



## Detaljplan för STADSDEL NORR f.d. kasernerna del av Norr 1:12, Östersunds kommun



### **ANTAGANDEHANDLING**

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

### **ÖSTERSUNDS KOMMUN**

Upprättad av Samhällsbyggnad den 15 november 2006

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 29 augusti 2007

Laga kraft den 25 september 2007

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>3</b>
HANDLINGAR .....	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	3
PLANDATA.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktliga planer.....	4
Riksintresse .....	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	4
Program för planområdet .....	4
Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning.....	4
Kommunala beslut i övrigt.....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken .....	5
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>5</b>
Natur.....	5
Bebyggelse.....	6
Skyddsrum.....	9
Friytor .....	9
Gator och trafik .....	9
Inverkan på miljön .....	10
Teknisk försörjning .....	11
Administrativa frågor .....	11
<b>BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING.....</b>	<b>12</b>
Ställningstagande .....	14
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....</b>	<b>14</b>
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....</b>	<b>15</b>

Detaljplan för  
STADSDEL NORR fd kasernerna  
del av Norr 1:12  
Östersunds kommun

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, plan- och genomförandebeskrivning, samt samrådsredogörelse. Till förslaget hör under samråds- och utställningsskedet även fastighetsförteckning daterad 2006-11-24 och grundkarta.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Efter nedläggning av garnisonen i Östersund har centrumnära områden blivit attraktiva för konvertering till annan verksamhet. Fd Fältjägarregementet I5 är ett sådant område. Den aktuella planen som utgör en mindre avgränsad del av detta område, är bebyggd med fd kaserner och kanslihus. Syftet med denna planläggning är att ändra på gällande bestämmelser för kaserner och kanslihus från militärt ändamål till kontor, bostäder, centrumverksamheter och skolverksamhet. Avsikten är också att med hjälp av mindre tillkommande byggrätter underlätta för en ny användning bl a genom att två av byggnaderna (byggnad 2 och 3) sammanbyggs.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet utgörs av den sydvästra delen av fastigheten Norr 1:12, fd Fältjägarregementet I5. Området avgränsas av Fältjägargränd i söder, Rådhusgatan i väster. I norr avgränsas området 20 meter norr om byggnad 3 (fd kasern 3). I öster avgränsas området dels av kaserngården och dels av grönområdet öster om byggnad 4 där också den pågående detaljplanen för bostäder i Lugnet tar vid.

#### Areal

Planområdet omfattar c:a 3 ha.

#### Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Fältjägaren Fastigheter AB.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Översiktsplan för stadsdel Norr antogs av kommunfullmäktige den 12 december 2006. För det aktuella planområdet föreslås att byggnaderna ska bevaras och konverteras till ny användning samt att verksamheten i första hand kan bli kontorsverksamhet men att det även kan finnas inslag av bostäder. En sammanlänkning av de fd kasernerna kan prövas.

### Riksintresse

Kasernområdet omfattas av den vidsträckta kulturhistoriskt värdefulla miljön "Storsjöbygden" Z 25, enligt 3 kap MB. Den mer preciserade miljön Östersunds stad Z 27, gränsar till planområdet, men omfattar inte någon del av kasernområdet.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För kasernområdet gäller detaljplan från 1972 som anger allmänt ändamål (A), för militärt ändamål. Den planen ska inte ligga till grund för fortsatt planarbete.

Detaljplanen bedöms inte påverka naturvårdsförordnanden som strandskydd, vattenskydd mm.

Öster om det aktuella planområdet pågår planarbete för en detaljplan som ska möjliggöra uppförande av nya flerfamiljshus. I den planen kommer att redovisas en angöringsgata som leder ner till och runt byggnad 4, fd kanslihuset och som alltså även leder till parkeringsplatsen i anslutning till byggnaden.

### Program för planområdet

Program har inte upprättats för området. Den utställda översiktsplanen för Stadsdel Norr ersätter program för detaljplanen då huvuddragen i denna detaljplan överensstämmer med denna.

### Miljökonsekvensbeskrivning / Behov av miljöbedömning

En översiktlig behovsbedömning är gjord i översiktsplanen för Stadsdel Norr. Under rubriken Behov av miljöbedömning redovisas en mer detaljerad bedömning för denna detaljplan.

Befintlig bebyggelse ges ny användning och ny bebyggelse utgör endast tillbyggnader inom ramen för konventionell stadsbebyggelse. Hänsyn till kulturvärden förutsätts 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 därför att någon miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas för den aktuella etappen. Översiktsplanens bedömningar används som underlag för behovsbedömningen i denna detaljplan.

## Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2006-02-22 § 61, beslutat att det ska upprättas detaljplan för Stadsdel Norr fd kasernerna mm

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

I enlighet med nedanstående bedömning under rubriken Behov av miljöbedömning är de planerade förändringarna förenliga med kapitel 3, 4 och 5 enligt Miljöbalken.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Planområdet är relativt plant förutom slänter som sluttar ner mot Rådhusgatan och mot den västra delen av Fältjägargränd. Den plana marken är bebyggd med fd kaserner och kanslihus.

Den nya planen innebär en viss förändring av dagens markhöjder speciellt i hörnet mot korsningen Rådhusgatan/Fältjägargränd. Detta för att kunna skapa en ny attraktiv gång- och cykelvägsinfart till området. För att kunna utföra den nya entrévägen kommer den höga slänten i korsningen Rådhusgatan-Fältjägargränd att förändras så att den blir mindre påtaglig. Den svagt böjda gång- och cykelvägen leder upp mot kaserngården i en behaglig lutning och med inslag av sittplatser längs vägen. Terrasseringen utförs med murar och inslag av ny växtlighet. Som ett skydd mot trafik kompletteras med räcke vid körbanan i korsningen Rådhusgatan – Fältjägargränd.



*Perspektiv från korsningen Rådhusgatan - Fältjägargränd*  
*"Intentionen bakom entrépartiet är att integrera stadsdelen med de övriga centrala delarna av staden, att skapa en välkomnande lösning med intressanta händelser på vägen in till och ut från området. Utgångspunkt har varit att skapa en lösning tillgänglig för alla.*

*Landsvägen har fått stå förebild för formen, krökningen kring den siktlinje som finns längs sträckan gör att man kortar upplevelsen av en sträcka som annars kunde ha blivit lång och trist. Vidare har lösningen, precis som hos en landsväg, en självklar sträckning med hänsyn till terrängen.*

*Höjdskillnaderna utnyttjas till praktiska ändamål (döljande av parkering, skydd vid viloplats etc.) och tydliggörs."*  
*Martin Palmlund och Marcus Ragnarsson, idéskapare till "ny entré"*

Mot Rådhusgatan uppe på den plana ytan finns dubbla rader av fullvuxna björkar. De är så pass gamla och i ett sådant skick att de bör avverkas och att en ny björkrad återplanteras och samordnas med lämplig vegetation som avdelar parkeringsfälten.

### **Geotekniska förhållanden**

I översiktsplanen för Stadsdel Norr redogörs för den miljögeotekniska undersökningen som Försvarmakten utfört och som visar halter av föroreningar som kräver saneringsåtgärder. Inom planområdet finns inga provtagningar men det kan antas att marken inte är förorenad då förorenande verksamhet inte förekommit inom området inom överskådlig tid. Då länkbyggnad ska uppföras undersöks markförhållandena och om så erfordras ska marken saneras till den nivå som krävs för känslig användning.

### **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Om fornlämning påträffas ska detta anmälas till länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

## **Bebyggelse**

### **Bostäder, arbetsplatser, skola samt kommersiell service**

Inom planområdet finns idag tre fd kaserner (byggnad 1, 2 och 3) om ca 1300 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) per våningsplan i fyra våningar samt fd kanslibyggnaden (byggnad 4) med sina 2030 m<sup>2</sup> BTA. Planförslaget anger att kontor (K), bostäder (B) och skola (S) inryms i områdets befintliga byggnader samt viss centrumverksamhet (C) i bottenplanet på byggnaderna 1 – 3 och i byggnad 4. Den centrumverksamhet som avses är mindre butiker, kioskverksamhet, restaurang, servering, hantverk, undervisning eller liknande.

Planen medger även en länkbyggnad mellan byggnad 2 och byggnad 3 i dels fyra våningar och dels en våning. Denna länkbyggnad erfordras för att möjliggöra en bra tillgänglighet och god funktion i byggnaderna.

Om verksamheten i byggnad 1 – 3, fd kasernerna, behöver expandera finns även möjlighet med tillbyggnad i ett plan mot öster.

Om byggnadernas huvudverksamhet är kontor av skilda slag kan det uppskattas att det inom planområdet kan finnas 600 personer sysselsatta.



Perspektiv från sydöstra delen av fd kaserngården mot byggnad 2 – 3.  
Fotomontage med föreslagen länkbyggnad

### ***Offentlig service***

Planområdets behov av offentlig service tillgodoses inom övriga delar av Stadsdel Norr och Östersunds centrum.

### ***Tillgänglighet***

Med komplettering av en länkbyggnad mellan byggnad 2 och 3 är det möjligt att tillskapa god tillgänglighet i alla lokaler inom planområdet.

I områdets nya "entré" vid korsningen Rådhusgatan/Fältjägargränd anläggs en gång- och cykelväg i en lutning för att överbrygga nivåskillnaden mellan gatuplanet och markytan så enkelt som möjligt och i enlighet med de handikappkrav som föreligger. Det innebär en förbättrad tillgänglighet i förhållande till dagens situation.



### ***Byggnadskultur och gestaltning***

Fältjägarregementet I5 har uppförts som ett av många etablissemang efter typritningar upprättade av arkitekt Erik Josephson. Som första färdigställda byggnader inom I5 togs kanslihuset och kasernerna i bruk 1910. De första byggnaderna sätter genom sitt

bebyggelsemönster, volym- och färgverkan en karaktäristisk prägel på den upplevda miljön. Det är putsade klassicistiska fasader som bilda fond och gräns mot staden. De putsade byggnaderna har alla en mustig gul fasadkulör, fönster i bränd umbra och svarta bandtäckta plåttak. Den kraftfulla formgivningen har stora kulturhistoriska värden som befästs med skyddsbestämmelser vad gäller rivning och bevarande av ursprungsutseende. Avsikten är att byggnaderna utvändigt behålls intakta vad gäller de putsade fasaderna i gult och brunt (byggnad 4), fönsterform och -kulör samt med de svarta bandtäckta plåttaken men att det ändå ska vara möjligt att anpassa de till ny funktion vilket innebär tillägg av entréer, skärmtak mm. Vid omfärgning av fasaderna på byggnad 1 – 3 bör emellertid sockelväning, hörnkedjor mm avfärgas lika byggnad 4 då det troligen varit den ursprungliga färgsättningen. Vid underhåll ska traditionella metoder och material användas för att bibehålla byggnadernas ursprungliga karaktär.

Om byggnaderna ska inrymma bostäder bör speciellt studeras om någon typ av uterum kan accepteras (balkong, franska fönster eller liknande).

De minnesstenar som är placerade framför byggnad 4, fd kanslihuset avser man att bevara intakta och om möjligt på de platser de idag är placerade.

En ny länkbyggnad mellan byggnad 2 och 3 bör utformas helt och hållet i ett transparent material (glas) som står i kontrast till de befintliga massiva byggnadskropparna och att den upplevs som en avskild lätt länkbyggnad. Huvuddelen av tillbyggnadsvolymen bör upplevas som en avskild volym med endast smala anslutningar mot de befintliga byggnaderna.

Den möjliga tillbyggnaden på varje kasern mot öster kan även den ges ett modernt uttryck som en lätt paviljonsbyggnad. Den utformas i en avvikande karaktär som en lätt glasad konstruktion i kombination med putsade fasadytor. Avsikten är att den ursprungliga byggnadens fasaduppbyggnad i puts och med fönster bibehålls även vid en tillbyggnad.





Byggnad 2 och 3 samt mellanliggande länkbyggnad från nordväst

De kompletteringsbyggnader som uppförs på "prickmark", miljöstationer mm, utformas i ett enhetligt utseende och där det är lämpligt med hänsyn till stadsbilden.

Ev kylkondensatorer bör omgärdas av plank så att de avgränsas och med en utformning som ger ett gott intryck i miljön.

## Skyddsrum

Skyddsrumskbesked skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad.

## Friytor

### *Lek och rekreation*

Om det blir aktuellt med boende eller skolverksamhet i byggnaderna kan nödvändiga uteytor anläggas i närhet till byggnaderna. Naturliga uteplatser kan ordnas på den fd kaserngården som ligger i direkt anslutning till planområdet. Avsikten är att anlägga delar av fd kaserngården till ett stort uterum tillgängligt för hela Stadsdel Norr.

## Gator och trafik

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

Från en ny planerad angöringsväg som förlängning av Arkivvägen i norr planeras en ny tillfartsväg väster om byggnaderna 1 – 3. Innan den nya angöringsvägen är gjord nås området via Ishallsrondellen och med infart via norra vaken.

Via det planerade bostadsområdet öster om byggnad 4 leds en tillfartsväg fram till och runt byggnad 4.

Parallellt med Rådhusgatan i anslutning till planområdet anläggs en GC-väg som via möjliga stickvägar mellan parkeringsytorna ansluter till området bakom byggnaderna 1 - 3.

I korsningen Rådhusgatan-Fältjägargränd planeras en ny rondell i anslutning till planområdet samt en ny infartsväg för gående och cyklister in till området.

### **Kollektivtrafik**

Idag finns kollektivtrafik på Kyrkgatan. En översyn av busslinjenätet pågår och tanken är att busslinje leds genom Stadsdel Norr.

### **Parkering, varumottagning, utfarter**

Med utgångspunkt från att det behövs 15 p-platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA för kontorsverksamhet så ger det ett behov av ca 300 p-platser inom området. Parkeringarna planeras i utkanten av området och i anslutning till tillfartsvägen.

Om det blir aktuellt med bostäder är parkeringskraven f.n. 13 p-platser/1000 m<sup>2</sup> BTA. Detta behovstal föreslås reduceras till 11 platser i pågående revidering av riktlinjerna för parkering.

Tillräckligt antal p-platser förses med motorvärmare.

### **Inverkan på miljön**

Inverkan på miljön förändras minimalt då området består av befintliga byggnader och att endast mindre tillbyggnader tillkommer.

Ändring från militär verksamhet till civil verksamhet innebär förändrade transportbelastningar. Från att tidigare ha bestått av en viss mängd tyngre fordon kommer det i fortsättningen bli ett något ökat antal trafikrörelser med lätta fordon. Detta bedöms inte medföra att miljökvaliteten för utomhusluft förändras.

### **Störningar**

Trafikstörningen från Rådhusgatan är begränsad genom att körbanan ligger 50 meter från byggnaderna och 4 meter lägre.

Trafikbelastningen är ca 10 000 fordon per årsmedeldygn varav 10 % tung trafik och hastigheten 50 km/h. Enligt trafikprognos framtagen i översiktsplan beräknas trafiken öka med ca 7 % på Rådhusgatan och minska med 35 % på Fältjägargränd då Stadsdel Norr är fullt utbyggd enligt översiktsplan. Med utförd beräkning uppgår den ekvivalenta bullernivån till 52 dB(A) och den maximala till 63 dB(A). Båda värdena avser frifältsvärde vid husfasad. Med en normal fasaddämpning på 25-30 dB(A) ligger den beräknande bullernivån under riktvärdesnivåerna för befintlig miljö och nybyggnad eller väsentlig ombyggnad. De berörda byggnaderna har en bättre fasaddämpning.



Byggnad 1 och 2 från korningen Rådhusgatan - Fältjägargränd

## Teknisk försörjning

### ***Vatten och avlopp***

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Befintligt ledningsnät är väl dimensionerat för planens nya ändamål. Dagvatten bör tas omhand lokalt.

### ***Värme***

De inom området förekommande byggnaderna värms upp via fjärrvärmenätet och är anslutet till Jämtkrafts fjärrvärmenät. Jämtkraft planerar att försörja området med s k stadskyla.

### ***El***

Jämtkraft ansvarar för elförsörjningen till området och har sin transformatorstation utanför planområdet.

### ***Avfall***

Renhållningens sopbilar hämtar källsorterat avfall vid miljöstationer i anslutning till tillfartsvägar inom området. I miljöstationen finns möjlighet till sopsortering i ett antal fraktioner. Mellanlagring och förvaring av udda fraktioner kan ske i källarvåning på varje byggnad.

## Administrativa frågor

Innan bygglov för bostäder ges ska prover inom området tas för att säkerställa att inte föroreningar förekommer över nivå för känslig användning. Ingen förändring av bygglovplikten föreslås.

Detaljplanens genomförandetid är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

## BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § 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. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

### Platsen

Nuvarande användning	Inom området finns 4 byggnader som har använts för inkvartering av värnpliktiga (tre kaserter) och administrativ verksamhet (en kanslibyggnad). Efter garnisonsnedläggningen har byggnaderna tomställt.
Kulturmiljö	Miljön och byggnaderna är värderade kulturhistoriskt och byggnaderna har klassats som bevarandevärda av Jämtlands Läns Museum.
Riksintressen Markområde	Se under rubrik Tidigare ställningstaganden. Markområdet utgörs av en plan delvis grusad och delvis asfalterad yta. Mot väster finns en dubbel allé av björkar på en gräsyta. Enligt den trädinventering som gjorts är flertalet björkar åldersstigna och bör avverkas och ersättas med nyplantering. Mot anslutande Rådhusgatan och Fältjägargränd ansluter området med grässlånter.

### Påverkan

Utsiktsstörningar	Området ligger i sluttning ner mot Storsjön och man har utblickar ner mot Storsjön från flera ställen. Angränsande område i öster får en viss begränsning av utsikt då en länkbyggnad mellan byggnad 2 och 3 tillkommer. Med det öppna landskapsrummet som fd kaserngården utgör som förgrund är denna påverkan begränsad.
Kulturpåverkan	Med de planerade nya verksamheterna kan byggnadernas karaktär och kulturhistoriska värden bibehållas intakta. De planerade och begränsade tillbyggnaderna medför en

Alstrande avfall	mindre påverkan på de kraftfulla byggnadsvolymerna. Planens bebyggelse alstrar normalt avfall från kontorsverksamhet. Viss centrumverksamhet kan ge annan typ av avfall samt om bostäder förekommer uppstår hushållsavfall.
Föroreningar mm	Området kommer att kunna nås för såväl bilar som gående och cyklister via nya och kortare angöringsvägar. Genom att kunna nå området från ett flertal ställen förkortas avstånden och därigenom minskar trafikarbetet i förhållande till tidigare. Genom en förbättrad kollektivtrafik med busslinjer genom Stadsdel Norr minskar det egna bilåkandet och därigenom även miljöpåverkan.
Risk för olyckor	Olycksrisken bedöms minska då trafikrörelserna kan struktureras på ett bättre sätt.
Risk för hälsa och miljö	Enligt den miljötekniska markundersökningen som gjorts av försvarsmakten finns markföroreningar kvar på vissa ställen. Inga provtagningar finns inom det aktuella planområdet men med hänsyn till den verksamhet som förevarit i denna del är det mindre troligt att det förekommer föroreningar inom planområdet. Om det ska finnas boende eller skolverksamhet inom området ska marken undersökas genom provtagning i provgropar. Om föroreningar förekommer ska marken saneras till erforderlig nivå för känslig användning.
Totalpåverkan	De planerade mindre förändringarna inom planområdet medför en mycket begränsad sammanlagd påverkan för utblickar från omgivande områden. Den förändrade och i viss mån ökande trafikmängden kompenseras att en rationellare trafikplanering med kortare trafikrörelser. Förbättrad kollektivtrafik, nya gång- och cykelvägar innebär att fler väljer att avstå från bilåkandet, vilket innebär en minskad miljöpåverkan. Inverkan på kulturmiljön bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Om lov för bostäder ska ges villkoras att ytterligare provundersökningar av markförhållandena inom området görs för att

påvisa om ev åtgärder måste utföras för att nå under kravnivå för känslig användning

## Planen

Angränsande planer	Den aktuella detaljplanen i öster (Stadsdel Norr, Lugnet) redovisar en möjlighet att leda trafiken till byggnad 4 (fd kanslihus) via tillfartsväg i denna plan. Detta gör det möjligt att nå Stadsdel Norrs centrala parkrum trafikseparerat från den nya gång- och cykelvägsentrén i sydväst.
Hållbar utveckling,	Befintlig bebyggelse förändras på ett varsamt sätt och utnyttjas effektivt för ny verksamhet. Byggnaderna ligger centralt i staden, nära kollektivtrafik och övrig service och därigenom utnyttjas redan befintlig infrastruktur.

## Ställningstagande

Detaljplanen medför ingen betydande miljöpåverkan. En separat MKB är inte nödvändig.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän och konsulter medverkat: Siv Reuterswärd, Krister Frykberg, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Niklas Näsén, Kommunala lantmäteriafdelningen, Lennart Köpsén, Carina Sandberg och Kennet Strand, SWECO FFNS Arkitekter, Mats Håkansson, SWECO VBB samt Martin Palmlund och Marcus Ragnarsson, Sommar-designkontoret Östersund/Krokom.

Östersund den 2006-11-15

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Lennart Köpsén  
Arkitekt

Detaljplan för  
STADSDEL NORR f.d. kasernerna  
del av Norr 1:12  
Östersunds kommun

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Samråd om detaljplanen september 2006.

Utställning av detaljplanen december 2006.

Antagande av detaljplanen februari 2007.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Exploatören (Fältjägaren Fastigheter AB) är ansvarig för genomförandet av all om- och nybyggnation samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark inom planområdet. Exploatören initierar samt bekostar även aktuella lantmäteriförrättningar med undantag av servitut för gång- och cykelväg.

Jämkraft AB är ansvarig för planområdets elförsörjning (nätansvarig).

#### **Avtal**

Ramavtal finns mellan exploatören och Östersunds kommun som reglerar den övergripande exploateringen och planläggningen för stadsdel Norr.

Exploateringsavtal mellan kommunen och Fältjägaren Fastigheter AB (FFAB) kommer att upprättas som reglerar x-område för gång- och cykelväg samt avstående av ersättning pga skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Planområdet utgör del av en fastighet. Om delning av planområdet önskas i flera fastigheter måste gemensamhetsanläggning bildas för gemensamma parkeringar, tillfarter, grönområden mm.

Tillfart till byggnad 4 (fd kanslihuset) kommer att ske över kvartersmark från Infanterigatan. Denna tillfart regleras i intilliggande

plan och säkerställs genom servitut eller del i kommande gemensamhetsanläggning. Fjärrvärmeledningarna säkerställs via ledningsrätt.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

- *VA*

FFAB ansvarar för vatten och avlopp.

- *El/fjärrvärme*

FFAB äger och ansvarar för elledningarna i området.

Fjärrvärmeledningar inom planområdet ägs av Jämtkraft.

- *Tele*

FFAB kommer att ansvara för områdets teleledningar. För närvarande svarar Försvarmakten för teleledningarna.

Östersund den 15 november 2006

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Rolf Lundell  
Fastighetschef

Lennart Köpsén  
Arkitekt