



Detaljplan för **PÅBYGGNAD AV STORSJÖTEATERN**

Borgens 3 m fl
Östersunds kommun

Dnr Ädh 465/2006
Dnr planmodul: P 06/0013



Illustration av påbyggnad sedd från torget. © SWECO FFNS maj 2007.

ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning med bilaga 1, 2 och 3
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 30 maj 2007.

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 29 augusti 2007

Laga kraft den 20 september 2007

Aktbeteckning: 2380K-P2007/25

Detaljplanenr:460

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|-----------|
| PLANBESKRIVNING | 3 |
| HANDLINGAR | 3 |
| SYFTE OCH HUVUDDRAG | 3 |
| PLANDATA | 3 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 4 |
| Översiktliga planer och riksintressen | 4 |
| Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden | 4 |
| Program för planområdet | 4 |
| Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning..... | 4 |
| Kommunala beslut i övrigt..... | 4 |
| Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken | 5 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR..... | 6 |
| Naturmiljö | 6 |
| Kulturmiljö..... | 6 |
| Bebyggelse | 7 |
| Friytor..... | 8 |
| Gator och Trafik..... | 9 |
| Hälsa och Säkerhet..... | 10 |
| Inverkan på miljön | 10 |
| Teknisk försörjning | 10 |
| Administrativa frågor..... | 10 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN..... | 11 |

BILAGA 1 – Illustrationer av påbyggnad

BILAGA 2 – Sol-/skuggstudie

BILAGA 3 – Planerad utformning av Stortorget



Detaljplan för **PÅBYGGNAD AV STORSJÖTEATERN**

Borgens 3
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning (med bilagda illustrationer, sol-/skuggstudier och planerad utformning av Stortorget), genomförandebeskrivning samt utlåtande. Till förslaget hörde under samråds- och utställningsskedet även program, samrådsredogörelser för yttrandena under program- och samrådsskeden, grundkarta samt fastighetsförteckning daterad den 28 maj 2007.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att i första hand möjliggöra en påbyggnad av Storsjöteatern med en kontorsdel i fyra våningar med glasfasad. Kontoret föreslås få en förbindelse med gatuplanet och Prästgatan via den lokal som tidigare fungerade som systembolag. En ny entré är tänkt i hörnet mellan Stortorget och Prästgatan. Det finns dessutom en tillkommande mindre byggrätt för att möjliggöra en åtkomst av att använda taket ovan teatercaféet som uteservering. Den nya byggrätten möjliggör ett anordnande av trappa och hiss upp till takterrassen. Byggrätter och planbestämmelser för övriga delar av kvarteret behålls oförändrade. Den nya verksamheten med sin nya entré mot Stortorget/Prästgatan samt en ny ”festentré” till Storsjöteatern kommer att bidra till att det blir mer liv och rörelse på Stortorget.

Planområdet omfattar av administrativa skäl hela kvarteret Borgens och Auktionisten för att få en sammanhållande detaljplan för hela kvarteret.

I samband med en förändring av fastigheten Borgens kommer det att göras en ny tredimensionell fastighetsbildning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger norr om Stortorget i Östersund. Kvarteret Borgens och Auktionisten begränsas av Stortorget, Prästgatan, Färjemansgatan och Storgatan. Föreslagen påbyggnad berör endast den lägre delen av teaterbyggnaden invid Stortorget.

Markägoförhållanden

Fastigheten Borgens 3 med hotell och teater ägs av en bostadsrättsförening. Borgens 5 ägs av Östersunds kommun, Borgens 6 av Hotellus Östersund AB och Auktionisten 8 av en privat fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och riksintressen

För centrala Östersund gäller Områdesplan Centrum från 1985, även antagen som en del av översiktsplanen för kommunen 1991. Ett översiktligt program för Östersunds centrum antogs 2001. I detta föreslås en ombyggnad av torget och möjlighet att bygga på Storsjöteatern.

Östersunds stadskärna utgör riksintresse för kulturmiljövården (Z27).

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan för kvarteret (Borgens och Auktionisten) antogs den 29 mars 2001 och vann laga kraft 24 april 2001. Tillåten markanvändning är centrumverksamhet för kvarteret Borgens och centrumverksamhet och bostäder för kvarteret Auktionisten.

Program för planområdet

Program upprättades 2006-04-26 och skickades ut för samråd tiden 2006-04-27 till 2006-05-22. Programmets syfte var att ge underlag för detaljplanearbetet och ge möjlighet för berörda att lämna synpunkter dels på markanvändningen (att bygga kontorslokaler i kvarteret), dels på stadsbilsfrågan (att bygga på fyra våningar på befintlig byggnad mot torget). Programmet biläggs. I programmet angavs fel bruttoarea för kontorsdelen, ca 1200 m² istället för 1800 m², vilket var arean i samrådet.

Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning

En behovsbedömning gjordes i programskedet. Planförslaget bedömdes där inte medföra att miljöpåverkan blir betydande eftersom den tillkommande byggnadsvolymen är av begränsad omfattning och inte kommer att påverka teaterrummet och foajén till sin funktion. Påbyggnaden bedöms inte heller skada riskintresset (se text nedan och i programmet).

Med program för detaljplanen daterat 2006-04-24 som underlag beslutade Miljö- och samhällsnämnden 2007-02-21 § 61, att *ingen* betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2006-03-22 § 82, beslutat att detaljplaneprogram ska upprättas och plansamråd genomföras.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2007-01-24 § 14, beslutat att avstyrka förslaget till byggnadsminne samt att teaterbyggnaden inom kv.

Borgens ges rivningsförbud och skyddsbestämmelser i kommande detaljplan.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2007-02- 21 § 61, beslutat att det med program daterat 2006-04-26 som underlag ska upprättas detaljplan för Påbyggnad av Storsjöteatern, kvarteret Borgens 3 m fl.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2007-05- 30 § 166, beslutat att det bearbetade planförslaget godkänns som underlag för utställning och att det ställs ut.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Detaljplanområdet berör ett utpekade riksintresseområde för kulturmiljövården enligt de grundläggande hushållningsbestämmelserna i 3 kap miljöbalken. Det är Östersunds stad betecknat Z 27.

Motivet till riksintresset är: *Residensstad som speglar svenskt stadsbyggande sedan 1700-talets slut och en strävan att utveckla handel och förvaltning samt järnvägens betydelse för stadsutvecklingen vid 1800-talets slut.*

Värdet är bl.a. stadsplanen och dess olika utvecklingsskeden, offentliga och i stadsbilden framträdande byggnader och bebyggelse som hör samman med funktionen som residens- och regementsstad, stadens anblick och silhuett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet.

Föreslagen förändring av markanvändningen bedöms inte påtagligt skada riksintresset. Motivet till det är att påbyggnaden i fyra våningar visserligen kommer att synas då man betraktar staden från Frösön men att den inte kommer att sticka upp över dagens stadssiluet. Påbyggnaden kommer heller inte att störa utblickarna mot Storsjön eller omgivande landskap när man vistas på torgytan. Planområdet är redan byggt med relativt modern bebyggelse från 1970-talet. Bebyggelsen runt Stortorget varierar i höjd och ålder. I torgets övre del är husen relativt stora med branta takfall som innebär totalhöjder i samma storleksordning som höjden på den föreslagna tillbyggnaden.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Planens genomförande innebär en marginell ökning av trafikrörelserna till området. Därför är bedömningen att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft inte kommer att överskridas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark, vatten och vegetation

Marken sluttar åt väster. Nivåskillnaden mellan Prästgatan och Storgatan är 4,6 meter i söder mot Stortorget och 2,6 meter i norr mot Färjemansgatan. Innergården är till allra största delen hårdgjord. Den fungerar som parkering och uppställningsplats för containrar samt som tillfart till lastintag och garage. På Auktionisten 8 finns en ca 50 m² stor gräsmatta med en större lönn som tycks trivas och är opåverkad av frostsador. Trädet är ett viktigt och välgörande inslag i den övrigt sterila och kala miljön.

Trädet ska bevaras.

Geotekniska förhållanden

För att undersöka att det är möjligt att bygga på Storsjöteatern har upprättats en ny geoteknisk utredning av Tyréns AB daterad 2006-12-22.

Undersökningen visar att det är fullt möjligt att uppföra den tänkta påbyggnaden.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Storsjöteatern med tillhörande konferenshotell har varit föremål för byggnadsminnesförklaring hos länsstyrelsen. Byggnaderna anses av länsstyrelsens sakkunniga vara ett av 1970-talets viktigaste byggprojekt i Östersund och i övriga länet.

Östersunds kommun har under remissförfarandet avstyrkt en byggnadsminnesförklaring i egenskap både av fastighetsägare och myndighet i kultur-, plan- och byggfrågor. Miljö- och samhällsnämnden anser att teaterbyggnaden bör skyddas från rivning och olämplig ombyggnad genom skyddsbestämmelser i detaljplanen. Mot bakgrund av att kommunens yttrande har länsstyrelsen den 20 februari 2007 (Dnr 432-5742-06) beslutat att *inte* byggnadsminnesförklara Storsjöteatern med hotell. Länsstyrelsens beslut med redogörelse för inkomna remissvar samt bilagor finns i sin helhet hos Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen på Östersunds kommun.

I detaljplanen är bevarandemålet att den ursprungliga formen på teaterbyggnaden och scenhuset även i fortsättningen ska uppfattas tydligt. Den föreslagna påbyggnaden ska placeras och utformas så att detta mål uppfylls. Bifogade illustrationer visar hur detta kan uppnås. Den föreslagna tillbyggnaden är tänkt att uppföras ovanpå Storsjöteaterns lägre del. Den avviker i karaktär och material mot den befintliga anläggningen. Den nya byggnadens fasad är täckt av glas och kontrasterar mot teatern som upplevs massiv och bastant i tegel och kalksten. De nya glasfasaderna speglar sin omgivning och upplevs när den är upplyst inifrån som något transparent och luftig. Tekniskt är påbyggnaden byggd ovan Storsjöteatern. Endast pelare går punktvis ner genom teaterlokalerna. Teaterns interiör påverkas alltså marginellt då pelarnas placering inte stör funktionen i byggnaden. Konstverken ”Trädet” och ”Längtan” skall behållas

intakta. Teaterns fasad mot torget skall bevaras och inte förvanskas. Anpassad teaterentré, en ”festentré”, med trappa och vilplan mot torget får anordnas samt en ny entré i hörnet mot Prästgatan i f.d. systemets lokaler.

Detaljplanen innehåller tre skyddsbestämmelser vilka befäster ovanstående bevarandemål. Beteckningen q_1 innebär att förändringar av teaterbyggnaden ska utföras med stor respekt för befintlig utformning både exteriört och interiört.

Bebyggelse

Bostäder

I kvarteret Auktionisten finns 8 lägenheter om totalt ca 1000 m² i en befintlig byggnad med fem våningar.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I kvarteret Auktionisten finns en restaurang om ca 300 m² i bottenvåningen. I kvarteret Borgens finns Storsjöteatern (se nedan), hotell SAS Radison med 197 rum samt kontorslokaler om 1264 m². Nya kontorslokalerna föreslås dels i befintliga lokaler om 762 m², dels i tillkommande lokaler i en påbyggnad om fyra våningar ovan Storsjöteatern om ca 1700 m² BTA, bruttoyta. (Bruttoytan var 1800 m² i samrådshandlingen men påbyggnaden har minskats till 1700 m² genom att bygggrätten minskat något i bredd så att 0,8 m mer utrymme fås mot scenhuset.) I den nya verksamheten planeras för ca 100 anställda. På takytan finns dessutom ett installationsutrymme om ca 100 m².

Den tillkommande byggnadsvolymen kommer att påverka utsikten framför allt för vissa hotellrum som ligger åt väster. Insynen in i hotellrummen påverkas marginellt då den planerade kontorsbyggnaden har begränsad fönsteryta mot hotellrummen.

Offentlig och kommersiell service

Planområdets behov av offentlig och kommersiell service tillgodoses inom övriga delar av Östersunds centrum.

I kvarteret Borgens finns Storsjöteatern med sin stora salong, studioscenen och konferensutrymmen.

Tillgänglighet

Samtliga utrymmen i den ny- och ombyggda kontorsdelen utförs så att de kan nås av rullstolsburna med undantag av vissa förråd och mindre toaletter.

Nuvarande teaterentré nås från Storgatan med rullstol. Intill garderoben finns tillgänglig toalett samt hiss upp till foajén, teatersalongen och ytterligare en toalett. Innanför den planerade nya ”festentrén” mot Stortorget möter ett vilplan med en halvtrappa som leder upp till foajén och teatersalongen. För att entrén ska kunna användas av rullstolsburna måste en lyftanordning, lyftplatta/hiss, integreras i trappan och marken utanför entrén utföras så att fordon med rullstolsburna kan angöra.

I samband med planerade ombyggnader ska tillgänglighetsanordningar och utrymmen anpassas till gällande krav.

Gestaltning

Kontorsbyggnaden, som är tänkt att användas för kontor och bankverksamhet, illustreras på fotografier, se bilaga 1.

Den nya kontorsdelen, med fasad i glas och totalytan ca 1700 m², blir 6 m högre än hotelldelen (som har entré mot Prästgatan). Påbyggnaden kopplas ihop med den befintliga butikslokalen i bottenplanet mot Prästgatan. Fönster öppnas från butikslokalen mot Stortorget och en ny entré i korsningen Prästgatan/Stortorget.

Den gestaltningsmässiga idén är att en rätt utförd tillbyggnad kan berika upplevelsen av torgrummets fasad mot norr. De befintliga karakteristiska byggnadsvolumerna har ett speciellt utseende - scenhusets uppstickande volym sluttande mot öster, hotellängans visuella uppdelning i flera byggnadskroppar mot Prästgatan, de uppglasade foajéytorna med omsorgsfull detaljering i prismaformade glaspartier som fasad mot torget, de i övrigt massiva fasadmaterialen i form av röd kalksten eller rödbrunt tegel. Angreppssättet är att mot de bastanta byggnadskropparna placera en lätt, luftig och transparent byggnadsvolym. Byggnadsvolymer ska också placeras indragen från torgfasaden – detta för att inte konkurrera med Storsjöteaterns foajéfasad. En uppglasad fasad med hög finish mot torget kommer såväl spegla omgivande verksamheter i olika vädersituationer som att visa kontorsverksamhetens transparens. Den blir en på det hela taget livfullare fasadupplevelse än den som finns idag. Också hisschaktet är uppglasat mot torgytan vilket innebär att man upplever hissens rörelser. Innanför glasfasaden mot söder finns en öppen ljusgård i fyra våningar som förhöjer upplevelsen inifrån men som även utifrån förstärker upplevelsen av en luftig glasvolym. Utöver glas är fasaden i övrigt tänkt som ett lätt fasadmaterial, troligtvis som så kallat blindglas. Taket är låglutande utan taksprång - endast en distinkt avslutning av den glasade kubens. Indragen på takytan finns ett teknikutrymme utförd i samma glassystem som byggnaden i övrigt men med blindglas.

Framför påbyggnadsdelen finns utrymme för en uteservering/takterrass med utsikt över torget. Den kan nås från kontorsbyggnaden och via trapphus från teaterserveringen.

Förslaget innefattar också en kompletterande entré – en festentré - till teaterfoajén från torget. Utformningen av denna ska ske så att den anpassas till Stortorget's framtida utseende, se illustrationskarta och bilaga 3.

Friytor

Allmän platsmark

Där överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och Östersunds kommun kan för bebyggelsen inom kv Borgens utkragningar, burspråk, entrétak etc tillåtas att gå ut över så kallad allmän platsmark (offentlig plats).

Stortorget

Parallellt med planarbetet planeras en ombyggnad av Stortorget 2008 enligt utformning av Vesa Honkonen Arkitekter, se bilaga 3.

Solförhållanden

Den relativt höga bebyggelsen i kvarteret och i grannkvarteren innebär att solinfallet inne i kvarteret är mycket begränsat under höst, vinter och vår. Det är alltså framför allt under vår och höst som man förändrar solförhållandena på gården och för lägenheterna i Auktionisten 8. Det gäller även vissa hotellrum. En studie av sol- och skuggförhållandena har gjorts för att belysa förändringarna, se bilaga 2.

Gator och Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Storgatan och Färjemansgatan är trafikerade stadsgator. Stortorget är i den här delen fritt från trafik tillika med den södra delen av Prästgatan som ansluter mot kvarteret.

Planförslaget innebär att dagens situation behålls. Den planerade omdaning av torget innebär inte heller någon förändring för planområdet. Gatunätet i västra delen av torget kommer att förändras något i och med omdaning av torget.

Parkering, varumottagning, utfarter

Planförslaget innebär inga förändringar inom kvarteret vad gäller angöringar. På illustrationen redovisas parkeringssituationen i dag. Vid nybyggnad och ändrad användning av en byggnad gäller Östersunds kommuns upprättade ”Riktlinjer för beräkning av bilplatsbehov i centrala Östersund”. Den planerade påbyggnaden är avsedd för kontorsverksamhet. För kontorsverksamhet krävs enligt riktlinjerna ett bilplatsbehov på 10platser/1000 m² BTA. (bruttoarea d.v.s. area av våningsplan, begränsad av omslutande väggars utsida).

Ombyggnadsdelen är avsedd för bankverksamhet. Bankverksamhet är att betrakta som handelsverksamhet. För ombyggnadsdelen innebär det, i förhållande till tidigare butik-/handelsverksamhet, ett oförändrat bilplatsbehov.

Verksamhetens/-ernas bilplatsbehov kommer att beräknas enl. ovanstående riktlinjer och slutgiltigt avgöras i samband med bygglovprövningen.

Byggherren avser att lösa verksamheternas bilplatsbehov genom friköp enligt kommunens praxis.

Besökande till den tillkommande kontorsetableringen antas parkera i parkeringshuset i grannkvarteret. För de anställda kommer 15 platser att finnas tillgängliga i garaget i kvarteret Borgens. Dessa platser disponerades av den tidigare bostadsrättsinnehavaren.

Varumottagningen kommer som idag att ske via gården med utfart via Storgatan.

Cykelparkering planeras på gården. Dessutom kommer det att finnas cykelparkering för allmänheten på torgytan.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Kvarteret ligger inom skyddsrumsort. Inom fastigheten Borgens finns två skyddsrum med 150 respektive 174 skyddsrumspatser. Inom Auktionisten 8 finns 50 platser. Vid förändring skall skyddsrumsbeked sökas hos Räddningsverket.

Säkerhet

Insatstiden för räddningstjänsten är under 10 minuter.

I de fall byggnaderna är belägna mindre än fyra meter från fastighetsgräns ska angränsande vägg dimensioneras för lägst REI 90-M, d.v.s. krav på bärighet vid brand minst 90 minuter. Samma brandskyddsnivå gäller för fastighetsskiljande bjälklag.

Kontorspåbyggnad, nya entréer, utkragningar, burspråk, entrétak mm mot/på allmän platsmark samt övriga ombyggnader ska utformas så att räddningstjänstens behov av räddningsvägar tillgodoses.

Torgytor och entrépartier ska utformas så att de även kan nås av ambulans och färdtjänst.

En brandskyddsdokumentation ska upprättas på bekostnad av Hotellus Östersund AB och Östersunds kommun. Dokumentationen ska upprättas i så god tid att den kan utgöra projekteringsunderlag.

Inverkan på miljön

Inverkan på miljön förändras minimalt då området består av befintliga byggnader som en kransbebyggelse runt kvarteren. Den planerade påbyggnaden blir exponerad av trafikbuller endast mot det i princip trafikfria Stortorget. Den planerade omdaningen av Stortorget förbättrar situationen ytterligare. Exponeringen mot Stortorget innebär emellertid att aktiviteter på Stortorget kan vara störande. Då dessa endast förekommer sporadiskt borde man kunna bortse från dessa störningar.

Teknisk försörjning

Planförslaget innebär inga ändringar vad gäller vatten, avlopp, fjärrvärme, elanslutningar eller renhållning. Jämtkraft utreder möjligheten att anordna fjärrkyla i de centrala delarna av Östersund.

Administrativa frågor

Då en påbyggnad av Storsjöteatern har stor inverkan på den visuella upplevelsen kring torget är det av stor vikt att ett fullödigt material

presenteras vid bygglovansökan, som redovisar den tänkta påbyggnadens kvaliteter. Ingen förändring i övrigt av bygglovsplikten föreslås.

Detaljplanens genomförandetid är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

I planarbetet har följande tjänstemän och konsulter medverkat:
Siv Reuterswärd och Lars Tiderman, Miljö- och samhällsnämnden,
Tom Brantheim, Kart- och Lantmäteriafdelningen, Niklas von Essen,
Räddningstjänsten Norra Jämtland, Lennart Köpsén, Mats Aldefeldt, Martin
Johansson och Ulla Rylander, SWECO.

Östersund den 30 maj 2007

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Ulla Rylander
Arkitekt LAR/MSA

| | |
|----------------|-----------|
| Dnr Ädh | 465/2006 |
| Dnr planmodul: | P 06/0013 |



il01 is 1 899-09-20

Illustration av påbyggnaden med glasfasad sedd från Stortorget och Storgatan i söder. © SWECO FFNS juni 2007.



Illustration av terrasser dels framför kontorspåbyggnaden, dels ovanpå Storsjöteaterns foajé samt glasad byggnad för hiss/trappa i anslutning till teaterterrassen. Principvy ur CAD-model © SWECO FFNS juni 2007.



Illustration av terrasser dels framför kontorspåbyggnaden, dels ovanpå Storsjöteaterns foajé samt glasad byggnad för hiss/trappa i anslutning till teaterterrassen. Principvy ur CAD-model © SWECO FFNS juni 2007.

Skugg- och solstudier: Kv. Borgens - Kv. Auktionisten 8

#1

Teatern utan påbyggnad - befintligt förhållande

Teatern med påbyggnad



KL. 9:00 - 1 SEPTEMBER 2007 (sommartid)



KL. 9:00 - 1 SEPTEMBER 2007 (sommartid)



KL. 11:00 - 1 SEPTEMBER 2007 (sommartid)



KL. 11:00 - 1 SEPTEMBER 2007 (sommartid)



KL. 13:00 - 1 SEPTEMBER 2007 (sommartid)



KL. 13:00 - 1 SEPTEMBER 2007 (sommartid)

Sol- och skuggstudier gjord av Mats Aldefelt, SWECO FFNS Arkitekter Östersund, 2007.02.05

Latitud: N63° 10'47.6'' Longitud E14° 38'8.40''

Kommentar;

Ovanstående bilder är utdrag ur den sol- och skuggstudie som i sin helhet finns tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen samt på kommunens hemsida, [www.ostersund.se/planer på gång](http://www.ostersund.se/planer_på_gång)
Solhöjden 1 september motsvarar ungefär solhöjden 1 mars.

Under vintermånaderna står solen så lågt att påbyggnaden inte innebär någon större inverkan på sol- och skuggförhållandena över Auktionisten 8.

Under sommarmånaderna står solen så högt att påbyggnaden inte innebär någon större inverkan på sol- och skuggförhållandena över Auktionisten 8.

/ Samhällsbyggnad

UTFORMNING AV STORTORGET

Planeras att utföras under år 2008

BILAGA 3

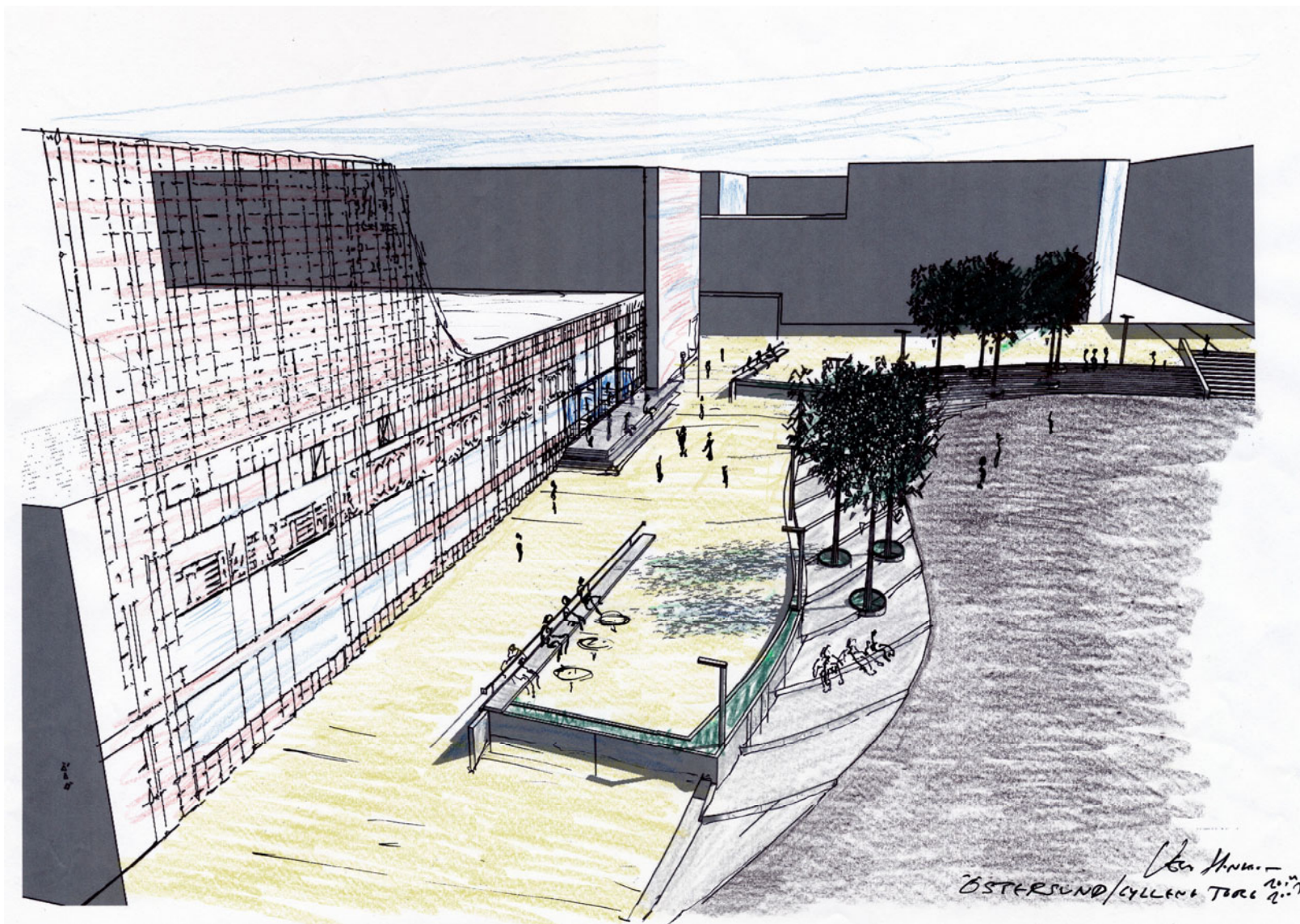


Illustration av den planerade utformningen av Stortorget vid Storsjöteatern och dess "festentré" sedd från Storgatan.

© Vesa Honkonen Arkitekter april 2007.

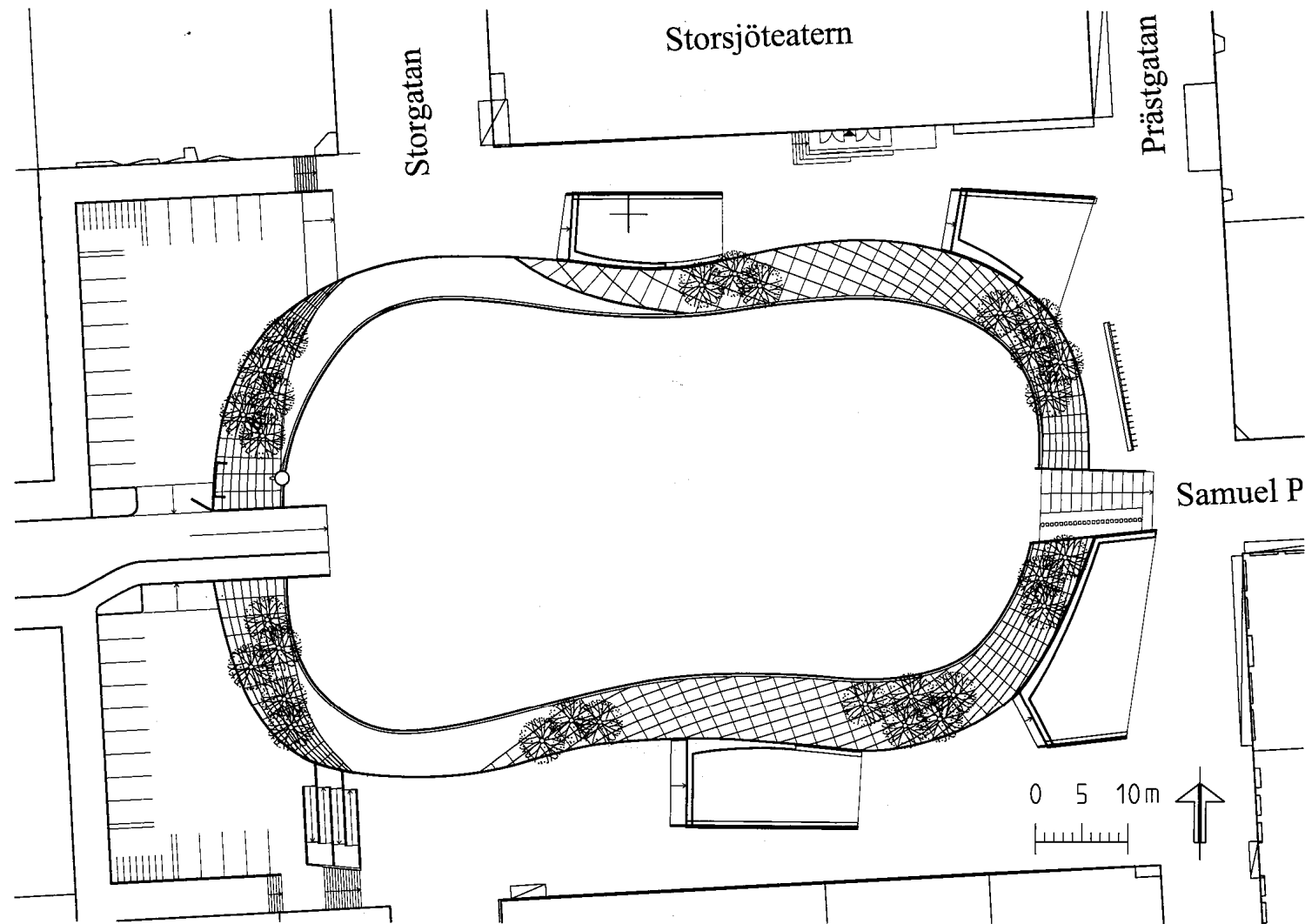


Illustration av den planerade utformningen av Stortorget. © Vesa Honkonen Arkitekter april 2007.