

Detaljplan för Borgens 5 Tillbyggnad Storsjöteatern Östersunds kommun



Tillbyggnadsförslag från Sweco.

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 15 september 2016
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 2 november 2016
Laga kraft 28 november 2016

HANDLINGAR

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

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

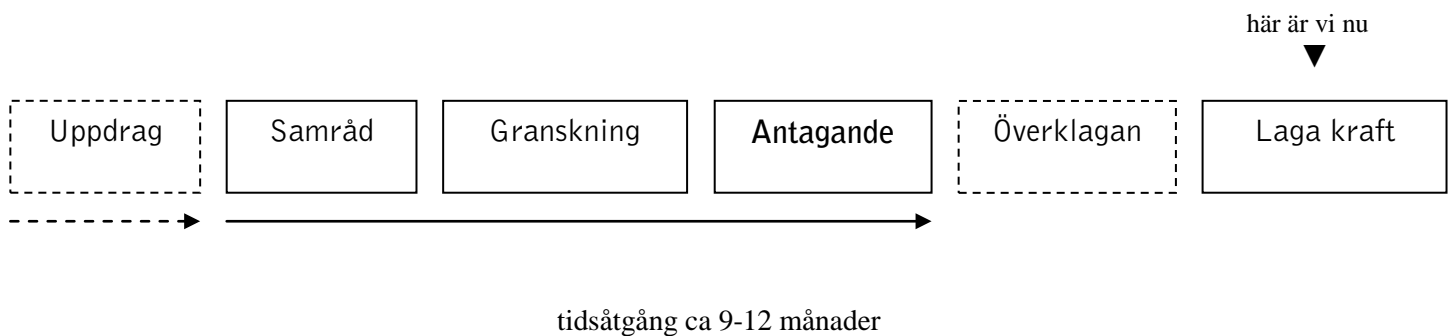
PLANPROCESSEN – STANDARD

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	5
Lägesbestämning.....	5
Areal.....	5
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Tillväxtplan för 2014-2020	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Behov av miljöbedömning	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Naturmiljö	8
Kulturmiljö.....	8
Konstverk	13
Gestaltning/Utformning	13
Friytor.....	18
Gator och Trafik.....	18
Hälsa och Säkerhet.....	19
Teknisk försörjning	19
GENOMFÖRANDE	19
Tidsplan.....	19
Genomförandetid.....	20
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	20
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	20
Ekonomiska frågor och konsekvenser	21
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	21

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.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra en tillbyggnad av Storsjöteatern. Scenytan samt logetrymmet behöver utvidgas för att kunna ta emot större teater- och dansuppsättningar och möta de arbetsmiljökrav som dessa aktiviteter kräver. Storsjöteatern är ett ansikte utåt vid Stortorget. Med detaljplaneändringen vill man anpassa teatern till förändrade verksamhetsformer och krav.

Detaljplanen innebär en anpassning av teaterns och samhällets behov av verksamhetsanpassning och att annonsera sig utåt för mer liv och rörelse på stortorget. Syftet med planen är också att fortsatt skydda de befintliga kvaliteterna i den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.

Samhällsbyggnad har upprättat ett planförslag som medger en sammanlagd utökad BYA på 155 kvm. Tillbyggnaden begränsas i höjd med utgångspunkt i de befintliga byggnadsvolymer. Byggnaden föreslås förlängas 4 m mot Storgatan och anpassas till Storgatans gatubredd söderut. Byggrätten medger också att entrén kan utvidgas 1 m ut på torget.

Förslagen bidrar till att det blir mer liv och rörelse på Stortorget.

Storgatan som idag är en matargata för handel kommer att förändras till följd av Storsjöteaterns tillbyggnad. Gatubredden kommer att bli densamma som på motsatt sida Stortorget och kommer att ges mer av en torgyttekaraktär.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Utformning
- Kulturmiljö

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger norr om Stortorget i Östersund. Kvarteret Borgens begränsas av Stortorget, Auktionisten, Borgens 6 (hotellet) och Storgatan. Föreslagen tillbyggnad berör i huvudsak Storgatan och en del av Stortorget

Areal

Planområdets totala areal är 1750 kvm. Vattenområde ingår ej.

Markägoförhållanden

Fastigheten Borgens 5 och staden 4:1 ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

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.

Mer Välkomnande: Både stad och landsbygd ska vara tillgängligt genom en utvecklad infrastruktur med hållbara färdsätt, med bra möjligheter att ta sig fram. Att känna trygghet i olika miljöer är också en viktig del.

Mer kreativitet: Det är viktigt att kunna erbjuda kreativa, attraktiva miljöer med tillgängliga och intressanta mötesplatser som människor trivs i oavsett funktionsförmåga, både i stad och på landsbygd.

Mer kultur: Alla ska ha tillgång till upplevelser. Kultur påverkar en plats attraktivitet och den enskildes välbefinnande. Vårt attraktiva natur- och kulturlandskap och besöksanläggningar är en tydlig styrka som bidrar till stolthet hos invånarna och ska bevaras. Skapa nya och utveckla befintliga mötesplatser och attraktioner prioriteras. Utbud av kultur, evenemang och handel bidrar till en levande och trivsam stadskärna. Den är viktig som mötesplats för hela länet.

Planförslaget bidrar till att öka Östersunds attraktivitet som turistdestination. Ett attraktivt kulturlandskap är också en tydlig styrka som bidrar till stolthet hos invånarna. Att skapa nya och utveckla befintliga kulturmiljöer är högt prioriterat. Ett ökat utbud av kultur och evenemang bidrar också till en levande och trivsam stadskärna.

Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget bidrar till kommunens tillväxt genom att göra Östersund och länet mer välkomnande. Planen ger också

stora möjligheter till mer kultur och mer kreativitet, vilket stärker kommunens attraktivitet.

Översiktsplan

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

Planförslaget bidrar till en utveckling av staden eftersom ett rikt kulturliv skapar attraktivitet och möjliggör fler möten mellan människor. En utökad teaterbyggnad tar tillvara en utökad användning i stans bästa läge, intill Stortorget. En större användbarhet av Storsjöteatern bidrar med värden som gör staden mer attraktiv både för de som bor i kommunen idag och för potentiella inflyttare. Tillbyggnaden görs i ett centralt läge där tillgången till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik är god. Planförslaget bidrar till att skapa en god bebyggd miljö med framträdande arkitektur väl anpassad till kvarterets och gatans befintliga skala.

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

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet berör följande gällande detaljplaner: Detaljplan för påbyggnad av Storsjöteatern, laga kraft 2007-09-20, och detaljplan för del av staden i Östersund (Färjemansleden), laga kraft 1 mars 1968.

I den gällande detaljplanen medgav medgavs kuben, tillbyggnad av teatern med länsförsäkringars kontor. Planen innehåller skyddsbestämmelser av befintlig byggnad.

Diskussion fördes om byggnadsminnesförklaring 2007, men den avslogs.

Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en bedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 april 2016 § att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

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

Riksintressen enligt 3 kap MB

Planen berörs av riksintresse för kulturmiljövården (Z 27 Östersunds stad). Värde av riksintresset är arvet från tiden då staden grundades.

Motivet till riksintresset är: 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. Värde är bl.a. stadsplanen och dess olika utvecklingsskeden, offentliga och i stadsbilden framträdande byggnader och bebyggelse som hör samman med funktionen som residens- och regementsstad. Det aktuella planområdet berör stadens anblick och silhuett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet. Föreslagen förändring av markanvändningen bedöms inte påtagligt skada riksintresset. Påbyggnaden kommer inte att störa utblickarna mot Storsjön eller omgivande landskap när man vistas på torgytan. Bebyggelsen runt Stortorget varierar i höjd och ålder.

Riksintressen enligt 4 kap MB

Det här är områden med så stora natur- och kulturvärden att de i sin helhet är av nationell betydelse. Planen berörs inte.

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

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

Planens genomförande innebär en marginell ökning av trafikrörelserna till området. Därför är bedömningen att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft inte kommer att överskridas. Närheten till kollektivtrafik och gång- och cykelstråk gör också att ökningen bedöms bli måttlig.

Miljö kvalitetsnormen för utomhusluft bedöms inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Fisk- och musselvatten

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

Vattenförekomst

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

Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Storsjön men bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för fisk- och musselvatten. Planförslaget bedöms inte heller påverka Storsjöns ekologiska eller kemiska status negativt eftersom de ytor som bebyggs redan idag är hårdgjorda. Dagvattnet

från närområdet kommer precis liksom idag att tas omhand via dagvattennätet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Marken för planerad tillbyggnad består av en delvis asfalterad, delvis stenbelagd yta. Andelen hårdgjord yta bedöms bli jämförbar med dagens. Idag är marken på Storgatan gatumark. Markbeläggningen utanför Storsjöteatern planeras att göras om i samband med tillbyggnaden. Marken sluttar åt väster.

Geotekniska förhållanden

Samhällsbyggnad bedömer att marken är lämplig för bebyggelse men inför bygglov krävs en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

Kulturmiljö

Kulturhistoria och karaktärisering

Storsjöteatern har varit föremål för byggnadsminnesförklaring hos länsstyrelsen. Byggnaderna ansågs av länsstyrelsens sakkunniga vara ett av 1970-talets viktigaste byggprojekt i Östersund och i övriga länet. Östersunds kommun avstyrkte under remissförfarandet en byggnadsminnesförklaring i egenskap av fastighetsägare och myndighet i kultur-, plan- och byggfrågor. Mot bakgrund av kommunens yttrande beslutade länsstyrelsen den 20 februari 2007 (Dnr 432-5742-06) att inte byggnadsminnesförklara Storsjöteatern. Länsstyrelsens beslut med redogörelse för inkomna remissvar samt bilagor finns i sin helhet hos Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen på Östersunds kommun.

Storsjöteatern är ett ovanligt exempel på 70-talets mer offentliga arkitektur, med högt miljöskapande värde. Det finns få motsvarande exempel på påkostad modernistisk arkitektur i länet. Kommunledningens starka och pådrivande roll och den arkitektoniska utformningen är typiska för sin tid. Det som förefaller vara unikt med teatern i Östersund är kombinationen av funktioner inom samma anläggning. Genom sin placering vid torget är det ett kännetecken för stadens arkitektoniska värden genom form, fasadmateriell och nederdelens glaspärtier. Interiörens teaterprägel och konstverk vittnar om kulturell funktion.



I detaljplanen är bevarandemålet att den ursprungliga formen på teaterbyggnaden och scenhuset även i fortsättningen ska uppfattas tydligt. Den föreslagna tillbyggnaden ska placeras och utformas så att detta mål uppfylls. Bifogade illustrationer visar hur detta kan uppnås.

Värdebärande element i den befintliga byggnaden är fasaden, takets rundning samt interiör konst. Teaterns fasad mot torget ska bevaras och inte förvanskas. Detaljplanen innehåller skyddsbestämmelser för att befästa bevarandemålen. Förändringar av teaterbyggnaden ska utföras med stor respekt för befintlig utformning både exteriört och interiört.

Vid ändring eller tillbyggnad bör sådan certifierad sakkunnig som avses i 10 kap. 8 § 2 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, utföra de kontroller som behövs för att verifiera att samhällets krav om tillvaratagande av kulturvärden enligt 2 och 8 kap. PBL tillgodoses.

Enligt kommunens kulturmiljöprogram så har Storsjöteatern klassificeringen Särskilt värdefull byggnad Klass A. Detta innebär ett förvanskingsförbud enligt plan- och bygglagen.

Ursprungligen byggdes Storsjöteatern tillsammans med hotellet i tegel som någon typ av central konferensbyggnad. Formmässigt delade man upp kvarteret med en tydlig funktionalistisk uppdelning i olika byggnadsvolymer.

För att mildra intrycket av det i volym dominerande scenhuset, valdes olika strukturer på kalkstenen på scenhuset respektive övriga byggnadsvolymer. Trots försök att dela upp hotellfasaderna med olika nyanser på tegel etc så upplevs de som enhetliga och man känner tydligt att det är ett stort hus, inte flera mindre. Teatern har en tydlig rumslig organisation som leder besökaren ut ur byggnaden.

Exteriörens enda dekorativa utsmyckning är den modernistiskt stilrena klockan på scenhusets fasad mot torget.

En teater är alltid en symbolladdad byggnad, i stora såväl som små städer. Oavsett om det handlar om efterföljare till Garniers Opera i Paris eller Celsings Kulturhus i Stockholm så är inre och yttre utformning genomtänkt och betydelsefull. Vård- och underhållsarbeten skall utföras med sådana material och metoder att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Den utökade byggrätten ska nyttjas med hänsyn till byggnadens arkitektur och i samråd med antikvarisk expertis.

Fojén karakteriseras av det välvda innertaket av grönmålad metall samt sgraffitokonstverket ”*Längtan*” som pryder ena av väggarna. Under *Längtan* finns en väggfast soffa och på sidorna montrar med konstföremål. Övriga väggar är delvis klädda med paneler i honduras-mahogny och delvis vitmålade. Den gröna mattan tillkom för ca fem år sedan då den ursprungliga gröna heltäckningsmattan byttes ut.

Fojéns paneler i honduras-mahogny har slitits med åren. Man skulle förslagsvis kunna tänka sig att placera om enstaka slitna paneler till mindre iögonenfallande placering, eller spara och endast låta de i bäst skick sitta på väggen och vitmåla resten av väggen.

De ursprungliga vinröda heltäckningsmattan i salongen byttes ut mot en lila matta av liknande typ 1991. De utbytta röda fåtöljerna ersattes samtidigt av något liknande. Väggarna är liksom i fojén klädda med precisionsfogade paneler av – honduras mahogny.

Det långsmala och ljusa kaféet karakteriseras av den ”veckade” balkongen ut mot torget och de stora takkronorna. Enda fasta möbleringen är tre runda ståbord. Mat och kaffe hämtas vid en helt inbyggd serveringsdisk. Väggarna och taket är vitmålade. Golvet är till största delen klätt med vit kalksten/marmor. Invändiga stenarbeten som inte kom från Brunflo levererades av Borghams kalkstensbrott respektive Bjurstorps marmorverk. Toalettväggarna är klädda med rödbrunt kakel. Vid ombyggnad av toaletter föreslås varsamhet vid rivning och om möjligt återanvändning av kaklet så att man kan få ihop återvunna kakelplattor för återanvändning i badrummen på åtminstone en toalett. Alternativt kan man försöka behålla en röd kakelvägg, och byta ut resten mot något kontrasterande eller byta allt mot likvärdigt.



*Fotot visar rymden i dubbel takhöjd, samt de veckade balkongerna
Fotot visar badrumskakel
Fotot visar golvmaterial.*



Fotot visar taklamellerna i foajén samt de karaktäriserande takkronorna



Fotot visar de mörka aluminiumkarmarna i fasad samt takkronorna.

De takkronor som kom att hängas upp i den nya teaterbyggnaden var monterade som ett lego (flera sammanfogade lika delar) och levererades från fabrik. Takkronornas kantiga former harmonierar med byggnaden i övrigt, men är samtidigt en av få detaljer i den annars strama inredningen som ger ett festligt och litet svulstigt intryck. De är svåra att byta glödlampor i och en svår nöt att knäcka vad gäller byta ut. Eventuellt skulle man kunna låta takkronorna hänga kvar, och belysa dem så att de får reflektera lite ljus. I övrigt kan man komplettera med dolda ljuskällor.

Studioscenen nås via en mjukt rundad ramp från entréhallen som leder ned till studiofoajén. Studiofoajén karakteriseras av en halvcirkelformad sittgrupp som omgärdas av rampen från entréhallen. Sittgruppens mitt utgörs av ett runt bord i kalksten. De källarlokalerna som ursprungligen planerades för dramatiskt skapande har delvis byggts om till restaurangkök. Från studiofoajén finns ingång till Fredssalen och Thoméesalen med plats för ca 200 personer.

Konstverk

Konstruktion för påbyggnad samt interiöra verksamhetsanpassningar ska utföras så att fasta interiöra konstverk kan behållas intakta.

Fasta konstverk

Storsjöteatern innehåller flera fasta konstverk. Dessa ska bevaras, och en bestämmelse på plankartan reglerar att de behålls intakta. Även gällande plan har denna bestämmelse.



Fotot visar konstverket "Längtan" i teaterns foajé.

Konstverket "Trädet" i lergods utfört av Gabriella Önstad sitter i rökrummet till höger om den stora entrén.

Förslag

För att hålla konstverket "Längtan" intakt kan det röra sig om att fästa nätta hyllor i tak och /eller skydda konstverket med en matt glasskiva så att eventuell flytt av baren och användandet av baren inte skadar konstverket.

Fredssalen domineras av Ragnar Godins stora målning "Traktatutväxlingen" som målades 1945 till en minnesutställning över freden i Brömsebro. Konstverket renoverades och återuppsattes på Storsjöteatern och gav Fredssalen dess namn. Traktatutveckling hamnade i samband med tillbyggnaden "kuben" bakom några pelare. Traktatutveckling kan flyttas om lämplig plats hittas och konstverket kan hållas intakt vid flytt.

Gestaltning/Utformning

Planen innebär att Storsjöteatern kan byggas ut nedåt mot Storgatan. Tillbyggnaden blir 4 m bred och ca 35 m lång. Den anpassas till gatans tidigare gatubredd. Storgatan smalnas av och blir trängre och höjden på tillbyggnaden hålls ner till en skala som snarare liknar låghusbebyggelsen på andra sidan torget.

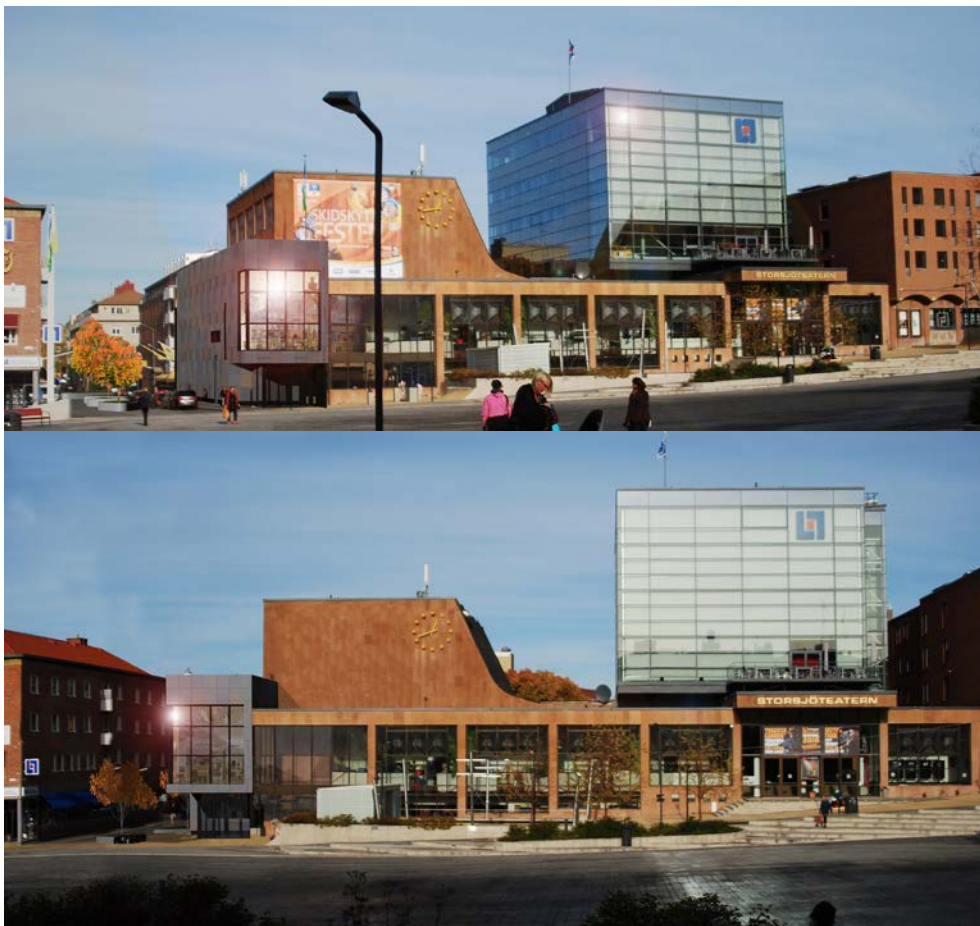
Nya volymer skall förenklas och renodlas i material och struktur så att den ursprungliga byggnadens form tydligt kan avläsas. Kontraster skall framhävas. Befintliga byggnadsvolymer ska lyftas fram respektive underordnas för att med ett tydligt formspråk lyfta fram det som ger Storsjöteatern sin karaktär. En volym kan med fördel glasas in likt den befintliga "kuben" och återupprepa befintligt material.

Främre delen av tillbyggnaden hålls nere för att inte skymma teaterns karaktäristiska form. Ett levande teater måste kunna anpassas till förändrade verksamhetsformer och krav.

Extra byggrätt ges till tillbyggnad ”över hörn” för att möjliggöra antingen att skärmtak sticker ut för att markera entré eller om tillbyggnadens volym behöver accentueras med ett fasadliv som avviker från befintlig byggnad. I bakkant dras tvärtom fasadlivet in något. Den här delen av tillbyggnaden kamoufleras in i befintlig volym med samma höjd och återvunnen kalkstensfasad. Befintligt kalkstensmaterial på fasad ska återanvändas vid tillbyggnad av den norra och lägre tillbyggnadsdelen. En annan fasadlinje här ger en mer varierad fasad, utrymme för grönt inslag samt extra ”backningsmån” vid handikapparkeringsplatserna.

Skyddsbestämmelser från befintlig detaljplan behålls. Byggnad får inte rivas, gäller teaterbyggnaden. Förändringar av teaterbyggnaden ska utföras med stor respekt för befintlig utformning både exteriört och interiört. Teaterns fasad mot torget skall bevaras och får inte förvanskas.

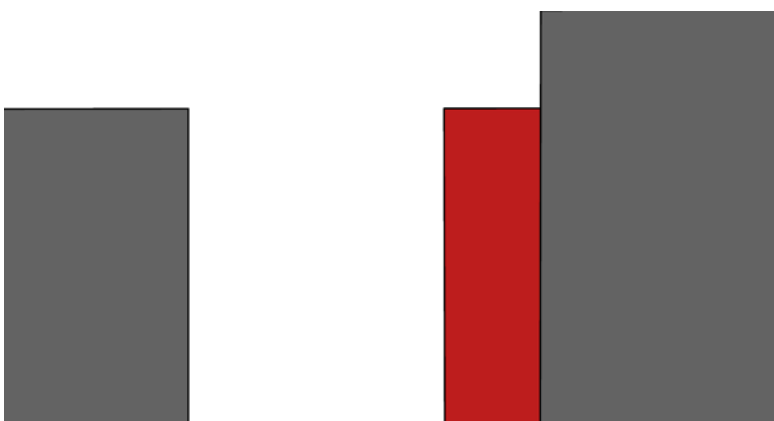
I den befintliga detaljplanen fanns en bestämmelse och att påbyggnaden som då bestod av ”kuben” skulle utföras klart avskiljbart från teater- och hotellbyggnad. Fasadmaterialet skulle vara glas. Denna bestämmelse kvarstår. Nedan visas ett utformningsförslag från SWECO.





Förslag från SWECO under bearbetning.

Under utformningsprocessen har fasadens material och form skiftat mellan tegel, sten, glas, betong med reliefer och skiffer. Vid planens antagande har förslaget utvecklats till skiffer från närliggande område. Materialet låses ej i plankartan.



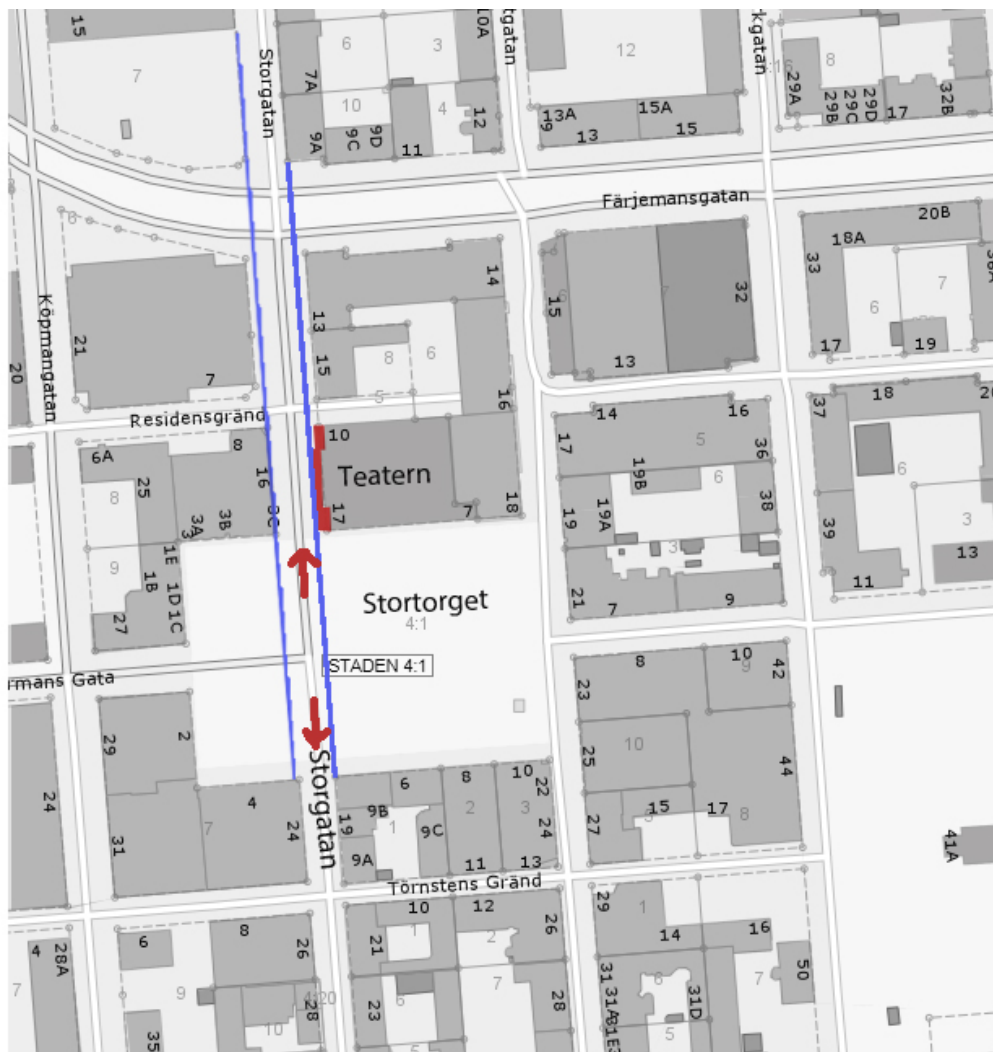
Sektion Storgatan från torget mot Storsjöteatern inklusive tillbyggnad.



Sektion Storgatan från torget mot söder.

Gavelfasad mot Storgatan släpper in betydligt mer ljus i gatumiljön än på motstående sida där teatern är belägen. En reflekterande yta på tillbyggnaden skulle i kombination med belysning ge en behagligare gatumiljö.

Gatumiljön på Storgatan är viktig när hela trottoaren tas i anspråk. Platsen behöver rustas upp och göras om för en mer fotgängarvänlig användning. Hur byggnad och gata uppfattas från Storgatan på väg mot Stortorget är en viktig aspekt. Belysning samt fasadmaterial studeras med detta i åtanke. Utformning av Storgatan ingår inte och regleras inte i detaljplan däremot tas diskussionen om utformning upp eftersom uppfattningen av och användning av gatumiljön är betydande särskilt vid bemötandet av grannar.



Gatubreddens blir densamma som på andra sidan Stortorget, men höjderna på byggnaderna ger en annan upplevelse. Stadsbildsmässigt kan en påbyggnad infogas så att byggnadernas ursprungliga form och funktion tydligt kan avläsas. Ambitionen ska vara att bevara och ta tillvara Storsjöteaterns

kvaliteter. En utbyggnad ska vara till gagn för en fortsatt utveckling av verksamheten.

Planbestämmelser begränsar volymomfattningen på tillbyggnaden samt beskriver behovet av tydlighet i material och struktur.

Främre tillbyggnadsvolym hålls nere för att inte skymma befintlig form samt klockan på befintlig fasad.

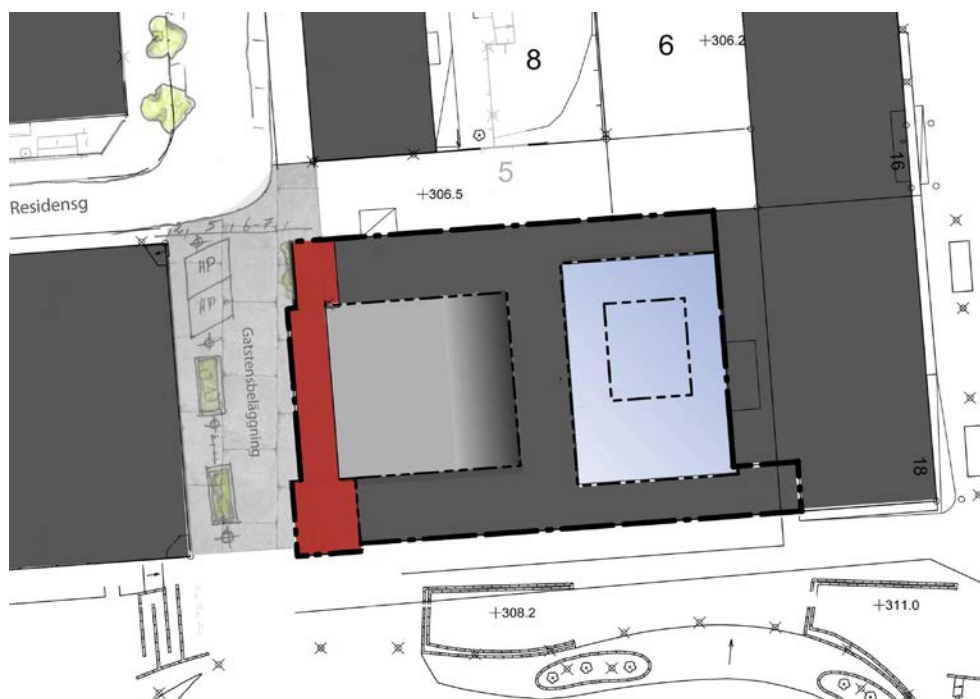
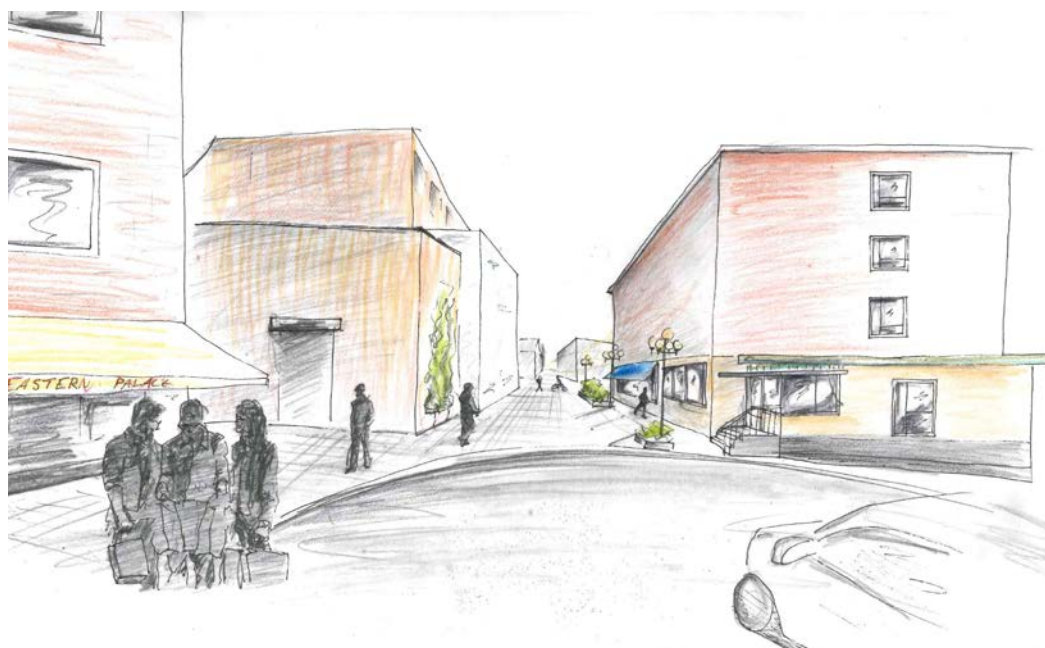


Illustration tillbyggnad och grönstråksplanering Storgatan likt Prästgatan.



Idéskiss Storgatan med blicken mot Stortorget och Färjemansleden i ryggen.



Fotomontage visar volymstudie, ej färdig fasad. Foto på nuvarande gatumiljö.

Kommersiell service

Kommersiell service finns inom gångavstånd.

Tillgänglighet

Byggnaden anpassas för tillgänglighet enligt tillgänglighetskraven i PBL. Kommunen har satt som ambition ”Design för alla”. Belysning är viktig ur tillgänglighets- och trygghetsperspektiv. Belysning integrerad i byggnad är ett möjligt alternativ.

Friytor

Gator och Trafik

Möjlighet till hämta lämna zon ges intill ny teaterentré. Belysning på Storgatan är en viktig aspekt vid dess utformning. Två handikapparkeringsplatser skall rymmas på Storgatan samt grönska och möjlighet att svänga runt med fordon på torget.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken har en god turtäthet med lättillgängliga hållplatser inom 150 meter som upplevs säkra och trygga. Avstånd till kollektivtrafik som ett attraktivt val enligt ställningstagande i översiktsplan Östersund 2040 uppnås i detaljplanen.

Parkering, varumottag

Varumottag sköts fortsättningsvis mot befintlig gård. God tillgång finns till kvalitativa cykelparkeringar på Stortorget.

Parkeringsplats för rörelsehindrade bör anordnas inom 25 meters gångavstånd, förslagsvis på Storgatan. Markbeläggningen på sådan angöringsplats ska vara fast, jämn och halkfri.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst och radon

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

Tillbyggnad ska utformas så att räddningstjänstens behov av räddningsvägar tillgodoses, det gäller skärmtak och tillbyggnad. Entrépartier ska utformas så att de även kan nås av ambulans och färdtjänst.

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i bygghedandet för att fastställa radonhalten på platsen.

Trygghet

Aspekter att tänka på för upplevd trygghet i närmiljön är god belysning, tydlig skyltning som ger möjlighet till vägval, lokalisering och utformning av rörelsestråk som ökar den sociala kontrollen. Närhet till busshållplatser och god uppsikt från teaterns entré är exempel på trygghetsaspekter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppssystem. Befintliga ledningar flyttas till vägmitt.

Dagvatten

Dagvattnet tas omhand via befintligt dagvattennät. Befintliga ledningar flyttas till vägmitt.

E/

Fastigheten är ansluten till Jämtkrafts elnät. Befintliga ledningar flyttas till vägmitt.

GENOMFÖRANDE

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

Tidsplan

Planförslaget samrådsbehandlades under försommaren 2016. Planen beräknas kunna antas av Miljö- och samhällsnämnden innan årsskiftet 2016/2017. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte överklagas.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark.

Teknisk förvaltning / Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund. Utbyggnaden kommer att ske där det idag ligger befintliga kommunala VA-ledningar samt optoledningar och elledningar. VA ledningar flyttas till ny vägmitt och därmed utanför detaljplanelagt område. Optoledningarna behöver även de flyttas.

Exploatören tar samtliga kostnader som uppstår pga flytt av befintliga ledningar.

Jämkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Ungefär 150 kvadratmeter mark från den kommunägda fastigheten som idag är gatumark, ska överföras till fastigheten Borgens 5 för att skapa utrymme för tillbyggnad. Ansvaret för att ansöka om samt bekosta lantmäteriförrättning ligger på exploatören i detta fall teknisk förvaltning.

Konsekvenser för respektive fastighet

Borgens 5

Ett område på ca 150 kvm överförs från Staden 4:1 till Borgens 5, för att möjliggöra tillbyggnaden av Storsjöteatern.

Borgens 7

Detaljplanen innebär inga förändringar vad gäller fastighetsrättsliga frågor för denna fastighet.

Staden 4:1

Ett område på ungefär 150 kvm överförs till Borgens 5 för att möjliggöra tillbyggnaden av Storsjöteatern.

Fastighetsreglering

Den del av staden 4:1 som planläggs för centrum/teaterändamål överförs till Borgens 5 genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. Ansvaret för att ansöka om och bekosta förrättningen ligger på kultur- och fritid Östersunds kommun.

Rättigheter

Befintliga servitut och ledningsrätter bedöms inte påverkas av detaljplanen:

2380k-2003/55.3

2380K-2009/19.15

2380K-2009/19.16

2380K-2009/19.17

2380K-2009/19.18

D201600048215:1.1

2380K-2007/94.1

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Exploatören ska ansöka om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten. Kostnaden för förrättningen bekostas av exploatören. En genomsnittlig förrättning av detta slag brukar kosta omkring 35 000 kr, med 2016 års lantmäteritaxa. Sökanden betalar flytt av ledningar. Om rätt till ledningar behöver tryggas inom planområdet kan detta göras genom avtalsservitut.

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

Kommunala kostnader för tillbyggnaden berör förutom tillbyggnaden även iordningställande av gata, och anläggande av torgyta samt belysning. Denna kostnad beräknas till på ca 1500 000 kr. Teknisk förvaltning står för återställande av befintlig gatas funktion. Trafik och park står för kostnad för standardhöjning av motsvarande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ida Magni, lantmätare. Johan Magni, mark- och exploatering.
Planhandläggare Anna Synderå samt Monica Tjäder och Erik Blomqvist,
Plan och Bygg, Samhällsbyggnad, Östersunds kommun. Eva Agdler
Sunesson och Linda Hurtigh har tagit fram tillbyggnadsförslaget för Sweco
Architects, anlitade för detta uppdrag.

Östersund den 15 September 2016

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Anna Synderå
Planarkitekt

Bengt Gryckdal
Mark- och Exploatering