

# Detaljplan för del av fastigheten Fältjägaren 6 Hotell på Norr Östersunds kommun



Flygfoto över planområdet

## PLANBESKRIVNING

### ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 2 juni 2017  
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 14 juni 2017  
Laga kraft den 11 juli 2017

## HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser  
Planbeskrivning  
Granskningsutlåtande  
Fastighetsförteckning  
Grundkarta

## PLANPROCESSEN – NORMALT FÖRFARANDE

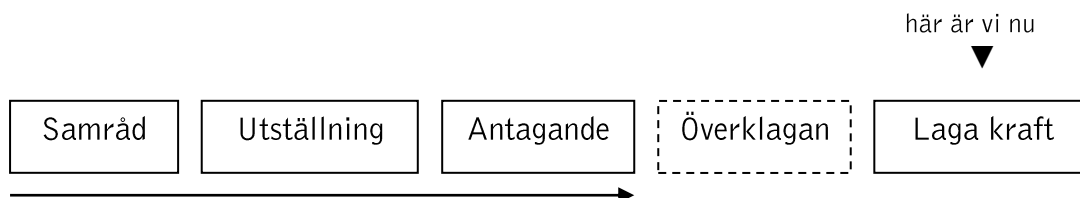
*Program:* start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program ersätts av en aktuell översiktsplan för stadsdel Norr.

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

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

*Antagande:* miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

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



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>4</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
Särskilda frågor för bygglovet .....	4
PLANDATA .....	5
Lägesbestämning.....	5
Areal och markägoförhållanden .....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Översiktliga planer och program.....	5
Handelspolicy.....	6
Tillväxtplan för 2014-2020 .....	7
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	7
Behov av miljöbedömning .....	8
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB .....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	10
Bebyggelse .....	10
Kulturmiljö.....	15
Naturmiljö .....	19
Friytor.....	21
Rekreation och Idrott.....	21
Gator och Trafik.....	22
Hälsa och Säkerhet .....	23
Teknisk försörjning .....	25
Administrativa frågor .....	26
GENOMFÖRANDE .....	26
Tidplan .....	26
Genomförandetid.....	26
Ansvarsfördelning .....	26
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	27
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	27

## 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

Efter nedläggningen av hela garnisonen i Östersund inklusive Fältjägarregementet I5 har markområdet frigjorts i centrala delar av staden. Efter nedläggningen pågår en omvandling av I5:s gamla regementsområde där utgångspunkten är att integrera området med staden och utveckla det till en ny stadsdel med blandad bebyggelse. I översiktsplanen för stadsdel Norr från 2006 har planområdet pekats ut för en ”profilbyggnad”.

Syftet med planförslaget är att möjliggöra ny byggrätt för hotell, kontor och centrumverksamhet på Fältjägaren 6. Byggnaden får bryta av mot befintlig bebyggelse och ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet. Byggnader ska utformas med hänsyn till stadsbilden och kulturmiljön på platsen. Kaserngatan med sin funktion som infartsgata till Kaserngården på Norr ska fortsatt finnas kvar. Växtlighet och gröna ytor bör tas tillvara.

Beslut om planuppdrag fattades av Miljö och Samhällsnämnden den 14 december 2011. Planförslaget har varit utsänt för samråd under perioden 16 september till 16 oktober 2016. Planförslaget handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900 med ändringar till och med SFS 2011:795.

### Särskilda frågor för bygglovet

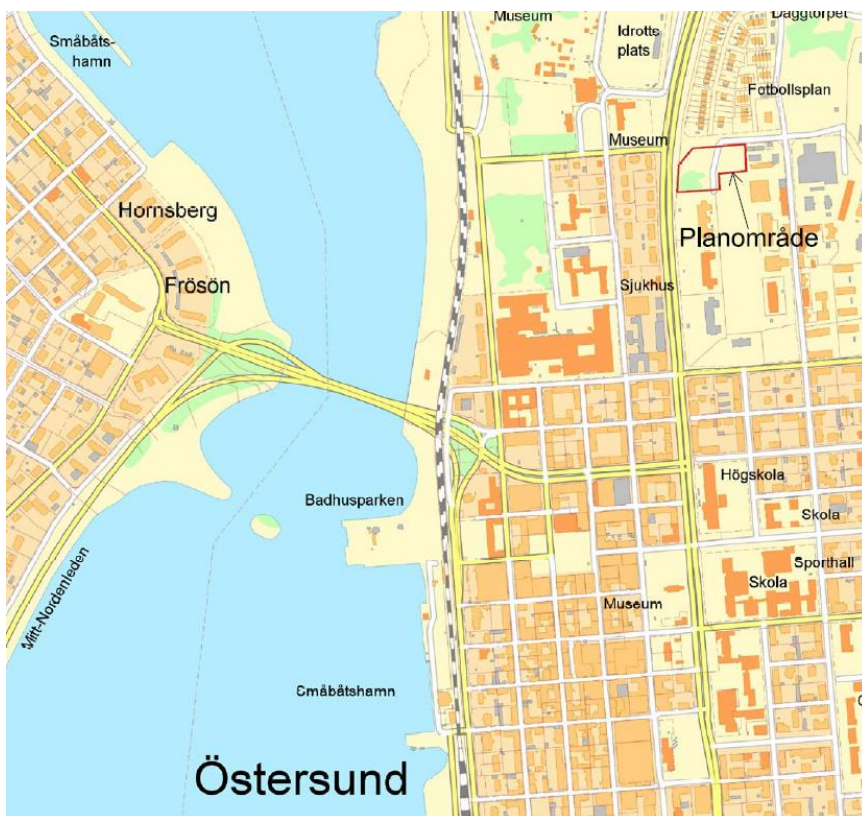
Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

Gestaltning  
Gator och trafik  
Geoteknik  
Kulturmiljö

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdel Norr, strax norr om Östersunds stadskärna. Planområdet avgränsas i väster av Rådhusgatan, i norr av Jägarvallsvägen, och i söder och öster av fd Kaserngården, befintlig garnisonsbebyggelse och nyttillkommande bebyggelse för bostäder, kontor, skola och centrumverksamhet.



Översiktsskarta med planområdet utmarkerat

### Areal och markägoförhållanden

Planområdets totala area uppgår till ca 0,7 ha. Marken inom planområdet ägs av NP3 fastigheter.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och program

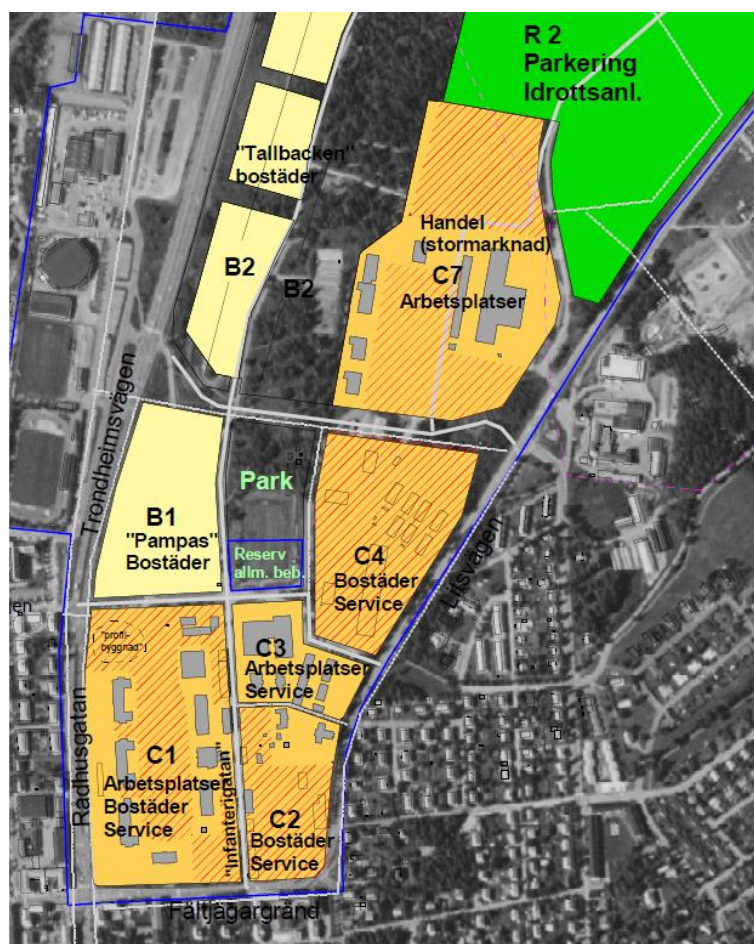
#### *Översiktsplan Östersund 2040*

I Östersunds kommun översiktsplan, Östersund 2040, antagen av kommunfullmäktige i den 20 mars 2014. Huvudprincipen i planen är en utbyggnadsordning där staden/ tätorten byggs inåt. På så vis finns möjlighet bl.a. till att utnyttja befintlig infrastruktur bättre, skapa korta avstånd, integrera service och arbetsplatser för att få en tät stad. Kommunens fysiska planering ska bidra till att Östersund stärker sin roll som tillväxtmotor i

regionen. Sällanköpsvaruhandeln ska huvudsakligen utvecklas i centrum och vid Lillängeområdet.

### Översiktsplan stadsdel Norr

Planområdet omfattas av fördjupning av översiktsplanen för Stadsdel Norr, antagen av kommunfullmäktige den 12 december 2006. För planområdet anges stadsbebyggelse med blandade verksamheter såsom kontor, bostäder och service. 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. Anslutningen mot Fältjägargränd vid kanslihuset bör inte öppnas för biltrafik.



Utdrag ur fördjupning av översiktsplan för Stadsdel Norr

Om planområdet anges specifikt att "Ny bebyggelse kan också tillkomma i delen öster om kanslihuset samt som avslutning av kaserngården mot norr, där utförda skisser aviserar en "profilbyggnad" med unik utformning". Ny bebyggelse inom kvarteret kräver ingående studier i kommande detaljplanläggning, utifrån bl.a. de kulturhistoriska värdena. Översiktsplanen innehåller inga närmare rekommendationer för exploateringsgrad, hushöjder eller antal våningar för profilbyggnaden.

### Handelspolicy

I gällande handelspolicy för kommunen (reviderad 2016) är inriktningen att utveckla Centrum och Lillängeområdet avseende handel.

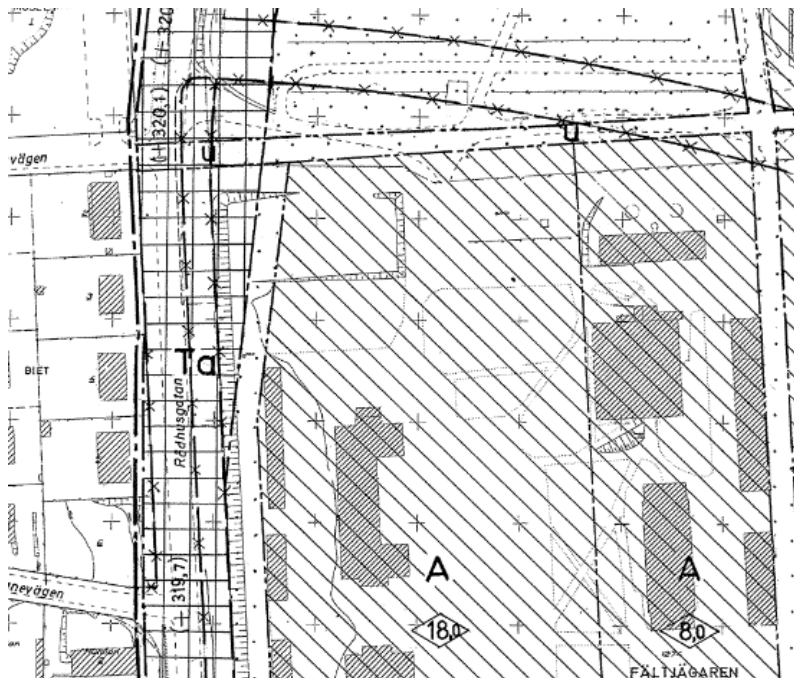
Där har kommunen valt att särskilt prioritera stadskärnan framför övriga handelsplatser. I centrum uppmuntrar kommunen bland annat till satsningar på fler bostäder, ett bredare utbud av butiker och näringsställen och nöjen och upplevelser genom bl.a. nya ytor för handel, upplevelser och kultur. Planområdet ligger centralt i anslutning till stadskärnan och bedöms vara förenligt med gällande handelspolicy.

#### 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 kan bidra till målen genom att skapa nya ytor för hotell, kontor och centrumverksamhet i stadsdel Norr, som stärker attraktiviteten och utbudet i stadsdelen och staden. Möjlighet för nya företag och arbetsplatser att etablera sig är en grund för tillväxt och kan bidra till tillväxtplanens mål om *Mer företagsamhet*. Byggnaden kan bidra med något nytt i stadens arkitektur och kan vara en ny mötesplats, en kreativ och attraktiv miljö som kan bidra till tillväxtplanens mål om *Mer kreativitet*.

#### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

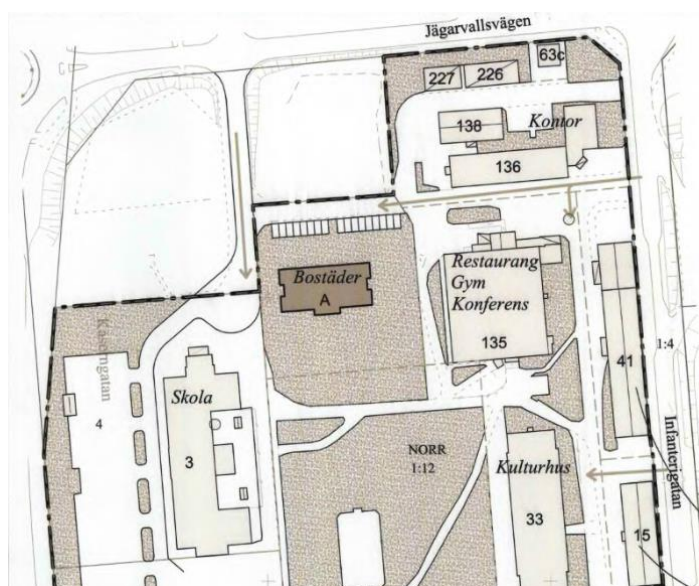
Planområdet omfattas idag av detaljplan 220, ändring och utvidgning av stadsplan för stadsdelen Norr i Östersund (15 området), upprättad 1975. Detaljplanen anger att området får användas för allmänt ändamål och avser i huvudsak militärt ändamål.



Utdrag ur gällande stadsplan för fastigheten Fältjägaren 6

I september 2014 antogs detaljplan för Norr 1:12 m.fl. Fd Kaserngården 15, som omfattar omkringliggande delar av området runt kaserngården. Detaljplanen innebär att kaserномrådet får utvecklas mot användningarna bostäder, kontor, skola och centrumverksamhet. Planen ger även skydd för

kulturhistoriskt värdefulla byggnader i området. Ett nytt bostadshus med möjlighet till verksamheter i bottenplan får uppföras norr om kaserngården mitt emot kanslihuset för att rama in kaserngården.



Utdrag ur illustrationsplan till detaljplan för Norr 1:12 m.fl

Norr om Jägarvällsvägen gäller detaljplan för bostäder på del av Norr 1:12 som antogs i december 2012. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av radhus, kedjehus eller parhus med tillhörande garage.

### Behov av miljöbedömning

I översiktsplanen för stadsdel norr finns en översiktlig konsekvensbeskrivning. Den visar inte på någon i drastisk mening negativ påverkan av översiktsplanen. Samhällsbyggnad har gjort en behovsbedömning av detaljplanen för att se om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att planens genomförande sammantaget inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 24 augusti 2016 § 226 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Storsjöbygden, samt intill E14 som är av riksintresse för kommunikationer. Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.



### *Riksintressen enligt 3 kap MB*

Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljövården (Z 27 Östersunds stad). Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse negativt. Se utvecklat resonemang under rubriken kulturmiljö. 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). Detaljplanen bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids och är därmed förenlig med 5 kap. Miljöbalken.

### Utomhusluft

Planförslaget innebär möjlighet för nya verksamheter att etablera sig i stadsdel Norr. Även om fastigheten ligger centralt kommer planförslaget att medföra en lokal ökning av biltrafik till och från området jämfört med idag. Påverkan på bilanvändningen bedöms dock vara marginell. Miljö kvalitetsnormen för utomhusluft bedöms inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

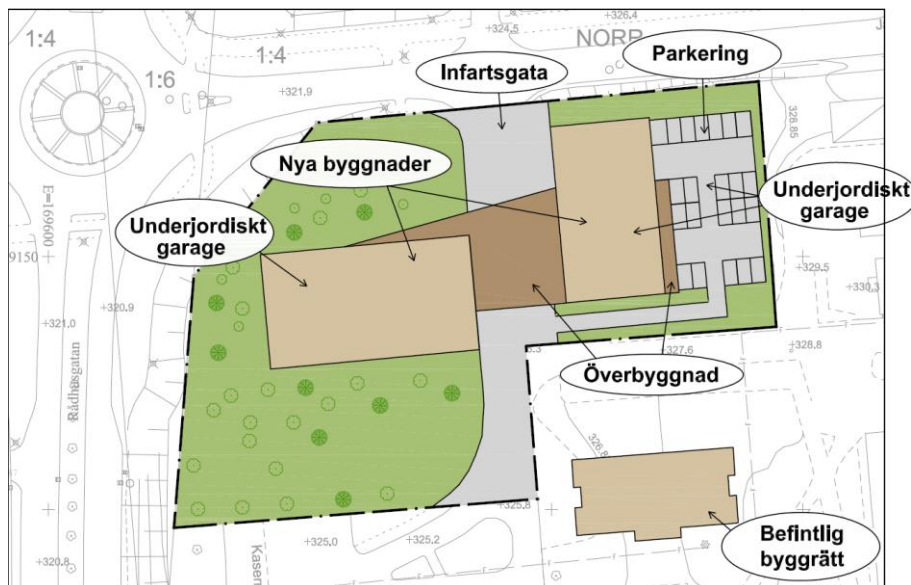
### Fisk- och musselvatten/ Vattenförekomst

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. Planområdet ligger inom avrinningsområde till vattenförekomsten Storsjön. Storsjön har idag måttlig ekologisk status, med målet att nå god ekologisk status innan tidsfristen 2021. Storsjön har god kemisk status (exklusive kvicksilver). Genom planförslaget kommer mark som tidigare inte varit hårdgjord att bebyggas. Dagvatten ska fördröjas inom fastigheten, avrinningen förväntas inte öka genom planens genomförande. Miljö kvalitetsnormerna bedöms inte påverkas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Genom planförslaget får sammanlagt högst ca 9500 m<sup>2</sup> bruttoarea för hotell och tillfällig vistelse, kontor och centrum ändamål uppföras på fastigheten. Utöver den byggrätten får parkering ordnas i underjordiska garage. Avsikten är att den huvudsakliga användningen ska vara hotell eller kontor, men att det ska vara möjligt att komplettera den verksamheten med centrumändamål som t.ex. idrottsändamål, mindre butiker, restaurang, hantverk etc. Därför har byggrätten för centrum också begränsats till högst 2500 m<sup>2</sup> bruttoarea.



**Illustrationskarta**

Inom planområdet möjliggörs två byggnadsvolymer, en på vardera sida om nuvarande Kaserngatan. Byggnaderna ska rymma fem respektive sju våningar, varav de översta våningarna är tänkta som högre vindsvåningar.

### Volymstudie

I en detaljplan ska byggrätten, byggnaders omfattning och användning, regleras. I en detaljplan får också placering och utformning, och utförande av byggnadsverk regleras i den mån det behövs. Detaljutformningen av nya byggnader studeras först i bygglovsskedet.

Inom ramen för planarbetet har en volymstudie tagits fram som underlag för placering av byggnaderna, höjdsättning, och takutformning i detaljplanen. Bilderna från volymstudien ska inte betraktas som gestaltade byggnader utan är just möjliga byggnadsvolymer. Detaljplanen lämnar utrymme för olika gestaltungsförslag och detaljutformning av byggnaderna till bygglovsskedet. I detaljplanen anges dock att nya byggnader inom planområdet ska utformas med arkitektonisk kvalitet och stor omsorg kring detaljer, se vidare under *Gestaltning*.

I samrådet har synpunkter framförts om att det är svårt att förstå byggnadsvolymerna i volymstudien. Därför har planförslaget inför granskningen även kompletterats med ett illustrerat exempel på hur byggnaderna kan utformas enligt detaljplanen. Detta ska ses just som ett exempel som ryms inom detaljplanens bestämmelser, och är inte en gestaltning som i detalj är styrd genom detaljplanen.



**Volymstudie, illustrerat exempel på möjlig utformning av nya byggnader från Trondheimsvägen. GisteråSjöstrand Arkitektur**



**Volymstudie, byggnadsvolymer från Trondheimsvägen. GisteråSjöstrand Arkitektur**

### *Gestaltning*

Intentionen är att byggnaderna ska få sticka ut och avvika från övriga byggnader runt Kaserngården. Det innebär också att fokus måste läggas vid utformningen av byggnaderna. Nya byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med stor omsorg kring detaljerna. Det är viktigt för helheten i området att byggnaderna utformas så att de samspelar med varandra i volym och materialval. Avsikten är att genom höjdsättningen och takutformning skapa känslan av att byggnaderna lutar in mot Kaserngården. En tidig dialog om utformning bör tas med kommunens bygglovsavdelning.

Byggnaderna får byggas samman med en överbyggnad ovan Kaserngatan. Avsikten är att en överbyggnad ska kunna länka samman byggnaderna i gestaltning och i funktion. Gestaltningmässigt ger överbyggnaden en midja som ger liv åt volymerna och skapar samhörighet mellan byggnaderna. Den har en viktig funktion som länk för att det ska gå att röra sig mellan byggnaderna. Den skapar också en entré/entrétorg mellan byggnaderna. Överbyggnaden ska ha en fri höjd ovan Kaserngatan på minst 7,5 meter, dvs från byggnadernas tredje våning.



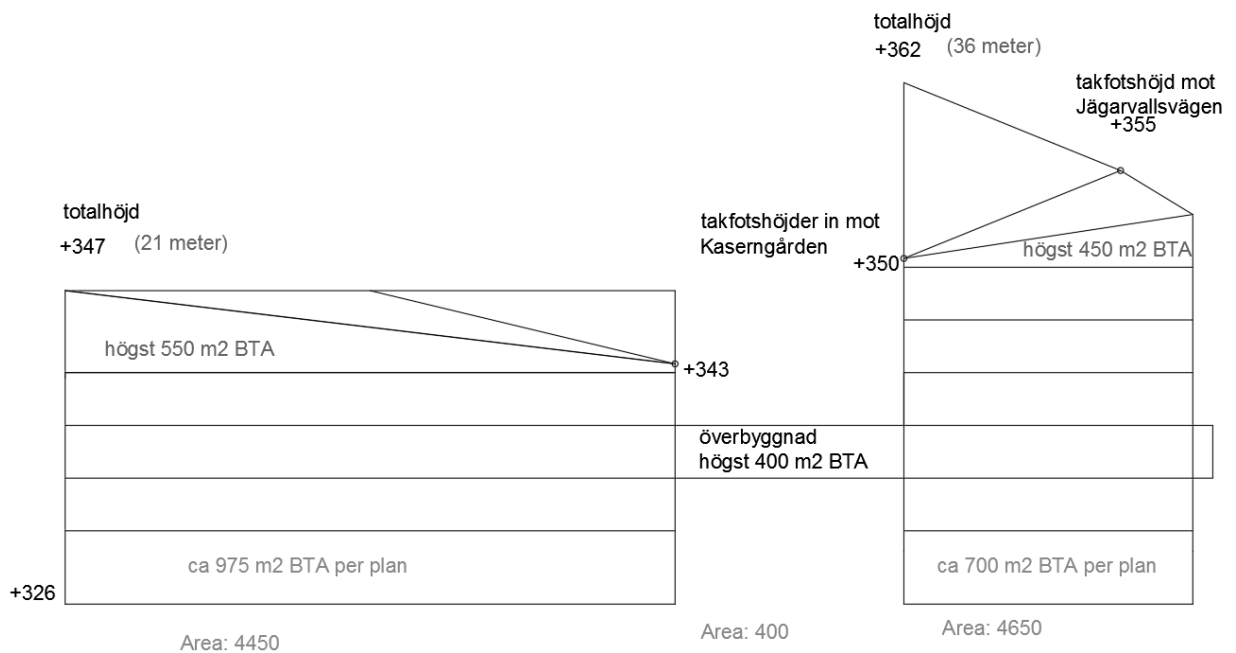
**Volymstudie, byggnadsvolymer från Jägarvallen. GisteråSjöstrand arkitektur**

Avsikten är att skapa ett släpp och rymd mellan byggnaderna för att vägen inte ska upplevas som privat och allmänheten ska kunna välja att röra sig genom fastigheten och för att bevara delar av siktlinjen mot Kaserngården. Överbyggnad får ha högst 400 m<sup>2</sup> bruttoarea, och får uppföras i ett plan. I plankartan har prickmark (mark som inte får förses med byggnad) lagts i en 15 meter bred zon över Kaserngatan och mellan byggnaderna för att säkerställa en öppning och utrymme för framtida gångstråk och gata in mot området.



Volymstudie, byggnadsvolymer från Jägarvällsvägen. GisteråSjöstrand Arkitektur

Också byggnadernas placering har reglerats genom bestämmelser om prickmark. Byggrättens placering är en avvägning mellan bl.a. tomtens storlek, anpassning till terräng, siktlinjer, infartsväg, värdefulla träd, och behovet av grönytor inom fastigheten. Byggnadsvolymer har delats upp genom bestämmelser om största bruttoarea i respektive byggnadskropp, 4450 m<sup>2</sup> på den västra och 4650 m<sup>2</sup> på den östra sidan om Kaserngatan.



Skiss över höjdsättning i detaljplanen, sett från Kaserngården

Planförslaget medger att byggnaderna får uppföras till en totalhöjd av 21 (+347) respektive 36 meter (+362) över nollplanet +326 meter (RH2000). Dock med begränsningen att takfotshöjd i riktning in mot Kaserngården är högst 17 (+343) meter ovan nollplanet. Det vill säga i samma höjd som intilliggande kasernbyggnader. Ovanför nockhöjd har byggnadsarean begränsats till 550 respektive 450 kvadratmeter. Begränsningen av bruttoarea i de övre våningsplanen innebär att endast delar av byggnaderna ska kunna uppnå totalhöjden. Avsikten med kombinationen av takfotshöjd, begränsad

bruttoarea i vindsvåningar och totalhöjd är att styra utformningen av takkonstruktionen så att dessa lutar in mot Kaserngården, men ändå möjliggöra olika utformningar av taken. T.ex. är det möjligt med lutande pulpettak, trappade tak, uppstickande torn eller liknande. En begränsning är dock takfotshöjden, som är den höjd där skärningspunkten mellan fasadplanet och ett plan eller en linje som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

### Ljus och skugga



Vårdagjämning kl 09



Vårdagjämning kl 12



Vårdagjämning kl 15



Sommarsolstånd kl 09



Sommarsolstånd kl 12



Sommarsolstånd kl 15



Höstdagjämning kl 09



Höstdagjämning kl 12



Höstdagjämning kl 15

En sol- och skuggstudie (*Solstudier*, 20161128, GisteråSjöstrandArkitektur) har tagits fram till planförslaget. Studien redovisar skuggor från föreslagna byggnadskroppar vid tre tidpunkter under året, vid höst- och vårdagjämning (22 september och 20 mars) och sommarsolstånd (7 juli) kl 09, 12 och 15. Under morgontimmar vid höst- och vårdagsjämning skuggas delar Jägarvallen 25, vid lunch delar av Jägarvallen 23 och på eftermiddagen delar av Jägarvallen 64 i riktning mot Jägarvallsvägen.

Vid sommarsolstånd påverkas inte radhus av skugga från nya byggnader. Sammantaget bedömer kommunen att skuggpåverkan är inom ramen för vad som är godtagbart i en stadsmiljö.

### *Kommersiell service*

Planområdet kan bidra med nya ytor för kommersiell service nära nya bostäder i stadsdel Norr. Inom stadsdel Norr finns idag viss kommersiell service, gym, restauranger mm. Ca 500 meter från planområdet ligger Östersunds centrum med ett brett utbud av såväl kommersiell som offentlig service.

### *Tillgänglighet*

Ny bebyggelse ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Marken inom planområdet är relativt plan och möjlig att ta sig fram på för personer med nedsatt rörelseförmåga. Utformning och uppfyllnad av tillgänglighetskrav ska beaktas i samband med bygglov. Tekniska egenskapskrav hanteras vid det tekniska samrådet.



**Övergångsställe över Jägarvallsvägen**

Barn som besöker området kommer att kunna ta sig till angränsande lekytor, men kan behöva korsa Kaserngatan. Det finns ett övergångsställe vid Jägarvallsvägen så att det är möjligt att ta sig till skola och fritids och lekområden inom kasernområden.

## **Kulturmiljö**

### *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer*

Planområdet är en del av stadsdel Norr, och angränsar till kasernområdet och kaserngården. Kaserngården har en mycket central placering omgiven av kasernerna, matsalen, gymnastikhallen, exercishuset och kanslihuset. Kaserngårdens vidsträckta 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.

Jämtlands läns museum har tagit fram ett kulturhistoriskt planeringsunderlag till översiktsplan för Stadsdel Norr där ett stort antal byggnader pekats ut som bevarandevärda. I detaljplan för före detta Kaserngården 15 ges skydd åt värdefulla byggnader. Inom aktuellt planområde finns inga byggnader, här har troligen militärfordon ställts upp. Ny bebyggelse på platsen behöver utformas med hänsyn till den befintliga kulturmiljön. Intentionen är att planförslaget ska möjliggöra en

profilbyggnad som får avvika från övriga bebyggelse. Kommunen bedömer att denna hörntomt ger möjlighet till en sådan bebyggelse.

### *Stadsbilden*

Ny bebyggelse kommer att bli synlig i stads- och landskapsbilden. Sluttningslägen gör att stadsbebyggelsen, ny och befintlig, är överblickbar från flera håll. Från Frösön ser man idag Östersunds taklandskap med de karaktäristiska röda och svarta plåttaken. Staden har måttliga hushöjder och en tydlig siluett med ett fåtal landmärken; Arctura, Rådhuset, Kanslihuset, Stora kyrkan, Hotell Östersund och Fagerskrapan. Planområdet ligger intill de äldre gula kasernbyggnaderna som tillhört I5. Nya byggnader kommer att bli synliga bakom lasarettet, bredvid kasernerna och nedanför nya bostäder på Tallåsen och Arctura. Från Frösöbron kommer de nya byggnaderna att ligga delvis framför Arctura, och från del av Trondheimsvägen norr om Pampasvägen delvis skymma rådhusornet.

Sammantaget bedöms inte nya byggnader komma i konflikt med de landmärken som finns i den centrala staden. Med föreslagen höjd och volym bedöms påverkan på stadsbilden bli godtagbar.



**Perspektiv av byggnadsvolymer från Frösön. Skapat av Gisterå Sjöstrand arkitektur**

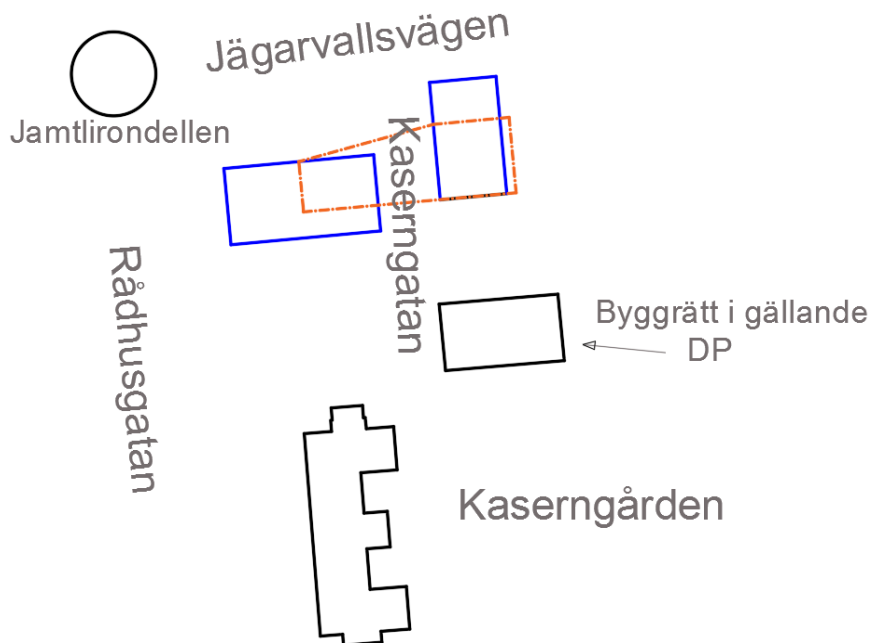
Planområdet och kasernområdet ligger inte inom riksintresset för Östersund stad men är angränsande. Riksintresset motiveras av att Östersund är en residensstad som speglar svenskt stadsbyggande sedan 1700-talets slut och en strävan att utveckla handel och förvaltning samt järnvägens betydelse för stadsutvecklingen under 1800-talets slut. Av betydelse för uttrycket är bl.a. offentliga och i stadsbilden framträdande byggnader och bebyggelse som hör samman med funktionen som residens- och regementsstad. Med anledning av att föreslagen ny bebyggelse är lokaliserad i utkanten av den centrala staden och har anpassats i höjd och volym bedöms inte att uttrycket för riksintresset kommer att skadas.



Lokalt är avsikten att nya byggnader ska sticka ut och bryta av från byggnadstraditionen inom Kaserngården. Ny bebyggelse kommer också att markera infarten till Östersund sett från Trondheimsvägen/Rådhusgatan. Siktlinjer från nya bostäder på Jägarvallen mot kaserngården kommer att påverkas av ny bebyggelse, men avsikten är att ha ett tillräckligt stort släpp mellan byggnaderna för att skapa en öppning in mot gården.

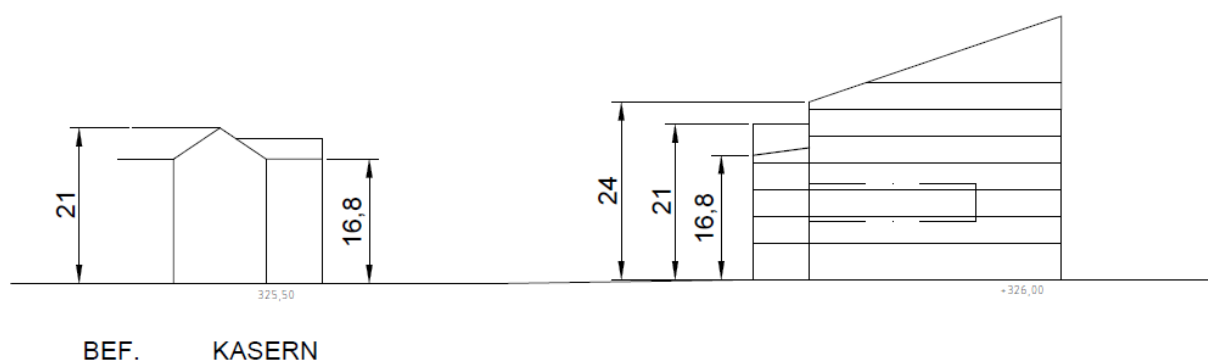
#### *Anpassning till kaserngården*

Kaserngården karaktäriseras idag av en öppen yta omgiven av kaserbyggnaderna och friliggande byggnader av skiftande karaktär. Den historiska strukturen som militär anläggning finns kvar. I gällande detaljplan för kaserngården tillåts en byggrätt som ramar in kaserngården i norr och speglar kanslihuset på motsatt sida av gården.



**Bild av byggnaders placering i förhållande till kaserbyggnader och byggrätt i detaljplan för kaserngården.**

Fältjägararen 6 ligger norr om den enhetliga kaserngården på en hörnfastighet ut mot cirkulationsplatsen och det öppna gaturummet runt Jägarvallsvägen. Föreslagna byggnader ska avvika från byggnadstraditionen på kaserngården för att det fortsatt ska vara möjligt att läsa av och förstå det historiska sammanhanget. Föreslagna byggnadsvolymer tillåts därför avvika från befintlig bebyggelse bland annat genom utformning av tak, placering, volym och fasadmateriell. Men de ska också hitta en samhörighet och ett koncept med befintlig bebyggelse på Norr.



**Bild av höjdsättning i förhållande till befintliga kasernbyggnader. GisteråsJöstrand**

Byggrätten i planförslaget förhåller sig på flera sätt till den befintliga bebyggelsen. En utgångspunkt i förslaget är att bevara öppningen in mot kaserngården från Kaserngatan. Byggrätten är därför uppdelad, och lämnar ett släpp på 15 meter över Kaserngatan. Byggnaderna får byggas samman med en överbyggnad över gatan men på en höjd av minst 7,5 meter, för att befintliga siktlinjer delvis ska finnas kvar. Genom planförslaget behålls också Kaserngatans funktion och befintligt rörelsestråket längs gatan behålls. Föreslagen byggrätt väster om Kaserngatan ligger i liv med de befintliga kasernbyggnaderna in mot kaserngården och längs Kaserngatan. Genom att fortsätta i samma fasadliv stärks kopplingen ut mot Jägarvallen. Mot Rådhusgatan tillåts däremot föreslagen byggrätt att avvika från kasernbyggnadernas liv, för att bryta av mot den äldre bebyggelsen runt Kaserngården och lyfta fram den nya byggnaden.

I takutformningen plockar planförslaget upp höjder från kasernbyggnadernas taknock i en takfot in mot Kaserngården och samspelar på så vis höjdmässigt med den befintliga bebyggelsen. Samtidigt tillåts byggnadsvolymer sticka upp i unika vindsvåningar ut mot Jägarvallsvägen och ut mot Jamtlirondellen.

I fasadmaterial och färg är avsikten att byggnaderna ska bryta av mot kasernernas putsade gula fasader och svarta falsade plåttak. Detaljer hos de nya byggnadskropparna får anspela på kaserngårdens utformning. Detaljplanen reglerar inte färgsättning och materialval i detalj, men anger att byggnaderna ska utformas med *arkitektonisk kvalitet och med stor omsorg kring detaljer*. Syftet är att uppnå en bra helhetsverkan och ny bebyggelse som kan samspela med bebyggelsen i området, utan att låsa planen till ett möjligt utseende i genomförandet. En tidig dialog behöver tas med kommunens bygglovsavdelning inför bygglovsskedet.

#### **Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Påträffas en fornlämning ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen.

## Naturmiljö

### *Mark och vegetation*

Planområdet ligger i ett sluttningssläge med utsikt över Storsjön och fjällvärlden. Området utgörs av en hårdgjord grusad yta som möter en gräsbeväxt del med tallskogsridå mot befintliga kasernbyggnader i den södra delen. Området är till största delen en tidigare skogsbevuxen västsluttning. Hela planområdet sluttar lätt ned mot Rådhusgatan. En slänt skiljer planområdet från Rådhusgatan, som ligger ca 4 meter lägre än planområdet. Mot Jägarvallsvägen ligger idag en grusbelagd parkeringsplats. Planområdet delas av på mitten Kaserngatan som är en infartsväg från Jägarvallsvägen till kasernerna och parkeringsplatser.



Flygbild över planområdet idag

Inom planområdet finns idag en dunge med björkar och tallar. I området har det ursprungligen funnits kalkbarrskog vilken är karakteristisk för Storsjöbygden. Stadsdel norr har långt tillbaka varit odlad och skogen har gallrats och röjts. I angränsande detaljplaner har några tallar sparats för att bevara karaktären i området.

Avsikten i detaljplanen är att spara det lilla naturområde med tallar och björkar som finns inom fastigheten idag. Träden har estetiska värden och ger karaktär till området, erbjuder mindre rekreationsyta, har en historisk koppling som park inom kasernområdet, ger en naturlig avgränsning mot grannfastigheten och kan hjälpa till att hålla ner skalan på ny bebyggelse. Marken bör inte hårdgöras för att också hjälpa till att fördröja dagvatten.

Enligt planbestämmelserna får området inte förses med byggnader. Kommunen bedömer att tallarna är speciellt värdefulla att bevara för områdets karaktär idag. För att skydda värdefulla träd har en planbestämmelse, n<sub>1</sub>, införts om att träd inte får fällas. Att fälla träd inom område med detaljplan är normalt inte lovpliktigt, därför införts även en administrativ bestämmelse om krav på marklov för fällning av värdefulla träd (jmf. 9 kap 12§ PBL). Träd som skyddas har markerats med planbestämmelsen n<sub>1</sub> på plankartan.

För att träden inte ska skadas i byggskedet ska stammarna skyddas mot mekaniska skador med hjälp av plank eller likvärdigt skyddsmaterial. För att skydda träden bör man undvika att gräva, att fylla med jordmassor eller kompaktera marken (t.ex. av tunga maskiner) inom trädens droppzon.



Foto på träd/tallar inom området

Planområdet lutar idag lätt mot Rådhusgatan och området avslutas med en slänt på ca 4 meter ned till Rådhusgatan. Slänt mot Rådhusgatan bör inte göras större än idag. Planområdet behöver delvis jämnas ut, vilket medför att en stödmur kan behöva anläggas i anslutning till parkeringsytor vid fastighetsgräns i planområdets östra del.



Foto på slänt sedd från Rådhusgatan

Mot Rådhusgatan och Jägarvällsvägen är slänterna och kvaliteten på grönytorna viktiga för hur området uppfattas. Framför byggnaderna mot cirkulationsplatsen finns ett område som inte får förses med byggnad eller parkeringsytor. Avsikten är att nyttja området för träd och plantering.

#### *Geotekniska förhållanden*

I samband med planarbetet har en geoteknisk utredning (*Geoteknik utredning Fältjägaren 6, Fjälludden, 2016-07-12*) tagits fram för att bedöma de geotekniska förhållandena inom fastigheten.

Efter nedläggningen av försvaret har flera markundersökningar tagits fram för området kring kaserngården för att undersöka markförhållanden och fastställa om det finns några föroreningar. För den östra delen av planområdet finns även en geoteknisk utredning från 1976 för dåvarande värmecentral. En geoteknisk utredning finns också för bostadsområdet på andra sidan Jägarvallsvägen.

Utifrån tidigare undersökningar konstateras att förekommande jordarter i området utgörs av fyllnadsmaterial bestående av siltig morän med skifferinslag. Utifrån undersökningen öster om området bedöms fyllningen ligga på en naturligt lagrad morän. Nivån till bergytan har i närområdet observerats till ca 2,7 – 5,5 meter och bergets bedöms vara skifferberg. Den förekommande fyllningen bedöms ha mycket låg fasthet.

Förekommande naturligt lagrad morän och bergs bedöms som lämpade för grundläggning för föreslagna bebyggelse. Förekommande löst lagrad fyllning med morän och inslag av skiffer bedöms mindre lämpad för grundläggning eller fyllnadsmaterial och behöver därför masskiftas. Vid geoteknik utredning i samband med projektering ska mängd för detta redovisas.

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. På grund av finjordshalten är lerig morän och moränlera flytbenägen vid vattenöverskott och omrörning.

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet. Projektering bör ske så att ingrepp i slänten närmast Rådhusgatan undviks. Dagvatten ska projekteras så att förekommande naturliga jordarter inte tillåts erodera. Dagvattendiken ska erosionsskyddas och materialavskiljande lager av geotextil ska nyttjas.

## **Friytor**

### *Lek och utemiljö*

På angränsande fastighet, Fältjägaren 4, finns skola och utemiljöer vid kaserngården som ska stimulera till utevistelse och lek. Inom planområdet finns en liten utemiljö i form av grönyta med tallar och björkar.

Ut mot korsningen Rådhusgatan/ Jägarvallsvägen finns också plats för plantering.

## **Rekreation och Idrott**

I planområdets närhet finns flera av stadens idrottsanläggningar; Hofvallen, Jämtearena, Östersunds arena och Skidstadion och 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 och rekreation i planområdets närhet.

## Gator och Trafik

Planområdet ligger centralt i staden med god tillgänglighet till fots, på cykel, med bil eller kollektivtrafik. Planområdet ligger intill Rådhusgatan/Trondheimsvägen och Jägarvällsvägen, med utfart mot Jägarvällsvägen. Genom planområdet går Kaserngatan som ansluter kaserngården och skola med Jägarvällsvägen. På motsatt sida av Rådhusgatan går cykelväg, med övergångsställe intill cirkulationsplatsen nedanför området.

En trafikutredning har tagits fram av Vägverket Konsult i samband med översiktsplan för Stadsdel Norr (2006) 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

Kaserngatan är idag infartsväg mot kaserterna, och den skolverksamhet som finns där, samt parkeringar bakom kaserterna mot Rådhusgatan. Boende i befintlig byggrätt vid kaserngården kan också ta sig till bostaden den här vägen eller från Infanterigatan.

### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Angöring till planområdet sker från Jägarvällsvägen via Kaserngatan. På Jägarvällsvägen är hastigheten idag 30 km/h men kan i framtiden komma att bli 40 km/h då kommunen tar över vägen.

Kaserngatan ska fortsatt fungera som infartsväg till kaserngården. Med föreslagen fri höjd på minst 7,5 meter ovan Kaserngatan så utgör överbyggnaden inget hinder för höga fordon. Större fordon som t.ex. de som används av räddningstjänsten eller sophämtningen ska därför utan problem kunna passera. Vägen bör ha en bredd på 5–5,5 meter med utrymme för gångväg ca 2 meter samt utrymme för snöupplag ca 0,5–1 meter.

Barn som bor på Jägarvallen behöver passera Jägarvällsvägen och planområdet för att komma till skolan. Ett övergångsställe finns idag invid koringen Kaserngatan/Jägarvallen. Övergångsställe finns också över Rådhusgatan. Det kommer också att finnas goda möjligheter att röra sig in mot Kaserngården eller andra delar av Norr till fots eller med cykel.

### *Kollektivtrafik*

Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikläge. Ca 150 meter från planområdet ligger närmaste busshållplats på stadsdel Norr, Infanterigatan Norra. Där stannar stadsbussarna 6, 8 och 14. Cirka 200 meter söder om planområdet, vid Jamtli busstation finns god tillgång på lokalbussar och länsbussar. Länsbuss 140, 143, 145 150, 151, 153, 154, 155, 156, 159, 531, 45 och 100 trafikerar stationen. Även stadsbussarnas linje 2 och 8 stannar här.

## *Parkering, varumottag, utfarter*

### Parkering

Inom planområdet kan parkeringsplatser ordnas i underjordiska garage under byggnaderna samt på parkeringsyta i planområdets östra del. Fler parkeringar finns på Norr i närområdet, bl.a. mellan kasernbyggnaderna och Rådhusgatan direkt söder om planområdet.

Infart till parkering och parkeringsgarage sker från Jägarvallsvägen via Kaserngatan. För att säkerställa att infart och utfart från området samlas till Kaserngatan har övrig gräns mot Jägarvallsvägen försetts med en bestämmelse om utfartsförbud i plankartan.

Gällande parkeringsnormer för Östersunds kommun ska följas. Planområdet ligger inom det som definieras som zon 2 – Inre staden. Under tiden för planarbetet har kommunen antagit nya parkeringstal, *Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund*. P-tal för kontor visas i tabellen nedan.

---

### **Kontor, per 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea**

---

<i>Cykelparkering</i>		<i>Bilparkering</i>		
Anställda	Besökare	Anställda	Besökare	Max
22	3	7	1	8

---

För Hotell gäller att byggherren i varje enskilt fall behöver göra en parkeringsutredning, som vägledning gäller dock att parkering bör utformas efter veckovis återkommande belastningstoppar. Vid bedömning av parkeringsbehov i bygglovsskedet bör beaktas att fler parkeringar finns tillgängliga i närområdet.

Cykelparkeringar ska utformas trygga, säkra och så att de är både tillgängliga och ser inbjudande ut. Trygga och säkra parkeringar innebär att det finns möjlighet att låsa fast cykelns ram samt att det finns belysning och naturlig övervakning med god insyn från omgivningen. Utomhusparkering bör vara väderskyddad. Trehjuliga lastcyklar, cykelkärror med flera är cykeltyper som platsmässigt behöver tas hänsyn till i utformningen av cykelparkeringsplatser samt cykelförråd/väderskydd. Vid val av utformning bör även möjlighet till rengöring och snöröjning beaktas.

## **Hälsa och Säkerhet**

### *Räddningstjänst*

Planområdet ligger inom område som klarar en insatstid på mindre än 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Planområdet är relativt plant, det bedöms därför inte bli något problem med framkomligheten för räddningsfordon inom planområdet. Tillräckligt med kapacitet finns i befintliga brandposter i anslutning till området.

### *Farligt gods*

Rådhusgatan är primär infartsled till Östersund för transporter med farligt gods. Föreslagna byggnader ligger som närmast ca 30 meter från Rådhusgatan. En kraftig slänt och ca 4 meters höjdskillnad skiljer planområdet från vägen.

I samband med planarbetet har en riskutredning (*Riskutredning Jägarvallsvägen Östersund, ÅF-Infrastructure AB, 2016-06-24*) tagits fram som stöd för att bedöma riskerna från transporter med farligt gods.

I utredningen identifieras att det framförallt är farligt gods klass 3 – brandfarliga vätskor, som transporteras på Rådhusgatan. Resultatet av utredningen visar att risknivåerna kopplat till farligt gods generellt är så låga inom planområdet i jämförelse med tillämpbara riskacceptanskriterier att det inte ger skäl till några riskreducerande åtgärder. I utredningen rekommenderas ändå att den naturliga höjdskillnaden mellan Rådhusgatan och planområdet bibehålls. Detta för att motverka att brinnande vätskor rinner mot området i händelse av en olycka. Vidare bedöms det som rimligt att placera bebyggelse så att det är möjligt att utrymma byggnad i skydd av byggnad i förhållande till Rådhusgatan.

Avsikten i planförslaget är att bibehålla nivåskillnader mot Rådhusgatan. Byggnaden bör utformas så att det är möjligt att utrymma skydd av byggnad i riktning bort från Rådhusgatan.

### *Risk för skred*

En geoteknisk utredning har tagits fram i samband med planförslaget. De geotekniska förhållandena bedöms som lämpliga för grundläggning och medför inte risk för skred. I fortsatt projektering inom planområdet behöver en mer detaljerad undersökning genomföras.

### *Förorenad mark*

I samband med försvarsnedläggningen 2005–2006 utfördes ett flertal miljötekniska markundersökningar av försvarsmakten i anslutning till misstänkta föroreningskällor. Delar av aktuellt planområde har av militären använts för uppställning av fordon. Undersökningar genomfördes 2005 med skruvborrning i tre punkter inom planområdet, där petroleumföroreningar har påträffats. Sanering har sedan utförts till nivå för mindre känslig markanvändning.

Vid markanvändning motsvarande känslig markanvändning är det lämpligt med en utökad undersökning och kontroll samt eventuella åtgärder. Kommunen bedömer att marken inte behöver saneras ytterligare för föreslagen användning. Om föroreningar påträffas vid markarbeten ska arbeten avbrytas och kontakt tas med tillsynsmyndigheten.

### *Trygghet*

Föreslagen markanvändning innebär både att nya byggnader uppförs som delvis skymmer sikten över vad som idag är ett öppet område. Planområdet



blir också en målpunkt och en arbetsplats för nya människor och kan bidra till att människor vistas och rör sig i området på fler tider än idag. Genom att ge en naturlig rörelseriktning kan stråk med ökad social kontroll bildas. Passagen under överbyggnaden mellan byggnaderna ska inte upplevas som otrygg. Den har fått en hög höjd över vägen och kan fungera som en entré till hotell eller kontor. Ny bebyggelse kommer också att innebära att det blir mer belysning på fastigheten.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Inom stadsdel norr finns ett eget ledningsnät för både vatten, spillvatten och dagvatten sedan försvarsmakten nyttjade området.

### *Dagvatten*

I stadsdel Norr finns befintliga dag- och spillvattenledningar som tillhör fastighetsägaren. Ledningar finns under Jägarvällsvägen, Kaserngatan och i den östra delen av planområdet. Avsikten är att kommunen på sikt ska ta över dessa. Utgångspunkten vid nybyggnation är att dagvatten ska fördröjas inom fastigheten så att inte mer dagvatten än idag släpps på dagvattenätet. Då nya ytor hårdgörs så innebär det att detta behöver kompenseras genom fördröjningsytor. 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.

Fastigheten ligger ovanför kommunal slänt ned till Rådhusgatan och planerad cykelväg. Vatten bör fördröjas eller avledas så att det inte rinner ned i slänten. Yta för fördröjningsmagasin finns ovanför slänt mot Rådhusgatan eller i anslutning till trädunge. Närmare omfattning och avrinning av dagvatten behöver studeras vid detaljprojektering. Det är även möjligt med öppna dagvattenlösningar i gröna delar av området. Parkeringsytor ovan mark bör utformas med träd mellan p-platserna, och kan rymma viss fördröjning under, där underjordiska garage inte blir aktuellt.

Ett u- område har lagts in i plankartan i sträckning med dagens Kaserngatan för att säkerställa att yta finns för allmännyttiga underjordiska ledningar.

### *Värme och kyla*

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

### *El*

Elförsörjningen utgörs av inkommande ledningar tillhörande Jämtkraft, samt mottagningsstationer och interna ledningar för eldistribution. Tillräcklig kapacitet finns idag inte i elnätet fram till fastigheten men det är möjligt att förstärka. Eventuella förbättringsåtgärder görs i samråd med Jämtkraft.

För att säkerställa tillträde till befintliga fjärrvärmeledningar i plangränsen och i planområdets östra del finns ett u- område i plankartan. Det betyder att mark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

### **Avfall**

Det är möjligt med goda transportvägar för avfallshantering till området. Sopbilar kan angöra området, och slippa vända, genom infart från Jägarvällsvägen via Kaserngatan och utfart mot Infanterigatan. I de nya byggnaderna ska avfallshanteringen integreras i byggnadernas bottenvåningar. Avfallshantering behöver studeras vidare i samband med slutlig utformning av byggnad.

### **Administrativa frågor**

En planbestämmelse om utökad lovplikt för att fälla träd har införts i plankartan.

## **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.

### **Tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Planförslaget beräknas tas upp i miljö- och samhällsnämnden för utställning i februari 2017 och för antagande tidigast i juni 2017. Planen vinner laga kraft ca 4 veckor efter antagande om den inte överklagas. Därefter kan fastighetsbildning påbörjas.

### **Genomförandetid**

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

### **Ansvarsfördelning**

Inom planområdet finns ingen allmän plats, hela planområdet utgör kvartersmark. Exploatören ansvarar för utbyggnad på kvartersmark. Kaserngatan är idag inte en kommunal gata, och kommer fortsatt att ligga på kvartersmark.

Fastighetsägaren äger och ansvarar för vatten- och avloppsledningar inom planområdet, samt flytt av sådana vid behov.

Jämtkraft AB ansvarar för inkommande el- och fjärrvärmeledningar. Fastighetsägaren ansvarar för elledningar och transformatorstationer inom området.

Investeringskostnaden för nya eventuella nya brandposter bekostas av exploitören.

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

## **Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser**

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

### *Fastighetsbildning*

Planområdet utgör del av den större fastigheten Fältjägaren 6. Några servitut eller gemensamhetsanläggningar finns inte inom fastigheten idag.

### *Fältjägaren 6*

Planen möjliggör bildande av en ny fastighet för hotell och kontorsändamål. Den nya fastigheten kommer att omfatta ca 7250 m<sup>2</sup>. Inom den nya fastigheten finns möjlighet att bilda ledningsrätt för allmänna ledningar.

### *Ledningar*

Rättigheter till allmänna ledningar (u-område) ska säkras genom avtalsrättighet eller ledningsrätt.

### *Ekonomiska konsekvenser*

Vid bygglovprövning för bebyggelse inom planområdet kommer inte planavgift tas ut. Planavgift tas istället ut i planavtal mellan exploitören och Östersunds kommun. Bygglovavgift tas ut enligt gällande taxa. Ledningshavaren ansvarar för att ansöka och bekosta bildande av ledningsrätt.

Exploitören ansvarar för att ansöka och bekosta avstyckning. Kostnaderna för lantmåteriförrättningar regleras i respektive förrättning. Kostnaden är baserade på antal timmar som lantmåterimyndigheten behöver lägga ner, med en timkostnad 2017 på 1450 kr/h. Snittpriset på en avstyckningsplan i Sverige är 37 000 kr. Beroende på ärendets art kan priset bli högre eller lägre.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I arbetet med planförslaget har deltagit Anna Synderå planarkitekt, Jenny Novén karttekniker, Johan Persson miljö, Maria Boberg stadsarkitekt och Oskar Vikman planarkitekt.

Östersund den 2 juni 2017.

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Oskar Vikman  
Planarkitekt