



Detaljplan för
STADSDEL NORR
norra delen av Infanterigatan,
ny restaurang m m.,
del av Norr 1:12, Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 2008-04-23

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 2008-06-25

Laga kraft den 2008-07-16

Ädh 1970-2007 Dnr Plan P07/0019

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	4
Lägesbestämning.....	4
Areal.....	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Program för planområdet	5
Kommunala beslut i övrigt.....	5
Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning.....	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Natur.....	8
Bebyggelse	11
Skyddsrum	13
Friytor.....	14
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.....	15
Hälsa och Säkerhet.....	16
Teknisk försörjning	18
Administrativa frågor	18
Bilaga BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING	19
Platsens betydelse och sårbarhet	19
Påverkan från föreslagen användning	21
Planens betydelse för hållbar utveckling.....	23
Ställningstagande	23
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	24
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	25
ORGANISATORISKA FRÅGOR	25
Planprocess, Tidplan	25
Genomförandetid	25
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	25
Avtal.....	26
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	26
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.....	26
EKONOMISKA FRÅGOR.....	26
Planekonomi.....	26
TEKNISKA FRÅGOR	27
S A M M A N F A T T N I N G.....	28
UTLÅTANDE	

Bilagor:

Illustrationer: Situationsplan Ny restaurang

Kulturhistoriskt planeringsunderlag, Läns museet december 2005

Planhandlingarna och bilagorna finns tillgängliga på kommunens hemsida:

www.ostersund.se



Detaljplan för STADSDEL NORR norra delen av Infanterigatan, ny restaurang m m del av Norr 1:12, Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning med bilagor samt genomförandebeskrivning. Under samråd och utställning bifogas grundkarta samt fastighetsförteckning.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Försvarsbeslutet år 2004 innebar nedläggning av hela garnisonen i Östersund. De tidigare militära anläggningarna omfattar betydande markområden och lokalytor, till stora delar i centrala lägen och med utbyggd infrastruktur.

För att klara ut de militära områdenas framtida användning beslutade kommunstyrelsen att översiktsplaner ska upprättas för respektive område. För I 5-området, Stadsdel Norr upprättades en fördjupad översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 12 dec 2006, resp. 28 juni 2007. Översiktsplanen ska fungera som en vägledning och program för efterföljande detaljplanläggning och i övrigt ge rekommendationer för ny markanvändning m.m.

Denna detaljplan utgör ett steg i denna utveckling och omfattar Jägarparken, Infanterigatan, ny restaurang, ny förskola mm.

Ny detaljplan

Planförslaget som grundar sig på den antagna översiktsplanen innebär ny markanvändning inom befintlig bebyggelsestruktur. Vidare säkerställer detaljplanen ett bevarande av Jägarparken, Jägarvallen med angränsande skogsparti, en ny byggrätt för centrumverksamhet, en ny restaurang väst om Jägarvallen samt en ny förskola söder om "sjukhuset". Planläggningen omfattar även förlängning och ombyggnad av Jägarvallsvägen, mellan Infanterigatan och Rådhusgatan.

PLANDATA

Lägesbestämning

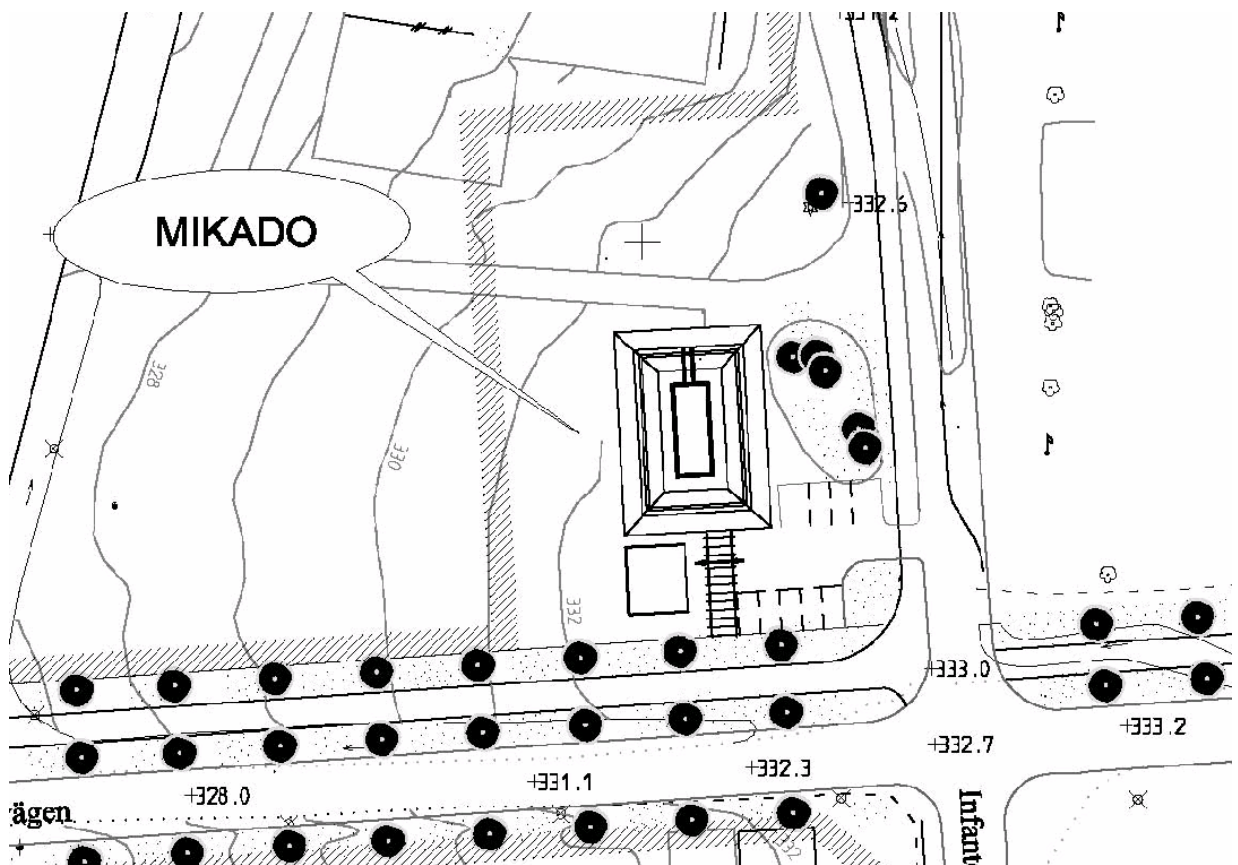
Planområdet består av delar av I5's gamla regementsområde som ligger i norra delen av Östersunds stad, ca 1km från stadskärnan. Planen ansluter i väst mot Rådhusgatan och i norr mot Pampasvägen. I söder omfattar detaljplanen den förskoletomt som ingår i den antagna men ännu inte fastställda detaljplanen för Lugnet, Jägargården.

Areal

Planområdet omfattar totalt ca 6,7 ha, varav ca 2 ha gatumarken, 2,7 ha kvartersmark och 2 ha park/naturmark. Befintlig bruttoarea uppgår till ca 6300 m². Tillkommande byggnadsarea för nybyggnad av restaurang uppgår till ca 500 m², samt ca 1200 m² nybyggnad av förskola med 4 avdelningar,

Markägoförhållanden

Den aktuella planetappen ägs till största delen av Fabös och PEAB, genom Fältjägaren Fastigheter AB. Övrig mark ägs av Östersunds kommun.
Se fastighetsförteckning.



Skiss situationsplan för ny restaurang vid Jägarvallsvägen - Infanterigatan

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Stadsdel Norr antogs av kommunfullmäktige 2006-12-12. Det aktuella planområdet omfattar i enlighet med översiktsplanen bl a följande områden, förutsättningar och riktlinjer:

Serviceförrådet, Sjukhuset m.m. (del av C3)

Kvarteret har en yta om ca 3 ha och innehåller byggnader som bedöms kunna bestå med ny användning. Sjukhuset med paviljong har klassats som kulturhistoriskt värdefulla, kategori 1.

Stadsdelspark - Jägarvallen m.m.

Planens norra del omfattar fotbollsplanen Jägarvallen med angränsande tallskogsduge. Arealen är ca 2 ha. I planen utgör dessa områden ”allmän plats” och har betecknats PARK (*Jägarparken*).

Jägarvallens södra del utgör markreserv för framtida kommunala behov av bebyggelse, som förskola, skola eller annan kommunal verksamhet.

Arkivvägens förlängning - Jägarvällsvägen – Litsvägen

En länk mellan Rådhusgatan och Litsvägen skapas genom att befintlig gata väst om Infanterigatan, Jägarvällsvägen, förlängs västerut fram till Rådhusgatan-Arkivvägen. Gatan blir en direkt tillfart till bebyggelsen kring kasernområdet. Den nya korsningen Arkivvägen-Rådhusgatan-Jägarvällsvägen utformas som cirkulationsplats.

Rådhusgatan, avsnittet mellan Pampasvägen-Fältjägargränd, byggs om och utformas med ett körfält och separat gång-och cykelbana utmed östra sidan.

I Översiktsplanen redovisas också begränsningar i form av att förorenad mark ska vara sanerad till godkänd nivå för känslig markanvändning.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Regementsområdet är sedan tidigare detaljplanelagt. Berörda detaljplaner med ”plannummer”, fastställsedatum och markanvändning;

- *Dp 220: Stadsdel Norr i Östersund (I5), 1975-09-15, allmänt ändamål*
- *Dp 336, Länsmuseum, 1993-07-23, museum, trafikändamål, park/gc-väg*
- *Planen omfattar även den förskoletomt som ligger inom del av den antagna men ännu inte fastställda detaljplanen för Kv Lugnet, Jägargården.*

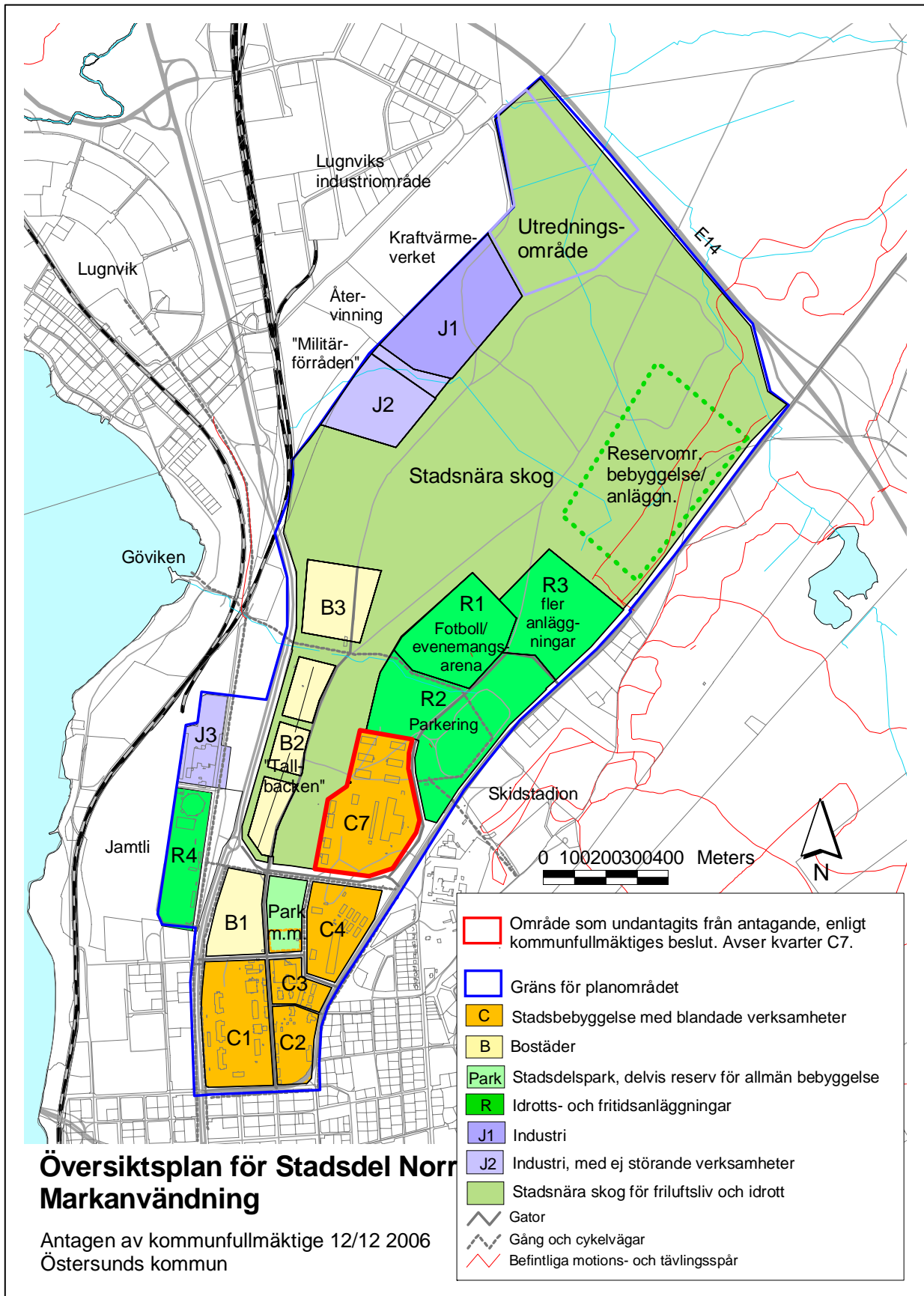
Program för planområdet

Något program har inte upprättats för området. Planförslaget har stöd i gällande översiktsplan för Stadsdel Norr, antagen av kommunfullmäktige 2006-12-12.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2007-12-12 att låta samrådsbehandla upprättat förslag till detaljplan för Stadsdel Norr, norra delen av Infanterigatan, ny restaurang mm. Bygglov beviljades 2007-09-09 för utdelningskontor för posten, fasadändring mm i f d servicebyggnaden.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2008-04-23, § 138, att låta ställa ut detaljplanen.



Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning

Enligt 6 kap 11 § miljöbalken (MB) ska kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med planskedet. För att veta om det finns risk för att detaljplanens genomförande medför betydande miljöpåverkan ska en behovsbedömning göras. En översiktlig behovsbedömning är gjord i översiktsplanen för Stadsdel Norr. Befintlig bebyggelse ges ny användning och ny bebyggelse inom ramen för konventionell stadsutveckling. Hänsyn till kulturvärden tas inom rimliga gränser. Marken förutsätts vara sanerad från föroreningar, till de nivåer som krävs med hänsyn till bebyggelsens art och känslighet. I översiktsplanen är slutsatsen att behovet av miljökonsekvensbeskrivning beror på graden av förändring, förekomst av markföroreningar och påverkan på kulturmiljön i respektive detaljplan. Översiktsplanens bedömningar har legat till grund för behovsbedömningen i denna detaljplan. *Se vidare under rubrik Behov av miljöbedömning.*

- *Samhällsbyggnads slutsats av behovsbedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Någon MKB behöver därför inte upprättas.*

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Kasernområdet omfattas av den vidsträckt kulturhistoriskt värdefulla miljön Storsjöbygden. Den mer preciserade miljön - Östersunds stad- gränsar till planområdet men omfattar inte någon del av kasernområdet.

Kasernområdets byggnader och miljö har ett kulturhistoriskt värde som ska beaktas så långt det är praktiskt och ekonomiskt rimligt. De byggnader som av läns museet bedömts vara av kulturhistoriskt värde omfattas i planen av skyddsbestämmelser. Riksintressen enligt 3 kap miljöbalken bedöms sammantaget inte påverkas negativt av planen.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden i 4 kap miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i en tydlig västsluttning från Jägarvallen ned mot Rådhusgatan. Södra delen av planområdet är bebyggd och där är omgivande mark i huvudsak hårdgjord. Inslaget av grönska är begränsat till mindre gräsytor, buskar och enstaka träd. Norra delen omfattar Jägarvallen med angränsande skogsområde av parkkaraktär. Planområdet genomkorsas i nord-sydlig riktning av Infanterigatan och i väst-östlig riktning av Jägarvallsvägen.

Jägarparken, Jägarvallen

Regementsområdet utgör en tydlig kil in mot staden. Jägarvallen och naturmarken ansluter till detta gröna stråk. Genom planläggningen säkerställs en grön länk mellan angränsande bostadskvarter (*Lugnet, Jägargården*) och värdefulla grönområden norr om planområdet med bl a ÖSK-området.

- *Jägarparken och Jägarvallen ingår i ett grönstråk som länkas samman med den stadsnära skogen i norr och öster. Planen föreskriver att tallskogen och naturmarken ska bevaras.*
- *Omvandling av regementsområdet innebär en omfattande exploatering av bostäder och arbetsplatser. Exploateringar som leder till ett ökat behov och utnyttjande av närliggande grön- och rekreationsytor. För att uppfylla kravet på en god boendemiljö som erbjuder närhet och tillgång till såväl natur som stora öppna ytor för lek och rekreation anser samhällsbyggnad att den i översiktplanen föreslagna markreserven - bebyggelse för kommunalt ändamål - på Jägarvallen inte ska läggas fast i detaljplanen.*

Talldungen

Utmed västra sidan av Infanterigatan, strax norr om Jägarvallsvägen och inom det område som reserverats för centrumanläggning (**KC**) finns en mindre trädgrupp med fem tallar samt en fristående tall.

- *Tallarna ska bevaras, gamla och skadade träd ska ersättas med nya, marklov krävs för trädfällning (**n**).*

Gaturummet

Karaktäristiskt för Östersund är trädplanterade gator som håller samman och förstärker gaturummen och bidrar till att skapa en tät och grön stadsdel med tydlig struktur.

- *Jägarvallsvägen och Infanterigatan utformas med trädplantering*

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Påträffas fornlämning ska detta anmälas till länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen.

Geotekniska förhållanden – Miljöteknisk markundersökning

Försvarmakten har låtit genomföra en miljöteknisk markundersökning för hela regementsområdet som visar geotekniska markförhållandena i området.

I miljöinventeringen framgår att den dominerande ytjordarten är lermorän till moränlera. Vidare framgår av brunnsborrningar, på ca 4 -5 meters jorddjup, att jordlagren bedöms ha en relativt jämn mäktighet i området.

Den kvartersmark som planen omfattar är i huvudsak redan bebyggd.

- *Kompletterande geoteknisk undersökning med markradonmätning för de delar som planeras för ny bebyggelse ska redovisas i bygganmälan.*
- *Fastighetsägaren ansvarar för erforderliga undersökningar.*

Radon

Enligt översiktliga kartering av risk för radon från mark tillhör planområdet normalriskområde. Behov av skyddsåtgärder bestäms i bygganmälan efter markradonmätning vid grundundersökning.

Föroreningar – se översikt sid 10

I området har tidigare funnits plats för fordonsuppställning och tankningsställe. De miljögeotekniska markundersökningarna visar att det finns markföroreningar inom och i direkt anslutning till planområdet:

Delobjekt 17/ f d batteriverkstad - Serviceförrådet

Inga föroreningar överskrider riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM).

Halten av nickel överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM).

Delobjekt 20/ f d smörjbryggor - Öster om Rådhusgatan, i Arkivvägens förlängning

Mindre olje-/bränsleförorening inom ett område för fordonsuppställning. Sanering, uppschaktning och borttransport av förorenad jord har genomförts.

*Delobjekt 15/ f d smörjbryggor - Öster om Jägarvallen **

Halten av alifater i jorden ligger i nivå med riktvärdet för MKM. Halten i grundvattnet överskrider riktvärdet för MKM (risk vid intag av dricksvatten resp. för ångor i byggnader). Proov indikerar risk för koncentrationer med halter över MKM. Kompletterande provtagning rekommenderas

Delobjekt 10/ f d Smörj- och spolhall - Öster om Jägarparken

Halten av alifater i grundvattnet överstiger riktvärdet för ångor i byggnad. Spridning kan förväntas ske. Riskklassningen enl. MIFO har bedömts som 2, dvs. stor risk.

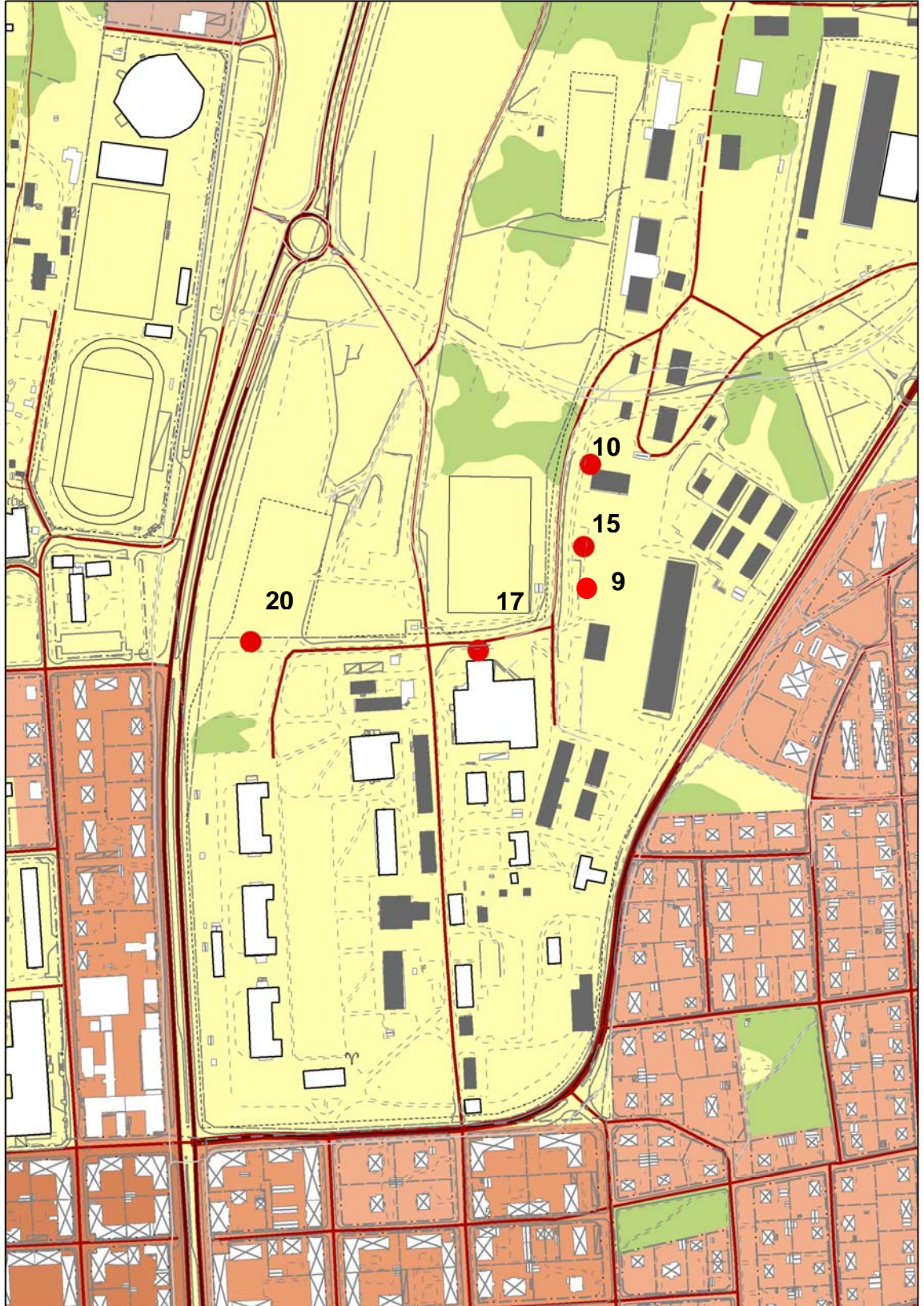
Kompletterande provtagning för att avgränsa föroreningarnas utbredning samt efterbehandling rekommenderas.

Enl. översiktsplanen, utgör södra delen av Jägarvallen reservat för allmänt ändamål t ex förskola. I detaljplanen har området betecknats som allmän platsmark/PARK. För att eliminera/ begränsa ev. risker anser Samhällsbyggnad, oberoende av om Jägarvallen bebyggs eller inte, att kompletterande provtagning med efterföljande sanering ska genomföras.

Delobjekt 9/ f d uppställningsplats för fordon - Öster om Jägarparken

Spår av petroleumkolväten och PAH. Inga föroreningar överskrider riktvärdena för mindre känslig markanvändning. Föreligger inte behov av efterbehandlingsåtgärder av miljö- eller hälsoskäl vid MKM.

- *Oberoende av föreslagen markanvändning ska kompletterande provtagning med efterföljande sanering genomföras för att eliminera/ begränsa ev. risker*
- *Vid schaktning och grundläggning ska entreprenören vara aktsam och observant på eventuell förekomst av markföroreningar*



Översikt över kända markföreningar inom planområdet

Bebyggelse

Södra delen av planområdet karaktäriseras av ett mindre kvarter som omfattar f.d. militära anläggningar av skiftande karaktär; bl a serviceförråd, sjukhus, sjukhuspaviljong samt bastubyggnad och landstormsförråd. Området väst och söder om Lugnet museum har karaktären av park

Norra delen domineras av Jägarvallen och öppna oexploaterade ytor som erbjuder fri utsikt mot nordväst ut över Storsjön och fjällen. I östra delen av Jägarvallen finns en mindre förrådsbyggnad.

Byggnadernas sammanlagda bruttoarea uppgår idag till ca 6300m² varav serviceförrådet ca 3600 m², sjukhuset ca 1800 m², sjukhuspaviljongen ca 300 m², bastubyggnaden 480 m² och landstormsförrådet 80 m²

Byggnaderna bedöms vara i gott skick och har goda förutsättningar att efter ombyggnad ges ny användning. Endast ”norra vakten”, ca 50m², rivs

Bostäder

Inom planområdet finns/föreslås inga byggnader för bostadsändamål.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Befintliga byggnader inom området har används för militär verksamhet som t ex serviceförråd, sjukhus och vakt. Större delen av den befintliga bebyggelsen bevaras och ges en generell användning som möjliggör kontor, vård, utbildning, icke störande industri/hantverk och centrumverksamhet. Centrumverksamhet innebär allt från mindre butiker till lokaler för vård, fritidsaktiviteter, kultur, restauranger, hantverk och utbildning. I denna plan undantas dock handel pga. begränsade förutsättningar att tillgodose det bilplatsbehov som handelsverksamhet genererar.

Restaurang

Nordväst om korsningen Infanterigatan/Jägarvallsvägen skapas en byggrätt på 500m² BYA för en restaurang. Totalt föreslås ”resturangtomten” bli ca 3000m². Denna ges en särskild bestämmelse, KC.

Offentlig service

Norra skolans grundskola ligger ca 500 meter söder om planområdet. Vid kasernområdet sydväst om planområdet ligger en friskola på gymnasienivå.

Ny Förskola

I planområdets södra del skapas byggrätt på 1200m² för en förskola. Förskoletomten omfattar ca 3500m² och planeras för 4 avd. med totalt ca 70 barn. Terrängförhållanden och tomtens förutsättningar i övrigt innebär att förskolan byggs som en L-formad byggnad i två plan varav ett i suterräng mot Infanterigatan. Suterrängplanet rymmer kök och personalutrymmen.

Angöring till förskolan sker med buss till busshållplats på Infanterigatan och med bil från väst via Infanterigatan alt från öst via Armégränd.

För att underlätta angöring till förskolan bör de bilplatser som anläggs inom ”g₁” / del av sjukhustomten reserveras för förskolans behov (avser inte personalparkering). Varuleveranser sker från Infanterigatan till ett intag i förskolans gatuplan.

Kommersiell service

Planområdet ligger ca 1 km från stadskärnan och dess serviceutbud. Norr om Pampasvägen pågår detaljplanarbete för bl a etablering av en stormarknad.

Planförslag - Ny markanvändning

- *Serviceförrådet. Kontor småindustri/hantverk (KCJ¹)*

- *Sjukhuset, sjukhuspaviljongen: Kontor, Vård, Utbildning (KC)*
- *F.d. norra vakten: Centrumverksamhet/Ny Restaurang m m.(KC)*
- *Väst om Lugnet museum, skola/förskola med 4 avd. (KCS)*
- *Inga ytor för handel.*



Ny Restaurang - SWECO Architects

Tillgänglighet

Marken är idag inte anpassad för rörelsehindrades tillgänglighet. Planområdet ligger i en västsluttning och höga slanter, grus- och gräsytor begränsar tillgängligheten. Nivåskillnaden mellan angränsande gator och entréer är betydande. Terrängförhållandena kring sjukhuset och paviljongen samt förskolan behöver särskild uppmärksamhet avseende markplanering samt entréer för att samtliga lokaler ska bli tillgängliga för personer med funktionshinder. Föreslagna entréer bör nås inom 25meter från parkering som möjliggörs på gårdar. Handikapparkering vid entréer ska prioriteras.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Regementsområdet innehåller en rad kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Jämtlands länsmuseum har som underlag till översiktsplanarbetet för Stadsdel Norr tagit fram en kulturhistorisk beskrivning med rekommendationer för skydd och bevarande.

Inom planområdet finns tre byggnader ur kategori 1 (sjukpaviljongen sjukhuset samt landstormshuset) som enligt läns museet har ett högt bevarandevärde och bör skyddas genom planläggning enligt Plan- och bygglagen.

Planen omfattar även "Bastun" (nr 8) och f.d. norra vakten, Jägarvallens förråd (nr 158) bägge ur kategori 2 samt f.d. serviceförrådet (nr 173) ur kategori 3. Kategori 2 betyder att byggnaderna ska dokumenteras innan rivning och kategori 3 att de anpassas för ny verksamhet.

se bilaga: Kulturhistoriskt planeringsunderlag, Läns museet december 2005

- *Sjukhuset (nr 7), sjukpaviljongen (nr 34) och landstormshuset (80) skyddas mot rivning och förvanskning genom skyddsbestämmelser. Ombyggnad o underhåll regleras, traditionella tekniker ska användas(q).*



Kulturhistoriska värden, utdrag ur översiktsplan för Stadsdel Norr
 Se bilaga: Kulturhistoriskt planeringsunderlag, Länsmuséet december 2005

Skyddsrum

Byggherren ska kontakta Räddningsverket för skyddsrumsbesked, dvs. om behov av skyddsrum föreligger.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet ligger Jägarvallen med fotbollsplan och angränsande skogsdunge.

I planområdets närhet ligger flera av stadens viktiga idrottsanläggningar – Hofvallen, Z-hallen, Jämtkraftsarenan och Skidstadion med dess väl utbyggda spårssystem för tävlingar och motion. Närområdet omfattar även attraktiva skogsområden som är väl tillgängliga från staden och används för friluftsliv i olika former.

Naturmiljö

Som underlag för en bedömning av vegetationen ligger den landskapsanalys som tagits fram till översiktsplanen för Stadsdel Norr. Landskapsanalysen är noggrant genomförd bl a avseende vegetationens rekreativvärde.

Regementsområdet utgör ett tydligt grönt stråk in mot staden. Jägarvallen och naturmarken ansluter till detta gröna stråk. Genom planläggningen säkerställs en grön länk mellan angränsande bostadskvarter söder om planområdet och värdefulla grönområden norr om planområdet med bl a ÖSK-området.



Vy över läge för ny förskoletomt

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ansluter till omgivande huvudvägnät via Jägarvällsvägen till Rådhusgatan samt via Infanterigatan till Pampasvägen resp. Fältjägargränd. Jägarvällsvägen får funktionen av huvudinfart till Stadsdel Norr och utformas med allé och separat gång- och cykelbana. Jägarvällsvägen dimensioneras för 30km/h och byggs med en körbanebredd på 7,5 meter.

Rådhusgatan byggs om och får endast ett körfält i vardera riktningen. Den nya korsningen Rådhusgatan-Arkivvägen-Jägarvällsvägen utformas som cirkulationsplats. Fastigheterna i kv. Biet får en ny anslutning med infart från Rådhusgatan. Befintlig infart från Arkivvägen stängs pga. cirkulationsplatsens läge. Mellan Pampasvägen i norr och Fältjägargränd i söder, går Infanterigatan, regementets interna huvudgata. Infanterigatan är av betydelse som ett centralt och sammanbindande stråk genom den nya stadsdelen. Gatan utformas med tyngdpunkt på gång-och cykel resp. kollektivtrafiken. Av trafiksäkerhetsskäl samt p g a en relativt trång gatusektion ska Infanterigatan inte utgöra huvudinfart till Stadsdel Norr.

Gång- och cykeltrafik

Separata gång- och cykelvägar anläggs utmed lokalgatorna och länkas samman med områdets och stadens övriga gång och cykelvägar så att man lätt kan förflytta sig i staden. Åtgärderna syftar till ökad säkerhet.

Vid förskolan förenar trapp och gångstråk Infanterigatan med Armégränd.

Kollektivtrafik

Infanterigatan som har sin sträckning genom planområdet trafikeras av kollektivtrafiken. Hållplatser med god tillgänglighet ska anläggas i samråd med kommunens trafik och parkavdelning samt lokaltrafiken.

Parkering, varumottagning, utfarter

Gatunätet i kvarteren medger enkel angöring med relativt korta avstånd. Där gaturummet medger ordnas kantstenparkering på Infanterigatan (delen söder om Jägarvällsvägen). Det bilplatsbehov som verksamheterna genererar ska tillgodoses på kvartersmark. Bilplatsbehovet kan eventuellt tillgodoses på närliggande fastighet och säkerställas genom bildandet av g-anläggningar.

Utöver ovan angivna p-platser kommer i mån av utrymme gatuparkering för besökare i stadsdelen att anordnas på Infanterigatan.

Installation av motorvärmare rekommenderas vid arbetsplatsparkeringar, och beroende på verksamhet ev även besöksparkeringarna.

- *Antalet bilplatser och cykelparkering ska dimensioneras enligt de behovstal som gäller vid bygglovprövning. Se ”Parkeringstal för Östersunds Kommun”, antagen av kommunfullmäktige 2007-06-28*
- *Del av serviceförrådet, byggnad 173, kan byggas om till garage alt. rivas för att skapa parkeringsytor som tillgodoser det bilplatsbehov som alstras av de verksamheter som kan bli aktuella inom fastigheten.*

Trygghet

Belysta gång- och cykelvägar anläggs utmed Jägarvällsvägen resp. norra delen av Infanterigatan.

Hälsa och Säkerhet

Kvartersmarken inom planområdet är i huvudsak bebyggd varför inverkan på miljön vid ett genomförande av planen blir relativt begränsad. Övergången från militär till civil användning innebär dock att transportarbetet förväntas öka. Utbyggda gång- och cykelbanor samt en utvecklad kollektivtrafik med busslinjer genom Stadsdel Norr kan väntas bidra till att minska bilåkandet och därigenom även miljöpåverkan.

- *Planens genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft överskrids.*

Buller

Riksdagen angav i mars 1997 riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder, en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA (frifältsvärde) utomhus vid fasad och 30 dBA inomhus samt en maximal ljudnivå om högst 70 dBA (frifältsvärde) utomhus vid uteplats och 45 dBA inomhus nattetid. I vissa fall kan avsteg från dessa värden accepteras. Riktvärdena är inte rättsligt bindande utan vägledande för bedömningar och om riktvärdena är svåra att uppfylla bör inomhusvärdena prioriteras.

Vid bostadsbyggande i tätorter eller intill större vägar tillämpas ibland avstegsfall t ex enligt följande:

- Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen och på uteplats/ balkong
- Maximal ljudnivå högst 45 dBA inomhus kl. 19-07 och 70 dBA på minst en uteplats/balkong. (*inomhusnivå ska alltid klaras*)

Vid avsteg från riktvärdena bör ljudklass B, vad avser ljudtrycksnivå från trafik och andra yttre ljudkällor, uppfyllas inomhus.

Trafikanalys

I arbetet med översiktsplanen för stadsdel Norr genomförde Vägverket Konsult en trafikanalys. Av utredningen framgår att flödena längs Rådhusgatan kan antas öka från ca 8600 ÅDT till ca 9200 ÅDT, dvs med ca 7 %, till följd av den nya huvudgatan genom kasernområdet.

Bullerberäkning – kv Biet

Samhällsbyggnad har med utgångspunkt från ovanstående analys beräknat trafikbullret utmed Rådhusgatan för bostadshuset i kv Biet resp. Getingen.

Beräkningen har utförts med följande ingångsvärden;

Trafik 10 000 ÅDT resp. trafikökning 7 %, dimensionerande hastighet 50km/h, avstånd vägmitt-fasad 21,5 meter. Även ombyggnaden av Rådhusgatan, från två till ett körfält i vardera riktning, har beaktats. Av resultatet framgår att trafikökningens inverkan på trafikbullret är försumbar;

Bullernivåerna, före resp. efter ett plangenomförande, uppgår vid närmaste fasad till ca 62 dBA ekvivalentnivå och ca 75 dBA maximal nivå.

- *Samhällsbyggnad anser att de planerade förändringarna inte föranleder några bullerdämpande åtgärder i befintlig miljö.*

Störande verksamheter

Detaljplanen medger industri/hantverk för det f d servicebyggnaden samt att verksamheten inte får vara störande för omgivningen. Ekvivalentnivån för buller vid gräns för verksamheten/fastighetsgräns får inte överskrida Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller:

<i>Områdesanvändning</i>	<i>Ekvivalent ljudnivå i dBA</i>		
	<i>Dag Kl 07-18</i>	<i>Kväll Kl 18-22</i>	<i>Natt Kl 22-07</i>
<i>Arbetslokaler för icke bullrande verksamheter</i>	65	60	55
<i>Bostäder, rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader</i>	55	50	45

Utdrag ur Naturvårdsverkets Råd och Riktlinjer 1978

Risker

Transporter av farligt gods förekommer på Rådhusgatan. En planerad cirkulationsplats i korsningen Arkivvägen-Rådhusgatan-Jägarvallsvägen resp. ombyggnad av Rådhusgatan, från två till ett körfält bedöms som en riskreducerande åtgärd. Ingen övrig miljö-eller brandfarlig verksamhet finns inom eller i planområdets närhet.

- *Samhällsbyggnads bedömning är att risknivån inom området är låg och på en acceptabel nivå.*

Teknisk försörjning

Vatten, Avlopp, Dagvatten

Byggnaderna inom Stadsdel Norr är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Det tidigare kasernområdet har interna ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten. Det interna ledningsnätet ägs av fastighetsägaren. Kommunen har ett ledningsstråk för avloppsledningar tvärs genom området, mellan Arkivvägen och Litsvägen. Dagvatten omhändertas idag inte lokalt men vid genomförande av förslaget är dock detta eftersträfvansvärt, främst på ytor som möjliggör infiltration.

Fjärrvärme

Planområdets bebyggelse är anslutet till fjärrvärmenätet, via undercentraler. Det interna nätet av värmekulvertar ägs idag av fastighetsägaren, Fältjägaren Fastigheter AB.

El

Elförsörjningen utgörs av inkommande högspänningsledningar tillhörande Jämtkraft, samt mottagningsstationer och interna ledningar för eldistribution inom Stadsdel Norr. Jämtkraft har föreslagit en ny anläggning i anslutning till befintlig nätstation belägen väst om Infanterigatan/ söder om Jägarvällsvägen.

Avfall

Kvartersmarken ska disponeras så att renhållningens fordon ska kunna angöra fastigheterna med goda vändmöjligheter utan backning. Avståndet från entré till soprummen ska vara som längst 40 meter.

I den planläggning för stormarknad som pågår norr om Pampasvägen (*detaljplan för stadsdel Norr, Handel och Kontorsområde, del av Norr 1:12*) föreskrivs i detaljplanen att en allmän återvinningsstation för tidningar och förpackningar såsom pappkartonger, glas-, plast- och metallförpackningar ska finnas vid stormarknaden.

Administrativa frågor

Samhällsbyggnad anser att projektets läge, omfattning och innehåll inte motiverar någon ändring i bygglovplikten.

Bilaga BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Enligt 6 kap 11 § MB skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Då skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet.

Först skall en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om programmet eller detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. Ett underlag till miljöbedömning bifogas planhandlingarna. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

Platsens betydelse och sårbarhet

Nuvarande markanvändning Planområdet är ca 6,7 ha stort och ligger i Östersunds centrala del. Området har tidigare används för militär verksamhet. Planområdet består idag dels av ett mindre bebyggelsekvarter, gatumark, fotbollsplanen Jägarvallen samt ett mindre skogsparti. Idag hyrs befintliga lokaler ut och används till olika slags verksamheter. Sedan regementets nedläggning har delar av området blivit tillgängligt för allmänheten.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

- *Luft* Luftkvaliteten i området bedöms uppfylla normens gränsvärden.
- *Omgivningsbuller* Berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare
- *Fisk- och musselvatten* Planområdet ingår i Storsjöns avrinningsområde som omfattas av MKN för fiskvatten. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra någon risk för att normen överskrids.

Närliggande område Närliggande område har en relativt tät befolkning. Planområdet ligger i sluttningen mot Storsjön. Läget erbjuder utblickar mot Storsjön och Frösön i nordväst. Dagens bebyggelse, och i viss mån tillkommande byggnad, hindrar i vissa lägen utblickar från lägen öst – sydöst om planområdet.

Skydd enl. miljöbalken 7 kap Planområdet omfattar inte några skyddade områden utpekade i 7 kap MB.

*Befintlig miljöns kvalitet,
betydelse och
känslighet*

Miljön inom regementet är ett resultat av en nästan 100 årig lång historia. Området har successivt förändrats i takt med samhällets förändring under 1900-talet.

- *Kulturmiljö*

Kasernområdets byggnader och miljöer är värderade kulturhistoriskt och tre byggnader, ”sjukhuset, sjukhuspaviljongen samt landstormshuset” som klassats som mycket bevarandevärda av Jämtlands museum har skyddsbestämmelser i planen.

- *Förorenad mark
- inom planområdet*

Delobjekt 17/f d batteriverkstad.

Enligt den miljögeotekniska markundersökningen framgår att det invid serviceförrådet finns föroreningar som härrör från tidigare verksamhet. Inga föroreningar överskrider riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). Halten av nickel överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM).

Föreslagen markanvändning Kontor/Hantverk föranleder inga ytterligare åtgärder/ efterbehandling för att uppnå de platsspecifika kraven för MKM.

Delobjekt 20/f d smörjbryggor

Öst om Rådhusgatan, i Arkivvägens förlängning, konstaterades en mindre olje-/bränsleförorening inom ett område för fordonsuppställning. Sanering, uppschaktning och borttransport av förorenad jord har genomförts. Efter genomförd sanering finns inga risker vid nuvarande markanvändning eller mindre känslig MKM.

- *Förorenad mark
- utanför planområdet*

Delobjekt 15/f d smörjbyggor

Öster om Jägarvallen visar prover att halten av alifater i jorden ligger i nivå med riktvärdet för MKM resp. att halten i grundvattnet överskrider riktvärdet för MKM (risk vid intag av dricksvatten resp. för ångor i byggnader). Detta innebär i sig inte att efterbehandling är nödvändig för *delobjekt 15* men provet indikerar att det finns risk för koncentrationer med halter över MKM. I utvärderingen rekommenderas kompletterande provtagning.

Delobjekt 10/f d smörj- och spolhall

Öster om Jägarparken visar prover att halten av alifater i grundvattnet överstiger riktvärdet för ångor i byggnad. Spridning kan förväntas ske. Riskklassningen enl. MIFO har bedömts som 2, dvs. stor risk. Kompletterande provtagning för att avgränsa föroreningarnas utbredning samt efterbehandling rekommenderas.

- *Förorenad mark - utanför planområdet* *Delobjekt 9/f d uppställningsplats fordon*
Spår av petroleumkolväten och PAH. Inga föroreningar överskrider riktvärdena för mindre känslig markanvändning. Föreligger inte behov av efterbehandlingsåtgärder av miljö- eller hälsoskäl vid MIM.
 - *Sanering* Enl. översiktsplanen, utgör södra delen av Jägarvallen reservat för allmänt ändamål t ex förskola. I detaljplanen har området betecknats som allmän platsmark/PARK. För att eliminera/ begränsa ev. risker anser Samhällsbyggnad, oberoende av om Jägarvallen bebyggs eller inte, att kompletterande provtagning med efterföljande sanering ska genomföras.
- Riksintresse* Kasernområdet omfattas av den vidsträckta kulturhistoriskt värdefulla miljön Storsjöbygden. Riksintresset bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planen.

Påverkan från föreslagen användning

- Planens omfattning, förenligt med andra projekt* Detaljplanens förslag till ny markanvändning, ny gata etc. är förenlig med översiktsplanen för området som antogs 2006-12-12.
- Utnyttjande av mark* Planområdet omfattar totalt ca 6,7 ha . Befintliga byggnader, ca 5700 m² BTA, ges i planen möjlighet till ändrad markanvändning: kontor, icke störande industri/hantverk mm. Planen omfattar befintliga byggnader (6300 m² BTA) som ges ny markanvändning Kontor, Hantverk/icke störande Industri. Vidare skapas byggrätt (BTA) för nybyggnad av restaurang (500m²) samt nybyggnad av förskola (1200m²). Områdets kulturhistoriska och miljömässiga värden har i huvudsak säkerställts genom detaljplanens reglering.
- Alstrande av avfall* Pågående och planerad markanvändning förutsätts alstra för verksamheterna normalt avfall. Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät. Ett genomförande av planen innebär en ökad belastning på bef. va-nät.
- Störningar* Ett genomförande av planen bedöms innebära en trafikökning inom planområdet, dels i form av tunga transporter under byggtid/omvandling, dels när nya verksamheter etablerats.

- *Anläggning* Planen innebär att en ny gata, Jägarvällsvägen, anläggs. Lokalgatan ansluts i korsningen Rådhusgatan/Arkivvägen. Korsningen utformas som cirkulationsplats. Anläggningsarbetet kan innebära störningar för boende i kv. Biet.
 - *Trafik* Miljöpåverkan från trafiken bedöms totalt sett som ringa då biltrafiken utanför området väntas minska/har minskat genom planerade eller genomförda ombyggnader av gatunätet. Gång- och cykelvägnätet inom och till området förbättras liksom möjligheten till kollektivtrafik.

Planområdet är idag belastat av visst vägbuller från Rådhusgatan. Resultatet av genomförda trafikutredningar visar en måttlig ökning, ca +4%, på Rådhusgatan. De bebyggda delarna inom planområdet bedöms dock endast att påverkas av lokalt buller från trafik på Infanterigatan resp. Jägarvällsvägen. Effekterna av buller kan mildras främst genom byggnadstekniska åtgärder. Bullerdämpande åtgärder invid angränsande gator bedöms inte nödvändigt. Bullereffekterna bedöms inte vara betydande.
- Risk för olyckor* Risken för trafikolyckor bedöms minska till följd av utbyggnaden av gång- och cykelbanor samt anläggande av cirkulationsplats i korsningen Rådhusgatan-Arkivvägen- Jägarvällsvägen.
- Riksintresse* Riksintressen enligt 3 kap miljöbalken bedöms inte påverkas negativt av planen.
- Risk för människors hälsa eller för miljön* Genomförda markundersökningar visar att föroreningsnivån klarar de platsspecifika kraven för mindre känslig markanvändning. Miljöpåverkan bedöms som liten då inga ytterligare åtgärder bedöms som nödvändiga.
- Kulturmiljö* Inom planområdet finns två byggnader av kulturhistoriskt värde som klassats som bevarandevärd enligt Läns museets värdering. Förslaget bedöms vara av betydelse då dessa byggnader i planen ges ett bevarandeskydd som idag saknas.

Miljöpåverkan bedöms som ringa då områdets kulturhistoriska miljömässiga värden bevaras i största möjliga mån.

Totalpåverkan

Planens omfattning, inriktning och reglering av ändrad markanvändning etc., bedöms inte medföra någon väsentlig sammanlagd påverkan inom resp. på angränsande områdens värden gällande utblickar.

Den ökade trafikallstringen som nya verksamheter kan innebära kompenseras av redan genomförda resp. planerade åtgärder t ex nya gator och gång- och cykelbanor etc.

Planens påverkan på områdets kulturmiljö bedöms innebära en ringa miljöpåverkan då områdets kulturhistoriska miljömässiga värden säkerställts i största möjliga mån.

Planens betydelse för hållbar utveckling

Betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan

Detaljplanen är utformad i enlighet med översiktsplanen för stadsdel Norr och utgör en etapp i en successiv utveckling av det f.d. regementsområdet mot en stadsbebyggelse med blandat innehåll.

Industri med skyddsavstånd tillåts inte i planen. Angränsande bostäder ligger och kommer att ligga minst 100 m från befintliga och nya kontors- och industrilokaler.

Gång- och cykelvägar samt en busslinje busshållplatser genom området som länkar samman stadsdelen med centrala staden bidrar till att begränsa biltrafiken/bilbehovet.

Vid bygglovgivning ska dagvattenhanteringen redovisas.

Byggnader med kulturhistoriska värden skyddas i planen.

Ställningstagande

Samhällsbyggnad anser att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte upprättas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän och konsulter medverkat:
Gunilla Bergström, Siv Reuterswärd, Lars Tiderman
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Tom Brantheim Kommunala
Lantmäteriafdelningen, Mikael Lindström Renhållningen, Christer Bitén Teknisk
Förvaltning, Per-Erik Sånemark, Lennart Köpsén och Linda Hurtig Sweco
Arkitekter AB. Åke Månsson, Månsson & Hansson AB,
Lars Thorén, Thorén Markprojektering. Samtal har även förts med Christina
Persson, Jämtlands Läns Museum.

Östersund den 23 april 2008.

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Lars Tiderman
Planarkitekt



Detaljplan för STADSDEL NORR norra delen av Infanterigatan, ny restaurang m m del av Norr 1:12, Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocess, Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande.

Samråd och utställning av planen sker under våren 2008 och ett antagande bedöms möjligt tidigast juni 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättar detaljplanen och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Fastighetsägaren (Fältjägaren Fastigheter AB) ansvarar för genomförandet av all om- och nybyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark med undantag för den fastighet/område vid norra vaken som i planen reserveras för nybyggnad av restaurang/KC där ansvaret vilar hos den nye fastighetsägaren.

Fastighetsägaren ansvarar för erforderlig marksanering inom planområdet.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet, dvs. Infanterigatan, Jägarvällsvägen samt Jägarvallen med angränsande parkmark. Fastighetsägaren ansvarar dock för anläggande och ombyggnad av den s.k. kallade Infanterigatan samt Jägarvällsvägen enligt ramavtal för Stadsdel Norr. Jägarvallen utgörs idag av en idrotts-/bollplan, inga åtgärder görs här av fastighetsägaren. Den mark som utgör allmän platsmark överläts, efter färdigställande, från Fältjägaren Fastigheter AB till Östersunds kommun utan ersättning i enlighet med ramavtalet.

Fastighetsägaren initierar samt bekostar lantmäteriförrättningarna inom planområdet, med undantag för den mark som skall regleras över till kommunens gatufastighet samt avstyckning förskoletomt. Dessa förrättningar ansöker och bekostar kommunen.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och kommunen. Genomförandet av detaljplanen regleras i det ramavtal, inklusive tilläggsavtal, för Stadsdel Norr som upprättas mellan Fastighetsägaren (Fältjägaren Fastigheter AB) och Östersunds kommun. I detta regleras bl a kostnader för anläggning av gator, flyttning av ledningar, avstående från ersättningskrav för byggnader med **q**-bestämmelse. Avtalet behandlar även kommunens andel i eventuella gemensamhetsanläggningar. Kommunen förvärvar förskoletomten för byggande av förskola i egen regi.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsbildning inom planområdet sker genom avstyckning/ fastighetsreglering. Planförslaget medger möjlighet att stycka av f.d. regementsbyggnader samt nya verksamhetskvarter till enskilda fastigheter.

Genom fastighetsreglering överförs mark för Infanterigatan, Jägarvallsvägen samt park från Norr 1:12 till intilliggande kommunal "gatufastighet". Föreslagen utformning av korsningen Rådhusgatan-Jägarvallsvägen möjliggörs genom överföring av mark till intilliggande kommunal "gatufastighet" från angränsande fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar (**g**) ska bildas som säkerställer eventuella gemensamma vägar, parkeringsanläggningar mm för fastigheter i området.

De gemensamhetsanläggningar som avses är bl a allmän gångpassage mellan Infanterigatan och Armégränd, körbar angöring via Armégränd till f.d. sjukhuset och sjukpaviljongen samt den förskola som planeras väst "Lugnet". Vidare förskolans behov av bilplatser vid lämning/hämtning av förskolebarnen inom den f.d. sjukhustomten. För område betecknat med **g₂** skall kommunen ha andel motsvarande allmänhetens nyttjande.

Rätten till allmänna ledningar (inom **u**-område) ska säkras genom bildandet av servitut eller ledningsrättsupplåtelse.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar upprättandet av detaljplan. Fastighetsägaren bekostar projektering och uppförande av bebyggelse samt markplanering och nyanläggning eller flytt av ledningar på kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar också för och bekostar åtgärder på allmän platsmark såsom utbyggnad av gatorna Jägarvallsvägen resp. Infanterigatan med tillhörande gång- och cykelbanor, trädplantering, ny- och omläggning av ledningar mm.

Östersunds kommun utför en cirkulationsplats i korsningen Rådhusgatan-Arkivvägen-Jägarvallsvägen, Läns museets parkering. Östersunds kommun bekostar även ombyggnad av Rådhusgatan mellan Fältjägargränd och Pampasvägen. Gatan utformas med ny gång- och cykelbana utmed Rådhusgatans norra sida.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns framdraget till planområdet. Planområdets bebyggelse är anslutet till fjärrvärmenätet, via undercentraler. Befintliga va-ledningar belägna i Jägarvällsvägens sträckning samt el-ledningar utmed östra sidan av Rådhusgatan måste flyttas i samband med byggandet av Jägarvällsvägen resp. den nya cirkulationsplatsen. Befintliga el- resp. va-ledningar kan även behöva flyttas inom kvartersmark. En ny nätstation, utanför planområdet, placeras öst om befintlig station belägen söder om Jägarvällsvägen.

Behov av geoteknisk undersökning för de delar som ska kompletteras med ny bebyggelse bedöms i bygganmälan. Vid schaktning och grundläggning bör en oberoende kontrollant övervaka omfattningen av föroreningar i marken.

Östersund den 23 april 2008

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt
Samhällsbyggnad

Lars Tiderman
Planarkitekt
Samhällsbyggnad

Anne-Katrin Ångnell
Exploateringschef
Fastighetskontoret

SAMMANFATTNING

Detaljplan för STADSDEL NORR norra delen av Infanterigatan,
ny restaurang mm., del av Norr 1:12, Östersund

Förslag:

- *Detaljplanen är utformad enligt översiktsplanens förutsättningar och riktlinjer.*
- *Stadsbebyggelse med blandade verksamheter. Befintliga byggnader bedöms kunna bestå med nytt användningssätt Centrumverksamhet Arbetsplatser Service Utbildning Vård.*
- *Inga bostäder inom planområdet*
- *Nya byggrätter skapas för nybyggnad av restaurang samt nybyggnad av förskola.*
- *Skyddsbestämmelser föreslås för kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna av kategori 1; Sjukhuset (7) sjukhuspaviljongen (34) samt Landstormsförrådet (80).*
- *Jägarparken som omfattar Jägarvallen och skogspartiet norr därom reserveras som parkmark och ska utgöra allmän platsmark.*
- *Jägarvallsvägen, befintlig gata väst om Infanterigatan byggs om och förlängs fram till Rådhusgatan. Den nya korsningen vid Rådhusgatan - Jägarvallsvägen-Arkivvägen utformas som cirkulationsplats*
- *Rådhusgatan byggs om mellan "Pampasvägen och Fältjägargränd". Rådhusgatan utformas med ett körfält, skiljeremsa samt separat gång- och cykelväg utmed östra sidan.*
- *Befintlig anslutning mellan Jamtlis parkering och Arkivvägen stängs p. g. a. för kort avstånd till cirkulationsplatsen.*
- *Fastigheten Biet 3 får egen in- och utfart/körbar anslutning mot Rådhusgatan. Biet 4 och 5 får gemensam anslutning. De nya anslutningarna avser såväl infart som utfart men endast för färd söderut på Rådhusgatan.*
Biet 13/ Västerport får fortsättningsvis angöring via Kyrkgatan och Arkivvägen, dvs ingen anslutning via Rådhusgatans gång- och cykelväg.
- *Gång och cykelväg anläggs utmed Jägarvallsvägen o Infanterigatan.*