

Detaljplan för Norr 1:12, Armégränd 5-9 Omvandling av förråd till kontor mm Östersunds kommun



Figur 1. Foto över planområdet idag.

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 7 november 2012

Justerad den 10 januari 2013

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 23 januari 2013

Laga kraft den 19 februari 2013

HANDLINGAR

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

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Utdrag ur Översiktsplan
- Behov av miljöbedömning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

PLANPROCESSEN – NORMALT PLANFÖRFARANDE

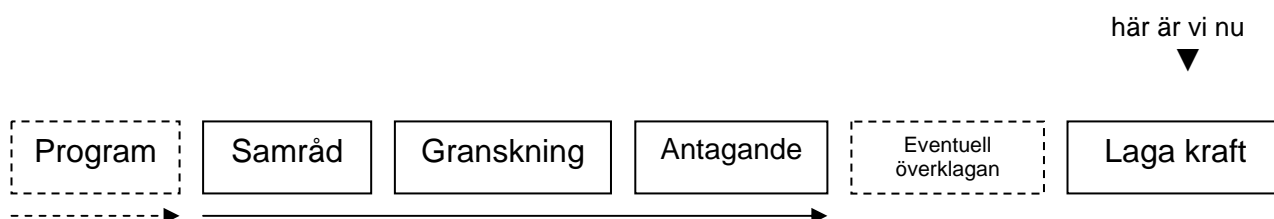
Program, start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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.



tidsåtgång ca 9-12 månader

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Markägförhållanden och areal	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Tillväxtprogram för Östersund	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Program för planområdet	5
Behov av Miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken, MB	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö	8
Bebyggelse	9
Friytor, rekreation och idrott	10
Gator och Trafik	10
Hälsa och Säkerhet	12
Jämställdhet	13
Teknisk försörjning	13
Administrativa frågor	14
GENOMFÖRANDE	14
Tidplan	14
Genomförandetid	14
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	14
Avtal	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor	15
Tekniska frågor	16
JUSTERINGAR EFTER GRANSKNING	16
Planbeskrivning	16
Plankarta	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en 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

Detaljplanen omfattar del av området som i översiktsplanen för Stadsdel Norr betecknats C3. Inom planområdet ligger tre av Fältjägararrangementet I5:s gamla förrådsbyggnader i trä, byggnad 36, 37 och 43. Av dessa har byggnad 43 och byggnad 36 beviljats tillfälliga bygglov för att anpassas för kontorsverksamhet.

Syftet med planen är att möjliggöra en ombyggnad av förråden till lokaler för kontor, hantverk eller utbildning. Vidare syftar planen till att skapa en förlängning av Jägarvällsvägen österut fram till Litsvägen för att på så sätt länka samman Arkivvägen/Rådhusgatan med Litsvägen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdel norr längs med Litsvägen en knapp km från Östersunds centrum.

Planområdet avgränsas i norr av den norra gränsen för tänkt ny dragning av Jägarvällsvägen, i öster av Litsvägen, i söder mot Armégränd samt i väster mot arméns gamla centralförråd. En del av Litsvägen har tagits med för att ta bort en gammal detaljplan.



Figur 2. Flygfoto över planområdet samt dess närområde.

Markägoförhållanden och areal

Planområdet, som är ca 1,5 hektar stort, utgörs av en del av fastigheten Norr 1:12 som är i privat ägo.

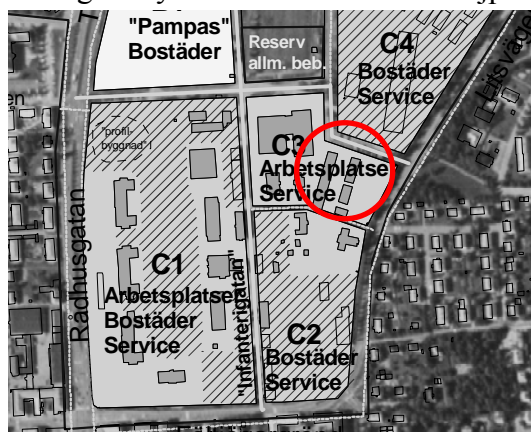
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av *Översiktsplan för Stadsdelen Norr* från 2007. Området ingår i kvarteret C3, för utbredning se nästa sida, som är utpekad för arbetsplatser och service.

Översiktsplanen har i sin inriktning för kvarteret C3 pekat på att inget väsentligt tillskott av bebyggelse skall tillkomma. Befintliga byggnader skall istället få ny användning. Förutom de verksamheter som ryms inom beteckningen C pekas även ut att andra användningar bli aktuella. De gamla träförråden föreslås exempelvis användas för lager, hantverk etc. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen. Detaljplanen överensstämmer därmed med översiktsplanens intentioner.

Översiktsplanen pekar även på att samtliga byggnader inom planområdet skall ges skyddsbestämmelser i detaljplan.



Figur 3. Utdrag ur förslag till markanvändning från *Översiktsplan för stadsdel Norr*. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en röd ring.

Tillväxtprogram för Östersund

Östersunds kommun har ett tillväxtprogram för perioden 2009-2013. Programmet pekar ut några utvecklingsområden som ska skapa tillväxt de närmaste åren. Huvudmålen är att *befolkningen ska öka, antalet arbetstillfällen ska öka* samt att vi ska få *fler besökare*. Detaljplanen innebär att nya arbetstillfällen skapas i ett centralt läge. Detaljplanen bidrar därför till en positiv samhällsutveckling ur ett tillväxtperspektiv.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av detaljplan nr 220 *Förslag till ändring av och utvidgning av stadsplanen för del av Stadsdelen Norr i Östersund (I5-området)* från 1975. Detaljplanen medger A, allmänt ändamål, till en byggnadshöjd av 8 meter.

Program för planområdet

Programskedet har i detta fall ersatts av *Översiktsplanen för Stadsdel Norr*.

Behov av Miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § 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 gjordes i samband med översiktsplanen för stadsdel Norr. En del av förändringarna som översiktsplanen tog upp bedömdes kunna innebära en betydande miljöpåverkan. För området C3, som planområdet ligger i, bedömdes behovet av miljökonsekvensbeskrivning bero på graden av förändring, förekomst av markföroreningar samt påverkan på kulturmiljön i respektive detaljplan.

Samhällsbyggnad har sedan upprättat en separat behovsbedömning för den aktuella detaljplanen. Översiktsplanens bedömningar har använts som underlag för behovsbedömningen. På grund av bland annat de osäkerheter som funnits kring eventuella markföroreningar har en separat miljöteknisk undersökning gjorts och använts som underlag i behovsbedömningen, se vidare *Hälsa och säkerhet, Förorenad mark*. Slutsatsen av behovsbedömningen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen bifogades under samrådet.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2011-11-07 § 307 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i beslut 2011-11-14 skriftligen meddelat att de delar kommunens bedömning.

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

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i Miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer och handlar om kvaliteten på utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Vården består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Litsvägen är av riksintresse. Vägens betydelse ligger i dess funktion som bra transportled mellan regioner, god tillgänglighet och trafiksäkerhet. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Riksintressen och Natura 2000 enligt 4 kap MB

Planområdet ligger inte inom eller i närheten av något riksintresse enligt 4 kap MB eller Natura 2000-område.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljö kvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla. Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare.

Utomhusluft

Planförslaget bidrar till en ökad bilanvändning eftersom lokaler som tidigare har använts som förråd tas i bruk för kontor, hantverk och utbildning. Planförslaget skapar även möjlighet för parkeringsmöjligheter för verksamheter som inte är knutna till planområdet vilket kan bidra till att antalet bilrörelser på platsen kan öka. Även den nya dragningen av Jägarvällsvägen kan förmodas bidra till ett ökat antal bilrörelser på platsen.

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 miljökvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Fisk- och musselvatten

Miljökvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Naturmiljö****Mark och vegetation**

Planområdet sluttar något mot norr samt mot väster. Planområdets norra delar består idag av en asfalterad parkeringsyta. Parkeringarna kommer i samband med genomförandet av planförslaget disponeras om i och med att området även skall inrymma en förlängning av Jägarvällsvägen till Litsvägen.

I de sydvästra delarna av planområdet ligger de gamla militära förråden. Väster om byggnaderna, i nord-sydlig riktning, löper en asfalterad gång- och cykelväg mot Jägarvällen och sedan vidare därifrån.

Planområdet sydöstra delar består idag av en grusad yta som används för parkering. Området kommer i samband med genomförandet av planförslaget tas i anspråk dels för ett parkeringshus och dels för markparkering.

De nordöstra delarna av planområdet består idag av jordmassor som lagts dit på området för den tänkta nya dragningen av Jägarvällsvägen.

I den östra delen av planområdet finns idag en längre rad med träd främst i form av tall och björk längs med Litsvägen. Med undantag för vid den föreslagna nya korsningen mellan Litsvägen och Jägarvällsvägen samt avsatt område för garage/parkeringshus har dessa fått skyddsbestämmelsen n₁ Träd ska bevaras. Fällning av gamla och skadade träd krav marklov. Vid fällning av träd med större stamdiameter än 0,3 meter ska återplantering ske.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

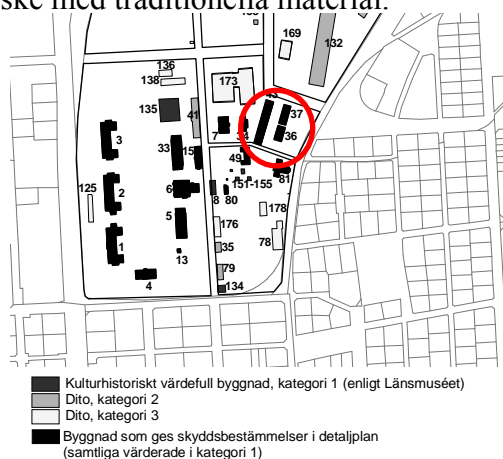
Geotekniska förhållanden

Stora delar av den mark som tas i anspråk i planförslaget är redan bebyggda. Behov av geoteknisk undersökning för de delar där anläggningsåtgärder ska vidtas bedöms i bygglovskedet.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

I samband med Översiktsplanen för Stadsdel Norr gjordes en bedömning av byggnadernas bevarandevärde. Samtliga byggnader i planområdet klassades som kulturhistoriskt värdefull byggnad i kategori 1. Byggnaderna bedömdes ha ett så pass stort bevarandevärde att de skulle ges skyddsbestämmelser i detaljplan. Byggnaderna har fått skyddsbestämmelsen Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Får ej rivras. Byggnaden får ej förvanskas. Ombyggnad och underhåll ska ske med traditionella tekniker. Underhåll ska ske med traditionella material.



Figur 4. Utdrag ur Översiktsplan för Stadsdel Norr över kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Planområdet markerat med röd ring.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade i planområdet eller i dess direkta närområde. Påträffas fornlämning skall detta anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att lokaler för kontor, hantverk och utbildning skapas i befintliga byggnader i ett redan exploateras område som kan förväntas förtätas ytterligare inom en relativt kort tidsperiod. Planförslaget innebär även att det inom området skapas ett område med garage/parkeringshus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planförslaget ger möjlighet för lokaler för kontor, hantverk och utbildning i de befintliga militära förråden. Byggnaderna är i 2-4 våningar inklusive vind (översta våningen i byggnad 36 och 37 är per definition vind) och har en sammanlagd byggnadsarea (sammanlagd area på mark) på ca 1700 kvm. Bruttoarean (den sammanlagda arean av mätvärda delar av våningsplanen) är ca 3700 kvm.

Planförslaget ger byggrätt på de platser byggnaderna står idag. Övrig mark för kontors- och centrumverksamhet har förlagts med prickmark (dvs. byggförbud). Planbestämmelserna har dock reglerats så att det inom prickmark är möjligt att uppföra mindre byggnader, balkonger, burspråk, skärmtak och parkeringsplatser i den omfattning miljö- och samhällsnämnden finner lämpligt.

Byggnadernas nockhöjd har mätts in och satts som planbestämmelse. På så sätt kan byggnaderna inte bli högre än vad de är idag. Utöver nockhöjd får skorstenar uppföras i den omfattning miljö- och samhällsnämnden finner lämpligt.

Utöver angiven byggrätt får även plank, terrasser, trappor och stödmurar ordnas i den omfattning miljö- och samhällsnämnden finner lämpligt. Idag finns detta inom delar av planområdet som ligger utanför angiven byggrätt.

Inom planområdet är det möjligt att bygga ett garage/parkeringshus till en byggnadshöjd av 4,5 meter. I samband med detaljplan 472 avsattes ett område för garage/parkeringshus intill Litsvägen alldeles norr om Armégränd i den sydöstra delen av planområdet för den här detaljplanen. Platsen har förskjutits något norrut men övriga planbestämmelserna bibehållits. På den tidigare avsedda platsen placeras parkeringsplatser.

Gestaltning

Planförslaget innebär att befintliga byggnader tas i anspråk för annan användning. Byggrätten utökas inte i förhållande till gällande detaljplan och till större del kommer området att se ut som tidigare. En planbestämmelse har lagts in för att skydda byggnadernas kulturhistoriska värde, möjlighet ges dock att ge byggnaderna en något modernare utformning under förutsättning att byggnaderna inte förvanskas.

Vad som är lämpliga respektive inte lämpliga åtgärder kan inte pekas ut redan i planskedet. Föreslagna åtgärders lämplighet utifrån byggnadernas kulturhistoriska värde ska därför bedömas av antikvarisk sakkunnig person i samband med bygglovskedet. Två av byggnaderna har beviljats tillfälliga bygglov för att anpassas för kontorsändamål, dessa åtgärder har bedömts som lämpliga bl.a. eftersom åtgärderna inte bedömts förvanska byggnaderna.

Ett område för garage/parkeringshus avsätts inom området. Detta är dock möjlighet även enligt gällande detaljplan. Platsen har dock flyttats något bl.a. för att minimera negativ påverkan på upplevelsen av förråden från Litsvägen.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger vid service i form av bl.a. förskola, restaurang och arbetsplatser. Planområdet ligger en knapp kilometer ifrån Östersunds centrum med dess breda utbud av både offentlig som kommersiell service.

Planförslaget medger att service ordnas inom planområdet i form av lokaler för kontor, hantverk och utbildning.

Tillgänglighet

Planområdet lutar något från Litsvägen ner mot väster samt från den nya dragningen av Jägarvällsvägen upp mot de befintliga byggnaderna inom planområdet. Lutningen är dock relativt liten och inga avsteg från tillgänglighetskraven bedöms behövas. Tillgänglighetsfrågan skall studeras närmare i bygglovskedet.

Friytor, rekreation och idrott

Inom planområdet finns inga ytor för rekreation och idrott.

På Jägarvallen, alldeles nordväst om planområdet, finns en fotbollsplan. På andra sidan Litsvägen, öster om planområdet, finns en mindre park bestående av en öppen gräsyta med enstaka träd. Härifrån är det gångavstånd till skidstadion där det flertalet motions- och elljusspår samt tätortsnära skog finns.

Gator och Trafik

Det finns goda möjligheter att på ett trafiksäkert sätt ta sig från de tänkta nya arbetsplatserna inom planområdet till bostadsområden samt service och övriga arbetsplatser. Närområdet är väl utbyggt med gator, gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik.

Gatunät

Planförslaget innebär att gatunätet, i och med att Jägarvällsvägen dras om för att ansluta till Litsvägen norr om planområdet, ändras.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

En gång- och cykelväg löper i nord-sydlig riktning väster om byggnad 43. Gång- och cykelväg finns även på östra sidan om Litsvägen, öster om

planområdet. Regementsgatan väster om planområdet är utpekad som rekommenderad cykelväg i blandtrafik. Genom att nyttja dessa vägar är det möjligt att ta sig norrut mot Lugnvik, österut mot skidstadion, samt söderut mot centrum och därifrån vidare antingen västerut mot Frösön eller fortsatt söderut mot Odensala/Torvalla.

I samband med att Jägarvällsvägen läggs om planeras en gång- och cykelväg längs med vägen. Gällande detaljplan medger att gång- och cykelvägen ansluts till befintlig gång- och cykelväg på den östra sidan av Litsvägen.

Gång- och cykelväg finns idag väster om byggnad 43 och sedan vidare mot Jägarvallen. Planförslaget innebär att gång- och cykelvägen läggs om sista biten. Den planerade gång- och cykelvägen ligger delvis utanför planområdet.

Kollektivtrafik

Stadsbussarna linje 14 mellan Torvalla och Stadsdel Norr via centrum samt linje 8 mellan Solliden och Tegelman passerar inom gångavstånd från planområdet. Busshållplats finns längs med Litsvägen, ca 100 meter från planområdet, samt på Infanterigatan, ca 200 meter från planområdet. Inom 400 meter finns även hållplatser för landsvägsbussar till t.ex. Lugnvik och Strömsund.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkeringsbehovet för tillkommande verksamheter skall ordnas inom planområdet. Kommunens gällande parkeringstal från 2007 skall tillämpas. Planområdet ligger inom Zon 2 - Innerstaden. För kontor gäller att 15 bilplatser skall ordnas per 1000 kvm BTA.

Planförslaget medger att totalt ca 3700 kvm BTA tas i anspråk för lokaler för kontor, hantverk eller utbildning. Ytan tillskapar ett parkeringsbehov på ca 55 parkeringsplatser, vilket det finns möjlighet att uppföra på avsatt yta för parkering inom planområdet. Exakt behov av parkeringsplatser skall utredas närmare i bygglovskedet.

Inom planområdet kan även garage/parkeringshus uppföras samt parkeringar utmed med den nya dragningen av Jägarvällsvägen. Dessa är även avsedda för en gemensamhetsanläggning även för verksamheter utanför planområdet. Parkeringarna skall även exempelvis kunna fungera som gästparkering för boende i närområdet.

I kommunens parkeringstal finns även riktlinjer för antalet cykelparkeringar. För kontorsändamål anger parkeringstalet nio platser för anställda och två för besökande per 1000 kvm BTA. Exakt behov av cykelparkeringsplatser skall utredas närmare i bygglovskedet.

Tillkommande verksamheter skall anordna varumottagning på respektive fastighet.

Från planområdet råder utfartsförbud mot Litsvägen. Utfarter planeras istället mot Armégränd respektive den nya dragningen av Jägarvällsvägen. Från dessa platser är det sedan möjligt att ta sig vidare ut på Litsvägen.

Från Jägarvällsvägen planeras köryta, delvis inom planområdet, för in-/utfart till arméns gamla centralförråd (nuvarande Posten) för lastbilar. Området för in-/utfarten ligger idag inom samma fastighet. Planen reglerar att området ska vara tillgängligt för utfart från angränsande fastigheter för att säkerställa möjlighet att nyttja området även efter en avstyckning av fastigheten.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas hos Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap vid ombyggnad eller tillbyggnad där det finns skyddsrum.

Räddningstjänst

Insatstiden till området beräknas till normalt under 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats.

Brandposter utföres av Fältjägarna fastigheter AB efter samråd med Vatten Östersund/Räddningstjänsten.

Farligt gods

Planområdet ligger inte vid någon transportled för farligt gods eller primär infart till Östersund.

Radonförekomst

Enligt en översiktlig kartering av risk för radonavgivning från mark tillhör planområdet s.k. normalriskområde. Behov av skyddsåtgärder bestäms i bygglovprövning.

Förorenad mark

Sweco Viak AB 2007-03-05 har utfört en markmiljöbedömning för 15:s kasernområde. Inom planområdet påträffades petroleumkolväten i tre borrhypor. Föroreningarna misstänks vara från drivmedel/oljespill då uppställning av fordon tidigare skett på platsen. Borrhyporna ligger inom det föreslagna området för den nya dragningen av Jägarvällsvägen.

De påträffade föroreningshalterna underskrider riktvärdena för MKN, mindre känslig markanvändning. Inga åtgärder är nödvändiga om marken avser MKN. Inom begreppet MKN inryms väg som marken avses för i det här fallet. Även kontor inryms inom begreppet MKN. Inga extra åtgärder med hänseende till de påträffade föroreningshalterna i marken bedöms därför vara nödvändiga.

Trygghet

Från resp. till planområdet är det möjligt att ta sig med olika färdmedel samt på alternativa vägar. Gång- och cykelvägarna till respektive förbi

planområdet bedöms ha god belysning och de närmaste busshållplatserna ligger i exponerade lägen. Dessa faktorer kan bidra till en ökad upplevd trygghet.

Jämställdhet

Möjligheten att till resp. från planområdet ta sig med olika färdmedel bidrar till att möjliggöra jämställda transporter.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Fältjägaren fastigheter AB har befintliga VA- och spillvattenledningar som de befintliga byggnaderna är uppkopplade på. Byggnad 43 kopplas på ledningsnätet väster om planområdet medan byggnad 36 och 37 kopplas på ledningsnätet norr om planområdet, ungefärligen vid den tänkta dragningen av Jägarvällsvägen.

Parkeringshus med avlopp ska anslutas med oljeavskiljning till spillvatten om vatten och avlopp finns.

Teknisk förvaltning/Vatten Östersund kommer på sikt ta över ansvaret för drift och skötsel av de allmänna VA-, spillvatten och dagvattenledningarna.

Dagvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom fastigheten genom LOD-anläggning eller som fördröjningsmagasin. Samråd kring dagvattenhanteringen ska ske med Teknisk förvaltning/Vatten Östersund i samband med bygglovskedet.

Värme

Fjärrvärmeledning finns mellan byggnaderna inom planområdet. De byggnader som fått tillfälligt bygglov är anslutna till fjärrvärmenätet. Den kvarvarande byggnaden planeras att anslutas.

Hänsyn bör tas till fjärrvärmeledningar vid byggnation i området. Kontakt ska tas i god tid med Jämtkraft Värme om det behöver göras åtgärder.

El och tele

I planområdets södra del finns en transformatorstation. På plankartan har ett område avsatts för denna samt för att möjliggöra ev. reparationer samt ev. framtida utbyte. Tillträde till transformatorstationen säkras från Armégränd. Elledningar finns inom planområdet som säkerställts genom avtalsrättighet. Ledningar har säkerställts med u-område motsvarande den del som avtalsrättigheten omfattade. Samråd skall ske med Jämtkraft i samband med bygglovskedet. Kabelanvisning skall begäras i god tid innan ev. markarbeten påbörjas.

TeliaSonera Skanova har markförlagt telenät i den östra delen av planområdet. För ledningarna finns ingen rättighet i dagsläget. Ledningarna har säkerställts i detaljplanen genom u-område med undantag för ett område invid det planerade parkeringshuset eftersom det vid ett byggande av parkeringshuset kan bli aktuellt att flytta ledningarna. När det blir aktuellt

Exploatören (Fältjägaren Fastigheter AB) ansvarar för genomförandet av all om- och nybyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar dessutom för anläggande och ombyggnad av den s k Jägarvällsvägen.

Kommunen är huvudman för allmän plats och överlåts drift och skötsel av Jägarvällsvägen efter färdigställande från Fältjägaren Fastigheter AB.

Avtal

Kostnader förenade med planläggningen regleras i detaljplaneavtal mellan exploatören och Östersunds kommun.

För stadsdel Norr finns ett ramavtal mellan Östersunds kommun och exploatören. Avtalet reglerar bl.a. utbyggnaden av Jägarvällsvägen.

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget medger möjlighet att stycka av de f.d. regementsbyggnaderna till egna fastigheter. För ev. bildande av nya fastigheter som avstyckas från Norr 1:12 ligger ansvaret på exploatören, Fältjägaren fastigheter AB. Vid avstyckning av fastigheter kan servitut eller gemensamhetsanläggningar behöva anordnas för att skapa utfart till de nya fastigheterna. Ansvaret för att ansöka om bildande av detta ligger på respektive fastighetsägare.

Genom fastighetsreglering skall mark för Jägarvällsvägen överföras från Norr 1:12 till intilliggande kommunal gatufastighet Karlslund 1:33. Ansvaret för att ansöka om fastighetsreglering för att överföra mark från Norr 1:12 ligger på Östersunds kommun.

Inrättande av gemensamhetsanläggning (inom med g på plankartan markerat område) kan ske för mark avsedd för garage/parkeringshus, parkeringsplatser samt tillfart till denna. Gemensamhetsanläggningen skall även kunna betjäna fastigheter utanför planområdet. Exploatören ansvarar för att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning. Den slutliga omfattningen av gemensamhetsanläggningarna, ingående delägare mm bestäms vid lantmäteriförrättningen.

Rätten till allmänna ledningar (inom plankartan markerat u-område) ska säkras genom ledningsrätt. Exploatören ansvarar för att ansöka om samt bekosta ev. ledningsrätter.

För med y markerat området skall servitut bildas för att möjliggöra för in-/utfart från arméns gamla centralförråd (nuvarande Posten) till Jägarvällsvägen. Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Kostnader för lantmäteriförrättningar inom kvartersmark i samband med genomförandet av planen belastar exploatören. Kostnader för

lantmåteriförrättningar i samband med överföring av mark för lokalgata från Norr 1:12 till den kommunägda gatufastigheten Karlslund 1:33 belastar Östersunds kommun.

Fördelningen av kostnaderna för eventuell undanflyttning av ledningar och kablar skall diskuteras mellan berörda parter.

Anläggandet av vägar, nya vatten- och spillvattenledningar, gångvägar etc. som föranleds av plangenomförandet bekostas av exploitören.

Vid bygglovsprövningen kommer inte planavgift tas ut. Bygglovsavgifter kommer att tas ut enligt gällande bygglovtaxa.

Eventuella geotekniska åtgärder som krävs för byggnader och anläggningar bekostas av exploitören.

Tekniska frågor

Lämpliga lägen för eventuellt tillkommande brandposter studeras i samråd med Räddningstjänsten i samband med detaljprojekteringen.

JUSTERINGAR EFTER GRANSKNING

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har kompletterats med en hänvisning till kommunens parkeringstal för cykelparkeringar.

Texten har förtydligats under rubrikerna fjärrvärme, räddningstjänst samt vatten, avlopp och dagvatten.

Plankarta

Formuleringen för byggnadernas högsta höjd har ändrats från totalhöjd till nockhöjd.

Byggnadernas skyddsbestämmelse har kompletterats med att underhåll ska med traditionella material.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Gustav Hector på Kart och Lantmåteri har hjälpt till med genomförandebeskrivningen.

Östersund den 10 januari 2013

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt

Anne-Katrin Ångnell
Mark- och exploateringschef