

Detaljplan för del av Norr 1:14 m fl Nationalmuseum, konsthall på Jamtli Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 11 augusti 2016

Antagande 24 augusti 2016

Laga kraft den 20 september 2016

HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser
Illustrationskarta
Ledningskarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning
Grundkarta

PLANPROCESSEN – STANDARD PLANFÖRFARANDE

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: kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft: planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet.....	4
PLANDATA.....	4
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Tillväxtplan för 2014-2020	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
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	11
Rekreation och Idrott.....	12
Gator och Trafik.....	12
Hälsa och Säkerhet.....	13
Teknisk försörjning.....	13
Administrativa frågor	14
GENOMFÖRANDE	14
Tidsplan.....	14
Genomförandetid	14
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	14
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	15
Ekonomiska frågor och konsekvenser.....	15
PLANEKONOMI	16
GENOMFÖRANDETID	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är beskrivning av nuläget, förändringar som föreslås samt konsekvenserna. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Jamtli har fått möjlighet att utöka sin verksamhet och uppföra en ny konsthall som ansluter sig till befintlig museiverksamhet. Tanken är att bygga en filial till Nationalmuseum i Stockholm, kallad Nationalmuseum Norr, i direkt förbindelse med Jamtlis nuvarande entré. Tillbyggnaden är tänkt att uppföras på mark som enligt gällande plan är prickad mark, dvs. mark som inte får bebyggas. Syftet med planen är att utöka byggrätten och göra det möjligt att placera den tillkommande byggnaden norr om befintlig entré.

Samhällsbyggnad föreslår också att byggrätten utökas något ovanpå den befintliga utställningshallen för att möjliggöra en framtida tillbyggnad mot museiplan. Planförslaget ger också möjlighet till eventuell framtida bebyggelse längre in på museiområdet, vid den norra delen av Gulletorget.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Geotekniska förhållanden, sida 7
- Kulturmiljö, sida 8
- Bebyggelse, sida 9
- Friytor, sida 10
- Teknisk försörjning, El, sida 12

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Jamtli museiområde ligger i den norra delen av staden och sträcker sig från Hofvallens idrottsplan i öst till järnvägen i väst. Själva entrén till museet är placerad vid Kyrkgatans början i norr.

Planområdet omfattar Jamtlis entré och ett område strax norr om denna samt en del av vägområdet mot Hofvallen. Planområdet är ca 7700 kvm stort och omfattar del av fastigheten Norr 1:14 samt Hofvallen 1.

Stiftelsen Jämtlands läns museum äger fastigheten Norr 1:14 och Östersunds kommun står som ägare till Hofvallen 1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Planområdet omfattas av den kommunövergripande översiktsplanen ”Östersund 2040”, antagen den 20 mars 2014. I översiktsplanen finns ett antal ställningstaganden relevanta för planförslaget.

Planförslaget bidrar till en utveckling av staden eftersom ett rikt kulturliv skapar attraktivitet och möjliggör fler möten mellan människor. Det nya konstmuseet ansluter till en verksamhet som redan är väl befast som social och kulturell mötesplats i länet. En ny konsthall bidrar med värden som gör staden mer attraktiv både för de som bor i kommunen idag och för potentiella inflyttare. Tillbyggnaden görs också i ett stadsnära läge där tillgången till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik är god. Planförslaget bidrar också till att skapa en god bebyggd miljö med framträdande arkitektur väl anpassad till områdets befintliga skala.

Synsättet ”Design för alla” ska användas som en grundambition i planering och byggande för att skapa ett samhälle som är inkluderande och tillgängligt för alla. Den nya tillbyggnaden och tillhörande entré ska anpassas så att området blir tillgängligt för personer med funktionsnedsättning.

Tillväxtplan för 2014-2020

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

Planförslaget bidrar till att öka Jämtlands-, och Jamtlis attraktivitet som turistdestination. Ett attraktivt kulturlandskap är också en tydlig styrka som bidrar till stolthet hos invånarna. Att skapa nya och utveckla befintliga kulturmiljöer är högt prioriterat och Jamtliområdet är viktigt som mötesplats för hela länet. Ett ökat utbud av kultur och evenemang bidrar också till en levande och trivsam stadskärna.

Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget bidrar till kommunens tillväxt genom att göra Östersund och länet mer välkomnande. Planen ger också stora möjligheter till mer kultur och mer kreativitet, vilket stärker kommunens attraktivitet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas idag av två detaljplaner:

- ”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Norr i Östersund”, laga kraft den 12 november 1954
- ”Detaljplan för Länsmuseum mm i Östersund”, laga kraft 23 juli 1993.

I de gällande detaljplanerna är det aktuella området planlagt som museum och fornminnespark/fornminnesändamål. Inom planområdet finns också några områden reserverade för underjordiska ledningar och områden med prickad mark där bebyggelse inte får uppföras. I gällande plan är byggnadshöjden för nuvarande klocktorn satt till högst 30 meter.

Inom området finns också bestämmelsen q med följande beskrivning: ”Värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till omgivningens egenart”. Inom gällande plan är byggnadshöjden för befintlig bebyggelse reglerad till 9 meter.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 januari 2016 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

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. Detaljplanen berörs av riksintresse för kulturmiljövård, Storsjöbygden (Z 25).

Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningsslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner.

Det aktuella planområdet ligger i utkanten av ett område som länge fungerat som friluftsmuseum. På grund av områdets utveckling och de befintliga byggnaderna är utblickarna över landskapet begränsade. Samhällsbyggnad bedömer därför att planförslaget inte kommer att påverka riksintresset för Storsjöbygden (Z 25) påtagligt.

Utomhusluft

Planförslaget kan innebära en ökning av biltrafiken i det fall antalet besökare blir fler. Närheten till kollektivtrafik och gång- och cykelstråk gör dock att ökningen bedöms bli måttlig. Fler bilresor leder till ökade utsläpp främst globalt genom ökat koldioxidutsläpp. Lokalt medför förändringen inte så stora miljöeffekter eftersom utsläppen av kväveoxider och partiklar beräknas minska under de kommande åren. Trots att trafikarbetet ökar med några procent per år inom kommunen så minskar uppmätta bakgrundshalter av olika luftföroreningar. Det beror bland annat på att fordonsmotorer blir effektivare och har bättre rening samt ökad användning av alternativa bränslen. Även utbyggnaden av fjärrvärmesystemet inom kommunen har betydelse eftersom det medför att befolkningen till exempel inte behöver elda med olja. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Fisk- och musselvatten

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

Vattenförekomst

Miljö kvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. När det gäller kemisk status har Storsjön god status.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Storsjön men bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för fisk- och musselvatten. Planförslaget bedöms inte heller påverka Storsjöns ekologiska eller kemiska status negativt eftersom de ytor som bebyggs redan idag är hårdgjorda. Dagvattnet från närområdet kommer precis liksom idag att tas omhand via dagvattennätet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av en delvis asfalterad, delvis stenbelagd yta som även inrymmer en del buskar. Planområdet omfattar också den asfalterade infartsvägen till restaurang Hov, som ligger mellan Jamtlis entré och Hofvallens idrottsplats. Andelen hårdgjord yta bedöms bli jämförbar med dagens.

Geotekniska förhållanden

Marken inom området är delvis utfylld med grus och sand. Den naturligt lagrade grunden består av finkornig morän ned till skifferberget på 3-4 meters djup. Bergytan består av svart lerskiffer som förutsätts vara av den typ som sväller vid kontakt med syre. Särskilda åtgärder rekommenderas för att undvika skiffersvällning vid grundläggningen. Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en

mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

Marken består av normalradonmark och kräver radonskyddande utförande av bebyggelse.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Museibygnaden består idag av en rad sammanslagna byggnader som tillsammans utgör ett byggnadskomplex i mindre skala. Byggnaderna är av traditionell stil byggda mellan 1930 och 1995. I direkt anslutning till museet ligger Gulletorget som fungerar som museets trätt från huvudentrén ut till friluftsmuseet. Byggnaderna i anslutning till Gulletorget har milda färger i mättade nyanser av grönt, vitt och rosa.

I den tidigare antagna detaljplanen för området ”Detaljplan för Länsmuseum mm i Östersund”, laga kraft 23 juli 1993, återfinns bestämmelsen q inom delar av planområdets kvartersmark. Även de befintliga museibygnaderna som uppfördes i början av 1990-talet är q-märkta i planen. Byggnaderna bedömdes vara en del av en värdefull och bevarandevärd miljö. Enligt bestämmelsen får ”ändring av en byggnad inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till omgivningens egenart”.

I förslaget till ny detaljplan finns inte skyddsbestämmelsen för den befintliga entrébyggnaden kvar. Byggnaden uppfördes i början av 1990-talet och bedöms i sig inte ha så starka kulturhistoriska värden att den bör omfattas av skyddsbestämmelser enligt plan- och bygglagen (2010:900). Fasaderna som vetter in mot den södra delen av Gulletorget är välgjorda och bidrar till torgets inbjudande karaktär, men bedöms i första hand ingå som en del av museiområdet.

Söder om planområdet finns museiplan med de omgivande byggnaderna Landsarkivet och Länsmuseum. De båda byggnaderna är välbevarade och utgör en viktig del av den tidstypiska miljön kring museiplan och Arkivparken. I förstudien till kulturmiljöprogrammets andra etapp är det aktuella området utpekade som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö.

Den planerade tillbyggnaden kommer att uppföras norr om Jamtlis befintliga entré och är i första hand orienterad in mot Gulletorget och museets övriga utemiljö. Konsthallen kommer att bli ett nytt formstarkt element som tillskapar ytterligare värden till Jamtlis befintliga bebyggelse och området i direkt anslutning till entrén. Förslaget bedöms däremot inte påverka sambandet mellan Arkivparken, museiplan och de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i närheten.

I planförslaget finns en utökad byggrätt för området där museibutiken finns idag. För att omgivande bebyggelse inte ska påverkas negativt har nockhöjden reglerats till högst +326 meter över nollplanet. Befintlig entrébyggnad har en nockhöjd på +328 meter över nollplanet, vilket gör att

en eventuell utbyggnad ovanpå utställningshallen inte blir dominerande. Vid en eventuell utbyggnad ska hänsyn tas till omgivande bebyggelse kring museiplan, så att områdets medvetna helhetsgestaltning inte går förlorad.

Samhällsbyggnad bedömer att Landsarkivet, det gamla Läns museet och miljön i närområdet inte kommer att påverkas negativt av planförslaget.

Inom planområdet finns inte några utpekade byggnadsminnen. Den nya tillbyggnaden bidrar till att visa på bebyggelsens skiftande utformning genom seklerna.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

Bebyggelse

Planförslaget gör det möjligt att uppföra en byggnad i direkt anslutning till Jamtlis nuvarande entré på ett område som är planlagt som prickad mark i tidigare detaljplan. Det förslaget förväntas ha en uppglasad fasad i markplan mot Gulletorget med goda möjligheter att röra sig däremellan. Planförslaget tillåter också en ytterligare våning ovanpå den befintliga utställningshallen mot museiplan, där glaspåbyggnaden och butiken är placerad idag (*se alt. 3 nedan*). Byggnaden ska placeras och utformas så att den ska kunna samverka med Jamtli och området runtomkring, både utseendemässigt och funktionellt. Planförslaget ger också möjlighet till eventuell bebyggelse längre in på museiområdet, vid den norra delen av Gulletorget. (*se alt. 2 nedan*).

Alternativ 2



Förstärker torget och verksamheten kring det.

Alternativ 3

Annonserar sig utåt och blir ett lyft för museiparken.

Konsthallen är en förtätning inom befintlig stadsstruktur med god tillgång till kollektivtrafik- och gång- och cykelstråk. Eftersom besöken förväntas bli fler bidrar också utbyggnaden med ett ökat underlag för kollektivtrafiken.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Etableringen av Nationalmuseum Norr innebär att nya arbetstillfällen skapas och antalet besökare i området ökar. Ett ökat besöksantal ger också effekter i form av fler gästnätter och övrig konsumtion i kommunen.

Gestaltning

Den nya museibygnaden kopplas samman med det befintliga museet och vänder sig mot Gulletorget som en fond för de aktiviteter som äger rum på platsen. Byggnaden har anpassats till den kulturhistoriska miljön och bedöms inte vara vare sig för expressiv eller dominant. Förslaget är utformat med en respekt för området vilket gör att byggnaden ligger tryggt i sitt sammanhang. Den planerade tillbyggnaden kopplar direkt till museet i tre plan, utan att ta visuellt fokus från originalbyggnaderna. Tillbyggnaden står med ett par meters avstånd från det existerande museet och kopplas samman med en lägre och mer transparent byggnadskropp.

Samhällsbyggnad menar att tillbyggnaden är ett nytt element som adderar ett mer nutida uttryck till Jamtlis historiska miljö, utan att för den skull överskugga nuvarande bebyggelse. Byggnaden i sig bidrar till att rama in och tydliggöra Gulletorgets funktion som social mötesplats.



*Nationalmuseum Norr, illustration,
Henning Larsen Architects*

Tillgänglighet

Entréer och byggnader ska precis liksom idag vara tillgängliga för funktionsnedsatta. Samhällsbyggnads målsättning är att en hög orienterbarhet och tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga skall uppnås vid utformning av den yttre miljön, exempelvis markbeläggning, belysning och entréer.

Friytor

Lek och utemiljö

Planområdet är redan idag till stor del asfalterat och stenbelagt. Andelen hårdgjorda ytor bedöms bli jämförbar med dagens nivå.

Planförslaget leder till en förädling av befintlig utemiljö eftersom Gulletorgetets funktion som viktig mötesplats tydliggörs. Den föreslagna tillbyggnaden omfamnar torget och skapar en stimulerande miljö, både för lek och rörelse men även för vila och betraktelse.

Även området utanför Jamtlis entré kommer att förbättras genom att en välkomnande torgyta med möjlighet till av- och påstigning skapas. Torgytan ska utformas med enhetlig gatubeläggning, rumsskapande planteringar, väl anpassad belysning och någon form av samlingsplats med möjlighet att sitta. Höjdskillnader mellan Hofvallen och Jamtlis entré ska tas tillvara genom slantning alternativt terrassering. I anslutning till sluttningen finns också möjlighet att placera informationsskyltar för verksamhetens behov. Befintlig vegetation på slänkrönet ska i möjligaste mån bibehållas för att skapa en växtrida mellan Jamtlis entré och Hofvallen. Befintligt staket/stängsel runt Hofvallen ska vara kvar eller bytas ut mot likvärdigt. Flytt av denna bekostas av exploitören.



Illustration, entré och torgyta

Rekreation och Idrott

Hofvallen omfattas av "Översiktsplan för stadsdel Norr" som antogs i kommunfullmäktige den 12 december 2006. Enligt översiktsplanen kan en utveckling av området kring Hofvallen ske genom att idrottsområdet tillförs Jamtli när det är möjligt med hänsyn till nuvarande idrottsverksamhet. Enligt planförslaget kommer en del av slänten strax väster om Hofvallens egentliga idrottsplan att överföras till Jamtlis område, så att det blir möjligt att skapa en tilltalande och funktionell entré till museet. Hofvallen som idrottsplan kommer inte att påverkas negativt av planförslaget eftersom endast en del av den idag outnyttjade slänten mot Jamtli tas i anspråk.

Rekreationsområden finns i närheten i form av Hofvallens fotbollsplan och idrottsplats. Museiplan och Arkivparken är närliggande grönområden.

Gator och Trafik

Den planerade tillbyggnaden kopplas till Jamtlis befintliga entré som ligger i direkt anslutning till kollektivtrafikstråk och flitigt nyttjade gång- och cykelvägar. Inom planområdet kommer den nuvarande infartsvägen till restaurang Hov att flyttas några meter närmre Hofvallen och delvis få en annan utformning eftersom en torgyta skapas mellan Hofvallen och Jamtlis entré. Längre in i området kan vägen återta sin befintliga dragning.

Gatubeläggningen i anslutning till entrén ska vara utformad så att den uppnår god orienterbarhet och framkomlighet för funktionsnedsatta. Intill torgytan ska det finnas möjlighet att släppa av besökande med bil på ett trafiksäkert sätt.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt av kollektivtrafik både inom staden och till resten av länet. Busshållplatserna är lättillgängliga och turtätheten god.

Parkering, varumottag, utfarter

Inga nya parkeringsplatser är tänkta att uppföras inom planområdet. Ett antal handikapparkeringar finns redan idag längs Fornbyvägen. Ett inbyggt varumottag kommer att finnas i själva museet, med infart från Fornbyvägen.

Parkeringsplats för cyklar ska anordnas i närheten av entrén.

Cykelparkeringarna ska vara trygga, säkra och utformade så att de är tillgängliga och väderskyddade. Trehjuliga lastcyklar, cykelkärror med flera är cykeltyper som platsmässigt behöver tas hänsyn till i utformningen av cykelparkeringsplatser. Exakt placering och utformning av cykelparkeringar samt behov av ytterligare handikapparkering ska utredas i bygglovskedet.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Planområdet ligger inom ett område som klarar normal insatstid för planerad bebyggelse, dvs. mindre än 10 minuter. Framkomligheten för brandfordon bedöms som god inom planområdet. Brandpost finns vid slänten mot Hofvallen.

Farligt gods

Trondheimsvägen (E14) är utpekad som rekommenderad transportled för farligt gods. Den idag kända transporten av farligt gods utgörs av bensen, etanol och diesel (klass 3). Ungefär tio transporter med farligt gods passerar varje vecka förbi Jamtliområdet. Eftersom den tillkommande bebyggelsen kommer att ligga nästan 150 meter väster om Trondheimsvägen/Rådhusgatan bedömer samhällsbyggnad att risken för olyckor i förhållande till transporter av farligt gods är mycket liten.

Trygghet

Bebyggelsen och friytorna inom planområdet ska utformas på ett sätt som bidrar till att alla människor känner sig trygga och välkomnade. Entrén och det angränsande området ska förses med god belysning, tydlig skyltning och vara väl överblickbar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppssystem.

Dagvatten

Dagvattnet tas omhand via befintligt dagvattennät. Åtkomsten till den dagvattenledning som korsar västra delen av planområdet säkerställs genom ett u-område i planen.

Värme och kyla

Befintliga byggnader är anslutna till fjärrvärmenätet och den nya utbyggnaden kommer också att anslutas.

E/

Fastigheten är ansluten till Jämtkrafts elnät.

Genom planområdet går viktiga kablar för stadens elförsörjning. Åtkomst till elledningarna säkerställs via en bestämmelse om u-område i detaljplanen. Vid planering och genomförande av grävarbete inom u-område ska en av Jämtkraft utsedd förstemonter delta för att säkerställa att ingen åverkan sker gällande kablarna. Flytt av tappningsledning kan bli nödvändig. Ev. flytt bekostas av fastighetsägare/jamtli/MER

Avfall

Avfall från konstmuseet sorteras och hanteras i samordning med Jamtli.

Administrativa frågor

Inom kvartersmark får mindre byggnader för områdets behov av vatten och avlopp, el och fjärrvärme byggas.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Det är bra om frågor som rör genomförandet regleras närmare mellan köpare och säljare, till exempel i köpeavtal.

Tidsplan

Planförslaget samrådsbehandlas under senvintern 2016 och handläggs med standard förfarande. Detaljplanen förväntas kunna antas av Miljö- och samhällsnämnden under sensommaren 2016. Konstmuseet beräknas stå färdigt under 2018.

Östersunds kommun avser sälja en del av fastigheten Hofvallen 1 till Jamtli för att möjliggöra en bättre entrélösning till museet. Så snart detaljplanen vunnit laga kraft ska därför en del av fastigheten Hofvallen 1 genom lantmäteri-förrättning överföras till fastigheten Norr 1:14.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattar kvartersmark med användningsbestämmelsen kultur. Ingen allmän plats ingår i planen. Exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmarken.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar. Exploatören bekostar flytt av ledningar vid behov.

Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar. Inom kvartersmarken har områden för ledningar

skyddats med en bestämmelse om u-område. Exploatören bekostar flytt av ledningar vid behov.

Vatten Östersund anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

Konsekvenser för respektive fastighet

Fastighetsreglering

Ungefär 900 kvm mark från den kommunägda fastigheten Hofvallen 1 ska överföras till fastigheten Norr 1:14 för att skapa utrymme för en tilltalande och funktionell entré till konstmuseet. Ansvaret för att ansöka om samt bekosta lantmåteriförrättning ligger på exploatören.

Rättigheter

Vatten Östersund har ledningar som korsar planområdet. Spillvattenledning som idag korsar Gulletorget föreslås flyttas till ett läge norr om den planerade tillbyggnaden. Åtkomst till ledningen säkerställs genom ett u-område i detaljplanen. Flytt av ledning bekostas av exploatören. Ledningsägaren ansvarar för att ansöka om och i normalfallet också bekosta en omprövning av ledningsrätten. Eventuell kostnadsfördelning mellan Vatten Östersund och exploatören regleras vid behov i separat avtal. Möjlighet att förlägga ledningen norr om Gulletorget säkerställs genom ett u-område i detaljplanen.

Inom planområdet finns ett servitut för elledning som belastar fastigheterna Norr 1:14 och Hofvallen 1. Tillgång till ledningen säkerställs genom ett u-område i detaljplanen.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Exploatören bekostar flytt av ledningar vid behov.

Exploatören utför och bekostar lokalgator på kvartersmark, fjärrvärmeanslutning samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Exploatören bekostar upprustningen av befintligt entréområde till torgplats. Torget ska ha enhetlig markbeläggning, rumsbildande växtlighet och en samlingspunkt med sittplatser. I närheten av entrén ska cykelparkeringar anordnas.

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

Vid lantmäteriförrättningen ska ersättning betalas för den mark som tillförs Norr 1:14. Ersättningen ska överenskommas i eget köpeavtal mellan ägare av Hofvallen 1 och Norr 1:14.

Planavgift enligt bygglovtaxan kommer inte att tas ut i samband med bygglov grundad på den nya detaljplanen.

Planförslaget leder inte till några ökade driftskostnader för kommunen.

PLANEKONOMI

Planavtal har tecknats. Planen medför inga kommunala kostnader.

GENOMFÖRANDETID

Planen har fem års genomförandetid efter att den har vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Örjan Hopstadius och Cecilia Danebäck (Vatten Östersund), Ida Magni (Trafik, park och lantmäteriafdelningen), Johan Magni (lantmätare) Mats-Ola Nilsson och Bengt-Anders Alvenes (Jämtkraft), Åke Månsson, (arkitekt), Henning Larsen Architects

Östersund den 11 augusti 2016

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Anna Synderå
Planarkitekt