

LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län
Planeringsavdelningen
Planenheten

MEDDELANDE

Datum

Dnr (anges vid skriftväxling)

1988-04-29

11.103-1207-88

Kommunfullmäktige i Östersunds
kommun

ÖSTERSUNDS KOMMUN
Plankontoret

11.103-05-04

88 05 03.

1986.310
3/3

Beslut om prövning enl 12 kap 1§ PBL

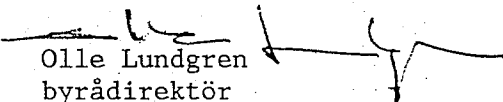
Kommunfullmäktige har den 24 mars 1988 antagit förslag till detaljplan för del av Odensala i Östersunds kommun (stg 654L m fl, hotell vid Travet).

Länsstyrelsen har den 12 april 1988 enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

Enl 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 22 april 1988.

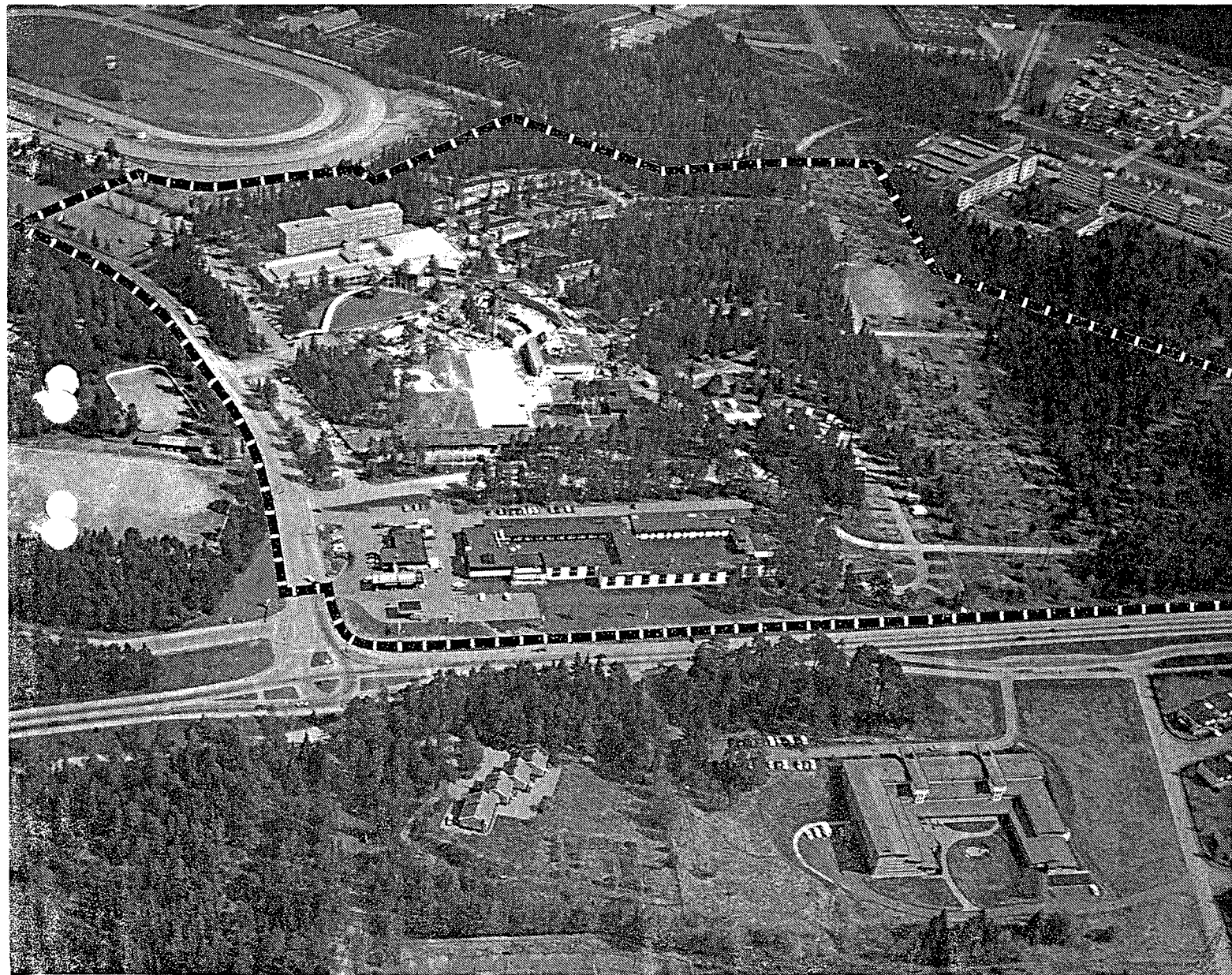

Olle Lundgren
byrådirektör


Ingvör Hansson
förste byråsekreterare

RK

Arkiverat 2380X-P88/7

Förslag till detaljplan
för del av
ODENSALA i
ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Stg 654L mfl, hotell vid Travet)



Inger Norrmark

1(4)

Förslag till detaljplan
för del av
ODENSALA i
ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Stg 654L mfl, hotell vid Travet)

BESTÄMMELSER

1 § **MARKANVÄNDNING**

Kvartersmark

- a) Med Cd betecknat område får användas endast för samlingslokaler och föreningslokaler samt för folkparksändamål och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med Gt₁ betecknat område får användas endast för bensinförsäljning och därmed samhörigt bilserviceändamål. Därutöver får lokaler för detaljhandel anordnas, dock inte på större yta än vad byggnadsnämnden tidigare i byggnadslov prövat lämpligt.
- d) Med Hd betecknat område får användas endast för kontorsändamål.
- e) Med Ht betecknat område får användas endast för hotelländamål.
- f) Med Rb betecknat område får användas endast för friluftsbad och därmed samhöriga ändamål.

g) Med Rc betecknat område får användas endast för camping och därmed samhörigt ändamål.

h) Med Rtr betecknat område får användas endast för travbana och därmed samhörigt ändamål.

2 § UTNYTTJANDEGRAD

Inom med M betecknat område får den sammanlagda våningsytan inte överstiga 7.500 kvadratmeter.

3 § BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med skärmtak, uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 mom Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast för parkering. Översta bjälklaget skall utföras så att hinder ej uppstår för lämplig plantering och parkering.

4 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § MARKENS ANORDNANDE

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirkclar.

5 § PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelsen angående byggnads höjd möjliggör.
- 2 mom På med I, II och III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4.5, 7.0 och 9.5 meter.
- 3 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 4 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- 5 mom På med M betecknat område skall bebyggelse i huvudsak utformas enligt den på plankarta 2 angivna karaktäristiken med tillhörande fasadredovisningar och materialanvisningar.

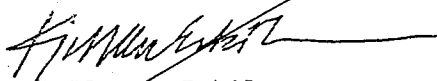
6 § ÖVRIGA BESTÄMMELSER

Med ä betecknad mark får, över en fri höjd över parkmarken av 4.0 meter, bebyggas endast med en förbindelsegång mellan angränsande byggnader.

~~7 § ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER~~

~~Genomförandetiden inom med Ht betecknat område slutar 1993-06-30. För övriga delar inom detaljplaneområdet slutar genomförandetiden 1997-12-31.~~

Östersund den 23 juni 1987


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt


Berth Gillberg
Planingenjör

Revidering

Bestämmelserna har kompletterats under § 1 och § 7.

1 § MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

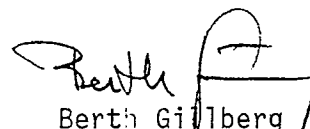
- i) Med Ht₁ betecknat område får användas för hotell och kontorsändamål.

7 § ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden inom med Ht och Ht₁ betecknat område slutar 1993-06-30. För övriga delar inom detaljplaneområdet slutar genomförandetiden 1997-12-31.

Östersund den 6 oktober 1987


Gunnar Bäckman
Planarkitekt


Berth Gillberg
Planingenjör

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget är avfattat på karta i ett blad (detaljplanekarta) och särskild handling detaljplanebestämmelser, samrådsredogörelse, genomförandebeskrivning och illustrationskarta.

PLANDATA

Läge

I planförslaget ingår områden kring Folkets Hus, Storsjöbadet, Odensala semesterby, Hotell Scandic, Statoil bensinstation samt del av Östersunds travbaneområde.

Området omfattar ca 24,0 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Gällande och angränsande stadsplaner är fastställda 1967-10-13, 1967-11-23, 1969-04-24, 1980-09-20 samt 1982-02-02.

Kommunala ställningstaganden

Kommunstyrelsens bostadsutskott uppdrog 1986-04-22, § 61 till plankontoret att upprätta förslag till ändring av stadsplanen för del av stg 654 L m fl (hotell vid Travet).

Byggnadsnämnden har därefter främst diskuterat den utvändiga estetiska utformningen av själva hotellkomplexet samt dess påverkan på omgivningen. Med hänsyn till byggnadens höga höjd ca 63 meter eftersträvar byggnadsnämnden en skulptural gestaltning med konstnärliga kvaliteter.

Fritidsnämnden står i begrepp att utveckla Odensala semesterby. För att göra detta möjligt erfordras

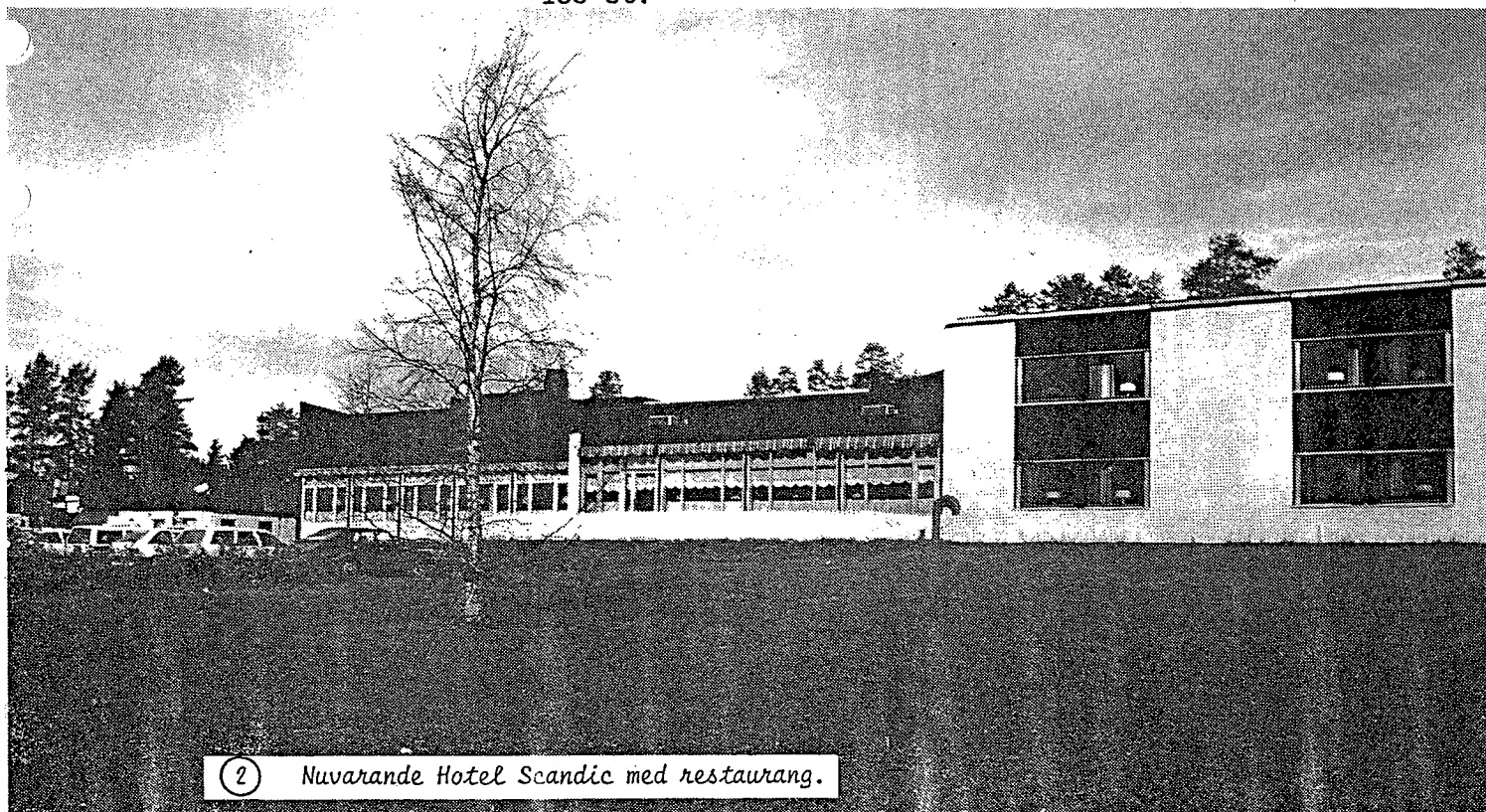
större markutrymme. Representanter från kommunstyrelsen, fritidsnämnden, stadsarkitektkontoret, plankontoret och Stiftelsen Östersunds bostäder har enats om var en första etapputbyggnad av ett antal övernattningsstugor/studentbostäder skall förläggas.

Vid stadsplanearbetet för Folkets hus uppsköts frågan om översyn av stadsplanen för angränsande fastigheter 654 A (Odensalabadet) med hänsyn till de diskussioner som då fördes om var ett nytt badhus i Östersund skulle ligga. I och med lokaliseringen av Storsjöbadet till detta området har det ansetts naturligt och nödvändigt att revidera stadsplanen samt utreda parkeringsproblematiken.

Befintliga förhållanden

I en envåningsbyggnad inrymmer Folkets Hus samlingslokaler och lokaler för Regionmusiken. Norr om denna ligger en byggnad inrymmande kontorslokaler där bl a skolkontoret finns. I källarvåningen finns bl a skyddsrum, 180 platser. Under danskvällar kan samlingslokalerna inrymma ca 1 300 personer. Om dansgolvet i stora salen möbleras med stolar ger det plats för ca 550 sittande personer.

Scandic Hotell är byggt i en, två och tre våningar med restaurangdelen i en våning. Antalet rum är 133 st.



②

Nuvarande Hotel Scandic med restaurang.

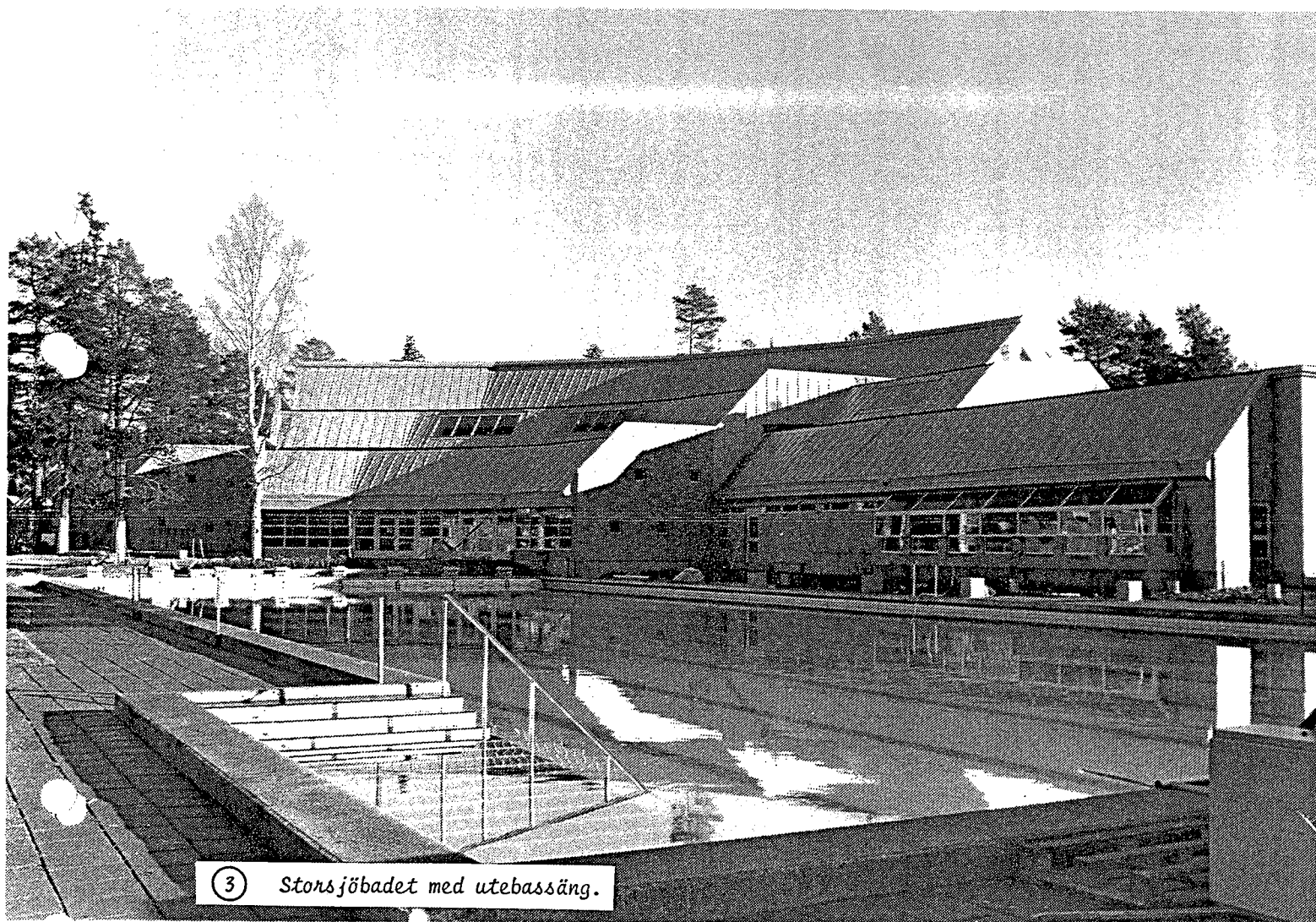
Servicestationen Statoil är uppförd i en våning och innehåller servicehallar och en mindre livsmedelsbutik. Stationen har nyligen byggts om.

Odensala semesterby innehåller förläggingsbyggnader, "Sov i ro och Hvilan" 23 rum, studentbostäder 82 st, övernattningsstugor enklare utförande ("trätält") 30 st á 4 bäddar. Därtill finns 41 st husvagnsuppställningsplatser med el-uttag. Totalt finns för camping ca 280 enheter inkl. tältplatser. I anslutning till entrén ligger servicebyggnad, affär och minigolfbana.



① Odensala semesterby från nordost.

Storsjöbadet är ett badhus av ny typ- mer rekreationsanläggning än simhall. Det invigdes den 12 december 1986. Speciellt intressant är samverkan mellan inom- och utomhusbad samt badhusets utformning med rekreationsbassänger, "stränder", vattenrutschbana m m.



③ Storsjöbadet med utebassäng.

Inom samma fastighet som baden ligger föreningsgården Oden, som under turistsäsongen är öppen för campinggäster med bl a servering. Övriga tider på året nyttjas gården av olika föreningar.



Från Krondikesvägen når man via tre huvudinfarter de verksamheter som finns inom planområdet.

Den del av travområdet som medtagits i planförslaget används idag huvudsakligen som parkering för besökare i samband med travtävlingar. Dessutom finns en överenskommelse angående samnyttjande av parkeringsplatser m m mellan parterna Östersunds kommun, Jämtlands travsällskap, Trafiksäkerhetsverket och Föreningen Folkets Hus.

Den vegetation som finns inom planområdet utgöres till övervägande delen av barrskog med inslag av många bestånd av stora och vackert växta tallar. Vegetationen förstärker intrycket av ett område för rekreation, friluftsliv, m m.

I parkområdet mellan Travet och Folkets hus/Semesterbyn löper en livligt utnyttjad extern gång- och cykelled med förbindelse mot Odensala - Torvalla.

Området är anslutet till kommunens va-system. Fjärrvärmen försörjer Folkets Hus, gamla Odensalabadet och Storsjöbadet. Övriga anläggningar har enskild uppvärmning.

Någon översiktlig geoteknisk undersökning kommer inte att göras enär planområdet i huvudsak är bebyggt. Däremot erfordras en detaljundersökning på den plats där travhotellet har föreslagits.

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Genom Odensala Semesterby löper i nordöst-sydvästlig riktning 2 st 130 kV-högsämningsledningar.

Kommunen och enskilda är markägare inom planområdet.

PLANFÖRSLAG

Planens syfte

Platzer Bygg AB har på uppdrag av Jämtlands Trav-sällskap i skrivelse anhållit om ändring av detaljplanen inom stg 654 L (travbaneområdet). Trav-sällskapet avser att uppföra en hotell- och restauranganläggning inom området.

För att få överensstämmelse med dagens förhållanden och skapa förutsättningar för kommande befintliga verksamheter omfattar detaljplaneförslaget förutom det nya hotellet även Folkets Hus, Storsjöbadet, Odensala semesterby, servicestationen Statoil samt nuvarande Scandic Hotell.

Nybebyggelse

Underlaget för planförslaget vad gäller det nya Travhotellet har gjorts av Arkitektbyrå AB i Göteborg med ark Lars Ivdal som ansvarig. Hotellets byggnadsutformning har skett i samarbete med stadsarkitekten och arkitekt Lars Ivdal.

Den anläggning som Travsällskapet vill uppföra avses att sammanbindas med Folkets Hus genom en förbindelsegång. Genom denna lösning erhålles en komplett konferensanläggning av högsta klass.

Hotellbyggnaden har sin huvudentré mot väster där bilangöring och parkeringsytor är lokaliserade. Varuintag, förråd, personalutrymmen, administrationslokaler och personalparkering är lokaliserade åt öster. Hotellet är i sin högsta del 19 vån högt.

- * Plan 0 upptas av teknik, skyddsrum och bastu med omkl för gästerna.
- * Plan 1 entréplan, innehåller foaje, reception, konferenslokaler, lobby, bar, personaladm och övriga personallokaler.
- * Plan 2 restaurangplan, med utsikt över travbanan, indelat i 2 restauranger; ett vårdshus samt en a la carte restaurang.
- * Plan 3-15 är renodlade hotellrumsplan med totalt 145 rum.
- * Plan 16 innehåller konferenslokal och restaurang.
- * Plan 17 innehåller konferenslokal och bar.
- * Plan 18-19 innehåller teknik- och hissmaskinrum.

I den förlängda låghusdelen mot norr har byggrätt medgivits för framtida hotell- och kontorsändamål.

Inom Folkets Hus föreningen diskuteras utbyggnadsmöjligheter i syfte att få till stånd en högmodern konferensanläggning. Föreningen har på eget initiativ gått ut med en entreprenadtävlan för en kongresshall /samlingslokal.

Plats för en sådan kompletterande byggnadsrätt har översiktligt studerats. Lämpligaste läget bedöms vara

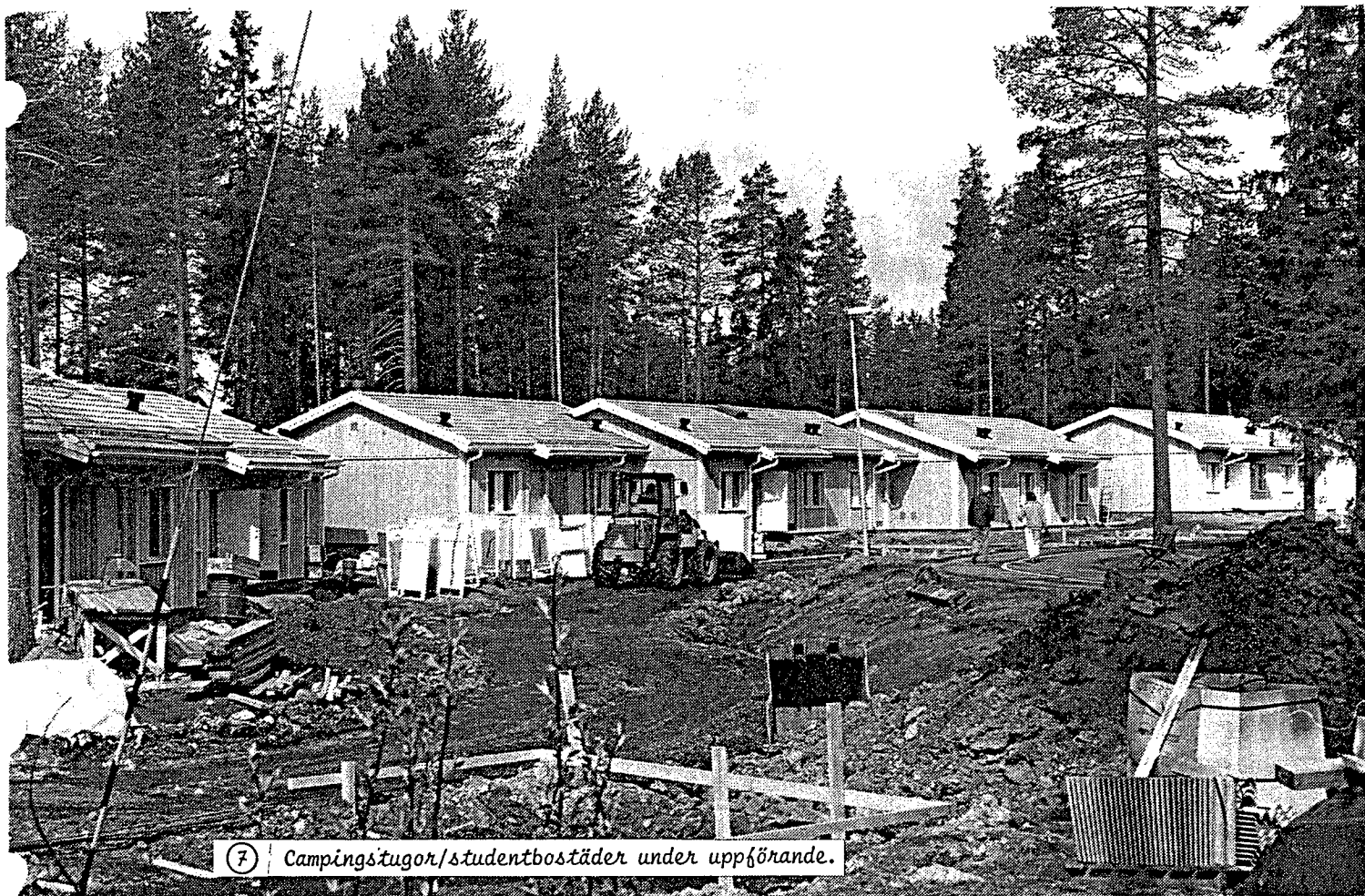
i anslutning till förbindelsegången mellan Hotellet och Folkets Hus. En sådan lösning bidrar till att göra gången mera motiverad och intressant för alla parter. Det ger även kort gångavstånd mellan hotell och konferenslokaler. Planförslaget anger en nybyggnadsrätt i en våning om totalt ca 700 m vy.

I övrigt konfirmeras i planförslaget befintliga byggnader och användningssätt för Folkets Hus, Storsjöbadet och föreningsgården Oden.

Då Scandic Hotell avser att flytta sin nuvarande verksamhet blir deras lokaler lediga och måste omdisponeras för annan verksamhet. I planförslaget föreslås kontorsändamål. I den äldre delen mot norr har det bedömts svårt att förändra befintliga lokaler till ändamålsenliga kontorslokaler. Av den anledningen möjliggörs viss utökad byggnadsrätt i en och två våningar. I gengäld ges ingen byggrätt för den idag tvärställda byggnadskroppen på gårdsytan. Därigenom uppnås en större och luftigare innegård.

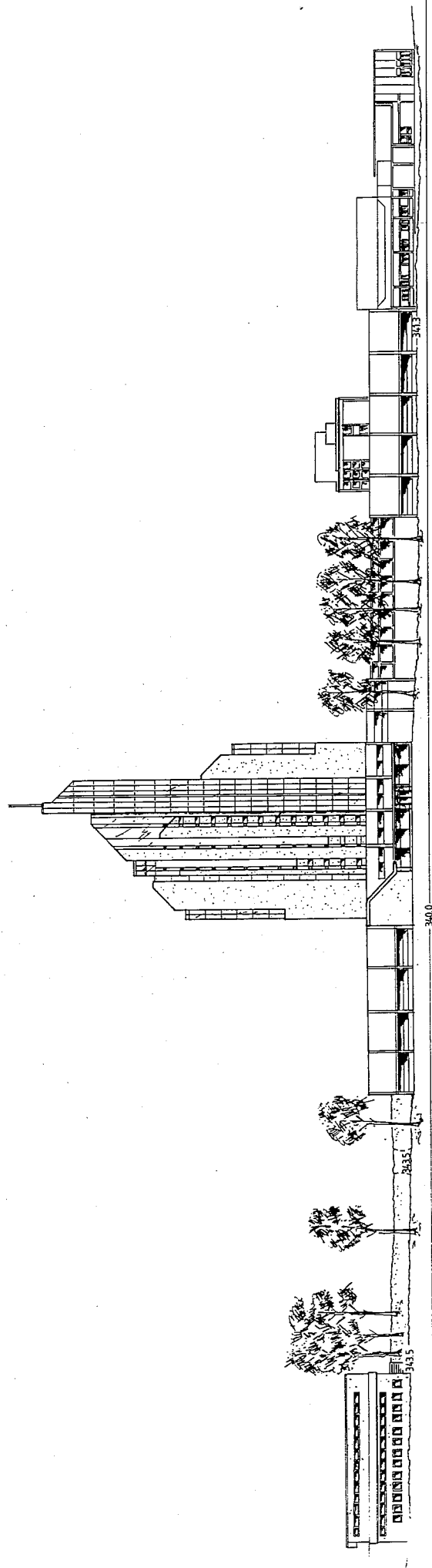
För servicestationen konfirmeras de förhållanden och planbestämmelser som gäller enligt fastställd stadsplan från 1982-02-02.

Det behövs en rejäl omstrukturering i semesterbyn med fler el-uttag, husvagnsplatser, aktivitetsytor m m. Fritidskontoret har därför upprättat en idéskiss hur området kan och bör utvidgas. I en första etapp har uppförts ett antal campingstugor om 30 m² som även skall användas som studentbostäder. Detta har blivit möjligt genom att området utvidgats över parkmarken och mot travövningsbanan i nordöst.



⑦ Campingstugor/studentbostäder under uppförande.

Planområdet omfattas av skyddsrumspan för Östersunds kommun. Skyddsrumspatser byggs i hotellets plan 0.



PROFIL - TRAVET - NYTT HOTELL - FOLKETS HUS

Stadsbildsaspekter

Östersund har idag tre dominerande höga byggnader. Högst är Minnesgårdets skorsten med sina 59 meter. Nya kyrkan når drygt 53 meter och Rådhuset 52 meter över marken.

Det föreslagna hotellet beräknas bli ca 63 m högt. Målsättningen har varit att eftersträva en gestaltning med skulpturala kvaliteer och en form som inte kommer att upplevas som en mur i landskapet utan som en smäcker vertikal skapelse. Med förskjutningar av huskroppen i sidled och med olika höjd på byggnadens delar har volymen getts en skulptural lyftning. I det sammanhanget är val av material väsentligt. För att åstadkomma den skulpturala effekten skall glas vara dominerande men med vertikala inslag av keramiskt material.

Hur hotellet upplevs från olika punkter i staden visas på de fotografier som bifogas planförslaget. Bilaga a-f.

./.

Av bilderna framgår vikten av att studera utformning, färg och material med hänsyn till landskapsbilden. Läget inom travets område, med stora friytor i anslutning, och långt ifrån stadskärnan bedöms som en bra plats för ett höghus.

Detaljplaneutformning- byggnadsutformning

Hotellbyggnaden blir med sin höjd och form ett landmärke för staden. Därför måste man ha full klarhet i utseendet på den byggnad som kommer att uppföras för att ta ställning till detaljplanen. Speciell omsorg har ägnats projektets gestaltning. På plankartan har förutom gängse beteckningar införts en bestämmelse "M" för hotellbyggnaden. Bestämmelsen innebär att den bebyggelse som planen ger rätt att uppföra skall utformas enligt den karaktäristik som redovisas på detaljplanekartan (blad 2).

Redovisningen är dels verbal, dels bildmässig. På plankartan återfinns fasadstudier från de fyra väderstrecken.

Den höga hotellbyggnaden är utformad på ett sätt som inte alldeles enkelt kan översättas i planbestämmelsen. Därför föreligger en tolkningsram för bestämmelserna som kan beskrivas med några exempel.

- a) Högbyggnaden avses skjuta upp som en slank kropp av mer eller mindre speglade glas. Glasets ytbehandling kan givetvis variera liksom andelen keramisk material samt material i listverk och fönsterbröstningar. Ovannämnda material skall däremot inte kunna bytas mot exempelvis plåt utan planändring - om den i bestämmelserna angivna karaktären därigenom går förlorad.
- b) Högbyggnaden präglas av en speciell takprofil, som bl a ger hotellet en uppåtsträvande avslutning och samtidigt skapar ett sammanhang mellan de olika byggnadspartierna. Denna profil skall kunna varieras något, men inte så att de nämnda effekterna omintetgörs. Profilen skall t ex kunna brytas av takkupor. Högbyggnaden ovan våning 10 skall inte kunna ges en principiell annan takavslutning även om huset byggs lägre än detaljplanens maximiprofil.

Friytor

Placeringen av nya hotellet medför att mindre del av det större sammanhängande grönområdet som sträcker sig från Krondikesvägen och österut mellan Trav- och Folkets Husområdet övergår till kvartersmark.

Vegetation och öppna ytor som idag finns inom Folkets Hus - Storsjöbadsområdet samt semesterbyn bör omsorgsfullt bevaras för att inte omintetgöra hela områdets karaktär av frilufts- och rekreationsområde.

Det fina tallskogspartiet väster Folkets Hus utmed Krondikesvägen måste av miljö- och trevnadsskäl bevaras och inte avverkas eller användas för t ex trafik- och parkeringsändamål. Området föreslås därför kvarstå som parkmark.



⑤ Parkmarksområdet mellan Krondikesvägen och parkering vid Folkets Hus.

Vägar och
trafik

Angöringen till det nya travhotellet sker från Krondikesvägen in till en större parkeringsplats. Varustransporter och parkering för de anställda angör hotellet via en separat körväg runt hotellet till angörings- och parkeringsplats belägen mellan hotellet och travbanan.

Folkets Hus och Storsjöbadet har gemensam tillfart från Krondikesvägen fram till en anföringsplats varifrån man går eller cyklar till respektive huvudentré.

Den norra entrén till kontorshuset har direkt bilanföring. Entrén kan även fungera som en sekundär entré till samlingslokalen. Varutransporter till kök och inlastning till scen föreslås ske via befintlig väg på campingområdet.

För övriga verksamheter blir det samma tillfartsmöjligheter som idag.

Det i stadsplan tidigare specificerade gatuområdet från Krondikesvägen in mot semesterbyn ändras. Ett bredare område anvisas för gatuändamål. I samråd med tekniska kontoret föreslås att ytterligare ett körfält för ingående trafik till campingen ordnas genom smärre justeringar och utvidgningar åt öster.

Parkeringsplatserna vid badet, vilka idag ligger på parkmark konfirmeras i planförslaget som gatumark.

Den externa gång- och cykelvägen i öst-västlig riktning i planområdets norra del påverkas inte i läge. Förbindelsegången från hotellet mot Folkets Hus skall ligga på sådan höjd över marken att alla snöröjningsfordonen obehindrat kan köra därunder.

Kollektivtrafiken är väl utbyggd i området. Det finns busshållplatser utmed E 75 omedelbart väster Statoil servicestation där busslinjerna 2, 6, 9 och 10 samt några landsortsbussar passerar. Vid Folkets Hus har linje 8 sin ändhållplats.

PARKERINGSSITUATIONEN IDAG

Illustrerade p-platser	840
Gatuparkering	150
Odenvallen	300
Total summa	1290

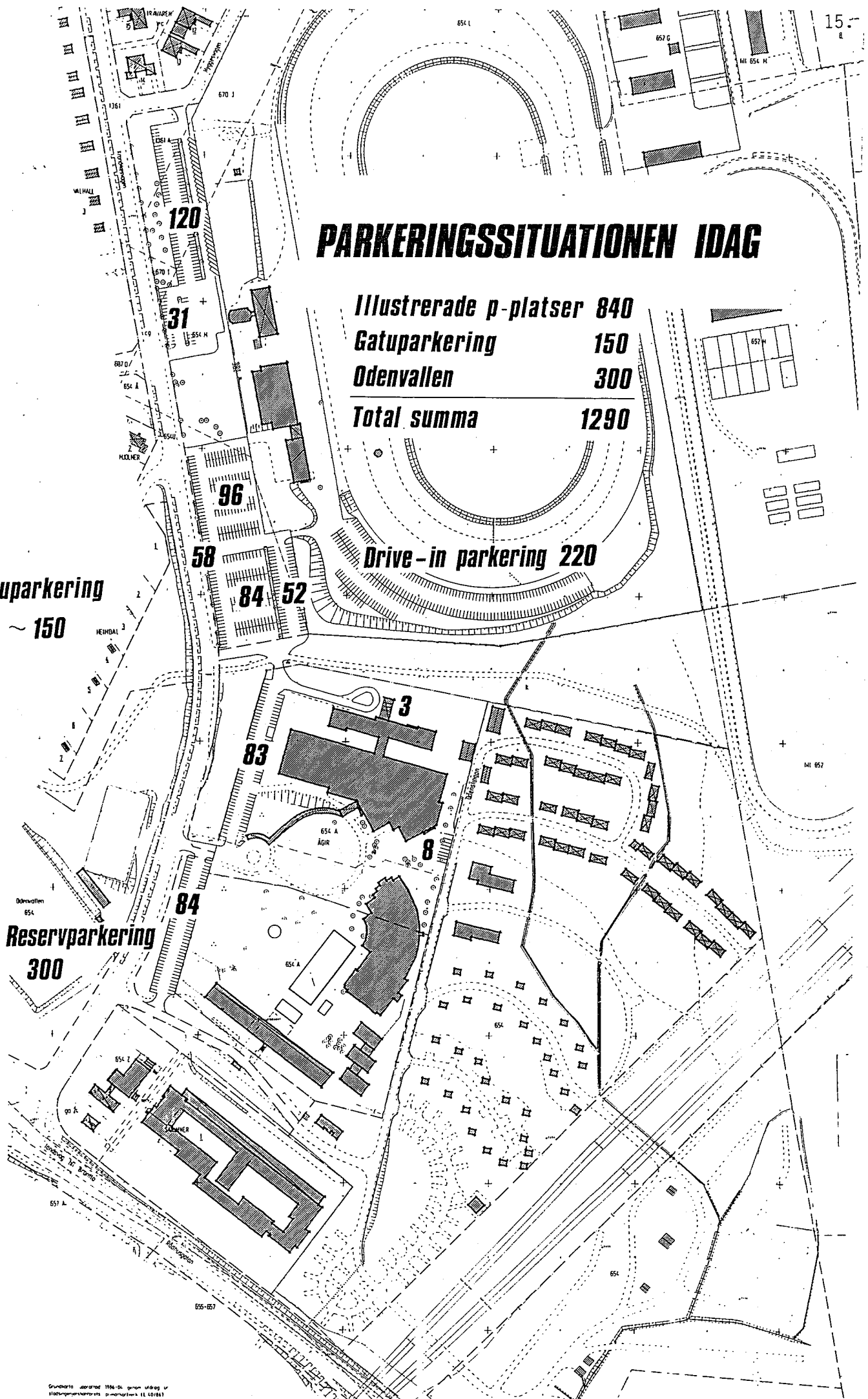
Drive-in parkering 220

Gatuparkering

~ 150

Reservparkering

300



Parkering

Lokaliseringen av travhotellet och Storsjöbadet kräver att parkeringssituationen ses över.

Antalet parkeringsplatser som idag finns för Travet, Folkets Hus och Storsjöbadets behov framgår av bif. karta.

Det blir nu inte längre lika enkelt med samnyttjandet av parkeringsplatser då hotellet kräver permanenta platser.

Ytsammanställning

Samlingslokaler

Folkets Hus	3 000 m ²	
Regionmusiken	1 100 m ²	
Ny byggnadsrätt	ca 700 m ²	
		4 800 m ²

Kontor

Skolkontoret	900 m ²	
Organisationer m fl	2 500 m ²	
		3 400 m ²

Nya hotellet 145 rum m m 7 400 m²

Detta ger en total våningsyta av 15 600 m² exkl Storsjöbadet.

Travets behov baseras på vunna erfarenheter där det har visat att tillgänglig parkeringsyta vid travtävlingar ianspråktagas.

Storsjöbadets behov av parkeringsplatser är svår att förutse. Statens Naturvårdsverk har uppskattat att för större tempererade välbelägna (dvs med många boende inom gångavstånd) friluftsbad bör man räkna med 1 bilplats per 5 samtidigt gäster.

Därtill bör finnas ytor för reservparkering vid toppbelastning och plats för ev bussar.

I badhuset finns ca 500 klädsåp. Om detta tal blir normgivande krävs ca 100 p-platser.

Förslag till parkerings- Behovsräkning enligt Planverkets normer ger utan sam-
lösning nyttjande följande värden:

Samlingslokaler	$(4.1 + 0.7) \times 250$	1200
Kontor	$(3.4 + 0.5) \times 30$	117
Hotell 145 rum	7.4×30	222
inkl vårdshus m m		
Storsjöbadet	p1/5 gäster	100
Travets behov	erfarenhetsvärde	1100
		2739

Behovsräkning enligt p-norm för Östersunds centrum ger utan samnyttjande följande värden:

Samlingslokaler	$(4.1 + 0.7) \times 23 =$	110
Kontor	$(3.4 + 0.5) \times 14 =$	55
Hotell alt 1	$7.4 \times 16 =$	118
alt 2		145
Storsjöbadet	$1 \times 100 =$	100
Travet	erfarenhetsvärde	1100
		1483 alt 1510



Förslag till detaljplan
för del av
ODENSALA I ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Stg 654 mft, hotell vid Travet)
ILLUSTRATIONSKARTA
Östersund den 23 juni 1987

Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

BETECKNINGAR



FÖRSLAG TILL PARKERING

Illustrerade p-platser **870**

Gatuparkering 150

Odenvallen 300

Reserverade för travhotellet mfl 185

TOTAL SUMMA 1505

Gatuparkering
~ 150

Drive-in parkering 333

Karvparkering 300

NATURMARK FÖR LEX OCH
REKREATION. PLATS FÖR
CA 75 HUSVAGNAR NÄR
KRAFTLEDNINGEN GRÄNS NE

KOMBINERADE TÄLT- OCH
HUSVAGNSPLATZER MED
OCH UTAN ELSTRÖM

TAVELBÄCKSSKOLAN

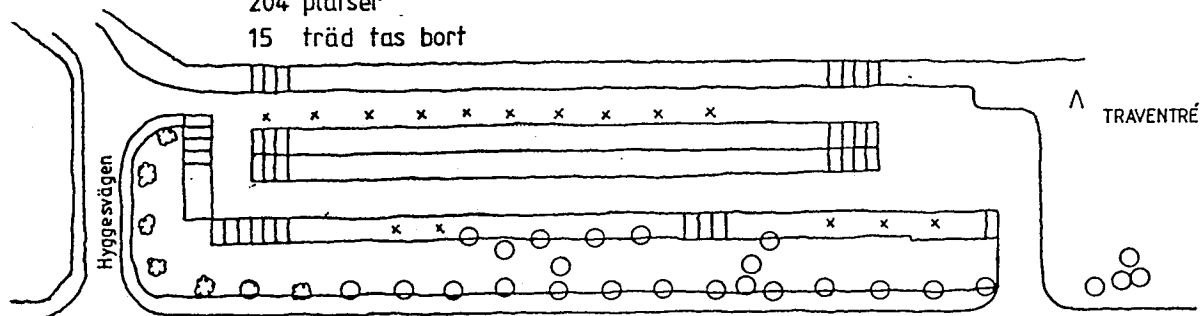
SKALA 1:1000



ALTERNATIV I

204 platser

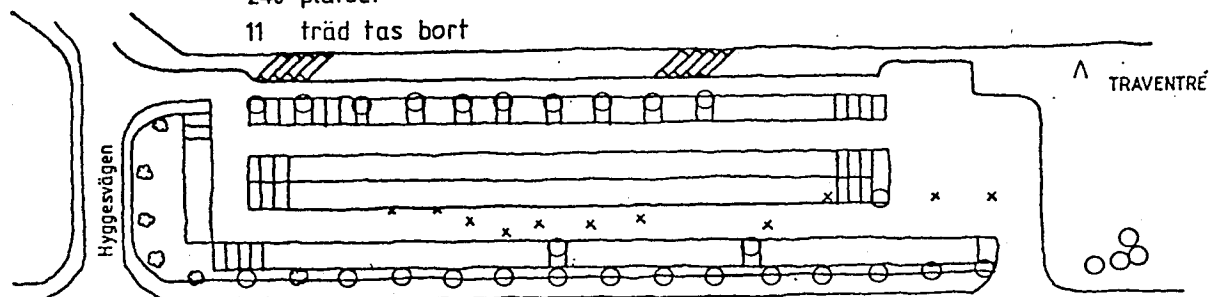
15 träd fas bort



ALTERNATIV II

240 platser

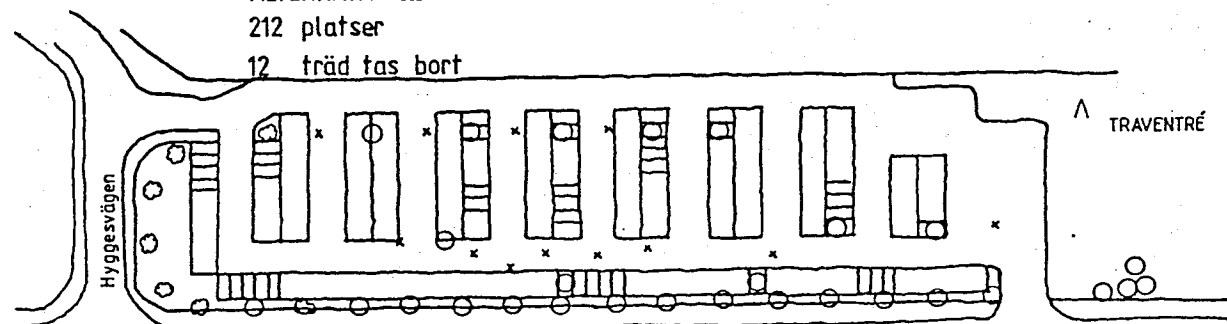
11 träd fas bort



ALTERNATIV III

212 platser

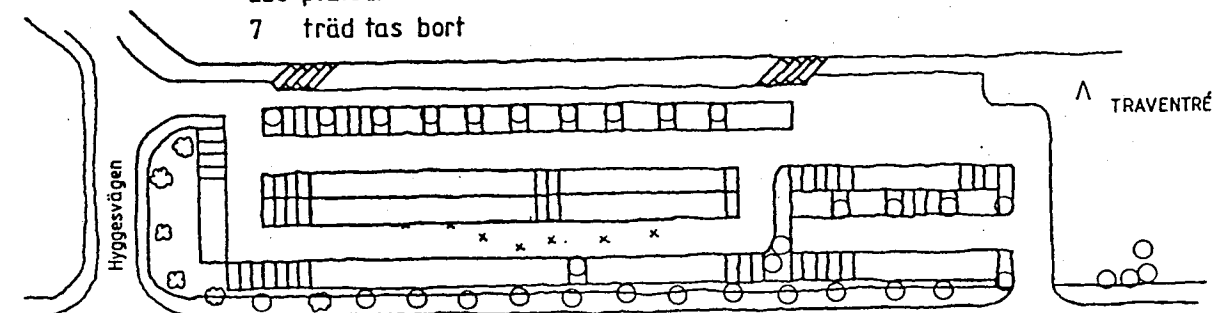
12 träd fas bort



ALTERNATIV IV

228 platser

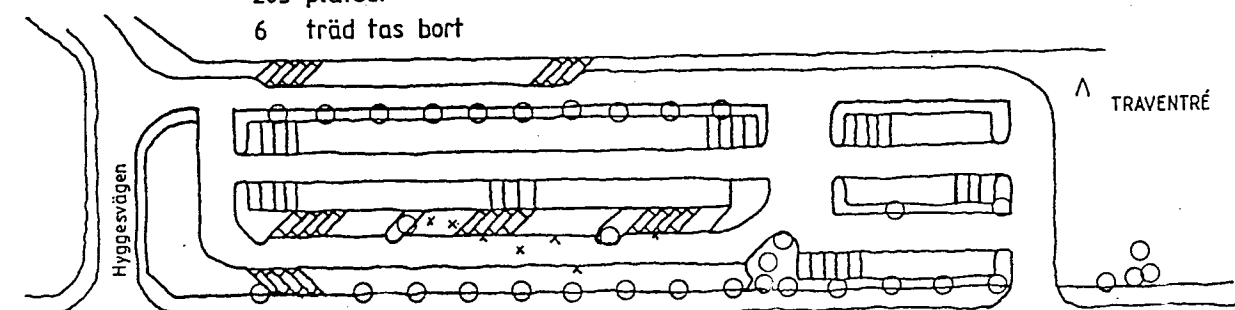
7 träd fas bort



ALTERNATIV V

203 platser

6 träd fas bort



Beräkningarna visar stora skillnader. Områdets centrala läge och möjligheterna till god kollektiv trafik ger dock stöd för bedömningen att planverkets riktlinjer i detta fall visar ett alltför stort parkeringsbehov. Möjligheterna till samnyttjande av p-platser kontor - samlingslokaler liksom att kunna använda Odenvallen vid extrema tillfällen föreligger.

Sammantaget ger det följande parkeringsutbud. Se bifogad karta. Sammanställningen visar att det totala tillskottet jämfört med situationen idag blir ca 215 fler p-platser. Därav är ca 185 platser reserverade för travhotellets ändamål. Troligtvis kan en del av dessa även samnyttjas med annan verksamhet i området. Detta får lösas via ett samnyttjandeavtal parterna emellan.

Gäster till Folkets Hus och Storsjöbadet samutnyttjar travparkeringen effektivare även om det medför längre gångavstånd, 300 - 400 meter. Vid större evengemang är fritidskontoret villig att upplåta Odenvallen för reservparkering, ca 3-5 ggr/år.

Den överenskommelse kommunen tecknat med Folkets Hus föreningen, Travsällskapet och Trafiksäkerhetsverket om samnyttjande av travparkeringen måste ses över.

Behovet av parkeringsplatser för övriga verksamheter inom planområdet förutsätts tillgodoses på egen tomtmark.

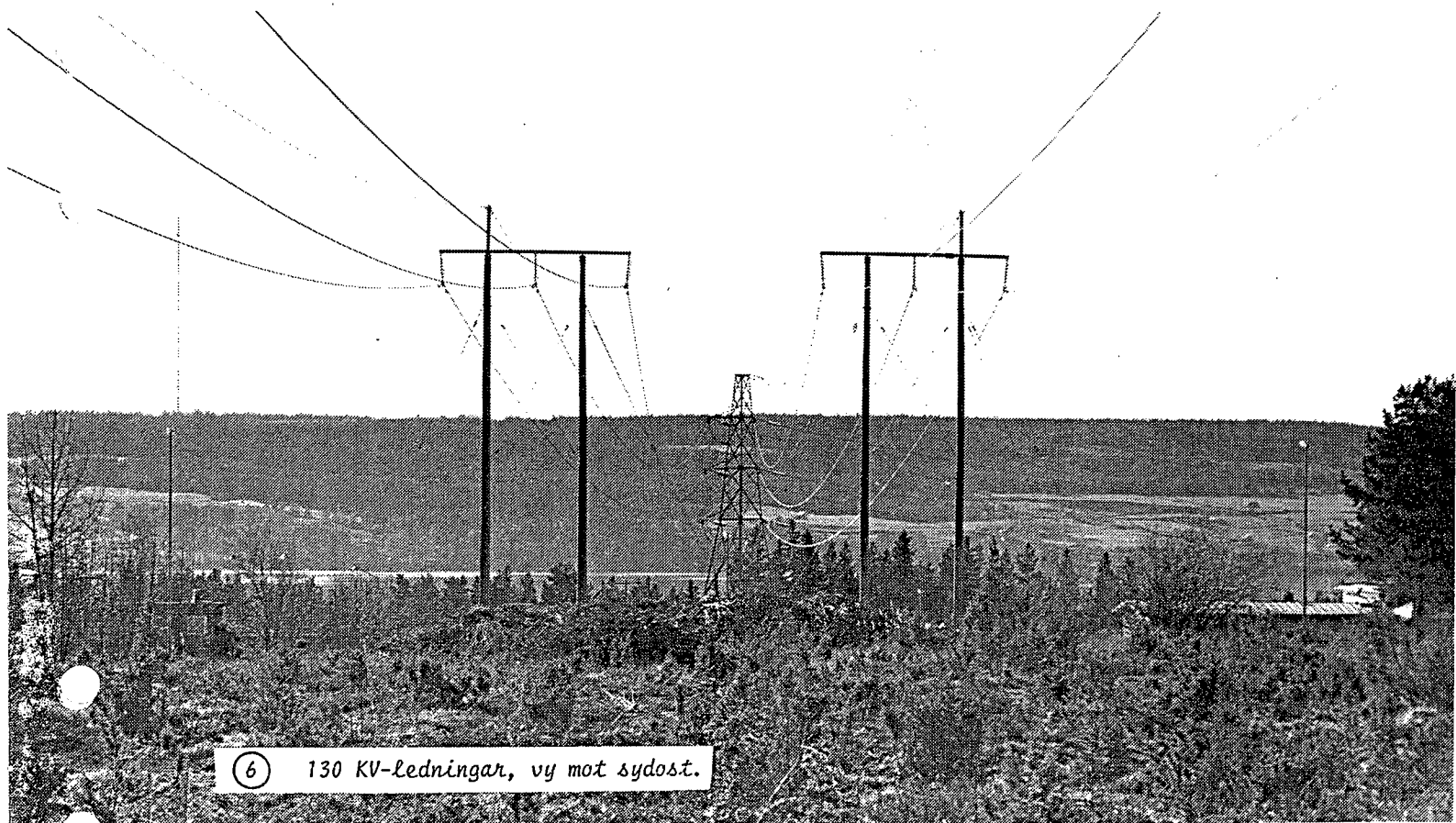
Som en reserv för ev framtida komplettering med garageplatser för hotellet utläggs byggnadsrätt för garage under personalparkeringen öster om hotellet. Detta ger möjlighet att anlägga ca 30 st garageplatser.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunens VA-nät och det föreligger inga hinder att ansluta det nya travhotellet. Det är även möjligt/önskvärt att ansluta såväl hotellet som nuv Scandic Hotell till fjärrvärmenätet.

I gällande detaljplan ligger kraftledningarna i park- 21.
mark, men ledningsområdet används ändå i begränsad
omfattning som en resurs för semesterbyn. Det har
länge varit ett önskemål från fritidsförvaltningen
att kunna utnyttja detta område bättre och effekti-
vare.

De två 130 KV - högspänningsledningarna föreslås där-
för förläggas i kabel på frostfritt djup på en
sträcka av ca 450 meter. Detta är ett förslag som
syftar till att få en långsiktig lösning på det mark-
behov som semesterbyn har.



⑥ 130 KV-ledningar, vy mot sydost.

Plats bereds för transformatorstation öster om hotell-
byggnaden.

Immissioner

Från omgivningshygienisk synpunkt är planförslaget
godtagbart.

Östersund den 23 juni 1987


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt


Berth Gillberg
Planingenjör

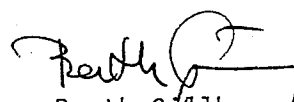
Revidering

För att få överensstämmelse med intentionerna i planbeskrivningen revideras planbestämmelserna under § 1 och 7 innebärande att bottenvåningen i hotellets låghusdel får inredas till kontor.

Detaljplanekarta blad 2 har kompletterats med ny beteckning Ht₁.

Östersund den 6 oktober 1987


Gunnar Bäckman
Planarkitekt


Berth Gyllberg
Planingenjör

Styr Norrmark

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Huvudmannaskap

Jämtlands Travsällskap och Platzer Bygg AB har fört förhandlingar med Scandic Hotel såsom hotell- och restaurangoperatör. Byggherre har uppgivits vara Travsällskapet, förhandlingar i denna fråga pågår dock fortfarande.

Folkets Hus har ansvaret för utbyggnaden av sin egen kongresshall. Entreprenadtävlan för detta projekt avgörs efter sommarsemestern 1987.

Fritidsnämnden har tillsammans med Stiftelsen Östersunds-bostäder nyligen uppfört ca 30 st campingstugor som även skall användas som studentbostäder.

Kommunen ansvarar för att angringspunkt för VA i anslutning till hotelltomten kommer till stånd.

Utbyggnaden av parkeringsplatser mot Hyggesvägen - Krondikesvägen samt drive in parkeringen skall inte utföras av kommunen.

Genomförandetid

I planbestämmelserna anges en genomförandetid av 5 år för hotellet och för övriga delar i detaljplanen 10 år. Tidsbestämningen föranleds av den nya plan- och bygglagen, som träder i kraft den 1 juli 1987.

Genomförandetiden kan sägas vara en garantitid under vilken en markägare normalt kan påräkna bygglov i enlighet med planen.

Tekniska åtgärder

Utökat utrymme för ytterligare ett körfält för ingående trafik till campingen har förberetts i detaljplanen.

Någon förändring av skötsel och användning av parkmarken kommer inte att företas. Den parkmark som ingår i detaljplanen utgöres till största delen av högvuxen barrskog och kommer även fortsättningsvis att skötas som s k "naturpark".

Det externa gång- och cykelvägnätet på parkmark genom planområdet säkerställs genom att den planerade förbindelsegången mellan hotellet och Folket Hus förläggs på sådan höjd över markytan att såväl gång- och cykeltrafik samt snöröjningsfordon obehindrat kan passera därunder. Fria höjden är 4.0 m.

Anslutningen av vatten och avlopp till hotellets tomtgräns möjliggörs genom att kommunen bygger till befintliga huvudledningar som idag ligger i Travarvägen.

Högspänningsledningarna 2 st 130 kV föreslås förläggas i kabel. Vattenfall har uppskattat kostnaden till ca 2.6 miljoner kronor och då ingår även extra kablar för att underlätta driften vid t ex avbrott. Förslaget skall ses som en önskvärd och långsiktig lösning som inte omedelbart behöver komma till stånd. Finansieringen är ej löst f n.

Ledningarna för anslutning till fjärrvärmenätet ligger parallellt och öster Krondikesvägen.

Området är från geoteknisk synpunkt lämpligt att exploatera. Kompletterande undersökningar kan behöva göras och detta förutsätts ordnas av byggherren efter kontakter med stadsarkitektkontorets byggnadsinspektion.

Ekonomiska konsekvenser

Mark som erfordras för hotellet ägs idag av kommunen och travsällskapet.

Ett genomförande av Travhotellet förutsätter att kommunen försäljer mark, som idag används till parkering och parkmark, så att fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen kan genomföras.

För anslutningen av Travhotellet till befintliga huvudledningar i Travarvägen erfordras ca 190 m nya ledningar för ca 500.000 kronor. Anslutningsavgifter kan preliminärt täcka hälften av denna kostnad.

Avgiften för att ansluta Travhotellet till fjärrvärmenätet handläggs av Fjärrvärmebolaget och förutsätts betalas av markägaren/byggherren.

Genomförandet av förslaget att kabelförlägga de två 130 kV ledningarna i marken, kostnad ca 2.6 miljoner kronor, förutsätter att medel avsätts i kommunens budgetarbete eller på annat sätt kan finansieras. Syftet med förslaget är att skapa förutsättningar att bättre ta till vara och utnyttja denna markyta, ca 2 ha, för semesterbyns framtida utvecklingsmöjligheter.

Kostnaden att iordningställa det tredje körfältet för ingående trafik till campingen uppskattas av tekniska kontoret till 30-40000 kr .

En förutsättning för Travhotellets förverkligande är bl a att antalet parkeringsplatser utökas vid Krondikesvägen - Hyggesvägen och nuvarande drive in parkering. Kostnaden för detta bestrides av markägare/byggherren och skall regleras i särskilt avtal.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen upprättas i syfte att hela Travhotellets behov av markyta inkl parkering inordnas i samma fastighet. Detta blir möjligt genom att kommunen försäljer mark till markägaren/byggherren varefter fastighetsbildning genomföres.

Den tilltänkta förbindelsegången mellan Folkets Hus och Travhotellet kräver bl a upplåtelserätt på kommunens parkområde. Detta kan ordnas genom bildande av gemensamhetsanläggning där bl a byggande och driftförhållande regleras, alternativt kan det lösas på annat sätt exempelvis via servitutsrättighet.

Ny överenskommelse angående samnyttjande av parkeringsplatser inom bl a stg 654 U mellan Travsällskapet, Folkets Hus och Östersunds kommun förutsätts upprättas. Den idag gällande överenskommelsen har sagts upp.

Tidplan

Detaljplanens genomförande i olika avseenden går inte i detalj att precisera. Avsikten är emellertid att byggstart för Travhotellet enligt byggherren skall ske vintern 87-88 med färdigställande och inflyttning våren/sommaren 1989.

Det finns inte något beslut om när kongresshallen vid folkets Hus skall uppföras. Den slutliga utformningen är beroende av val av totalentreprenör. Ett avgörande är att vänta efter sommaresemestern 1987.

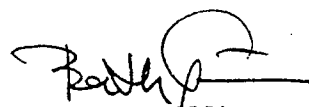
Avtal

Detaljplanen avses inte föras till kommunfullmäktige för antagande förrän erforderliga avtal med kommunen föreligger.

Östersund den 23 juni 1987


Kjell-Ove Eskilsson

Planarkitekt


Berth Gillberg

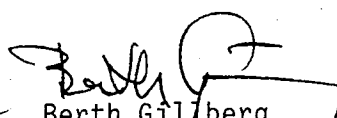
Planingenjör

Revidering

Revideringen berör kompletteringar i bestämmelser och på detaljplanekarta blad 2.

Östersund den 6 oktober 1987


Gunnar Bäckman
Planarkitekt


Berth Gillberg
Planingenjör

Förslag till detaljplan

Inger Norrmark

1(5)

för del av

ODENSALA i

ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Stg 654L mfl, hotell vid Travet)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Enligt 14 § byggnadsstadgan har samråd skett avseende planförslag daterat 1986-10-07 med följande myndigheter och andra sakägare: Östersunds Fjärrvärme AB, Stadsingenjörskontoret, Jämtlandskraft, Televerket, Folkets Hus föreningen, De handikappades riksförbund, Arkitektbyrå AB, Vägverket, Platzer Bygg AB, Milo NN, Jämtlands travsällskap, Scandic Hotel AB, kommunstyrelsens bostadsutskott, socialnämnden, fritidsnämnden, kommunstyrelsens näringslivsutskott, miljö- och hälsoskyddsnämnden, tekniska nämnden, trafiknämnden och länsstyrelsen. Samtliga dessa har avgivit skriftliga yttranden eller på annat sätt hört av sig.

Samrådshandlingar (planförslag, beskrivning, bestämmelser, illustrationskarta och missivskrivelse) har även tillställts vägförvaltningen, fastighetskontoret, fortifikationsförvaltningen, länsbostadsnämnden, landsantikvarien, Jämtlandsbuss AB, Hyresgästföreningen Mellersta Norrland, Handikapporg Centralkommitté, HCK, kommunala handikapprådet, skolkontoret, Stiftelsen Östersunds bostäder, polismyndigheten, yrkesförarrådet Jämtlands län, Trafiksäkerhetsförbundet, Trafiksäkerhetsverket samt de fastighetsägare som finns upptagna i markägareförteckningen till planförslaget. Ingen av dessa har lämnat något yttrande eller på annat sätt hört av sig.

Televerket 1987-01-14, socialnämnden § 15, 1987-01-20 samt Milo NN 1987-03-10 har inget att erinra.

Kommunstyrelsens bostadsutskott § 185, 1986-12-08, anser att frågan om parkeringsmöjligheter under jord skall beaktas i det kommande planeringsarbetet.

Plankontoret har diskuterat med den tilltänkte byggherren om en underjordisk bilparkering. Enligt uppgift skulle en sådan lösning medföra en fördyring av hela projektet med ca 15 % och därmed enligt byggherrens uppfattning omöjliggöra projektets genomförande. Planförslaget redovisar därför tillräckligt antal parkeringsplatser i markparkering. Möjlighet att på sikt komplettera med garage förbereds genom byggnadsrätt för underjordiskt garage öster om hotellet.

Kommunstyrelsens näringslivsutskott § 4, 1987-01-28 tillstyrker planförslaget med påpekandet att man närmare bör studera möjligheten att ordna bättre tillfart till Östersunds camping.

Idag finns det utrymme för två körfält in till campingen. I samråd med tekniska kontoret har plankontoret genom smärre justeringar och utvidgningar åt öster skapat utrymme för ytterligare ett körfält för ingående trafik till campingen, se illustrationskarta.

Östersunds Fjärrvärme AB 1986-12-18 påpekar att utbyggnaden av Folkets Hus berör befintlig fjärrvärmekulvert varför samråd skall ske med ÖFAB.

Utbyggnaden av Folkets Hus kongresshall har justerats i läge vilket innebär att utbyggnaden delvis kommer i konflikt med fjärrvärmeledningarna. Vid byggnadslovsansökan och entreprenadupphandlingen skall ytterligare samråd ske med ÖFAB. Något särskilt u-område för de interna ledningarna erfordras inte.

Stadsingenjörskontoret, 1987-01-12, ifrågasätter om inte angöringen till badhus och Folkets Hus bör utformas som gatumark samt påpekar att planbestämmelsens § 3 bör ändras i lydelse.

Synpunkterna har delvis beaktats. Tekniska kontoret avstyrker dock att gatuområdet utvidgas.

Jämtlandskraft AB, 1987-01-14, anser att kabelförläggning av de båda 130 kV-ledningarna genom Odensala semesterby inte är en bra lösning eftersom driftsäkerheten för distributionen inom Östersundsområdet blir sämre. Plats för en nättransformator erfordras i anslutning till hotellet.

Odensala campings expansionsmöjligheter är starkt beskurna varför varje nytillskott av mark måste ses som en viktig framtida investering. Samtidigt uppnås en miljömässig förbättring för hela området om ledningarna läggs i mark. Driftsäkerheten som påtalas av Jämtlandskraft kan till viss del kompenseras av att extra kablar förläggs i marken. Möjligheten att kabellägga ledningarna har undersökts av Vattenfall i Sundsvall som också har gjort en preliminär kostnadskalkyl.

Planförslagets lösning med nedläggning av ledningarna i marken skall ses som en långsiktig inriktning på hur markområdet, där kraftledningarna finns, borde kunna användas. Ett genomförande av dessa intentioner är beroende av att erforderliga medel avsätts i kommande års budget eller på annat sätt kan finansieras.

Plats för transformatorstation har angivits öster om hotellbyggnaden.

Folkets Hus föreningen, 1987-01-16, anser att nybyggnadsrätten för kongresshallen även bör omfatta utbyggnad ovanpå nuvarande samlingslokaler mot Regionmusiken och att parkeringssituationen i området bör ses över samt att skogsremsan, idag parkmark, väster om Folkets Hus parkering bör omvandlas till allmän parkering.

Den nya utbyggnadsrätten för Folkets Hus har anpassats till de förslag som inlämnats i entreprenadtävlan. Parkeringssituationen i området har undersökts och finns redovisad i planförslaget. Generellt har gällt att så långt möjligt undvika skövling av befintlig vegetation inom planområdet. Behovet av parkeringsplatser avses tillgodoses inom Travsällskapets markområde genom att utöka den norra parkeringsplatsen mot Hyggesvägen och inom det egentliga banområdet vid den s k Odensalakurvan.

De handikappades Riksförbund 1987-01-16, påminner om att handikapparkeringsplatser med motorvärmare bör förläggas i direkt anslutning till entrén.

Synpunkterna skall bevakas i samband med byggnadslovsansökan.

Fritidsnämnden § 2, 1987-01-20, framför följande förtydligande:

- Parkering på Odenvallen vid större arrangemang skall ske i samråd med bokningsavdelningen.
- Diskussioner pågår hur området där kraftledningarna idag går skulle kunna nyttjas i framtiden om ledningarna kabelförläggs.
- Trafiksituationen vid högbeläggning skulle kunna förbättras om infarten till campingentrén breddas.
- Inom området söder om Odenslingen inom campingområdet, bör byggnader högre än 3,0 m kunna uppföras för t ex lekanläggningar eller campinglägenheter i två plan.

Att utlägga byggnadsrätt inom område där 130 kV ledningar förläggs i kabel bedöms inte realistiskt. Området bör användas för lek och rekreation samt för tält- och husvagnsuppställningsplatser.

I samband med den senaste utbyggnaden av de 30-talet kombinerade camping- och studentbostäderna diskuterades alternativ med tvåplans hus inom bl a detta område. Samtliga berörda var då tveksamma till en sådan bebyggelseutveckling inom Odensala campingområde. Planförslaget tillåter därför endast envåningshus. Däremot hindras inte uppförande av lekanordningar även om de överstiger 3 meter i höjd.

Övriga synpunkter tillgodoses inom planförslagets ram.

Trafiknämnden § 3, 1987-01-28 anser att hotellparkeringens in- och utfart bör flyttas ett stycke norrut från gång- och cykelvägen.

För att undvika konflikter mellan parkering och infartsrörelser inom hotelltomten samt för att maximera utnyttjandet av de ytor som finns till förfogande har denna trafiklösning prioriterats.

Miljö- och hälsovårdsnämnden § 8, 1987-01-22 framför att planförslaget förändrar parkeringssituationen för långträdare och att närmiljön med hänsyn till det stora antalet parkeringsplatser påverkas negativt. Högtalaranläggningen vid travet upplevs som störande vid vissa evenemang.

Långträdarparkering i anslutning till travet bör även fortsättningsvis kunna fungera eftersom parkeringsytan utvidgas. Detta förutsätter dock att överenskommelse med travet kan träffas.

Övriga synpunkter har framförts till Östersunds Travsällskap.

Tekniska nämnden § 14, 1987-01-22, påtalar att anslutningen av VA till befintliga huvudledningar (i Travarvägen) uppgår till en kostnad av ca 500.000 kronor och att anslutningsavgiften preliminärt täcker halva denna kostnad.

Synpunkterna har noterats.

Arkitektbyrån AB, 1987-02-11, konstaterar att angivna höjder i planen överensstämmer vad gäller hotellbyggnader, att byggnadsrätter för Folkets Hus beskrivits och förkortats på ett olyckligt sätt med hänsyn till önskemålet att göra förbindelsegången intressant, att inlastningen till Folkets Hus antingen nås via gångstråket eller via den nya anföringsgatan till parkeringen på baksidan hotellet samt att parkeringen till hotellet är inlagd på ett tillfredställande sätt.

Planförslaget har nu utformats på underlag från Folkets Hus egen entreprenadtävling samt så att någon ytterligare konflikt med det externa gång- och cykelstråket inte orsakas. Ambitionen har vidare varit att Folkets Hus på egen tomtmark skall klara av sitt behov av parkering och angöringsytor, så långt detta är möjligt.

Platzer Bygg AB, 1987-02-13, anser att den slutliga disponeringen av "Gamla Scandic", Särimer 1 f n inte studerats färdigt och att det främst är nordöstra delen av byggnaden som på grund av sin utformning blir svår att omdisponera till en bra kontorslösning varför en utökning av byggrätten kan bli nödvändig.

Synpunkterna har kunnat beaktats såtillvida att byggrätten justerats i detta avseende. Erforderligt antal parkeringsplatser förutsätts lösas på egen fastighet.

Jämtlands Travsällskap 1987-04-06 framför i sin skrivelse travets behov av utrymme för planerad rakkana samt någon form av körväg travbaneområdet-Småbodarna. Vidare måste överenskommelse om samnyttjande av parkering ses över. Som alternativ till glas som fasadmateriell vill sällskapet ha möjlighet att använda ett material som ger glasliknande effekt.

När det gäller parkeringslösningen förordas det alternativ som ger flest antal platser samt fungerar bäst från bilistens sida.

Sedan ställer sällskapet frågan: Vem svarar för utbyggnaden av parkeringsplatserna? Kan Odenvallen bli permanent parkeringsplats på sikt?

Vem bestrider kostnaderna för anslutning till fjärrvärmenätet och VA?

Travets framtida behov av utrymme kommer att handläggas senare som ett separat ärende. Överenskommelse om samnyttjande av parkeringen kommer att ses över. Kommunens fastighetskontor är samordnare.

Vad som kommer att hända med Odenvallen i framtiden går idag inte att förutsäga annat än att Odenvallen f n skall utgöra reservparkering vid större arrangemang i området, ca 3-5 ggr/år.

Hotellens utformning vad gäller fasadmateriell och gestaltning kommer att mycket tydligt anges i stadsplanebestämmelse och på plankarta. Samråd har skett mellan stadsarkitektkontoret, plankontoret och hotellens arkitekt-/byggherre för att gemensamt komma överens om volymer, materiell och övriga karaktäristika. Ambitionen från kommunens sida är att skapa förutsättningar och ställa krav så att höghuset blir en vacker, skulptural byggnad. Glas är att föredraga som fasadmateriell på stora delar av byggnaden.

Kostnader för att iordningställa parkeringsplatserna samt anslutningsavgifter för VA och fjärrvärme skall bestridas av markägaren/byggherren.

Scandic Hotell AB återkallar i skrivelse 1987-06-12 sitt tidigare yttrande från 1987-01-12 och anhåller om att kommunen behandlar planförslaget så att hotellet kan påbörjas snarast.

Synpunkterna har noterats.

Länsstyrelsen i Jämtlands län, 1987-06-30, anser att hotellets placering och utformning får stor betydelse för miljögestaltningen och att osäkerheten i gestaltungsfrågan kvarstår till dess bygglov avgjorts.

Genomförandebeskrivningen bör vidare redovisa vilka åtgärder som behövs för en samordnad och ändamålsenlig lösning av parkeringsfrågan.

Beteckningen och bestämmelsen skall vidare anpassas till nya plan- och bygglagen PBL.

Synpunkterna har beaktats.

Vägverket, 1987-06-16, anför synpunkter såsom eventuellt blivande hyresgäst och påpekar att byggrätt för arkivutrymme 130 m² brandklass A 120 erfordras samt att förutsättningen att ansluta lokalerna till fjärrvärmenätet beaktas. Utfartsförbud bör markeras mot väg 605.

Utfartsförbudet har angetts i planen. Övriga synpunkter berör ej planen. De har sänts till byggherren.

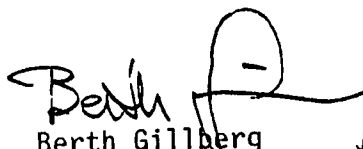
ÖVRIGT

Under samrådstiden har intressenterna i hotellet, begärt möjlighet till utökning både i antal rumsenheter och övriga ytor. Detta medför att i det nu framlagda planförslaget har byggrätten för låghusdelen förlängts åt norr ca 30 meter.

Samrådet har som ovan framgår medfört att stadsplaneförslaget 1987-06-23 justerats i vissa avseenden i förhållande till vid samråden föreliggande förslag. Något ytterligare samråd har inte ansetts erforderligt.

Östersund den 23 juni 1987


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt


Berth Gillberg
Planingenjör