

Dnr MSN	995-2018
Dnr KS	344-2019
Dnr ByggR:	P 2018-09

Detaljplan för Läkaren 13 m fl
TILLBYGGNAD AV AFFÄRS- OCH
KONTORSBYGGNAD
Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av Samhällsbyggnad den 15 maj 2019
Antagen av Kommunfullmäktige den 20 juni 2019
Laga kraft den 23 juli 2019

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

PLANPROCESSEN – UTÖKAT FÖRFARANDE

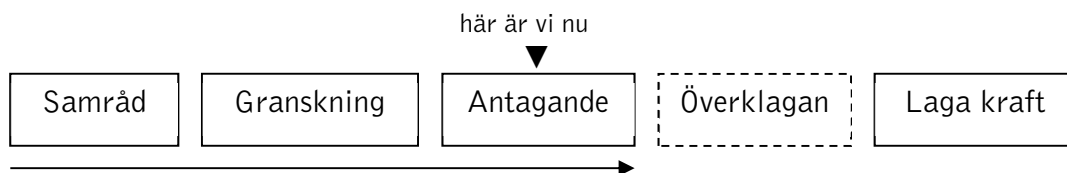
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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.



tidsåtgång ca 9-12 månader

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet.....	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
Behov av strategisk miljöbedömning	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ..	9
Naturmiljö	9
Kulturmiljö.....	10
Bebyggelse	19
Service.....	26
Tillgänglighet.....	27
Fritor, rekreation och idrott	27
Gator och Trafik.....	28
Hälsa och Säkerhet.....	30
Teknisk försörjning.....	33
Administrativa frågor	33
GENOMFÖRANDE	34
Tidsplan.....	34
Genomförandetid	34
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor.....	34
Huvudmannaskap	34
Ledningar.....	34
Åtgärder inom kvartersmark	35
Avgifter.....	35
Avtal.....	35
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	35
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	36

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

Planens syfte är att skapa möjlighet till förtätning i Östersunds centrum i form av en tillbyggnad i sex våningar och en påbyggnad i tre våningar inom kvarteret Läkaren. Kvarteret Läkaren omges av gatorna Prästgatan, Biblioteksgatan, Storgatan samt Postgränd. Befintlig bebyggelse inom kvarteret är uppförd från början av 1880-talet till slutet av 1970-talet.

Föreslagen placering av tillbyggnaden är på den nedre delen av Stjärntorget och påbyggnaden på Z-huset. Planen reglerar att de två tillskotten i kvarteret placeras inom rutnätsstaden. Tillbyggnadens placering återskapar den ursprungliga gatubredden på Biblioteksgatan.

Planområdet ligger inom Riksintresse för kulturmiljövården (Z27 Östersunds stad) vilket är viktigt att beakta vid gestaltningen. Stor hänsyn ska tas till kulturmiljön samt stadens anblick och siluett. Detaljplanen reglerar med hänsyn till detta byggnadernas höjder och fasadutformning.

Befintlig bebyggelse inom kvarteret har allmänna till höga kulturhistoriska värden. Detta skapar särskilda förutsättningar för att säkerställa tillskottens anpassning till bebyggelsen. Till- och påbyggnadernas volymer och utformning ska bidra till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna samtidigt som de bidrar med nya årsringar i Östersunds centrum. Den nya bebyggelsen ska utformas med en hög kvalitet av gestaltning och material.

Planen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) uppdaterad till och med SFS 2018–59. Planarbetet är påbörjat genom uppdragsbeslut den 20 juni 2018.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Kulturmiljö på sidan 9
- Gestaltning på sidan 25
- Skyddsrum på sidan 30

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i centrala Östersund och omfattar kvarteret Läkaren med angränsande delar av Prästgatan, Biblioteksgatan, Storgatan och Postgränd. Detaljplanens avgränsning utgår från gällande detaljplan.

Detaljplaneområdet är 0,8 hektar och sluttar mot väster och Storsjön.

Fastigheterna Läkaren 12, 13 och 14 ägs av Diös Norrland AB. Staden 4:1 ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Nedan redovisas de översiktliga planer och program som berör detaljplaneområdet.

Översiktsplan Östersund 2040

Detaljplanen omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040, antagen 2014. I översiktsplanen finns ett antal ställningstaganden som har relevans för planförslaget:

- Ny bebyggelse ska koncentreras till lägen som har god tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik.
- Stadsbyggandet ska sträva mot att blanda bostäder, verksamheter och service, gärna i samma kvarter.
- Planering och byggande ska skapa ett attraktivt Östersund med en god bebyggd miljö och hög arkitektonisk kvalitet.
- Gemensamt för att förtätning är att den ska anpassas till platsens karaktär och ta hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden.
- Skillnaden mellan landmärkena och bebyggelsemassan i centrum ska fortsatt vara tydlig även om staden förtätas på höjden. Detta för att stadens kända byggnader fortsatt ska synas tydligt i stadssiluetten.

Planförslaget bedöms ha stöd i översiktsplanen. Översiktsplanen har ett tydligt mål om att vi ska fortsätta bygga på den samhällsstruktur som vi redan investerat i. Detaljplaneområdet ligger i centrala Östersunds vilket innebär att befintlig samhällsstruktur kan nyttjas och förutsättningarna för att kunna gå, cykla och åka kollektivt är goda.

Översiktsplanen säger också att all förtätning ska anpassas till stadens karaktär och ta hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Planförslaget bedöms skapa förutsättningar för att den nya bebyggelsen ska anpassas till de kulturhistoriska värdena i staden samt att ny bebyggelse ska kännetecknas av god arkitektur med hög ambition och kvalitet.

Kulturmiljöprogram

En viktig hörnsten i kommunens arbete med att behålla och utveckla centrumets attraktivitet är att ta tillvara kulturmiljön, för medborgarna, turism-

och besöksnäringen och för utvecklingen mot ett långsiktigt hållbart samhälle. Kulturmiljöprogrammet, etapp 1, vill lyfta fram den rika resurs som kulturmiljön i centrum är. Alla byggnader inom detaljplaneområdet är utpekade i Kulturmiljöprogrammet, etapp 1 som behandlar kulturmiljövärden i innerstaden. Värdena går från särskilt värdefulla, klass A, till allmäns värdefulla. Se vidare under rubriken *Kulturmiljö* på sidan 9.

Samhällsbyggnad bedömer att delar av kvarteret Läkaren kan byggas till och på men att stor hänsyn måste tas till de övergripande kulturhistoriska värdena. De särskilt värdefulla byggnaderna ska ha en framträdande plats i staden. Förslaget bedöms vara förenligt med kulturmiljöprogrammet eftersom detaljplanen möjliggör vidareutveckling av fastigheten utan att det sker på bekostnad av den betydelsefulla kulturmiljön.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också. Enligt parkeringspolicyn räknas antalet parkeringsplatser fram utifrån bruttoarean (BTA) för användningen. Detaljplanen förslår inga avvikelser från parkeringspolicyn.

Handelspolicy

Kommunfullmäktige i Östersunds kommun antog i juni 2016 en ny handelspolicy. Handelspolicyn anger att sällanköpshandeln i Östersund ska koncentreras till centrum för att utveckla och värna en livskraftig stadskärna. Handel med skrymmande varor ska koncentreras till Lillänge/Odenskog. Handel ska kunna nås enkelt och säkert av alla invånare, nya etableringar ska lokaliseras där god tillgänglighet till kollektivtrafik finns. Planförslaget möjliggör utveckling av utbudet inom handel och service i centrala Östersund vilket bidrar till att göra stadskärnan mer hållbar och attraktiv. Förslaget är i linje med handelspolicyn.

Tillväxtplan 2014–2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har sju olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. Planförslaget bidrar till flera av de utpekade tillväxtfaktorerna. Genom förtätningen kan det skapas ytterligare mötes- och arbetsplatser samt utöka utbudet av handel i stadskärnan vilket kan bidra till mer kreativitet, mer företagsamhet och mer kultur. Vidare ger planförslaget förutsättningar för mer attraktiva boenden genom att möjliggöra att skapa en ny typ av boende i centrala Östersund.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Här redovisas de detaljplaner, skyddsområden, förordningar m.m. som gäller för området och omgivningen.

Gällande detaljplan

Kvarteret Läkaren omfattas av *Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Staden i Östersund (Kv Läkaren m m)* antagen den 12 augusti 1978. Markanvändningen för kvarteret är bostäder och handel.

Tre av byggnaderna inom kvarteret omfattas av skyddsbestämmelser för miljöhänsyn, vilket skyddar dess yttre form och allmänna karaktär. I gällande detaljplan är samtliga byggnader reglerade med en högsta byggnadshöjd. Befintliga byggnader inom kvarteret är i enlighet med byggrätterna i gällande detaljplan. Zätagrand har säkrats som gågata på kvartersmark. Gatumarken får bebyggas under marknivå.

Vattenskyddsområde Minnesgården

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgårdens ytvattentäkt, fastställt 12 december 2016, med stöd av 7 kap 22 § miljöbalken. Syftet med vattenskyddsområdet är att långsiktigt säkerställa vattenkvaliteten genom att vattentillgången hålls skyddad mot föroreningar eller andra skadliga verksamheter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut föroreningar.

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

Behov av strategisk miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 12 december 2018 § 294 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömning bifogades under samrådet. I sitt samrådsyttrande, 16 januari 2019, delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

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 4 berör områden med så stora natur- och kulturvärden att de i sin helhet är av nationell betydelse, planförslaget omfattas inte av ett sådant område.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Riksintresse för kulturmiljövården, Z25 Storsjöbygden

Planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljövården Z25 Storsjöbygden. Vården består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planförslaget innebär en förtätning inom tätorten

Östersund. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte påverkar riksintresset.

Riksintresse för kulturmiljövården, Z27 Östersunds stad

Planområdet omfattas även av riksintresset för kulturmiljövården Z27 Östersunds stad. Värdet av riksintresset består av stadsplanen och dess olika utvecklingskedan med den äldsta planen från 1788, nya kvartersrader i norr, öster och söder under 1800-talet samt den s.k. Nystan efter en plan från 1881 – gatunät, platsbildningar och tomtindelning. Den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär med låg trähusbebyggelse, hus i gatuliv, borgargårdar i centrala lägen och glesare bebyggelse mot stadens utkanter. Uttryck för byggnaden under det sena 1800-talet och tidiga 1900-talet, med stenhus i mer stadsmässig skala och rikt utsmyckade villor. Offentliga och i stadsbilden framträdande byggnader och bebyggelse som hör samman med funktionen som residens- och regementsstad. Järnvägen, som ett uttryck för drivkraften bakom den kraftiga expansionen decennierna kring sekelskiftet 1900, med intilliggande industrikvarter. Arbetarförstaden Odenslund. Parker med inslag av grönska och stadens anblick och silhuett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet. Planförslaget bedöms påverka riksintresset men inte av sådan art att det kan anses utgöra en påtaglig skada. Se vidare under rubriken *Kulturmiljö* på sidan 9.

Riksintresset för Åre-Östersund Airport

Planområdet berörs av influensområdet för riksintresset för Åre-Östersund flygplats. Flygplatsen tillhör det nationella utbudet av flygplatser. Därmed är flygplatsen enligt riksdagens beslut en del av stommen i ett effektivt och långsiktigt hållbart flygtransportsystem som säkerställer en grundläggande interregional tillgänglighet i hela landet. Influensområdet är den yta utanför riksintresseområdet inom vilket bebyggelse eller andra anläggningar påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av flygplatsen.

Ökningen av byggnadernas höjd överstiger inte befintliga byggnadshöjder inom Östersunds stad och planförslaget bedöms därför inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för totalförsvaret Väderradar Östersund

Planområdet ligger inom Område med särskilt behov av hindersfrihet för Riksintresse för totalförsvaret Väderradar Östersund. Inom området kan objekt högre än 20 meter medföra påtaglig skada på verksamheten. Förslagen byggnation har en byggnadshöjd över 20 meter men ligger i den centrala staden som innehåller högre byggnader. Förslaget bedöms ej påverka riksintresset för totalförsvaret.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster.

Utomhusluft

Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljö kvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersunds kommun eller Jämtland finns inga åtgärdsprogram för utomhusluft.

Planområdet ligger centralt och har goda förutsättningar för nyttjandet av kollektivtrafik. Ett genomförande av detaljplanen kan förväntas öka trafiken till och från området endast marginellt. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster. Planområdet är beläget inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön (SE702172-143255). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Storsjön hög status beträffande näringsämnen och uppnår ej god kemisk status på grund av förekomst av kvicksilver, PBDE samt TBT. Miljö kvalitetsnormen för Storsjön är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist 2021 samt god ytvattenstatus till 2015.

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

Planområdet består av hårdgjorda ytor i form av bebyggelse, gator och angöringsytor. Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas inom planområdet, avrinning mot recipienten ökar inte. Några kända föroreningar finns inte inom planområdet. Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte medför en försämring av miljö kvalitetsnormerna för Storsjön.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet sluttar kraftigt ner mot Storsjön. Höjdskillnaden är cirka fem meter mellan Prästgatan och Storgatan. I princip hela markytan inom planområdet är hårdgjord eller bebyggd. En trädrad finns på Prästgatan samt enstaka träd utplacerade inom övriga planområdet.

Geotekniska förhållanden

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet och lämplig grundläggning. I samband med undersökning bör även jordprover tas, se under rubriken *Förorenad mark* på sidan 32. Ingen översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts i samband med detaljplanen eftersom marken redan är bebyggd.

Kulturmiljö

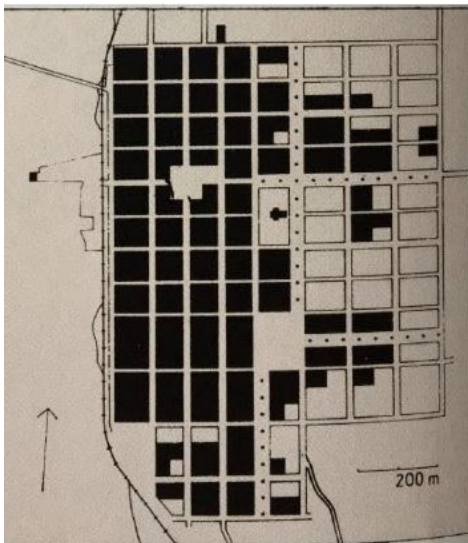
Riksintresset för kulturmiljövården

Riksintresset delas i kommande analys upp två delar, *rutnätsstaden* och *stadens anblick och silhuett*. På så sätt analyseras till- och påbyggnaderna var för sig då de till största delen påverkar varsin del av riksintresset. Påverkan på övriga uttryck analyseras under rubriken *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer* på sidan 13. Analyserna syftar till att bedöma om den ändrade markanvändningen och tillskotten inom kvarteret medför en påtaglig skada på riksintresset.

Rutnätsstaden

Rutnätsstaden Östersund är tydligt läsbar i gatustrukturen.

Stadsplanemönstret från 1881 års stadsplan, Nystan, syns i dagens stadsstruktur trots att staden genomgått förändringar genom nya vägar, gatubreddningar och uppförandet av storskaliga handelskvarter. Två sådana handelskvarter planerades på kvarteren Läkaren och Djurläkaren i slutet av 1950-talet med en stadsplan som fortfarande gäller för delar av det sistnämnda kvarteret. Äldre bebyggelse skulle då rivas för att skapa rum för stora varuhus. Biblioteksgatan breddades förbi kvarteren från 7,2 meter till 17,3 meter för att skapa rum för bilparkering på gatan. Även Storgatan skulle breddas i och med att det nya varuhuset drogs in från gatan. Stadsplanen genomfördes inte över hela kvarteret Läkaren utan de äldre byggnaderna står kvar i gatuliv längs Storgatan.



1881's stadsplan och Östersunds stad idag.

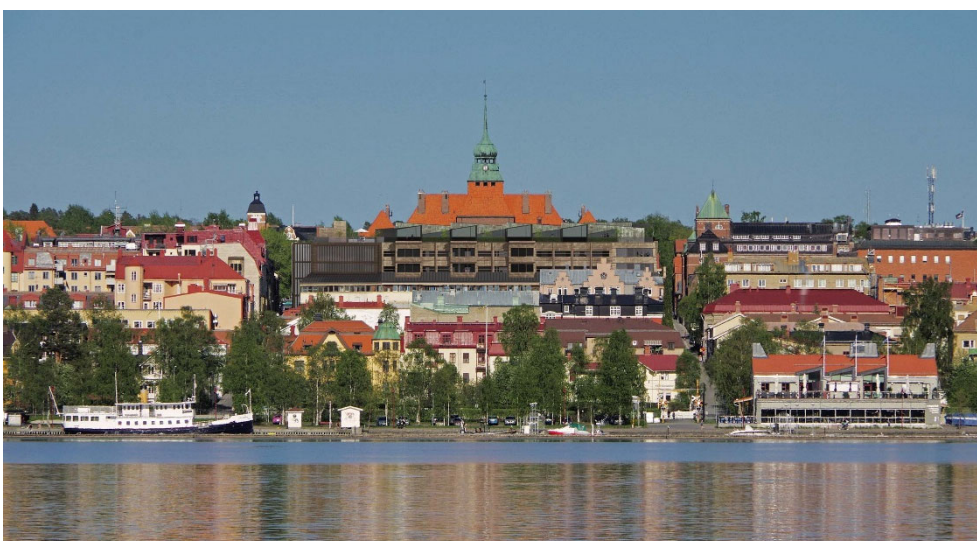
I nästa stadsplan, antagen 1978, skapades en byggrätt för det så kallade Z-huset och den nya gatubredden behölls enbart på den östra biten av Biblioteksgatan. Gatan har därefter gått från en bilväg med gatuparkering till att bli Stjärntorget. Att bredda gatan ingick i efterkrigstidens planeringsideal om ljud och ljus samt bilens starka roll i samhället. Efterkrigstidens planeringsideal och byggnadskultur ingår inte i riksintresset för Östersunds stad men utvalda byggnader från denna tid finns utpekade som särskilt kulturhistoriskt värdefulla, se vidare under rubriken *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer* på sidan 13.

Tillbyggnaden innebär en återgång till en smalare gatubredd likt den Biblioteksgatan hade i stadsplanen från 1881. Den nedre delen av Stjärntorget sluttar kraftigt ned mot Storgatan och har inget större värde för funktionen som torg eftersom den är svår att nyttja för traditionella torgaktiviteter. Idag finns en mindre byggnad med offentlig toalett och transformatorstation samt cykelparkeringar på denna del av torget. Nuvarande markanvändning bedöms inte vara den mest lämpade med hänsyn till markens beskaffenhet. Den nedre delen av torget bedöms vara lämplig för förtätning utan att påverka den övre delens funktion och värde. Genom tillbyggnaden skapas ett tydligare avslut på Stjärntorget.

Tillbyggnaden och planförslaget bedöms inte medföra en påtaglig skada på rutnätsstaden som uttryck i riksintresset för Östersunds stad. Genom planförslaget skapas istället en möjlighet att återgå till den gatustruktur som illustrerades i stadsplanen från 1881.



Foto från Vallaleden på Frösön (Gisteråsjöstrand Arkitektur)



Fotomontage från Vallaleden på Frösön (Gisteråsjöstrand Arkitektur)

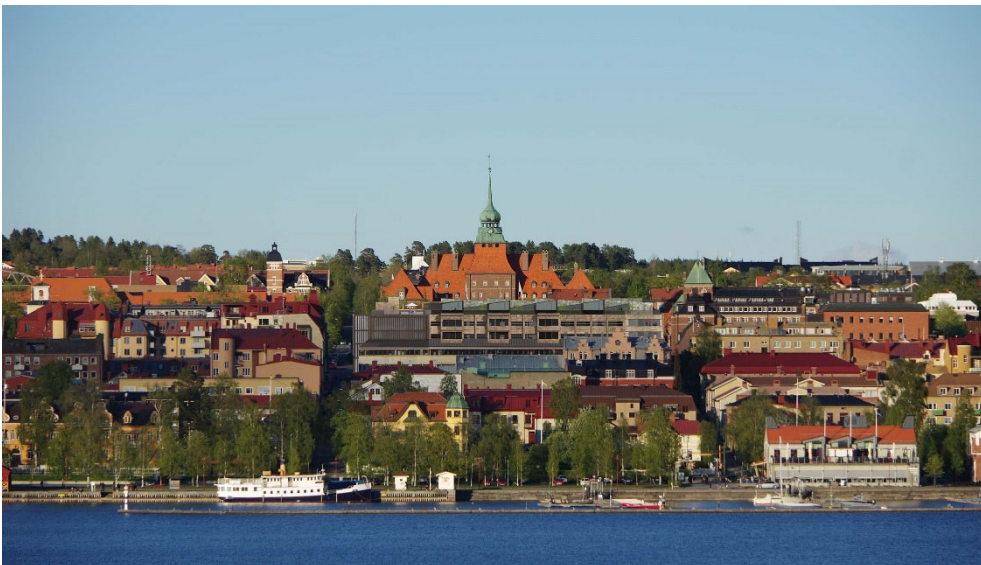
Stadens anblick och silhuett

Planområdets lokalisering i Östersunds centrum gör att riksintressets uttryck för stadens anblick och silhuett har en stor relevans för planförslaget. Stadskärnans ursprungliga låga skala är fortfarande tydlig och stadens framträdande byggnader är väl synliga över bebyggelsen. Rådhuset, Stora kyrkan, Post- och telegrafhuset samt Kanslihuset avtecknar sig över den övriga bebyggelsen. Nya tillskott som Arctura och Fagerskrapan har tillkommit i utkanterna av staden.

Bebyggelsen är idag fyra våningar mot Zätagränd. Byggnaderna mellan Zätagränd och Storgatan är två till fyra våningar. Den föreslagna påbyggnaden är tre våningar hög, varav den översta är indragen från gatan. Högsta totalhöjden på påbyggnaden, +335 meter över nollplanet, kan jämföras med högsta nockhöjd i detaljplanen för Centralpalatset, +333,6 meter över nollplanet. Kvarteret Läkaren ligger tre kvarter nedanför Rådhuset varför all ytterligare bebyggelse på höjden inom kvarteret påverkar Rådhusets anblick och utsikt. Rådhusets silhuett är, förutom ett av



Foto från Kärringbacken på Frösön (Gisteråsjostrand Arkitektur)



Fotomontage från Kärringbacken på Frösön (Gisteråsjostrand Arkitektur)

de viktigaste uttrycken för riksintresset, även en symbolbyggnad för staden Östersund som varumärke. Samhällsbyggnad bedömer dock i detta fall att de tre nya våningarna inte utgör en påtaglig skada på Rådhusets, eller de andra karaktärsbyggnadernas, roll i riksintresset. Trots sin stora volym är påbyggnaden lägre än annan bebyggelse i stadskärnan. Beroende på var man befinner sig kommer tillskottens volym att synas olika mycket.

I planförslaget finns planbestämmelser som reglerar höjden och utformningen på påbyggnaden. Påbyggnaden ska delas upp i tre sektioner med varierad gestaltning för att minska upplevelsen av en stor sammanhängande volym. Fasad- och takmaterialens färgsättning ska anpassas till omgivande bebyggelse. De två bestämmelserna ska tillsammans skapa förutsättningar för att påbyggnaden ska anpassas till stadens uttryck med sitt varierande taklandskap.

Planförslaget och påbyggnaden bedöms inte medföra en påtaglig skada på stadens anblick och siluett som uttryck för riksintresset Östersunds stad. Påbyggnadens höjd och de reglerande planbestämmelserna verkar för att anpassa tillskottet till stadens taklandskap.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Kulturmiljö

Många av byggnaderna runt kvarteret Läkaren finns utpekade i kommunens kulturmiljöprogram samt bedöms vara värdebärande för riksintresset Östersunds stad. En majoritet av dessa kulturhistoriskt värdefulla byggnader finns längs Storgatan som är en av Sverige bäst bevarade 1880-tals miljöer. Bebyggelsen är där två till tre våningar och har framförallt fasader i puts eller med träpanel. Längs Prästgatan finns inslag av äldre bebyggelse från 1800-talet och tidigt 1900-tal men främst nyare bebyggelse från 1950-talet och framåt.

På andra sidan Biblioteksgatan, på Barberaren 5, finns en träbyggnad i två våningar som uppfördes 1877. Byggnaden anses vara värdebärande för riksintresset för kulturmiljövården. Till- och påbyggnaden kommer att påverka träbyggnaden. Precis som det så kallade Centralpalatset så kommer tillskotten i planförslaget att bli flera våningar högre än träbyggnaden. Östersunds stad innehåller bebyggelse med varierande volymer, estetik och tidsåldrar som representerar den tid och det samhälle som de uppfördes under.

Samhällsbyggnad bedömer att tillskotten i planförslaget inte påtagligt skadar träbyggnaden eller den sammanlagda kulturmiljön som omger planområdet. På grund av den stora blandningen av bebyggelse från olika tidsåldrar kan tillskotten tillföra något nytt som speglar vår tids samhälle.



Karta över de i kulturmiljöprogrammet utpekade byggnaderna inom kvarteret Läkaren.

Särskilt värdefulla byggnader

Alla byggnaderna inom kvarteret är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Tre av dem är klassade som särskilt värdefulla, klass A, två av dem är klassade som särskilt värdefulla, klass B, och resterande två som allmänt värdefulla. Byggnaderna refereras vidare i texten till numreringen på kartan ovan.

I gällande detaljplan har hus 1, 2 och 3 en äldre skyddsbestämmelse om särskild miljöhänsyn. Bestämmelsen skyddade byggnaderna från förändringar som kunde förvanska dess yttre form eller allmänna karaktär. Ny bebyggelse fick heller inte uppföras på platsen.

Fyra av husen inom planområdet bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefulla. Detta innebär att förvanskingsförbud enligt PBL gäller och att byggnaderna har ett så högt värde att rivningsförbud och skyddsbestämmelser bör upprättas. Alla fyra byggnader förses med följande skyddsbestämmelser:

r₁ – rivningsförbud

q₁-q₄ - Se respektive byggnad.

q₅ - Vid ändring/renovering är det möjligt att återgå till ett äldre dokumenterat utförande på yngre tillskott. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

q₆ - Underhållet ska anpassas till byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Byggnaden ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Storgatan - Biblioteksgatan, Hus 1

Huset i hörnet Storgatan-Biblioteksgatan är ett välbevarat trähus i två våningar som uppfördes 1883. Huset ligger i gatuliv med ett delvis avfasat hörn mot nordväst. Husets fasad är karaktäristisk för Östersund med bland annat bred liggande panel och triangulära fönsteröverliggare. Fasaden kännetecknas även av en rik träddekor med bland annat tandsnitt, knutlådor och fönsteromfattningar. I bottenvåningen finns stora skyltfönster och butiksentrén i hörnet har en äldre dörr. Mot Zätagränd finns ett utskjutande trapphustorn med dekorativa fönster. Huset är välbevarat och ett exempel på 1880-talets bebyggelse i Östersund. Huset har ett stort kulturhistoriskt värde och är värdebärande för riksintresse för kulturmiljövården.



Fotografi av hus 1 på Storgatan.

Skyddsbestämmelse för hela hus 1:

q1 - Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Beakta särskilt: Fasader med bred panel och rika dekorationer med bland annat listverk och fönsterfoder, dörr och fönstersättning. Beakta originalmaterial, originalutförande, originalfärgsättning även på detaljnivå.

Storgatan – Postgränd, Hus

I hörnet Postgränd-Storgatan finns ett äldre hyreshus uppfört 1886 och ombyggt 1905. Huset ligger i gatuliv med ett avskuret hörn mot sydväst. Fasaden utmärks av trappstegsgavlar med mindre oxögon eller ett större rosettfönster. Fönsterna har T-post eller korspost, i första våningen och entrévåning är fönsterna valvbågiga. I hörnet samt mot Storgatan finns järnbalkonger med dekorerade konsoler, på lång sidan mot Storgatan finns en lika dekorerad men större balkong. Mot Zätagränd och Postgränd har huset ett enklare uttryck med yngre träbalkonger samt vädringsbalkonger. Byggnaden är ett exempel på den tidiga hyreshusbebyggelsen som blev populär i Sverige under det sena 1800-talet. Byggnaden är ett av stadens äldsta privatbyggda stenhus och har ett stort kulturhistoriskt värde.

Skyddsbestämmelse för hela hus 2:

q₂ - Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Beakta särskilt: Tidstypiska balkonger, trappstegsgavlar/frontoner, oxögon och rosettfönster samt bottenvåningens skyltfönster och butiksentréer. Beakta originalmaterial, originalutförande, originalfärgsättning även på detaljnivå



Fotografi av hus 2 på Storgatan.



Fotografi av hus 3 på Prästgatan.

Prästgatan – Postgränd, Hus 3

Huset i hörnet Prästgatan-Postgränd är ett stenhus uppfört 1898. Byggnaden är ett större stenhus placerat i gatuliv med ett avfasat hörn mot sydost. Entréväningen är rusticerad medan övriga våningar är rikt dekorerade med våningsband, hörnkedjor och fönsteromfattningar i vit puts. De två första våningarna har halvbågiga fönster, hörnet har fönster med T-post. Förutom översta våningens gröna fönster är fönsterna röda. Huset har ett rikt taklandskap med en hög huvliknande utformning över hörn och i övrigt tempelgavelprydda kupor med oxögon. Huset byggdes som godtemplarbank under Östersunds första expansionsfas i samband med järnvägens ankomst. Huset är även ett exempel på bankväsendets utbyggnad vid tiden i allmänhet samt godtemplarrörelsens inflytande och storlek i Östersund i synnerhet. Huset har ett stort kulturhistoriskt värde och är värdebärande för riksintresse för kulturmiljövården.

Skyddsbestämmelse för hela hus 3:

q₃ - Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Beakta särskilt: Rikt dekorerad fasad med bland annat listverk, fönsteromfattningar och rusticering samt taklandskap med kupor och oxögon. Beakta originalmaterial, originalutförande, originalfärgsättning även på detaljnivå

Prästgatan – Biblioteksgatan, Hus 4

Huset i hörnet Prästgatan-Biblioteksgatan uppfördes som butikshus år 1960. Huset är placerat i gatuliv och består av stora kubiska volymer. Fasaderna är slätputsade med en igenglasad arkadvåning i entréplan som är synlig i

fasaden genom skifferklädda pelare. Mittenvåningen har smala ljusinsläpp symmetriskt placerade i fasaden. De två översta våningarna har kvadratiska fönster med förskjuten mittpost och bröstning av skifferplattor. Mot Biblioteksgränd finns två indragna balkonger. Huset är ett stadsmässigt och tidstypiskt handelshus med modernistiska och enkla fasader, illusionen av ett platt tak samt smala ljusinsläpp. Huset är en exponent för tidens cityplaneringsideal med renodlade och storskaliga butikshus i centrum. Indraget från Biblioteksgatan visar på tidens planeringsideal som dikterade att nya hus skulle dras in från gatan för att underlätta gatubreddning. Huset har ett miljöskapande och samhällshistoriskt värde.



Fotografi av hus 4 på Prästgatan.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att hus 4 byggs ut åt norr. Fasaden mot Biblioteksgatan kommer därmed att försvinna. Tillbyggnaden är indragen från Prästgatan med 1,9 meter vilket medför att hörnet Biblioteksgatan-Prästgatan på hus 4 fortfarande kommer att synas. På så sätt synliggörs husets kubiska volym. Fasaden mot Prästgatan skyddas med följande planbestämmelse:

q4 - Byggnadens exteriör får inte förvanskas mot Prästgatan. Beakta särskilt: Enkelt uttryck - släta fasader och illusion av platt tak. Fönstersättning och bottenvåningens arkad antydd i fasaden. Beakta originalmaterial, originalutförande, originalfärgsättning även på detaljnivå

Allmänt värdefulla byggnader

Inom planområdet finns två hus som pekats ut som allmänt värdefulla byggnader i kommunens kulturmiljöprogram. Husen är värdefulla på grund av sin tidstypiska gestaltning men anses vara för unga för att värderas som särskilt värdefulla. Husen skyddas av de allmänna varsamhetskraven i PBL 8 kap 17 §. Inga särskilda skyddsbestämmelser införs i planförslaget för de två byggnaderna.

Zätagränd, Hus 5

Mot Zätagränd finns ett storskaligt hus från 1978 i fyra våningar. Fasaden består av stora skyltfönster på nedre våningen, gula fasadskivor och fiskbensmönstrad betong på andra våningen samt skivor i friliggande ballast på de övre våningarna. De två övre våningarna är något utkragade över de



Fotografi av detaljer på hus 5 på Zätagränd.

undre. Huset är en tydlig exponent för det sena 1970-talets storskaliga byggande med en tydlig dragning mot 1980-talets kulörer och former.

Storgatan, Hus 6

Huset mellan hus 1 och 2 mot Storgatan uppfördes mellan 1978–80 och är ett bostadshus med restaurang i entréplan. Huset är placerat i gatuliv och är sammanbyggt med grannfastigheterna i norr och söder. En portik går genom byggnadskroppen. Mot Storgatan är fasaden enkel med en horisontell rits. Takfoten är mycket kraftig och utskjutande med en bågform över fönsterna som liknade takkupor. Mot Zätagränd är fasaden mer uppdelad med liggande puts och en träpanel dekorerad med ankarjärn. Takfoten har där tandsnittliknande dekor. Byggnaden kan i framtiden komma att tillmätas ett särskilt kulturhistoriskt värde.



Fotografi av hus 6 på Storgatan.

Sammanfattning

Planförslaget med tillbyggnad och påbyggnad bedöms inte medföra en påtaglig skada på riksintresset för Östersunds stad eller för de särskilt värdefulla byggnaderna inom kvarteret. Tillskotten i kvarteret ska gestaltas så att de tillför något nytt till stadens centrum utan att skada de kulturhistoriska värdena. De byggnader som är värdebärande för riksintresse för kulturmiljövården, Östersunds stad, påverkas inte av planförslaget.

Bebyggelse

Användningar

De användningar som medges inom planområdet är bostäder, centrumverksamhet och kontor. Alla användningar medges inom hela planområdet.

B – Bostäder

Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår bostäder och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorboende. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg ingår. I användningen ingår bostadskomplement av olika slag, exempelvis garage, parkering, tvättstuga, gästlägenhet, lekplats och miljöhus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

B₁ – Bostäder, ej i entréplan

Denna användning inkluderar alla de olika karaktärerna av boende som B – Bostäder gör. Skillnaden mot ovanstående användning är att den ej får finnas på entréplan. Detta för att säkerställa att skyltfönster och upplevelsen mot Prästgatan förblir publik. Prästgatan är en gågata och har en viktig roll i stadslivet i Östersunds centrum.

C – Centrum

Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Centrum är en samlingsanvändning där det får finnas en blandning av verksamheter. I användningen ingår bland annat butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, museum, apotek, hantverk och annan service. Även samlingslokaler, lokaler för religiösa ändamål, hotell och lättare former av vård och hälsovård.

Detaljhandel ingår i användningen centrum. Kommunens handelspolicy anger att sällanköpshandeln i Östersund ska koncentreras till centrum för att utveckla och värna en livskraftig stadskärna.

K – Kontor

I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamheter med liten eller ingen varumottagning. Avgörande är att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I

användningen ingår komplement som till exempel konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs.

Exempel på tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering som ingår i användningen är sådan verksamhet som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet, det vill säga att tjänster i största möjliga mån utförs utan kundens närvaro. Det kan till exempel handla om advokatbyrå, fastighetsförmedling eller arkitektkontor.

K₁ – Kontor, ej i entréplan

Användningen inkluderar de verksamheter som ingår i användningen kontor ovan men den får inte finnas på entréplan. Motiveringen är densamma som för B₁ och gäller för entréerna mot Prästgatan.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns byggnader som idag, och historiskt, använts för bostäder, handel och centrumverksamhet. Området är i gällande detaljplan planlagt för bostäder och handel. För att anpassa användningarna till de verksamheter som finns inom planområdet idag ges därför utökad användning i detaljplanen.

Läkaren 12

På fastigheten medges bostäder, centrumverksamhet och kontor. Byggnaden, hus 1, skyddas mot förvanskning med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Egenskapsgränsen för husets byggrätt läggs vid fasad. På grund av förbud mot förvanskning bedöms inte någon bestämmelse om höjd behövas.

Läkaren 13

På fastigheten medges bostäder, centrumverksamhet och kontor. Entréplan mot Prästgatan ska innehålla verksamheter för allmänheten, därför får kontor och bostäder inte finnas på detta plan. Syftet är att skapa en levande och öppen gatumiljö för medborgarna.

Inom fastigheten medges byggrätter som motsvarar de befintliga byggnaderna på de ställen där till- och påbyggnader inte är aktuellt. Ingen utökad byggrätt ges för dessa delar. Byggrätten begränsas därför genom en egenskapslinje vid fasad på de befintliga husen mot Prästgatan, Postgränd och Zätagränd.

För hus 3 och hus 4 som påförts rivningsförbud och skyddsbestämmelser bedöms höjdbestämmelser inte behövas. För övrig bebyggelse anpassas bestämmelserna till befintlig bebyggelse.

Läkaren 14

På fastigheten medges bostäder, centrumverksamhet och kontor. Byggnaden, hus 2, skyddas mot förvanskning med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Egenskapsgränsen för husets byggrätt läggs vid fasad. På grund av förbud mot förvanskning bedöms inte någon bestämmelse om höjd behövas.

Del av Staden 4:1

Inom planområdet, på Biblioteksgatan, finns en mindre byggnad med en byggnadsarea på cirka 34 kvm som innehåller en offentlig toalett samt en transformatorstation. Byggnaden kommer i och med planförslaget att rivras för att ge plats för tillbyggnaden. Transformatorstationen föreslås placeras under Zätagränd. Se vidare under rubriken *El, tele och IT-struktur* på sidan 33. En utredning för vart den nya toaletten ska placeras pågår.

Ny bebyggelse

Inom planområdet föreslås två tillskott i staden genom en tillbyggnad på Staden 4:1 samt en påbyggnad på Läkaren 13. Sammanlagt cirka 5500 kvm bruttoarea medges inom planområdet.

Del av Staden 4:1

Planförslaget medger en bygg rätt på cirka 1950 kvm bruttoarea för tillbyggnaden med användningarna bostäder, centrum och kontor. Platsen ligger centralt i staden och entréplan mot Prästgatan innehålla handel eller centrumverksamheter.

Den tillåtna totalhöjden är +331,0 meter över nollplanet. Det innebär en höjd på ca 18,5 meter från Prästgatan. Inom den höjden ryms fem våningar och en suterrängvåning. Höjdens lämplighet har bedömts utifrån hur tillbyggnaden förhåller sig till närliggande byggnader. Totalhöjden för tillbyggnaden är 2 decimeter lägre än den reglerade nockhöjden på lägsta delen av Centralpalatset på andra sidan Prästgatan. På grund av tillbyggnadens platta tak kan byggnaden upplevas som högre än sin motsvarighet på andra sidan gatan. Genom en väl genomtänkt arkitektur och gestaltning kan den upplevda höjden sänkas.

Ett trapphus/hisschakt kan byggas ovanpå tillbyggnaden i det sydvästra hörnet. För att minska intrycket från gaturummet begränsas bygg rätten till de inre delarna av byggnaden. Trapphuset/hisschaktet får uppgå till en totalhöjd på +335 meter över nollplan.

Tillbyggnaden är indragen från Prästgatan med 1,9 meter vilket gör att ett av ljusinsläppen på hus 4 kommer synas på den norra fasaden. Indraget gör även att hus 4 stora kubiska volym fortfarande kommer att synas längs med Prästgatan.

Läkaren 13

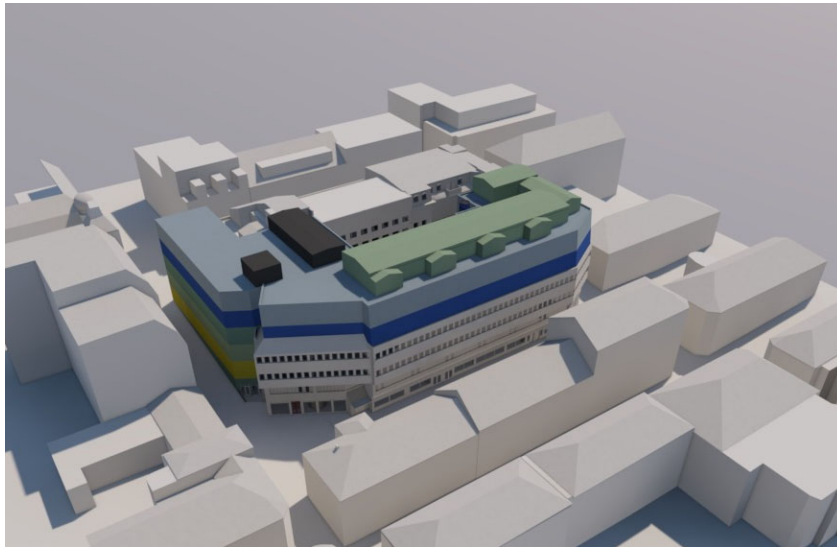
På hus 5 och delar av hus 4 medges en påbyggnad i två våningar och en indragen våning, med en sammanlagd bruttoarea på cirka 3540 kvm. För påbyggnaden tillåts användningarna bostäder, centrum och kontor.

För de två första våningarna av påbyggnaden sätts en byggnadshöjd på +331,0 meter över nollplanet vilket ger möjligheten att koppla samman påbyggnaden och tillbyggnaden. Den översta våningen får en totalhöjd på +335 meter över nollplan och kan kopplas samman med en passage till trapphuset/hisschaktet på tillbyggnaden samt fläktrummet. Med hjälp av totalhöjden säkerställs att påbyggnader för tekniska anläggningar eller annan

utrustning inte kan gå upp högre än satt höjd. Läget framför Rådhuset samt stadens utblickar och anblick som ett uttryck för riksintresset kräver att höjden regleras varsamt.

Ett fläktrum och en passage kan uppföras mot innergården på hus 4, på den del som inte skyddas mot förvanskning. Fläktrummet placeras väster som det befintliga fläktrummet på hus 4 för att samla den högre bebyggelsen bort från gatan.

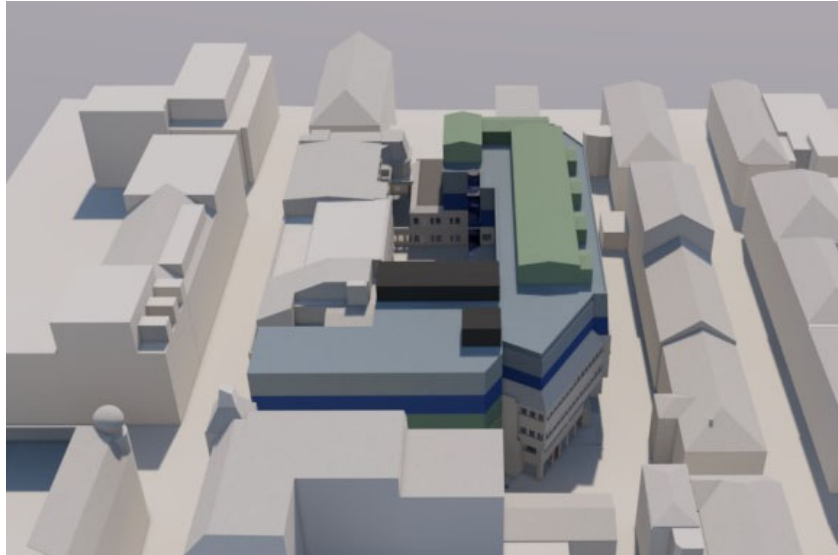
På andra sidan Zätägränd uppgår bebyggelsen till maximalt fyra våningar. För att minska uttrycket av en stor volym med en lång fasad ska de två första våningarna på påbyggnaden dras in från gatan. Den översta våningen ska dras in ytterligare för att ännu mera minska intrycket av en hög byggnad. En byggrätt för den översta våningen reglerar indraget från gatan. Hus 3 har fönster som vetter åt väster, ett släpp har skapats mellan huset och påbyggnaden för att tillåta naturligt ljus in i lokaler och bostäder.



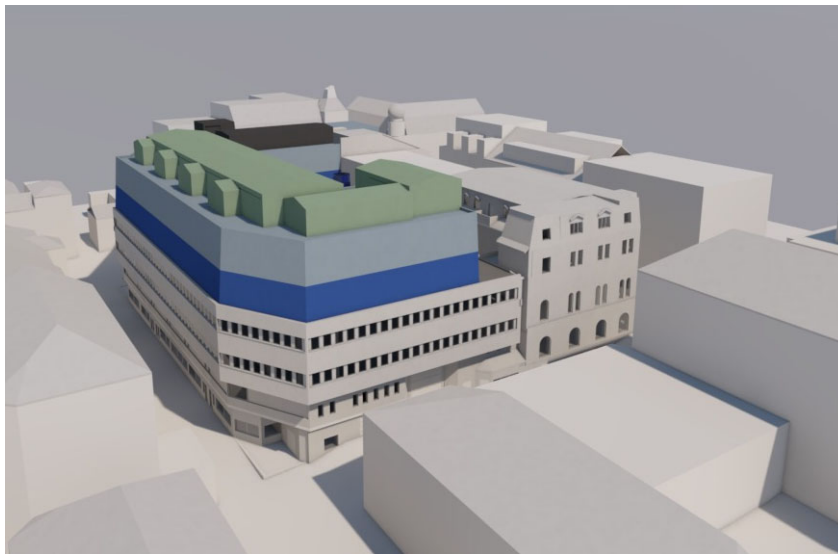
Volymstudie från nordväst (Gisteråsjöstrand Arkitektur)



Volymstudie från nordöst (Gisteråsjöstrand Arkitektur)



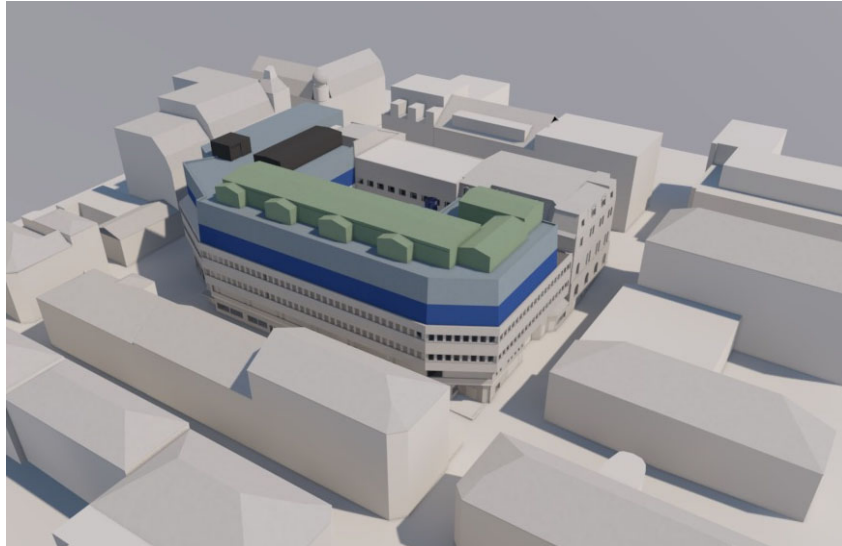
Volymstudie från norr (Gisteråsjöstrand Arkitektur)



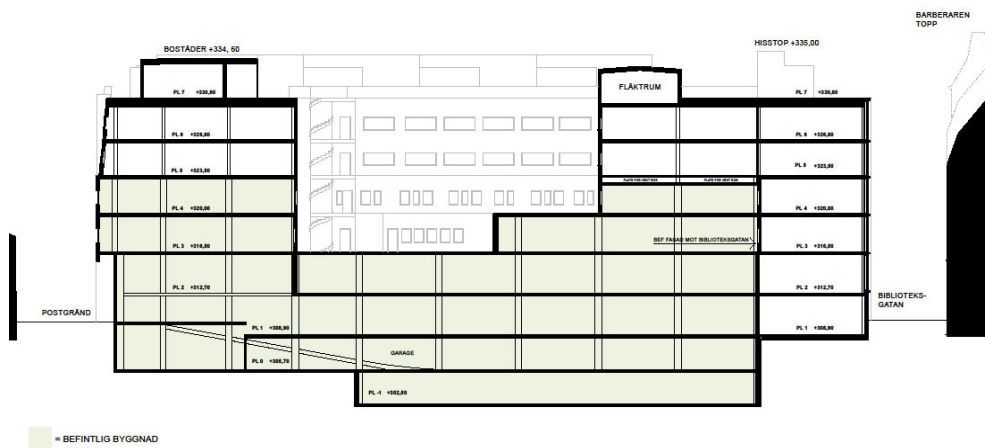
Volymstudie från söder (Gisteråsjöstrand Arkitektur)



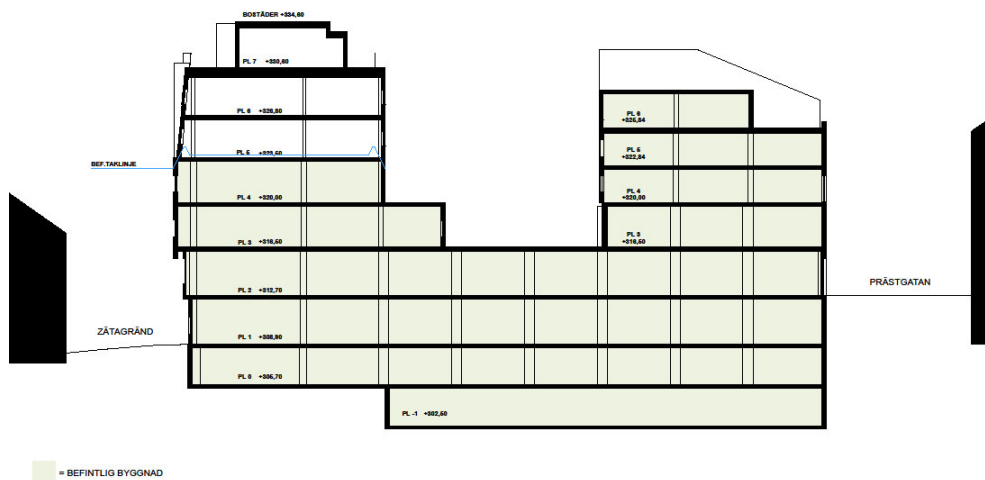
Volymstudie från sydost (Gisteråsjöstrand Arkitektur)



Volymstudie från sydväst (Gisteråsjöstrand Arkitektur)



Sektion från öst (Ritning: Gisteråsjöstrand Arkitektur)



Sektion från söder (Ritning: Gisteråsjöstrand Arkitektur)

Gestaltning

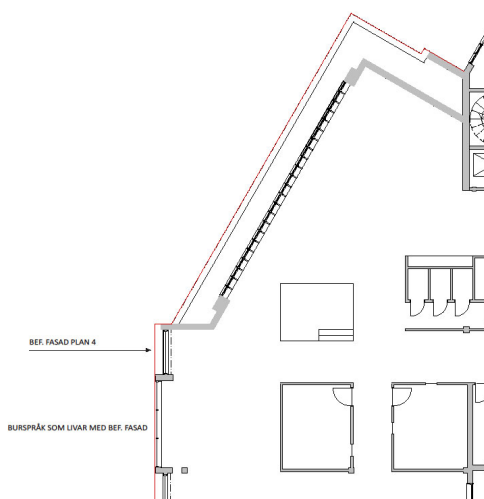
Till- och påbyggnaderna ska vara ett tillskott till platsen, till stadens centrum och till riksintresset kulturmiljövården. Det är viktigt att gestaltningen och byggnadernas uttryck anpassas till omgivningen. Stadens siluett och skala i övrig skyddsvärd bebyggelse utgör den ram inom vilken nya tillskott ska inrymmas. Till- och påbyggnadernas utformning får inte förvanska de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom eller i närheten av kvarteret. Dessa byggnader har stor betydelse för hur staden upplevs och bidrar till att skapa den karaktär och som gör staden unik. Tillskotten kan dock fortfarande tillföra något nytt som bidrar till stadens årsringar. Tillskotten ska genomsyras av hög arkitektonisk kvalitet och god gestaltning.



Fotomontage av Stjärntorget från öster (Gisteråsstrand Arkitektur)

Tillbyggnaden kräver en stor känslighet för att ta hand om den plats som Stjärntorget utgör. Tillskotten ska bidra till att skapa en väldefinierad plats där människor vill uppehålla sig. För att skapa en rumsbildning som ett avslut på Stjärntorget drar sig tillbyggnaden tillbaka från Prästgatan. Indraget gör även att hörnet på hus 4 behålls och den kubiska volymen mot Prästgatan synliggörs. Tillbyggnaden ska vända sig mot Prästgatan med entréer mot gatan och publika verksamheter i entréplan. Tillskotten bör även bidra till gaturummet längs Biblioteksgatan. Den nya tillbyggnaden kan med fördel ha ett modernt uttryck och det är viktigt att byggnaden håller en hög kvalitet gestaltnings- och materialmässigt.

Påbyggnaden kräver även en stor känslighet på grund av sitt exponerade läge i stadens anblick. Fasaden på de två första våningarna ska delas upp i tre sektioner med varierande gestaltning. Fönstersättning och burspråk kan användas för att skapa en variation. På så sätt bryts fasaden upp och upplevs inte som en lång volym. För att anpassa hela påbyggnaden till taklandskapet och riksintresset ska färgsättningarna på påbyggnadens tre våningar anpassas till omgivande bebyggelse i staden.



Sektion för indraget på de första två våningarna (Gisteråsjöstrand Arkitektur)



Fotomontage från Biblioteksgatan mot Zätagränd (Gisteråsjöstrand Arkitektur)

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns handel, kontor, hotell och en hälsocentral. Idag uppskattas antalet sysselsatta inom planområdet till 200 personer. Planförslaget säkerställer de verksamheter som finns inom planområdet idag.

Service

Planförslaget innebär cirka 500 kvadratmeter för bostäder i ett centralt läge i Östersunds stad. Inom gång- och cykelavstånd finns förskola, skola, bibliotek, vård och kommersiell service. Närheten till service och kollektivtrafik skapar goda förutsättningar till boende ur ett jämställdhetsperspektiv.

Även förutsättningarna för att kunna ta del av den service som tillskapas inom planområdet är goda oavsett kön, socioekonomisk tillhörighet, ålder och funktionsnedsättning.

Tillgänglighet

Kommunstyrelsen i Östersund har fastställt en övergripande strategi för hur kommunen ska bli mer tillgänglig för alla medborgare, Ett Östersund för alla. Gator och byggnader ska vara tillgängliga för alla i Östersund. För att uppnå delaktighet bland alla medborgare ska miljön vara tillgänglig och användbar för alla. Det kan till exempel innebära att personer som använder rullstol kan använda sig av samma entré till ett hus som gående samt att de inte behöver be om hjälp att öppna dörren.

Enligt BBR ska huvudentréer till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus placeras och utformas så att de är tillgängliga och användbara. Ytan utanför huvudentrén ska vara hårdgjord med en lutning som inte överstiger 1:50. Tillkommande bebyggelse ska uppfylla tillgänglighetskraven i gällande lagstiftning. Det innebär att byggnaderna ska vara tillgänglig och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Planområdet sluttar kraftigt vilket skapar speciella förutsättningar för att klara tillgänglighetskraven. Tillgänglighet och användbarhet i byggnaderna och på marken studeras närmare i samband med bygglov.

Inom planområdet finns idag en offentlig toalett som i och med planförslaget kommer att rivas. Tillgängligheten till en offentlig toalett i stadens centrala delar är en nödvändighet för vissa medborgare för att kunna vistas i centrum. Att hitta en ny plats för toaletten är därför viktigt för att fortsatt göra staden välkomnande och tillgänglig för alla medborgare. En ny placering av den offentliga toaletten utreds.

Friytor, rekreation och idrott

Inom kvarteret

Enligt plan- och bygglagen ska det vid bostäder finnas friytor lämpliga för att leka, umgås och vistas på. I Östersunds kommuns översiktsplan finns även ett ställningstagande att det vid om- och nybyggnation av bostäder ska vara maximalt 50 meter till gröna miljöer, friyta. Tillgången till sammanhängande friytor inom centrala Östersund är begränsad därför är det viktigt att det inom kvartersmark ställs höga krav på friytornas lämplighet och kvalitet. På fastigheten Läkaren 13 finns en innergård som idag endast används av de anställda inom fastigheten. För eventuella nya bostäderna på översta våningen av påbyggnaden kommer en utemiljö att skapas på takterrass i anslutning till entréerna. På grund av tillgänglighet kan en sådan utemiljö inte räknas som friyta för alla de boende inom fastigheten. Friytans kvalitet på fastighetens innergård bör därför öka för att bättre motsvara de boendes behov samt plan- och bygglagens krav på bostadsnära friytor.

Det finns ingen möjlighet att skapa friyta inom fastigheterna Läkaren 12 och 14 eftersom befintliga byggnaderna upptar hela fastigheten. Kravet på friyta kan inte uppfyllas.

I närområdet

I närområdet finns torg, parker och lekplatser för spontana möten och lekar. Större grönområden med möjlighet till rekreation, idrott och lek finns tillgängliga inom 15 minuters promenad. Med hjälp av kollektivtrafik finns även möjligheten att enkelt ta sig till stora idrottsanläggningar och naturområden.

Gator och Trafik

Gatunät

Inom planområdet finns allmän plats i form av fyra gator. Prästgatan och Biblioteksgatan är gågator medan Storgatan och Postgränd är enkelriktade gator inom planområdet. Inga förändringar föreslås på Prästgatan, Storgatan eller Postgränd.

Planförslaget möjliggör en tillbyggnad på en del av Biblioteksgatan som idag utgör den nedre delen av Stjärntorget. Förslaget innebär att gatubreddens i detta avsnitt minskas från dagens cirka 17 meter till cirka sju meter. Biblioteksgatans bredd var ursprungligen 7,2 meter vilket var detsamma som övriga tvärgator i Östersunds stad. I slutet av 1950-talet breddades avsnittet av gatan, troligtvis för att få plats med bilparkeringar. Idag är biltrafik förbjuden på detta avsnitt av Biblioteksgatan.

Zätagränd är i gällande detaljplan kvartersmark avsedd för byggnad under markplan och gårdsplanet är reserverat för allmän gångtrafik. Planförslaget möjliggör att en transformatorstation kan placeras under markplan, totalhöjden sätts till +308,6 över nollplan, med access från det befintliga garaget. I och med detta upplåts transformator-stationens befintliga läge för tillbyggnaden och ingen övrig markyta behöver ianspråkta. Se vidare under rubriken *El, tele och IT-struktur* på sidan 33. Zätagränd föreslås fortsättningsvis att vara kvartersmark. Grändens betydelse för gatustrukturen och allmänhetens tillgänglighet bedöms vara begränsad.

Vid en trafikmätning inom planområdet på Storgatan, under hösten 2018 uppmättes trafikmängden under ett medeldygn till 749 fordon varav 4,7% var tung trafik. Storgatan är förbi planområdet enkelriktad söderut. Den skyltade hastigheten är 30 km/h men medelhastigheten uppmättes under mätperioden till 15 km/h. Planförslaget innebär att trafikmängden kan öka något i och med ett genomförande av detaljplanen men gatunätet bedöms klara denna ökning.

Gång- och cykeltrafik

Gatorna inom och runt planområdet erbjuder goda möjligheter att gå eller cykla. Gatorna har endera trottoarer eller är gågator. Det finns därmed goda tillgångar till gång- och cykelvägar som är säkra, tillgängliga och ger gena vägar till viktiga målpunkter i staden.

Kollektivtrafik

För att kollektivtrafiken ska vara attraktiv ska den vara tillgänglig och ha en god turtäthet. På Östersunds busstation och Kyrkgatan finns hållplatser för

stads- och länsbussarna med god turtäthet. Hållplatserna ligger cirka 200 meter gångväg från planområdet. Cirka 450 meter gångväg ifrån planområdet ligger Östersunds Västra järnvägsstation. Det finns därmed goda förutsättningar till att använda kollektivtrafiken.

Utfarter och varumottag

Fastigheten Läkaren 13 angörs från Postgränd där in- och utfarten till parkeringsgaraget finns. Där finns även en in- och utfart för varumottagning. Angöringarna ligger kvar i sitt befintliga läge.

Parkering

Vid framtagandet av en ny detaljplan ska kommunens parkeringspolicy användas för att räkna fram antalet parkeringsplatser för bil och cykel inom planområdet. Parkeringspolicyn ska användas på både befintlig och ny bebyggelse och parkeringsbehovet ska lösas inom planområdet. Planområdet ligger inom det som kommunens parkeringspolicy anger som zon 1, centrum. Tabellen nedan visar parkeringstalen för användningarna enligt planförslaget. Parkeringstalen är angivna efter antal parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Maxtalen anges för att undvika att exempelvis värdefulla ytor som behövs för friytor tas i anspråk för parkering.

Verksamhet	Cykel		Bil		
	Besökare	Boende/ Anställda	Besökare	Boende/ Anställda	Max
Flerbostadshus	35, varav 20 inomhus		0,8	5,2	6
Kontor	3	22	1	6	7
Handel och övrig service	24	6	11	2	13

Kommunen vill öppna upp för kreativa lösningar för att minska bilbehovet. Genom parkeringspolicyn finns därför möjlighet för fastighetsägaren att genom avtal minska antalet parkeringsplatser som behöver uppföras. Åtgärder som skapar förutsättningar för de boende att nyttja exempelvis kollektivtrafik, bilpool eller elcykel kan användas för att reducera parkeringstalet. Den maximala reduktionen som är möjlig att få är 30 procent. Hur stor reduktion av parkeringstalet samt vilka krav som gäller för att det ska kunna beviljas finns i sin helhet beskrivna i den gällande parkeringspolicyn. Eventuell reducering av antalet parkeringsplatser är en fråga för bygglovet.

Cykelparkering

Cykelparkeringarnas placering och utformning är avgörande för hur väl de kommer att användas. Parkeringspolicyn anger att cykelparkeringar bör placeras så nära entrén som möjligt. De bör vara trygga, säkra och utformade så att de är både tillgängliga och ser inbjudande ut. Trygga och säkra parkeringar innebär att det dels finns möjlighet att låsa fast cykelns ram och dels att det finns belysning och naturlig övervakning. Enligt

parkeringstalen ska en stor del av cykelparkeringarna för de boende finnas inomhus vilket i detta fall med fördel löses i källare.

Bilparkering

För fastigheterna Läkaren 12 och 14 ges ingen ny byggrätt som skapar nya behov av parkeringsplatser.

Exakt behov av antalet bilparkeringar styrs av vilka verksamheter som finns inom fastigheten. Fastighetsägaren till Läkaren 13 har gjort beräkningar på behovet av antalet parkeringar utifrån parkeringspolicyn och föreslagen fördelning av användningarna och verksamheter. Beräkningarna ger ett uppskattat behov av 221 bilparkeringar inom fastigheten. Idag finns ett parkeringsgarage med 50 stycken bilparkeringar. Fastigheten har tidigare reducerat sitt behov av parkeringsplatser med 117 bilparkeringar (1981 och 1996). Fastighetsägaren avser att utföra åtgärder för förbättrade cykelfaciliteter för att reducera behovet ytterligare. För övriga parkeringar kan friköp krävas alternativt ytterligare reducerande åtgärder. Erforderliga parkeringsplatser i förhållande till parkeringspolicyn ska redovisas i bygglovet.

Av samtliga bilplatser ska tre procent, dock minst en plats, vara utformade och placerade så att de är lämpliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Bilplatsen ska vara minst fem meter bred och markeras med att den är avsedd för rörelsehindrade. Gångavståndet till målpunkten/entrén ska inte överstiga 25 meter. Lutningen på förflyttningssvägen mellan bilplatsen och entrén bör inte överstiga 1:50 (två procent). Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri. För att möjliggöra handikapparkering i närheten av entréerna får dessa finnas på Zätagränd. Övrig parkering är inte tillåten där.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

På fastigheterna Läkaren 12 och Läkaren 13 finns skyddsrum med 197 respektive 142 platser. Skyddsrummen befinner sig under grundvattenytan. Befintliga skyddsrum ska bevaras och underhållas för att kunna utgöra en resurs på lång sikt. Ingrepp i byggnader som innehåller skyddsrum och som inte görs på korrekt sätt kan medföra att skyddsrummet förlorar sin skyddsförmåga, även om senare försök att rätta till de felaktiga ingreppen görs. Vidare kan enskilda drabbas av onödiga merkostnader om ett skyddsrum förstörs genom byggnadsåtgärder och den enskilde kan då föreläggas att återställa skyddsrummet. För att i möjligaste mån förhindra att byggherrar och fastighetsägare försätter sig i sådana situationer att befintliga skyddsrum förlorar i skyddsförmåga finns en särskild paragraf om detta i plan- och bygglagen, 10 kap 17 §.

Alla byggnadsåtgärder inom aktuell byggnad som direkt eller indirekt kan komma att påverka skyddsrumsfunktionen omfattas av bestämmelsen i plan- och bygglagen. Förutom direkta ingrepp i själva skyddsrummet omfattas även exempelvis tillbyggnader som blockerar eller försvårar in- och utrymningsvägar, lufttillförsel med flera skyddsfunktioner inom byggnaden.

Om byggnaden utgörs av ett sammansatt byggnadskomplex med separata byggnadsdelar behöver bara den byggnadsdel som inrymmer skyddsrummet beaktas. Myndigheten för samhällsbyggnad och beredskap, MSB, har tagit fram krav på vad som ska redovisas i bygglovet i fall där skyddsrum berörs. Bland annat finns krav på intyg från skyddsrumssakkunnig.

Om ett tekniskt samråd enligt plan- och bygglagen avser en befintlig byggnad som innehåller ett skyddsrum, ska MSB ges tillfälle att yttra sig.

Räddningstjänst

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Insatstiden till planområdet är i normalfallet under 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Bebyggelsen inom planområdet är en koncentrerad centrumbebyggelse med bostäder, butiker, kontor samt hälsocentral och klassas därmed som en Grupp 1-bebyggelse. Insatstiden är acceptabel med tanke på de verksamheter som medges inom planområdet.

Brandposter

Det finns tre brandposter inom planområdet och en precis utanför. Brandposterna är strategiskt placerade i gatukorsningarna och har ett uppskattat flöde på 21 liter/sekund. Under de nu kända förhållandena finns inget behov av att bygga fler brandposter som en följd av planförslaget.

Tillgänglighet för brandfordon

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar.

För att räddningstjänsten ska kunna bistå vid utrymning med höjdfordon ska det finnas en körbar väg eller räddningsväg samt en uppställningsplats avsedd för fordonet. Avståndet mellan marken och fönstrets underkant eller balkongräcke får inte överstiga 23 meter enligt BBR. Högre byggnader än detta ska konstrueras så att utrymning utan räddningstjänstens hjälp är möjlig. Uppställningsplats för höjdfordon ska ordnas inom nio meter från aktuell byggnad och vara minst fem meter bred och 12 meter lång. Lutningen får maximalt uppgå till 8,5 procent i någon riktning.

Möjligheten till utrymning ska redovisas i bygglovsskedet.

Buller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216, ändrad t.o.m. 2017:359) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 60 dBA vid bostadsfasad, alternativt 65 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter. Samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden. På grund av den låga

medeldygns trafiken och den låga hastigheten, se rubriken *Gatunät* på sidan 28, bedöms inga riktvärden för buller att överskridas.

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

Inom Läkaren 12 och 13 har det tidigare bedrivits verksamheter som potentiellt kan ha gett upphov till förorenad mark. Det finns ingen kännedom om att kemikalier har använts och föroreningen har riskklass 4 på en fyrgradig skala (Metodik för inventering av förorenade områden). Samhällsbyggnad gör bedömningen att en undersökning av förorenad mark inte är aktuell i planskedet.

I samband med den geotekniska undersökningen i bygglovet bör även jordprover för analys av metaller, PAH och BTEX tas. I övrigt ska byggherren stoppa arbetet och kontakta tillsynsmyndigheten, Östersunds kommun, om man vid schaktning eller annat arbete påträffar avvikande färgskiftningar eller konstig. Tillsynsmyndigheten gör därefter en bedömning om området behöver saneras.

Störningar

Inom planområdet tillåts användningarna bostäder, kontor och centrum. I begreppet centrum ingår verksamheter som kan orsaka mindre störningar för intilliggande bostäder. Exempel på en sådan verksamhet kan vara en restaurang. Om en bostad ska inredas i en byggnad där det finns en befintlig störande verksamhet krävs att det inför startbeskedet görs en bullerutredning för att avgöra om befintlig avskiljande väggar och bjälklag uppnår godkänt bullerskydd för bostäder. Detsamma gäller om en störande verksamhet ska inredas i en lokal som angränsar till bostäder. Det kan i vissa fall inför startbesked ställas krav på att väggar och bjälklag ska åtgärdas så att bullerskydd enligt Boverkets byggregler (BBR) klaras. Samråd i sådana ärenden ska ske med Miljö och hälsa på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Trygghet

Planförslaget innebär att ytterligare bostäder kan byggas i Östersunds stadskärna. En blandad stad, med bostäder och verksamheter som vänder sig mot gatan, innebär att fler människor rör sig i staden under fler tider på dygnet. Känslan av otrygghet kan minska med god utformning och belysning av gaturummet.

Tillbyggnaden ska gestaltas på ett sådant sätt att den upplevs som öppen och inbjudande. Genom gestaltningen kan byggnaden bidra till att levandehålla det närmaste gaturummet under stora delar av dygnet och under stora delar av året.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde och är anslutet till vatten- och spillvattenledningar.

Dagvatten

Planen för vatten och avloppsförsörjning som antogs i mars 2013 anger att alla nya eller reviderade detaljplaner ska säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor (naturliga eller skapade, till exempel takytor) för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Det gäller både kvartersmark och allmän plats. Vid framtagande av detaljplan ska eftersträvas att minska andelen hårdgjord yta.

Planområdet är idag näst intill helt hårdgjort. Planförslaget möjliggör byggnation på redan hårdgjord yta. Dagvatten från nya takytor kommer att avledas via stuprör och ansluts till befintligt dagvattensystem. Dagvatten som alstras inom kvarteret leds sedan vidare till det kommunala dagvattenledningarna.

Infiltrerbara fördröjande ytor för dagvatten så som grönytor, odlingslådor och gröna tak kan med fördel skapas inom planområdet för att minska trycket på de kommunala dagvattenledningarna.

Värme och kyla

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

El

Tillkommande bebyggelse kan ansluta till befintligt ledningsnät för el.

Den befintliga transformatorstationen på fastigheten Staden 4:1 måste flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen. En byggrätt för transformatorstationen medges under markplan på Zätagränd med access från garaget på fastigheten Läkaren 13. Ledningar för anslutning till den nya transformatorstationen har säkrats med en bestämmelse på plankartan.

Tele och IT-struktur

Tillkommande bebyggelse kan ansluta till befintligt ledningsnät för tele och IT-struktur. Ledningsägaren önskar att så långt som möjligt behålla befintlig teleanläggning i nuvarande läge.

Avfall

Avfall som genereras av verksamheterna inom planområdet omhändertas inom fastigheterna. I bygglovsskedet ska tillbyggnadernas möjlighet till avfallshantering redovisas. Ingen förändring föreslås för upphämtning av avfall inom planområdet.

Administrativa frågor

Bygglov krävs för yttre renovering, ändring och ommålning för de hus som i planförslaget fått förvanskings- och rivningsförbud.

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

Samråd av planförslaget skedde vid årsskiftet 2018/19. Granskning beräknas kunna genomföras under våren 2019 och ett antagande beräknas kunna beslutas av miljö- och samhällsnämnden andra kvartalet 2019.

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 ekonomiska frågor

Östersunds kommun / Mark- och exploatering ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning som rör allmän platsmark. Exploatören svarar för samtliga kostnader med anledning av åtgärder som beror på dennes utbyggnad och markförvärv.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta bygglov inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Östersunds kommun är huvudman för allmän platsmark, det vill säga gatumarken inom planområdet (del av Staden 4:1:). Anledningen till att gatan är med är administrativ. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av gatan idag och kommer göra så även framöver. Inga ekonomiska konsekvenser uppstår för kommunen till följd av detaljplanen.

Ledningar

Teknisk förvaltning, Östersunds kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Respektive fastighetsägare ansvarar för ledningar från anvisad förbindelsepunkt fram till egen byggnad.

Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om möjligheten att förlägga allmänna ledningar och bekosta eventuella förrättningskostnader för nya ledningsrätter/servitut.

Kostnaderna för flytt av ledningar och allmännyttiga anläggningar som beror på exploatörens utbyggnader bekostas av exploatören. Exploatören

bekostar även eventuella förrättningskostnader för flytt av befintliga rättigheter.

Möjligheten att förlägga allmänna ledningar säkerställs med u-område i inom kvartersmark. Ledningar kan även förläggas inom allmän platsmark.

Åtgärder inom kvartersmark

Exploatören, respektive fastighetsägare eller gemensamhetsanläggning ansvarar för att åtgärder inom kvartersmark som till exempel markplanering och bygglov.

Avgifter

Vid bygglov ska inte planavgift betalas. Bygglovsavgift ska betalas i enlighet med taxa vid ansökan.

Avtal

För förvärvet av del av fastigheten Staden 4:1 till fastigheten Läkaren 13 togs ett markanvisningsavtal fram den 18 juni 2016. Innan bygglov kan ges för tillbyggnaden på Staden 4:1 ska köpeskilling för marken vara erlagd och ansökan om fastighetsreglering ska vara inlämnad.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Det innebär inget ställningstagande från Lantmäterimyndighetens sida.

Konsekvenser för respektive fastighet

Staden 4:1 och Läkaren 13

Del av fastigheten Staden 4:1 ska till följd av detaljplanen förvärfvas av Läkaren 13. Ansvar för att ansöka om lantmäteriförrättning ligger på Östersunds kommun / Mark- och exploatering, men exploatören svarar för samtliga kostnader med anledning av dessa åtgärder. Kostnaden för marken fastställs i köpeavtal mellan parterna i samband med att detaljplanen antas.

Transformatorstationen på fastigheten Staden 4:1 ska flyttas till ett nytt läge inom planområdet. Detaljplanen säkerställer stationens nya läge. Ledningsrätt ska bildas för de nya ledningar som behövs fram till stationen samt transformatorstationen. Ansvar för att detta blir gjort ligger på ledningsägaren. Exploatören ska bekosta åtgärden.

Skanova har opto-ledningar inom Staden 4:1 som kan komma att behöva flyttas i och med en utbyggnad enligt detaljplanen. Exploatören ska då bekosta åtgärden för flytten av ledningarna.

Läkaren 12 och 14

Detaljplanen innebär inga ändringar i fastighetsbilden för fastigheterna Läkaren 12 och 14. Inga fastighetsrättsliga frågor är aktuella eftersom detaljplanen enbart innebär att markanvändningarna inom fastigheterna breddas.

Gemensamhetsanläggningar

Inom fastigheten Läkaren 13 finns en gemensamhetsanläggning för kommunikationsändamål GA:1 (innergata med allmän gångtrafik). Deltagande fastigheter är Läkaren 12, 13 och 14. Ett genomförande av detaljplanen kräver ingen omprövning av anläggningen.

Rivningsförbud och ekonomiska frågor

De tre byggnaderna som utpekats som kulturhistoriska särskilt värdefulla, klass A, har fått bestämmelser om rivningsförbud. Fastighetsägarna har därför rätt till ersättning från kommunen om pågående markanvändning påtagligt försvåras. Fastighetsägaren har fått möjlighet att lämna ekonomiska anspråk om denne anser att så är fallet. Anspråken ska lämnas in till kommunen innan detaljplanen antas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stina Sahlén, planarkitekt

Jenny Vestlund, bygglovsarkitekt, byggnadsantikvariska frågor

Östersund den 15 maj 2019

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Joakim Rudgård
Planarkitekt

Jessica Näsström
Mark- och Exploatering