

Ändring av detaljplan Tillägg till detaljplan F163, Frösö Lager Utökad byggnadshöjd för Hotell Frösö Park Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 13 mars 2019
Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 27 mars 2019
Laga kraft den 25 april 2019

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

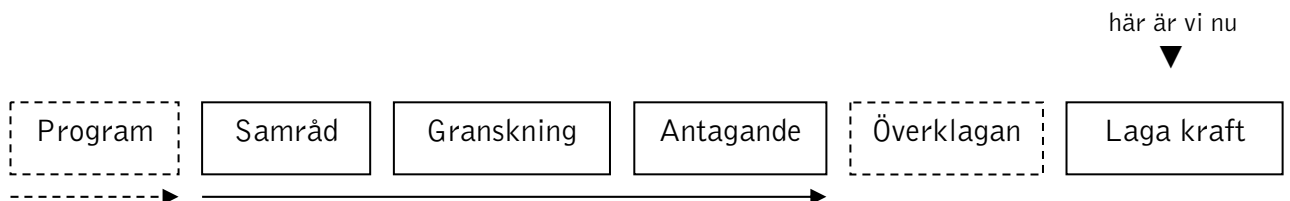
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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

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

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållande	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program	5
Tillväxtplan för 2014–2020	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Behov av miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Bebyggelse	8
Fritor, Rekreation och Idrott	10
Gator och Trafik	10
Hälsa och Säkerhet	11
Teknisk försörjning	12
Administrativa frågor	12
GENOMFÖRANDE	12
Tidsplan	12
Genomförandetid	12
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor och konsekvenser	13

TILLÄGG TILL 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

Inom planområdet finns hotell Frösö Park med en äldre och en nyare bebyggelse. Den äldre bebyggelsen (f.d. Murklan) användes som matsal när området var militärt, men har nu totalrenoverats och hyser idag konferenslokaler, restaurang och reception. På senare år har en ny bebyggelse med hotellrum i fem våningar uppförts och det är denna del som nu är aktuell att utöka ytterligare.

För området kring befintlig hotellbyggnad medger gällande plan F163 *Detaljplan för Kungsgården 5:3 m.fl.* kontor, industri, hantverk, idrott och hotell/vandrarhem. Här medges en högsta bruttoarea på 5000 kvadratmeter och en högsta byggnadshöjd på 15 meter.

Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga på befintlig hotelldel med två våningar för att möjliggöra fler hotellrum. För att påbyggnaden ska kunna genomföras behöver byggnadshöjden i gällande detaljplan utökas från 15 meter till 22,5 meter.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållande

Gällande detaljplan (F163) är ca 73 hektar stort och omfattar hela det före detta flottiljområdet på Frösöns västra sida. Det nu aktuella tillägget berör ett område vid hotell Frösö Park som är ca 800 kvm stort. Området ligger väster om Stockevägen samt Åre-Östersund flygplats.



Karta som visar planområdets läge.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas dels av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040 och dels av en fördjupad översiktsplan för Västra Frösön (F4 med omnejd). Området omfattas också av det nyligen antagna planprogrammet för Frösö Park (godkänt av kommunfullmäktige 2018-06-18).

Den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040 har ett antal ställningstagande som kan appliceras på planförslaget:

- Staden ska utvecklas inom redan utbyggd infrastruktur. Ny bebyggelse ska därför koncentreras till lägen som har god tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik. Det ska även i huvudsak byggas på platser som kan försörjas med fjärrvärme.

- De nya byggnader som uppförs ska kännetecknas av hög ambition och god arkitektur. Ny bebyggelse ska harmoniera med omgivningen.

För området anger den fördjupade översiktsplanen följande:

- Frösöns siluett tecknar sig tydligt från omgivande öar och fastland. Ur landskapsbildssynpunkt bör höjden på nya byggnader beaktas. Befintliga stora byggnader såsom till exempel Murklan och flygledartornet (16 meter) ger en fingervisning om lämplig höjd.

Planprogrammet för Frösö Park (godkänt 2018-06-18) anger ett antal ställningstaganden aktuella för detta planförslag:

- Ur landskaps- och stadsbildssynpunkt bör nya byggnaders höjder relatera till befintliga byggnader. Kring Cronstads väg kan högre bebyggelse upp till sju våningar prövas.

Planförslaget bedöms i allt väsentligt vara förenligt med översiktsplanen, den fördjupade översiktsplanen samt planprogrammet för Frösö Park.

Tillväxtplan för 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 olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. Planförslaget bidrar till att nå de övergripande målen i tillväxtplanen genom att skapa goda förutsättningar för företagsamhet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av plan nummer F163 *Detaljplan för Kungsgården 5:3 m fl* laga kraftvunnen den 26 juni 2012. För området vid det befintliga hotellet medger planen kontor, industri, hantverk, idrott och hotell/vandrarhem. Här medges en högsta bruttoarea på 5000 kvadratmeter och en högsta byggnadshöjd på 15 meter.

Underliggande detaljplan F163 fortsätter att gälla och ska läsas tillsammans med de ändrade/tillkommande bestämmelserna.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 7 november 2018 § 272 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning (2017-04-27).

Behovsbedömningen fanns bifogad under samrådet.

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 omfattas av riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värde består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdet är sedan tidigare planlagt för samma ändamål. En ökning av byggnadshöjden påverkar inte riksintresset.



Föreslagen påbyggnad i två våningar sett från Kungsgårdsviken.

Planområdet omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden). Riksintresset består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt mellan kalfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse. Området är sedan tidigare planlagt och ianspråktaget. Den nya detaljplanen bedöms inte försvåra förutsättningarna för det rörliga friluftslivet.

Planområdet gränsar till Åre-Östersund flygplats. Flygplatsen är av riksintresse för kommunikationer och ska enligt miljöbalken 4 kap 8§ skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Samråd har hållits med Swedavia/Åre-Östersund flygplats. De har ingen erinran mot att byggnadshöjden höjs. Planen bedöms inte påverka riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare).

Utomhusluft

Planförslaget innebär att hotellet kan expandera och verksamheten breddas. Det innebär en ökning av trafiken till området jämfört med gällande detaljplan. Ökningen bedöms dock bli marginell.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag ett hotell uppdelat i två byggnadskroppar, varav den ena är kvar från tiden området var militärt. Denna byggnad (Murklan, invigd 1979) fungerade tidigare som matservering för områdets militärer. När lokalerna skulle omvandlas till hotell uppfördes också en anslutande byggnad i fem våningar. Båda byggnadernas fasader är idag mörkt antracitgrå med återkommande detaljer i mässingsplåt.

Tillägget till detaljplan gör det möjligt att bygga på dagens hotell del med två våningar och byggnadshöjden utökas därför från 15 till 22,5 meter.



Föreslagen påbyggnad i två våningar sett från nordöst.

Gestaltning

Den arkitektoniska utformningen av byggnaderna i detta område är särskilt viktig eftersom de utgör ett så tydligt inslag sett både från Stockevägen, Cronstads väg och från luften via ankommande flyg. Den nya påbyggnaden ska därför utföras med hög arkitektonisk kvalitet och vara väl anpassad till de befintliga hotellbyggnaderna, särskilt vad gäller kulör och fasadmateriäl. Hotellverksamheten utgör redan idag ett nav i området och dess betydelse kommer stärkas dels med den utökade byggrätten i denna detaljplan, men också som en del i den kommande utvecklingen av en ny stadsdel.



Föreslagen påbyggnad i två våningar sett från söder.

Tillägget till gällande detaljplan innebär att våningstalet på hotellbyggnaden höjs från fem till sju våningar. Detta bedöms inte medföra någon negativ påverkan på stads- eller landskapsbilden. Området är storskaligt med en stor variation av byggnader från olika tidsepoker och den tänkta påbyggnaden harmonierar relativt väl med både det omgivande landskapet och med områdets befintliga byggnader.

Den tillkommande delen får med fördel ha ett individuellt uttryck vad gäller exempelvis formspråk och fönstersättning. Det är dock viktigt att påbyggnadens färgsättning och materialval anpassas till de befintliga hotelldelarnas färgskala och fasadmateriäl. Återkommande kulörer gör att bebyggelsen trots varierande uttryck i övrigt hålls samman och bidrar i hög grad till att skapa en välkomnande entré till området. Fasaden ska därför företrädesvis bestå av mörkt antracitgrå plåt med samma glans och kulör som befintlig hotelldel, eventuellt med detaljer i mässingsplåt samt glas.

Hisschakt eller andra tekniska anordningar ska inordnas i byggnadens fasaduttryck.

Tillgänglighet

För planområdet bedöms det inte bli något problem att klara tillgänglighetskraven. Tillgängligheten i byggnaderna och vid eventuella förändringar på marken ska studeras närmare i bygglovet.

Lek och utemiljö

Parkområdet mellan hotellet och Cronstads väg erbjuder möjlighet till lek och rörelse för både barn och vuxna.

Friytor, Rekreation och Idrott

Inom gamla F4-området finns ett antal sparade parkmiljöer, en av dessa ligger direkt väster om befintligt hotell. Det finns även fotbollsplan och en golfbana i närheten av området. I anslutning till F4-området finns också attraktiva skogsområden med flertalet stigar och motionsspår.

Gator och Trafik**Gatunät**

Från närområdet tar man sig till planområdet via Stockevägen, som sköts av Östersunds kommun.

Inom området finns ett befintligt gatunät som sköts av fastighetsägaren, Cronstads väg i planområdet ingår i detta gatunät.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelväg finns från Stockevägen, direkt öster om planområdet. Härifrån går det gång- och cykelvägar till Östersunds centrum och därifrån vidare till Östersunds norra respektive södra stadsdelar.

Kollektivtrafik

Busshållplats med god turtäthet finns utmed Stockevägen direkt öster om planområdet. Därifrån går buss 4 till Torvalla centrum via centrala Östersund samt buss 3 till centrala Östersund. I Östersund är det möjligt att byta till bussar mot övriga stadsdelar samt till landsbygdsbussarna.

Parkering, varumottag, utfarter

För planförslaget gäller kommunens parkeringspolicy (antagen av kommunfullmäktige 28 april 2016). Planområdet ligger enligt policyn inom zon 3, som omfattar staden i övrigt samt tätorter.

Idag finns det ca 220 parkeringsplatser i direkt anslutning till hotellet. Inom planområdet finns också möjlighet att utöka antalet parkeringsplatser exempelvis genom att använda den asfalterade ytan strax öster om befintlig parkering. Det är också möjligt att vid behov anordna ytterligare parkeringsplatser inom samma fastighet, strax öster om planområdet. Fastighetsägaren har också redan idag möjlighet att vi stora evenemang nyttja parkeringsytorna kring den före detta hangaren nordöst om Stockevägen. Det bedöms finnas goda möjligheter att på olika sätt tillgodose behovet av parkeringsplatser inom eller strax utanför planområdet.

I anslutning till entrén finns idag handikapparkering och det är möjligt att anordna fler platser inom området.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Om kapaciteten på ledningsnätet (mer liter per sekund) behöver ökas för att hotellet ska kunna användas för sitt ändamål behöver utbyggnaden av detta regleras i ett exploateringsavtal. Kostnaden ska i sådana fall belasta exploitören.

Enligt Räddningstjänsten riktlinjer för brandposter ska brandpost finns max 200 meter från hotell. Brandposten ska ha en kapacitet på minst 1200 liter i minuten.

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Till planområdet är insatstiden mellan 10 och 20 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats.

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. Detta bedöms inte bli något problem för planområdet men frågan ska studeras närmare i bygglovskedet.

Buller

Hotell Frösö Park ligger inom influensområde för flygbuller maxnivå, men utanför influensområde för flygbuller ekvivalentnivå. Påbyggnadens fasadkonstruktion behöver därför utföras så att bullernivåerna inomhus inte överstiger rådande riktlinjer.

En översiktlig bullerutredning togs fram inom ramen för programarbetet för stadsdel Frösö Park, vilken även omfattar aktuellt planområde. Av utredningen framgår att bostäder är olämpligt inom influensområdet för flygbuller maxnivå, men att detta är på grund av de överskridna riktvärdena utomhus vid fasad. För användningsslag som inte har riktvärden för utomhusbuller gäller istället att, som utredningen konstaterar: *”Val av fasadkonstruktion och fönster måste därför göras med hänsyn till de bullerkällor som finns. Nära flygplatsen kommer flygbullret att ställa höga krav på byggnadernas ljudisolering.”*

Det finns inga krav i BBR specifikt för hotell, när det gäller bullernivåer inomhus. Däremot ställs krav på användningen kontor, vilket också tillåts inom användningsområdet. Boverkets allmänna råd för uppfyllande av kraven i BBR 7:1 för kontor är att uppnå ljudklass C enligt standarden SS 25268 *”Byggakustik – Ljudklassning av utrymmen i byggnader – Vårdlokaler, undervisningslokaler, dag- och fritidshem, kontor och hotell”*.

Folkhälsomyndigheten har också givit ut allmänna råd i FoHMFS 2014:13 för tillämpningen av 9 kap. 3 § miljöbalken (1998:808) vad gäller buller inomhus. Det allmänna rådet är att sovrum även i tillfälligt boende ska klara riktvärden motsvarande de som gäller inomhus för bostadsrum i permanentbostäder. Riktvärdet är 45 dBA maximalnivå inomhus och detta motsvarar BBR-kraven för bostäder avseende utrymmen för sömn, vila eller daglig samvaro, nattetid. Det motsvarar också ovan nämnda ljudklass C för lokaler enligt standarden SS 25268. Detta riktvärde finns även angivet i planbeskrivningen till den underliggande planen F163, vilken fortsatt kommer att gälla och ska läsas tillsammans med detta tillägg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området har ett eget ledningsnät för vatten, avlopp och dagvatten som ägs av Frösö Park Fastighets AB med anslutningspunkt till det kommunala nätet för vatten och avlopp. Anslutningen sker för vatten vid vägen till Kungsgården och avlopp vid golfbanans östra gräns.

Nätet för vatten fungerar tillfredställande, men har begränsat vattentryck. Tryckstegringsanordning finns idag inom fastigheten. När det gäller avloppsnätet är kvalitén osäkrare. Inläckage har tidvis varit stort. Åtgärder i form av relining har genomförts. Kapaciteten på anslutningen till det kommunala nätet ska dock vara tillräcklig, enligt Teknisk förvaltning, Vatten Östersund.

Befintliga VA- och spillvattenledningar ligger i Stockevägen direkt öster om planområdet.

Administrativa frågor

GENOMFÖRANDE

Tidsplan

Tillägget till befintlig plan beräknas kunna hanteras enligt följande tidplan Samråd under hösten 2018, granskning under vintern 2018/2019 och antagande sommar/höst 2019.

Om ingen överklagar kommunens antagandebeslut får det laga kraft tre veckor efter att nämndens protokoll justerats och anslagits på kommunens anslagstavla.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Frösö Park Fastighets AB ansvarar för vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar inom området.

Jämkraft AB har el- och fjärrvärmeledningar inom området som de ansvarar för.

Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för att säkerställa rättigheterna att förlägga ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen innebär ingen förändring gällande fastighetsbildningen.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Vid bygglovprövningen ska inte planavgift tas ut. Bygglovavgift ska tas ut i enlighet med gällande taxa.

Östersund den 13 mars 2019

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Joakim Rudgård
Planarkitekt