

Detaljplan för Artilleristen 1 Studentbostäder, kontor och skola Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 14 april 2016
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 27 april 2016
Laga kraft den 23 maj 2016

HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser och illustration
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

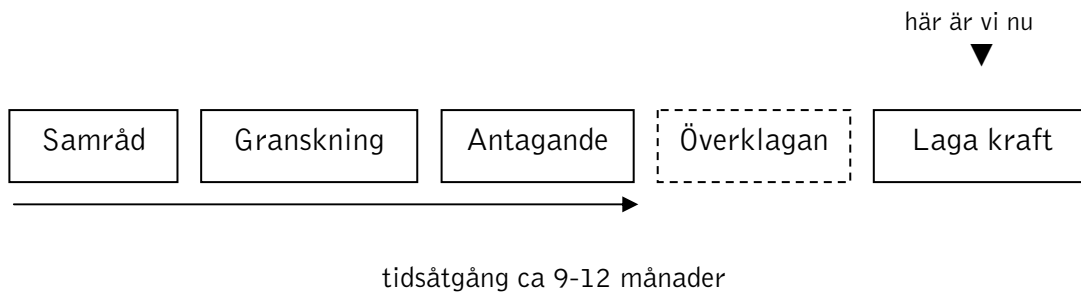
PLANPROCESSEN – UTÖKAT FÖRFARANDE

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

| | |
|---|----------|
| PLANBESKRIVNING | 4 |
| SYFTE OCH HUVUDDRAG | 4 |
| Särskilda frågor för bygglovet | 4 |
| PLANDATA | 4 |
| Lägesbestämning | 4 |
| Areal | 5 |
| Markägoförhållanden | 5 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 5 |
| Översiktliga planer och program | 5 |
| Tillväxtplan för 2014-2020 | 5 |
| Kulturmiljöprogram | 5 |
| Gällande detaljplan | 5 |
| Program | 6 |
| Behov av miljöbedömning | 6 |
| Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB | 6 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR | 8 |
| Naturmiljö | 8 |
| Kulturmiljö | 9 |
| Bebyggelse | 9 |
| Friytor | 13 |
| Rekreation och Idrott | 13 |
| Trafik | 13 |
| Hälsa och säkerhet | 15 |
| Inverkan på miljön | 18 |
| Teknisk försörjning | 18 |
| GENOMFÖRANDE | 18 |
| Tidsplan | 19 |
| Genomförandetid | 19 |
| Ansvarsfördelning och huvudmannaskap | 19 |
| Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser | 19 |
| Konsekvenser för respektive fastighet | 20 |
| Ekonomiska frågor och konsekvenser | 20 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN | 21 |

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.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ändra byggrätten vid Genvägen och norr om is-ovalen från tre till sex våningar. Byggnaden ska inrymma studentbostäder och kontor. Syftet med planen är också att ändra utbredningen av mark som inte får bebyggas för att möjliggöra en mer flexibel placering av tänkt byggnad i den nord-östra delen av campus-området (hörnet Biblioteksgatan/Genvägen). Byggrätten ändras också från tre till fyra våningar.

I syftet ingår också att säkerställa att byggnaderna inom planområdet gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Gestaltning
- Störningar/trafikbuller
- Biotopskydd

PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheten Artilleristen 1 omfattar hela campus-området. Den aktuella planen avser området i det nord-östra hörnet av campus vid Biblioteksgatan och Genvägen.

Största delen av planområdet består av byggnader, grönytor och grusade ytor (parkering). Här finns en kontorsbyggnad i tre våningar och två byggnader i två våningar med studentbostäder. Studentbostäderna har tidsbegränsat bygglov som går ut 2019. Planområdet är plant och sluttar endast marginellt från Genvägen och västerut. Tvärs genom planområdet går en gång- och cykelväg som passerar i tunnel under Genvägen. Gång- och cykelvägen omges av gräsbevuxna slänter och utmed Genvägen och Biblioteksgatan växer träd.

Areal

Planområdet är ca 2,5 ha stort.

Markägoförhållanden

Marken ägs av A4 Campus AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

För området finns ingen fördjupad översiktsplan, endast den kommunövergripande översiktsplanen. Planområdet ligger inom riksintresse för Z 25 Storsjöbygden och gränsar till riskintresset Z 27 Östersunds stad.

Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Den ska samordnas med övriga planer, program och strategier. Den tar hänsyn till både ekonomiska, ekologiska och sociala aspekter. Tillväxtplanens tre huvudmål är *Mer människor*, *Mer jobb* och *Mer bostäder*. För att nå dessa mål har sju olika tillväxtfaktorer pekats ut som vi behöver arbeta med för att skapa ett attraktivare Östersund.

Planförslaget är förenligt med tillväxtplanen. Det centrala läget och en utformning av hög arkitektonisk kvalitet bidrar till att skapa attraktiva studentbostäder och arbetsplatser inom planområdet. Planförslaget ger Mittuniversitetet möjlighet att utveckla verksamheten och en kreativ och attraktiv miljö kan erbjudas de studenter som söker sig till universitetet och de företag som vill etablera sig i området. Planförslaget innebär förtätning med bostäder i ett centralt läge. En byggnad med hög arkitektonisk kvalitet bidrar också till att skapa en attraktiv stad och stärker invånarnas stolthet för staden.

Kulturmiljöprogram

2014 antog kommunfullmäktige ett kulturmiljöprogram för centrala Östersund. Kulturmiljöprogrammet är en del av översiktsplanen och dess syfte är att ta till vara och utveckla de kulturhistoriska värdena i samhällsplaneringen. Planområdet ligger i anslutning till ett flertal byggnadsminnen och planförslaget innehåller en bestämmelse om att ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan 534, laga kraft 2013-12-02 (tillägg till detaljplan 403, laga kraft 2000-10-18) medger undervisnings- och forskningslokaler, områdesservice, högskolenära verksamheter, student- och personalbostäder samt i mindre omfattning kontor.

I gällande plan finns en byggrätt för en vinkelbyggnad i tre våningar vid hörnet Biblioteksgatan/Genvägen och en byggrätt norr om isovalen som medger ett tre våningar högt hus.

Program

Ett program för Artilleristen 1 upprättades av Stadsbyggnadskontoret 1997 och godkändes av byggnadsnämnden 1998. Programmet omfattade hela kvarteret och låg till grund för den detaljplan som upprättades år 2000. Programmet innehöll riktlinjer för den yttre miljös samordning med centrala staden och med dåvarande Mitthögskolans område i västra delen av kvarteret. Programmet illustrerade också stråk och platser inom utbredningsområdet samt gav exempel på utformning av delar av den yttre miljön.

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 26 augusti 2015 § 223 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att påverkan på omgivande riksintresse för kulturmiljö kommer att bli visuell och att utformningsfrågor bör styras i planen med anledning av detta. De skriver vidare att vägtrafikbuller och markföroreningar ska beaktas i planarbetet och att räddningstjänsten ska få chans att yttra sig angående planförslaget.

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 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.

Riksintresse för kulturmiljövården (Z 27 Östersunds stad). Värdet av riksintresset är arvet från tiden då staden grundades. Värdet består av: *Den låga trähusbebyggelse och stenhus i mer storstadsmässig skala samt rikt utsmyckade villor. Framträdande byggnader och bebyggelse som hör samman med funktionen som residens- och regementsstad. Järnvägen med*

intilliggande industrikvarter. Arbetarförstaden Odenslund. Parker och stadens silhuett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet.

Planområdet angränsar till riksintresset för Östersunds stad och ligger inom riksintresset för Storsjöbygden.

Den utökade byggrätten från tre till sex våningar innebär en påtaglig förändring av stadsbilden. Riksintresset bedöms däremot inte påverkas avsevärt. Byggnaden kommer att bli synlig från de högre belägna områdena på Frösön men inte från till exempel Vallaleden. Stor vikt kommer att läggas på att utforma byggnaden så att den anpassas till stadens silhuett och på hur den upplevs från Frösön.

Riksintressen enligt 4 kap MB

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt de särskilda bestämmelserna om hushållning med mark och vatten i 4 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

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

Utomhusluft

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen inte så stora miljöeffekter eftersom utsläppen av kväveoxider och partiklar beräknas minska under de kommande åren. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så minskar uppmätta bakgrundshalter av olika luftföroreningar. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt ökad användning av alternativa bränslen. Även utbyggnaden av fjärrvärmesystemet inom kommunen har betydelse eftersom det medför att befolkningen till exempel inte behöver elda med olja. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Genomförandet av planen kommer att medföra något ökade transporter framförallt i form av personbilar. Påverkan från denna trafikökning blir dess indirekta effekter (buller, luft, vibrationer, olycksrisk). Effekterna bedöms vara marginella.

Fisk- och musselvatten

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön.

Planens genomförande kommer inte att påverka Storsjöns vatten negativt. Dagvattnet infiltreras i första hand till mark och vid ökat vattenflöde vid till exempel snösmältning avleds dagvattnet till befintligt dagvattensystem. Planförslaget innebär ingen utökning av byggnadsarean jämfört med

gällande plan. Planförslaget innebär alltså ingen utökning av andelen hårdgjorda ytor jämfört med gällande plan och mängden dagvatten bedöms därför inte öka eller utgöra något problem.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet är plant och sluttar endast marginellt från Genvägen. Största delen av planområdet består av byggnader, grönytor och grusade ytor (parkering). Här finns en kontorsbyggnad i tre våningar och två två-våningslängor med studentbostäder. Tvärs genom planområdet går en gång- och cykelväg som passerar i tunnel under Genvägen. Gång- och cykelvägen omges av gräsbevuxna slänter och utmed Genvägen och Biblioteksgatan växer träd.

Trädraderna utmed båda sidorna av Genvägen bidrar till en positiv upplevelse av gaturummet. Den trädrad som står på fastigheten Artilleristen 1 bidrar dessutom till att ge en mjukare övergång mellan den sex våningar höga byggnaden och gång- och cykelvägen och bilvägen. Skalan på byggnaden tonas ned i och med trädens placering och träden är därför värdefulla att behålla. En bestämmelse om att en trädrad ska finnas längs gatan införs i planförslaget.

Biotopskydd

Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg utgör en allé som omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken. Syftet med biotopskyddet är att skydda små mark- och vattenområden (biotoper) som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som annars är särskilt skyddsvärda.

Trädraden utmed Genvägen omfattas således av biotopskyddet. Biotopskyddet avgränsas till bredden normalt av trädens rötters utbredning. Inom biotopskyddsområdet råder förbud mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Åtgärder som kan skada biotopen är t ex grävning, fyllning med jordmassor eller kompaktering av marken (t ex av tunga maskiner eller upplag).

Om en verksamhetsutövare planerar att vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddsområde ska dispens från förbudet sökas hos länsstyrelsen. Om en åtgärd utförs och det senare visar sig att naturmiljön kommit till skada ligger ansvaret på verksamhetsutövaren. Om ingreppet skadar biotopen gäller miljöbalkens ansvarsregler.

Byggrätten för den sex våningar höga byggnaden ligger knappt 12 meter från fastighetsgränsen utmed Genvägen. Mellan byggrätten och fastighetsgränsen står flera träd och från trädstammarna till byggrätten är det

ca 8-9 meter. Om man multiplicerar trädets stamdiameter med 15 får man en mycket grov uppskattning av biotopskyddets utbredning och i det här fallet skulle det innebära en radie på ca sex meter från stammarna. Det betyder att det endast finns en liten yta kvar att nyttja då det sex våningar höga huset byggs. Trots detta bedömer samhällsbyggnad att det finns förutsättningar för att skydda biotopen alternativt få dispens från länsstyrelsen vid byggnation av det sex våningar höga huset.

Den befintliga byggrätten ligger till viss del närmare träden jämfört med planförslagets byggrätt. Det beror på att byggrätten i planförslaget är placerad mer parallellt med Genvägen. Den nya placeringen har dels estetiska skäl men tanken är också att minska olägenheten avseende skuggning av gården och intilliggande hus. Det blir också lättare att få till en infart till det underjordiska garaget. Samhällsbyggnad bedömer därför att det inte finns skäl att ändra på byggrättens placering på grund av biotopskyddet.

Geotekniska förhållanden

2006 gjordes en geoteknisk undersökning med en provgrop vid den södra gaveln av byggrätten för den 6 våningar höga byggnaden.

Enligt utlåtande av geotekniker kan den planerade sex- våningar höga byggnaden byggas utan risk för skadliga rörelser i undergrunden. Detta gäller såväl sättningar som horisontella rörelser.

Det förutsätts att byggherren i samband med grundschakten har beredskap på att anpassa nivån för bottenplattorna beroende på vad som framkommer vid de grundbottenbesiktningar som ska genomföras. Dessa besiktningar skall genomföras av geotekniskt sakkunnig. Vattenlänsning bedöms må tillgripas vid arbetena med grundschakten. Golv och väggar i källaren föreslås gjutas med vattentät betong.

Marken är således lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

De befintliga byggnaderna inom planområdet är inte utpekade i kulturmiljöprogrammet. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och nära ett område med byggnadsminnen. Stor omsorg ska därför läggas ned på utformningen av de nya byggnaderna. Se vidare under *Gestaltning*.

Bebyggelse

Området runt planområdet karaktäriseras av en blandad bebyggelse med varierande ålder, utseende och volym. Byggnaderna består av flerbostadshus, enstaka enbostadshus och större byggnadskomplex som rymmer bland annat räddningstjänst, polis, gymnasieskola, gym. Söder om

planområdet ligger campus-området där det finns byggnader som tillkommit under senare tid och byggnader från 1800-talet som är klassade som byggnadsminne.

Inom planområdet finns en kontorsbyggnad i tre våningar och två två-våningslängor med studentbostäder.

Planförslaget innebär ingen förändring av användningen jämfört med gällande detaljplan. Byggrätten utökas däremot från tre till sex våningar för huset närmast Genvägen. Byggrätten i hörnet Biblioteksgatan/Genvägen ändras så att en framtida byggnad kan placeras mer fritt jämfört med i gällande plan samt utökas från tre till fyra våningar.

Planförslaget möjliggör en förtätning i och med att de befintliga byggrätterna utökas med en respektive tre våningar.

Bostäder

För att Mittuniversitetet ska kunna locka studerande och utveckla sin verksamhet krävs att boende kan erbjudas till de som söker sig till universitetet. I den sex våningar höga byggnaden är avsikten att inrymma studentbostäder i de tre översta våningarna. Varje lägenhet är ca 25 kvm och totalt rör det sig om ca 80 lägenheter.

Inom planområdet finns två byggnader i två plan som rymmer 40 studentbostäder. Dessa har tidsbegränsat bygglov till och med mars 2019. Byggnaderna kommer att rivas/flyttas när det tidsbegränsade bygglovet går ut.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I den sex våningar höga byggnaden är avsikten att inrymma kontor i de tre nedersta våningarna. Byggrätten i hörnet Genvägen/Biblioteksgatan utökas med en våning så att totalt fyra våningar kan byggas.

Gestaltning

Den utökade byggrätten från tre till sex våningar innebär en påtaglig förändring av stadsbilden. Byggnaden är hög och stor och bör därför utfomas med stor omsorg för att göra ett positivt inslag i stadsbilden både på nära håll och på avstånd.

På långt håll är det viktigt att byggnaden inte påtagligt påverkar upplevelsen av riksintresset Östersunds stad. Det är främst stadens siluett som nämns i beskrivningen av riksintresset som påverkas av byggnaden.



Fotomontage. Fotot är taget från en högt belägen plats på Frösön och det är härifrån den nya byggnaden bedöms vara mest synlig. Byggnaden syns högst upp till vänster i bild.

I bygglovskedet ska stor vikt läggas på att utforma byggnaden så att den anpassas till stadens silhuett och på hur den upplevs från Frösön. Byggnaden har inga uppstickande delar och har en lång och horisontell volym och även om den syns från Frösön så bedöms den inte påverka upplevelsen av riksintresset påtagligt. För att byggnaden ändå inte ska framträda allför tydligt från t ex Frösön ska byggnadens övre halva färgsättas med dämpade kulörer som t ex mörkt brunt/rött eller svart och material som inte reflekterar ljus ska användas. Byggnaden smälter på så sätt bättre in i bakgrunden. Solceller/paneler kan med fördel integreras i fasaden och eller taket så att de blir en del av arkitekturen.

Intrycket av byggnaden på närmare håll är viktig för upplevelsen av stadsrummet. Eftersom Genvägen utmed campus-området är en rak och ganska bred gata med gång- och cykelväg och grönytor på båda sidor och byggnader som ligger indragna från vägen upplevs skalan i området som ganska stor. Närmiljön bedöms därför tåla en lång och hög volym. I sammanhanget bedöms därför byggrättens höjd och storlek utgöra ett lämpligt inslag.



Fotomontage från norr respektive söder.

Byggnadens placering och form som en avlång fritt placerad byggnad anpassar sig till campus-områdets bebyggelsestruktur. Byggnadens storlek

och höjd som gör den synlig från många håll och närheten till byggnadsminnen och placeringen på campus gör att en planbestämmelse om utformningen är berättigad. Planbestämmelsen anger att ”Nya byggnader inom planområdet ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med stor omsorg kring detaljer”. Det är en allmänt hållen bestämmelse eftersom planen inte har för avsikt att reglera vare sig utformning eller material. Samhällsbyggnad bedömer att det inte finns anledning att reglera utformningen mer i detalj utan att hög kvalitet i gestaltningen och utförandet av byggnaden är viktigt. Byggnaden ska ha en modern gestaltning som visar att den är byggd i nutid. Den moderna gestaltningen tillsammans med stor omsorg kring utformning av detaljer och val av material kommer att tillföra området ett nytt element och annonsera campus med en tydlig profil.

Byggrätten vinklas något i förhållande till de intilliggande avlånga husen och placeras parallellt med Genvägen. Placeringen av byggnaden är positiv för upplevelsen av gaturummet och kommer att förhålla sig till Genvägen på samma sätt som övrig bebyggelse utmed Genvägen norrut. Placeringen av byggnaden inordnar sig i campus-områdets bebyggelsemönster samtidigt som den vinklade placeringen skapar en spänning/spänst i strukturen.

För att reglera byggnadshöjden anges en maximal plushöjd och en minsta takvinkel. Takvinkeln ska vara minst 10 grader för att undvika att byggnadshöjden nyttjas maximalt och förses med ett platt tak eftersom en sådan byggnad skulle upplevas som hög och kompakt.

En planbestämmelse om att det ska finnas en glasad del på byggnadens mitt som dras in något från fasadlivet införs för att säkerställa att den långa volymen delas upp i minst två kroppar.

I gällande plan lades stor vikt vid att utforma byggrätterna på campus med tanke på den för Östersund ovanligt långa siktlinje mellan infarten från öster vid Fyrvalla-rondellen och mot Rådhusornet och slalombacken på Frösön. Siktlinjen går diagonalt över kvarteret Artilleristen och störs inte av den utökade byggrätten i den norra delen av kvarteret.

För att få en mjukare övergång mellan det sex våningar höga huset till de tre våningar höga flerbostadshusen vid Biblioteksgatan utökas byggrätten för huset i hörnet Biblioteksgatan/Genvägen från tre till fyra våningar. Ur stadsbildsynpunkt ger det fyra våningar höga huset en nedtrappning i höjd norrut och upplevelsen av det sex våningar höga huset som en solitär och stor byggnad utan stöd i omgivningen minskas.

Offentlig/kommersiell service

Planområdet ligger ca 1 kilometer från centrala staden med god tillgång till dagligvaruhandel, handel, vård och bussförbindelser. Tillgängligheten för cykel, bil och gående är god.

Tillgänglighet

Bebyggelsen ska uppfylla samhällskraven enligt gällande lagstiftning. Det innebär att byggnader ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Utformning av bostäder och arbetsplatser, användbarhet och tekniska egenskapskrav beaktas i samband med bygglov.

Friytor

Lek och utemiljö

Inom campus-området finns attraktiva grönytor som lämpar sig för utevistelse och lek. Här råder goda solförhållanden och här finns både stora och små mötesplatser som stimulerar till spontana möten. I närområdet finns flera grönområden så som Björkbackaparken, Fridgårdsparken vid Parkskolan och grönområdet mellan Stuguvägen och Fyrvallavägen. Här finns möjlighet till vila och rekreation.

Planförslaget innebär inte att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka jämfört med gällande detaljplan.

Rekreation och Idrott

Större grönområden finns inom 5-10 minuters promenad från planområdet. Här finns möjlighet till rekreation, idrott, lek och socialt deltagande. I planområdets närhet finns också flera sportanläggningar som till exempel Östersunds tennishall, sporthallen på Wargentinskolan och gym på Fyrvallaområdet. Inom gångavstånd finns även tillgång till vandringsleder och ett väl utbyggt spårssystem för längdskidåkning

Trafik

Gatunät

Befintlig infart till planområdet finns från Biblioteksgatan och Stuguvägen via Akademigatan och sedan vidare på Campusvägen alternativt Forskarens väg.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns god möjlighet för framkomlighet med gång-, cykel- och mopedtrafik inom campus-området. Campusvägen som i huvudsak är en väg för gång-, cykel- och mopedtrafik går igenom hela campus-området och fortsätter till Fyrvalla-området via en tunnel under Genvägen. De två huvudstråken, Akademigatan och Campusvägen, är tillgängliga och ger gena vägar tvärs genom campus-området.

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 som ligger vid Genvägen och Biblioteksgatan trafikeras av stadsbussar med god turtäthet. Knappt en kilometer från planområdet ligger busstorget som trafikeras av stads-, läns- och långfärdssbussar med god turtäthet. För att uppnå ställningstagande i översiktsplanen Östersund 2040 ska avståndet till tågstationen vara max 1 kilometer. Avståndet från planområdet till tågstationen är drygt 1 kilometer.

Parkering

Kommunens riktlinjer för bil- och cykelparkering ska följas. Riktlinjerna är för närvarande under bearbetning och nya riktlinjer beräknas vara klara under 2016. Krav på antalet parkeringar styrs av de riktlinjer som gäller när bygglovets lämnas in.

De riktlinjer som gäller för närvarande gör att totalt 86 parkeringsplatser och 130 cykelparkeringar krävs (beräknat på 1 100 kvm bruttoarea per plan, 3 plan med kontor och 3 plan med studentbostäder) för det sex våningar höga huset.

Planförslaget innebär en utökning av bruttoarean med ca 4 800 kvm (tre våningar plus en våning) jämfört med gällande plan. Enligt nu gällande parkeringspolicy krävs 15 bilplatser och 11 cykelparkeringar per 1000 kvm bruttoarea för kontor och 11 bilplatser och 28 cykelparkeringar per 1000 kvm bruttoarea för bostäder. Det innebär att som mest ska 72 parkeringsplatser tillskapas om den tillkommande bruttoarean rymmer kontor. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meters gångavstånd från husets entré. Hur bil- och cykelparkering ska lösas diskuteras vidare i bygglovskedet.

I dagsläget finns ca 740 parkeringsplatser på campus-området. Inom den närmaste framtiden planeras för ytterligare ca 85 parkeringsplatser ovan mark. I planförslaget finns även möjlighet att anordna underjordiskt garage i det nord-östra hörnet av campus-området och under den nya och sex våningar höga byggnaden. Enligt exploatörens skisser kommer garaget under det sex våningar höga huset att rymma ca 26 parkeringsplatser för bilar samt cykelparkeringar och förråd.

Krav på parkeringsplatser enligt kommunens parkeringspolicy kan således uppfyllas vid nybyggnation enligt planförslaget.

In- och utfart

Inom planområdet finns möjlighet att anordna underjordiskt garage under gården i hörnet av Biblioteksgatan/Genvägen samt under huset vid Genvägen.

In- och utfart till garaget under det sex våningar höga huset planeras ske från Campusvägen. Campusvägen är en gång- och cykelväg där biltrafik tillåts på en sträcka från Akademigatan och ca 100 meter in på Campusvägen för att nå ett befintligt underjordiskt garage. Planförslaget

innebär att biltrafiken tillåts ytterligare ca 80 meter in på Campusvägen för att kunna nå infarten till det nya garaget.

Gång- och cykelvägen är idag ganska bred och möjlighet finns att bygga en bilväg som går parallellt med den. Detta är det bästa alternativet. Det går också att tillåta bil-, gång- och cykeltrafik på en och samma vägbana. Då krävs bra skyltning framför allt för de som kommer gående och med cykel från Fyrvalla-området. Vilket alternativ man än väljer så är det viktigt att infarten inte blir en onödig konfliktpunkt mellan biltrafik och gång- och cykeltrafik.

Att placera infarten till garaget vid den södra husgaveln är inte ett lämpligt alternativ eftersom det kräver större ingrepp i miljön samt att det blir mer kostsamt. Det finns en fjärrvärmekulvert vid den södra husgaveln som måste flyttas om infarten placeras där. Vid den norra husgaveln blir infarten mer naturlig på grund av de befintliga marknivåskillnaderna.

Hälsa och säkerhet

Räddningstjänst

Det finns två brandposter vid garagelängorna som ligger utmed Biblioteksgatan. Det finns ingen mätning på vilket flöde brandposterna ger men Vatten Östersund bedömer att de borde ge 20 l/s. Räddningstjänsten bedömer att tillgången till brandposter är tillräcklig.

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Området klassas som Grupp-1 bebyggelse vilket betyder att rekommenderad insatstid ska normalt vara under 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Till gruppen hör bland annat koncentrerad centrumbebyggelse med bostäder, butiker, varuhus, kontor och samlingslokaler och bostadsbebyggelse i 4 våningar eller högre. Planområdet ligger bredvid räddningstjänsten, d v s inom område som klarar en insatstid på mindre än 10 minuter.

God tillgänglighet för brandfordon finns via Forskarens väg och Genvägen. Räddningsfordon bedöms kunna komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera material längre än 50 meter.

Brandskydd

Brandskyddet ska uppfylla kraven i Boverkets byggregler (BBR) så att brandsäkerheten, som det står angivet i BBR, blir tillfredsställande. Brandskyddet ska redovisas i bygglovskedet inför startbeskedet i form av bland annat en brandskyddsdocumentation.

Farligt gods

Planområdet ligger längre än 150 meter från transportleder för farligt gods. Stuguvägen från Fyrvallakorset till Rådhusgatan är förbjuden för farligt gods.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus.

Fastighetsägaren/exploatören/byggherren ska därför själv låta göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Förorenad mark

Enligt nuvarande fastighetsägare gjordes utredning och sanering av markföroreningar då fastigheten förvärvades. Inom fastigheten Artilleristen 1 finns det enligt fastighetsägaren fyra områden där markföroreningar funnits (en bensinmack, en tandläkarmottagning, en panncentral och en parkering för större fordon). Samtliga av dessa platser är sanerade och endast på ett ställe, vid den f.d. panncentralen, finns olja kvar i marken under byggnaden. Dessa områden ligger minst 100 meter utanför det aktuella planområdet och det finns inget som pekar på att det inom det planområdet funnits verksamheter eller byggnader som förorsakat markföroreningar som kräver sanering.

Försvarmakten har inte funnit någon information om föroreningar eller genomförda saneringsarbeten i deras register. Det är emellertid ingen garanti för att det inte kan finnas förhöjda halter av föroreningsämnen.

Om grävningsarbeten sker på den aktuella fastigheten ska hänsyn tas till eventuella förekomster av föroreningar och vid misstanke om föroreningar ska tillsynsmyndigheten kontaktas. Byggnads- och entreprenadarbeten i ett förorenat område kan medföra att föroreningar frigörs och sprids. Exploatören kan då bli ansvarig för utredning och efterbehandling.

Störningar

Riksdagen har antagit riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder för att klara en god boendemiljö:

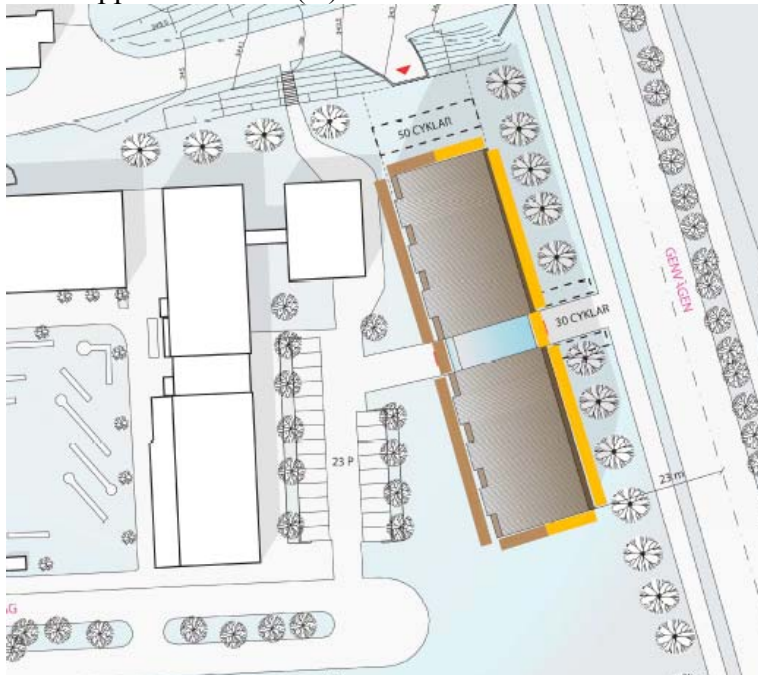
- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller för en bostad om högst 35 kvm att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Åkerlöf Hallin Akustik har utfört en bullerutredning, daterad 2015-09-03, för planerad bebyggelse av studentbostäder vid Genvägen.

Beräkningen av vägtrafikbuller har utförts enligt den samnordiska beräkningsmodellen, reviderad 1996. Hänsyn har tagits till bullerregnet vid beräkning och redovisning av bullernivåerna.

På nedanstående illustration redovisas de dimensionerande ekvivalenta ljudnivåerna vid skisserad byggnad i steg om 5 dB(A). Vid mest utsatta fasad uppnås ca 60 dB(A).



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde



En viss variation fås i trafikbullernivå på fasaderna men variationen ligger inom på ritningen angivna intervall. Beräkningsnoggrannheten för ekvivalent ljudnivå är ± 2 dB(A) varför friare indelning än i 5 dB-steg inte är trovärdigt/relevant.

Alla lägenheter kommer att ha tillgång till en gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

De planerade studentbostäderna utsätts för relativt höga bullernivåer från trafiken på Genvägen. Ekvivalentnivån vid fasad blir upp mot 60 dB(A). Riksdagens riktvärden för trafikbuller klaras inom planområdet för bostäder med en storlek om maximalt 35 kvm. Om de bostäder som byggs är större än 35 kvm krävs bullerdämpande åtgärder innan fasad för att klara riksdagens riktvärden.

Eftersom riktvärdena för trafikbuller kan klaras inom planområdet är det inte aktuellt med något avsteg från dessa. Redovisning av att riktvärdena klaras ska ske i bygglovet.

Trygghet

Aspekter att tänka på för att alla människor ska ha möjlighet att uppleva trygghet i närmiljön är bland annat god belysning både utomhus och i gemensamma utrymmen inomhus, tydlig skyltning som ger möjlighet till

vägval, lokalisering och utformning av gång- och cykelvägar samt vegetationens form och placering. Platser bör vara överblickbara utan till exempel mörka hörn.

Inverkan på miljön

Genomförandet av planen kommer att medföra något ökade transporter framförallt i form av personbilar. Påverkan från denna trafikökning blir dess indirekta effekter (buller, luft, vibrationer, olycksrisk) men effekterna bedöms vara marginella.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kvarteret Artilleristen är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät.

Dagvatten

Vid nybyggnation ökar andelen hårdgjorda ytor vilket ger ett ökat dagvattenflöde. Dagvattnet ska därmed fördröjas i öppna system eller andra fördröjande lösningar så att flödet inte ökar. Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten och det bör finnas ytor avsatta för infiltration inom fastigheten.

Fastighetsägaren har för avsikt att begränsa storleken av de hårdgjorda ytornas storlek vid nybyggnation för att möjliggöra markinfiltration. Infiltrationen kommer att kompletteras med dagvattenbrunnar för att klara de ökade vattenmängderna under t ex våren. På campus-området är endast bilvägarna hårdgjorda och resterande ytor består av grus eller vegetation.

Värme

Uppvärmning kommer att ske med värmepumpar alternativt fjärrvärme. Eventuellt kommer solceller att integreras i fasaden.

E/

Befintliga byggnader är anslutna till befintliga elledningar som ligger i intilliggande gator.

Avfall

Inom campus-området finns en central plats för avfallshantering med ett flertal fraktioner för sopsortering. Soprum kommer även att finnas i de enskilda byggnaderna.

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.

Tidsplan

Detaljplanen samrådsbehandlas under september 2015. Planförslaget beräknas sedan skickas ut på granskning under november 2015 och godkännas av miljö- och samhällsnämnden i januari 2016.

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, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas planens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en enskild anläggning (t.ex. väg) som flera fastigheter har behov att utnyttja. Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Om en tredimensionell fastighet bildas kan det uppstå behov av att inrätta gemensamhetsanläggningar. Det kan t.ex. röra sig om anläggningar för väg, parkering, garage, fri-/grön-/lekyta, vatten-, avlopps- och fjärrvärmeledningar, trapphus, hissar, utrymningsvägar, ventilation och teknisk försörjning. Om gemensamhetsanläggningar bildas ligger ansvaret för att ansöka om anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten, hos fastighetsägaren. Det är även fastighetsägaren som ska bekosta bildandet.

Det är en fördel att bilda en samfällighetsförening för att förvalta gemensamhetsanläggningarna, då det vid föreningsförvaltning kan fattas majoritetsbeslut och ställas krav på att det ska göras fondering och planläggning för underhåll och förnyelse av anläggningen. Det andra sättet att förvalta en gemensamhetsanläggning är genom delägarförvaltning. Då krävs att samtliga fastighetsägare är överens för att man ska kunna fatta beslut som rör anläggningen och det går inte att ställa krav på att fondering ska göras.

Rättigheter/servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja ett område eller en anläggning på en annan fastighet.

Inom planområdet finns ett servitut för elledning, akt 2380IM-01/7112.1, som gäller till förmån för Jämtkraft Elnät AB's fastighet Elkraften 2.

Inom planområdet finns även fjärrvärmeledningar och telekabel men inga inskrivna rättigheter finns för dessa.

Om en tredimensionell fastighet bildas kan det uppstå behov av att bilda nya servitut. Servituten kan avse samma typ av anläggningar som anges i rubriken Gemensamhetsanläggningar ovan. Det är användandet av anläggningen som avgör om det ska bildas servitut eller gemensamhetsanläggning (servitut om endast en fastighet nyttjar anläggningen, gemensamhetsanläggning om det är flera fastigheter som nyttjar anläggningen).

Konsekvenser för respektive fastighet

Inom planområdet ligger i dagsläget endast en fastighet, Artilleristen 1.

Avstyckning: Artilleristen 1 kan avstyckas till ytterligare en fastighet, en tredimensionell fastighet. Vid upprättandet av detaljplanen har avsikten varit att avstycka kontorslokalerna i den tilltänkta sexvåningsbyggnaden. Ansvaret för att ansöka om samt bekosta lantmäteriförrättning ligger på fastighetsägaren.

Bildandet av servitut: Vid avstyckning, särskilt om det rör sig om en tredimensionell fastighet, kan flertalet servitut behöva bildas. Detta görs i så fall i samband med lantmäteriförrättningen för avstyckningen (se ovan).

Bildandet av gemensamhetsanläggningar: Vid avstyckning, särskilt om det rör sig om en tredimensionell fastighet, kan flertalet gemensamhetsanläggningar behöva bildas. Detta görs i en anläggningsförrättning i samband med avstyckningen. Ansvaret för att ansöka om samt bekosta lantmäteriförrättningen ligger på fastighetsägaren.

Ledningsrätt: För de telekablar och fjärrvärmeledningar som ligger inom planområdet kan ledningsrätter bildas. Att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för detta ansvarar fastighetsägaren och/eller ledningshavaren för.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Eventuella lantmäteriförrättningar bekostas av fastighetsägaren. Se ovan under rubriken "Konsekvenser för respektive fastighet".

Investeringskostnaden för nya brandposter bekostas av exploatören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Vatten Östersund. Drift och underhållskostnaden belastar Vatten Östersund.

Kostnader för eventuell flytt av ledningar och kablar belastar exploatören/respektive fastighetsägare.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar själva de åtgärder som krävs inom kvartersmark som till exempel geoteknisk- och radonundersökning och omhändertagande av eventuella markföroreningar.

Vid bygglovprövning kommer inte planavgift tas ut. Bygglovavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

I samband bygglovskedet ska en förfinad grundundersökning göras för att fastställa markens beskaffenhet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ida Magni, trafik, park och lantmäteri, har deltagit i arbetet med fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.

Johan Persson, miljö och hälsa, har deltagit i arbetet med trafikbuller.

Kristina Tajani, miljö och hälsa, har deltagit i arbetet med förorenad mark.

Cecilia Danebäck, Vatten Östersund, har deltagit i arbetet med dagvatten.

Allesandro Rippelino, Allesandro Rippelino Arkitekter, har deltagit i arbetet med framtagandet av skisser och perspektiv.

Östersund den 14 april 2016

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Monica Tjäder
planarkitekt