

Detaljplan för Barberaren 7

Fd CENTRALPALATSET

Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 23 april 2013
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 18 juni 2013
Laga kraft den 15 juli 2013

HANDLINGAR

Till förslaget hör:

Plankarta med planbestämmelser och illustrationer

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|----------|
| PLANBESKRIVNING..... | 3 |
| BAKGRUND | 3 |
| Kommunala beslut | 3 |
| SYFTE OCH HUVUDDRAG | 3 |
| Särskilda frågor för bygglovet | 3 |
| PLANDATA | 3 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 4 |
| Översiktliga planer och program | 4 |
| Detaljplaner, förordnanden | 5 |
| Behov av miljöbedömning | 5 |
| Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB | 5 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR | 7 |
| Geotekniska förhållanden | 7 |
| Kulturmiljö | 7 |
| Bebyggelse | 14 |
| Utemiljö | 17 |
| Rekreation och Idrott | 19 |
| Trafik | 19 |
| Hälsa och Säkerhet | 21 |
| Teknisk försörjning | 21 |
| GENOMFÖRANDE | 22 |
| Tidplan | 22 |
| Genomförandetid | 22 |
| Ansvarsfördelning och huvudmannaskap | 22 |
| Avtal | 22 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 22 |
| Ekonomiska frågor | 23 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN | 23 |

PLANBESKRIVNING

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

BAKGRUND

Kommunala beslut

17 januari 2010 utbryter en brand i fd Centralpalatset. Efter omfattande utredningar för att ta ställning till om det brandskadade huset går att bevara beviljar miljö- och samhällsnämnden rivningslov den 29 februari 2012, § 62. Byggnaden hade fått omfattande rök- och vattenskador och var till väsentlig del skadad till följd av eldsvådan. Kravet på ett bevarande av byggnaden bedömdes som orimligt på grund de ekonomiska konsekvenser det skulle medföra för fastigheten i förhållande till att bygga nytt.

Samhällsbyggnad fick den 29 februari 2012, § 71, i uppdrag av miljö- och samhällsnämnden att ta fram en ny detaljplan för fastigheten och ett antal utgångspunkter för en ny detaljplan antogs. 17 december 2012 får fastighetsägaren planbesked om att planläggning får påbörjas enligt tidigare antagna utgångspunkter.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att kunna bygga en ny byggnad på samma plats som det brandskadade huset som nu rivits. Byggnaden ska innehålla handel i tre våningsplan och bostäder ovanför. Gällande detaljplan tillåter handel endast i plan 1 mot Biblioteksgatan, och i plan 2, bottenvåningen mot Prästgatan, samt kontor i våningen ovanför.

Särskilda frågor för bygglovet

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

Kulturmiljö och Gestaltning

Tillgänglighet

Utemiljö

PLANDATA

Planområdet ligger beläget mitt i centrala Östersund i hörnet vid korsningen Prästgatan / Biblioteksgatan. Detaljplanen omfattar endast berörd fastighet Barberaren 7. Fastigheten ägs av DIÖS Fastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Områdesplan Centrum

För Östersunds centrala delar gäller ”Områdesplan Centrum”, antagen av kommunfullmäktige den 29 augusti 1985. I översiktsplanen anges att bostäder och handel ska vara den huvudsakliga markanvändningen i centrum. Fördelningen mellan bostäder och handel inom varje kvarter får avgöras i detaljplaner.

Handelspolicy

En handelspolicy för Östersund har antagits av kommunfullmäktige hösten 2004. En översyn av handelspolicyn godkändes den 28 juni 2007. I den pekas Östersunds centrum ut som den mest betydande platsen för sällanköpshandel. I den reviderade handelspolicyn föreslås att primärt Centrum och Lillänge ska utvecklas för handel med sällanköpsvaror.

Några övergripande mål i Handelspolicyn är att:

- *Utveckla och värna om en livskraftig stadskärna*; att stärka centrumets mångfald i utbud av handel, kultur och nöjen; att fortsätta utveckla en funktionell och vacker stadsmiljö.
- *Öka sällanköpshandeln i kommunen*: en varierad och lättillgänglig sällanköpshandel är bra för besöksnäringen, sysselsättningen och stadens attraktivitet
- *God tillgänglighet och låg miljöbelastning*: handel ska kunna nås enkelt och säkert av alla invånare

Detaljplanen uppnår de övergripande målen i handelspolicyn och bidrar till att centrum stärks som handelsplats.

Tillväxtprogram för Östersund

Östersunds kommun har ett tillväxtprogram för perioden 2009-2013. Programmet pekar ut några utvecklingsområden som ska skapa tillväxt de närmaste åren. *Befolkningen ska öka. Antalet arbetstillfällen ska öka. Vi ska få Fler besökare.* För att uppnå målen redovisar tillväxtprogrammet några utvecklingsområden. Den nya detaljplanen bidrar till en positiv samhällsutveckling ur ett tillväxtperspektiv.

Detaljplaner, förordnanden

Detaljplan nr 430

För Barberaren 7 gäller detaljplan fastställd den 25 maj 2004. Enligt gällande detaljplan medges handel i plan 1 mot Biblioteksgatan, och i plan 2, bottenvåningen mot Prästgatan, samt kontor, tandvårdsklinik och läkarmottagning i våningsplan 3. I övrigt bostäder.

Förordnande dnr 404-7207-10

Länsstyrelsen beslutade den 14 december 2010 enligt plan- och bygglagen om ett förordnande som innebär att länsstyrelsen kan överpröva alla beslut om lov och förhandsbesked inom Östersunds centrala delar. Frågan aktualiserades av branden i fd Centralpalatset. Länsstyrelsen menar att insyn i lovhanteringen behövs för att tillgodose riksintresset. Enligt miljöbalken ska områden som är av riksintresse för kulturmiljövården skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Länsstyrelsen ska upphäva kommunens beslut om riksintresset Östersunds stad inte tillgodoses. Vanligtvis handlar det om konsekvenserna av tillkomsten av nya byggnadsverk, men även det tomrum som uppstår vid t ex brand och rivning. Förordnandet gäller tills länsstyrelsen beslutar annorlunda.

Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en bedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 20 februari 2013, § 68, att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas 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 och handlar om kvaliteten på utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare).

Riksintressen enligt 3 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 27 Östersunds stad):

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

Uttryck: Stadsplanen och dess olika utvecklingsskeden 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 byggandet under det sena 1800-talet och tidiga 1900-talet, med stenhus i mer storstadsmässig skala och rikt utsmyckade villor. Offentliga och i stadsbilden framträdande byggnader och bebyggelse som hör samman med funktionen som residens- och regementsstad. Järnvägen, som är 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.

Utgångspunkterna i den nya detaljplanen är att den nya byggnad som ska uppföras på platsen ska vara ett tillskott till riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Utomhusluft

Bostäder och handel i centralt läge med tillgång till god kollektivtrafik skapar möjligheter till minskad bilanvändning vilket är positivt för utomhusluften eftersom det kan bidra till att emissionerna minskar. Mot bakgrund av detta bedöms inte miljö kvalitetsnormen för utomhusluft att överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Fisk- och musselvatten samt Vattenförekomster

Planens genomförande kommer inte att påverka Storsjöns vatten på ett negativt sätt. Dagvattnet avleds till befintligt dagvattensystem och mängderna bedöms inte öka eller utgöra något problem.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är utförd på innergården år 1991. Den visar att grunden består av lermorän. Berget utgörs av lerskiffer som bedöms vara av den typ som sväller i kontakt med syre. Berget ligger djupare än 3,5 meter. I de fall grundläggningen kommer i kontakt med skifferberget måste åtgärder vidtas som skydd mot skiffersvällning.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Huset som brandskadades 17 januari 2010 uppfördes 1917 och var klassat som en byggnad med stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden var ett utmärkt exempel på den stenhusbebyggelse som präglade byggandet i Östersund på 1910-talet och hade en stor betydelse för gatubilden. Miljö- och samhällsnämnden beslutade därför på sammanträdet den 29 februari 2012, § 71, att anta ett antal utgångspunkter som ska gälla som förutsättningar för den nya detaljplanens utformning och som även ska beaktas under bygglovskedet (*utgångspunkterna sammanfattas under respektive rubrik i planbeskrivningen*).

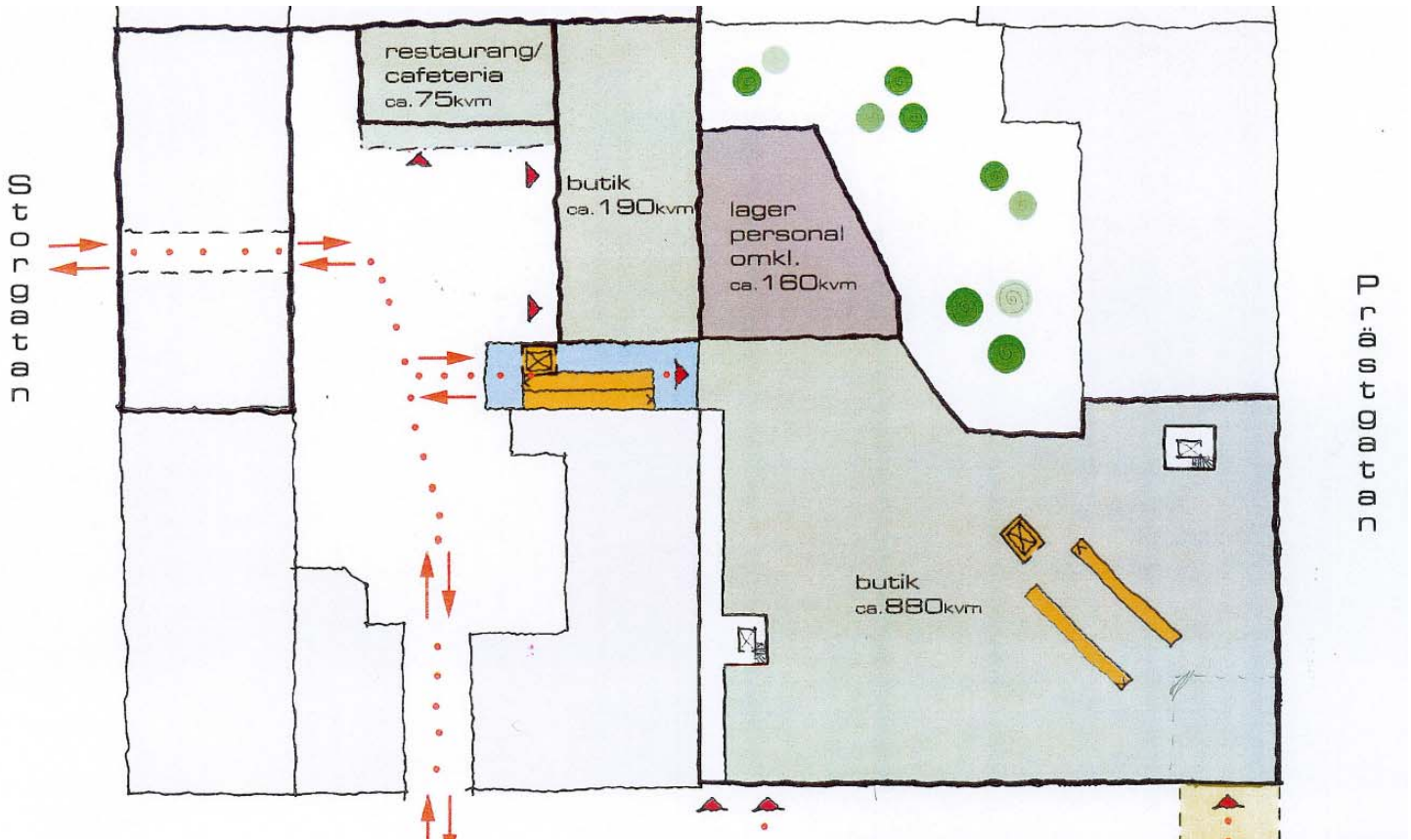
Gestaltning

Utgångspunkterna är att den nya byggnaden som ska uppföras på platsen ska vara ett tillskott till riksintresset. Det särskilt viktigt att gestaltningen och byggnadens volym anpassas till omgivningen. Stadens siluett och skalan på övrig skyddsvärd bebyggelse utgör den ram inom vilken nya tillskott ska inrymmas. Det innebär inte att en ny byggnad behöver se ut som en kopia av den gamla men utseendemässigt ska den harmonisera med övriga tidsepoken. På grund av byggnadens centrala läge är det även viktigt att byggnaden håller hög kvalitet gestaltningsmässigt och att god omsorg läggs på utformningen av exteriören.

Den nya byggnaden ska höjdmässigt anpassas till omgivande bebyggelse: Takfoten ska anpassas till intilliggande byggnader mot Prästgatan. Avsikten är att byggnaden får innehålla max fyra våningar över Prästgatans nivå och därutöver två takvåningar av vindskaraktär. Taket ska vara av röd falsad plåt. Takkupor får anordnas.

Fasaden ska ha en ljus färg och får vara av natursten och/eller puts. Det ska vara god omsorg om fasaden och dess byggnadsdetaljer – även mot gården. Det är viktigt med omsorgen om de små detaljerna. Fönsterpartiernas utformning är viktiga. Hörnet mot Prästgatan / Biblioteksgatan ska accentueras och även den ha god utformning på uppstickande torn och byggnadsdelar. Fasad mot väster ska utföras med fönster. Balkonger får anordnas mot gården. Entré ska finnas mot både Prästgatan och Biblioteksgatan.

Möjligheter att hitta samverkanslösningar med angränsande fastigheter i kvarteret bör undersökas och beaktas i bygglovskedet. Detta för att i framtiden eventuellt kunna ansluta angränsande fastigheter i kvarteret till Barberaren 7 som ett led i att förädla hela kvarteret (se förslag till skiss från fastighetsägaren nedan)





Vy från Filmstaden (förslag från exploitören)



*Vy från Filmstaden inkl förslag till framtida tillbyggnad av kv Läkaren
(förslag från exploitören)*



Vy från Wedemarks (förslag från exploatören)



Fotomontage från Wedemarks (Sweco Architects)



Fotomontage från Åhléns (Sweco Architects)

Bebyggelse

Fastigheten ligger mitt i Östersunds stadskärna, mitt på den del av Prästgatan som är gågata och som är stadens viktigaste handelsgata. Utgångspunkten är att den nya byggnaden ska innehålla handelslokaler i de nedre våningsplanen och bostäder i de övre våningsplanen. Ur handels-synpunkt är platsen central och det är viktigt att ny bebyggelse innehåller attraktiva lokaler för handel både mot Prästgatan och mot Biblioteksgatan.

Befintlig byggnad på Barberaren 7 innehåller handel, restaurang, kontor, tandvårdsklinik och bostäder. På innergården finns ett cykelförråd och soprum. Delar av fd Lindex butiksytta som vetter mot gården är kvar och kommer inte att rivras (den delen är i bra skick) utan kommer att utgöra soprum, lager och personalrum till de nya lokalerna.

Den nya detaljplanen får en högre exploatering. Högsta byggnadshöjd enligt gällande detaljplan förändras dock inte. Den nya byggnaden kommer att inrymma sammanlagt sex våningar ovan jord + sluttningsvåning. Byggnaden trappas av ned mot Storgatan för att förbättra ljusinfallet på gården. För att anpassa huset till angränsande fastighet, Barberaren 5, så att det inte sticker upp en stor tom fasad bakom det lilla trähuset, så ska gavelfasaden utföras med fönster i bostadsplanen. Halva gaveln blir även något indragen mot gården vilket förminskar intrycket av dess storlek. I detaljplanen för Barberaren 5 har trähuset skyddsbestämmelser vilket betyder att hänsyn ska tas till omgivningens egenart vid uppförande av ny bebyggelse.

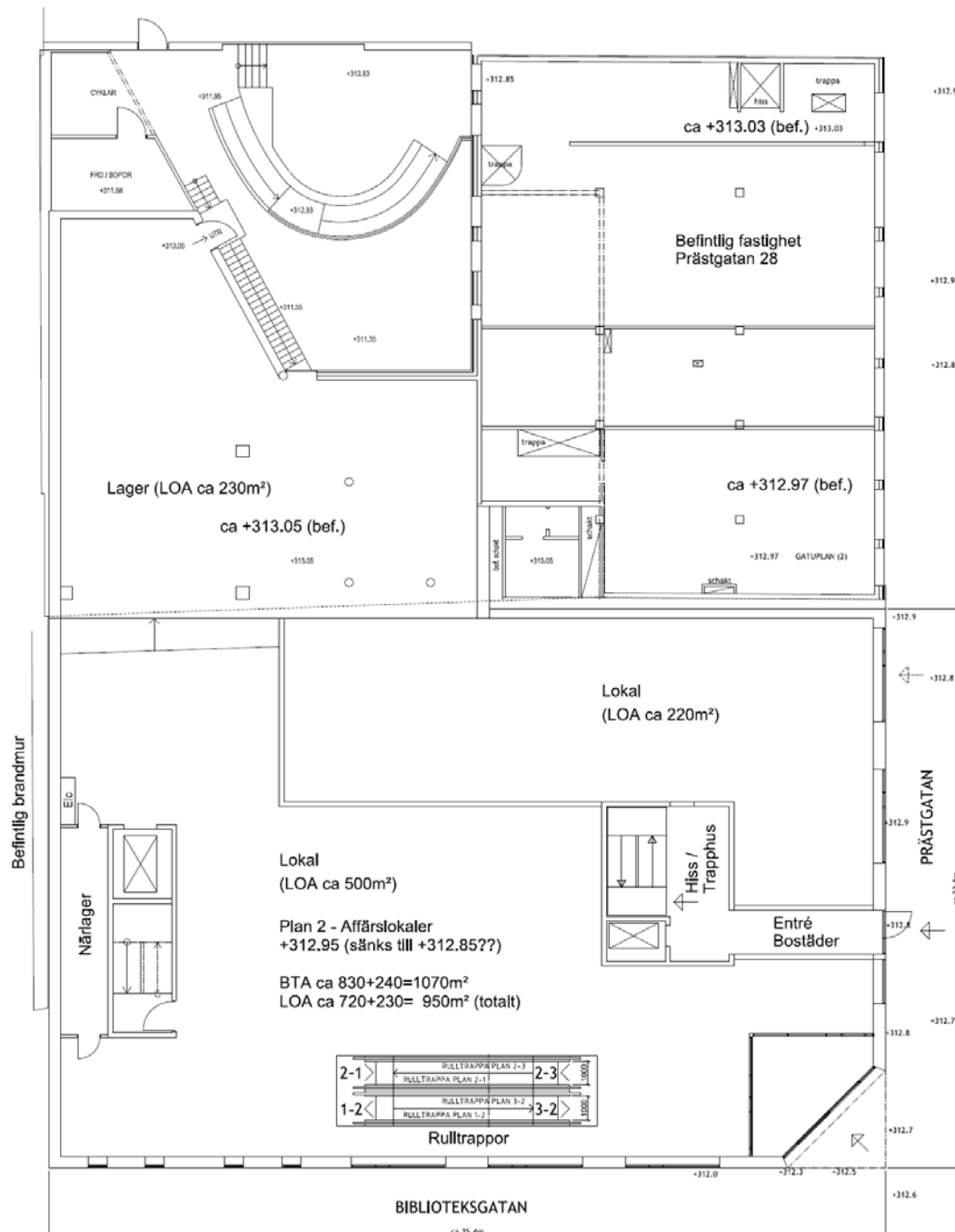


Förslag till utformning av gavelfasaden mot väster

Arbetsplatser, verksamheter

Detaljplanen tillåter handel i våningsplan 1 mot Biblioteksgatan och i våningsplan 2, mot Prästgatan. Den nya byggnaden får även innehålla handel i våningsplan 3. Tillkommande yta för handel uppgår till ca 1000 kvm. Kontor tillåts ej. Pågående verksamheter i befintlig byggnad medges i våningsplan 3. I övrigt ska det vara bostäder.

Handel omfattar alla slags köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag, till exempel skomakeri, bank, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang.



Entréplan (förslag från exploitören)

Bostäder

I de fyra översta våningsplanen i den nya byggnaden kan ca 20 st nya bostäder tillkomma (tidigare fanns endast två lägenheter i den gamla byggnaden). Förslag från exploatören är övervägande mindre lägenheter på 2 rum och kök men även några större lägenheter på 3-4 rum och kök.

Offentlig service

Flera kommunala och fristående förskolor finns inom gångavstånd till planområdet. Närmaste hälsocentral ligger i kvarteret bredvid. Flera andra funktioner och mötesplatser såsom bibliotek och kommunhus ligger inom gångavstånd till planområdet.

Närmaste anvisad skola är Norra skolan som omfattar årskurserna F-5. Där finns också fritidshem och fritidsklubb. Skolan ligger inom gångavstånd till planområdet. Det är säkert och tryggt för barnen att ta sig till skolan om de använder de passager som har övergångsställen och trafikljus, det vill säga via Traktörenhuset (övergångsställe), förbi gamla tingshuset och vidare över Rådhusgatan (trafikljus) förbi Lernia.

Senareskola är Parkskolan 6-9 som även tar hand om elever som kommer från tidigareskolorna Fagervallskolan, Körfältsskolan och Odenslunds-skolan. För att ta sig till Parkskolan gör barnen det på bästa sätt med buss för att slippa konflikt med biltrafiken med många gator att korsa. Bussen avgår från Kyrkgatan och stannar precis utanför skolan där trafikljus finns. Annars är säkraste vägen att förflytta sig via Campusområdet efter att ha passerat Rådhusgatan i höjd med busstorget. Avståndet är ca 2 km.

Kommersiell service

Planområdet har mycket god tillgänglighet till dagligvarubutiker enligt nyckeltal i översiktsplan Östersund 2040. Planområdets behov av service tillgodoses genom flera bostadsnära livsmedelsaffärer och annan kommersiell service inom gångavstånd.

Tillgänglighet

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

Det man bland annat ska titta på enligt Boverkets byggregler är:

- om byggnaden har tillgängliga och användbara entréer
- om arbetslokaler, publika lokaler, bostäder och avfallsutrymmen är tillgängliga och användbara.

Nivå på färdigt golv ska ligga i nivå med Prästgatan. Ur tillgänglighets-synpunkt ska framkomligheten mot Biblioteksgatan beaktas, det vill säga inga trappor eller andra hinder för bland annat räddningstjänsten. Ramper etcetera får inte placeras på gatumark.

Utemiljö

Utgångspunkterna är det att inom fastigheten ska finnas tillgång till utemiljö i form av gård, terrasser mm för de boende. Hänsyn till ljusinfall till angränsande fastigheter ska beaktas. Taket på innergården föreslås byggas med ett planterbart bjälklag för att kunna erbjuda en attraktiv och trevlig utemiljö med växter och uteplatser för de boende och anställda med möjlighet till vila. Gårdarna ska kunna nås från trapphusen mot Prästgatan för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Eventuell samverkan mellan Barberaren 2 och 7 för bättre gårdsmiljö

I samband med framtagandet av den förra detaljplanen fick Eva Agdler Suneson i uppdrag av Östersunds kommun, Samhällsbyggnad, att skissa på ett förslag till en gemensam gårdslösning med Barberaren 2.

Gården på Barberaren 2 består i huvudsak av asfalt och en liten gräsplätt i mitten med buskar planterade i lådor. Eftersom fastigheten har ett underjordiskt garage och bjälklaget inte är planterbart så skulle en gemensam gårdslösning vara en möjlighet att få tillgång till grönska och en trevlig utemiljö, vilket ökar kvaliteten på utemiljön för de boende och verksamma på Barberaren 2. Det förutsätter att hela eller delar av befintlig mur mellan fastigheterna tas bort.

Om gården är gemensam kan man komma till och från innergården (förutom via trapphusen) via portalen mot Törnstensgränd. För att inte obehöriga skall kunna nå gården nattetid föreslås att porten mot Törnstensgränd i så fall ersätts/kompletteras med en grind med kodlås.

En gemensam gårdslösning förbättrar även för räddningstjänsten att göra insatser inom kvarteret vid en eventuell brand. Det är idag krångligt att göra räddningsinsatser från gården på grund av att befintlig mur utgör ett hinder.

Förslaget om en gemensam gård ska ses som ett idéförslag som tillför nya kvalitéer. Det förutsätter att fastighetsägarna träffar uppgörelse om ett genomförande. Planbestämmelserna berörs inte.

Rekreation och Idrott

Det är nära till omgivande parker och nära till Storsjön. Större grönområden finns tillgängliga inom 10 minuters promenad, för möjlighet till rekreation, idrott och lek.

Trafik

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken ska vara attraktiv och lättillgänglig för att locka resenärer. Mål antaget av miljö- och samhällsnämnden om att längsta avstånd till busshållplats ska vara max 300 meter för att området ska anses ha god tillgänglighet till kollektivtrafik uppnås med god marginal. Närmaste busshållplats ligger vid Kyrkgatan som trafikeras av de flesta bussar med god turtäthet. Inom gångavstånd nås också busstorget som trafikeras av långfärdsbussar. Planområdet uppnår även ställningstagande i översiktsplan Östersund 2040 att det ska vara max 1 km till tågstation för att det ska vara god tillgänglighet och ett attraktivt alternativ.

Parkering

Utgångspunkterna är att kommunens riktlinjer för bil- och cykelplatser ska följas. Parkeringar för kunder och boende föreslås lösas inom annan fastighet inom rimligt avstånd. Cykelparkering ska anordnas inom fastigheten.

| Krav på bilplatser enligt kommunens riktlinjer | |
|---|--|
| Bostäder | 8 platser / 1000 kvm BTA |
| Handel | 19 platser / 1000 kvm BTA ¹ |
| Handel | 27 platser / 1000 kvm BTA ² |
| Kontor | 10 platser / 1000 kvm BTA ¹ |
| Kontor | 14 platser / 1000 kvm BTA ² |

| Krav på cykelplatser enligt kommunens riktlinjer | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------|
| Bostäder | Boende 25 platser / 1000 kvm BTA | Besökande: 3 st |
| Handel | Anställda 5 platser / 1000 kvm BTA | Besökande: 20 st ³ |
| Kontor | Anställda 10 platser / 1000 kvm BTA | Besökande: 2 st |

¹ Antal parkeringsplatser som krävs om parkeringsplatserna finns i en allmän parkeringsanläggning och kan samnyttjas, vilket betyder att platserna inte är reserverade utan kan användas av alla

² Antal parkeringsplatser som krävs om parkeringsplatserna finns i en av fastighetsägarens egna parkeringsanläggningar, vilket betyder att platserna är reserverade och inte kan användas av alla

³ I centrala staden anordnas platserna för besökande i huvudsak på gatumark

Under samrådet har exploatören och kommunen tagit fram en parkeringsutredning som redovisar hur parkeringsbehovet ska lösas för fastigheten.

Enligt en första beräkning kommer verksamheterna i båda byggnaderna att tillsammans kräva närmare 80 parkeringsplatser. En noggrannare beräkning får göras i bygglovskedet. Antalet kan eventuellt minska något.

| Behov av parkeringsplatser | | |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|
| Befintlig byggnad | Bruttoarea | Antal |
| Bostäder | 978 BTA | 8 platser |
| Kontor | 326 BTA | 3 platser |
| Handel | 326 BTA | 6 platser |
| | | |
| Ny byggnad | | |
| Bostäder | 2110 BTA | 16 platser |
| Handel | 2500 BTA | 47 platser |

Idag finns 31 friköpta parkeringsplatser genom avtal med kommunen. Det innebär att kommunen anordnar parkering i anläggningar dit centrumbesökare har tillträde. Eftersom det nya huset kommer att få en högre exploatering ställer det krav på ytterligare parkeringar. Mark- och exploateringskontoret har tillstyrkt att det utökade parkeringsbehovet kan lösas genom ytterligare friköp.

| Behov av cykeplatser – ny byggnad | | |
|--|----------|--------------------------|
| Bostäder | 2110 BTA | 52 platser för boende |
| Handel | 2500 BTA | 12 platser för anställda |

Totalt krävs således 64 cykelparkeringar för den nya byggnaden. Hur det ska lösas får diskuteras vidare i bygglovskedet, men utrymme ska finnas inom fastigheten. För det befintliga huset finns redan ett cykelförråd på innergården.

Varumottag

Varumottagning kommer att ske liksom tidigare via en entré mot Biblioteksgatan.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Området klassas som Grupp-1 bebyggelse, det vill säga rekommenderad insatstid ska normalt vara under 10 minuter. Till gruppen hör bland annat koncentrerad centrumbebyggelse eller sluten kvartersbebyggelse med bostäder, butiker, varuhus, kontor, samlingslokaler och bostadsbebyggelse i fyra våningar eller högre. 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. Brandpost finns i gatan vid hörnet Biblioteksgatan / Prästgatan.

Radonförekomst

Radonmätningar från 1991 visar värden i storleksordningen 10-20 kBq/m³. Radonvärden mellan 10-50 kBq/m³ klassas som normalradonmark vilket innebär att byggnader ska uppföras med radonskyddad konstruktion, det vill säga skärpta krav gäller på täthet mot undergrunden. En ny radonmätning ska göras under byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Trygghet

Aspekter att tänka på som kan öka tryggheten är till exempel god belysning i trapphus, genomsiktliga hissar, synliga gemensamma ytor, inga mörka hörn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Avloppsvattnet från fastigheten pumpas idag upp mot Prästgatan, eftersom avloppet ligger under Prästgatans nivå. Fastighetsägaren har uppmanats att kontakta Vatten Östersund för att ansöka om att leda ut avloppsvattnet via Biblioteksgatan istället eftersom dagens lösning inte är helt problemfri.

Dagvatten

Dagvattnet kommer att avledas till befintligt dagvattensystem. Mängderna bedöms inte öka mot tidigare så att det blir problem för dagvattensystemet.

Värme och kyla

Uppvärmning ska i första hand ske med fjärrvärme.

Avfall

Sophämtning kommer att ske liksom tidigare via en entré mot Biblioteksgatan.

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 har samrådsbehandlats under mars 2013. Därefter sammanställdes alla inkomna yttranden och redovisades på miljö- och samhällsnämnden sammanträde den 23 april för beslut om vissa ändringar och beslut om granskning. Detaljplanen har hållits tillgänglig för granskning under maj 2013. Återigen sammanställdes sedan inkomna yttranden. Miljö- och samhällsnämnden har antagit detaljplanen den 18 juni 2013. Detaljplanen kan vinna laga kraft tidigast i mitten av juli.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Efter bygget ansvarar exploatören för återställande av gatumarken till ursprungligt skick.

Gestaltningssprogram innehållande tydligare riktlinjer inför byggskedet för att beskriva vikten av olika byggnadsdetaljer ska tas fram och bekostas av exploatören.

Avtal

Om ytterligare friköp av parkeringsplatser behöver göras är det en förhandlingsfråga mellan fastighetsägaren och kommunens mark- och exploateringskontor som exploatören ansöker om.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsrättsliga åtgärder föreslås på fastigheten. Syftet med detaljplanen är endast att ersätta en gammal byggrätt.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar detaljplanen, återställandet av gatumarken och framtagandet av ett gestaltningsprogram, ev friköp av parkeringsplatser samt anslutningen till vatten- och avloppsledningsnätet mot Biblioteksgatan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Svante Freij, Samhällsbyggnad, Plan & Bygg, har varit i delaktig i avsnittet om *Kulturmiljö*. Hans Aldefeldt, Sweco Architects AB, har tagit fram fasader, sektioner, planlösningar och gatuvyer.

Östersund den 23 april 2013

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Carina Andersson
Planingenjör