

Detaljplan för Arkivet 1 och
del av Norr 1:14

Upphävande av del av fastighetsplan,
ändrad användning
Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 14 juni 2017
Reviderad den 17 augusti 2017
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 30 augusti 2017
Laga kraft den 25 september 2017

HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (detta dokument)
Plankarta med planbestämmelser
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning

PLANPROCESSEN –STANDARDFÖRFARANDE

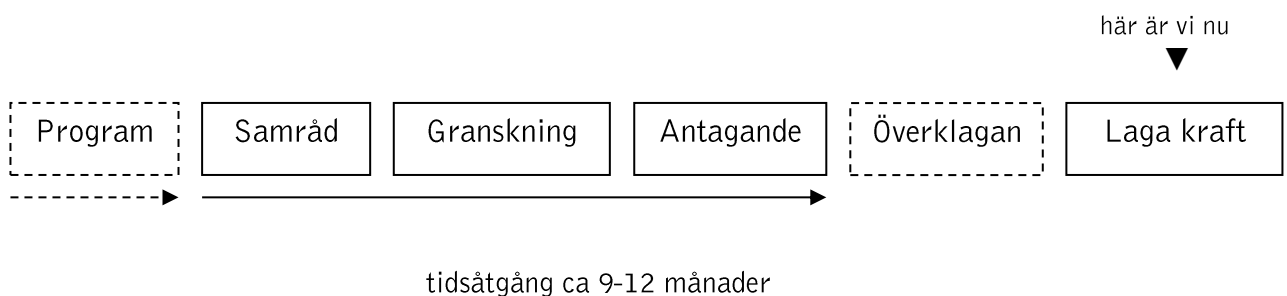
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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

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

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Behov av miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö.....	8
Bebyggelse	9
Gator och Trafik.....	9
Hälsa och Säkerhet	9
Teknisk försörjning	9
GENOMFÖRANDE	10
Tidsplan.....	10
Genomförandetid.....	10
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	10
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	11

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fastighetsreglering där del av fastigheten Arkivet 1 förs över till fastigheten Norr 1:14. För fastigheterna Arkivet 1 och Norr 1:14 finns en fastighetsplan, 2380K-P93/10, som innehåller bestämmelser om markens indelning i fastigheter (tomter). För att genomföra fastighetsregleringen behöver gällande fastighetsindelingsbestämmelser för hur Arkivet 1 och Norr 1:14 ska vara indelat i fastigheter, upphävas inom planområdet.

Beslut om planuppdrag samt beslut om samråd fattades av Miljö och Samhällsnämnden den 22 mars 2017. Planförslaget har varit utsänt för samråd under perioden 30 mars till 20 april 2017. Förslaget hanterades som en planändring genom tillägg till detaljplan 336 (*Detaljplan för Länsmuseum mm. Muséet 1 och Arkivet 1, laga kraft den 23 juli 1993*). Under samrådet framkom synpunkter som innebär att planen föreslås ändras från det enklare ”tillägg till detaljplan” till en ny detaljplan. Befintlig markanvändning arkiv och kontor, inom del av fastigheten Arkivet 1, ändras till fornminnespark i det bearbetade förslaget. I övrigt återskapas planbestämmelserna från ursprungliga detaljplanen 336. Planområdet utökas även till att gälla del av Norr 1:14. Syftet med detaljplanen ändras inte. Det bearbetade förslaget har varit utsänt för granskning under perioden 27 juni till 21 juli 2017.

Planförslaget handläggs med standard planförfarande enligt PBL 2010:900 med ändringar till och med SFS 2016:537.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Kulturmiljö, sida 8
- Bebyggelse, sida 9
- Teknisk försörjning, sida 9

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i norra delen av staden och omfattar Arkivparken samt del av Jamtlis område. Planområdet avgränsas i söder av Arkivvägen och i öster av Fornbyvägen.

Planområdet är cirka 23 500 kvm stort och omfattar fastigheten Arkivet 1, som ägs av Kungsleden AB och del av Norr 1:14, som ägs av Stiftelsen Jämtlands läns museum.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplan Östersund 2040. Översiktsplanen har inga specifika ställningstaganden vad gäller upphävande av fastighetsplaner. Planförslaget är förenligt med de övergripande målen i översiktsplanen.

Grönplan för Östersund

Planen redovisar målsättningen för Arkivbacken och Arkivparken och antogs av Kommunfullmäktige 1994-04-28. Planförslaget bedöms vara förenligt med grönplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas idag av två detaljplaner:

- ”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Norr i Östersund (Fornbyområdet mm.)”, laga kraft den 12 november 1954. Detaljplanen medger fornminnespark.
- ”Detaljplan för Länsmuseum mm. Muséet 1 och Arkivet 1”, laga kraft den 23 juli 1993. Detaljplanen medger, inom fastigheten Arkivet 1, arkiv och kontor (*se figur 1 nedan*). Inom del av fastigheten ska befintlig plantering bevaras och parkeringsplats får inte anordnas, samt att marken inte får bebyggas. Byggnadshöjden för Landsarkivet är reglerad till 12 meter och inom byggrätten för framtida tillbyggnad av arkivet är höjden reglerad till 9 meter. För dessa byggnader finns bestämmelsen q med följande beskrivning: ”Värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens egenart”. Inom fastigheten Norr 1:14 medges fornminnespark (Rf).

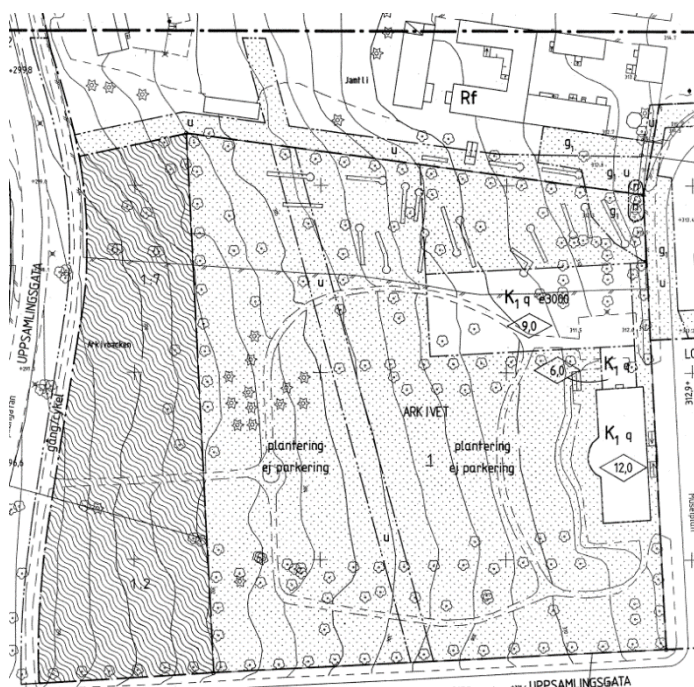


Fig 1. Utdrag ur Detaljplan för Länsmuseum mm. Muséet 1 och Arkivet 1, laga kraft den 23 juli 1993.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 22 mars § 98 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse.

Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden).

Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på riksintresset för kulturmiljövård.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Arkivparken består av en sluttande gräsmatta kantad med trädgångar av björkar, granar och rönnar, samt slingrande gångar med utblick mot Storsjön och Frösön. Här finns biotopskyddade alléer. Arkivparken är inspirerad av de landskapsparkester som blev moderna på 1700-talets slut med oregelbundet placerade träd runt en öppen grönyta och med öppen vy mot en vattenspegel, jämför t.ex. med Hagaparken i Stockholm. Arkivparken hade tidigare flera grusgångar, och träden har blivit större, men i stort sett ser parken ut som den ursprungliga parken.

Miljön har tidstypisk atmosfär och höga upplevelsevärden. Den är lätt att förstå och uppleva. Särskilt värdefull är den medvetna helhetsgestaltningen av de båda institutionsbyggnaderna tillsammans med Museiplan och Arkivparken. Byggnaderna är mycket välbevarade.

Planområdets norra del, inom Jamtlis område, utgörs av stenbelagda och grusbelagda gångar/vägar med inslag av buskar och träd.

Den övre delen av Arkivparken (inom planområdet), ligger på tomtmark som hör till Landsarkivet. Den nedre delen (utanför planområdet), kallas Arkivbacken. Arkivbacken ligger utefter Köpmangatan och är parkmark som ägs av kommunen. I Grönplan för Östersund, antagen 1994-04-28, redovisas målsättningen för Arkivbacken och Arkivparken. Dessa behandlas som en enhet i Grönplanen och beskrivs som en så kallad finpark. Här beskrivs en framtida upprustning och utveckling av parken. Arkivbacken ska rustas upp så att den bättre bildar en enhet med Arkivparken ovanför och kan fungera som stadsdelens bostadsnära park. I detaljplan 362, (*Ny järnvägs korsning vid Köpmangatan/Jamtli mm. Norr 1:8 mfl.*) lagakraftvunnen 1996-07-17, har man hanterat detta genom att Arkivparken ska upplevas och läsas samman som ett sammanhållet parkområde tillsammans med Arkivbacken som är en allmän plats för park i detaljplan 362.

Hela parkområdet i detta planförslag kan användas som friyta för rekreation, men är inte en del av allmän platsmark.

Arkivparken förses med varsamhetsbestämmelser om att befintliga träd och vegetation ska bevaras och att parkering inte får anordnas. Östra delen inom Arkivparken får inte heller bebyggas men parkering tillåts i enlighet med tidigare plan.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Landsarkivet tillsammans med Jämtlands länsmuseum, Museiplan och Arkivparken ingår i en kulturhistoriskt särskild värdefull miljö.

Landsarkivet bedöms vara en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad.

Arkivbyggnaden, byggd på 1930-talet, är samplanerad med museet, Museiplan och Arkivparken. Arkitekturen är präglad av 1920-talets återhållsamma klassicism med raka linjer och symmetrisk uppbyggnad. Fasaden är putsad i en sandbrun kulör och över fasaden löper tvärgående spår/fördjupningar. Strax under takfoten finns en stiliserad tandsnittsfris. På östra fasaden finns ett centralt entréparti placerat en halv våning upp med en hög entrédörr klädd med kopparplåt och två lejonhuvuden i koppar. Dörren har en omfattning i sten med ett lätt utskjutande överstycke eller skärmtak. Trappan är placerad utmed fasaden. Fönstren, som inte är ursprungliga, är sex- eller åttadelade och målade gröna. Taket är täckt av svart plåt i storplattformat och takutsprånget är mycket litet. Sjösidan präglas av en stor absidform placerad centralt i fasaden. Motsvarande absidform finns även på museets baksida.

Landsarkivet förses med skyddsbestämmelser, varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.



Fig. 2 Landsarkivet sett från Arkivparken

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Den befintliga byggnaden för Landsarkivet redovisas ovan under rubriken Kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Planområdets norra del utgörs av byggnader tillhörande Jamtlis verksamhet.

Ny bebyggelse

En eventuell framtida tillbyggnad av Landsarkivet bör ske i form av en fristående huskropp norr om arkivbyggnaden, eventuellt med en diskret sammanbindande husdel. Det byggbara området för tillbyggnaden är anpassat så att befintlig vegetation i möjligaste mån ska kunna bibehållas. Byggrätten är angiven med en största bruttoarea på 3000 kvadratmeter med en största byggnadshöjd på nio meter varav 40 % ovan mark. Denna byggrätt finns redan i nu gällande detaljplan. Planförslaget innebär ingen förändring av byggrätten.

Tillgänglighet

Entréer och byggnader ska precis som idag vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Någon planbestämmelse om tillgänglighet regleras inte i detaljplanen. Detta hindrar inte att en tillgänglighetsanpassad lösning för gångstråk i Arkivparken anordnas.

Gator och Trafik

Befintliga förhållanden

Landsarkivet och den framtida tillbyggnaden nås via Fornbyvägen. Parkering för besökare finns framför Landsarkivets entré. Personalparkering finns strax norr om Landsarkivet.

Parkering

Behovet av bil- och cykelparkering för både personal och besökare till Landsarkivet och dess eventuella framtida tillbyggnad utreds i eventuellt framtida bygglovsskede.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt av kollektivtrafik både inom staden och till resten av länet. Busshållplatserna är lättillgängliga och turtätheten god.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Planområdet ligger inom ett område som klarar normal insatstid för planerad bebyggelse, dvs. mindre än 10 minuter. Framkomligheten för brandfordon bedöms som god inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna är ansluten till kommunalt vatten- och avloppssystem.

Dagvatten

Dagvattnet tas omhand via befintligt dagvattennät.

Värme och kyla

Befintliga byggnader är anslutna till fjärrvärmenätet och den framtida tillbyggnaden kan också anslutas. Ett u-område för fjärrvärmeledningen läggs in i detaljplanen.

El, tele och IT-struktur

Fastigheterna är anslutna till Jämtkrafts elnät. En fjärrvärmeledning löper genom fastigheten Arkivet 1. Ledningen går genom byggrätten för en eventuell framtida tillbyggnad av Landsarkivet. Hänsyn bör tas till denna ledning vid byggnation. Eventuell flytt av ledningen kan komma att krävas. Ledningen föreslås flyttas till ett läge väster om byggrätten. Åtkomst till ledningen säkerställs genom ett u-område i detaljplanen.

GENOMFÖRANDE

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

Tidsplan

Planförslaget samrådsbehandlas under senvintern 2017 och handläggs med standardförfarande. Detaljplanen förväntas kunna antas av Miljö- och samhällsnämnden under hösten 2017.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Planområdet omfattar kvartersmark med användningsbestämmelsen arkiv, kontor samt fornminnespark. Ingen allmän plats ingår i planen.

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar och dagvattenledningar.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Fastighetsägaren bekostar flytt av ledningar vid behov.

Exploatören ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering. Kostnaderna för lantmåteriförrättningar regleras i förrättningen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsreglering

Ungefär 3150 kvm mark från fastigheten Arkivet 1 ska överföras till fastigheten Norr 1:14. Ansvaret för att ansöka om samt bekosta lantmåteriförrättning ligger på exploatören.

Ledningsrätt

Inom området finns allmänna ledningar för fjärrvärme. Ledningsrätt kan bildas för dessa.

Konsekvenser för fastigheten Arkivet 1

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser för hur Arkivet 1 och Norr 1:14 ska vara indelat i fastigheter upphävs inom planområdet. Därefter kan fastighetsindelningen förändras. Lämpligheten för åtgärderna måste fortfarande prövas i en lantmäteriförrättning.

Strax norr om byggrätten för Landsarkivets tillbyggnad har en gemensamhetsanläggning för infart och körytor (vändplan) för varuinlastning föreslagits i fastighetsplanen. Denna gemensamhetsanläggning upphävs inte i fastighetsplanen. Den införs med beteckning g1 i planförslaget liksom i tidigare detaljplan 336.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Östersund den 17 augusti 2017

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Jenny Novén
Karttekniker