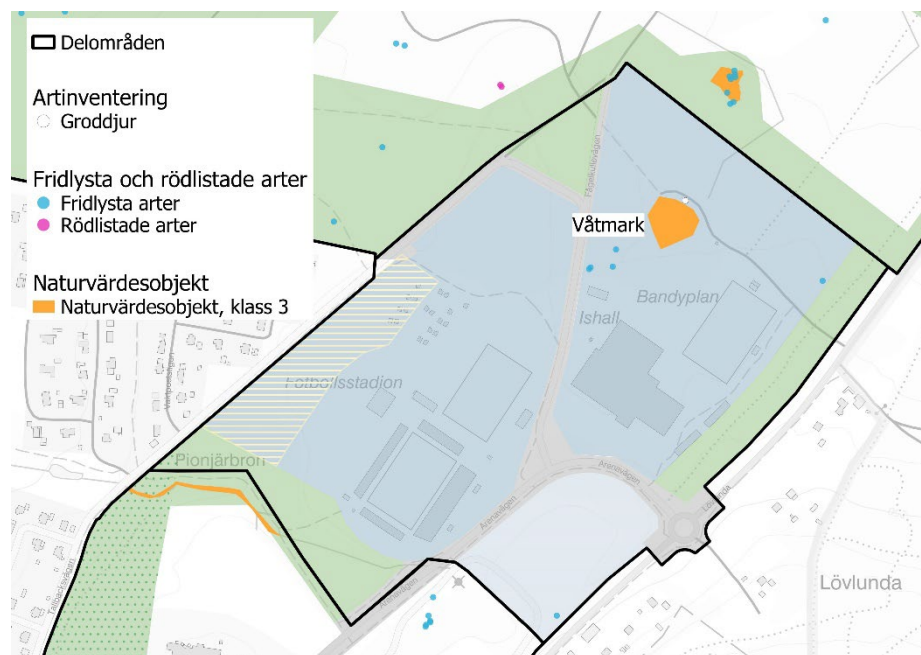


Naturvärden

Inom området har Pibäcken avgränsats som ett naturvärdesobjekt klass 3 i samband med den naturinventering som genomfördes under 2023. Bäckens och omgivande grönstråk föreslås bevaras och planläggas inom allmän plats Natur.

Väster om bandyplanen har ett naturvärdesobjekt klass 3 i form av en våtmark identifierats. Våtmarken anlades i samband med utvecklingen av arenaområdet och syftar till att omhänderta dagvatten från området. Våtmarken hyser lokal för groddjur och utgör även födosöksplats för fladdermöss. Då området redan är planlagt för idrottsändamål (detaljplan 508) behöver frågor om påverkan på nämnda arter hanteras i bygglovsskedet.

Inom delområdet har även blåsippa påträffats.



Gator och trafik

Inom delområdet föreslås inga nya vägsträckningar, däremot bedöms det finnas behov av att se över och utveckla såväl Arenavägen som Fågelkullevägen för att öka framkomligheten för kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Detta bör kombineras med sammanhållande, gröna element som exempelvis trädrader för att knyta samman vägarna och skapa ett trivsamt gaturum. Trygga övergångar för oskyddade trafikanter bör prioriteras då utvecklingen sannolikt medför att betydligt fler människor kommer att röra sig i området, inte minst barn och ungdomar.

Parkeringsytor för bilar kan med fördel integreras i bebyggelsen, exempelvis i form av parkeringsgarage eller parkering på tak. Markparkering ska blandas upp med gröna inslag för att undvika stora, asfalterade ytor.

Bebyggelse och gestaltning

Bebyggelsen inom området kan i framtiden utvecklas med fler idrottshallar, utomhusplaner och ytor för spontanidrott. Tillkommande bebyggelse kan förväntas bli något mindre storskalig än dagens arenor men med motsvarande byggnadshöjd.

Bakom Jämtkraft Arena möjliggörs för bostäder, service eller kontor.

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna uppföras i 4–6 våningar och bör, liksom övrig bebyggelse i området, uppföras i en grön helhetsmiljö. Samspelet mellan tillkommande bebyggelse och befintliga bostäder på Tallbacken ska beaktas.

Tillkommande bebyggelse kan med fördel varieras i både skala och utförande, men bör utformas med materialval och uttryck som samspelar med omgivningen. Inslag av röd träpanel är ett etablerat uttryck i området som tillkommande bebyggelse skulle kunna ansluta till.

Området är relativt plant och därmed gynnsamt för god markanpassning.

Vid framtida detaljplaneläggning bör beaktas att området ska upplevas enkelt och tryggt att orientera sig i. Entréer föreslås, där det är möjligt, placeras så att de är synliga från huvudstråket Arenavägen-Fågelkullevägen med gång- och cykelvägar samt hållplatslägen.

Föreslaget grönstråk mellan Pibäcken och naturmarken i norr kan med fördel utformas parkliknande, med god belysning, sittplatser och planteringar. I den norra änden, där stråket möter gång- och cykelväg och motionsspår, föreslås att en mötesplats skapas, exempelvis i form av lekplats, spontanindrottsyta eller utegym.



Östersund Arena, med entréparti i röd träpanel.



Jämtkraft Arena, vars huvudsakliga utförande är i röd träpanel.

Föreslagen markanvändning



Stadskaraktär – möjliggör för användningarna bostäder, kontor, handel och centrum, exempelvis service, café och annan jämförlig verksamhet. En mindre livsmedelsbutik om ca 2500–3000 kvadratmeter får möjliggöras inom området. Övrig handel ska prövas mot handelspolicyn. Användningen stadskaraktär ska ses som ett komplement till pågående markanvändning. Även verksamheter kan inrymmas i begreppet, exempelvis verkstäder, lager eller annan verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

Handel – möjliggör för detaljhandel med livsmedel och avser befintlig stormarknad.

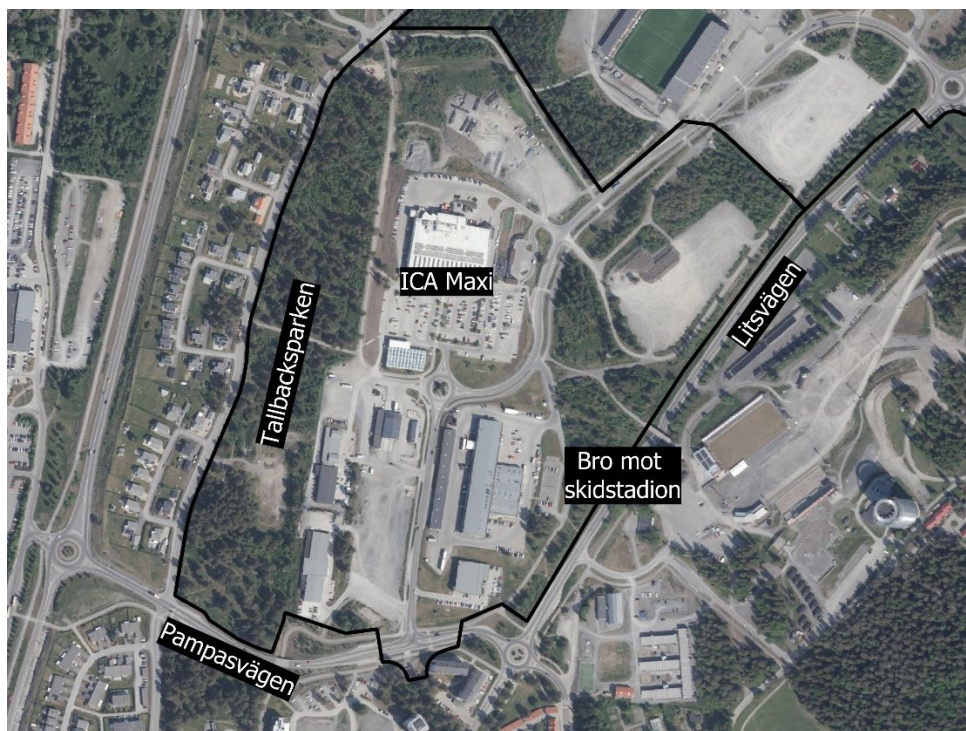
Centrum – möjliggör för exempelvis service, kontor, café, sjukgymnastik, frisör med mera.

Utredningsområde – vidare utredningar behövs för att kunna bedöma om det är lämpligt att planlägga i enlighet med användningen stadskaraktär.

Karaktär och utveckling

Delområde C består av såväl ianspråktagen som obebyggd mark. I de norra delarna av området finns två större grusplaner som nyttjas som parkering vid större evenemang. Här ligger även ICA Maxi med parkeringsytor och växthus.

Den södra delen av området utgörs huvudsakligen av verksamheter i skilda branscher, bland annat snabbmatsrestauranger, bilprovning och VVS-handel. Längst i söder finns en delvis obebyggd grusplan. Arenavägen löper som huvudstråk genom området och en gångbro kopplar an området mot skidstadion i öster.



Översiktskarta, delområde C.

Planprogrammet föreslår en utveckling av områdets funktion som stadsdelscentra genom att möjliggöra för en blandad bebyggelse med varierat innehåll. Genom användningen ”stadskaraktär” föreslås befintlig användning kompletteras med användningarna bostäder, kontor, handel och centrumändamål. Förhoppningen är att området ska ges en mer stadsmässig karaktär och en mer funktionstät struktur.

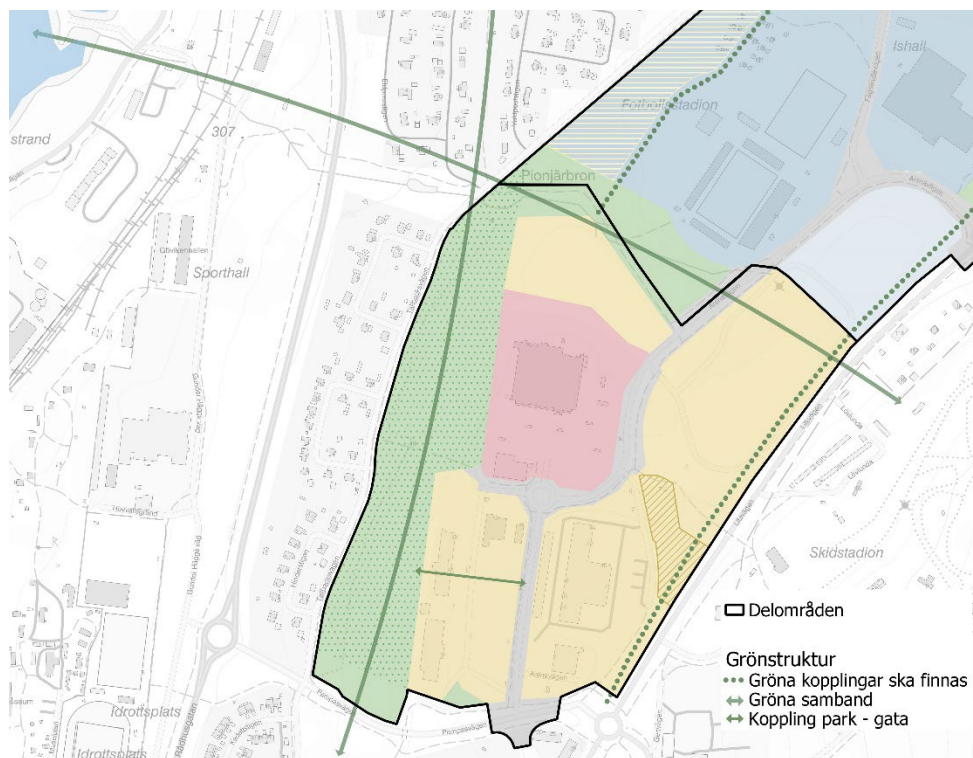
Inom området bedöms det finnas utrymme att möjliggöra för kommunala behov så som särskilt boende eller LSS, vilket inryms i användningen bostäder.

Utifrån handelspolicyn samt framtagna handelsutredning bedöms det finnas utrymme för en medelstor livsmedelsbutik (supermarket) inom delområdet. Eventuellt tillkommande livsmedelsbutik ska placeras i ett integrerat och bostadsnära läge med närhet till befintliga gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik. Ytterligare tillkommande handel ska prövas utifrån handelspolicyns ställningstaganden. Mindre butiker med en yta om max 150 kvm kan enligt policyn tillkomma i lägen som bedöms vara lämpliga utifrån bland annat trafikförutsättningar.

ICA Maxis fastighet föreslås kompletteras med användningen centrum. Befintlig användning inkluderar, utöver handel, även småindustri och kontor. Användning enligt befintlig detaljplan föreslås fortgå och en utveckling inom den egna fastigheten bedöms ligga i linje med programmets målsättning.

Översiktsplanen, *Östersund 2040*, pekar ut området för mångfunktionell bebyggelse. I den fördjupade översiktsplanen anges området vara aktuellt för lättare industriverksamhet, livsmedelshandel och service. Dessa användningar är i viss mån fortfarande aktuella i programförslaget men har också kompletterats med bebyggelse med mer stadsmässig och blandad karaktär, inte minst bostäder som inte var aktuellt när den fördjupade översiktsplanen togs fram. De grusplaner som i programförslaget föreslås för bebyggelse är i den fördjupade översiktsplanen utpekade som parkering för idrotts- och fritidsanläggningar.

Inom områdets västra del finns Tallbacksparken, ett grönstråk och bostadsnära rekreatiomsområde som kopplas samman med Jägarparken i söder och skogen norr om arenaområdet. Grönområdet spelar redan idag en viktig funktion som stadsnära parkområde och är med sina högresta tallar av stor vikt att bevara, inte minst om ytterligare bostadsbebyggelse tillkommer i området. Parken föreslås bevaras som allmän plats Park.



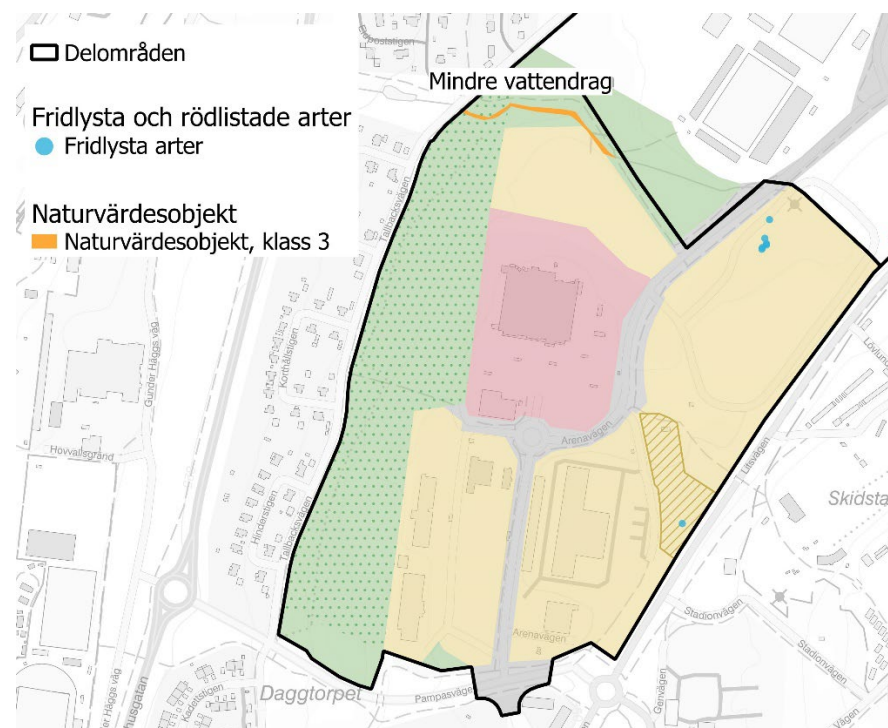
Parkens södra del upplevs idag som svåråtkomlig österifrån. I takt med att området bebyggs föreslås därför att parken tillgängliggörs genom att en ny koppling mellan parken och Arenavägen tillskapas (se bild).

Planprogram för stadsdel norr, Östersunds kommun

Längsmed Litsvägen föreslås att gröna kopplingar bibehålls från norr till söder för att skärma området från Litsvägen, skapa bättre förutsättningar för ekosystemtjänster så som dagvattenhantering samt bidra till en trivsamt miljö.

Naturvärden

I den norra delen av området ligger Pibäcken, som är ett mindre vattendrag som löper från Storsjön i väst och vidare österut mot Litsvägen. I samband med genomförd naturvärdesinventering (Väg & Miljö 2022) har vattendraget klassificerats som naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde. Vattendraget ligger inom mark som föreslås som allmän plats Natur och hanteras därigenom. Strandskyddet är sedan tidigare upphävt.



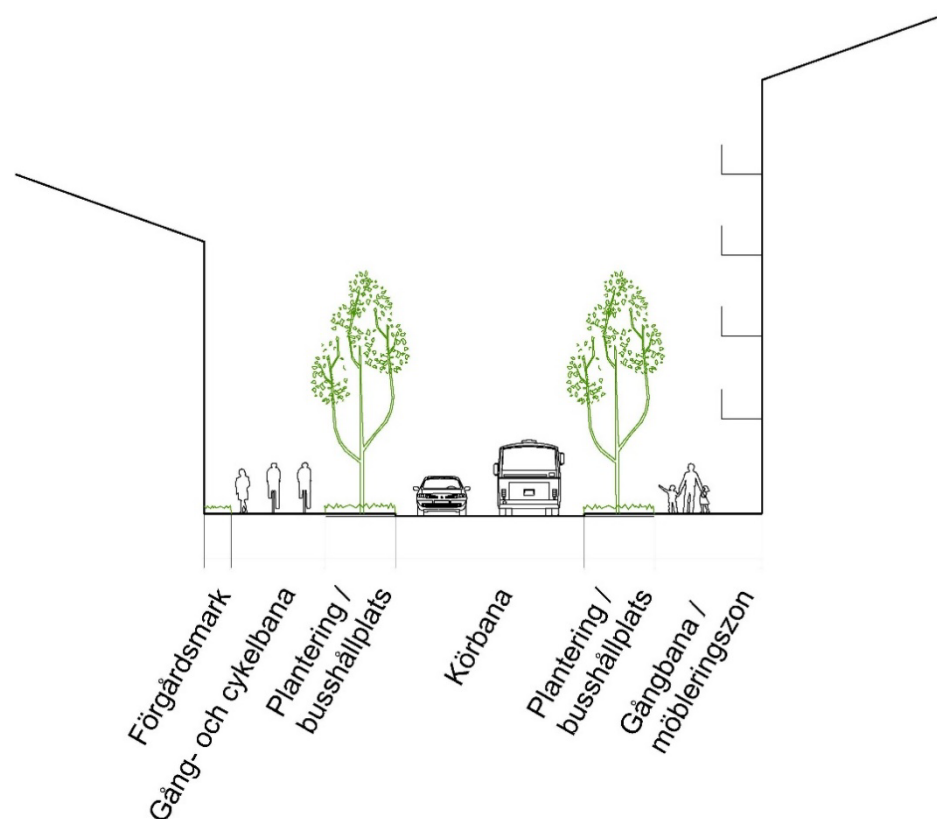
Gator och trafik

Inom delområdet föreslås inga nya vägsträckningar, däremot bedöms Arenavägens utformning behöva ses över när området utvecklas och trafikmängderna ökar.

Arenavägen bedöms spela en nyckelroll för utvecklingen av området, inte minst för att förbättra tillgängligheten för och till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. Utformningen av Arenavägen har också betydelse för hur området kommer att upplevas. Genom att ge utrymme åt ytterligare funktioner så som dagvattenhantering, planteringar och gång- och cykelbana kan gaturummet bidra till att skänka området en mer stadsmässig karaktär som upplevs som trivsamt att vistas utmed.

I takt med att trafikmängderna ökar kan även kapaciteten i korsningen Pampasvägen/Arenavägen behöva ses över. En möjlig lösning är att anordna en cirkulationsplats för att klara tillkommande trafikflöden och underlätta framkomligheten för stadsbussarna. Närheten till den befintliga cirkulationsplatsen i öster gör att utformningen behöver studeras för att undvika att oönskade låsningseffekter uppstår. Även åtgärder för att i framtiden öka framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter bör utredas vidare.

En kapacitetsutredning för att bedöma behovet av cirkulationsplats och lämplig utformning av en sådan pågår och kommer att färdigställas under första kvartalet 2025.



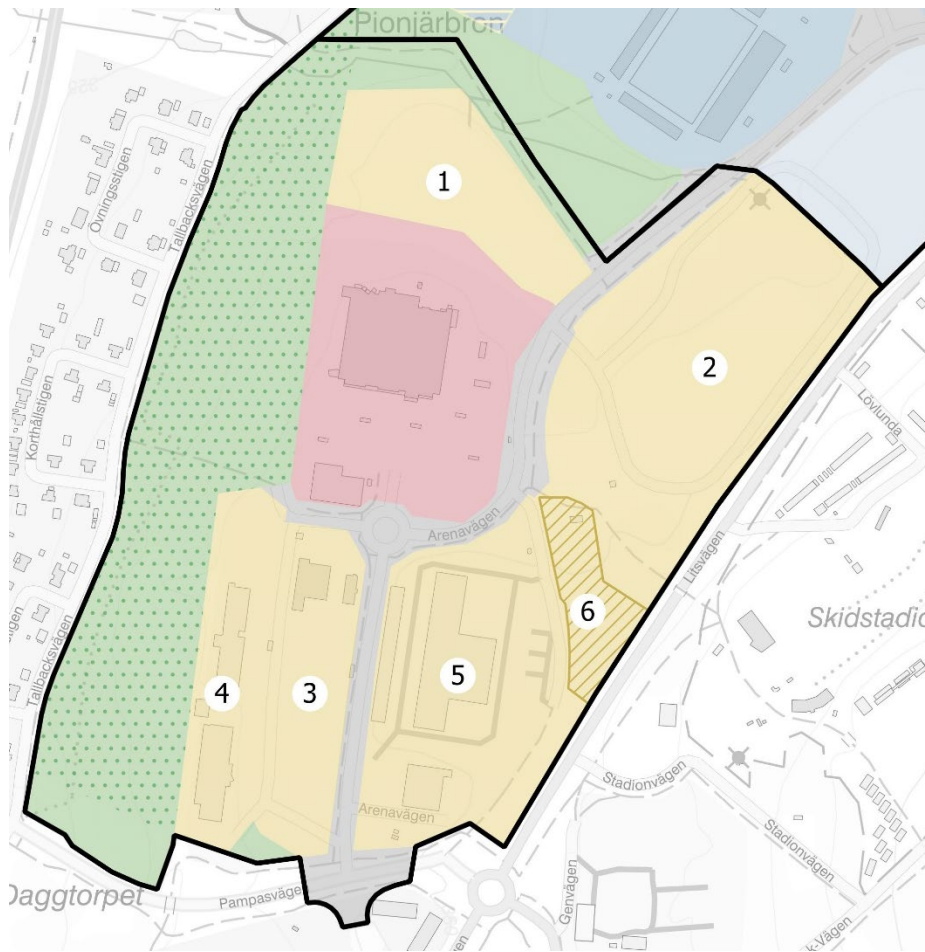
Exempel på gatusektion, Arenavägen.

Fyra till sex våningar bedöms generellt utgöra en lämplig höjd inom området. Där det bedöms passande kan delar av bebyggelsen tillåtas bli högre. En måttlig skala på bebyggelsen skapar förutsättningar för en god helhetsmiljö med inbjudande och attraktiva bostäder, gårdar, gator och parker. Bebyggelse i fyra till sex våningar bedöms också ansluta sig till stadens generella skala. Enligt översiktsplanens, *Östersund 2040*, ställningstagande kring förtätning bör tillkommande bebyggelse uppföras med stadens siluett i åtanke. Detta innebär att bebyggelse ska tillkomma i måttlig skala, som en del av bebyggelsemassan, för att inte konkurrera med stadens landmärken.

Genom att beakta mötet mellan bebyggelse och park kan tillkommande bebyggelse bidra till att aktivera Tallbacksparken och lekplatsen i parkens norra del. Bostadsbebyggelse kan med fördel placeras med entréer mot parken för att stärka sambanden och främja trygghet genom mer rörelse och ökad överblick.

Möjligheten att uppföra bostäder behöver prövas utifrån buller- och ljuspåverkan från Jämtkraft arena, samt bör även ta i beaktande att en utveckling av befintlig idrottsverksamhet inte ska inskränkas.

Läget bedöms vara relativt okänsligt för förändring, men bör utformas med hänsyn till de vida utblickarna från skidstadion.



Respektive bebyggelseområde inom delområde C.

Ytterligare en grusplan finns i områdets östra del (2). Grusplanen används, liksom övriga grusytor i området, som parkeringsyta vid större evenemang.

I detta läge, nära skidstadion, är verksamheter, service och kontor möjliga användningar. Mindre handelsetableringar förenliga med handelspolicyns riktlinjer kan också vara aktuellt.

Bostäder ska prövas utifrån rådande förutsättningar där området är påverkat av både buller och ljus från flera håll. Relativt slutna gårdar med möjlighet till tyst sida kan vara ett sätt att skapa goda boendemiljöer trots omgivande störningar.

Hur området kan anpassas utifrån ljuspåverkan från skidstadion behöver utredas vidare i detaljplaneskedet så att pågående verksamhet inte riskerar att inskränkas på grund av klagomål från närboende.

Området har tidigare använts som en övningsbana och en särskild markmiljöundersökning kommer behövas som underlag för kommande detaljplanering. Undersökningen ska, med anledning av tidigare användning, inkludera provtagning av PFAS i jord, grund- och ytvatten.

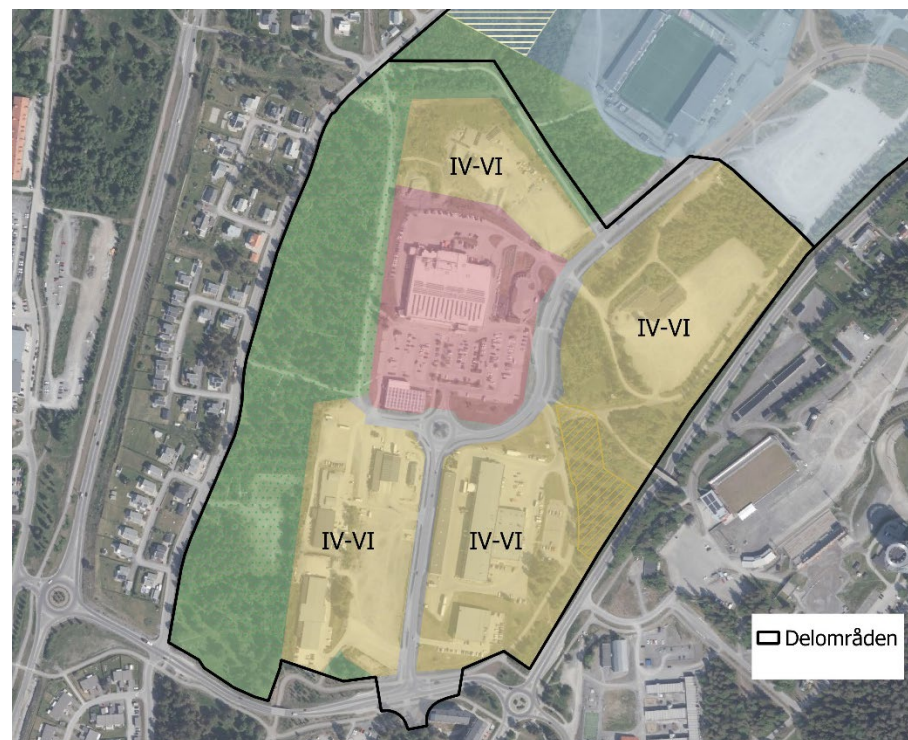
Bebyggelseområde 3 utgörs även den av en delvis obebyggd grusplan. I detta läge föreslås huvudsakligen bostäder, kontor och service. Inom området finns idag två snabbmatskedjor, en biltvätt och ytterligare verksamheter utan omgivningspåverkan i angränsning till Tallbacksparken.

Enligt handelsutredningen kan ytterligare en livsmedelsbutik i form av en medelstor livsmedelsbutik (supermarket) byggas i ett bostadsnära läge. En eventuell butik kan med fördel anläggas i bottenplan med bostadsvåningar ovanpå. Aktiva bottenvåningar kan bidra till att gaturummet upplevs som tryggare, mer intressant och levande.

Om underlaget för verksamheter inte bedöms vara tillräckligt stort initialt kan bottenvåningarna utformas på ett sätt som möjliggör omvandling till verksamhetslokaler.

Entréer mot gatan ger liv åt gaturummet och bidrar till ökad trygghet. Tydliga entréer gör det också lätt att hitta rätt.

Mötet mellan den nya bebyggelsen och Arenavägen är viktigt för hur miljön kommer att upplevas. Omsorg om bottenvåningarnas utformning, entréer vända mot gatan och servicefunktioner i bottenvåningarna kan bidra till ökad stadsmässighet.



Initial bedömning av lämpliga våningshöjder för tillkommande bebyggelse inom delområde C.

För bebyggelseområde 4, i sluttningsläge mot Tallbacksparken, föreslås på sikt att bostadsbebyggelse kan uppföras. Bostäderna måste ansluta väl mot både

parkstråket i väster och Arenavägen i öster och lämplig utformning och placering måste därför utredas vidare i detaljplaneskedet.

I området föreslås ny bebyggelse uppföras i 4–6 våningar där den högre höjden kan provas i sluttningslägen. Bebyggelsen mot Arenavägen föreslås vara något lägre för att möta upp gatan på ett bra sätt. Måttlig skala och varierande byggnadshöjder ska tillämpas för att erhålla ljusa gaturum och gårdar.

Väl placerade släpp i kvarteren bör beaktas för att skapa rymd och genomblickar. Ett stråk föreslås ordnas för att skapa en passage genom området som underlättar allmänhetens rörelse och tydliggör kopplingen mellan Tallbacksparken och Arenavägen.

I området öster om Arenavägen finns det idag olika verksamheter med liten omgivningspåverkan som exempelvis reservdelsförsäljning, verkstad, bilprovning och åkeri (5). Även detta område är på sikt möjligt att utveckla och komplettera med en mer blandad och stadslik bebyggelse. Det bedöms även i denna del möjligt att i framtiden pröva verksamheter med liten omgivningspåverkan, service, kontor, bostäder och mindre handelskomplement förenliga med handelspolicyns riktlinjer.

Inom området finns sannolikt oljeföroreningar efter en markförlagd spilloljetank som behöver undersökas vidare i samband med att ny bebyggelse aktualiseras.

Utredningsområde

Ett mindre område väster om Litsvägen, mellan bron till skidstadion och befintliga verksamheter öster om Arenavägen (6) läggs ut som ett utredningsområde som eventuellt också kan utvecklas med kompletterande användningar. Området är både sluttande och sankt i vissa delar och ligger dessutom relativt nära Litsvägen. Om och hur området är möjligt att bebygga behöver utredas vidare i detaljplaneskedet.

Sammanfattning

Inom hela området gäller att nuvarande verksamheter kan bevaras och fortsätta bedrivas precis som idag. Programförslaget beskriver dock en möjlig, framtida utveckling där hela området integreras mer med övriga staden och där en mer blandad och stadslik bebyggelse kan tillskapas.

I det fall området bebyggs med bostäder kan också behov av kommunal service uppstå, som exempelvis LSS-bostäder eller särskilt boende för äldre. Detta bedöms särskilt lämpligt i programområdets södra delar. Vilket behov av kommunal service som på sikt kan finnas i området behöver utredas vidare. Stora delar av programområdet är också utsatt för buller från både vägtrafik och idrottsanläggningar och bullerutredningar kommer därför generellt att krävas i detaljplaneskedet, liksom undersökningar av eventuella markföroreningar, oexploderad ammunition, ytterligare geotekniska utredningar och fördjupade utredningar av bland annat dagvatten, gestaltning och trafikåtgärder med mera.

Angivna våningshöjder är en initial bedömning och ska provas i efterföljande detaljplaneskede med hänsyn till bland annat utblickar mot sjö och fjäll, skuggning samt upplevelse från gaturum, bostadsgårdar och närliggande bebyggelse.

Utformning av allmän plats och i synnerhet utformningen av Arenavägen bör hanteras övergripande för att få till en bra helhetslösning inför kommande planläggning. Detta gäller även generellt för utformningen av övriga gator samt för gång- och cykelvägnätet.

