

Detaljplan för Åkeriet 8 Tillbyggnad av hotell och restaurang Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 14 februari 2019
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 27 februari 2019
Laga kraft den 26 mars 2019

HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (detta dokument)
Plankarta med planbestämmelser
Granskningsutlåtande

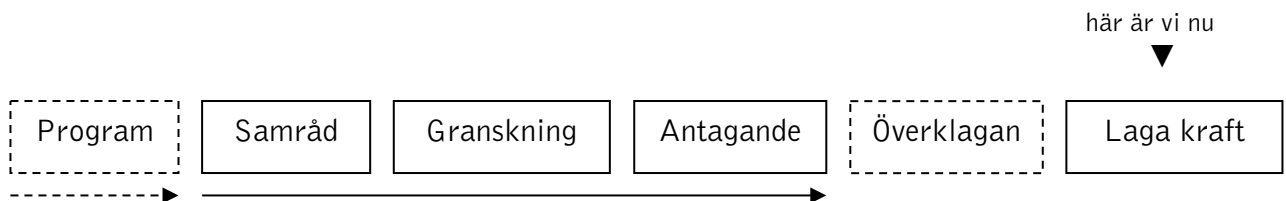
PLANPROCESSEN – UTÖKAT FÖRFARANDE

Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Granskning: Planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande: miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	1
SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
Särskilda frågor för bygglovet.....	1
PLANDATA	2
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	2
Översiktliga planer.....	2
Kulturmiljöprogram.....	2
Parkeringspolicy.....	3
Handelspolicy	3
Tillväxtplan för 2014-2020	3
Detaljplaner	3
Skyddade områden	4
Undersökning - behov av strategisk miljöbedömning	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken	4
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER ..	6
Mark och vegetation	6
Geotekniska förhållanden	7
Kulturmiljö.....	7
Service.....	14
Rekreation, lek och utemiljö.....	15
Trafik	15
Hälsa och Säkerhet.....	17
Teknisk försörjning.....	20
GENOMFÖRANDE	21
Tidsplan.....	21
Genomförandetid	21
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	21
Ekonomiska frågor	21
Ledningar.....	22
Åtgärder inom kvartersmark	22
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	22
MEDVERKANDE SAKKUNNINGA	22

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet omfattar fastigheten Åkeriet 8 som ligger i centrala Östersund. Fastigheten ligger i korsningen Kyrkgatan och Thomégränd, intill Busstorget. Hotell Östersund och Restaurang Plaza använder större delen av befintliga byggnader för sin verksamhet.

Ägaren till Hotell Östersund och Restaurang Plaza AB vill bygga till sina befintliga lokaler. Med anledning av det har ägaren ansökt om att planen ändras så att det blir möjligt att göra detta. Sökande önskar att göra en tillbyggnad på innergården samt förlänga den påbyggnad som finns på taket till hotellbyggnaden längs Kyrkgatan. Det är inte möjligt eftersom gällande detaljplanen begränsar byggrätten till nuvarande byggnaders yta och höjd.

Tillbyggnaden föreslås som en utbyggnad av den uteservering som finns idag på innergården, ut till fastighetsgränsen i väster. Det innebär att större delen av innergården bebyggs. Påbyggnaden föreslås som en indragen våning, som en förlängning av den befintliga påbyggnaden som finns idag.

Detaljplanens huvudsyfte är att säkerställa att till- och påbyggnaderna anpassas utifrån de förutsättningar som finns. Den primära förutsättningen är de kulturhistoriska värdena på befintlig bebyggelse men även riksintresset för kulturmiljövården för Östersunds stad. Skyddsbestämmelser och rivningsförbud finns därför på delar av den befintliga bebyggelsen. De föreslagna tillskotten på fastigheten regleras med planbestämmelser om höjd och läge.

Utöver tillskotten så har bebyggelsen samma bestämmelser för höjd och utbredning som idag.

Syftet med planen är också att göra det möjligt med bostäder samt verksamheter som kan ligga centralt.

Planen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) uppdaterad till och med SFS 2017:985.

Särskilda frågor för bygglovet

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovprövning men avsnitten nedan poängteras särskilt.

- Kulturmiljö och gestaltning, sida 7-14
- Brandsäkerhet, sida 17
- Förorenad mark, sida 18
- Buller, sida 17-19
- Störningar, sida 19

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i central Östersund, i korsningen Kyrkgatan och Thomégränd, intill Busstorget. Detaljplaneområdet omfattas av fastigheten Åkeriet 8 som är 2 640 m² stor. Fastigheten är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, Östersund 2040, antagen 2014. Planförslaget innebär att området förtätas och att fastigheten kan användas på ett mer flexibelt sätt i förhållande till gällande detaljplan. Planförslaget ger ett bättre underlag för handel och service men kan även bidra till att skapa ett bättre underlag för kollektivtrafiken.

Planförslaget ger möjlighet att utöka ytan för restaurang med tillhörande verksamhet vilket ger underlag för att attrahera nya målgrupper till verksamheten. Detta ger näringslivet goda möjligheter att verka, etablera sig och expandera i centrala staden, vilket samtidigt stärker centrum i rollen som kommersiellt och kulturellt centrum.

I översiktsplanens strategier, vad gäller stadskärnan utveckling, beskrivs stadens *”måttfulla skala samt spännande och varierande arkitektur, och höga upplevelsevärden som är viktiga att bygga vidare på. Den kulturhistoriska värdefulla bebyggelsen är en värdefull resurs och förutsättning för en god livsmiljö”*.

Nybyggnad i närheten av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse kräver särskild hänsyn. I områden av riksintresse får kulturmiljön inte skadas påtagligt. Byggnader som pekats ut som värdebärande för riksintresset för kulturmiljö ska uppmärksammas vid planläggning och bygglov.

Kulturmiljöprogram

En viktig del i kommunens arbete med att behålla och utveckla centrumets attraktivitet är att ta tillvara kulturmiljön. Kulturmiljöprogrammet vill lyfta fram den rika resurs som kulturmiljön är. Programmet pekar därför vilka miljöer och byggnader som är viktiga. De ursprungliga delarna av Hotell Östersund samt huset längs Thomeégränd har i programmet pekats bedömts vara särskilt värdefulla, klass A.

Samhällsbyggnad har gjort bedömningen att byggnaderna inom fastigheten kan byggas till men att stor hänsyn måste tas till de övergripande kulturhistoriska värdena. Förslaget bedöms vara förenligt med kulturmiljöprogrammet eftersom planen möjliggör vidareutveckling av fastigheten utan att det sker på bekostnad av den betydelsefulla kulturmiljön.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling. Policyn innehåller parkeringstal/behov för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också. Enligt parkeringspolicyn räknas antalet parkeringsplatser fram utifrån bruttoarean (BTA) för användningen. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovprövning och planläggning.

Handelspolicy

Kommunfullmäktige antog i juni 2016 en handelspolicy. Den prioriterar stadskärnan som handelsplats för bland annat sällanköpshandel. Handel ska kunna nås enkelt och säkert av alla invånare, nya etableringar ska lokaliseras där god tillgänglighet till kollektivtrafik finns. Planförslaget möjliggör utveckling av centrumverksamheten vilket bidrar till att göra stadskärnan mer attraktiv och livfull. Förslaget är i linje med policyn genom att det möjliggör utveckling av utbudet inom handel och övrig service.

Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. Planförslaget bidrar till att uppfylla tillväxtfaktorerna *mer kreativitet och mer företagsamhet* då mötesplatser och verksamheter skapas. Vidare ger planförslaget förutsättningar för nya bostäder och bidrar därmed till tillväxtfaktorn *mer attraktiva boenden*.

Detaljplaner

För kvarteret Åkeriet 8 gäller detaljplan 288, fastställd 16 juni 1986. Markanvändningen är bostäder och handel.

Samtliga byggnader i gällande detaljplan är reglerade med en högsta byggnadshöjd. För vissa byggnader regleras även maximal taklutning. Det finns även planbestämmelser som avser markhöjder.

I den nordöstra delen av fastigheten får byggnader byggas samman över fastighetsgräns. Marken på innergården får bebyggas under marknivån, med till exempel garage.

Den bebyggelse som finns på fastigheten idag är i enlighet med gällande detaljplan, den reglerar det som finns och syns idag.

Skyddade områden

Området berörs av vattenskyddsområde för Minnesgårdet enligt 7 kap miljöbalken. Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för ytvattentäkten. Den primära skydds-zonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening. Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt inom skyddsområdet. Genomförandet av planförslaget bedöms vara förenligt med gällande skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet.

Undersökning - behov av strategisk miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 29 augusti 2018 § 203 att en strategisk miljöbedömning inte behöver genomföras. Detta eftersom samhällsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i MB. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Planområdet ligger inom Riksintresse för kulturmiljövården (Z 27 Östersunds stad).

Motivering

Residensstad som speglar svenskt stadsbyggande sedan 1700-talets slut och en strävan att utveckla handel och förvaltning samt järnvägens betydelse för stadsutvecklingen vid 1800-talets slut. Riksintressets värde beskrivs genom stadsplanen, framträdande offentliga byggnader och stads anblick och siluett.

Värdet av riksintresset är arvet från tiden då staden grundades. Värdet består av stadsplanen och dess olika utvecklingsskeden. Den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär samt uttryck för byggandet under det sena 1800-talet och tidiga 1900-talet. Offentliga och i stadsbilden

framträdande byggnader och bebyggelse som hör samman med funktionen residens- och regementsstad. Järnvägen med intilliggande industrikvarter, arbetarförstaden Odenslund, parker och stadens anblick och silhuett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet.

I vår bedömning av påverkan är landskapets läsbarhet viktig. Samhällsbyggnad gör bedömningen att planförslaget inte påverkar riksintresset för kulturmiljövård negativt.

Vid vy från Frösön kommer silhuetten av Östersund stad, med dess rutnätsmönster, vara oförändrad. Höjden på tillbyggnaden och påbyggnaden kommer inte att på ett framträdande sätt konkurrera med befintlig skyddsvärd bebyggelse. För att säkerställa att genomförandet är förenligt med riksintresset har även skyddsbestämmelser och rivningsförbud införts.

Tillbyggnaden är inte synlig från de allmänna gatorna, inte heller i vyer över staden. Påbyggnaden kommer att synas som ett tillskott men eftersom den inte blir högre än befintlig byggnadsdel utan en förlängning bedömer samhällsbyggnad att påverkan inte kommer att bli påtaglig.

Kulturmiljöprogrammets ställningstagande och tolkning av riksintresset är att det omfattar den äldsta bebyggelsen fram till 1920-talets slut. Staden präglas av en intressant blandning av bebyggelse från olika tidsperioder och det typiska är en blandning och varierad bebyggelse från olika tidsåldrar. Skalan är relativt låg med mellan två till fem våningar.

I Östersund finns många hus från 1950-talet med stora arkitektoniska kvaliteter med bevarade tidstypiska detaljer och som bedöms utgöra en stor del av stadens värdefulla karaktärsdrag. Föreningssparbankens hus och Domus (båda i direkt anslutning till planområdet) är typiska exempel på tidens cityomvandling. Även om arkitekturen är typiska för funktionalismen och ibland sticker ut så är skalan ändå modest med omkring tre våningar. Hotell Östersund, med typiskt 1950-talsuttryck som tillåtits dominera stadsbilden något med sitt uppstickande hisstorn.

Planområdet berörs av influensområdet för riksintresset för Kommunikationer med hänsyn till flyghinder. Planförslaget innebär ingen ökning av byggnadernas höjd och planförslaget bedöms därför inte påverka riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten och vattenförekomster.

Utomhusluft

Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljö kvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas. I Östersunds kommun eller Jämtland finns inte några åtgärdsprogram för utomhusluft.

Ett genomförande av detaljplanen kan förväntas öka trafiken till och från området endast marginellt. Planområdet ligger centralt och har goda förutsättningar för nyttjandet av kollektivtrafiken. Mot bakgrund av detta bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster. Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön (SE702172-143255). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Storsjön otillfredsställande ekologisk status på grund av övergödning samt god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Miljö kvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Planområdet är exploaterat och utgörs av hårdgjorda ytor i form av bebyggelse, parkering och angöringsytor. Eftersom ingen extra yta hårdgörs innebär det att dagvattenflödet inte kommer att öka jämfört med befintliga förhållanden. Av den anledningen ses inte någon extra fördröjningsåtgärd som nödvändig. Avrinning från planområdet till recipienten bedöms således inte öka vid ett genomförande av planen. Dagvattnet kan därmed ledas till befintlig hantering för dagvatten och ledas ut via dagvattenledning från fastigheten på samma sätt som idag.

Det finns mark inom området där man tidigare bedrivit verksamhet som kan innebära att marken är förorenad. Marken i området har inte riskklassats.

Samhällbyggnad bedömer att ett genomförande av planen inte medför risk för spridning av föroreningar från mark. Sammantaget bedöms planens genomförande inte äventyra gällande miljö kvalitetsnormer eller dess status.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Marken inom planområdet lutar svagt åt väster utan några markanta nivåskillnader. I princip hela markytan inom planområdet utgörs av hårdgjorda ytor med bebyggelse och parkeringsytor. Södra delen av fastigheten avgränsas mot intilliggande fastighet genom en mindre grönyta med enstaka träd.

Tillbyggnaden uppförs på parkeringsyta för hotellets verksamhet. Några grönytor ianspråkats inte av ny bebyggelse.

Geotekniska förhållanden

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet och hur grundläggningen ska utföras. Till detaljplanen finns det ingen översiktlig geoteknisk undersökning eftersom marken är underbyggd idag.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

En del av den befintliga bebyggelsen i norra delen av Åkeriet 8 samt flygeln längs med Thoméegränd, utgörs av särskilt värdefull bebyggelse, klass A enligt kulturmiljöprogrammet.

Den särskilt värdefulla bebyggelsen avser den äldre bebyggelsen för hotell Östersund som ritades av Carl Axel Acking och Sven Hesselgren (Arkitektkontor) och uppfördes 1955 som hotell. Byggnaden är välbevarad och är ett exempel på 1950-talets modernistiska arkitektur med tydligt 50-tals uttryck. Bebyggelsen är något påtaglig i stadsbilden, genom sitt hisstorn och sina volymer. Byggnaderna är en viktig komponent i den framvuxna, modernistiska miljön kring busstorget. Här finns också ett kontinuitetsvärde i att byggnadens användning är densamma sedan den uppfördes.



Byggnaden har en hög, kubisk byggnadskropp med delvis utanpåliggande hisstorn, två våningar högre. Tegelfasaden är uppbruten av vertikala band av putsad betong. Fönster är pivåhängda med smal ventileringslucka (original eller bytta efter förlaga). Taket är dolt bakom en hög kopparsarg. Byggnaden har ett modernt entréparti samt en uteservering. Huskroppen längs Thoméegränd är enklare med valmat tak och enlufts-fönster. Det finns butiker/restaurang i bottenvåning. Grändhuset har ett bevarat entréparti.



De ursprungliga delarna av Hotell Östersund är särskilt värdefulla byggnader, klass A, innebär att förvanskingsförbud enligt plan- och bygglagen gäller. Byggnaden har ett så högt värde att rivningsförbud och skyddsbestämmelser införs med planförslaget. Dessa planbestämmelser finns inte i gällande detaljplan.

Planbestämmelsen r_1 innebär att byggnad inte får rivas.

Skydd mot förvanskning av byggnadens exteriör säkerställs med bestämmelsen q_1 . Detta gäller för bebyggelsens originalutförande. Bestämmelsen avser särskilt beaktande av hisstorn, mönstermurad tegelfasad, tegeldecor, vertikala band av putsad betong, kopparsarg, takutsprång, fönster, balkonger, Thoméegränds huvudentréparti inklusive skärmtak förutom dörren som är yngre. Vidare anger bestämmelsen q_1 att originalmaterial ska beaktas, originalutförande, originalfärgsättning även på detaljnivå. Yngre tillskott kan ändras såsom bottenvåningens fasad som har förändrats mycket genom åren.

Bestämmelsen q_2 reglerar hur underhållet av den värdfulla bebyggelsen ska utföras. Underhållet ska anpassas till byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Byggnaden ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

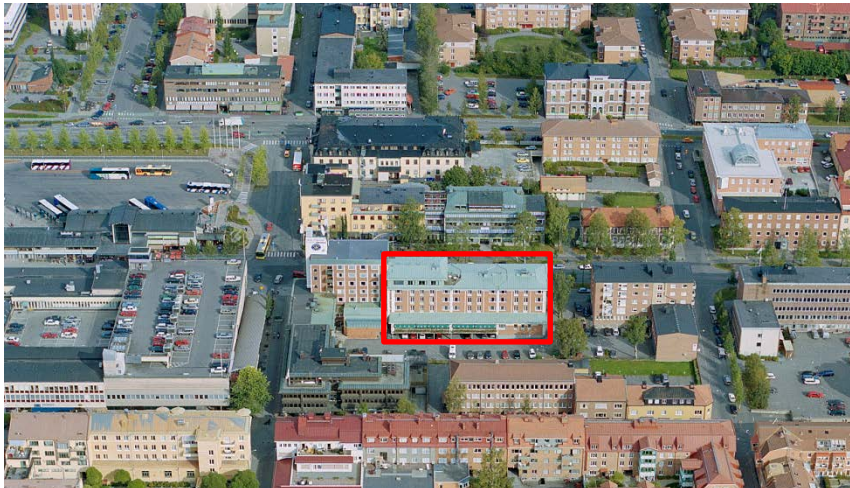
Ändring av hela byggnaden samt föreslagen till-och påbyggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Vid ändring/reovering är det möjligt att återgå till ett äldre dokumenterat utförande.

Befintlig bebyggelse

Den totala byggnadsarean, det avtryck som bebyggelsen har på marken, inom planområdet uppgår till cirka 1 800 m². Befintlig bebyggelse har en bruttoarea om ungefär 7 700 m². Den övervägande delen av bebyggelsen inom Åkeriet 8 är hotell och restaurang.

Byggnaden i korsningen Kyrkgatan och Thoméegränd samt grändhuset byggdes under 1950-talet. Hotellet och restaurangen är i fyra till sex våningar med hisstornet i åtta våningar. Bebyggelsen längs med Thoméegränd, flygeln, utgörs av bebyggelsen med tre våningar där understa våningen utgör källarvåning. Det huset används för bostäder, handel och restaurang. Under 1980-talet byggdes hotellet till med en långsträckt byggnad längs Kyrkgatan. Den byggnaden har fyra våningar samt en mindre påbyggnad på taket. Byggnaden är markerad med rött.



Samtliga byggnader på fastigheten är i tegel. Fasadmaterialet gör att bebyggelsen blir sammanhållen vilket är positivt.

Den befintliga bebyggelsen regleras med främst med nockhöjd. En mindre byggnadsdel på innergården regleras dock med byggnadshöjd. Nockhöjd mäts från markplanet upp till yttertaketets högsta del. Enstaka uppstickande delar såsom skorstenar, ventilationshuvar, antenner eller motsvarande är inte delar av yttertaket och räknas inte till nockhöjden. Byggnadshöjd reglerar avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan med 45 graders lutning.

Ny bebyggelse

Förslaget innebär att hotellet kan byggas till med en ny byggnad på innergården. Även kan befintlig påbyggnad på taket till den delen av hotellet som byggdes under 1980-talet byggas till. Tillbyggnadens bruttoarea är ungefär 730 m² och påbyggnadens bruttoarea är ungefär 190 m².

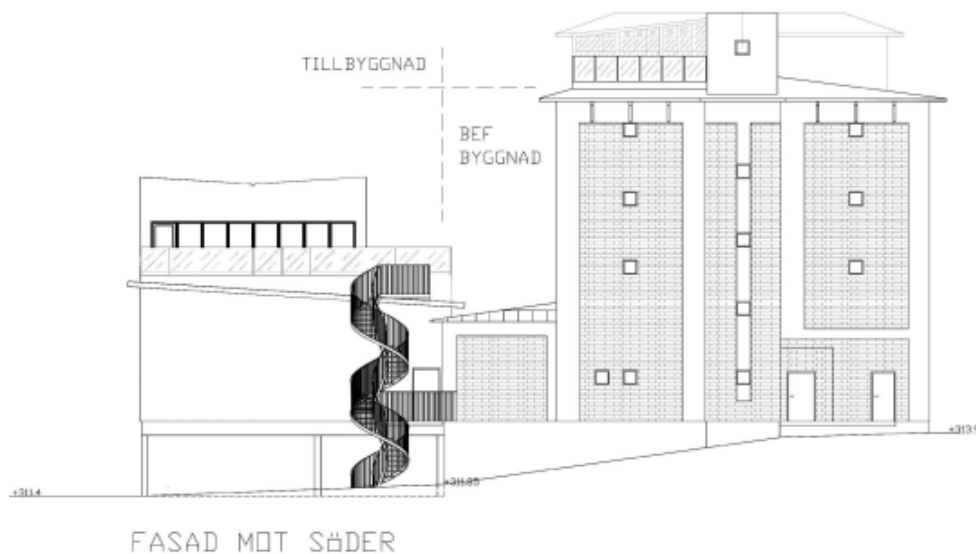
Samtliga höjder på nya byggnader regleras med en högsta nockhöjd.

Planförslaget innebär att innergården till stor del kan bebyggas. Utbredningen av tillbyggnaden begränsas av prickmark, vilket innebär att marken två mindre områden norr och söder om tillbyggnaden inte kan bebyggas.

Större delen av tillbyggnadens höjd begränsas till en högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, +320 möh. Det innebär ungefär 9 meter över nuvarande marknivå. För att göra det möjligt med trapphus till uteserveringen samt utrymning kommer ett trapphus kunna sticka upp ytterligare ungefär fem meter över tillbyggnaden.

Den befintliga tillbyggnaden på hotellet, som uteserveringen idag ansluter till, är ungefär 1,5 meter lägre än den tillbyggnad som planförslaget möjliggör. På sätt kan de utblickar från fönstren på hotelldelen bevaras.

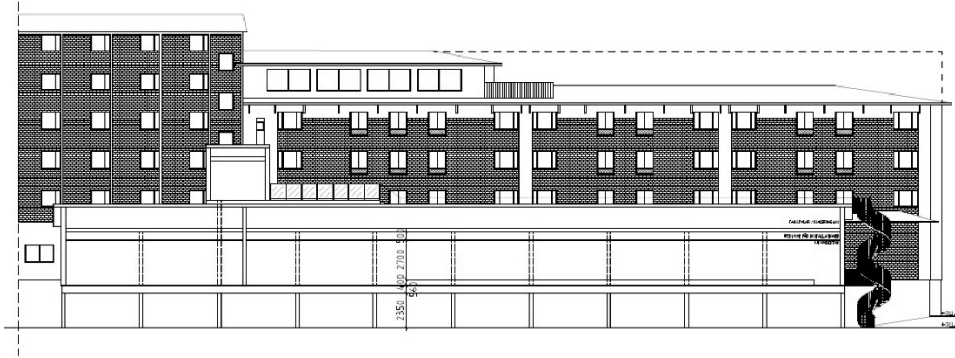
Bilden nedan visar ett förslag på hur tillbyggnaden kan se ut. Ritningar har TM Konsult teknik och arkitektur tagit fram. Bilden visar tillbyggnaden och påbyggnaden sett från gaveln mot söder.



Bilderna nedan visar innergården där tillbyggnaden föreslås. Gränsen mellan den föreslagna tillbyggnaden och fastigheten västerut går i betongmuren.



Bilden nedan visar ett förslag på hur tillbyggnaden kan se ut. Ritningar har TM Konsult teknik och arkitektur tagit fram. Bilden visar hur tillbyggnaden kan se ut från innergården. Bilden nedan visar också en illustrationslinje för påbyggnaden, den streckade linjen.



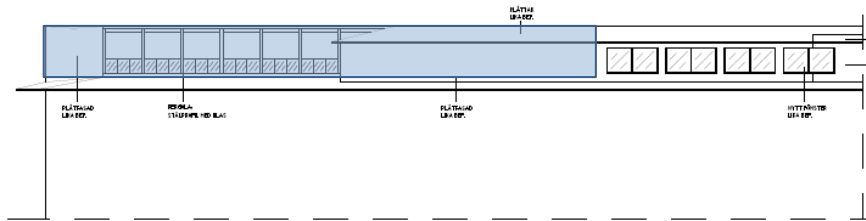
Tillbyggnaden kan byggas ut mot fastigheterna Åkeriet 10 och 11. Prickmark, marken får inte förses med byggnad, reglerar att ingen del av den tillkommande bebyggelsen uppförs så att den inkräktar på utrymmet för dessa fastigheter.

Planförslaget innebär att den påbyggnad som finns på en del av hotellet, den långsträckt byggnaden längs Kyrkgatan, kan förlängas. Sökande vill ordna ett takspa. Idag ska påbyggnaden främst innehålla ett teknikrum för skötsel av spaanläggningen. Påbyggnaden föreslås få samma höjd och ungefär samma storlek som befintlig påbyggnad.

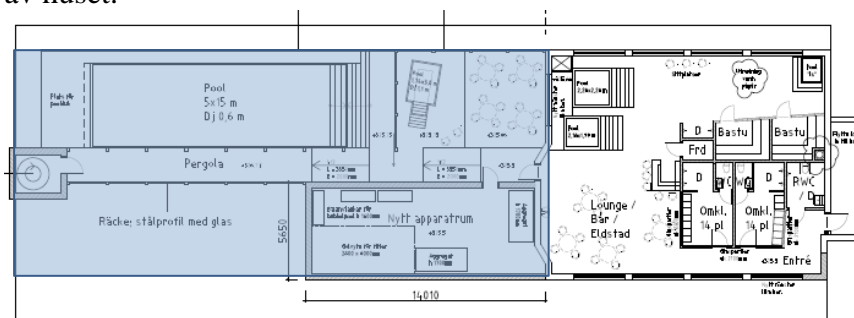
Den vita ytan illustrerar påbyggnaden.



Bilden nedan visar påbyggnaden som blåmarkerad. Bilden visar fasaden som ses från Kyrkgatan. Den ursprungliga delen av hotellet är inte med på illustrationen. Det som är vitt är befintliga delar av huset.



Bilden nedan visar påbyggnaden i förhållande till befintliga hus, sett uppifrån. Det blåmarkerade är tillskottet. Det som är vitt är befintliga delar av huset.



Påbyggnaden kommer att påverka utsikten från husen som ligger öster om Kyrkgatan, men den bedöms vara acceptabel.

Utöver tillskotten med tillbyggnad och påbyggnad regleras övriga byggnader till samma storlek och höjd som idag.

Regleringen sammanbyggda byggnader på byggnaderna längs Thoméegränd utgår. Det eftersom husen redan är sammanbyggda. Bestämmelsen om sammanbyggda hus härleds till äldre lagstiftning och är därför inte aktuell nu.

Samhällsbyggnad gör bedömningen att planområdet kan användas för flera ändamål. Det med bakgrund av den omgivningspåverkan och stadsstruktur som finns. Planen blir mer flexibel, vilket kan innebära planens aktualitet och användbarhet förlängs. Fördelningen mellan ändamålen är fri. Användningen bostäder kvarstår i planförslaget. Med markanvändning bostäder inom hela planområdet erhålls en flexibel plan som vid behov tillåter framtida bostäder inom hela planområdet. Läget är attraktivt och planförslaget utesluter därmed inte att området i framtiden kan användas för det.

Idag är användningen reglerad till bostäder och handel, BH. Detaljplanen vann laga kraft 1986 och innebörden av bestämmelserna har sedan dess ändrats, främst för handel. När den gällande detaljplanen togs fram innefattade användningen hotell. Det gör det inte idag. För att pågående

användning ska kunna fortsätta innehåller förslaget användningen C – centrum. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom centrum. Detaljhandel ingår i centrum. Detaljhandel får finnas i entréplan och plan två.

Gestaltning

Tillbyggnaden behöver anpassas gestaltningsmässigt till den befintliga bebyggelsen. Det med anledning av dess kulturhistoriska värde. Färgsättning och val av fasadmateriell samt utformningsdetaljer såsom fönster ska utföras på ett sätt som gör att tillkommande bebyggelse harmonierar med befintlig bebyggelse. Detaljplanen reglerar inte utformningen närmare utan detta prövas i bygglovskedet.

Service

Offentlig service

Närområdet är väl försörjt med offentlig service som till exempel förskolor, skolor, bibliotek och sjukvård.

Planförslaget innebär att offentlig service såsom bibliotek, museum och lättare former av vård och liknande kan ordnas i planområdet.

Kommersiell service

Planområdet har mycket god tillgänglighet till dagligvarubutiker och annan kommersiell service.

Möjligheter till att öka den kommersiella servicen finns i och med planförslaget. Användningen centrum innefattar ett brett spann av användningar som är lämpliga på den aktuella platsen. I planförslaget begränsas dock möjligheten till kommersiell service till viss del genom att handel enbart tillåts i entréplan och i plan två.

Tillgänglighet

Nuvarande verksamhet är anpassad för att uppfylla tillgänglighetskraven enligt gällande lagstiftning. Den tillkommande bebyggelsen ska uppfylla tillgänglighetskraven. Det innebär att byggnader ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Bostadsutformning, tillgänglighet och användbarhet beaktas i samband med bygglov.

Tekniska egenskapskrav hanteras vid det tekniska samrådet. Ändring av en kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas, kan medföra en begränsning av vilka tekniska lösningar som går att genomföra. Hänsyn ska tas till detta vid tillämpningen av de tekniska egenskapskraven (t.ex. tillgänglighet).

Rekreation, lek och utemiljö

I närområdet finns parker, lekplatser och Storsjöns strandområde. Större grönområden med möjlighet till rekreation, idrott och spel finns tillgängliga inom 10 minuters promenad.

Trafik

Gatunät

Planområdet gränsar till allmän plats, gata, Kyrkgatan och Thoméegränd. Planförslaget innebär inga förändringar i gatunätet. Planförslaget innebär att trafikmängden kan öka något men gatunätet bedöms klara denna marginella ökning.

Planförslaget medger bland annat användning bostäder. Om en omvandling från hotell till bostäder sker kan det innebära att en liten ökad risk för störningar. Då till följd främst av transporter till och från bostäderna. Området ligger dock centralt och med bra tillgång till kollektivtrafik, vilket ger bra förutsättningar till att använda alternativa färsätt än bil. Med bakgrund till det så är kommunens bedömning att ett genomförande av förslaget högst kan ge en måttlig ökning av trafiken utmed Kyrkgatan.

Trafikmängden på Kyrkgatan uppgår till 5 000 fordon per årsmedeldygn (ÅDT) varav 800 är tunga fordon. Det innebär att ungefär 16% av trafiken på Kyrkgatan är tung trafik. Det är mer än länet i övrigt, där siffran är 10%. Hastighetsbegränsningen på Kyrkgatan är 30 km/h.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

I direkt anslutning till planområdet finns trottoarer och gång- och cykelvägar längs Kyrkgatan. Thoméegränd är gågatan utanför planområdet. Det finns på så sätt bra tillgång till gång- och cykelvägar som är säkra, tillgängliga och ger gena vägar till viktiga målpunkter.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken ska vara attraktiv och lättillgänglig för att locka resenärer. Östersunds busstation ligger i direkt anslutning till planområdet. Ungefär 500 meter från planområdet finns en tågstation. Gatan förbi planområdet trafikeras av stads- och länsbussar med god turtäthet. Det finns i och med det väldigt goda förutsättningar till att använda kollektivtrafiken.

Parkering

I dagsläget används innergården för parkering. Det 34 parkeringsplatser på innergården idag. Det finns även ett parkeringsgarage i bottenvåningen av

Hotell Östersund. Planen gör det möjligt att bygga fler våningar på det befintliga underjordiska garaget. Intentionen är att befintliga parkeringar ska finnas kvar på innergården men att dessa byggs in i tillbyggnaden.

Parkeringspolicyn för kommunen är till en hjälp vid beräkning av behovet av parkeringsplatser. Beräkningen utgår ifrån byggnaders användning, bruttoarea och läge. Parkeringstalen är angivna efter antal parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Med BTA menas i det här fallet den totala bruttoarean exklusive garageytor. För vissa av lokaltyperna finns maxantal när det gäller markparkering för bilar. Detta för att undvika att värdefull mark tas i anspråk av bilparkering.

Parkeringstalen ska användas vid planläggning och bygglovprövning (ny-, om- och tillbyggnad samt ändrad användning). Vid ombyggnad, men med samma användning som tidigare ska en bedömning göras från fall till fall om parkeringstalen är lämpliga att använda för att uppnå det som Östersunds kommun eftersträvar. Vid ombyggnad av befintliga lokaler till bostäder inom centrum (zon 1) ställs inte krav på ytterligare bilplatser utöver de som redan är knutna till lokalen. För cykelparkering ska däremot parkeringstalen användas.

Planområdet ligger i zon 1. Den totala tillkommande ytan är ungefär 850 m². Vid bygglovprövningen utreds parkeringstalen närmare.

Bilden visar befintliga parkeringsplatser på innergården.



Utfarter och varumottagning

Planområdet angörs från Kyrkgatan. I gällande plan finns mark avsatt för in- och utfart till innergården. In- och utfarten ligger kvar i sitt befintliga läge. Alldeles söder om infarten till planområdet finns infart till grannfastigheten. Infarterna skiljs åt av några björkar. Varutransporter säkerställs genom den befintliga in-/utfarten.

Byggnaden som löper parallellt med Thoméegränd kommer att fortsättningsvis kunna nås från innergården vid ett genomförande av planen.

Möjligheterna att använda innergården begränsas dock eftersom att höjden på tillbyggnaden bara medger att fordon upp till 2,3 meter kan köra under tillbyggnaden.

Varustransporter till byggnaderna i gränden begränsas från innergården på grund av att planförslaget lägger fast en höjd för tillbyggnaden. Den höjden beräknas till drygt två meter. Varustransporter till grändhuset som behöver en större höjd kommer då att behöva angöra från Thoméegränd istället för från innergården.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Planförslagets bebyggelse angränsar till trottoar med gångbana som leder mot centrum, busshållplatser etc. På andra sidan om Kyrkgatan finns gång- och cykelbana. Med planförslagets utformning bibehålls goda möjligheter för att nyttja befintlig infrastruktur för oskyddade trafikanter.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Bebyggelsen i området klassas som Grupp-1 bebyggelse, det vill säga att rekommenderad insatstid ska normalt vara under 10 minuter. Planområdet ligger inom område som klarar en insatstid på mindre än 10 minuter för räddningstjänsten.

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningstjänstens räddningsfordon komma så nära byggnadens entré så att det inte krävs att slang dras och material behöver transporteras mer än 50 meter till angreppspunkten för insatsen. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar.

Befintliga byggnader på Åkeriet 8 kan komma att behöva utrymmas och släckas från Kyrkgatan och Thoméegränd. Dessa gator är allmän plats. Innergården är tydligt avgränsad mot omgivande fastigheter vilket gör att räddningstjänsten inte kan använda innergården för utrymning eller släckning. Tillbyggnaden innebär en försämring för räddningstjänstens framkomlighet.

Planförslaget kan innebära att det blir aktuellt med brandsäkerhetshöjande åtgärder på befintliga byggnader. Planförslaget möjliggör att ett trapphus med hiss uppförs i anslutning till takterrassen på innergården, intill tillbyggnaden. Från detta trapphus kan en utrymningsväg anordnas vidare till en utrymningstrappa på södra sidan av bebyggelsen.

Inom cirka 50 meter från bebyggelsen på Åkeriet 8 finns tre brandposter. Brandposterna har ett uppskatt flöde på 600-900 liter/minut, vilket Räddningstjänsten bedömer som tillräckligt.

Trygghet

Aspekter att tänka på som kan öka tryggheten vid på innergården med parkering är till t.ex. god belysning och överblickbarhet över gård/parkering.

Innergården/parkeringen ska förses med god belysning vilket skapar trygghet.

Förorenad mark

Inom fastigheten finns ett potentiellt förorenat område dokumenterat i EHB-stödet (Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden). Detta område avser tidigare verksamhet med bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri. Objektet har inte riskklassats. Samhällsbyggnad gör bedömningen att den tidigare verksamheten har medfört en liten risk för eventuell markförorening. Med anledning av det är det inte aktuellt med en undersökning av förorenad mark i detaljplaneskedet.

Om schaktning i planområdet blir aktuellt ska jordprover och/eller grundvattenprover tas. Exploatören bekostar provtagningen. Om markförorening skulle påträffas är exploatören skyldig att genast stoppa arbetet och underrätta Östersunds kommun som är tillsynsmyndighet. Om detta sker gör tillsynsmyndigheten en bedömning om området behöver saneras. Tillsynsmyndigheten utreder då även kostnadsfördelningen av saneringen.

Buller

När bostäder planeras och sedan prövas i bygglov krävs det att ljudnivåerna för omgivningsbuller redovisas. De nivåer som accepterats vid planläggning ska därefter även accepteras vid tillsyn enligt miljöbalken. Det finns behov av att översiktligt kunna beskriva bullerexponeringen för att dels möjliggöra bedömningar av i vilken omfattning man behöver ta hänsyn till ljudmiljön, dels bedöma behovet av mer utförliga bullerutredningar.

De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 60 dBA vid bostadsfasad, alternativt 65 dBA vid bostäder om högst 35 m², samt högst 50 dBA vid uteplats. Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå ändå överstigs bör:

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

En trafikbullerutredning (ÅF-Infrastructure AB, 2018) har tagits fram för att belysa bullersituationen för bostäder inom planområdet och biläggs planen. Utredningen visar beräkningar av ekvivalent ljudnivå vid fasader mot Kyrkgatan, inklusive planerad påbyggnad på taket till hotellbyggnaden. Maximala ljudnivåer har ej beaktats i utredningen. Utredningen har endast beräknat ljudnivåer från trafiken på Kyrkgatan.

Ljudnivåer vid fasader åt väster påverkas dock sannolikt till viss del även av trafiken som går längre västerut, på Prästgatan. Påverkan från denna trafik bedöms emellertid vara liten och även med detta i beaktande underskrider de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna med största sannolikhet 55 dBA vid byggnadens fasad.

Genomförd bullerutredning visar att samtliga fasader förutom de tre nedersta våningarna av den byggnadsdel som ligger närmast Kyrkgatan, erhåller beräknade ekvivalenta ljudnivåer som underskrider 60 dBA. Vid inrättande av bostäder i de delar av byggnaden där 60 dBA överskrider (61-62 dBA) krävs således tillgång till en ljuddämpad sida där ekvivalent ljudnivå inte överskrider 55 dBA och mot vilken minst hälften av bostadsrummen ska vara vända. Alternativt kan mindre bostäder om högst 35 kvadratmeter inrättas i denna del av byggnaden då högst tillåtna ekvivalent ljudnivå för sådana bostäder är 65 dBA. Beräkning av ekvivalenta ljudnivåer på fasader i väster, mot innergården, visar att ekvivalenta ljudnivåer med marginal underskrider 55 dBA.

Med anledning av ovanstående finns det i plankartan en bestämmelse med hänsyn till buller:

- *Om gällande riktvärden för buller vid bostadsfasad mot Kyrkgatan inte klaras ska minst hälften av bostadsrummen i bostad orienteras mot en ljuddämpad sida. (PBL 4 kap 16 § 1)*

Där avses att om gällande ekvivalenta riktvärden mot Kyrkgatan inte klaras ska bostäderna i utsatta lägen utformas så att hälften av bostadsrummen får tillgång till en ljuddämpad sida.

Med gällande riktvärden avses den förordning som vid tidpunkt för bygglovsprövning är gällande, vid framtagande av planen gäller ovan beskrivna förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande, ändrad genom SFS 2017:359.

Störningar

Det finns en nattklubb i restaurangen. Det finns inga rapporterade ärenden av olägenheter till kommunens tillsynsmyndighet. Verksamheten har ett gällande tillstånd. Planförslaget har en flexibel markanvändning. Det innebär att restaurangverksamheten med tillhörande uteservering mot innergården kan bedrivas samtidigt som det skapas bostäder på fastigheten. Det kan då vara möjligt att det uppstår störningar från uteserveringen till närliggande bostäder. Detta är en fråga som i sådant fall behöver utredas i bygglovet.

Till- och påbyggnadens placering och omfattning har studerats i relation till närliggande bebyggelse. Då har avstånd till befintlig bebyggelse, höjdförhållanden och utformning beaktats. Samhällsbyggnad bedömer att risken för påtaglig insyn är låg. Planområdet ligger inom centrala Östersund och viss insyn får accepteras. Eventuellt insyn till omkringliggande bebyggelse bedöms dock vara av skälig omfattning.

I anslutning till planområdet finns ingen störande verksamhet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Den befintliga bebyggelsen är ansluten till kommunalt VA. Tillbyggnaden ska anslutas till det kommunala nätet och detta bedöms inte medföra nämnvärd ökad belastning på VA-nätet.

Planförslaget möjliggör även för markanvändning för bostadsändamål. En sådan markanvändning, inom hela området som får bebyggas, bedöms medföra större belastning på VA-nätet än i dagsläget. Vatten- och avloppsrören har erforderliga dimensioner för dagens behov, med viss kapacitet för ökade flöden. I det fall området fullt ut ska bebyggas med bostäder krävs en detaljerad VA-utredning för att klargöra förutsättningarna.

Dagvatten

Området är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Ingen extra yta hårdgörs vid ett genomförande av planen. Dagvattenflödet kommer därmed inte öka jämfört med befintliga förhållanden. Dagvatten inom planområdet kan ledas till befintlig hantering för dagvatten och ledas vidare till dagvattennätet på samma sätt som idag.

Värme

Bebyggelsen på fastigheten värms upp med fjärrvärme. Tillbyggnaden ansluts till befintligt nät.

El, tele och IT-struktur

Bebyggelsen är ansluten till Jämtkrafts elnät, Skanovas kopparnät för telefoni samt stadsnätet för fiber. Planförslaget innebär ingen utbyggnad av dessa system.

Avfall

Avfall som genereras av verksamheterna omhändertas inom fastigheten. Avfall återvinning hämtar idag restavfall-brännbart och matavfall från soprum vid lastkaj på norra delen av fastigheten samt ett kärl med matavfall som dras upp till lastkajen från innergården. Förpackningsinsamlingen hämtar verksamhetsavfall från lastkajen (avfall från köket) samt från ett internt soprum för städ där kärlet dras ut av vaktmästaren inför tömning samt ytterligare ett soprum.

Det kommer inte vara möjligt för renhållningsfordonet att köra under tillbyggnaden för att hämta avfall vid byggnaden som löper parallellt med Thoméegränd. Det beror på att bottenbjälklaget för tillbyggnaden kommer att vara cirka 2,3 meter ovan marknivån. Rekommenderad fri höjd för renhållningsfordon är cirka 4,7 meter.

Vid ett plangenomförande kommer avfallet behöva samlas i behållare utanför tillbyggnaden som renhållningen kan nå. En redovisning över hur man planerar att lösa avfallshanteringen för befintlig verksamhet och nybyggnation inom planområdet bör göras innan bygglov. Även befintliga avfallsutrymmen bör ses över ur arbetsmiljösynpunkt.

Vid tillbyggnationen bör hänsyn tas till en funktionell avfallshantering med tanke på dragväg. En uppställningsplats för kärnen i väntan på tömning ska finnas som inte hindrar parkerade bilar eller trafik till och från parkeringsgaraget. En alternativ lösning kan vara att bygga ett avfallsutrymme i direkt anslutning till tillfartsvägen.

Avfall återvinning ser dock gärna att så mycket som möjligt av avfallshanteringen placeras på ett sådant sätt att hämtning kan ske från befintlig lastkaj på Prästgatan 51.

GENOMFÖRANDE

Nedan beskrivs de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Tidsplan

Planförslaget är nu framme vid antagandeprövningen. Efter ett antagande vinner detaljplanen laga kraft, om ingen överklagar. När planen har vunnit laga kraft kan de förändringar som planen innebär börja genomföras.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Samhällsbyggnad menar att de förändringar som planförslaget innebär är nära ett genomförande och därför är det motiverat med den kortaste genomförandetiden, fem år.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar. Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Ekonomiska frågor

Sanering

Om schaktning i planområdet blir aktuellt ska jordprover och/eller grundvattenprover tas. Exploatören bekostar provtagningen. Om markförorening skulle påträffas är exploatören skyldig att genast stoppa arbetet och underrätta Östersunds kommun som är tillsynsmyndighet. Om detta sker gör tillsynsmyndigheten en bedömning om området behöver saneras. Tillsynsmyndigheten utreder då även kostnadsfördelningen av saneringen.

Föreläggande av bebyggelse med stort kulturhistoriskt värde

Ett föreläggande avseende införande av skyddsbestämmelser och rivningsförbud för värdefull bebyggelse har utfärdats i samband med

detaljpaneläggning av Åkeriet 8. Fastighetsägaren har rätt att anmäla anspråk på ersättning utifrån hur marknadsvärdet på berörd del av fastigheten påverkas av planförslaget. I anmälan om anspråken på ersättningen ska den ekonomiska skadan noggrant preciseras och redovisas. Eventuell ersättning ska fastställas innan planen antas.

Ledningar

Teknisk förvaltning/Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Räddningstjänsten Jämtland.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Det finns inga allmänna ledningar inom planområdet.

Exploatören utför och bekostar enskilda ledningar inom kvartersmark.

Åtgärder inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar åtgärder samt eventuella lantmåteriförrättningar inom kvartersmark.

Om fler våningar i det underjordiska garaget krävs för att tillskapa nödvändiga parkeringsplatser bekostar exploatören detta.

I planområdet finns ett potentiellt förorenat område dokumenterat i EHB-stödet. Objektet har inte riskklassats. Bedömningen är att det föreligger liten risk att eventuell markförorening sprids vid ett plangenomförande. Om markförorening dock skulle påträffas i samband med byggnationen är exploatören skyldig att genast stoppa arbetet och underrätta Östersunds kommun. Se vidare under rubriken Förorenad mark, sida 18.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Åkeriet 8 belastas av ett avtalsservitut för transformatorstation med mera, se akt 23-IM1-57/76.1. Ett genomförande av planen inskränker inte på det.

Tomtindelning fastställd 1954-12-02 upphävs när planförslaget vinner laga kraft. Det innebär att möjligheterna till avstyckningar och sammanslagningar inte längre är reglerat i detaljplanen utan eventuella fastighetsregleringar prövas i en lantmåteriförrättning.

MEDVERKANDE SAKKUNNINGA

Detaljplanen har upprättats på uppdrag av Östersunds kommun genom Arctan AB. Karolina Vessberg och Sara Andersson, planeringsarkitekter, Jenny Vesterlund Dahlén bygglovarkitekt samt Johan Persson miljöinspektör har medverkat från kommunen. Handlingarna har upprättats

av Jon Månsson, samhällsplanerare, Richard Söderlund, miljöingenjör och Sten-Olof Schärdin, lantmätare civ. ing, Arctan AB.

Östersund den 14 februari 2019

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Sara Andersson
Planeringsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt