

Detaljplan för Norr 1:12 m fl
Fd Kaserngården I5
Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 24 september 2014
Reviderad och antagen av miljö- och samhällsnämnden
den 17 december 2014
Laga kraft den 12 januari 2015

HANDLINGAR

Till förslaget hör:

Plankarta med planbestämmelser
 Illustrationskarta
 Planbeskrivning
 Ledningskarta
 Granskningsutlåtande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Särskilda frågor för bygglovet.....	3
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer och program.....	4
Detaljplaner	6
Behov av miljöbedömning.....	7
Kommunala beslut i övrigt	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Naturmiljö	8
Kulturmiljö.....	9
Bebyggelse	15
Friytor	17
Rekreation och Idrott.....	19
Gator och Trafik.....	19
Hälsa och Säkerhet.....	23
Teknisk försörjning.....	26
Administrativa frågor	27
GENOMFÖRANDE	27
Tidsplan.....	27
Genomförandetid	27
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	27
Fastighetsindelingsbestämmelser	28
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	30
Ekonomiska frågor och konsekvenser.....	32
Tekniska frågor	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	33
REVIDERING	33

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Efter nedläggningen av Fältjägarregementet I5 har markområdet frigjorts för civila verksamheter. Planområdet omfattar före detta kasernområdet och omkringliggande byggnader. Syftet med detaljplanen är att pågående verksamheter inom området ska kunna fortsätta. Föreslagen användning är bostäder, kontor, skola och centrumverksamheter. Planområdet innehåller även gemensamma ytor för parkering, skolgårdar och parkområden. En ny byggrätt föreslås norr om kaserngården mitt emot kanslihuset. Ett underjordiskt garage får anordnas under byggrätterna närmast Fältjägargränd. I övrigt tillkommer inga andra nya byggrätter. Kulturhistoriska och miljömässiga värden beaktas i detaljplanen.

Planförslaget medger att mindre komplementbyggnader kan uppföras på prickmark. På grund av områdets kulturmiljö är det av stor vikt att byggnaderna utformas och placeras med hänsyn till stadsbilden och med hänsyn till befintliga q-märkta byggnader.

Särskilda frågor för bygglovet

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

Kommunala beslut i övrigt (tillfälliga och permanenta lov)

Mark och vegetation

Geotekniska förhållanden

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Gestaltning

Parkering

Förorenad mark

Störningar

Genomförande – Tekniska frågor

samt Ledningskarta

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger beläget i norra delen av staden, ca 500 meter från stadskärnan. Planområdet avgränsas i söder av Fältjägargränd, i öster av Infanterigatan, i norr av Arkivvägen och i väster av Rådhusgatan.

Planområdet omfattar före detta kaserngården och omgivande byggnader som fortfarande inte är planlagda för nya verksamheter och som därför har tillfälliga bygglov. Av administrativa skäl ingår samtliga byggnader som omger kaserngården för att kunna reglera bildandet av en gemensamhetsanläggning för gång- och cykelvägen som leder in till planområdet från sydväst.

Areal

Planområdets totala areal uppgår till ca 8,2 ha.

Markägoförhållanden

Kvartersmarken inom planområdet ägs av Fältjägaren 6 AB och Fältjägaren 7 AB. Fler fastigheter avses bildas inom planområdet. Se illustrationskartan och i avsnittet om genomförande. Gatumarken ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan för Stadsdel Norr

För området gäller översiktsplan för Stadsdel Norr, antagen av kommunfullmäktige den 12 december 2012. För planområdet anges stadsbebyggelse med blandade verksamheter såsom kontor, bostäder och service. Byggnader som bedömts ha ett kulturhistoriskt värde ska bevaras så att det kulturhistoriska värdet inte förvanskas. Samtliga byggnader ur kategori 1, förutom nya matsalen, byggnad 135, föreslås få skyddsbestämmelser. Ny bebyggelse kan tillkomma som en avslutning på kaserngården mot norr, men de kulturhistoriska värdena ska beaktas. Växtligheten och de gröna ytorna bör tas tillvara, som parkkaraktären kring kanslihuset och slutningen mot kaserngården. Anslutningen mot Fältjägargränd vid kanslihuset bör inte öppnas för biltrafik. Mot bakgrund av att området även ska innehålla bostäder ska eventuellt förorenad mark saneras till nivå så att kraven för känslig markanvändning uppfylls.

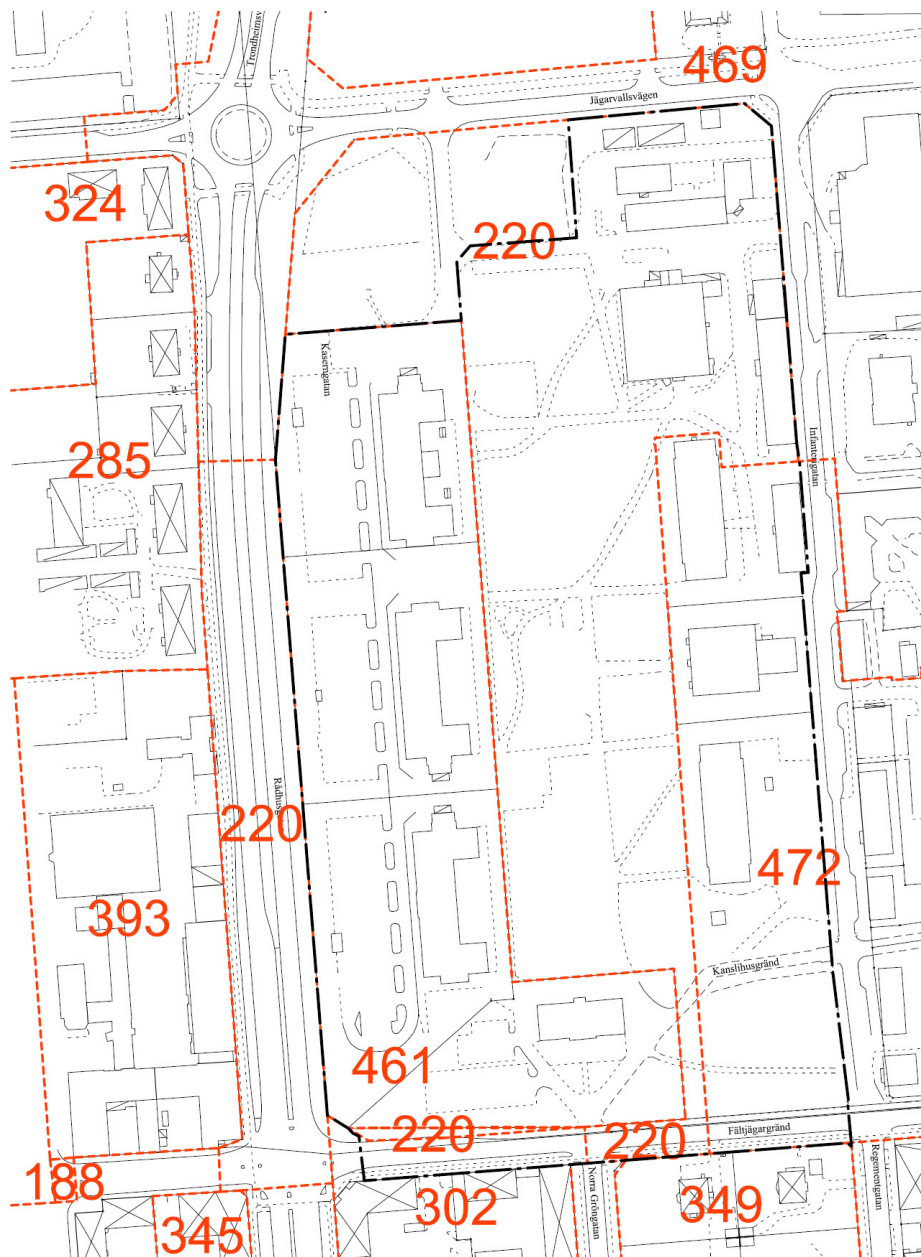
Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Den ska samordnas med övriga planer, program och strategier. Den tar hänsyn till både ekonomiska, ekologiska och sociala aspekter. Tillväxtplanens tre huvudmål är *Mer människor*, *Mer jobb* och *Mer bostäder*. För att nå dessa mål har sju olika tillväxtfaktorer pekats ut som vi behöver arbeta med för att skapa ett attraktivare Östersund.

Detaljplanen når de övergripande tillväxtmålen genom att kunna erbjuda kreativa, attraktiva och trygga miljöer med tillgängliga och intressanta mötesplatser som människor trivs i oavsett funktionsförmåga. Detaljplanen skapar goda förutsättningar för företag och attraktiva boenden. Detaljplanen skapar möjlighet till förtätning och omvandling av befintliga fastigheter till bostäder nära stadskärnan med kulturliv och god tillgång till butiker, caféer och restauranger.

Detaljplaner

- *nr 220* - Större delen av planområdet omfattas av en äldre detaljplan från 1975. Detaljplanen anger att området får användas för allmänt ändamål och avser i huvudsak militärt ändamål.
- *nr 461* - Kanslihuset omfattas av en detaljplan från 2007. Detaljplanen medger att kanslihuset får användas för kontor, bostäder, skola och centrumverksamheter. Byggnaden har skyddsbestämmelser i gällande detaljplan.
- *nr 472* - Byggrätterna närmast Fältjägargränd och gymnastiksalen ingår i en detaljplan från 2008 som även omfattar delar av kvarteret Lugnet mot Litsvägen. Detaljplanen anger att byggrätterna får användas för bostäder. Gymnastiksalen får användas för kontors- och centrumverksamhet och har skyddsbestämmelser i gällande detaljplan.



Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en bedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 2 oktober 2013, § 299, att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

Kommunala beslut i övrigt

Inom planområdet finns ett antal bygglov beviljade för ändrad användning. Några lov avser tillfälliga åtgärder och några ändringar har permanent lov. För de verksamheter som har tillfälliga lov ska permanent lov sökas när den nya detaljplanen vunnit laga kraft.

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 och 4 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövärden (Z 25 Storsjöbygden). Värden består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslänten med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljövärden (Z 27 Östersunds stad). Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte något av riksintressena. Detaljplanen berör inte några utpekade områden i 4 kap miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare). Detaljplanens genomförande kommer inte att medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids och är därmed förenlig med 5 kap Miljöbalken.

Utomhusluft

Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att påverka nivåerna på utomhusluften. Bilanvändningen kommer inte att öka mer än marginellt. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så minskar uppmätta bakgrundshalter av olika luftföroreningar.

Fisk- och musselvatten

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Storsjön. Planens genomförande bedöms inte påverka Storsjöns vatten på ett negativt sätt. Dagvattnet ska i första hand tas om hand lokalt inom fastigheterna.

Vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. Planförslaget kommer inte att påverka det målet. När det gäller kemisk status har Storsjön god status.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Området har utsikt över Storsjön och fjällen. Den centrala delen av området är relativt plan och omgiven av byggnader och ett sluttande grönområde mot Infanterigatan. Inom området finns hårdgjorda ytor för parkering, grönområden med parkkaraktär och trädplanteringar samt skolgårdsmiljöer för olika aktiviteter. Befintliga grönområden och parkkaraktären ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Markhöjden får inte ändras och träden skyddas mot fällning. Marklov krävs för fällning av dessa träd. Återplantering ska ske vid fällning av träd med en minsta stamdiameter på 0,3 m.

Geotekniska förhållanden

Efter nedläggningen av försvaret har flera markundersökningar tagits fram kring området runt kaserngården för att fastställa om det finns några markföroreningar. Inom planområdet finns inga provtagningar gjorda förutom ett par borrhöjningar vid den före detta brandboden. Det kan antas att marken inom planområdet inte är förorenad då förorenande verksamhet inte förekommit inom planområdet inom överskådlig tid. Då nya byggnader uppförs inom planområdet ska markförhållandena undersökas och om så erfordras saneras till den nivå som krävs för känslig markanvändning.

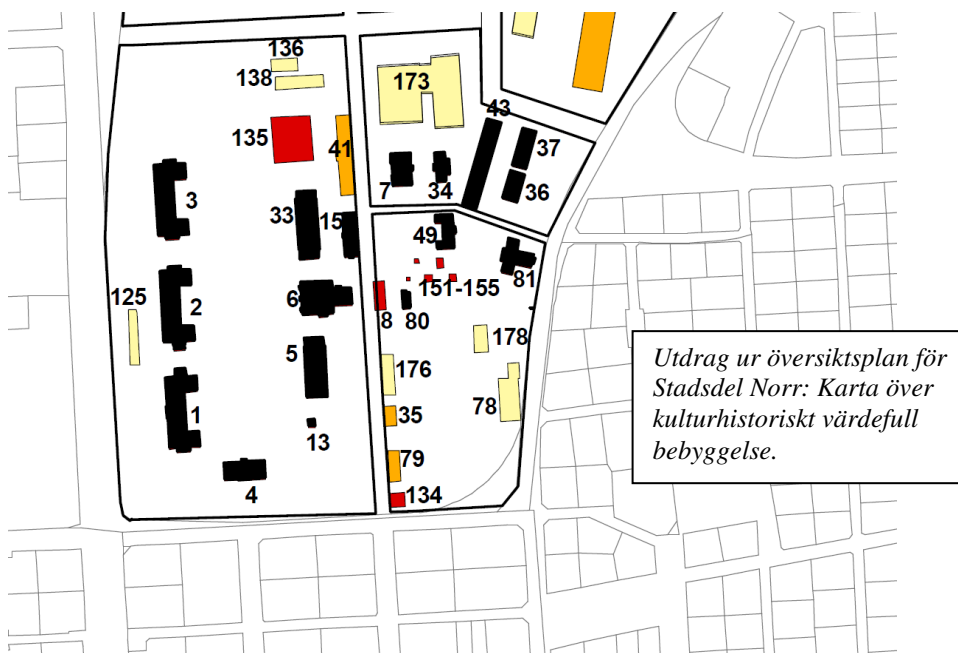
Den naturliga jorden inom området utgörs av tjälfarlig lerig morän eller moränlera vilande på skifferberg. Den förekommande berggrunden lerskiffer är av den typ som sväller vid syretillförsel. Svällningseffekterna kan orsaka skador på byggnadsverk. För att undvika sådana skador bör åtgärder vidtas som förhindrar detta vid en eventuell nybyggnation. Inför bygglov kommer det krävas en mer förfinad grundundersökning.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Jämtlands läns museum har tagit fram ett kulturhistoriskt planeringsunderlag till översiktsplan för Stadsdel Norr där ett stort antal byggnader pekats ut som bevarandevärda. Inom planområdet finns ett flertal byggnader ur *Kategori 1* (nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 13, 15, 33) som innebär att byggnaderna har ett högt bevarandevärde och som bör ges skyddsbestämmelser i kommande detaljplaner. I översiktsplanen föreslås de flesta utpekade byggnaderna i kategori 1 att få skyddsbestämmelser förutom byggnad 135, nya matsalen. Skyddsbestämmelserna förväntas generellt innebära förbud mot rivning och förvanskning av exteriören. Inom planområdet finns även några byggnader ur *Kategori 2* och *Kategori 3*.

- **Kategori 1** Byggnaderna är viktiga i berättelsen om regementets historia och utveckling och har i många fall höga miljö-, symbol eller traditionsvärden. Byggnaderna har en relativt oförändrad exteriör som är skyddsvärd.
- **Kategori 2** Byggnaderna är välbevarade med typiska uttryck från vissa perioder av regementets historia.
- **Kategori 3** Byggnaderna är en del i berättelsen om regementets utveckling och historia men är av lägre byggnadshistoriskt intresse.



- Kulturhistoriskt värdefull byggnad, kategori 1 (enligt Länsmuséet)
- Dito, kategori 2
- Dito, kategori 3
- Byggnad som ges skyddsbestämmelser i detaljplan (samtliga värderade i kategori 1)

Kasernerna, Byggnad 1-3

Fältjägarregementet I5 uppfördes som en av många anläggningar efter typritningar upprättade av arkitekt Erik Josephson. De första byggnaderna togs i bruk år 1910. Till sin exteriör har kasernerna genomgått ganska små ombyggnader sedan byggnadstiden. Deras klassicistiska fasader med rusticerad bottenvåning och hörnkedjor är väl bevarade. Byggnadernas placering, volym och färg sätter en karaktäristisk prägel på den upplevda miljön och fasaderna bildar en fond och gräns mot staden. De putsade byggnaderna har en mustig gul fasadkulör och svarta bandtäckta plåttak.

Byggnaderna har skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Byggnaderna får inte rivas och ursprungsutseendet ska bevaras. Avsikten är att byggnaderna utvändigt behålls intakta vad gäller de putsade fasaderna i gult och brunt (byggnad 4), fönsterform och kulör samt de svarta bandtäckta plåttaken. Det ska ändå vara möjligt att anpassa dem till ny funktion vilket innebär tillägg av entréer, skärmtak mm. Vid omfärgning av fasaderna på byggnad 1 – 3 bör emellertid sockelvåning, hörnkedjor mm avfärgas lika byggnad 4 då det troligen varit den ursprungliga färgsättningen. Om byggnaderna ska inrymma bostäder bör speciellt studeras om någon typ av uterum kan accepteras (balkong, franska fönster eller liknande).

Kanslihuset, Byggnad 4

Byggnadens formspråk är lite mer påkostat än kasernerna. Huvudfasaden mot Fältjägargränd kröns av ett utsmyckat trekantigt svängt fält. På andra våningen där officersmässen ligger finns en balkong i gjutjärnskonstruktion. Kanslihuset är i stort sett oförändrad till sin exteriör. Även denna byggnad har skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Inga förändringar föreslås.

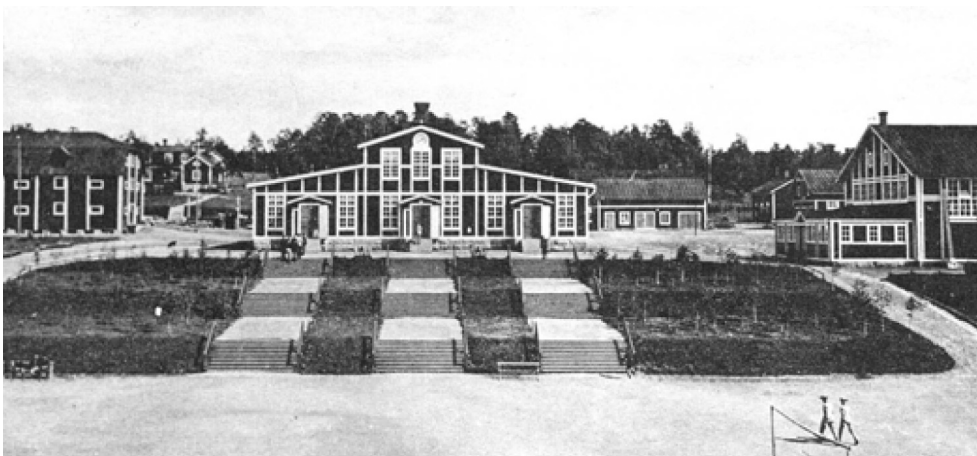


Gymnastiksalen, Byggnad 5

Exercishuset, som byggnaden först kallades, uppfördes likaså år 1910. Den är byggd i trä och traditionellt färgsatt i röd slamfärg med vita detaljer. Byggnaden har bevarat sin ursprungliga funktion som gymnastiksal. De högt sittande fönstren har byggts för invändigt men exteriören är oförändrad. En tillbyggnad av omklädningsrum har utförts mot söder. Utformningen har anpassats till byggnadens karaktär på ett mycket bra sätt. Byggnaden har skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Inga förändringar föreslås.

Gamla matsalen, Byggnad 6

Byggnaden användes som matsal fram till år 1963. När nya matsalen togs i bruk 1963 inrättades här istället ett centralt utrustningsförråd för kläder, livsmedel och mobiliseringsmaterial. Sedan år 2000 har det bland annat varit utbildningsanläggning för lednings- och sambandssystem. Ursprungligen ledde tre trappor av trä upp till matsalens tre ingångar från kaserngården. Trapporna ersattes 1930-31 av en centralt placerad trappa av sten. Byggnaden är relativt oförändrad till det yttre, med undantag för att den östra delen av trä är riven. Byggnaden har skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Inga förändringar föreslås.



Matsalen, med de tre trapporna

Brandboden, Byggnad 13

Byggnaden fördes till kasernområdet från Frösö läger där den fungerade som vaktlokal. Från första världskriget och fram till 1960-talet testades gasmaskernas täthet i byggnaden. Sedan har den främst använts som förråd för idrottsmaterial och parkutrustning. Byggnaden har inte förändrats sedan byggtiden. Byggnaden får skyddsbestämmelser i den nya detaljplanen. Fastighetsägaren har planer på inreda byggnaden som ett café. Byggnaden får flyttas inom angivet område markerat med a₁.

Huvudförrådet, Byggnad 15

Ursprungligen uppfördes byggnaden som kronomagasin på Hornsberg, väster om brofästet (år 1817). År 1890 flyttades byggnaden till Frösö läger för att användas som förråd. År 1910 flyttades byggnaden till kasernområdet med samma funktion som tidigare. Här förvarades fram till år 1969 kläder med mera. Första och andra våningen byggdes sedan om och isolerades för att kunna användas som förvaltningsbyggnad för utbildning. Övervåningen blev kansli för Fältjägarernas IF och sjukvårdslokaler. Vindsvåningen är ej ombyggd utan har kvar sin karaktär som förråd. Byggnaden används idag för både kontor och förråd. Byggnaden har skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Inga förändringar föreslås.



Exercishuset, Byggnad 33

Ytterligare ett exercishus uppfördes år 1917 med samma utseende som gymnastikbyggnaden. Byggnaden har även använts som konsertlokal. År 1974 byggdes exercishuset om till samlingslokal. På 1990-talet inrättades förråd, expeditions- och styrketränningslokaler i delar av byggnaden. Till sin exteriör är byggnaden oförändrad men invändigt är fönstren förbyggda med innerväggar. Byggnaden har skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Inga förändringar föreslås.



Förvaltningsbyggnad, Byggnad 41

Detta är en av de förrådsbyggnader som uppfördes under beredskapstiden. Det fanns då ett ökat behov av förråd för att tillgodose det ökade behovet av material. Hemvärns- och frivilligavdelningen har länge haft lokaler på andra våningen innan de flyttade till sjukhuset år 2000.



Byggnaden ingår i kategori 2 i läns museets inventering. Byggnaden får inga skyddsbestämmelser i den nya detaljplanen. Det finns ett önskemål från fastighetsägaren att ersätta denna byggnad på grund av det skick den befinner sig i. Befintlig byggnad bör då dokumenteras innan rivning.

Militärrestaurangen, Byggnad 135

En ny matsal byggdes 1962-63. I souterrängvåningen inrättades ett marketenteri (servering/affär) och på första våningen kök och matsalar för de värnpliktiga. I översta våningen fanns samlingslokaler som 1983 byggdes om till matsalar för alla anställda. Byggnaden får inga skyddsbestämmelser i den nya detaljplanen.

*Kulturhistoriskt värdefulla miljöer*

Planeringsunderlaget från läns museet pekar även ut några värdefulla markområden, bland annat kaserngården och parkområdet kring kaserngården och kanslihuset. De är viktiga miljöskapande beståndsdelar inom området och bör ej bebyggas och deras karaktär bör bevaras.

Det som fortfarande idag är kärnan av kasernområdet planlades när regementet etablerades. I planläggningen ingick inte bara regementets byggnader utan också områdena vid sidan av byggnaderna. Kaserngården fick en mycket central placering omgiven av kasernerna, matsalen, gymnastikhallen, exercishuset och kanslihuset. Kaserngården vidsträckt yta har alltid varit den självklara platsen för exercis men också samlingsplats för andra aktiviteter inom regementet och var lika central i områdets struktur som byggnaderna. Kaserngården var först och främst en vidsträckt övningsplats belagd med grus. Behovet av rekreationsområden tillgodosågs på andra ställen. Kaserngården är fortfarande lika betydelsefull som mötesplats och har utvecklats för främst skolans behov och fungerar som en central mötesplats i området.

Omgivande grönytor med karaktär av anlagd park med anlagda gångvägar, buskar och trädplanteringar får mark- och vegetationsbestämmelser som innebär att parkkaraktären ska bevaras (se avsnitt om *Naturmiljö*).

Fornlämningar

Framför kanslihuset finns en minnessten från Fältjägarregementets tid som betecknas som *Övrig kulturhistorisk lämning* vilket betyder att den inte är fast fornlämning men den anses ändå ha ett antikvariskt värde. Det finns flera minnesstenar framför kanslihuset. Fastighetsägaren har tidigare meddelat att de avses bevaras intakta och om möjligt på de platser de idag är placerade.

Inga andra kända fornlämningar finns inom planområdet. Påträffas en fornlämning ska detta anmälas till länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Bebyggelse

Området karaktäriseras idag av en öppen plan yta, som strukturerats av den tidigare användningen som militär anläggning, med friliggande byggnader av skiftande karaktär. Större delen av byggnadsbeståndet är i gott skick.

Pågående verksamheter inom området ska kunna fortsätta. Området föreslås få användningen bostäder (B), skola (S), kontor (K) och centrumverksamheter (C) i form av mindre butiker och kioskverksamhet, lokaler för vård och fritidsaktiviteter, restaurang, servering, kultur och hantverk, museiverksamhet eller liknande. Mindre verksamhetslokaler för kontor och butiker ska även kunna finnas i bostadshusens bottenvåningar i lägen där kundentréer kan lösas, längs parker, gator och torg.

De flesta byggnader får skyddsbestämmelser förutom byggnad 41, 135, 136 och 138. Byggnad 41 föreslås kunna ersättas med en ny byggnad i samma läge. Kasernbyggnaderna får behålla sina utbyggnadsmöjligheter enligt gällande detaljplan som innebär att de kan byggas ut mot kaserngården i en våning och att en ny länkbyggnad i fyra våningar kan uppföras mellan kasernbyggnad 2 och 3.

Bostäder

Ett nytt bostadshus får uppföras norr om kaserngården mitt emot kanslihuset för att rama in kaserngården. Byggnadens volym får inte vara större än kanslihuset. Största bruttoarea begränsas till 500 kvm. Byggnaden ska vara minst fyra våningar och högst fem våningar. Byggnaden får samma användningssätt som kasernbyggnaderna. Befintliga byggrätter i gällande detaljplaner belägna mot Fältjägargränd och Infanterigatan kvarstår enligt gällande bestämmelser. Inga förändringar föreslås mer än att ett underjordiskt garage tillåts under en av byggrätterna.

Inom prickmarkerat område får mindre komplementbyggnader uppföras om max 35 kvm. Högsta totalhöjd 3,5 meter. Observera att placering av byggnad på eller i direkt anslutning till underjordisk ledning förutsätter att fastighetsägaren ansvarar för kostnader för flytt av ledning (se separat ledningskarta).

Gestaltning

En ny länkbyggnad mellan byggnad 2 och 3 bör utformas helt och hållet i ett transparent material (glas) som står i kontrast till de befintliga massiva byggnadskropparna så att den upplevs som en avskild lätt länkbyggnad. Huvuddelen av tillbyggnadsvolymen bör upplevas som en avskild volym med endast smala anslutningar mot de befintliga byggnaderna.



Den möjliga tillbyggnaden på varje kasern mot öster kan även ges ett modernt uttryck som en lätt paviljonsbyggnad. Den ska utformas i en avvikande karaktär som en lätt glasad konstruktion i kombination med putsade fasadytor. Avsikten är att den ursprungliga byggnadens fasaduppgörelse i puts och med fönster bibehålls även vid en tillbyggnad.

En ny byggnad norr om kaserngården ska anpassas till kasernerna och kanslihuset vad gäller färg, form och material men får gärna vara en modern byggnad som har ett modernt formspråk. Översta våningen ska ha en vindlikt karaktär. Fasaden ska i huvudsak vara av putsad karaktär. Med det menas att det kan vara ett betonghus som har en ytstruktur som puts (dvs inga skivor med synliga skarvar). Taket ska utgöras av svart bandtäckt plåt.

Om byggnad 41 ska ersättas är det angeläget att en ny byggnad placeras på samma sätt som befintlig byggnad - i gatuliv. En ny byggnad bör ta hänsyn till nuvarande byggnads och omgivande byggnaders utformning, historia och karaktär. En ny byggnad får därför utformningsbestämmelser som reglerar att byggnadens fasad ska utgöras av trä i röd kulör med vita detaljer. Taket ska vara av svart bandtäckt plåt.

Placeringen av kompletteringsbyggnader inom prickad mark ska uppföras med hänsyn till stadsbilden och utformas med ett enhetligt utseende där det är lämpligt. Kylkondensatorer bör avgränsas och omgärdas av plank med en utformning som ger ett gott intryck i miljön.

Offentlig och kommersiell service

Möjlighet finns till bostadsnära kommunal service. Förskola och skolor finns i nära anslutning till området. Närmaste kommunala förskola är Stadsdel Norr som öppnade 2009 och ligger i direkt anslutning till planområdet i öster. Förskolan består av två avdelningar med barn mellan 1-5 år och det är 36 barn per avdelning. Närmaste anvisade kommunala F-5 skola är Norra skolan som ligger inom gångavstånd från planområdet, ca 500 meter. Här finns även fritidshem. På skolgården finns också en fritidsklubb i egna lokaler. För att ta sig till skolan måste barnen passera Fältjägargränd som har övergångsställe. Därefter finns separerade gångbanor på bägge sidor om Norra Gröngatan ända fram till skolan. Närmaste anvisade kommunala senareskola är Parkskolan som är belägen vid korsningen Krondikesvägen / Stuguvägen. Här finns plats för 250 elever. Till Parkskolan är det ca 1,5 km. Att ta sig dit gör barnen säkrast genom campusområdet och vidare över de övergångsställen som finns. Inom och i nära anslutning till planområdet finns även flera fristående förskolor, grundskolor och gymnasieskolor.

Det råder god tillgänglighet till livsmedelsaffärer och annan kommersiell service. Planområdet ligger inom gångavstånd till Östersunds centrum, ca 500 m. Här finns både dagligvaror, länsbibliotek och andra mötesplatser.

Tillgänglighet

Utgångspunkterna är att bebyggelsen ska uppfylla samhällskraven enligt gällande lagstiftning. Det innebär att byggnader ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt plan- och bygglagen 8 kap 1 §. Bostadsutformning, tillgänglighet och användbarhet beaktas i samband med bygglov. Tekniska egenskapskrav hanteras vid det tekniska samrådet.

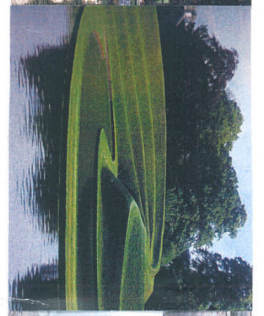
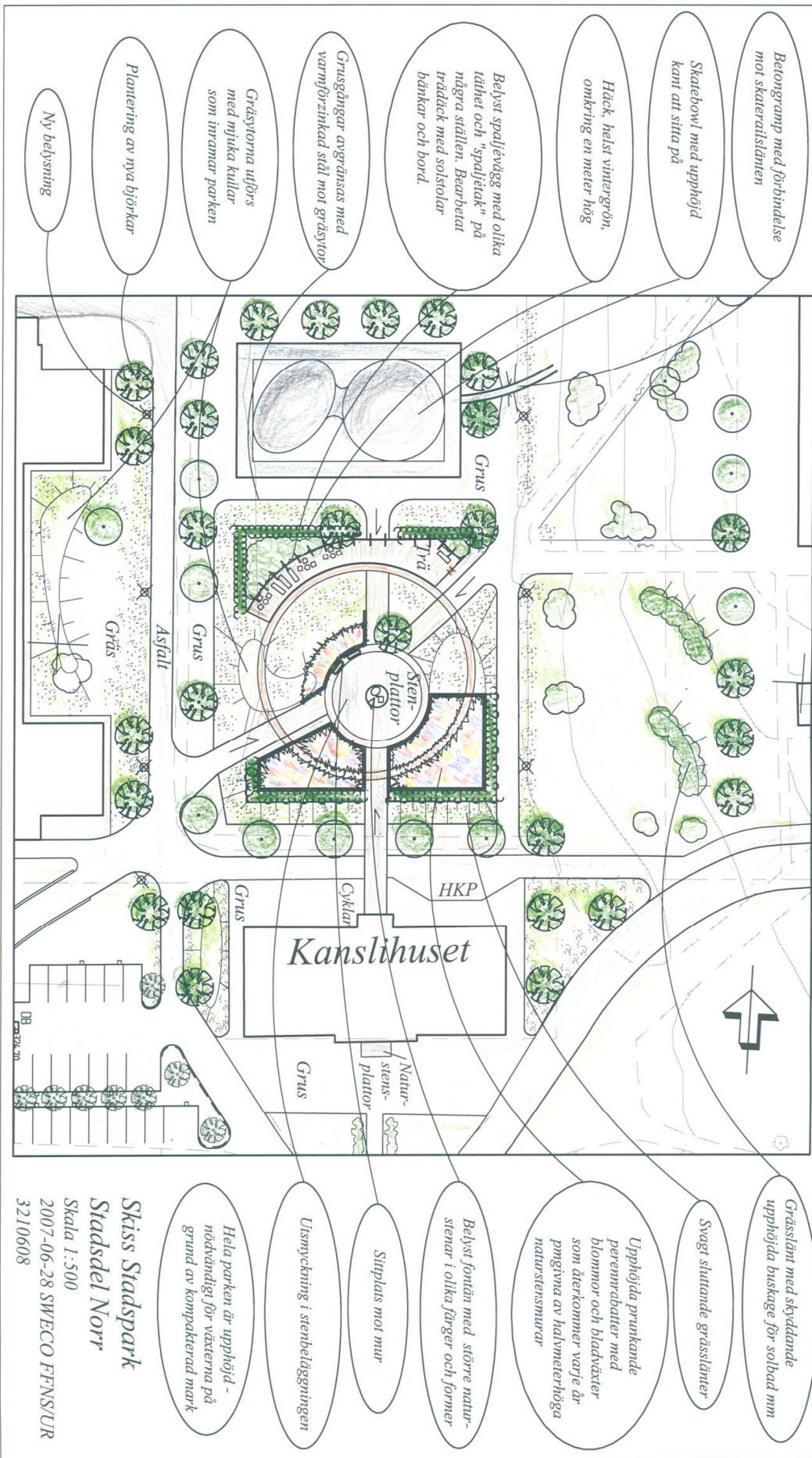
Planområdet är barnvänligt. Det råder goda möjligheter för barnen att själva ta sig från bostaden till närliggande lek- och skolområden utan att behöva korsa trafikerade gator på ett osäkert sätt. Det finns övergångsställen för att ta sig till skola och fritids och lekrområden finns inom kasernområdet.

Friytor

Lek och utemiljö

Utemiljön inom planområdet är attraktiv och stimulerar till utevistelse, kreativ lek och rörelse. Det råder goda solförhållanden. Inom planområdet finns både stora och små mötesplatser som stimulerar till spontana möten, platser där man kan stanna upp och mötas. Avsikten är att hela kaserngården ska bli ett stort uterum med flera mötesplatser tillgängligt för hela stadsdelen Norr. Den fd brandboden, byggnad 13, föreslås flyttas närmare kaserngården för att fungera som kiosk/café. Skissförslag finns till en liten stadspark framför kanslihuset (*se nästa sida*). Parken föreslås innehålla sittplatser med stenbeläggningar och en belyst fontän samt upphöjda blomrabatter. Planer finns även på en skatebowl i anslutning till parken.

Om det blir aktuellt med boende i kasernbyggnaderna kan ytterligare grönytor behöva anläggas i direkt anslutning till kasernbyggnaderna.



Betongramp med förbindelse mot skaterastätten

Skatebowl med upphöjd kant att sitta på

Hack, helst vintergrön, omkring en meter hög

Belyst spaljevägg med olika täthet och "spaljebak" på några ställen. Bearbetat trädäck med solstolar bänkar och bord.

Grusgångar avgränsas med varmforzinkad stål mot gräsytor

Gräsytorna utförs med mjuka kullar som inramar parken

Plantering av nya björkar

Ny belysning

Grässtämt med skyddande upphöjda buskage för solbad mm

Svagt sluttande grässlätter

Upphöjda prunkande perennbatter med blommor och bladväxter som återkommer varje år pngivna av halvmetrerhoga naturstensmurar

Belyst fontän med större naturstenar i olika färger och former

Simplass mot mur

Utsmyckning i stenbelaggeningen

Hela parken är upphöjd - nödvändigt för växterna på grund av kompakterad mark

Skiss Stadspark
Stadsdel Norr
 Skala 1:500
 2007-06-28 SWECO FFNS/UR
 3210608

Rekreation och Idrott

Detaljplanen når Sveriges folkhälsomål 9 ”*ökad fysisk aktivitet*” som innebär att grönområden och anordningar ska finnas tillgängliga inom 5-10 minuters promenad från bostaden för möjlighet till rekreation, idrott, lek och socialt deltagande för att ge en god fysisk, mental och social hälsoutveckling samt minskar behovet av transporter under fritiden.

Inom planområdets närhet, ca 500 meter, återfinns flera av stadens viktiga idrottsanläggningar – Hofvallen, Jägarvallen, Jämtkraft Arena och Östersunds arena samt Skidstadion med dess väl utbyggda spårssystem för tävlingar och motion. I närområdet finns även attraktiva skogsområden som används för friluftsliv i olika former. Det råder således goda förutsättningar för återhämtning från arbetet både inom och utom planområdet.

Det råder ingen skillnad på tillgång till fysiska och sociala aktiviteter inom planområdet för kvinnor/flickor och män/pojkar.

Gator och Trafik

Parkering

Utgångspunkten är att kommunens riktlinjer för bil- och cykelplatser ska följas. Större delen av parkeringsplatserna inom planområdet ska ingå i en gemensamhetsanläggning.

Krav på bilplatser enligt kommunens riktlinjer zon 2 - innerstaden	
Bostäder	11 platser / 1000 kvm BTA (alt 1,1 bpl per lägenhet)
Kontor / konferens	15 platser / 1000 kvm BTA
Övrig service	25 platser / 1000 kvm BTA
Grundskola	6 platser / 1000 kvm BTA
Gymnasieskola	5 platser / 1000 kvm BTA

Övrig service är centrumverksamheter som t ex restaurang, café, bank, apotek, gym, frisör, resebyrå, konstgalleri, hälsocentral, tandläkare, mäklare, försäkringskassa, arbetsförmedling etc.

Behov av parkeringsplatser inom planområdet		
	Bruttoarea	Antal p-platser
Byggnad 1		
Kontor	5220 BTA	78 platser
Byggnad 2		
Grundskola	3930 BTA	23 platser
Gymnasieskola	3540 BTA	18 platser
Byggnad 3		
Grundskola	2630 BTA	16 platser
Gymnasieskola	3900 BTA	19 platser
Byggnad 4		
Kontor	1520 BTA	23 platser
Restaurang	525 BTA	13 platser
Byggnad 5		
Sporthall - Skola	1000 BTA	6 platser
Byggnad 6		
Kontor	1200 BTA	18 platser
Byggnad 15		
Kontor	1195 BTA	18 platser
Byggnad 33		
Kulturhus	1020 BTA	25 platser
Byggnad 135		
Restaurang	2125 BTA	53 platser
Gym	1000 BTA	25 platser
Konferens	285 BTA	4 platser
Skolmatsal	190 BTA	1 plats
Byggnad 136		
Kontor	1110 BTA	17 platser
Byggnad 41		
Kontor 2 vån + vind	2450 BTA	37 platser
Byggnad 138		
Kontor i 2 vån	500 BTA	8 platser
	Summa	402 platser

Byggnad 41 och 138 används idag som förråd men de räknas med här eftersom de kan byggas om till kontor.

Antal befintliga parkeringsplatser inom planområdet uppgår till 401 platser. Det får därmed anses tillräckligt utifrån de verksamheter som bedrivs idag.

För varje påbörjat 30-tal bilplatser ska minst en plats ges en sådan utformning och placering som lämpar sig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Enstaka parkeringsplatser för rörelsehindrade får anordnas där förbud mot parkering gäller för att klara Boverkets byggregler BBR 3:122 att parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från entréer.

Det parkeringsbehov som kan tillkomma på grund av den nya detaljplanen är de byggrätter som redovisas nedan. Parkeringsbehovet för dessa byggrätter ska i första hand anordnas inom de egna fastigheterna men de ska även kunna ingå i gemensamhetsanläggningen om fler parkeringsplatser kan anordnas på lämplig plats inom området. Underjordiskt garage får anordnas för byggrätterna närmast Fältjägargränd / Infanterigatan för att klara av att anordna parkering inom den egna tomten.

Nya byggrätter		
	Bruttoarea	Antal
Tomt A		
Bostäder	2500 BTA	27 platser
Tomt B		
Bostäder	6 lgh	7 platser
Tomt C		
Bostäder	6 lgh	7 platser
Tomt D		
Bostäder	42 lgh	46 platser
	Summa	87 platser

Cykelparkeringar får anordnas på de gemensamma ytorna.

Krav på cykelplatser enligt kommunens riktlinjer		
Bostäder	Boende 25 platser / 1000 kvm BTA	Besökande: 3 platser
Kontor	Anställda 9 platser / 1000 kvm BTA	Besökande: 2 platser
Övrig service	Anställda 5 platser / 1000 kvm BTA	Besökande: 15 platser
Grundskola	40 – 70 platser / 100 elever	
Gymnasieskola	60 – 80 platser / 100 elever	

Behov av antalet cykelplatser för skolverksamhet kan skilja sig beroende på bland annat läget. Antalet platser utreds och bestäms i varje enskilt fall vid ansökan om bygglov.

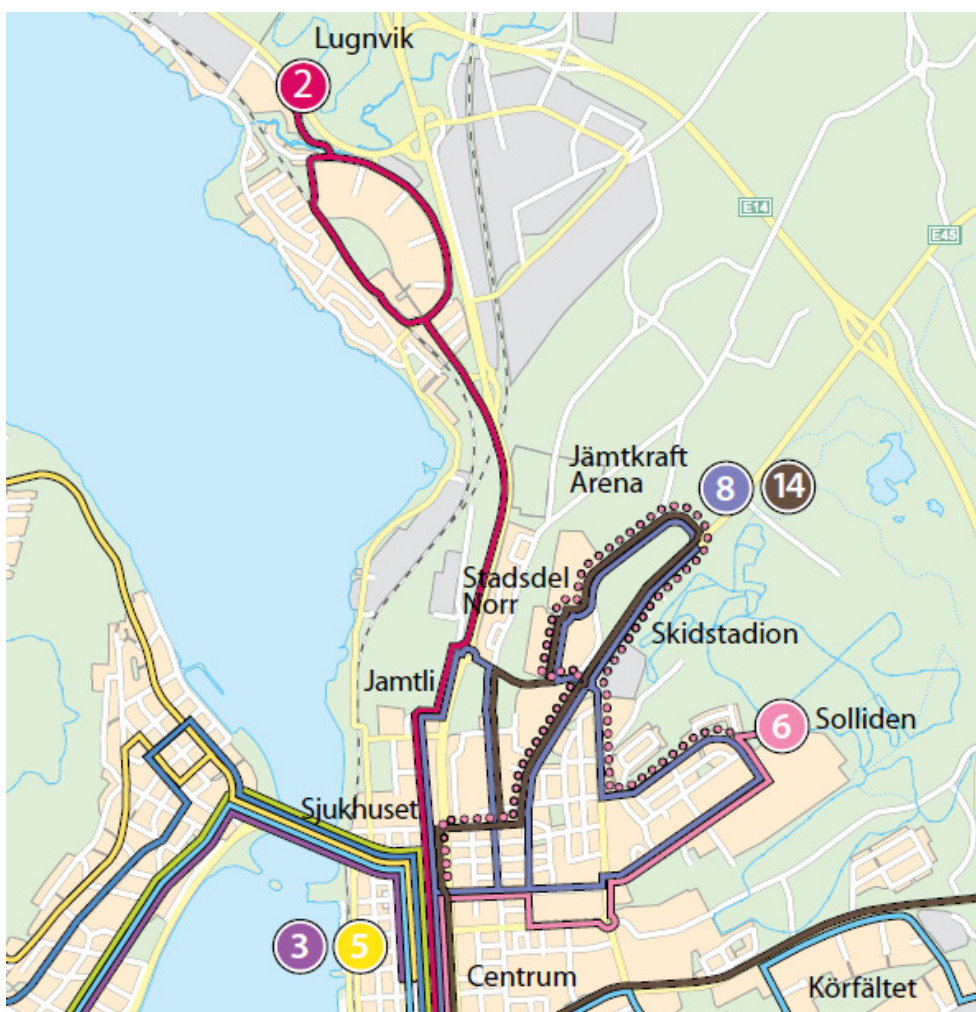
In- och utfarter

Större delen av området kommer att angöras från Infanterigatan. Kasernerna angörs liksom tidigare från Jägarvällsvägen (se illustrationskartan). Utfartsförbud gäller mot Fältjägargränd och del av Jägarvällsvägen.

Kollektivtrafik

För att kollektivtrafiken ska vara ett attraktivt val finns rekommenderade avstånd till närmaste hållplats enligt ställningstagande i översiktsplan Östersund 2040. Det innebär att det ska vara max en 1 km till närmaste tågstation. Avstånd till närmaste busshållplats ska vara max 300 meter.

Planområdet trafikeras av stadsbussarna via hållplatser längs Infanterigatan av busslinjerna nr 8 och 14. Området trafikeras även inom gångavstånd av busslinje nr 2. Närmaste busshållplats är vid Hofvallen. Kollektivtrafiken har en god turtäthet och området klarar således miljö- och samhällsnämndens mål med minst 15 turer vardagar, 8 turer lördagar och 6 turer söndagar, i vardera riktningen.



Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Planen klarar rekommenderade insatstider för aktuell typ av bebyggelse:

Grupp 1-bebyggelse (insatstid normalt under 10 minuter)

- Koncentrerad centrumbebyggelse eller slutna kvartersbebyggelse med bostäder, butiker, varuhus, kontor och samlingslokaler
- Större vårdanläggning, elevhem, hotell, eller anläggning med personalkrävande utrymning
- Bostadsbebyggelse i 4 våningar och högre eller bostadsområde där speciella räddningsvägar finns anordnade
- Större samlingslokal avsedd för fler än 300 personer

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon kunna komma så nära byggnadernas entré som möjligt. Tillgängligheten för brandfordon inom planområdet bedöms som god.

Brandposter finns på två av kasernbyggnaderna. Brandposternas läge redovisas på illustrationskartan. Räddningstjänsten har bedömt att antalet brandposter i området är tillräckligt.

Farligt gods

Trondheimsvägen är primär infartsled till Östersund för transporter med farligt gods. I samband med detaljplanering för ändrad användning eller nybyggnation inom 150 meter från rekommenderad väg/järnväg för farligt gods ska en riskanalys genomföras. Kasernbyggnaderna ligger 50 meter från Trondheimsvägen. Det nya bostadshuset norr om kaserngården ligger 90 meter från Trondheimsvägen. En kraftig slänt skiljer planområdet från Trondheimsvägen. Planområdet ligger ca 4 meter högre än Trondheimsvägen.

I samband med planläggningen av villaområdet Tallbacken togs en riskanalys fram. I den gjordes bedömningen att den främsta källan för eventuella risker i närområdet är olyckor med farligt gods. Det scenario som bedömdes som dimensionerande för den nya bostadsbebyggelsen är en pölbrand med bensin eller annan brännbar vätska. Sannolikheten för en sådan olycka bedömdes som låg och konsekvenserna av den som lindrig. Den samlade bedömningen var att samtliga risker ligger inom Det Norske Veritas kriteriegränser för vad som är acceptabla risker. För detta planområde bedöms förutsättningarna och därmed riskerna vara desamma som för Tallbacken.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Förorenad mark

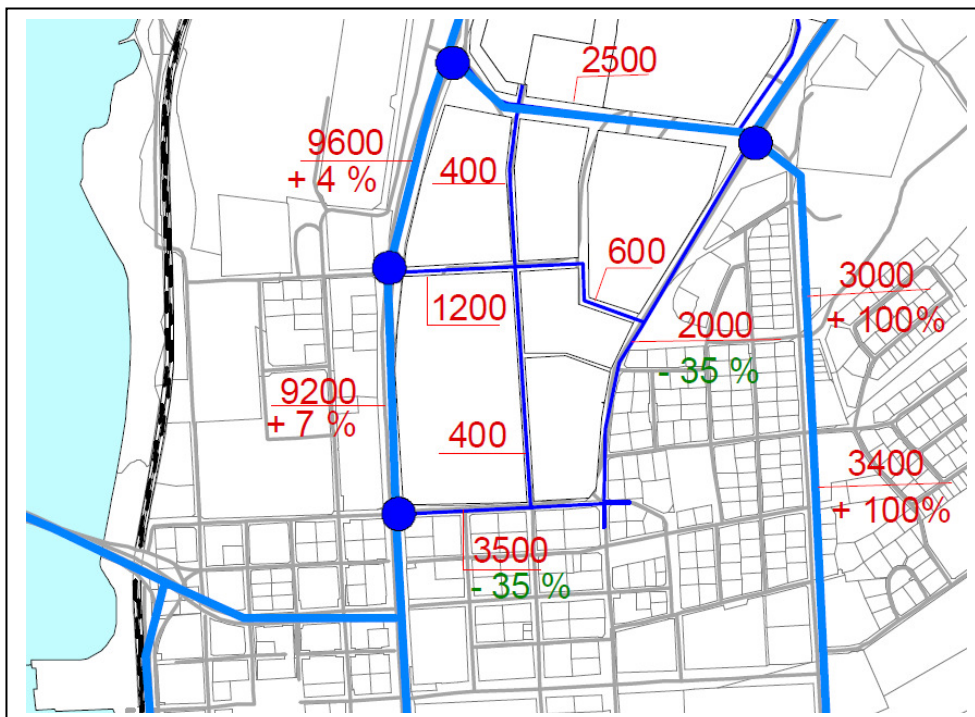
I samband med försvarsnedläggningen 2005-2006 utfördes ett flertal miljötekniska markundersökningar av försvarsmakten i anslutning till misstänkta föroreningskällor. De bedömningar/åtgärder som utfördes baserades på markanvändningen Mindre Känslig Markanvändning. I samband med att nya detaljplaner upprättades för området gjordes förnyade riskbedömningar med kompletterande provtagningar där mark avsedd för bostäder bedömdes utifrån kategorin Känslig Markanvändning. Då gjordes bedömningen att inga ytterligare åtgärder är nödvändiga för närvarande, då marken uppfyller de platsspecifika krav som ställs för Känslig Markanvändning. Vid schaktning och grundläggning för bostäder bör dock en oberoende kontrollant övervaka föroreningssituationen i marken så att den kan slå larm om något upptäcks.

Störningar

Området omges av två större gator. Rådhusgatan - Trondheimsvägen som trafikerades av ca 9000 fordon per dygn och Fältjägargränd som tidigare trafikerades av 5500 fordon per dygn. Trafiken längs Fältjägargränd har idag minskat som en följd av att gatan har omvandlats från huvudgata till lokalgata. Men inga nya mätningar av trafikmängderna har ännu gjorts. Så i dagsläget är det okänt hur mycket trafiken har minskat längs gatan. Nya mätningar planeras till sommaren 2014 för att få säkrare uppgifter om trafiksituationen längs Fältjägargränd. Pampasvägen avlastar nu Fältjägargränd från bussar och en del av trafiken och hastigheten har även sänkts till 30 km. Övergångsställen finns vid övergångarna vid Infanterigatan, och Norra Gröngatan. Parkering får ske längs gatan. Inga ytterligare åtgärder planeras för Fältjägargränd. Bland annat på grund av att Fältjägargränd är inrykningsväg för ambulanstransporter.

En trafikutredning har tagits fram av Vägverket Konsult i samband med översiktsplan för Stadsdel Norr för att bedöma omfattningen av den framtida trafiken och dess fördelning på olika gator när stadsdel Norr är helt utbyggd enligt översiktsplanen:

- Rådhusgatan – Trondheimsvägen bedöms få måttligt ökad trafik till ca 9200 fordon per dygn
- Fältjägargränd bedöms få en betydligt minskad trafik, med ca en tredjedel, ned till 3500 fordon per dygn



Utefter beräknade trafikmängder har en översiktlig beräkning av framtida bullerförhållanden utförts av Bernström akustik. Beräkningen visar att byggrätten närmast Fältjägargränd får en ekvivalent ljudnivå på upp till 60-61 dBA vid fasad mot gatan.

Riksdagen har antagit riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder för att klara en god boendemiljö:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

I vissa fall kan avsteg från dessa värden accepteras. Vid bostadsbyggande i tätorter eller intill större vägar kan ibland avsteg tillämpas enligt följande:

- Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen och på uteplats / balkong
- Maximal ljudnivå högst 45 dBA inomhus kl 19-07 och 70 dBA på minst en uteplats / balkong (*inomhusnivå ska alltid klaras*)

För byggrätten närmast Fältjägargränd förutsätts avsteg kunna tillämpas enligt ovan (dvs minst hälften av boningsrummen orienteras mot tyst sida). Med glasskärm eller dyligt på balkong kan lägre ljudnivåer erhållas utanför

delar av fasaderna. Vid avsteg från riktvärdena bör ljudklass B, vad avser ljudtrycksnivå från trafik och andra yttre ljudkällor, uppfyllas inomhus. Uteplatser / balkonger på husens tysta sida eller gemensamma uteplatser i gårdsmiljön klarar ekvivalent ljudnivå på 55 dBA och maxnivå 70 dBA.

Rådhusgatan – Trondheimsvägen ger också upphov till höga bullervärden men trafikstörningen är begränsad genom att körbanan ligger 50 meter från kasernerna och ca 4 meter lägre i nivå.

Trygghet

Aspekter att tänka på som kan öka tryggheten att vistas inom området:

- god belysning, vegetationens form och placering – överblickbarhet
- genomsiktliga hissar, trapphus, parkeringsgarage, busskurer mm

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, Dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Inom planområdet finns ett eget ledningsnät för både vatten, spillvatten och dagvatten. Det interna ledningsnätet ägs av fastighetsägaren. Vattnet är kopplat till kommunens ledningsnät via flera punkter i omgivande gator. Ett kommunalt ledningsstråk för avlopp korsar planområdet i sydöstra hörnet. En stor del av ledningsnätet är ca 100 år gammalt, men har av försvarsmakten bedömts vara i tillfredsställande skick. Vid ett genomförande av detaljplanen ska det eftersträvas att dagvatten tas om hand lokalt. Det bör finnas tillräckligt med grönytor inom området för att klara det. Parkeringsytor bör möjliggöra infiltration. Dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor som inte kan infiltreras inom planområdet ska fördröjas i magasin innan utsläpp till allmän VA-anläggning. Eventuella fördröjningsmagasin ska förläggas inom planområdet.

Värme och kyla

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet, via undercentraler. Det interna nätet av värmekulvertar ägs idag av fastighetsägaren.

E/

Elförsörjningen utgörs av inkommande ledningar tillhörande Jämtkraft, samt mottagningsstationer och interna ledningar för eldistribution. Två stycken transformatorstationer finns inom planområdet. Vid kontroll med Jämtkraft så finns inga särskilda önskemål om flytt av dessa. Den tekniska statusen på nätverksstationerna inom området är bra.

Avfall

Renhållningen hämtar källsorterat avfall från miljöstationer inom området. Det råder goda möjligheter för sopbilar att angöra området med bra vändmöjligheter utan konflikt med skolbarn som rör sig inom området. I nya byggnader ska avfallshanteringen integreras i byggnadernas bottenvåningar. Längsta avstånd från bostadsentré till soprum ska vara längst 50 meter.

Administrativa frågor

Utökad lovplikt gäller för trädfällning inom område n_1 och n_2 för att bevara den uppvuxna parkkaraktären.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

Tidsplan

Detaljplanen har samrådsbehandlats under tiden 23 maj – 13 juni 2014. Därefter har alla inkomna yttranden sammanställts i en samrådsredogörelse. På miljö- och samhällsnämndens sammanträde i den 24 september beslutades att detaljplanen ska hållas tillgänglig för granskning. Granskning pågår under tiden 6 oktober – 3 november 2014. Detaljplanen kan antas av miljö- och samhällsnämnden tidigast i december 2014. Beslutet vinner laga kraft tre veckor efter om ingen överklagar kommunens antagandebeslut.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsägaren ansöka om permanenta bygglov för pågående verksamheter.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund anordnar vid behov brandposter i samråd med Norra Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Fastighetsägarna inom planområdet äger och ansvarar för vatten- och avloppsledningar inom planområdet.

Jämtkraft AB ansvarar för inkommande el- och fjärrvärmeledningar. Fastighetsägarna inom planområdet äger och ansvarar för elledningar och transformatorstationer inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser

En gemensamhetsanläggning ska bildas för gång- och cykelvägen belägen vid korsningen Rådhusgatan / Fältjägargränd mellan Fältjägaren 1 och 2. Anläggningen består av en gång- och cykelväg med omgivande murkonstruktion med inbyggd belysningsarmatur. För att anläggningen ska kunna skötas på ett bra sätt ingår även en del av gräsplanteringen. Området är avgränsat på plankartan och markerat med a₂.

Väsentlighetsvillkoret - 5§ Anläggningslagen

Med väsentlighetsvillkoret menas att gemensamhetsanläggning ej får inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse.

Samtliga befintliga fastigheter och de nya tomter som kommer att bildas inom planområdet ska ha del i anläggningen. Förslag till fastighetsindelning redovisas på illustrationskartan. Alla benämns fortsättningsvis för *fastigheterna*.

Inom området bedrivs idag till största delen skol- och kontorsverksamhet, totalt 11 fastigheter. Med planändringen skapas även 4 nya bostadstomter. Mitt i kvarteret är en gemensam yta. Totalt sett får det beräknas som 16 fastigheter. Fältjägaren 3 och 4 utgörs av skolverksamhet idag liksom byggnad 135, 33 och 5 där det bedrivs viss skolverksamhet i form av restaurang, utbildningar, estetiska verksamheter samt idrottshall. Övriga byggnader samt Fältjägaren 1, 4 och 5 innehåller idag kontorslokaler. Se illustrationskartan. Användningen kan ändras i framtiden inom gränsen för vad detaljplanen tillåter. Utgångspunkten för prövningen av väsentlighetsvillkoret är vad fastigheterna används för idag. Skulle någon förändring av fastigheternas användning ske får detta hanteras i en lantmäteriförrättning genom en reglering av andelstalen som ska spegla fastigheternas användning och nyttjande.

Samtliga fastigheter genererar gång- och cykeltrafik genom området och anläggningens syfte tjänar fastigheterna. Majoriteten av fastigheterna angränsar mot allmän plats, gata, men möjligheten att leda gång- och cykeltrafik till den egna fastigheten via allmän plats är mycket liten. Med tanke på att flertalet verksamheter inom området nyttjas av barn och ungdomar är det på grund av trafiksäkerhetsskäl fördelaktigare för fastigheterna att nyttja den aktuella anläggningen för förflyttning genom området utan konflikt med allmän trafik. Gång- och cykeltrafikanter ska hanteras var för sig i stads- och trafikplanering. Det ska finnas ett tryggt och säkert alternativ för oskyddade trafikanter. Anläggningen får därmed anses ha väsentlig betydelse för samtliga fastigheter inom planområdet.

Båtnadsvillkoret - 6§ Anläggningslagen

Med båtnadsvillkoret menas att en gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Gemensamhetsanläggning får inte inrättas om ökad kostnad eller annan olägenhet av betydelse kan komma att uppstå för annan deltagare i gemensamhetsanläggningen.

Med detta menas att anläggningen måste vara ekonomiskt försvarbar. Efter anläggningens utförande och förrättningskostnad måste det återstå en vinst, båtnad, för de delägande fastigheterna. I vinsten kan förutom rent ekonomiska värden även inräknas sociala värden. Kostnaden för att utföra hela anläggningen har inhämtats från exploatören och uppgår till 3 258 kkr. Efter avskrivningar har anläggningen idag ett värde på 2 457 kkr. Till det kommer förrättningskostnaden, som uppskattas till 60 000kr, dels med erfarenhet från tidigare anläggningsförrättningar i området, dels med hänsyn till reglerande fastighetsindelingsbestämmelser och att fastighetsbilden troligtvis är okomplicerad. Den sammanlagda kostnaden som ska vägas in i kalkylen blir således totalt 2 517 kkr.

Den totala vinsten kan erhållas genom att värdera de ingående fastigheterna med respektive utan anläggningen. I detta fall då anläggningen tydligt syftar till att förbättra miljön i området ska även sociala vinster räknas med. Men det är svårt att värdera fastigheterna till ett visst marknadsvärde på grund av att de sociala vinsterna är svårvärderade. En beräkning av vad anläggningen kostar per fastighet kan istället visa hur mycket varje fastighet måste bära i ekonomisk och social vinst. Därefter får en helhetsbedömning göras huruvida båtnad uppstår eller ej.

Om utgångspunkten är att de 16 fastigheterna ska bära lika del av kostnaden så blir kostnaden per fastighet 157 kkr. Detta måste relateras till fastigheternas värde. Det finns två fastigheter med taxeringsvärde, Fältjägaren 1 och 2. Fältjägaren 1 och 2 är taxerade som hyreshusenheter och har ett taxeringsvärde på cirka 6 miljoner respektive 31 miljoner. Fältjägaren 3 och 4 är skolor som har noll i taxeringsvärde och Fältjägaren 5 är nyss avstyckad och har inget taxeringsvärde. Övriga verksamheter inom planområdet har inte kunnat värderas. Kvadratmeterpriset för marken, räknat på taxeringsvärdet, ligger på cirka 200 – 500 kr.

Kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter får ett ökat marknadsvärde om anläggningen ingår eftersom anläggningen förbättrar tillgängligheten till fastigheterna och bidrar till en bättre närmiljö. Även skolfastigheter bedöms få ett ökat marknadsvärde om anläggningen ingår eftersom anläggningen förenklar tillgången till fastigheterna och bidrar till en bättre närmiljö. Samtliga fastigheter bedöms bli mer attraktiva och mer värdefulla för sitt ändamål om det finns säkra gång- och cykelvägar som leder till fastigheterna.

Med anläggningen följer också ökade sociala värden då den leder människor in genom kvarteret som fungerar som en samlingsplats, gemensam yta eller rekreationsområde. Jämfört med ett storkvarter kan denna centrumplats i kvarteret jämföras med en gårdsmiljö som är till nytta för de boende, arbetande och skolelever och medför därför ett socialt värde för de omkringliggande fastigheterna.

Enligt ovanstående resonemang kan det konstateras att marknadsvärdet ökar för samtliga fastigheter och de får ett större värde för sitt ändamål. Utöver detta ökar de sociala värdena i kvarteret som anläggningen medför till kvarterets gårdsmiljö. Detta ska ställas mot de faktiska kostnaderna om 2 517 kkr. Ställt mot områdets taxeringsvärden får det anses klart att båtnad uppstår.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget bedöms uppstå för respektive fastighet.

Gemensamhetsanläggningar för övriga områden

Gemensamhetsanläggningar ska inrättas för gemensamma parkområden, parkeringsplatser och infarter, se illustrationskartan. Parkeringsplatser inom bostadstomter ska ej ingå i gemensamhetsanläggning.

Infart till Fältjägaren 1 (kanslihuset), bostadstomt B och C samt byggnad 5 säkerställs genom att fastigheterna får andel i gemensamhetsanläggning för infart via Kanslihusgränd.

Infart till Fältjägaren 5, bostadstomt A samt byggnad 135 och 33 säkerställs genom gemensamhetsläggning för infart från Infanterigatan.

Infart till kasernbyggnaderna, Fältjägaren 2, 3 och 4 sker från Kaserngatan via Jägarvallsvägen. Infarten kommer att regleras i angränsande detaljplan och säkerställas genom servitut eller gemensamhetsanläggning.

Rättigheter

Rätten till allmänna ledningar (u-område på plankartan) ska säkras genom avtalsrättighet eller ledningsrätt.

Fastighetsägaren bekostar eventuell flytt av underjordiska ledningar inom planområdet (se separat ledningskarta).

Konsekvenser för respektive fastighet

Fältjägaren 1

Fastigheten ska delta i gemensamhetsanläggning för gång- och cykelväg i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelserna. Fastigheten ska upplåta 226 m² mark för anläggningen. Fastigheten ska även delta i gemensamhetsanläggning för väg med infart via Kanslihusgränd. Fastigheten ska ingå i gemensamhetsanläggning för parkområden och parkeringar. Till fastigheten ska 14 m² mark överföras från Norr 1:4.

Fältjägaren 2

Fastigheten ska delta i gemensamhetsanläggning för gång- och cykelväg i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelserna. Fastigheten ska upplåta 1015 m² mark för anläggningen. Fastigheten ska även delta i gemensamhetsanläggning för väg med infart från Jägarvällsvägen. Fastigheten ska ingå i gemensamhetsanläggning för parkområden och parkeringar.

Fältjägaren 3 och 4

Fastigheterna ska delta i gemensamhetsanläggning för gång- och cykelväg i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelserna. Fastigheterna ska även delta i gemensamhetsanläggning för väg med infart från Jägarvällsvägen. Fastigheterna ska ingå i gemensamhetsanläggning för parkområden och parkeringar.

Fältjägaren 5

Fastigheten ska delta i gemensamhetsanläggning för gång- och cykelväg i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelserna. Fastigheten ska även delta i gemensamhetsanläggning för väg med infart från Infanterigatan. Fastigheten ska ingå i gemensamhetsanläggning för parkområden och parkeringar.

Norr 1:4

Från fastigheten ska 14 m² mark överföras till Fältjägaren 1 och 9 m² mark överföras till Norr 1:12 (blivande bostadstomt D).

Norr 1:12

Fastigheten kan delas in i 11 fastigheter enligt förslaget i illustrationen. Fastigheterna ska delta i gemensamhetsanläggning för gång- och cykelväg i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelserna.

Fastigheterna B, C, D och byggnad 5 ska även delta i gemensamhetsanläggning för väg med infart via Kanslihusgränd. Fastigheten D ska upplåta mark för gemensamhetsanläggning för infart via Kanslihusgränd.

Övriga fastigheter ska delta i gemensamhetsanläggning för väg med infart via Infanterigatan. Fastigheterna med byggnad 15 och 136 ska upplåta mark för gemensamhetsanläggning för infart från Infanterigatan.

Samtliga fastigheter ska delta i gemensamhetsanläggning för parkområden. Fastigheten ska upplåta mark för anläggningen.

Till fastigheten D ska 9 m² mark överföras från Norr 1:4.

Staden 4:2

Inga konsekvenser för denna fastighet.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser i form av ersättningar och kostnader redovisas i tabellen nedan. Kostnaderna för att genomföra planen ska fördelas på sakägarna, de inblandade fastighets- och rättighetsinnehavarna. I första hand kommer kostnaderna att fördelas efter vad som överenskommes eller medges i förrättningarna. Kan ej överenskommelse nås beslutar lantmäterimyndigheten hur kostnaderna ska fördelas.

Ersättningar ska utgå för marköverföringar, upplåtelse av mark för gemensamhetsanläggning och för överföring av fastighetstillbehör. Fastighetstillbehör avser de anläggningar som ska övergå till de gemensamhetsanläggningar som ska bildas.

Fastighet	Förrättningskostnader			Erhålla ersättning för			Erlägga ersättning för		
	Frgl	Avst	Anlf	Mark	Upplåtelse	Överföring fastighets-tillbehör	Mark	Upplåtelse	Överföring fastighets-tillbehör
Fältjägaren 1	x		x		x		x	x	x
Fältjägaren 2			x		x			x	x
Fältjägaren 3			x					x	x
Fältjägaren 4			x					x	x
Fältjägaren 5			x					x	x
Norr 1:12	x	x	x		x	x	x	x	x
Norr 1:4	x			x					
Staden 4:2									

Frgl = Fastighetsreglering (gränser flyttas)

Avst = Avstyckning (bilda nya fastigheter)

Anlf = Anläggningsförrättning (bilda gemensamhetsanläggning)

Överföring av fastighetstillbehör = t ex väganläggning

Eventuell flytt av befintliga ledningar som till exempel elkablar, nätstationer, fiber, VA- och dagvattenledningar, telekablar med mera bekostas av exploitören.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare geotekniska undersökningar för de delar som ska bebyggas bedöms i bygglovskedet.

Vid schaktning och grundläggning för bostäder bör en oberoende kontrollant övervaka föroreningsituationen i marken.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Gustav Hector och Tom Brantheim, lantmätare vid avdelningen Trafik, Park och Lantmäteri, har deltagit i framtagandet av plankartan och planbeskrivningen avseende fastighetsrättsliga frågor.

REVIDERING

Följande revideringar av detaljplanen föreslås:

- Detaljplanen kompletteras med möjligheten att kunna bygga ett underjordiskt garage under hela bostadsgården för tomten närmast Infanterigatan / Fältjägargränd.

Östersund den 17 december 2014

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Carina Andersson
Planingenjör