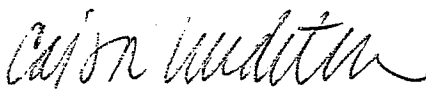


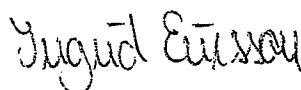
Laga kraftbevis

Miljö- och byggnämnden har den 18 oktober 2000, § 327, antagit detaljplan för Campus Östersund, del 2, östra delen av Artilleristen 1 i Östersunds kommun.

Då miljö- och byggnämndens beslut om antagande inte har överklagats enligt 12 kap 2§ och 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 10 november 2000.



Cajsa Lindström
Arkitekt



Ingrid Ericsson
Registrator

Kopia till:

Kommunala lantmäterimyndigheten i Östersunds kommun.
Länsstyrelsen, Jämtlands län (2 ex).
Skattemyndigheten i Östersund, 831 87 Östersund.
A4 Vasallen AB, Thomas Fuchs

Aktbeteckning: 2380K-P2000/18

Detaljplanenr: 403

Detaljplan för
CAMPUS ÖSTERSUND del 2
 Östra delen av Artilleristen 1 (fd A4-området)
 Östersunds kommun

UTLÅTANDE

Detaljplanen har hållits utställd i Rådhuset, Länsbiblioteket och i Studenternas hus på Campus Östersund under tiden 5 september – 3 oktober 2000. Kungörelse om utställandet var införd i ortstidningarna den 5 och 6 september 2000.

Utställningshandlingarna utgjordes av plankarta med planbestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse. Som bilagor ingick dels Program för ny högskola, Campus Östersund A4-området, godkänt av byggnadsnämnden 1998-04-21, dels Gestaltningssprogram upprättat av Ahlqvist & Co Arkitekter AB. Under utställningen ingick även grundkarta som redovisar befintliga förhållanden och gällande bestämmelser. Till förslaget hörde även fastighetsförteckning.

Planhandlingarna har sänts till berörda sakägare, myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar.

Under utställningstiden har 3 skriftliga yttranden kommit in till miljö- och byggnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet.

YTTRANDEN

Statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen, samrådsyttrande 2000-09-05, utställningsyttrande 2000-09-29: Länsstyrelsen ser för närvarande inget skäl till prövning enligt 12 kap. Plan och bygglagen.

Följande synpunkter på förslaget lämnas av kulturmiljöenheten: Det nämns inte i handlingarna att planområdets hela västra del ligger i direkt anslutning till länets största byggnadsminne. Inte heller nämns att planområdet ligger inom riksintresset Z 25 Storsjöbygden, eller att det gränsar till riksintresset Z 27 Östersunds stad. Planen borde redovisa hur det kulturhistoriska värdet på byggnad 37 bäst ska tillvaratas.

Bilaga 1.

AST Per

Kommentar: En redovisning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på f d A4-området finns i det Program för ny högskola Campus Östersund, som antogs av byggnadsnämnden 1998-04-21. Programmet ligger till grund både för detaljplan för Campus Östersund, del 1 och för del 2. I detaljplanen för Campus Östersund, del 1 som omfattar den västra delen av Artilleristen 1, görs en detaljerad redovisning av byggnadsminnet samt tillhörande skyddsområde. De aktuella planhandlingarna för den övre delen av Artilleristen 1 (del 2) föreslås kompletteras med uppgifter angående byggnadsminnet, samt riksintressena Z25 och Z27.

Beträffande byggnad 37, har inte läns museet under planarbetet bedömt att byggnaden har kulturhistoriskt intresse. Huset är nyligen upprustat av Vasallen och rymmer idag nya funktioner för högskolenära verksamhet. Det är positivt om byggnaden bevaras och det finns i dagsläget inget som talar för att den inte kommer att få stå kvar. Den föreslagna byggrätten för byggnad 37 överensstämmer till volym med befintlig byggnad. Inför antagandet föreslås beteckningen å – *Befintlig byggnad får byggas om* tas bort eftersom den antyder att befintlig byggnad bör ersättas med en ny byggnad placerad något längre in från Akademigatan. Byggrätten föreslås dras fram ända till gatan och omfatta hela den befintliga byggnaden.

Kommunala förvaltningar och bolag

2. *Jämkraft, Elnät Teknik: Ingen erinran.*

Företag, organisationer och enskilda

3. *Hyresgästföreningen: Ingen erinran.*

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER EFTER SAMRÅDET

Utöver de synpunkter som lämnats under utställningen kvarstår följande skriftligt lämnade synpunkter under samrådet:

- Mitthögskolan ifrågasätter starkt att en del av planområdet, inom den s k "siktlinjen", endast föreslås få bebyggas med 1 och 2 vånings byggnader. Detta orsakar svårigheter att få en acceptabel hyresnivå för sådana byggnader. Det medför att det önskade planmönstret inte helt kan uppfyllas och det är tveksamt om trafikanter i rondellen hinner njuta av utsikten mot Gustavsbergsbacken.

STÄLLNINGSTAGANDE/ SAMMANFATTNING

Restriktionen avseende nockhöjd för att behålla fri sikt mot Gustavsbergsbacken från korsningen Stuguvägen - Genvägen föreslås kvarstå.

Planförslaget föreslås kompletteras med upplysningar om byggnadsminnet inom den västra delen av Artilleristen 1, samt att planområdet ligger inom riksintresset Z 25 Storsjöbygden och att det gränsar till riksintresset Z 27 Östersunds stad. (Redaktionella ändringar).

Utställningshandlingarna föreslås revideras enligt följande:

- Planbestämmelsen beträffande byggnad 37, å - *Befintlig byggnad får byggas om* tas bort och bygggrätten utökas så att den omfattar hela den befintliga byggnaden 37.

Revideringen har skriftligen godkänts av fastighetsägaren A4 Vasallen AB den 11 oktober 2000.

Miljö- och byggnämnden föreslås anta den nya detaljplanen för Campus Östersund, del 2, östra delen av Artilleristen 1, upprättad den 31 augusti 2000 och reviderad den 18 oktober 2000. Antagandehandlingarna består av plankarta med planbestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt detta utlåtande.

UNDERRÄTTELSE

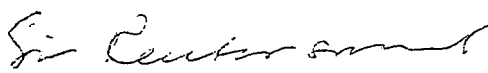
När protokollet har justerats skall underrättelse om antagandebeslutet, jämte protokollsutdrag och besvärshänvisning, sändas till:

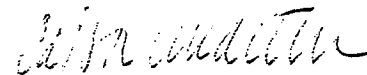
- Mitthögskolan, planeringschef Alf Gunnmo, 831 25 Ösnd

För kännedom bör underrättelse om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till:

- Länsstyrelsen/kansliet
- A4 Vasallen AB, Biblioteksgatan 26, 831 41 Ösnd
- Kulturmiljö, Länsstyrelsen

Östersund den 18 oktober 2000


Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt


Cajsa Lindström
Arkitekt

AA Rens



Länsstyrelsen
Jämtlands län
Samhällsplanering
och boende
Bo Hamberg

Yttrande

Datum

2000-09-29

Bilaga 1

21

Dnr (anges vid skrivväxling)

202-6560-00

Östersunds kommun

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

831 82 Östersund

Östersunds kommun

Miljö- och byggnämnden

2000 -10- 0 2

Dnr 99.0186 / 313

Detaljplan för Campus Östersund, del 2 östra delen av
Artilleristen 1 i Östersunds kommun.

Länsstyrelsen har fått förslag till ny detaljplan för yttrande under
utställningstiden.

Länsstyrelsens bedömning

Synpunkter på detaljplaneförslaget redovisas i bifogat yttrande från
Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion.

Länsstyrelsens prövning enligt 12 § PBL

Länsstyrelsen ser för närvarande inget skäl till prövning enligt
12 kap. Plan- och bygglagen.

Kaj Wejander
Bitr. länsarkitekt

Bo Hamberg
Byggnadsingenjör

Bil. Kulturmiljöfunktionens yttrande

Kopia till:
Kulturmiljö
Samhällsplanering och boende
Akten

ASA



Länsstyrelsen
Jämtlands län
Kulturmiljö
Ola Hanneryd
362 26

REMISSVAR

Datum
2000-06-06

Dir (anges vid skrivväxling)
202-3781-00

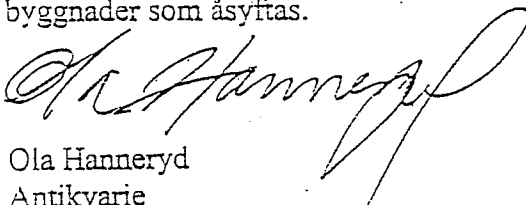
Länsstyrelsen i Jämtlands län
Plan
Christina Nilsson

Ang. förslag till detaljplan för Campus Östersund, del 2 av
Artilleristen 1, Östersunds s:n, Östersunds k:n, Jämtlands län

Samrådshandlingen nämner inte någonstans att planområdets hela västra del ligger i direkt anslutning till länets största byggnadsminne eller hur detta har påverkat utformningen av detaljplanen. På samma sätt omnämns varken det faktum att planområdet ligger inom riksintresset Z 25 Storsjöbygden eller att det gränsar till riksintresset Z 27 Östersunds stad.

Handlingen redovisar vidare motstridiga uppgifter när det gäller den tidigare motorhallen (byggnad 37) från år 1919. Å ena sidan konstaterar man helt riktigt att byggnaden är värdefull ur kulturhistorisk synpunkt, men medger å andra sidan nybyggnadsrätt på platsen. Enligt planen är det heller inte fråga "om" byggnaden skall rivas, utan "när" (sid. 16). Planen borde istället redovisa hur byggnadens kulturhistoriska värde bäst skall tillvaratas. Enligt 8 kap 16 § PBL, punkt 3 kan kommunen t ex vägra rivning beträffande byggnader, som har ett kulturhistoriskt eller miljömässigt värde. Punkt 3 omfattar inte bara sådana byggnader eller bebyggelsemiljöer som är särskilt värdefulla (3 kap 12 §), utan även byggnader som inte har detta kvalificerade värde från bevarandesynpunkt. Byggnaden i fråga kan t ex ingå i en större miljö, som sammantaget har ett kulturhistoriskt värde.

I teckenförklaringen till detaljplanen påpekas att nya byggnader skall "samspela med bevarandevärd bebyggelse inom kvarteret". Av handlingarna framgår dock inte vilka bevarandevärda byggnader som åsyftas.

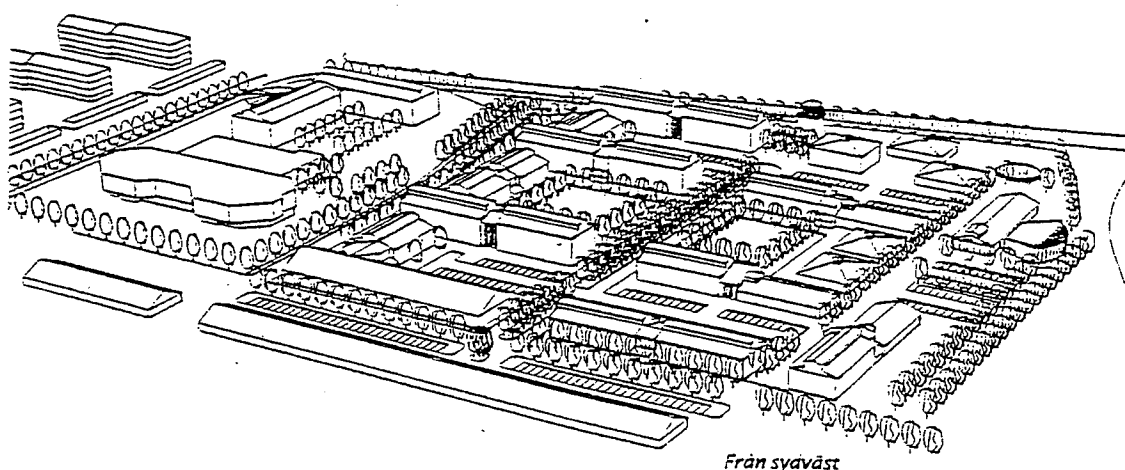

Ola Hanneryd
Antikvarie

ASA Anders

Förslag till detaljplan för

CAMPUS ÖSTERSUND, del 2

Östra delen av Artilleristen 1,
Östersunds kommun.



Från sydväst

ANTAGANDEHANDLING

Miljö- och stadsbyggnadskontoret och A4 Vasallen AB
Östersund 18 oktober 2000

*Innehåll Detaljplan för Campus Östersund, del 2***PLANBESKRIVNING**

HANDLINGAR	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
DETALJPLANEKARTA	4
ILLUSTRATIONSKARTA	5
OMRÅDESIINDELNING	6
PLANDATA	7
Läge	
Areal	
Markägoförhållanden	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	7
Översiktliga planer	
Detaljplaner	
Program	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Naturlandskap och yttre miljö	
Stadslandskap och bebyggelsemönster	
MARKANVÄNDNING OCH EXPLOATERING	11
Bebyggelsens ändamål	
Exploatering	
Skyddsrum	
HUSTYPER OCH BYGGNADSUTFORMNING	14
TRAFIKSYSTEM OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
Gatunät och GC-stråk	
Parkering	
Bullerskydd	
Teknisk försörjning	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	19
MEDVERKANDE I PLANARBETET	19
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	
ORGANISATORISKA FRÅGOR	20
Tidplan	
Genomförandetid och utbyggnadsordning	
Ansvarsfördelning	
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	21
FASTIGHETSEKONOMISKA FRÅGOR	21
TEKNISKA FRÅGOR	21
MEDVERKANDE	22

Förslag till detaljplan för

CAMPUS ÖSTERSUND, del 2

Östra delen av Artilleristen 1,
Östersunds kommun.

Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- plankarta med planbestämmelser
- illustrationskarta
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kvarteret Artilleristen har tidigare använts av Norrlands Artilleriregemente A4, varvid den östra delen utnyttjats som förråds- och verkstadsområde och för restaurang. Efter avveckling av den militära verksamheten 1998 ingår området i Campus Östersund och kommer att användas av Mitthögskolan och högskolenära verksamheter av olika slag. Området kommer successivt att tas i anspråk för högskoleändamål med början i kvarterets västra del. Hela kvarteret ägs av det statliga fastighetsbolaget A4 Vasallen AB.

Den nya detaljplanen omfattar den östra delen av Artilleristen 1 samt viss angränsande gatu- och parkmark som berörs av planerad utbyggnad av cirkulationsplatser vid Genvägen/Stuguvägen (Fyrvallaknuten) och vid Genvägen/Biblioteksgatan. Planförslaget innebär i huvudsak:

- * området får användas för utbildnings- och forskningsverksamhet och högskolenära verksamheter av olika slag. Dessförinnan får området användas för kontorsändamål under en period av högst 10 år (tillfällig markanvändning);
- * befintlig bebyggelse som kommer att bevaras och byggas om för nya ändamål är f.d. militärrestaurangen (byggnad 41) från 1982 och f.d. motorhallen (byggnad 37) från 1919. Övriga befintliga garage, servicehallar, etc kommer att rivas och beaktas inte i detaljplanen;

Planområdes gräns (rastrets innerkant)

☉ Befiktligt träd
 ☉ Nytt träd
 ☹ Pärking, siffra anger antal platser
 ☹ Torg
 "Forum" Illustrationstext, se vidare planbeskrivning

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

[illegible]

Grundskola i uppfattad 2000-02-25 genom utgåva av Hälsö och Sjöbyggnadsmonterings praktiska verk (2000-5076	2,5 gen V 1978	Karterade eller tassar i nger	2000-04-07 2000-02-07
Projektlösningssystem till datorsystem Voluntas Byggnader	1980	II	Fastlagningsredovisning Detaljer i plan

ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlöande

DETALJPLANEN

Anlagen av MBN den 18/10.2000.
Laga kraft den 10 november 2000.
Aktbeteckning .2380K - P2000/18.

Tillhör Majjö- och byggnadens i Östersund
beslut den 18.10. 2000, s. 327 belys:

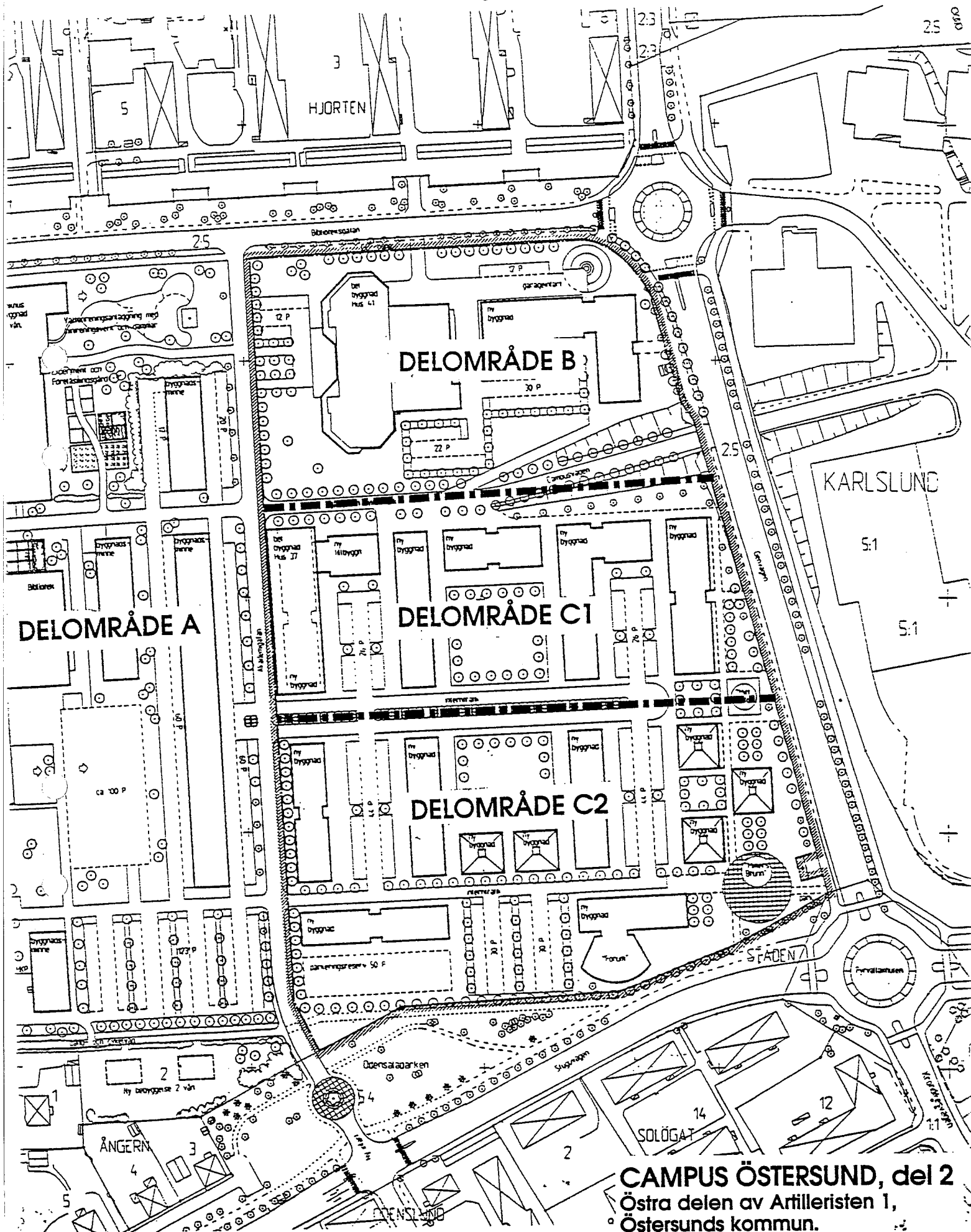


Illustrationskarta

CAMPUS ÖSTERSUND del 2

Östra delen av Artilleristen 1
Östersunds kommun
Östersund den 31 augusti 2000
Reviderad den 18 oktober 2000

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt



CAMPUS ÖSTERSUND, del 2
 Östra delen av Artilleristen 1,
 Östersunds kommun.
 Samrådshandling 26 april 2000

OMRÅDESI NDELNING

- * ny bebyggelse föreslås med en gruppering och orientering som fullföljer innerstadens planmönster. Byggnaderna i 1-3 våningar samlas kring gårdar som öppnas mot söder och sluts mot nordväst för att ge klimatskydd och goda ljusförhållanden. Ett särskilt gestaltungsprogram har upprättats för den nya bebyggelsen för att bland annat tillgodose kraven på fri sikt mot Frösö slalombacke, flexibilitet och successivt ianspråktagande för olika ändamål;
- * de interna huvudstråken Akademigatan och Campusvägen kompletteras med två öst-västliga lokalgator på kvartersmark för angöring och tillfart till parkeringar. Inom planområdet blir Campusvägen ett bilfritt gång- och cykelstråk. Detta blir möjligt genom att en ny tillfart till kvartersdelen norr om Campusvägen anordnas från Biblioteksgatan. Ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik anges i områdets södra gräns vid Odenparken längs Stuguvägen;
- * samlade gröna ytor föreslås som två gröna gårdar i områdets centrala del samt i de triangelformade grönområdena mot Genvägen (Odenparken) och Stuguvägen. Inom planområdet illustreras alléer längs körvägar, gång- och cykelstråk och vid omgivande gator. Ett särskilt program för den yttre miljön har upprättats.

PLANDATA

Läge

Planen omfattar den *östra* delen av Artilleristen 1 samt viss angränsande gatumark och parkmark vid Genvägen som berörs av planerade cirkulationsplatser vid Genvägen/Stuguvägen (Fyrvallaknuten) och Genvägen/Biblioteksgatan.

Planen gränsar till detaljplan för Campus Östersund (A4-området), del av Artilleristen 1 m.fl. med diarienummer 387. Akademigatans östra begränsningslinje utgör gräns mellan planerna.

Areal

Planområdets areal är ca 61.500 kvadratmeter, motsvarande ca 37% av Artilleristen 1.

Markägoförhållanden

Kvartersmarken ägs av A4 Vasallen AB. Gatu- och parkmarken ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

För området finns ingen fördjupad översiktlig plan, endast den kommunövergripande översiktsplanen. Planområdet ligger inom riksintresset Z 25 Storsjöbygden och gränsar till riksintresset Z 27 Östersunds stad.

Detaljplaner

Den gällande detaljplanen för A4 kasernområde fastställdes 1945-11-09. Den anger markanvändningen Militärt ändamål.

Den gällande detaljplanen för västra delen av Artilleristen 1 antogs av Byggnadsnämnden 1998-12-16 och vann laga kraft 1999-01-11. Planen för den västra delen omfattade även angränsande del av Biblioteksgatan och korsningen Genvägen/Biblioteksgatan som avses byggas om till cirkulationsplats. En avskärning av nordöstra hörnet av Artilleristen 1 anges i denna plan. I detaljplanen för den västra delen av Artilleristen 1 görs en detaljerad genomgång av byggnadsminnet på A4 med tillhörande skyddsområde, länets största byggnadsminne som omfattar den äldre kasernbebyggelsen.

Program

Program för Artilleristen 1 (A4-området) upprättades av Stadsbyggnadskontoret 1997 och godkändes av Byggnadsnämnden 1998-04-21 efter samråd och revideringar. Programmet omfattade hela kvarteret och har i stort varit aktuellt också som riktlinje för det nu aktuella detaljplanearbetet. Programmet föreslog att östra delen av kvarteret skulle planläggas i två steg varvid den nordöstra delen (delområde B med byggnad 41, fd militärrestaurangen) skulle påbörjas hösten 1998 medan den sydöstra delen (delområde C) skulle avvakta mer konkreta planer för den framtida användningen. Dessa riktlinjer för detaljplanearbetet har senare ändrats.

I programmet redovisas befintliga förhållanden, riktlinjer för detaljplanearbetet och andra förutsättningar för planeringen, byggnadsminnet A4, miljöarbetet mm. I avsnittet *Ekologi och Miljö* redovisas bland annat ambitioner för långsiktigt hållbart kretslopp materialval, återbruk och teknisk försörjning ekologisk anpassning (klimathänsyn, dagvattenhantering och olika störningsaspekter) och yttre miljö (behandling av grönska och mark samt gestaltning av uterummen). Kommunens, Mitthögskolans och A4 Vasallen AB:s uttalade miljöprofil har varit vägledande också i arbetet med detaljplanen för östra delen av Artilleristen 1.

Av de skäl som redovisas i programmet från 1998 finns inte motiv för att göra en separat MKB (miljökonsekvensbeskrivning) för den aktuella detaljplanen Campus Östersund, del 2. På uppdrag av A4 Vasallen AB har däremot tagits fram ett *Program för den yttre miljön i östra delen av Artilleristen 1*.

Miljöprogrammet har upprättats av landskapsarkitekt LAR Sture Koinberg och arkitekt SAR Hans Wohlin och redovisats i promemoria 1999-11-15. Programmet innehåller riktlinjer för den yttre miljöns samordning med centrala staden i övrigt och med Mitthögskolans område i västra delen av kvarteret. Programmet illustrerar också stråk och platser inom utredningsområdet samt exempel på utformning av delar av den yttre miljön.

Ett gemensamt programarbete för Campus Östersund inleddes 1999 i samverkan mellan kommunen, Mitthögskolan, de militära skolorna och A4 Vasallen AB. Inom ramen för detta arbete har såväl Miljö- och stadsbyggnadskontoret som A4 Vasallen AB gjort skisser till ny bebyggelse i östra delen av Artilleristen 1.

Inför den aktuella planläggningen har fastighetsägaren framfört att hela den östra delen av kvarteret bör planeras i ett sammanhang. Markägarens intentioner för områdets användning och utformning och dess samordning med västra delen av Artilleristen 1 och staden i övrigt har redovisats i ett *Program för detaljplan för östra delen av Artilleristen 1*, upprättat på uppdrag av A4 Vasallen AB av arkitekt SAR Hans Wohlin och redovisat i promemoria 1999-11-15.

Ytterligare programarbeten har gjorts beträffande utformningen av Akademigatan, studier av den s.k. siktlinjen mellan Fyrvallaknuten - Rådhuset- Frösö slalombacke samt beträffande mikroklimatet inom utredningsområdet. Ett *Gestaltningssprogram* för den nya bebyggelsen har upprättats av Ahlqvist & Co Arkitekter AB. De olika delstudierna har legat till grund för och utvecklats i samband med detaljplanearbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturlandskap och yttre miljö

Kvarteret Artilleristens östra del bildar en nästan plan yta i stort sett i nivå med angränsande gator och parkmark. Nivåskillnaderna mellan delområdets högsta och lägsta punkt är mindre än två meter, dock med undantag för den nedschaktade tunneln i Campusvägen under Genvägen. Akademigatan bildar avslutning på platån - terrängen inom kvarterets västra del sluttar mot väster med en nivåskillnad ner till Regementsgatan på ca 12 meter.

Berggrunden - som ligger ytligt - består av vattenförande skiffer täckt med moränlera som avjämnats och täckts med grus och i vissa fall asfalt. Förslaget till ny bebyggelse förutsätter att källarvåningar undviks med hänsyn till de ytliga vattenströmmarna. Intill byggnad 41 (f.d. militärrestaurangen) föreslås byggrätt för garage under gård i ett plan. Detta delområde har tidigare berörts av schakt för byggnad 41 och Campusvägen. Närmare geoteknisk undersökning krävs dock för att klargöra om och hur grundvattennivå och grundvattenrörelser påverkas av ett garage.

Inom planområdet har funnits drivmedelsdepåer, garage, spolplattor mm som kan ha förorsakat föroreningar av mark. Mark som förorenats av den militära verksamheten skall saneras genom Fortifikationsverkets försorg. Vissa schaktmassor från bland annat rörgravar och husschakter har deponerats inom planområdet. Dessa kommer att användas inom grönområdena för att skapa låga vallar för skyddsplantering mot trafikområden och parkeringar och som läskydd för vegetation och människor.

Befintlig vegetation inom planområdet utgörs av vissa trädplanteringar mot omgivande gator och vid Odenparken. Alléerna är ofullständiga (utom mot Biblioteksgatan) och behöver kompletteras i enlighet med Program för den yttre miljön. Söder om Campusvägen finns en värdefull allé av björkar som bevaras. En omfattande nyplantering av buskar och träd föreslås i Program för den yttre miljön och illustreras i detaljplaneförslaget. De större grönområdena i områdets centrala del och mot Genvägen anläggs med gräsytor - användningen av tät asfalt begränsas så långt det är möjligt och i stället används grus eller andra vattengenomsläppliga beläggnings-material.

Den yttre miljön präglas av de trädplanterade *stråken* Akademigatan, Campusvägen, de nya interna lokalgatorna och gång- och cykelstråken. Alla stråk, gångbanor och parkeringsplatser har dimensionerats med hänsyn till vinterrenhållning och upplag för snö. Som kontrast till stråken bildar *gårdarna* klimatskyddade, mot söder orienterade uterum för olika ändamål - utevistelse, entréer, parkering och angöring. De gröna gårdarna skall tåla att beträdas och användas som rekreationsytor.

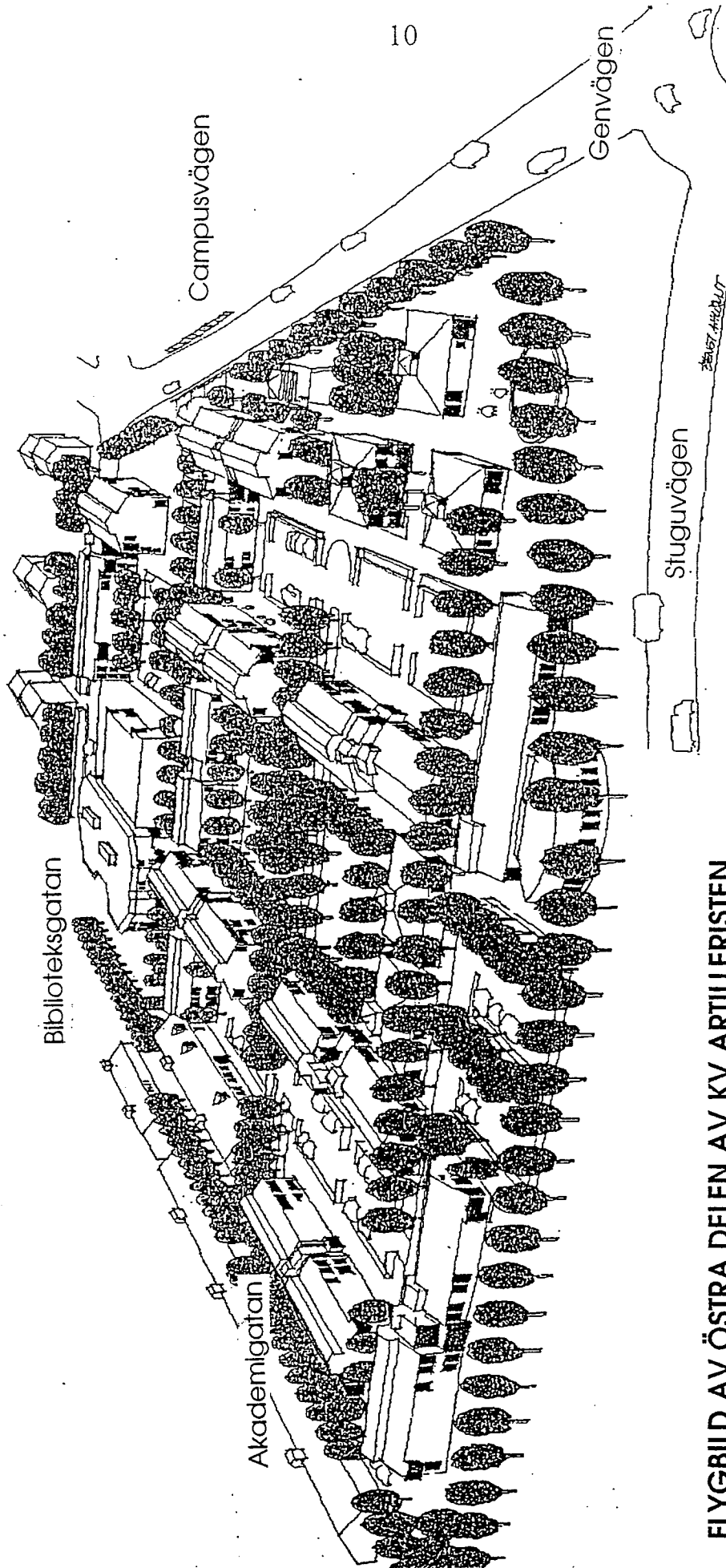
Mot omgivningen har kvarteret Artilleristen gröna ytor och alléplanteringar i enlighet med vad som är vanligt i campusområden och andra institutionsmiljöer. Mindre grönområden används också för att ta upp mötet mellan bebyggelse och gatunät med olika riktningar. Ett komplement till de triangelformade parkerna längs Stuguvägen (Odenparken) är det illustrerade torget i kvarterets sydöstra del mot Fyrvallaknuten och Genvägen.

Kvarterets stråk och gårdar samt grönytor i kransområdet kommer att vara allmänt tillgängliga och inte avgränsade med staket mot gator och parkområden. Kvarterets "portar" mot omgivningen kommer att detaljutföras så att de blir inbjudande och med information om verksamheterna i kvarteret.

Vid Fyrvallaknuten möter biltrafiken från infartslederna den centrala staden. Trafikplatsen utformas som hastighetsdämpande cirkulationsplats/rondell och med en bättre miljömässig utformning än dagens gatukorsning. Här sker också mötet med Campus Östersund/ Mitthögskolan, som föreslås få annonserande "landmärken" (skylt, mast, skulptur e.d.) dels vid Genvägen i nya intern gatans fond, dels i kvarterets sydöstra hörn mot Fyrvallaknuten.

Stadslandskap och bebyggelsemönster

Östersunds äldsta stadsplan från 1787 med 24 kvarter kring Stortorget utvidgades 1881 med en stadsplan som omfattade ett 60-tal kvarter i ett rätvinkligt gatunät. När Norrlands artilleriregemente etablerades 1893 blev regementet stadens utpost mot öster och dess kasernområde inordnades i stadens orientering och struktur. Utvecklingen av A4-området har sedan följt kvartersstadens strikta mönster. Den fortsatta utbyggnaden av staden med Odenslund följde en stadsplan som vreds 30 grader mot den äldre stadens riktningar och anslöt till de ägoindelningar som fanns för den tidigare jordbruksmarken. Vinkeländringarna togs upp i Odenparken.



FLYGBILD AV ÖSTRA DELEN AV KV ARTILLERISTEN

Bebyggelsen är grupperad kring två stora gröna gårdar i ett "kvartermönster" som ansluter till innerstadens rutnät. De viktiga biltrafikstråken Akademigatan tv och allégatan i områdets centrum samt de viktiga gång- och cykelstråken i förgrunden och i Campusvägen får alléplanteringar. Hushöjden kring Akademigatan är 2 våningar och kring Campusvägen och allégatan 2-3 våningar. I kronsområdet är bebyggelsen i 3 våningar vid Biblioteksgatan och 1 våning vid Fyrvallaknuten/Stuguvägen för att lämna fri sikt mot Frösöberget.

Flygbild från sydost ur Gestaltungsprogrammet.
Teckning arkitekt SAR Bengt Ahlqvist.

Det historiska mönstret för stadens och kvarteret Artilleristens utbyggnad har fullföljts i de nya detaljplanerna för kvarteret. Det bidrar till att ge området identitet och kontinuitet. Grönområdena vid Genvägen och Stuguvägen tar upp vinkeländringarna och ger litet distans mellan trafiklederna och bebyggelsen.

Nordöstra delen av kvarteret - område B - har genom byggnad 41 och den nedskurna Campusvägen en mot kvarterets bebyggelse i övrigt avvikande skala och riktning. Den föreslagna cirkulationsplatsen vid Biblioteksgatan/Genvägen tillför ytterligare ett för kvarterets staden avvikande element. Den nya bebyggelsen i nordöstra hörnet har därför formats som komplement till hus 41 och i liv med Genvägens bebyggelse norr om cirkulationsplatsen.

Den nya bebyggelsen inom delområde C i östra delen av kvarteret har formats som ett antal små halvöppna kvarter kring gårdar med olika innehåll. Den byggnadshistoriskt intressanta långa förrådsbyggnaden (byggnad 33 från 1918) vid Akademigatans västra sida bildar idag en skärm mellan den östra plattan och det sluttande kasernområdet i väster. I den nya detaljplanen har denna byggnad inordnats som en fond i den nya östra bebyggelsen. Lokalgatan centralt i den östra bebyggelsen har formats som en 22 m bred, i mitten trädplanterad allégata. Kring denna och de två gröna trädgårdarna i mitten grupperar sig den nya bebyggelsen.

Södra delen av delområde C rymmer ett större parkeringsområde som utformas som ett inslag i det större grönområde som avslutar bebyggelsen mot Stuguvägen och Genvägen. Fyrvallaknutens trafikplats föreslås bli ombyggd till en generöst dimensionerad rondell som markerar porten till innerstaden. En mindre del av kvarterets sydöstra hörn skärs av och överförs till park vid den nya cirkulationsplatsen.

Från infarten öster om Fyrvallaknuten har man idag en fri sikt mot Rådhusornet och Frösö slalombacke. Det är ovanligt med så långa utblickar inne i staden. Siktlinjen går diagonalt genom kvarteret Artilleristen och störs inte av de envånings garagebyggnader som idag finns i östra delen av kvarteret, ej heller av kasernområdets befintliga byggnader i västra delen av kvarteret. Detaljplanen för västra delen av Artilleristen har utformats så att den fria sikten mot Frösön i stort sett inte skärmas av. Det har varit ett starkt önskemål från kommunen att även detaljplanen för den östra delen av kvarteret skall utformas så att den fria sikten mot Frösön bevaras. Efter noggranna studier av siktlinjerna från området vid Fyrvallaknuten har hushöjder och gruppering av bebyggelsen anpassats så att den fria sikten mot slalombacken bibehålls.

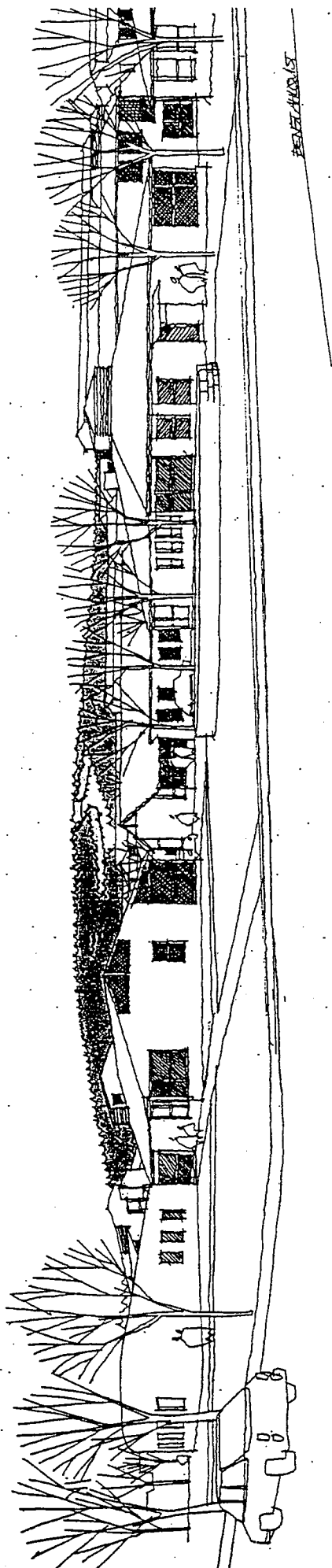
Befintlig bebyggelse i kvarteret Artilleristen består av friliggande byggnader med mycket varierande planmått och byggnadsvolymer. Den nya bebyggelsen inom planområdet ansluter beträffande våningsantal (1-3 våningar) och husdjup (14 respektive 17 m) och med sina varierande längder till karaktären i den äldre bebyggelsen. Av praktiska skäl finns ett antal förbindelser mellan de nya huskropparna, men huvudkaraktären är fritt liggande byggnader.

MARKANVÄNDNING OCH EXPLOATERING

Bebyggelsens ändamål

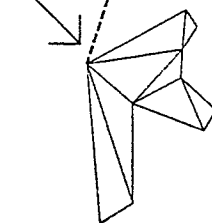
Hela kvarteret Artilleristen har i kommunens program från 1998 angetts för utbildningsändamål och högskolenära verksamheter. Mitthögskolans aktuella lokalprogram ryms inom kvarterets västra del (område A) och i byggnad 41 (område B). Den sydöstra delen av kvarteret (område C) angavs i programmet som reservområde för utbildningsändamål. Detaljplanen för västra delen av kvarteret från 1999 anger ändamålet Undervisnings- och forskningslokaler samt högskolenära verksamheter i mindre omfattning.

I A4 Vasallen AB programarbete har framhållits att kvarteret måste planeras som en helhet även om utbyggnaden kommer att ske i flera steg. I varje skede skall finnas en väl fungerande infrastruktur och markanvändning och hela kvarteret skall vara en attraktiv miljö för brukarna



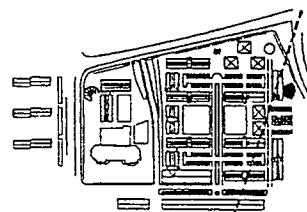
Perspektiv från Fyrvallaknuten mot slalombacken

Slalombacke



Siktlinje mot slalombacken

Siktlinje från rondellinfart



SIKTLINJEN MOT FRÖSÖN OCH SLALOMBACKEN

Siktlinjen från Fyrvallaknuten mot bergskonturen och slalombacken på Frösön har studerats i en digital modell (jfr omslagsbilden). Byggnadshöjder och takvinklar i detaljplanen har sedan valts så att den fria sikten behålls.

och omgivningen. Expansionsutrymme skall finnas för högskolans framtida behov. Övergångsvis kan mark och lokaler användas för annan verksamhet, i första hand med anknytning till utbildnings- och forskningsverksamheterna inom Campus Östersund.

Detaljplanen för östra delen av Artilleristen 1 har upprättats med inriktning att ge utrymme för såväl en långsiktig som en övergångsvis markanvändning. Ändamålsbestämmelsen för planområdet anger Undervisnings- och forskningsändamål samt högskolenära service och verksamheter. Dessförinnan får området användas för kontorsändamål under en period av högst 10 år (tillfällig markanvändning). Verksamheten får inte alstra omfattande trafik eller varuhantering.

Med högskolenära service avses i första hand service som har studenter och lärare som målgrupp. Exempel på sådan service är restauranger, caféer, studentbokhandel, filial till resebyrå med inriktning på studentresor, studentkår, student- och personalhälsovård, bankomat och eventuellt en mindre kiosk. Med högskolenära verksamheter avses kuvösföretag, utvecklingsföretag som bildas som en följd av högskolans utbildnings- och forskningsverksamhet, samt företag/organisationer med ett mycket nära samarbete med någon institution.

Exploatering

1998 års program för hela kvarteret Artilleristen angav som riktlinje för exploateringen (e) = ca 0.5. Med en markareal för hela kvarteret på ca 163.000 kvm skulle det motsvara 81.500 kvm bruttoarea (BTA). Detaljplanen för den västra delen av kvarteret medger en exploatering av drygt 56.000 kvm BTA, vilket för den delen motsvarar $e = 0.55 - 0.6$. Byggrätten för ny bebyggelse inom den västra delen är 28.300 kvm.

Den nu aktuella östra delen av kvarteret rymmer två byggnader som skall bevaras: byggnad 41 (7.900 kvm BTA) och byggnad 37 (2.790 kvm BTA) med sammanlagt ca 10.700 kvm BTA. Om programmets riktlinjer för exploatering skulle följas för östra delen av kvarteret skulle det återstå en nybyggnadspotential på 13.800 kvm BTA. Det är inte en rimlig exploateringsnivå för ett välbeläget och attraktivt utvecklingsområde.

Planarbetet för östra delen av Artilleristen 1 har därför inte utgått från en på förhand given exploateringsvolym, utan från att bebyggelsen med grönytor och trafikytor skall vara ändamålsenlig, omfatta 1-3 våningar, ge en god stadsbild och tillgodose verksamheternas krav på rekreationsytor, kommunikationer och parkering. Verksamheternas krav skall dessutom helt tillgodoses inom kvarteret och inte medföra störningar för omgivande bebyggelse och trafiksystem. Med dessa förutsättningar rymmer detaljplanen för den östra delen av kvarteret Artilleristen följande exploatering:

Exploatering

Område B	13.000 kvm BTA (därav 7.900 kvm bef. bebyggelse)
Område C1	13.500 kvm BTA (därav 2.790 kvm bef. bebyggelse)
Område C2	9.500 kvm BTA

Totalt ca	36.000 kvm BTA (därav 10.700 kvm bef. bebyggelse)
-----------	---

Det redovisade markutnyttjandet motsvarar för det aktuella planområdet exploateringstalet $e = 0.58$, vilket motsvarar markutnyttjandet i kvarterets västra del.

Skyddsrum

Anmälan om byggnadsåtgärder inom skyddsrumsområde skall inlämnas till Miljö- och byggnämnden (skyddsrumsbesked).

HUSTYPER OCH BYGGNADSUTFORMNING

Detaljplanen och de byggprojekt som skall följa skall vara både *generella* (tillgodose olika, men idag inte preciserade lokalprogram och funktionskrav) och *flexibla* (medge förändringar över tiden för olika ändamål med skiftande krav på lokalenheternas storlek och tekniska försörjning).

De lokaltyper som kan bli aktuella är:

- kontor med konventionell rumsindelning, storrum eller kontorslandskap;
- undervisningslokaler i form av lektionssalar (klassrumstyp), ritsalar, seminarierum och grupprum av olika storlek;
- laborations- och teknikrum av olika slag för s.k. torra, lätta verksamheter (utan höga krav på mediaförsörjning, laster etc);
- serviceutrymmen (pausrum, sammanträdesrum, utställningslokaler, receptioner, restaurang/café, motionslokaler etc) med varierande krav på tillgänglighet mm.

För att tillgodose kraven på anpassbarhet har valts två grundtyper av hus som kan varieras och kombineras på många sätt. De *smala* husen har husdjup 14 meter, längd ca 30 meter samt 2 eller 3 våningar. De *tjocka* husen har husdjup 17 m, längd ca 18 m och 2 våningar. Våningshöjden är 3.3 m i båda hus typerna. Enheterna/blocken länkas i längdled eller i tvärled med trapphus med ca 6 m bredd. Husblocken förses med utrymningstrappa i gavlarna.

Byggnadsstommen skall medge stor frihet i rumsindelning och mediaförsörjning, bland annat olika ventilationsvolymmer i rum på olika sidor av byggnaden. Utmatningen sker från en i centrumlinjen placerad försörjningszon. Bjälklagen (t.ex. hålbjälklag) är upplagda på balk i centralt placerade pelarrader, vilket ger en stor frihet för placeringen av lättväggar, schakt och installationer.

Länkarna mellan byggnadsblocken skall vara lätta och ljusa (stora glaspartier) med genomgående entréer, hiss och trappa, sopsorteringsrum samt uppehållsutrymme (väntrum, pausrum, kommunikation mellan blocken etc). Blockindelning och länkar redovisas i planillustrationen men regleras inte i plankartan. Fasadmateriäl (puts/trä) och takmateriäl (svart falsad slätplåt) samt största taklutning (33 och 20 grader) anges i planbestämmelserna. Inom takvolymen inryms teknikutrymmen för bland annat ventilation. Husen illustreras utan källare.

Detaljplanen har byggts upp med en relativt strikt bebyggelse kring halvöppna gårdar i områdets kärna, medan utsidorna mot gatorna har getts en friare och mer varierad form. I siktlinjen från Fyrvallaknuten mot Frösön innebär höjdestriktionerna att bebyggelsen begränsas till 1 våning. En särskild hustyp - "paviljonghuset" - används i denna del.

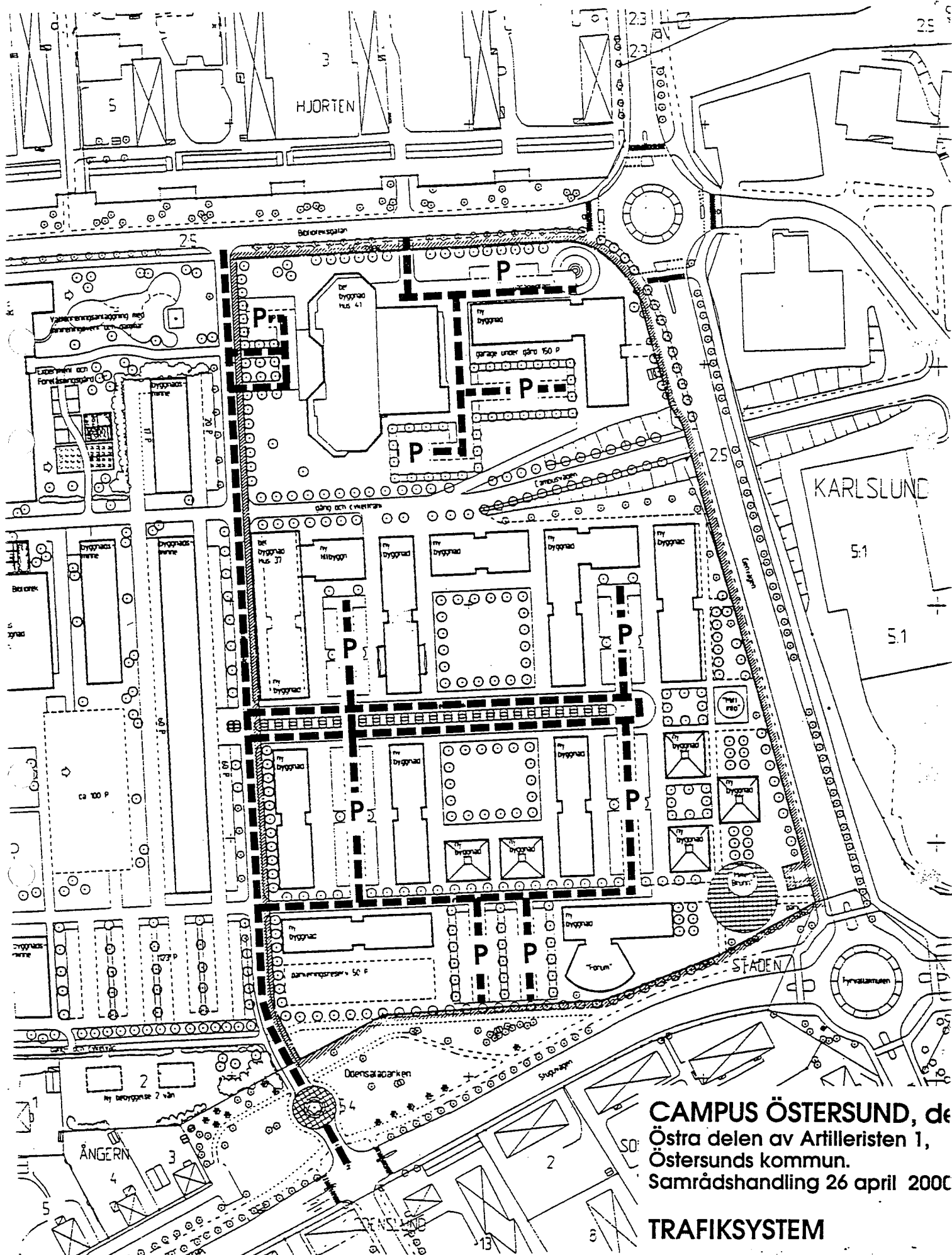
I sydöstra delen illustreras en större hörsal - betecknad "Forum" - som med sina 450 kvm kan rymma upp till 300 personer, beroende på dispositionen. Byggnaden annonserar högskoleområdet från östra infarten. Vid Genvägen mitt för interngatan - "Allén" - föreslås en plats för information/annonsering av campusområdet, här kallad "Landmärke Campus Östersund" i form av ett litet torn, en mast eller skylt. Ett motsvarande "Landmärke för Mitthögskolan" illustreras vid Fyrvallaknuten. Arbetsnamnet "Mimers brunn" syftar på Oden som offrade sitt ena öga till Mimer för att vinna visheten. Platsen ligger i mötet mellan flera stråk och gatuperspektiv.

I nordöstra hörnet föreslår utbyggnaden för datorutbildning intill hus 41 samt ett gemensamt garage för 150 bilplatser under gården. De nya byggnaderna har här utformats så att hus 41 får ett bättre samband med bebyggelsemönstret i stort. Nybyggnaden följer också fasadlivet för bostadsbebyggelsen vid Genvägen norr om den nya rondellen. Garagetillfarten i kv Artilleristen formas som en 1-vånings rotunda som nås från den nya tillfarten vid Biblioteksgatan. En principiell utformning av garaget redovisas i Gestaltningsprogrammet för den nya bebyggelsen.

Den nya bebyggelsens relation till Genvägen har diskuterats ingående under detaljplanearbetet. Eftersom Genvägen ligger ca 1 m högre än kv Artilleristen behövs en planterad slänt som tar upp nivåskillnaden. Fastighetsägaren önskar också ett litet skyddsavstånd till biltrafiken och önskar inte lägga bebyggelsen närmare gatan, vilket kommunen förordar. Detaljplaneförslaget har bearbetats i flera steg för att i denna del ge en lämplig avvägning mellan olika önskemål.

Norr om hus 41 anges illustrationstexten "leverans av gas". I denna del kommer att inrymmas gasbehållare som kräver tillgänglighet för särskilda transportfordon. Detaljutformningen av leveransområdet skall utredas närmare vid markplaneringen.

För den närmare inriktningen av de nya byggnadernas konstruktion och gestaltning hänvisas till bilagda Gestaltningsprogram som på A4 Vasallens uppdrag har upprättats av Ahlqvist & Co Arkitekter AB, Stockholm i samverkan med planförfattaren arkitekt SAR Hans Wohlin.



CAMPUS ÖSTERSUND, de
 Östra delen av Artilleristen 1,
 Östersunds kommun.
 Samrådshandling 26 april 2000

TRAFIKSYSTEM

TRAFIKSYSTEM OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING

Gatunät och GC-stråk

Befintliga trafikförhållanden kring kvarteret Artilleristen redovisades i 1998 års program. Bland annat noterades att Genvägen har 13.100 fordon/dygn, Stuguvägen 8.100 och Biblioteksgatan 4.900. Efter öppnandet av förbifart Östersund kan dessa trafikmängder ha ändrats. Som riktlinjer för detaljplaneringen angavs att korsningen Biblioteksgatan- Genvägen bör ges en tydligare utformning, att en ny tillfart ordnas från Stuguvägen över Odenparken och att gång- och cykelstråken bör kompletteras.

Detaljplanen för kvarterets västra del från 1999 redovisar en ombyggnad av korsningen Biblioteksgatan-Genvägen till cirkulationsplats (planerat genomförande under 2001), en internkata mellan Stuguvägen och Biblioteksgatan (Akademigatan) samt vissa stråk för gång- och cykeltrafik. Akademigatan är endast avsedd för interntrafik till och från Campus.

Den föreliggande detaljplanen för östra delen av kvarteret föreslår att även korsningen Genvägen-Stuguvägen byggs om till en cirkulationsplats, dels för att dämpa hastigheten vid porten till innerstaden, dels för att ge en bättre miljömässig utformning med en planterad rondell. Nordöstra delområdet (område B) föreslås få en ny tillfart från Biblioteksgatan i ett läge mitt emot befintlig infart till kvarteret Hjorten. Härigenom kan Campusvägen iordningställas som bilfritt gång- och cykelstråk öster om Akademigatan.

Akademigatans utformning har detaljstuderats - karaktären av alléstråk med trädplantering på ömse sidor om körbanan förstärks och genomförs etappvis. När byggnad 37 i framtiden ersätts med ny bebyggelse flyttas huslivet 4 m österut så att en 7 m bred trädplanterad gångbana kan fullbordas på Akademigatans östra sida.

Till Akademigatan ansluts två interngator för biltillfarter till den östra delen av kvarteret. Den centrala gatan utformas med trädplantering i mitten och två st 7 m breda körbanor som medger angöring och parkering. Den södra interngatan har samordnats till läge och utformning med motsvarande tillfartsgata väster om Akademigatan. Från dessa gator nås de större parkeringsanläggningarna som är gemensamma för hela kvarteret Artilleristen. För hela det interna körvägnätet förutsätts hastighetsbegränsning till 30 km/tim. Vid Akademigatans korsningspunkter med gång- och cykelstråk föreslås i Programmet för den yttre miljön en prioritering av gång- och cykeltrafiken, vilket bland annat markeras med beläggning (smågatsten) och eventuellt förhöjning till gångbanenivå.

Flera gång- och cykelstråk skapas inom den östra kvartersdelen. Campusvägen förbinder via den planskilda korsningen vid Genvägen Campus Östersunds olika delar och bildar ett stråk från stadskärnan i väster till friluftsområdena i öster. Ett motsvarande huvudstråk för gång- och cykeltrafik skapas längs kvarterets södra gräns vid Återvändsgränd- Odenparken. I nord-sydlig riktning finns Akademigatan samt separerade gång- och cykelbanor i kvarterets östra del vid Genvägen. Det finns också genomgående, breda gångbanor inom den nya bebyggelsen som i många punkter ansluter till omgivande gator.

Parkering

Programmen för detaljplaneringen förutsätter att det parkeringsbehov som verksamheterna inom kvarteret Artilleristen alstrar skall tillgodoses inom kvarteret. För dimensioneringen har kommunen angett riktlinjen 10 p-platser/1.000 kvm BTA för undervisnings- och forskningslokaler och 20 p-platser/1000 kvm BTA för kontor. Vid detaljplaneringen av kvarterets västra del angavs att 400 platser kan anordnas som markparkering för den första etappen av Campus Östersund. Vid full utbyggnad av den västra delen bedömdes att ca 160 parkeringsplatser behöver tillgodoses under mark eller i kvarterets östra del.

Det är svårt att dimensionera parkeringen för högskoleverksamhet. Efterfrågan beror av läget i staden, kollektiva förbindelser, cykelanvändningen, priset på bilparkeringen, möjligheterna till

sambruk av parkeringsplatserna mm. I detaljplanen för västra delen noterades: "Om det i framtiden visar sig att parkeringsbehovet i praktiken är mindre ... är det tänkbart att då revidera siffrorna för bilplatsbehovet." Markanvändningen för kontor alstrar ett större parkeringsbehov. Detaljplanen har därför en bestämmelse - "Bygglov med villkor" - som innebär att utnyttjandet av byggrätten då får anpassas så att erforderlig mark kan avsättas för parkering.

I det aktuella planarbetet för den östra kvartersdelen har eftersträfvats en rimlig balans mellan markutnyttjande, grönyta och trafikyta för körvägar och parkering. Enligt kommunens riktlinjer för parkering skulle utnyttjandet för högskoleändamål (ca 36.000 kvm BTA) generera ett parkeringsbehov på 360 bilplatser. Lägg till detta 160 bilplatser som kan erfordras vid full utbyggnad av kvarteret skulle den östra kvartersdelen behöva rymma 520 bilplatser. Detta kan inte tillgodoses genom endast markparkering - biluppställningen skulle då dominera miljön på ett mycket negativt sätt.

Planförslaget rymmer ca 360 bilplatser på mark (därav drygt 30 som kanstensparkering på interngata och 50 platser som p-reserv) samt 150 platser i ett garage under mark inom delområde B. Garaget i nordöstra delen av kvarteret och en större parkering i sydvästra delen av kvarteret skall kunna fungera som gemensam biluppställning för hela kvarteret medan de parkeringsplatser som anordnas på gårdarna förutsätts betjäna angränsande byggnader. Kantstensparkeringarna bör i första hand utnyttjas som besöksparkering. Genom en effektiv samdrift av hela kvarterets biluppställning kan beläggningen styras och följas upp. Parkeringen byggs ut i takt med efterfrågan. Parkeringsförsörjningen sammanfattas i följande tabell:

PARKERING

Antal bilplatser enligt förslag till detaljplan för Artilleristen 1, östra delen

Område B 76 på p-plats samt 150 i garage

Område C1 52 på p-plats samt 16 kantstens-p på interngata

Område C2 148 på p-plats samt 16 kantstens-p och 50 parkeringsreserv

Summa ca 510, därav 150 i garage och 50 som parkeringsreserv

Bullerskydd

Störningar från biltrafiken kan uppstå vid Genvägen, som har de största trafikmängderna. Den nya bebyggelsen har här min 12 m avstånd till körbanekant. Grupperingen av bebyggelsen kring gårdar innebär att planområdets inre friytor skyddas mot buller. Fasaderna mot Genvägen måste däremot ges en bullerdämpande utformning och våningsplanen disponeras så att ljudnivån inomhus i undervisningslokaler inte överstiger 30 dB(A), ekvivalentnivå.

För utomhusnivån kan tillämpas ett differentierat mål som innebär högst 60 dB(A) i buller-exponerat läge (mot Genvägen) medan 40 dB(A) bör vara riktlinje för utomhusnivån i skyddat läge på gårdar och stråk i kvarterets inre delar.

De nya verksamheterna i kvarteret Artilleristen bedöms inte medföra störningar för omgivande bebyggelse och trafiksystem, eftersom de inte alstrar tung trafik utöver normal servicetrafik. Byggplatstrafiken kommer att temporärt innebära viss trafikökning, liksom personbilstrafiken vid full utbyggnad av 900 bilplatser inom kvarteret Artilleristen.

Teknisk försörjning

Ledningsområden (betecknade "u" i detaljplanen) för bland annat fjärrvärme, el- och VA-ledningar redovisas på plankartan. Kvarteret Artilleristen är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät och försörjs med fjärrvärme. Stomnät för el- och teleförsörjning samt fiberoptiskt nät för tela/data-media skyddas också genom ledningsstråk inom u-områden.

Tre lokala transformatorstationer kommer att erfordras inom planområdet. Den befintliga stationen vid Genvägen/ Fyrvallaknuten bör av stadsbildsskäl omlokaliseras till ett mindre exponerat läge. Två nya stationer erfordras i områdets centrala del. Planbestämmelserna medger att mindre byggnader för teknisk försörjning får uppföras inom "prickat område". Det finns därmed inte behov av att på plankartan precisera läget för transformatorstationerna, utan det kan studeras närmare i samband med projekteringen av mark och elsystem, så att stationerna smälter väl in i den yttre miljön. Den befintliga transformatorstationen vid Genvägen har reglerats med särskild användningsbestämmelse i gällande detaljplan. Denna del ändras nu till "prickat område".

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglovplikten behålls i normal omfattning med tillägget att bygglov får ges under förutsättning att erforderligt antal parkeringsplatser kan anordnas.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Förslaget till detaljplan har i enlighet med planavtal mellan kommunen och fastighetsägaren utarbetats av A4 Vasallen AB genom arkitekt SAR Hans Wohlin, Stockholm (till och med utställningshandlingarna) i samråd med Miljö- och stadsbyggnadskontoret i Östersunds kommun. Hagman & Hagman AB har medverkat i arbetet med plankarta och illustrationskarta och Ahlqvist & Co Arkitekter AB i arbetet med Gestaltningsprogram.

Östersund den 31 augusti 2000

Reviderad den 18 oktober 2000

(Revideringen berör byggrätten för byggnad 37, som utökas så att den omfattar hela den befintliga byggnaden 37.)



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Förslag till detaljplan för

CAMPUS ÖSTERSUND, del 2

Östra delen av Artilleristen 1,
Östersunds kommun.

Antagandehandling

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan.

Förslaget till detaljplan har enligt avtal mellan staden och markägaren upprättats av A4 Vasallen AB i samråd med Miljö- och stadsbyggnadskontoret. Detaljplanen handläggs med sk normalt planförfarande.

Samråd har ägt rum under maj – juni, och utställning under fyra veckor i september-oktober 2000. Antagandebeslut i Miljö- och byggnämnden beräknas ske i november 2000. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet under förutsättning att detaljplaneförslaget inte överklagas.

Genomförandetid och utbyggnadsordning.

Utbyggnaden av östra delen av kv Artilleristen kommer att ske successivt i flera steg. Tidplanen bestäms av utvecklingen av Campus Östersund och Mitthögskolans behov av mark och lokaler inom området. A4 Vasallen AB avser att utforma bebyggelsen så att den övergångsvis kan användas för kontorsändamål i avvaktan på att högskolan eller högskolenära verksamheter behöver disponera lokalerna.

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag som planen vinner laga kraft.

För att medge en tillfällig markanvändning har detaljplanen getts en övergångsbestämmelse som medger att området får användas för kontorsändamål under en period av högst 10 år.

Genomförandet kommer att inledas med en ombyggnad av hus 41 (fd militärrestaurangen) och hus 37 (fd motorverkstaden). Nybyggnad beräknas därefter ske med början i norra delen (område B), där bebyggelse och garage utformats för att kunna byggas ut i etapper. Nybyggnaden söder om Campusvägen följer närmast därefter, varvid också huvuddelen av infrastrukturen (vägar för interntrafik, vissa parkeringsanläggningar och ledningsområden samt vissa grönområden) anläggs. Hustyper och infrastruktur har utformats för etapputbyggnad. Riktlinjerna för en successiv utbyggnad redovisas nedan i avsnittet Tekniska frågor.

Ansvarsfördelning.

Kvarteret Artilleristen kommer att vara ett område som är öppet för alla och utan inhägnader. Markägaren A4 Vasallen AB är väghållare för de körvägar, torgtor och gång- och cykelvägar som anordnas inom planområdet.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, dvs ansvarar för åtgärder på omgivande gator och parker. Detaljplanen har utformats så att Fyrvallaknuten och gatukorsningen Genvägen/Biblioteksgatan kan byggas om till cirkulationsplatser. Det förutsätter vissa förändringar i fastighetens nordöstra och sydöstra hörn, vilket anges i detaljplanen. För att fullfölja en allmän gång- och cykelväg mellan Återvändsgränd och Fyrvallaknuten (enligt detaljplanen för västra delen av Artilleristen) redovisas i den aktuella planen ett mindre område för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) i sydvästra delen av planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.

Fastighetsplan erfordras inte. Om en ändrad fastighetsindelning skulle aktualiseras i framtiden är planområdet i detaljplanen indelat i fyra zoner som avgränsas av trafikstråk (Campusvägen, allégatan för interntrafik och den södra infartsgatan för interntrafik). För var och en av dessa zoner anges byggrätten i form av ett exploateringsstal som anger största bruttoarea ovan mark. Sådant område (zon) skall inte indelas i flera fastigheter.

Överföring av mark för rondellen vid Fyrvallaknuten sker genom fastighetsreglering till kommunens gatufastighet. Vid rondellen i gatukorsningen Genvägen/Biblioteksgatan har i gällande detaljplan för västra delen av kvarteret Artilleristen kvartersmark överförs till gatumark. Det föreliggande förslaget till detaljplan minskar något det område som erfordras för ombyggnad av trafikplatsen. Även denna markfråga behandlas genom fastighetsreglering mellan kommunen och A4 Vasallen AB.

FASTIGHETSEKONOMISKA FRÅGOR.

Fastighetsägaren A4 Vasallen AB svarar enligt planavtal med kommunen för kostnaderna för att upprätta den nya detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR.

De programutredningar som har utförts redovisas i planbeskrivningen. Grundvattenfrågorna kan motivera ytterligare utredningar i samband med utbyggnad av garage under mark i planområdets nordöstra del. I övrigt avses den nya bebyggelsen uppföras utan källare. Före projektering av grundkonstruktioner förutsätts att en detaljerad geoteknisk undersökning görs.

Eftersom utbyggnaden av kvarteret Artilleristen kommer att ske under flera år och i flera etapper är det angeläget att hela området under utbyggnadstiden iordningställs och används på ett ändamålsenligt sätt. All mark som inte tas i anspråk för bebyggelse enligt detaljplanen skall ha en temporär, ordnad användning och tilltalande utformning. Ingen del av kvarteret skall läggas i träda eller få karaktär av baksida. Områdets centrala och exponerade läge, tillgängligheten för allmänheten och trivselen för hyresgäster och verksamma inom kvarteret kräver en ordnad användning och utformning av marken.

Vissa infrastrukturinvesteringar i trafikanläggningar, utbelysning, teknisk försörjning samt stomplantering av träd och anläggning av gröna ytor skall göras i ett tidigt skede. En tidig etablering av växtligheten är angelägen med hänsyn till växtbetingelserna. Vissa ytor kan övergångsvis användas för parkering, trädbank, fastighetservice för yttre underhåll osv

Riktlinjer för utbyggnad och tidiga etableringar har redovisats i *Program för den yttre miljön*.

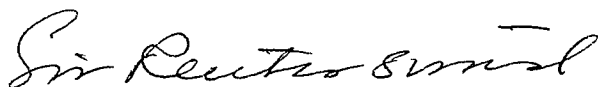
MEDVERKANDE.

Denna genomförandebeskrivning har på uppdrag av A4 Vasallen AB upprättats av arkitekt SAR Hans Wohlin (till och med utställningshandlingarna) i samråd med Miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Östersund den 31 augusti 2000

Reviderad den 18 oktober 2000

(Revideringen berör byggrätten för byggnad 37, som utökas så att den omfattar hela den befintliga byggnaden 37.)



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt