

# PLANBESKRIVNING

## SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att permanent kunna bygga till en Vinterträdgård samt att ändra användningssättet från Kårhus till restaurangändamål.

## PLANDATA

### Lägesbestämning, areal och markägare

Planområdet är beläget i anslutning till båthamnen i Östersund och begränsas i öster av järnvägen, i söder av Belysningen 1 (Storsjöhyttan), i väster av båthamnen/Storsjön och i norr av Sjötorgets parkeringsyta.

Området omfattar en yta på ca 0,2 ha

### Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Östersunds kommun. Kommunen hyr fn ut fastigheten till Kmm-Nöjen AB för restaurangändamål.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Planer

Området ligger inom den Områdesplan för Centrum som kommun-fullmäktige antog den 29 augusti 1984. Området är där avsatt för allmänt ändamål.

I den gällande detaljplanen som vann laga kraft den 22 november 1999 är fastigheten, Belysningen 2, åsatt användningsbestämmelsen, C 1 , Kårhus innehållande restaurang, konferens- samt tillhörande administrationslokaler.

### Behov av miljöbedömning

Aktuell planändring överensstämmer med kommunens intentioner för hamnområdet och innebär endast en marginell förändring av gällande detaljplan. I gällande detaljplan finns en byggrätt för Kårhus innehållande restaurang, konferens samt tillhörande administrationslokaler som är utbyggd. Förändringen innebär ett förtydligande om användningssättet då Kårhus för Mittuniversitetet fått sin lösning på annat sätt inom Campus-området samt möjlighet till att permanent bygga till en Vinterträdgård vänt mot Storsjön/båthamnen.

I gällande detaljplan har närheten till järnvägen beaktats, bl a avseende de buller- och vibrationsstörningar som järnvägstrafiken alstrar. Fd Kårhuset uppfördes utifrån att aktuella ljudnivåer där erfordrerlig bullerdämpning gjordes för att uppnå acceptabla nivåer inomhus.

### Ställningstagande

Mot bakgrund av att detaljplanen endast innebär en mindre utveckling av pågående markanvändning/restaurangverksamhet och då den tilltänna exploateringen är en permanentning av mångårigt tidsbegränsade bygglov (inbyggd sommarveranda) har samhällsbyggnad bedömt att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Detaljplanen hanteras som enkelt planförfarande

### Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden uppdrog den 22 februari 2006, §60, till samhällsbyggnad att upprätta förslag till ny detaljplan. Handläggning får ske som enkelt förfarande och samråd får genomföras. 1998 antog dåvarande gatu- och trafiknämnden en målsättning som är utgångspunkten i den uppgrusning av Sjötorget som nu pågått under tre utbyggnadsetapper 1998, 2006 och 2007.

### Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet i Miljöbalken

#### Grundläggande hushållningsbestämmelser

Detaljplanen ligger inom gränsen för det område som är av riksintresse för kulturmiljövården (Östersunds stad Z 27). Riksintresset påverkas inte.

#### Särskilda hushållningsbestämmelser

Miljöbalkens 4 kapitel innehåller särskilda hushållningsbestämmelser där vissa utpekade områden berörs, i Östersunds kommun är det Långan och Härkan. Detaljplaneområdet berör inte dessa områden.

#### Miljö kvalitetsnormer

Miljöbalkens 5 kapitel inrymmer miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft, vattenkvalitet på fisk- och musselvattnen och omgivningsbuller. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna över- eller underskrids.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Inom fastigheten ligger fd Kårhuset uppfört i början 1990-talet. Byggnaden är i två våningar och innehåller restaurang, konferens- och administrations-lokaler. Mindre om- och tillbyggnader har skett under årens lopp.Under flera somrar har också tidsbegränsade bygglov getts för en sommarveranda mot sjösidan.

Önskemålet är nu att få bygga en permanent inglasad vinterträdgård istället för sommarverandan samt ändra användningssättet från Kårhus till restaurangverksamhet..

### Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes under maj 1990. Undersökningen visar att grunden p g a utfyllnad och lösa lermoräner har begränsad bärlighet. Ytterligare geotekniska undersökningar ansvarar sökanden för. Marken inom planområdet är enligt tillgängliga mätningar att hänföra till normalradonmark. Byggnaden bör därför utföras radonsäkert.

### Kulturmiljö

#### Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer och gestaltning

Planområdet angränsar fastigheten Belysningen 1, där Storsjöhyttan har sin verksamhet i en byggnad av stort kulturhistoriskt värde. I den gällande detaljplanen finns en bestämmelse som uttrycker att miljön är värdefull också inom Fastigheten Belysningen 2. Bestämmelsen uttrycker också att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningen och det exponerade läget. Stor omsorg krävs vid detaljutformning, materialval, färgsättning samt markbehandling. Bestämmelsen har varit vägledande vid utformningen av fd Kårhuset och får fortsättningsvis gälla också i det nya planförslaget.

### Tillgänglighet

Fd Kårhuset är byggt så att det uppfyller tillgänglighetskraven och samma krav kommer att ställas på den tillkommande Vinterträdgården. Den omgivande marken är i huvudsak plan och medför inga problem att uppfylla tillgänglighetskraven.

### Friytor - Rekreation

Som ett led i målsättningsprogrammet från 1998 "att skapa en attraktiv plats för kommunens invånare och besökare" samt att Sjötorget skulle vara "funktionell för här verksamma näringsidkare och för arrangörer av olika evenemang" har ombyggnad av Sjötorget pågått sedan 1998 i tre större etapper. Första etappen byggdes ytorna vid Västra Station om till ett litet stadstorg samtidigt påbörjades en strandpromenad närmast kajen. I andra etappen effektiviserades och samlades parkeringsytorna mot järnvägen för att ge plats till en stenlagd strandpromenad med sittplatser närmast kajen och ny belysning har satts upp längs strandpromenaden. Etapp tre, som skett under 2007, gäller fortsättning av ombyggnaden förbi nu aktuellt planområde vid fd Kårhuset och Storsjöhyttan. Strandpromenaden förlängs fram till piren, torgyta byggs framför

Storsjöhyttan, byggnad med pumphus och offentliga toaletter byggs, ombyggnad av ytorna i anslutning till järnvägs-övergången i Hamngatans förlängning samt ett konstverk "Flex fluxus" uppförs på piren.

I samband med byggandet av Vinterträdgården skall omkringliggande friytor inom fastigheten Belysningen 2 anpassas till Sjötorgets uppgrusning vad gäller markbeläggning och planteringar.

### Gator - Trafik - Parkering

Tillfarten till planområdet sker via Strandgatan - järnvägsövergången i Hamngatans förlängning fram till Sjötorgets färdigställda allmänna platsmark. Körytan är utformad så att hastigheten och hänsynen till gående har prioriterats. Se illustrationskartan.

Kollektivtrafiken har sin stora hållplats/omstigningsstation vid Bussterminalen, Gustav III:s Torg ca 400 m öster planområdet.

Parkeringsbehovet har i gällande plan beräknats till 13 platser vid användningssättet restaurang, kontor och konferenslokal. Ingen förändring föreslås. Ett mindre antal parkeringsplatser för personal och rörelschindrade bör kunna ordnas inom fastigheten. Parkeringsbehovet i övrigt tillgodoses genom befintliga allmänna parkeringsplatser inom Sjötorget.

Vid en eventuell framtida förändring, som en försäljning av fastigheten, skall parkeringsbehovet lösas genom friköpsavtal.

Varumottagningen till fastigheten är placerad vid den södra gaveln närmast järnvägen där bygglov beviljades sensommaren 2005 för tillbyggnad av lastkaj samt ombyggnad av kök.

### Hälsa och Säkerhet

#### Skyddsrum

Skyddsrumsbeked skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad

#### Översvämningar

295,7 m<sup>3</sup> i RH00 är dimensionerande flöde eller även kallat 10 000 -års flöde, vilket gäller Storsjön. Färdig golvhöjd för befintlig fd Kårhusbyggnad i bottenplanet är 295,1 m<sup>3</sup>.

### Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunens Va-nät. Fastigheten är inte ansluten till fjärrvärmenätet.

Jämkraft har ansvar för el- och värmeförsörjningen till fastigheten.

Hämtning av köksavfall sker från fastigheten

### Administrativa frågor

Med hänsyn till områdets utsatta läge, värdefull miljö, och därmed följande tydliga anpassningskrav bibehålls bygglovspliktens normala omfattning.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Planen handläggs med enkelt planförfarande vilket innebär att miljö- och samhällsnämnden efter samråd/underrättelskeskedet kan anta planen utan formell utställning. Detaljplanen samrådsbehandlas under december 2007.

Antagande i januari 2008.

Laga kraft februari 2008.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år sedan detaljplanen vunnit laga kraft.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen, via teknisk förvaltning, blir huvudman för planens genomförande dvs byggande av Vinterträdgård samt iordningställande av markbeläggning och planteringar enligt intentionerna för Sjötorgets ombyggnad/förnyelse.

#### Avtal

Kommunen, teknisk förvaltning, avser teckna arrende-/hyresavtal med Kmm-Nöjen AB för att använda lokalen fd Kårhuset, Belysningen 2 för restaurangändamål. Kommunens önskemål är att lokalen hålls öppen med publik karaktär och bidrar till att området, kring Sjötorget, får en inbjudande atmosfär året om.

### FASTIGHETSÄFTSLIGA FRÅGOR

Ingen förändring av den befintliga fastighetsbildningen erfordras.

### EKONOMISKA FRÅGOR

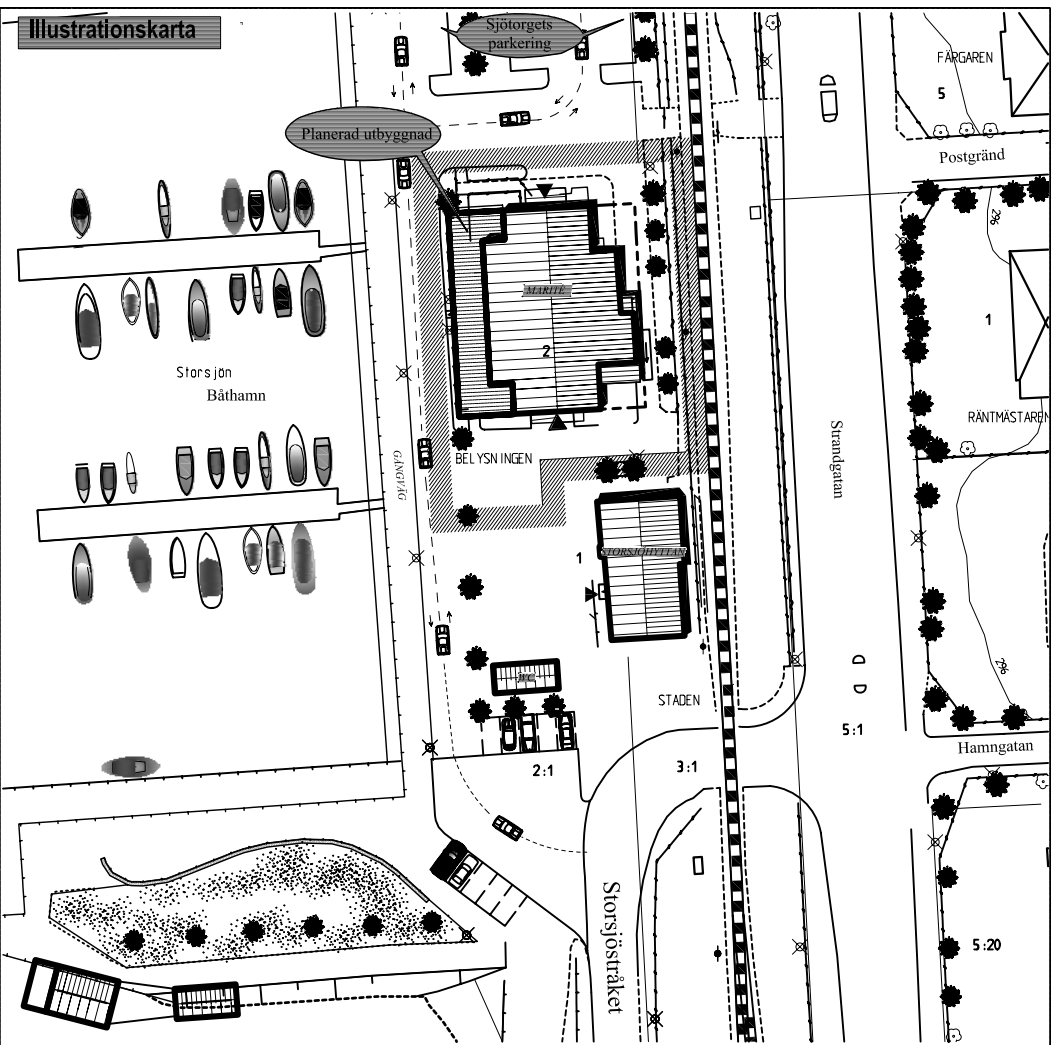
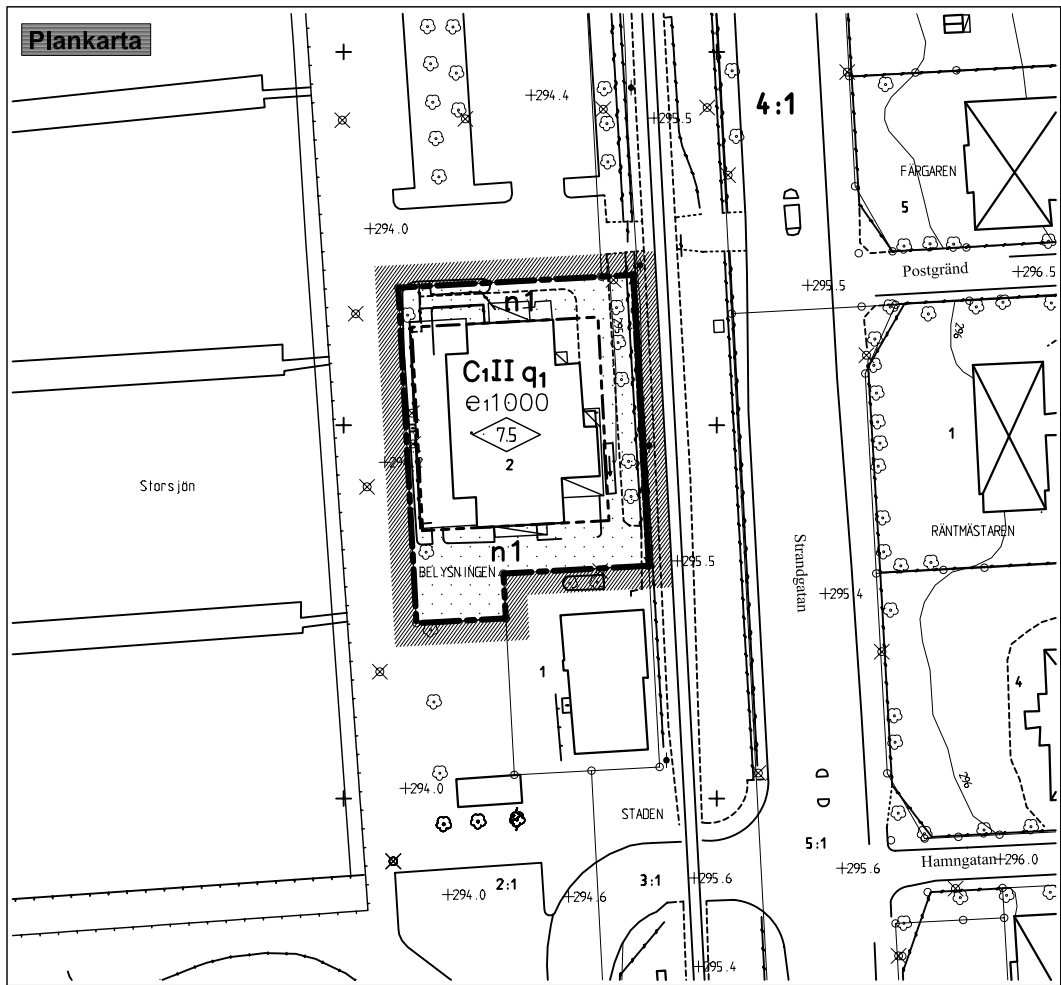
Samhällsbyggnad har tecknat planavtal med teknisk förvaltning för upprättande av ny detaljplan. Kommunen, teknisk förvaltning, svarar för kostnader, tex projektering, bygglov och utförande för tillbyggnad, Vinterträdgård, samt iordningställande av markbeläggning och planteringar enligt intentionerna för Sjötorgets ombyggnad.

### TEKNISKA FRÅGOR

Det är exploatören som svarar för erforderliga geotekniska undersökningar samt för eventuella undersökningar och skyddsåtgärder mot buller vibrationer från järnvägen.



Nuvarande fasad från sjösidan



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSER

- Planområdets gräns (rastrets innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### MARKANVÄNDNING

Kvartersmark



Restaurang- och konferenslokaler, hantverk, kulturella ändamål, turism.

### UTNYTTJANDEGRAD

e1000 Största bruttoarea 1m2 ovan mark

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas. Mindre skärmtak, förråd, utrymnings-trappa får dock uppföras.

### MARKENS ANORDNANDE

Utformningen av kvartersmarken skall anpassas till den pågående förnyelsen av Sjötorget. Samråd skall ske med kommunens gata/park avdelning.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

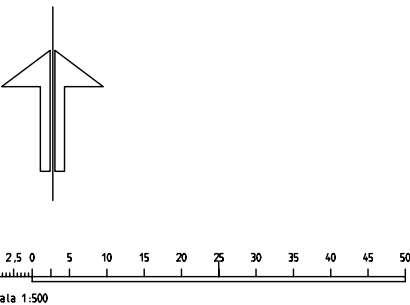
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta antal våningar
- Stängsel skall finnas

### Värdefulla byggnader och områden

Värdefull miljö. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningen och det exponerade läget. Stor omsorg krävs vid detaljutformning, materialval, färgsättning samt markbehandling.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år sedan planen vunnit laga kraft.



Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 23 januari 2008 §11

Agneta Johansson  
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

### DETALJPLANEN

Antagen av MSN 23 januari 2008  
Laga kraft 18 februari 2008  
Aktbeteckning 2380-P 2008/5

## ANTAGANDEHANDLING

- Plankarta med planbestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning samt illustration
- Särskilt utlåtande

## Detaljplan för Vinterträdgård i fd Kårhuset Belysningen 2 mm.

Östersunds kommun

Östersund den 1 december 2007

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

BerthGillberg  
Planingenjör