

Detaljplan för Borgens 6 m fl UTBYGGNAD AV CLARION HOTEL GRAND Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av Samhällsbyggnad den 12 februari 2020
Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 26 februari 2020
Laga kraft den 26 mars 2020

HANDLINGAR

Handlingarna visar ett förslag till förändringar för området. Till förslaget hör:

Planbeskrivning (detta dokument)
Plankarta med planbestämmelser
Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

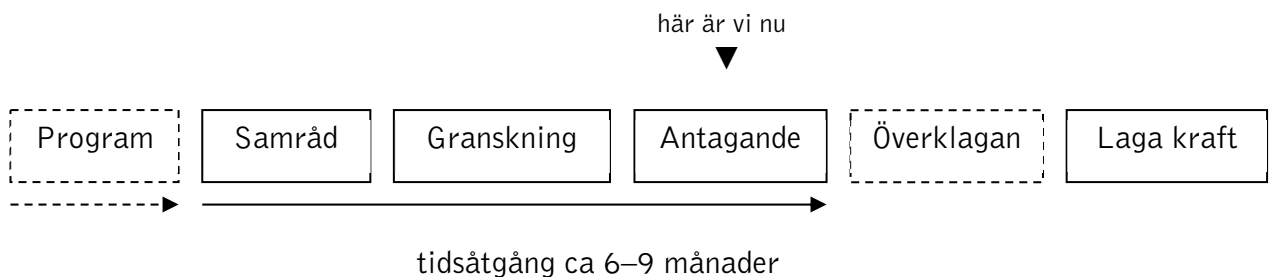
Program: Start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms. Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

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.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet.....	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
Behov av strategisk miljöbedömning	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	11
Naturmiljö	11
Kulturmiljö.....	12
Bebyggelse	14
Service.....	24
Tillgänglighet	24
Friytor och rekreation.....	25
Gator och Trafik.....	25
Hälsa och Säkerhet.....	29
Teknisk försörjning.....	30
GENOMFÖRANDE	32
Tidsplan.....	32
Genomförandetid	32
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	32
Huvudmannaskap	32
Åtgärder inom allmän plats.....	32
Ledningar.....	33
Åtgärder inom kvartersmark	33
Avgifter.....	33
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	33
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	34

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

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för att kunna bygga ut hotellet inom fastigheten Borgens 6. Planen medger en påbyggnad med ytterligare en till två våningar för att tillskapa nya hotellrum, samt en tillbyggnad i ett våningsplan mot innergården för att utvidga kök och personalmatsal.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och på en prominent plats i staden. Det är angeläget att tillbyggnaderna gestaltas med stor omsorg och att särskild vikt läggs vid den nya bebyggelsens samspel med omgivningen.

I planen regleras därför den tillkommande bebyggelsens omfattning och utformning på ett sådant sätt att den blir lämplig i förhållande till kulturmiljön kring Stortorget, samt i förhållande till stadens anblick och siluett.

Planen handläggs med PBL 2010:900 uppdaterad till och med SFS 2019:412. Planarbetet är påbörjat i juli 2019.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Avsnitten **Kulturmiljö** och **Befintlig bebyggelse** på sidorna 12–17
- Avsnitten **Ny bebyggelse** och **Gestaltning** på sidorna 17–24

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i centrala Östersund och begränsas av Stortorget i söder, Prästgatan i öst, Färjemansgatan och Storgatan i väst (från Färjemansgatan till Residensgränd), samt inne i kvarteret av Storsjöteaterns norra fasad. Ingående fastigheter är Borgens 6, samt av administrativa skäl även Auktionisten 8, del av Borgens 5, del av Borgens 7 och del av Staden 4:1.

Planområdets totala areal omfattar ca 0,5 ha.

Borgens 6 ägs av sökanden. Auktionisten 8 och Borgens 7 är i privat ägo. Borgens 5 och Staden 4:1 är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Nedan redovisas de översiktliga planer och program som berör detaljplaneområdet.

Översiktsplan Östersund 2040

Detaljplanen omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen Östersund 2040, antagen 2014. I översiktsplanen finns ett antal ställningstaganden som har särskild relevans för detaljplanen:

- Planering och byggande ska skapa ett attraktivt Östersund med en god bebyggd miljö och hög arkitektonisk kvalitet.
- Gemensamt för all förtätning är att den ska anpassas till platsens karaktär och ta hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden.
- Skillnaden mellan landmärkena och bebyggelsemassan i centrum ska fortsatt vara tydlig även om staden förtätas på höjden. Detta för att stadens kända byggnader fortsatt ska synas tydligt i stadssiluetten.
- Stadsbyggandet ska sträva mot att blanda bostäder, verksamheter och service, gärna i samma kvarter.

Detaljplanen bedöms ha stöd i översiktsplanen. Översiktsplanen har ett tydligt mål om att vi ska fortsätta bygga på den samhällsstruktur som vi redan investerat i. Detaljplaneområdet ligger i centrala Östersund vilket innebär att befintlig samhällsstruktur kan nyttjas och att förutsättningarna för att kunna gå, cykla och åka kollektivt är goda. Detaljplanen bedöms också skapa förutsättningar för att anpassa den nya bebyggelsen till de kulturhistoriska värdena i staden, att inordna den nya volymen i bebyggelsemassan, samt säkerställa att tillskottet kännetecknas av god arkitektur med hög ambition och kvalitet.

Kulturmiljöprogram

En viktig hörnsten i kommunens arbete med att behålla och utveckla centrumets attraktivitet är att ta tillvara kulturmiljön, för medborgarna, turism- och besöksnäringen och för utvecklingen mot ett långsiktigt hållbart samhälle. Kulturmiljöprogrammet, etapp 1, som behandlar kulturmiljövärden i innerstaden, vill lyfta fram den rika resurs som kulturmiljön i centrum är.

Samtliga byggnader inom kvarteret är utpekade i Kulturmiljöprogrammet. De kulturhistoriska värderingarna går från *Särskilt värdefull, klass A*, till *Allmänt värdefull*. Inom själva planområdet finns byggnader värderade som *Allmänt värdefulla*. Se vidare under *Kulturmiljö* på sidan 11–14.

Samhällsbyggnad bedömer att hotellet kan byggas till och på, men att hänsyn behöver tas till de övergripande kulturhistoriska värdena. Förslaget bedöms vara förenligt med kulturmiljöprogrammet eftersom detaljplanen 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 i kommunen. Policyn innehåller även parkeringstal 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 bygglovsprövning och planläggning. Under planarbetet har parkeringsbehovet studerats med utgångspunkt i policyn.

Handelspolicy

Kommunfullmäktige i Östersunds kommun antog i juni 2016 en ny handelspolicy. Den prioriterar stadskärnan framför övriga handelsplatser. Sällanköpshandeln ska även fortsättningsvis koncentreras till centrum och handeln med skrymmande varor till Lillänge/Odenskog. Handel ska kunna nås enkelt och säkert av alla invånare, nya etableringar ska lokaliseras där god tillgänglighet till kollektivtrafik finns. Detaljplanen är i linje med handelspolicyn och bedöms förstärka underlaget för handel och service i centrala Östersund, vilket bidrar till att göra stadskärnan mer hållbar och attraktiv.

Tillväxtplan 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. Tillväxtplanen innehåller också det konkreta målet att utöka antalet kommersiella gästnätter med ytterligare 9 000 per år.

Detaljplanen bidrar till flera av de utpekade tillväxtfaktorerna. Genom att tillskapa fler gästbäddar centralt i staden och utöka de utrymmen som behövs för hotellets restaurang- och konferensdel förbättras möjligheten att erbjuda kreativa, attraktiva miljöer med tillgängliga och intressanta mötesplatser. Samtidigt stärks underlaget för handel, service och kultur i stadskärnan. Sammantaget kan detaljplanen bidra till mer kreativitet, mer företagsamhet, mer kultur och göra Östersund mer välkommande.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Här redovisas de detaljplaner, skyddsområden, förordningar m.m. som gäller för området och omgivningen.

Gällande detaljplan

Den del av kvarteret som utgör planområdet omfattas av *460 Detaljplan för Påbyggnad av Storsjöteatern (Borgens 3 m fl)*. Planen vann laga kraft den 20 september 2007. Markanvändningen är huvudsakligen centrumändamål, men inom fastigheten Auktionisten 8 medges även bostäder.

Den gamla detaljplanen har kvar regleringarna av höjd för hotelldelen från ännu äldre planer och dessa anger endast att byggnad får uppföras i max fyra våningar. Ingen byggnads-, nock eller totalhöjd finns angiven.

Planområdet omfattar av administrativa skäl även delar av allmän plats från detaljplan 171 *Färjemansleden* (laga kraft den 1 mars 1968) samt från detaljplan 185 *Kv Auktionisten och Skinnhandlaren mm* (laga kraft den 30 april 1970). Detta eftersom befintlig byggnad som avses byggas på kragar ut över Prästgatan och Stortorget en våning ovanför marknivå. En justering behövs för att möjliggöra en lämplig fastighetsbildning och ett planenligt utgångsläge.

Vattenskyddsområde Minnesgården

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgårdens ytvattentäkt. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszone ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsplikt för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringsämnen, dagvatten, miljöfarlig verksamhet, upplag och deponier, täkter, andra schaktarbeten och markarbeten, skogsbruk, djurhållning, vattenbruk, transporter av farligt gods, kalkning eller annan behandling av sjöar, och vattendrag.

Behov av strategisk miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 25 september § 203 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen fanns bifogad 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.

Kapitel 4 berör områden med så stora natur- och kulturvärden att de i sin helhet är av nationell betydelse. Planområdet omfattas inte av något sådant riksintresse.

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
Riksintressen för kulturmiljövård

Riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden)

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården Z 25 Storsjöbygden. Vården består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Detaljplanen innebär en förtätning inom tätorten Östersund. Samhällsbyggnad bedömer att planen inte påverkar riksintresset.

Riksintresse för kulturmiljövården (Z 27 Östersunds stad).

Planområdet omfattas även av riksintresse för kulturmiljövården Z 27 Östersunds stad. Östersund är en 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.

Vården som riksintresset ska skydda består av stadsplanen och dess olika utvecklingsskeden med den äldsta planen från 1788, nya kvartersrader i norr, öster och söder under 1800-talet samt den s.k. Nystan efter en plan från 1881 – gatunät, platsbildningar och tomtindelning. Den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär med låg trähusbebyggelse, hus i gatuliv, borgargårdar i centrala lägen och glesare bebyggelse mot stadens utkanter. Uttryck för byggnaden under det sena 1800-talet och tidiga 1900-talet, med stenhus i mer stadsmässig skala och rikt utsmyckade villor. Offentliga och i stadsbilden framträdande byggnader och bebyggelse som hör samman med funktionen som residens- och regementsstad. Stadens anblick och silhuett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet.

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset på ett sådant sätt att det kan anses utgöra en påtaglig skada. Höjden på byggnaden kommer inte på ett framträdande sätt konkurrera med några landmärken och påverkar därmed inte stadens anblick och siluett negativt. Inga enskilda byggnader som är värdebärande för riksintresset berörs direkt av planförslaget. Stadsplanen med dess olika utvecklingsskeden påverkas inte.



Vy från Frösön, innan påbyggnad



Vy från Frösön, efter påbyggnad



Beskuren och uppförstorad vy från Frösön, innan påbyggnad



Beskuren och uppförstorad vy från Frösön, efter påbyggnad

Riksintressen för anläggningar

Riksintresse för vägar

Färjemansleden intill planområdet är av riksintresse eftersom den utgör anslutningsväg till Åre-Östersund Airport som är en flygplats av riksintresse. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Riksintresse för Åre Östersund Airport

Åre-Östersund flygplats tillhör det nationella utbudet av flygplatser. Därmed är flygplatsen enligt riksdagens beslut en del av stommen i ett effektivt och långsiktigt hållbart flygtransportsystem som säkerställer en grundläggande interregional tillgänglighet i hela landet. Till riksintresset hör så kallade influensområden. Dessa utgörs av markområden utanför riksintresseområdet inom vilka tillkomsten av vissa anläggningar kan leda till restriktioner på flygverksamheten. Det i sin tur kan påtagligt försvåra eller omöjliggöra utnyttjandet av flygplatsen. För att säkerställa att utnyttjandet av flygplatsen inte påtagligt kommer att försvåras skyddas även dessa influensområden. Planområdet ligger inom influensområde för flyghinder. Med hänsyn till att planförslaget inte medger högre bebyggelse än vad som redan finns inom och runtom kvarteret bedöms inte riksintresset påverkas.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom Område med särskilt behov av hindersfrihet för Riksintresse för totalförsvaret Väderradar Östersund. Inom området kan till exempel höga byggnader skada riksintresset. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret, eftersom det inte medger högre bebyggelse än vad som redan finns inom och runtom kvarteret.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

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

Utomhusluft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljö kvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. 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.

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

Vatten

Miljö kvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster. Planområdet är beläget inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön (SE702172-143255). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Storsjön hög status beträffande näringsämnen och uppnår ej god kemisk status på grund av förekomst av kvicksilver, PBDE samt TBT. Miljö kvalitetsnormen för Storsjön är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist 2021 samt god ytvattenstatus till 2015.

Miljökvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Planområdet består endast av hårdgjorda ytor i form av bebyggelse, angörings- och parkeringsytor. Utökad bebyggelse enligt detaljplanen innebär inte att avrinning mot recipienten ökar. Mot bakgrund av detta bedöms miljökvalitetsnormerna för vatten inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Kvarteret är idag helt bebyggt eller hårdgjort. Den allmänna platsmark som ingår i planområdet är plattbelagd mot Prästgatan och mot Stortorget, medan den utgörs av asfaltsbelagd trottoar mot Färjemansgatan.

Geotekniska förhållanden

Ingen översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts i samband med detaljplanen eftersom marken redan är bebyggd. Ansvarig konstruktör för påbyggnaden bedömer preliminärt att den totala belastningen på grunden kommer att öka med ca 5%, samt att befintlig grundläggning har tillräcklig bärförmåga för denna lastökning.

Samhällsbyggnad kan samtidigt konstatera att Storsjöteatern haft problem med läckage av grundvatten in till några kulvertutrymmen som delvis är sammanbyggda med källarutrymmen under hotellet. Problemen åtgärdades genom installation av dräneringspumpar under 2015/2016. Efter att det akuta problemet hade åtgärdats gjordes också en undersökning av orsakerna till problemen med förslag till ytterligare åtgärder (*PM Storsjöteatern – Vattenläckage, Sweco, 2016-12-27*). Rapporten konstaterar att Storsjöteatern är grundlagd direkt på skifferberg och att de sprickanvisningar som finns i betongkonstruktionen sannolikt har samband med skiffersvällning. Sweco rekommenderar ett antal åtgärder för att hålla grundvattennivån i ett visst läge. Detta för att förhindra ytterligare vittring och därpå följande svällning.

Det är av vikt att påbyggnaden av hotellet inte medför att problematiken relaterad till skiffersvällning och/eller vattenläckage förvärras. Därför bör förfinade beräkningar och verifiering av valda metoder redovisas i samband med tekniskt samråd. Eventuellt kan då även krävas en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet och möjliggöra relevanta åtgärder.

Kulturmiljö

Bebyggelsen kring Stortorget har generellt höga kulturhistoriska värden och torget är en central och viktig plats i staden. Torget kantas så gott som enbart av kulturhistoriskt värdefulla byggnader från skilda tidsperioder och i olika stilar. 1800-talshus i trä, stora stenhus från början av 1900-talet, samt modernare tegelbebyggelse från 1950-talet och 1970-talet. Inom kvarteret finns bebyggelse med varierande höjd och utformning från 1950-talet och framåt, varav Storsjöteatern är av särskilt kulturhistoriskt värde. Övriga byggnader i kvarteret – det vill säga de som omfattas av planområdet – är inte utpekade som särskilt kulturhistoriskt värdefulla, men har ändå ett allmänt kulturhistoriskt värde och utgör delar i en kulturhistoriskt och arkitektoniskt intressant helhet.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer – inom planområdet

Hotellet, Borgens 6, hus 1–3

Hotellet, uppfört 1978 och tillbyggt 1985 utifrån ritningar av Jack Hansson Arkitektkontor, tillmäts inte särskilt kulturhistoriskt värde i den inventering som gjordes 2011. Inventeringen låg till grund för kommunens *Kulturmiljöprogram etapp 1* från 2014, där byggnaderna klassificeras som *Allmänt värdefulla*. Beskrivningen från inventeringen lyder:

Del av så gott som kvarterstäckande borgliknande byggnadskomplex. Mestadels brunt tegel, vissa partier i rött. Sparsmakad diskret dekor i form av mönsterlagt tegel och lätta förskjutningar i fasaderna. Bruna enluftsfnster, omväxlande smala och normalstora.

Enhetligt kvarter - trots att delen mot Färjemansgatan är något senare - känsla av en monolit och värderas därför som en helhet (gäller fastighet 6). Samtida med Storsjöteatern och bär på spår av samma arkitektoniska tanke, volymerna 70-talets tilltagna och kvarterstäckande.

Värdebärande element:

fasadernas sparsmakade dekor med de diskreta variationerna, fönstrens enkelhet.



Hotellet – vy från Stortorget/Prästgatan



Hotellet – vy längs Prästgatan

Hotellbyggnaderna har vissa kvaliteter både ur arkitektonisk och kulturhistorisk synvinkel. Byggnaderna har en omsorgsfull detaljbearbetning och är uppförda precis i skiftet från modernistiska till

postmodernistiska ideal. För att värna om dessa kvaliteter införs i planen varsamhetsbestämmelse k₁ som innebär att ändring och tillbyggnad ska utföras med hänsyn tagen till byggnadens ursprungliga värden.

Bestämmelsen utgör en precisering av vilka delar som kan anses särskilt viktiga att beakta vid bedömningen av om en byggåtgärd är lämplig i förhållande till de allmänna varsamhetskraven i PBL 8 kap 17 §. Dessa delar är enligt bestämmelsen: *material, tegeldekor, färgsättning, entrétak, entrépartier, tegelvalv i entréplan, fönstersättning och fasadens rytmik.*

I enlighet med värdebeskrivningens formulering om ett enhetligt kvarter ska varsamhetsbestämmelsen gälla även de något senare uppförda byggnaderna från 1985 – det vill säga byggnaderna mot Färjemansgatan och Storgatan.

Bostadshus, Auktionisten 8

Bostadshuset, uppfört 1959 utifrån ritningar av Alf Lundqvist Arkitektkontor, klassificeras i kulturmiljöprogrammet som *Allmänt värdefullt*. Beskrivningen från inventeringen 2011 lyder:

Enskilt flerbostadshus i kvarteret som i övrigt består av mer offentliga lokaler; hotell och teater. Något äldre än och avvikande från Borgens fastigheters monolitiska enhetlighet. Indragna balkonger mot gata och utskjutande mot gården. Vitmålad, liggande panel på balkonger och under intilliggande (original-)fönster som har en större och en mindre luft, två vädringsfönster. Butiksfönster med rostfritt stål. Brutet tak, som en variant av valmat mansardtak, med branta fall nedtill, med infällda fönster.

Byggnaden står ut med eget intryck i ett annars enhetligt kvarter. Det något äldre ursprunget visar sig i jämförelse bland annat genom mindre volymer och större fönster, placerade i fasadliv. Relativ stor mängd bevarat originalmaterial, fönster, balkonger och skyltfönstren. Kontrasten mellan det röda teglet och det vita träet.

*Värdebärande element:
balkonger, fönster*



Auktionisten 8 – vy från Storgatan



Auktionisten 8 – vy från innergård

Allmän varsamhet enligt PBL 8 kap 17 § gäller, vilket för tydlighets skull anges i plankartan med varsamhetsbestämmelse k₂. Bestämmelsen preciserar inga särskilda byggnadsdelar att beakta, men poängterar att det är byggnadens ursprungliga karaktärsdrag tillsammans med dess tekniska,

historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden som avses. Värdebeskrivningen ovan kan fungera vägledande. Inga byggåtgärder planeras inom fastigheten i samband med planens genomförande.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer – i direkt anslutning till planområdet

Storsjöteatern, Borgens 5

Hotellbyggnaden gränsar direkt mot Storsjöteatern, vilken uppfördes 1976–1979 utifrån ritningar av samma arkitekt som för hotellbyggnaden – Jack Hansson Arkitektkontor. Byggnaden, som omfattas av detaljplan 576 *Borgens 5 m fl – Tillbyggnad av Storsjöteatern* från 2016, är klassificerad som *Särskilt värdefull, Klass A* i kulturmiljöprogrammet och är försedd med skydds- och varsamhetsbestämmelser i gällande plan.

Storsjöteatern ingår inte i planområdet och påverkas inte direkt av detaljplanens bestämmelser. Däremot ingår teatern i en väl fungerande komposition av volymer, där även hotellbyggnaden ingår. Det är därför av vikt att påbyggnadens gestaltning tar hänsyn till påverkan på denna helhet.



Storsjöteatern – vy från Stortorget (2011)

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Borgens 6 och Staden 4:1

Detaljplaneförslaget innebär att markanvändningen C – centrumändamål – från gällande plan behålls inom fastigheten Borgens 6. 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 där det får finnas en

blandning av verksamheter. I användningen ingår bland annat detaljhandel, restaurang, kontor, hotell, gym, biograf, museum, apotek, hantverk och annan service, samlingslokaler, lokaler för religiösa ändamål och lättare former av vård och hälsovård.

Den faktiska användningen både idag och efter genomförande av planförslaget är hotell- och konferensverksamhet, vilket skulle kunna regleras med användningen O – tillfällig vistelse. Samhällsbyggnad gör dock bedömningen att planområdet utifrån omgivningspåverkan och stadsstruktur är lämpligt för fler ändamål. Planen blir mer flexibel med den bredare användningen centrum, vilket kan innebära att dess aktualitet och användbarhet förlängs.

Den del av hotellbyggnaden där påbyggnaden planeras är uppförd i fyra våningar, men från Residensgränd och söderut mot Stortorget är bottenvåningen förhöjd och innehåller i vissa delar även en mezzanin. Höjden på byggnadens norra del upplevs alltså i praktiken som motsvarande en våning lägre än den södra delen. Den del av hotellet som vetter mot Storgatan är uppförd i fyra våningar plus en något indragen vindsvåning. Däremellan, längs Färjemansgatan, finns en lägre del i tre våningar plus källarvåning. Avsikten är att befintliga höjder och i förekommande fall utformning med indrag av översta våningen ska behållas för de delar som inte byggs på.

Nu gällande plan reglerar höjden på bebyggelsen genom angivande av våningsantal, vilket inte längre rekommenderas av Boverket. Av den anledningen införs istället reglering av nockhöjd, motsvarande dagens faktiska höjder, för de delar av hotellet som inte byggs på. Nockhöjd avser yttertaketets högsta punkt. Enstaka uppstickande delar såsom skorstenar, ventilationshuvar, antenner eller motsvarande är inte delar av yttertaket och räknas inte till nockhöjden.

Hotellbyggnaden har idag flera större utkragande byggnadsdelar samt några mindre burspråk och skärmtak som går ut över allmän platsmark. Några av dessa ingår också i den del av byggnaden som är tänkt att byggas på. Dessa utstickande delar medges i gällande plan genom en föråldrad bestämmelse och ligger därtill utanför planområdet för gällande plan. Detta utgör en otydlighet och förhindrar en rimlig fastighetsbildning. Av den anledningen har planområdet i förslaget till ny detaljplan utvidgats till att omfatta delar av allmän plats runt byggnaden. Planförslaget innebär att den berörda marken regleras med olika användningar i olika plan, där allmän platsmark GATA fortsatt gäller som primär användning i marknivå och kvartersmark centrum gäller som sekundär användning ovanför allmän plats. Användningsbestämmelserna kombineras med bestämmelserna e₁-e₄ som utgör en begränsning av bebyggandets omfattning för de utkragande delarna ungefär motsvarande befintlig omfattning. För att tydliggöra avgränsningen mellan allmän plats och kvartersmark även i vertikalled finns förklarande fasadelevationer och sektioner med tillhörande höjdangivelser på plankartan. Skärmtak tillåts lägre än så, dock inte lägre än 2,5 meter över mark, vilket regleras med utformningsbestämmelse f₄. Avsikten är att göra

befintlig byggnad planenlig, men inte att medge fler eller större utkragande byggnadsdelar eller skärmtak.

Innergården är helt hårdgjord och rymmer främst parkering och lastplatser. Över några av dessa platser medges en utbyggnad i en våning av hotellets kök och personalmatsal. Utbyggnaden är avsedd att placeras på pelare så att marken hålls fri och fortsatt kan användas för parkering. Höjden på utbyggnaden regleras mednockhöjd. Södra delen av innergården ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, vilket säkras genom utområde med samma utbredning som i nu gällande plan.

Auktionisten 8

Detaljplaneförslaget innebär ingen förändring för bostadshuset inom Auktionisten 8. Avsikten är att så långt möjligt utifrån dagens regelverk bibehålla de planmässiga förutsättningarna inom fastigheten. Nu gällande plan anger centrumändamål för hela fastigheten, samt bostäder för hela fastigheten förutom i markplan. Användningen föreslås bibehållas.

Höjden på bebyggelsen regleras även här mednockhöjd, motsvarande dagens faktiska höjder, istället för angivande av våningsantal. Översta våningen ges en utformningsbestämmelse, f_1 , likt i nu gällande plan om att den ska utformas som vindsvåning, indragen från underliggande fasadliv.

På gården tillhörande Auktionisten 8 medges i gällande plan en mindre envåningsbyggnad sammanbyggd med huvudbyggnaden. Övrig mark är så kallad prickmark – d.v.s. mark som inte får förses med byggnad – med parkering tillåten. Den nya planen avser att även tillåta redan uppförda skärmtak och balkonger ovan prickmarken, vilket därför anges genom ett undantag från prickmarksbestämmelsen för utkragande balkonger och skärmtak.

Mitt på gården finns en carport, vilken är uppförd utan bygglov. Under arbetet med den nya detaljplanen har carportens lämplighet därför utretts och avsikten är att möjliggöra för bygglov i efterhand, men samtidigt inte möjliggöra för fler skärmtak inne på gården. Därför markeras ett område som korsmark där skärmtak får placeras. Då en statlig lönn som tidigare fanns på gården har tagits ned, sannolikt i samband med att skärmtaket uppfördes, är det önskvärt att den relativt sterila gårdsmiljön åter tillförs grönska i någon form. Det finns dock inga möjligheter i PBL att villkora ett bygglov med att grönytor först ska ha tillskapats. Av det skälet reglerar planen inga sådana åtgärder, utan rekommenderar endast att frågan väcks i samband med ett eventuellt bygglovsärende och att en lämplig lösning söks i dialog mellan kommunen och fastighetsägaren.

Borgens 5

Den del av fastigheten Borgens 5 som ingår i planområdet utgörs idag av prickmark och används för infart till gården och för inlastning till Storsjöteatern. Regleringen föreslås bli likadan i den nya detaljplanen. Skärmtak får kraga ut över prickmarken. Marken ska vara tillgänglig för

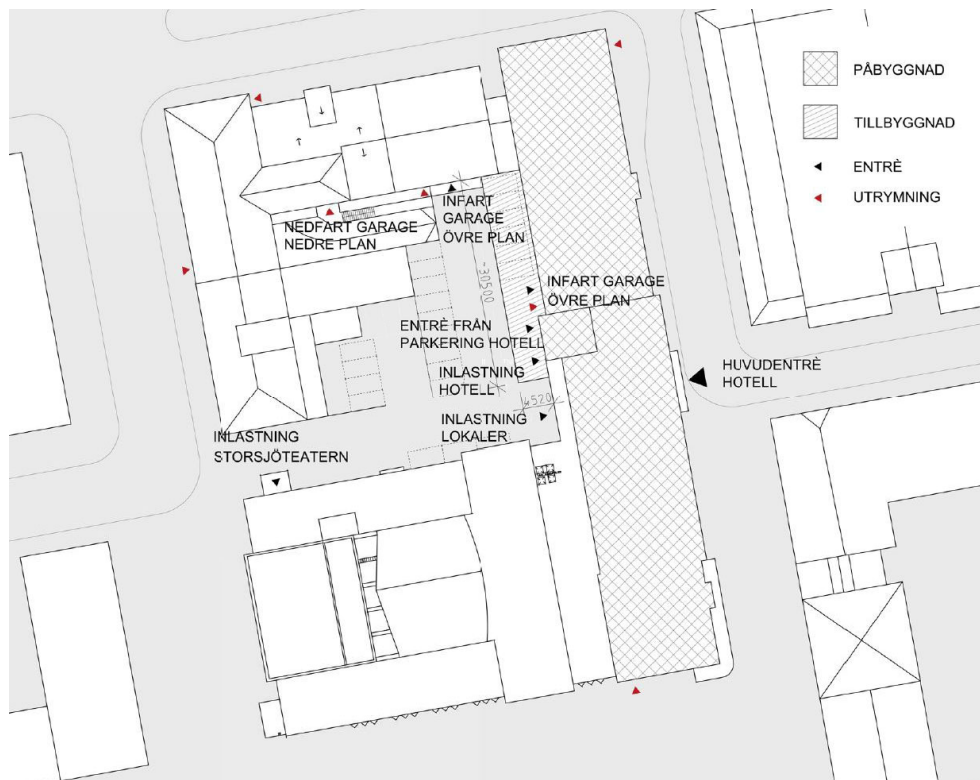
allmänna underjordiska ledningar, vilket säkras genom u-område med samma utbredning som i nu gällande plan.

Borgens 7

Hisstornet till Länsförsäkringars kontorskub och taket nedanför detta ingår i planområdet. Anledningen härtill är att planområdesgränsen sattes på ett sådant sätt att dessa hamnade utanför när detaljplan 576 *Borgens 5 m fl – Tillbyggnad av Storsjöteatern* togs fram 2016. Den enda reglering som införs gäller höjder och dessa motsvarar höjderna på intilliggande ytor i ovan nämnda plan. Länsförsäkringars entré mot Prästgatan sträcker sig idag ca en halv meter ut på allmän platsmark. Marken föreslås i den nya planen bli kvartersmark, för att göra den redan uppförda entrén planenlig.

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelse som planen syftar till att möjliggöra utgörs av påbyggnad och tillbyggnad ungefär enligt skisser nedan.



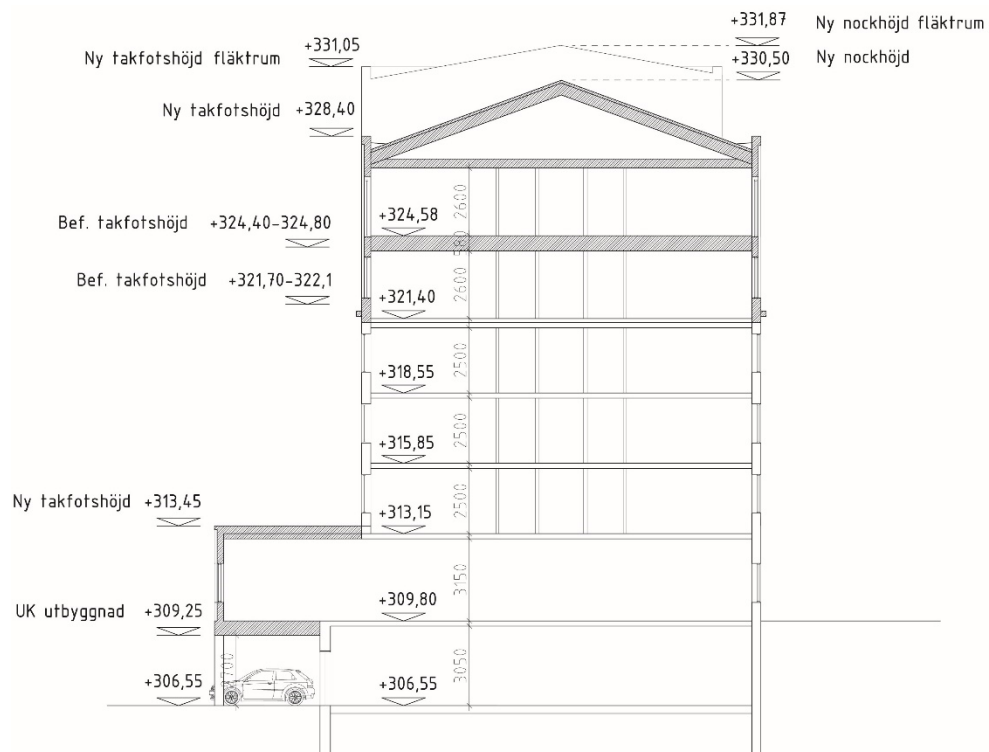
Situationsplan med påbyggnad och tillbyggnad, samt befintliga entréer markerade



Fasad mot gården, med påbyggnad och tillbyggnad färglagda



Fasad mot Prästgatan, med påbyggnad färglagd



Tvärsektion genom tillbyggnad och påbyggnad

Gestaltning

Det känsliga läget, med tanke på den närmaste omgivningens höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden samt platsens centrala och viktiga placering i Östersund, ställer höga krav på gestaltningen av den nya bebyggelsen. Påbyggnaden ska karaktäriseras av hög arkitektonisk kvalitet och upplevas som ett välkommet tillskott i stadsbilden, vilket säkerställs i detaljplanen genom bestämmelser som syftar till att stor omsorg läggs vid utformning och materialval. Av den anledningen införs en allmän reglering för hela planområdet med innebörden att ändringar och tillägg till byggnadsmassan ska hålla hög arkitektonisk kvalitet med stor omsorg om detaljer, samt att stor hänsyn ska tas till omgivningen så att en god helhetsverkan uppnås. Bestämmelsen kan tyckas vag och inte betyda mer än det som redan framgår av PBL 2 kap 6 § 1. – det vill säga att byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är *”lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan”* – respektive PBL 8 kap 1 § 2. – det vill säga att en byggnad ska ha en *”god form-, färg- och materialverkan”*. Relativt färskare rättsfall har dock visat att liknande bestämmelser kan användas som en möjlighet för kommunen att tydligt uttrycka sina intentioner avseende tillägg i särskilt viktiga miljöer, utan att för den skull låsa gestaltningen alltför mycket i ett tidigt skede. Syftet är alltså att utgöra ett stöd i lovprövningen och tydliggöra att sökta åtgärder förväntas visa på en hög arkitektonisk ambitionsnivå.

Byggnadernas volymer

En utgångspunkt är att upplevelsen av en välavvägd komposition av volymer mot Stortorget, där Storsjöteaterns speciella volym samspelar med hotellets gavelfasad och Länsförsäkringars glaskub till en väl fungerande helhet, behöver bibehållas eller förstärkas genom påbyggnadsåtgärderna. Mot Stortorget innebär det bland annat att påbyggnadens fasad dras tillbaka från underliggande fasadliv för att inte hotellets gavel ska bli för dominerande i förhållande till de övriga volymerna.

Även mot Färjemansgatan dras den översta påbyggnadsvåningen in från underliggande fasad. Hotellet märker idag ut sig som något lägre än bebyggelsen i övriga kvarter på södra sidan av Färjemansgatan, med undantag för ventilationsanläggningen på taket, men skulle istället bli märkbart högre om två nya våningar medgavs ända ut mot gatan. Indraget gör att byggnadens gestalt skalmässigt blir mer i harmoni med övriga kvarter längs Färjemansgatan.

Byggnadsvolymer regleras i plankartan genom bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd och byggnadshöjd. Byggnadshöjd innebär förenklat höjden där fasadplanet skärs av takplanet och motsvarar ungefär det som i dagligt tal kallas takfotshöjd. Att både byggnadshöjd och nockhöjd används är för att hålla nere den upplevda höjden från de närmaste gaturummen, samtidigt som utrymme ges för installationer en bit in från takets kant. Avsikten är att taket ska utformas som ett låglutande valmat sadeltak med sarg och att takytan inte ska synas annat än från håll.

Pågående projektering har visat attnockhöjden och takvinkeln på de valmade takytorna ned mot gavlarna inte kan utformas riktigt på det sätt som det ursprungligen var tänkt. Anledningen till det är arbetsmiljöhänsyn och byggnadstekniska begränsningar. Påbyggnadens tak kommer därför att bli synligt på närmare håll än vad som vore önskvärt. För att minimera effekten av detta införs utformningsbestämmelsen f_5 som syftar till att takvinklarna hålls så låga som tekniskt möjligt. Bestämmelsens lydelse har styrts av den befintliga byggnadens konstruktion, samt av behovet av tillräckligt utrymme för ventilationskanaler, som behöver vara olika vid södra respektive norra gaveln. Bestämmelsen anger att taket ska utformas som ett valmat sadeltak och att största tillåtna takvinkel ska vara 30 grader mot norr respektive 20 grader åt övriga håll. Byggnadens tak kommer med den utformningen bli synligt på ett avstånd av ca 50 meter från övre delen av Stortorget. Torget är ca 80 meter brett. Avståndet är beroende av vilken höjd betraktaren befinner sig på och eftersom Stortorget lutar ned från Prästgatan utökas avståndet varifrån taket kommer att synas ju längre ned på torget betraktaren rör sig. Från stora delar av torget kommer taket därför inte att synas. Från Färjemansgatan blir taket synligt från närmare håll, nämligen från knappt 40 meter. Färjemansgatan är ca 30 meter bred.

För att rymma nödvändig fläktutrustning med tillhörande arbetsytor och samtidigt klara ljudkraven för buller från installationer har pågående projektering även kommit fram till att fläktrummet behöver bli högre än omgivande vind. För att medge det införs ett område därnockhöjden tillåts uppgå till som mest +332.0, vilket är ca en och en halv meter högre än för omgivande tak. Fläktrummet placeras mot gården, indraget 2–3 meter från Prästgatan. Fläktrummet bör utformas mednocken i linje med underliggande taksnock och bör hållas så lågt som tekniskt möjligt i övriga delar, så att det syns så lite som möjligt från de närmaste gaturummen. Fläktrummet kommer bli synligt från längre håll och omfattas därför av utformningsbestämmelse f_2 – se vidare i nästa stycke.

Utformning och material

Påbyggnaden ska utföras i material och kulör som medför att den tillagda volymen kommer att läsas av som en del av stadens taklandskap snarare än som en del av den huvudsakliga byggnadsmassan. Angreppsättet liknar det som använts historiskt både i kringliggande kvarter och inom kvarteret. På flera av byggnaderna runtomkring finns en till två våningar som mer eller mindre tydligt utformats för att uppfattas som vindsvåningar, ibland genom indrag och ibland endast genom avvikande material och kulör.

För att påbyggnaden ska läsas av som en vindsvåning ska fasaden utföras i plåt. Plåtsort eller ytbehandling ska väljas så att dess yta bidrar med dagrar och reflektioner, som kompletterar det matta teglet och tillsammans ger en god helhetsverkan. Det är också önskvärt att påbyggnaden inte ges en alltför avvikande kulör, utan inordnar sig i den kulörpalett som redan finns etablerad i den närmaste omgivningen. Därför förordas plåt med en kulörton som ligger nära teglets eller som kompletterar teglets olika rödbruna toner på ett behagligt sätt. Till exempel skulle detta kunna innebära att kulör och

ytbehandling drar åt koppar-, brons- eller mässingshållet i ton och lyster. Flera möjligheter finns och det viktiga är att det valda materialet bidrar med glans och skiftningar som ger liv och lyster åt ytan. För att uppnå detta införs bestämmelsen f_2 i plankartan om att påbyggnadens fasad ska utföras i plåt med yta i princip i enlighet med ovanstående. Bestämmelsen gäller även fläktrummet.

Påbyggnadens fasader ska delas upp i mindre delar med tydliga livförskjutningar sinsemellan. Uppdelningen i mindre delar, samt fönstersättningen, ska ske på ett sätt som harmonierar med underliggande fasaders rytm. Reglering för detta införs genom planbestämmelse f_3 . Avsikten är att bestämmelsen ska fungera skalnedbrytande och ge liv och variation åt fasaden, så att inte påbyggnaden upplevs som alltför massiv, lång eller enahanda. Detta åstadkoms bland annat genom att takfoten inte blir helt rak och av det skälet bör livskillnaden behållas hela vägen upp till den nya takfoten. Gestaltningssidén ligger i linje med den befintliga byggnadens gestaltning, där ett stilgrepp varit att bryta ned den långa fasaden mot Prästgatan genom sektioner med olika tegel, fönstersättning och även en subtil variation i takfotshöjd.

Taket har i illustrationerna klätts med en skiffergrå takpapp. Materialvalet utgår från idén att det är mörkt nog för att på håll smälta in bland stadens övriga tak utan att dra blickarna till sig, men ljust nog för att inte ge för mycket kontrast mot himlen när det upplevs från gaturummen. Det har också en relativt matt yta som inte ger några skarpa reflektioner, utan på ett mer diffust sätt tar upp färg från den för dagen aktuella himlen. Tanken är att taket, från de platser där det blir synligt, inte ska läsas ihop med påbyggnadens övriga volym. Ingen särskild planbestämmelse införs för takmaterialet, eftersom det finns många tänkbara material som kan ge en likvärdig effekt.

För att åstadkomma en respektfull och estetiskt tilltalande övergång mellan påbyggnaden och den befintliga tegelfasaden nedanför bör befintlig takfot ges en tydlig markering genom listverk eller liknande, exempelvis en utanpåliggande profil/skugglist eller ett mindre horisontellt indrag/släpp ovanför tegelfasaden. Inte heller för detta finns någon särskild planbestämmelse.



Påbyggnaden sedd från Prästgatan / Stortorget



Påbyggnaden sedd från Stortorget



Påbyggnaden sedd från längre söderut på Prästgatan (strax norr om Törnstens gränd)



Påbyggnaden sedd från Färjemansgatan



Påbyggnaden sedd från Färjemansgatan / Frösöbrons fäste

Service

Närområdet är väl försörjt med offentlig och kommersiell service. Detaljplanen innebär inga nya bostäder men ger däremot möjlighet att utöka servicen, eftersom användningen centrum innefattar ett brett spann av användningar som är lämpliga på den aktuella platsen.

Tillgänglighet

Kommunstyrelsen har antagit en strategi, *Ett Östersund för alla*, där synsättet ”Design för alla” ska vara metoden för att skapa ett mer inkluderande samhälle. För att uppnå delaktighet bland alla medborgare ska miljön vara tillgänglig och användbar för alla, vilket inkluderar personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det kan till exempel vara att personer som använder rullstol kan använda sig av samma entré till ett hus som gående samt att de inte behöver be om hjälp med att öppna dörren.

Tillgängligheten vid hotellet bedöms god idag, med entré utan nivåskillnad, plattbelagd allmän plats utan trottoarkanter, samt ledstråk för personer med nedsatt syn längs Prästgatan. Tillkommande bebyggelse ska uppfylla tillgänglighetskraven i gällande lagstiftning samt utgå från strategin *Ett Östersund för alla*, så att den bidrar till en miljö utan hinder där alla känner sig välkomna och behandlas på lika villkor. Tillgänglighet och användbarhet i byggnaderna och på marken studeras närmare i bygglovsskedet.

Friytor och rekreation

Inom planområdet finns begränsade möjligheter att ordna friytor. Dock finns i närområdet relativt gott om ytor för spontana möten, lek och rekreation. Stortorget ligger i direkt anslutning till kvarteret och inom fem minuters promenad finns Kyrkparken och Badhusparken. På gården till bostadshuset inom Auktionisten 8 finns en mindre grönyta (gräsmatta) som skulle kunna rustas upp och göras mer attraktiv. Det framstår som särskilt angeläget i ljuset av att ett större träd, som förr bidrog med lummighet till den annars lågkvalitativa gården, tagits ned för några år sedan.

Gator och Trafik

Gatunät

Inom planområdet finns allmän plats i form av delar av Prästgatan och Stortorget. Planområdet gränsar också till allmän plats på övriga sidor, d.v.s. Färjemansgatan och Storgatan. Planförslaget innebär inga förändringar i gatunätet eller för utformningen av allmän plats.

Prästgatan är gågata från Residensgränd söderut mot torget och öppen för fordonstrafik i den norra delen. Prästgatan norrifrån och Residensgränd österifrån utgör angöringsvägar till hotellet för gäster som anländer med taxi eller färdtjänst. Båda är dubbelriktade. På Residensgränd är hastigheten begränsad till 30 km/h, medan Prästgatan är gångfartsgata från Färjemansgatan fram till Residensgränd och gågata vidare söderut. I anslutning till hotellets entré finns en på- och avstigningszon som används av taxi och abonnerade bussar.

Trafik till och från hotellets garage, parkeringar och uppställningsplatser för avfallsbehållare på innergården, samt inlastningsutrymmen för hotellet och Storsjöteatern sker via Storgatan norrifrån och via Residensgränd västerifrån. Båda gatorna är dubbelriktade och hastigheten är begränsad till 30 km/h. Färjemansgatan har två körfält i vardera riktningen och hastigheten är begränsad till 40 km/h. Färjemansgatan är även rekommenderad väg för farligt gods – se vidare under *Hälsa och säkerhet* på sidan 28.

Detaljplanens genomförande bedöms leda till en marginell ökning av trafikmängden till och från kvarteret, främst genom angöringstrafik via Prästgatan och Residensgränd. Även personbilstrafiken till och från innergården bedöms öka något, då utnyttjandegraden av befintlig parkeringsanläggning kan förväntas bli högre. Ökningen begränsas dock av det faktum att parkeringskapaciteten i kvarteret inte kommer utökas.

Gång- och cykeltrafik

Gatorna inom och runt planområdet erbjuder goda möjligheter att gå eller cykla. Gatorna har endera trottoarer eller är gågator. Det finns därmed god tillgång till gång- och cykelvägar som är säkra, tillgängliga och ger gena vägar till viktiga målpunkter i staden.

Kollektivtrafik

För att kollektivtrafiken ska vara attraktiv ska den vara tillgänglig och ha en god turtäthet. Flygbussarna har en hållplats precis utanför hotellet. På Färjemansgatan och vid Kyrkparken finns hållplatser för stads- och länsbussarna med god turtäthet. Hållplatserna ligger i direkt anslutning till, respektive knappt 200 meters gångväg från planområdet. Östersunds Västra järnvägsstation ligger knappt 300 meters gångväg från planområdet. Det finns därmed goda förutsättningar för att använda kollektivtrafiken.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering

Kvarteret har byggts om och till och fått ändrade användningar i flera omgångar över åren och i samband med detta har flera friköp av parkeringsplatser ägt rum. Detta har varit nödvändigt utifrån de parkeringsnormer som gällt vid de aktuella tidpunkterna. Kommunens parkeringspolicy från 2016 har lägre parkeringstal än tidigare, vilket gör att det inte längre kan anses råda brist på parkering inom planområdet. För användningen hotell anger parkeringspolicyen inget specifikt parkeringstal, eftersom förutsättningarna oftast är unika. Som vägledning gäller att bilparkeringarna inte ska dimensioneras för säsongstoppar utan snarare för veckovis återkommande belastningstoppar. Under arbetet med detaljplanen har beläggningen av befintlig parkeringsanläggning i relation till beläggningen av hotellrummen studerats. Underlaget utgörs av månatligt genomsnitt för 2018 och första halvåret 2019, samt daglig statistik för oktober 2018 och maj 2019.

Hotellet disponerar idag 75 platser fysiskt inom kvarteret, varav 58 platser i garage och 17 platser på gården. Två av platserna i garaget är ordnade för rörelsehindrade, i nära anslutning till hiss. Sedan tidigare har 21 platser friköpts för fastighetens behov i samband med ombyggnationer i kvarteret. Sammanlagd kapacitet avseende fastighetens behov är alltså 96 platser.

Garageplatserna kan nyttjas av hotellgästerna mot betalning, medan tillstånd att använda platserna på gården ges utan ersättning. Statistik över hur platserna används finns därför bara för garageplatserna. Platserna på gården kan antas vara högt belagda eftersom de är gratis. Statistiken i parkeringsutredningen antyder att merparten av hotellets gäster idag anländer utan egen bil. Beläggningen av garageplatserna är i genomsnitt ca 30%, eller 17 av 58 platser. Beläggningen av hotellrummen är i genomsnitt 70%, eller 136 av 197 befintliga rum. Ett antagande om hundra procentig beläggning av gratisplatserna ger utifrån detta en genomsnittlig bilburenhet kring 25% för gästerna (17+17 platser på 136 rum). Det samlade behovet vid full beläggning av det utbyggda hotellet (261 rum) skulle därmed i normalfallet uppgå till 65 platser, varav 48 i garage, vilket ryms i befintlig anläggning.

En osäkerhetsfaktor i resonemanget är dock i hur stor utsträckning hotellets gäster idag parkerar i allmänna parkeringsanläggningar eller på närliggande gator. Priset för att parkera i hotellets garage är marginellt högre än för att

stå i kommunens parkeringshus. Att parkera på gatan är gratis nattetid, men dyrare dagtid och utrymmet är begränsat.

Korrelationen mellan beläggningen av hotellrummen och beläggningen av garageplatserna är också relativt svag i den tillgängliga statistiken. Graden av bilburenhet varierar i mätningarna mellan 14–55%. Variationen ser ut på ett sådant sätt att parkeringsanläggningens fysiska kapacitet teoretiskt sett skulle överskridas vid ungefär en tredjedel av de tillfällen då ett utbyggt hotell är helt fullbelagt. Anläggningens totala kapacitet, inklusive tidigare friköpta platser, skulle överskridas vid ungefär en sjättedel av de tillfällen då det utbyggda hotellet är fullbelagt. Givet att full beläggning av hotellet sällan uppnås ens innan utbyggnad (över 90% beläggning uppnås endast under en fjärdedel av de studerade dagarna) är det rimligt att anta att anläggningens totala kapacitet endast kommer att överskridas i undantagsfall.

Parkeringspolicyn anger att parkering ska dimensioneras för återkommande belastningstoppar, snarare än säsongstoppar. Under mätningarna i oktober 2018 och maj 2019 låg den högsta beläggningsgraden kring 60% av platserna, vilket inträffade vid enstaka tillfällen (5 dagar – 57–62%). Mer än 50% beläggning registrerades vid 7 tillfällen och mer än 40% beläggning registrerades vid sammanlagt 18 tillfällen. Det framstår därför som rimligt att hävda att återkommande belastningstoppar borde motsvara ca 40–60% beläggning, eller i absoluta tal 23–36 garageplatser. Vid ett antagande om hundraprocentig beläggning av gratisplatserna ger detta ett samlat behov på 40–53 parkeringsplatser idag. Uppräknat med utökningen av antalet hotellrum ger detta ett förväntat samlat behov på 53–70 platser, varav 36–53 i garage, under återkommande belastningstoppar efter utbyggnad.

Hotellet har ca 65 helårsanställda. Enligt uppgift från hotellet nyttjar bara två personer ur personalen regelbundet platser i garaget, vilket då räknats in i beläggningsstatistiken. Det teoretiska behovet kan dock snarast fås genom en jämförelse med kommunens parkeringstal för kontor. 65 helårsanställda motsvarar mycket grovt räknat ca 1 500 kvadratmeter bruttoarea kontor. Parkeringsstalet för kontor i zon 1 exklusive besöksparkering är sex platser per 1 000 kvadratmeter bruttoarea, vilket gör att behovet av parkering för personal hamnar kring nio platser. Även detta ryms i normalfallet i befintlig anläggning efter utbyggnaden. Sammantaget motsvarar den totala parkeringskapaciteten, inklusive tidigare friköpta platser, ungefär en plats per tre hotellrum efter utbyggnad och efter det att behovet för personalen räknats bort.

Det tillkommande parkeringsbehovet vid utbyggnad av hotellet bedöms rymmas i befintlig anläggning. Några ytterligare parkeringsplatser behöver därför inte tillskapas eller friköpas i samband med utbyggnaden.

Användningen centrum är bred och inkluderar verksamheter som medför ett större parkeringsbehov än verksamheten hotell. Utrymme för att tillskapa fler parkeringsplatser inom kvarteret finns inte idag och därför kan en framtida situation uppstå där det inte är möjligt att tillgodose behovet inom

fastigheten. För den del av det tillkommande parkeringsbehovet som i sådant fall inte kan tillgodoses finns möjlighet till ytterligare friköp i enlighet med kommunens parkeringspolicy. Friköpsavtal och säkerställande av tillräcklig parkeringskapacitet hanteras då i samband med bygglov.

Fastighetsägaren har planer på att komplettera befintlig parkeringsanläggning med laddstolpar. I kombination med en planerad andel i en ny solcellsanläggning kan åtgärden utgöra ett bidrag till Östersunds omställning till fossilfrihet, vilket naturligtvis uppmuntras. Ingen ledningsrätt eller utbyggnad av det allmänna ledningsnätet behövs för åtgärden och detaljplanen reglerar därför inte laddinfrastrukturen.

Cykelparkering

Det finns idag ett mindre cykelrum med 10 platser. Nyttjandet är lågt – två till tre ur personalen använder rummet regelbundet och i princip inga gäster. Räknat på motsvarande 1 500 kvadratmeter bruttoarea kontor, som för bilparkering ovan, skulle det dock behövas 33 platser för personalen, enligt kommunens parkeringspolicy. Det är svårt att uppskatta ett behov för gästerna, men sannolikt kommer det att vara fortsatt lågt även efter utbyggnad. Samtidigt är en ökad andel aktiva transporter, vilket bland annat inkluderar cykel, något som eftersträvas i kommunen och som därför bör gynnas vid planering och byggnation. Det vore därför önskvärt att det går att iordningställa ytterligare utrymmen för cykelparkering den dag behovet uppstår. Möjligheten därtill bör därför säkerställas i samband med bygglov.

Varumottag

Planförslaget påverkar inte varumottagningen för hotellet, vilken finns i sydöstra delen av innergården.

Utfarter

Planförslaget innebär inga nya infarter och påverkar befintliga utfarter i begränsad omfattning, genom en marginell ökning av trafikvolymen på aktuella gator.

Övriga fastigheter i kvarteret

Länsförsäkringar (Borgens 7) har 15 platser i ett av garagen och har tidigare friköpt 16 platser. Storsjöteatern (Borgens 5) använder sin egen lastzon för tillfällig parkering för tekniker m.m. och saknar i övrigt egna parkeringar i kvarteret. Bostadshuset inom fastigheten Auktionisten 8 har parkering både i garage och på gården inom sin fastighet. Eftersom Länsförsäkringar och Storsjöteatern ligger utanför planområdet och eftersom detaljplaneförslaget inte avser att ändra förutsättningarna för Auktionisten 8, har ingen analys gjorts kring dessa fastigheters parkeringsbehov eller möjligheten att lösa det inom kvarteret.

Storsjöteatern har sin lastplats vid infarten till kvarteret från Storgatan och Länsförsäkringar har sin lastplats i sydöstra hörnet av gården. Lastplatserna bedöms inte påverkas av planförslaget, annat än under byggtiden.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Inom planområdet finns skyddsrum både under hotellet och under bostadshuset inom Auktionisten 8. Planförslaget påverkar inte skyddsrummet under bostadshuset, men kan enligt ansvarig konstruktör för påbyggnaden innebära behov av förstärkning av ett av skyddsrummen under hotellet. Frågan utreds närmare i detaljprojekteringen och hanteras inom ramen för tekniskt samråd i bygglovsskedet.

Räddningstjänst

Bebyggelsen i området klassas som Grupp-1 bebyggelse, det vill säga att rekommenderad insatstid normalt ska vara under 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Planområdet ligger inom område som klarar en insatstid på mindre än 10 minuter. Räddningstjänstens fordon kan ställas upp i direkt anslutning till hotellets entréer.

Inom 50 meter från planområdet finns två brandposter, med ett flöde på 32 liter per sekund vardera. Kapaciteten bedöms av Räddningstjänsten som tillräcklig.

Hotellet har fem trapphus som kan användas för utrymning. Påbyggnaden kan nyttja tre av dessa direkt och övriga två kan nås indirekt. Utrymning kan ske utan hjälp av Räddningstjänstens utrustning.

Utrymning av bostadshuset inom Auktionisten 8 påverkas inte av utbyggnaden av hotellet.

Buller

Planområdet utsätts för buller från Färjemansgatan. Någon mätning av bullernivåer har inte gjorts, eftersom planen inte medger några nya permanentbostäder. För användningen hotell finns inga riktvärden för utomhusbuller. Inte heller finns några krav i BBR specifikt för hotell när det gäller bullernivåer inomhus. Däremot ställs krav på användningen kontor, vilket ingår i användningen centrum. Boverkets allmänna råd för uppfyllande av kraven i BBR 7:1 för kontor är att uppnå ljudklass C enligt standarden SS 25268 ”Byggakustik – Ljudklassning av utrymmen i byggnader – Vårdlokaler, undervisningslokaler, dag- och fritidshem, kontor och hotell”.

Folkhälsomyndigheten har givit ut allmänna råd i FoHMFS 2014:13 för tillämpningen av 9 kap. 3 § miljöbalken (1998:808) vad gäller buller inomhus. Det allmänna rådet är att sovrum även i tillfälligt boende ska klara riktvärden motsvarande de som gäller inomhus för bostadsrum i permanentbostäder. Riktvärdena är 30 dBA dygnsekvivalent nivå respektive 45 dBA maximalnivå vilket i huvudsak motsvarar BBR-kraven för bostäder avseende utrymmen för sömn, vila eller daglig samvaro. Det motsvarar också ovan nämnda ljudklass C för lokaler enligt standarden SS 25268.

Det bör säkerställas i samband med tekniskt samråd att fasadkonstruktionen utförs på ett sådant sätt att riktvärdena för bullernivåer inomhus klaras.

Farligt gods

Planområdet gränsar till rekommenderad väg för farligt gods – Färjemansgatan – där bland annat flygbränsle fraktas. Den inledande bedömningen från kommunens avdelning för Miljö och hälsa är att den ökade samhällsrisken med avseende på att fler människor vistas i området bör kunna betraktas som försumbar och att en särskild riskutredning inte behöver göras. Räddningstjänsten delar den bedömningen. Detaljplanen innehåller därför inga planbestämmelser om riskreducerande åtgärder.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ett registrerat MIFO-objekt (Metod för inventering av förorenade områden). Det rör sig om tidigare drivmedelshandling vid Storgatan 13. Objektet är inte riskklassat, då det var överbyggt när inventeringen gjordes och fortfarande är överbyggt.

Den eventuellt förorenade marken saknar betydelse för planens genomförande. Den enda mark inom planområdet som berörs av byggåtgärder finns på innergården mitt i kvarteret, utanför det eventuellt förorenade området. Byggåtgärderna ifråga begränsas också till att ordna pelarfundament för utbyggnaden av kök/personalmatsal en våning ovanför befintliga parkeringar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområdet för vatten och avlopp. I centrala staden finns idag god kapacitet i ledningsnäten för anslutning av den tillkommande bebyggelsen.

Dagvatten

Avrinningen från planområdet kan komma att öka vid ett genomförande beroende på vilket takmaterial som väljs. Valet av takmaterial påverkar avrinningsförmågan samt föroreningsituationen för dagvattnet. Vid val av takbeläggning på nytt tak bör därför hänsyn tas både till risk för ökning av föroreningar i dagvattnet och till materialets avrinningsförmåga. Koppark och förzinkade ytor släpper ifrån sig metaller som hamnar i dagvattnet, vilket då bör renas.

Takytorna avvattnas i dagsläget genom invändiga stuprör kopplade till det kommunala dagvattensystemet. I ÖP 2040 finns ställningstagandet att alla nya eller reviderade detaljplaner ska säkerställa att det finns förutsättningar för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Utifrån detta bör fördröjande åtgärder vidtas inom området. Det skulle till exempel kunna ske genom att dagvattnet leds till upphöjda växtbäddar eller genom att gröna tak används på hela eller delar av takytan. I det här fallet är flera av de vanligt förekommande åtgärdstyperna mycket svår genomförbara. Påbyggnaden behöver hållas så lätt som möjligt vilket gör att grönt tak inte är aktuellt och

den invändiga avvattningen gör det svårt att koppla den till upphöjda växtbäddar.

De åtgärder som bedöms rimligt genomförbara är antingen grönt tak på tillbyggnaden över innergården, eller upphöjda regnväxtbäddar dit takvattnet från tillbyggnaden leds för fördröjning och rening innan det leds vidare till det kommunala dagvattennätet. Ett grönt tak eller regnväxtbädd på innergården kan också bidra till att kvaliteten på den relativt torftiga gården höjs. Någon av dessa åtgärder rekommenderas därför.

Värme och kyla

Hotellet är anslutet till fjärrvärmesystemet. Befintlig undercentral räcker till även för utbyggnaden.

El, tele och IT-struktur

Vid påbyggnaden av Storsjöteatern utökades kapaciteten i kvarterets elförsörjning. Någon ny transformatorstation ska inte behövas för utbyggnadens behov. En betydande del av hotellets elförbrukning avses tillgodoses genom andel i Jämtkrafts och Östersundshems planerade solcellspark. Bredbandskapaciteten är tillfredsställande.

Avfall Återvinning

Hotellens avfallshantering sker i miljörum mot gården. I den mån mängden avfall ökar genom utbyggnaden är avsikten att detta i första hand ska hanteras genom tätare hämtningsintervall. I samband med bygglov behöver det utredas hur mycket avfallsmängden ökar och om ökningen ryms inom befintliga kärl, med eller utan utökat hämtningsintervall. Om storleken eller antalet kärl behöver utökas för några fraktioner och dessa inte får plats i befintligt miljörum kan ombyggnation komma att krävas.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Tidsplan

Detaljplanen har varit ute på samråd under oktober 2019 och har hållits tillgängligt för granskning mellan den 19 december 2019 och den 20 januari 2020. Detaljplanen beräknas kunna antas av Miljö- och samhällsnämnden i slutet av februari 2020. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte överklagas. Projektering och handläggning av bygglovsansökan beräknas ske parallellt med framtagandet av detaljplanen. Ett eventuellt beviljande av bygglov innan detaljplanen vunnit laga kraft ges i så fall med villkoret att antagandebeslutet vinner laga kraft. Även planering och samordning av etablering och byggtrafik m.m. med berörda parter avses ske parallellt med framtagandet av detaljplanen.

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 ekonomiska frågor

Respektive fastighetsägare ansvarar för samtliga kostnader för åtgärder inom kvartersmark, samt för att ansöka om och bekosta bygglov.

Huvudmannaskap

Östersunds kommun är huvudman för allmän platsmark, det vill säga gatumarken inom planområdet (del av Staden 4:1). Anledningen till att gatan är med är administrativ. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av gatan idag och kommer göra så även framöver. Inga ekonomiska konsekvenser uppstår för kommunen till följd av detaljplanen, eftersom planen inte medger några ytterligare utkragande delar eller skärmtak som annars kunnat försvåra och fördyra renhållning och snöröjning.

Åtgärder inom allmän plats

Länsförsäkringars entré mot Prästgatan ligger idag inom allmän platsmark. Planförslaget innebär att den berörda marken övergår i kvartersmark. Detta för att göra den sedan tidigare lovgivna åtgärden planenlig. Planen innebär inte att några åtgärder behöver vidtas.

Utrymmet från 3 meter över allmän platsmark och uppåt som idag innehåller diverse utkragande byggnadsdelar blir genom detaljplanen kvartersmark. Regleringen möjliggör att 3D-fastighet kan bildas. Planen medför inga åtgärder inom det utrymme i marknivå som även fortsättningsvis utgör allmän platsmark, gata.

Ledningar

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar, samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Investeringskostnaden för nya brandposter bekostas av exploatören. Kostnaderna regleras i avtal mellan exploatören och Teknisk förvaltning. Drift och underhållskostnaden belastar Teknisk förvaltning.

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar och allmännyttiga anläggningar som beror på exploatörens utbyggnader bekostas av exploatören, inklusive eventuella förrättningskostnader. Exploatören ansvarar för och bekostar enskilda ledningar inom kvartersmark.

Möjligheten att förlägga allmänna ledningar säkerställs med u-område inom kvartersmark, som i nu gällande plan.

Åtgärder inom kvartersmark

Exploatören, respektive fastighetsägare eller gemensamhetsanläggning ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Avgifter

Vid bygglov ska inte planavgift betalas. Bygglovsavgift ska betalas i enlighet med taxa vid ansökan.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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

Borgens 6 ingår tillsammans med Borgens 5 och Borgens 7 i ett relativt komplext tredimensionellt sammanhang, med tredimensionella fastighetsgränser och flertalet servitut som reglerar de fastighetsrättsliga förhållandena. Inga av dessa fastighetsgränser eller servitut bedöms påverkas av ett genomförande av planen.

Borgens 6 ges genom detaljplanen möjlighet att införliva de byggnadsdelar som kragar ut över allmän plats i en tredimensionell fastighet. Kostnad för lantmäteriförrättning samt ansvaret för att ansöka om sådan ankommer i sådant fall på fastighetsägaren för Borgens 6. Fastighetsregleringen är inte nödvändig för planens genomförande.

Borgens 7 har idag rätt att använda del av Staden 4:1 för sin entré mot Prästgatan genom officialservitut 2380K-2009/19.22. Detaljplanen innebär att marken ifråga inte längre utgör allmän platsmark utan övergår i kvartersmark. Marken kommer även fortsättningsvis ägas av kommunen och rätten för Borgens 7 att använda den genom ovan nämnda servitut kvarstår.

Ledningsrätter finns redan för allmännyttiga ledningar under mark på inngården (under Borgens 5 och Borgens 6). Detaljplanens genomförande påverkar inte dessa, utan rättigheterna kan kvarstå genom att planen reglerar markreservat som i nu gällande plan.

Fastigheterna Borgens 6, Borgens 7 och Auktionisten 8 har idag rätt att använda mark som tillhör Borgens 5 för in- och utfart. Rätten påverkas inte av planförslaget.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jenny Dahlén Vestlund, Plan och bygg – kulturmiljö- och gestaltungsfrågor
Arkitekterna Krook & Tjäder, genom Frida Westlin m.fl. har tagit fram
utbyggnadsförslaget för byggherrens räkning

Östersund den 12 februari 2020

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Joakim Rudgård
Planarkitekt