

Detaljplan för Pantbanken 1, 6 och 7 Handel, bostäder och kontor Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 17 september 2015
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 30 september 2015
Laga kraft den 27 oktober 2015

HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser och illustration
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande
Antikvarisk förundersökning och konsekvensbeskrivning

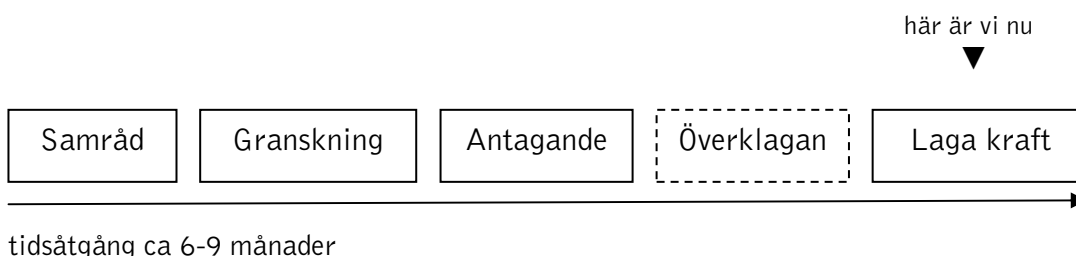
PLANPROCESSEN – NORMALT PLANFÖRFARANDE

Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget. Planförslaget kan antas direkt efter samrådet.

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

Antagande: kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet	4
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Handelspolicy.....	5
Tillväxtplan för 2014-2020	5
Detaljplaner, fastighetsplan.....	5
Behov av miljöbedömning	6
Kommunala beslut i övrigt.....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Naturmiljö	8
Kulturmiljö.....	8
Bebyggelse	10
Friytor.....	11
Rekreation och Idrott.....	11
Trafik.....	11
Hälsa och Säkerhet	12
Teknisk försörjning	14
Administrativa frågor	14
GENOMFÖRANDE	14
Tidplan	14
Genomförandetid.....	15
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	15
Fastighetsindelningsbestämmelser	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Ekonomiska frågor	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	16

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Sökande har idag ett tidsbegränsat bygglov för kontor i befintligt gårdshus på Pantbanken 6. Gällande detaljplan medger endast bostäder och handel. För att fastighetsägaren ska kunna få permanent bygglov för kontor måste detaljplanen ändras.

Gällande detaljplan reglerar att Pantbanken 6 ska vara tillgänglig för infart till ett gemensamt underjordiskt garage för fastigheterna Pantbanken 1, 2, 3, 6 och 7. Ny infart föreslås reserveras på Pantbanken 7 istället.

Byggrätten för det underjordiska garaget utökas till att gälla under hela fastigheterna.

Flera av byggnaderna inom planområdet är klassade som särskilt värdefulla i kulturmiljöprogrammet för Östersunds centrum och är även av vikt för riksintresset Östersunds stad. Gällande skydds- och varsamhetsbestämmelser ses över och uppdateras.

Planförslaget innebär också en översyn och uppdatering av gällande detaljplanebestämmelser.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- *Kulturmiljö och Gestaltning*
- *Förorenad mark*
- *Störningar*

PLANDATA

Planområdet ligger i centrala Östersund, längs med Storgatan. Detaljplanen omfattar fastigheterna Pantbanken 1, 6 och 7 som berörs av ändringen av gemensamhetsanläggningen för parkeringsgaraget (för Pantbanken 2, 3 och 4 görs en separat detaljplan).

Planområdets totala areal uppgår till ca 0,5 ha. Pantbanken 6 och 7 ägs av Panthuset Fastigheter AB och förvaltas av Storsjö förvaltning AB. Pantbanken 1 ägs av Diös Fastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planförslaget är förenlig med kommunens översiktsplan, Östersund 2040. Planförslaget möjliggör en flexiblere användning av byggnaderna och därigenom utökad möjlighet för blandade funktioner inom kvarteret. För att synliggöra och bevara kulturmiljön förses byggnaderna som är värdebärande för riksintresset och klassade som särskilt värdefulla med varsamhets- och skyddsbestämmelser. Planförslaget ger möjlighet att utöka handelsytan och kontorsverksamheten samtidigt som användningen bostäder behålls. Detta ger näringslivet goda möjligheter att verka, etablera sig och expandera i centrala staden vilket samtidigt stärker centrum i rollen som kommersiellt och kulturellt centrum.

Handelspolicy

Planförslaget är förenligt med handelspolicyn för Östersund (antagen av kommunfullmäktige 2007) som bland annat har som mål att utveckla och värna en livskraftig stadskärna, god tillgänglighet och låg miljöbelastning. Planförslaget möjliggör en utveckling av attraktiva handelslägen.

Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. En tillväxtfaktor avser mer företagsamhet vilket bland annat innebär att skapa goda förutsättningar för nyetableringar. Att vi har företag och arbetsplatser är själva grunden för tillväxt. Planförslaget medger handel i större utsträckning samt kontor i ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik.

Kulturmiljöprogram

2014 antog kommunfullmäktige ett kulturmiljöprogram för centrala Östersund. Kulturmiljöprogrammet är en del av översiktsplanen och dess syfte är att ta till vara och utveckla de kulturhistoriska värdena i samhällsplaneringen. I planförslaget görs en uppdatering av skydds- och varsamhetsbestämmelserna i enlighet med kulturmiljöprogrammet.

Detaljplaner, fastighetsplan

Detaljplan nr 348

Gällande detaljplan är fastställd den 27 december 1994. Detaljplanen anger att fastigheterna får användas för bostäder och att handel får anordnas i bottenvåningarna. Ett underjordiskt parkeringsgarage får anordnas för att uppnå det parkeringsbehov som erfordras för att kunna exploatera fastigheterna. Flera av byggnaderna har skyddsbestämmelser.

Fastighetsplan för kv Pantbanken

För kvarteret Pantbanken gäller fastighetsplan, fastställd den 13 mars 1996. Fastighetsplanen medger rätt till internförbindelse genom nya gårdsbyggnader på Pantbanken 3 och 7 för att kunna erbjuda gångpassage mellan Prästgatan och Storgatan. Fastighetsplanen reglerar även att en gemensamhetsanläggning ska anordnas för ett underjordiskt garage med utfart via Pantbanken 6 och 7. Pantbanken 1, 2 och 3 (Pantbanken 2 och 3 ligger utanför planområdet) ska endast nyttja anläggningen för att kunna nå egna garage som kan komma att byggas i framtiden. Genomförandetiden för fastighetsplanen har löpt ut.

Behov av miljöbedömning

Samhällsbyggnad har gjort en bedömning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 27 augusti 2013, § 262, att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt***Dnr L09/0366, beslut MSN § 223***

Bygglov för om- och tillbyggnad av gårdshuset på Pantbanken 6 till kontor. Lovet är tidsbegränsat till 2014-06-01. Bygglovet strider mot gällande detaljplan vad avser användningen.

Beslut A(R)2013-000158

Rivningslov av förråd, *hus B*, på Pantbanken 7. Rivning av byggnaden skulle möjliggöra nya entréer och fönster på befintliga byggnader. Det skulle också bidra till en bättre gårdsmiljö när byggnaderna renoverades och byggdes om till bostäder. Byggnaden omfattas inte av rivningsförbud i gällande detaljplan men har bedömts ha ett sådant kulturhistoriskt värde att beslutet har upphävts av länsstyrelsen enligt förordnande dnr 404-7207-10 (förordnandet upphörde att gälla 2013-09-13). Sökande överklagade beslutet till regeringen.

Regeringsbeslut S2013/3569/PBB, 2014-12-11

Regeringen finner att en rivning av aktuell förrådsbyggnad, *hus B*, skulle medföra påtaglig skada på riksintresset. Överklagandet av rivningslovet avslogs.

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

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

Riksintressen enligt 3 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 27 Östersunds stad). Värde av riksintresset är arvet från tiden då staden grundades. Värde består bland annat av stadsplanen och dess olika utvecklingsskeden med den äldsta planen från 1788, nya kvartersrader i norr, öster och söder under 1800-talet samt den s.k. Nystan efter en plan från 1881 - gatunät, platsbildningar och tomtindelning. Värde består även av den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär med låg trähusbebyggelse, hus i gatuliv, borgargårdar i centrala lägen och glesare bebyggelse mot stadens utkanter.

Samhällsbyggnad gör bedömningen att planförslaget inte påverkar riksintresset påtagligt. Planförslaget innebär ingen ytterligare byggrätt utan en utökning av användningen av befintliga byggrätter.

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare).

Miljö kvalitetsnormen för utomhusluft bedöms inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen eftersom inga större förändringar föreslås.

Planens genomförande kommer inte att påverka Storsjöns vatten negativt. Dagvattnet avleds till befintligt dagvattensystem och vattenmängderna bedöms inte öka eller utgöra något problem.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

En upprustning av gården på Pantbanken 6 och 7 har nyligen genomförts, se illustrationskartan. För att öka trivselen för de boende och besökande har mer grönska och stenbeläggningar anordnats.

Geotekniska förhållanden

Ingen utökning av byggrätternas byggnadsarea eller våningsantal sker jämfört med gällande plan och de byggrätter som finns är redan bebyggda. Någon geoteknisk undersökning bedöms därför inte behövas.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

En antikvarisk förundersökning och konsekvensbeskrivning, daterad den 19 mars 2013, är utförd avseende Pantbanken 7. Syftet var att tydliggöra byggnadernas kulturvärden och kvalitéer.

Sammanfattning: Pantbanken 7 innehåller en blandad bebyggelse från 1800- och 1900-talen. Fastigheten är i sin helhet välbevarad och är troligen en av de första som bebyggdes enligt den utökade stadsplanen från 1864. Fasaderna mot gatan utgör ett viktigt inslag till helheten för Storgatan. Byggnaderna bedöms välbevarade och besitter stora kulturmiljövärden för stads- och gatubilden.

Flera av byggnaderna inom planområdet har skyddsbestämmelser i gällande detaljplan som innebär att byggnaderna inte får rivas och exteriören inte får förvanskas. Värdebärande element är fasader, tak, dörrar, fönster, foder etcetera (se vidare i den antikvariska förundersökningen och konsekvensbeskrivningen som bifogas planbeskrivningen). Byggnaderna föreslås behålla sina skyddsbestämmelser i den nya detaljplanen.

För *hus A1* föreslås rivnings- och förvanskingsförbud eftersom byggnaden är utpekad som särskilt värdefull och värdebärande för riksintresset i kulturmiljöprogrammet.

För *hus A2* föreslås endast varsamhetsbestämmelser eftersom byggnaden är kraftigt ombyggd. Detta betyder att vissa ändringar kan tillåtas (se nedan). Byggnaden förses också med rivningsförbud i enlighet med socialstyrelsens beslut (se sid. 6) eftersom gårdsbyggnaden spelar en roll för förståelsen av den tomtindelning som enligt riksintressebeskrivningen anges som uttryck för ett av stadsplanens utvecklingsskeden.

Hus B används som förråd och ingår inte i förundersökningen eftersom byggnaden vid tillfället för inventeringen hade för avsikt att rivas.

Hus C är ett fd magasin/verkstad som nu är inrett med bostäder. Det ingår inte i förundersökningen.

För *hus D* utökas skyddsbestämmelserna till att omfatta hela byggnaden.

För hela planområdet gäller att ny bebyggelse ska utformas så att den ansluter till karaktärsdragen hos befintlig kulturmiljö beträffande form, material och färgsättning. Alla ändringar av q-märkta hus är anmälningsskyldiga även om förändringarna inte kräver bygglov.

Gestaltning

Hus A1

Gatuhuset (fd bostads/gårdshus) är en av stadens äldre byggnader byggt på 1860-talet. Exteriören är delvis förändrad då skyltfönster och entré tillkommit mot gatan. Genom dess välbevarade äldre skick med tidstypisk bred liggande panel utgör den ett tydligt minnesmärke från stadens tidiga utvecklingsskede och besitter stora stads- och byggnadshistoriska värden liksom miljövärden för stads- och gatubilden.

Beakta särskilt: fasad, dörrar och foder samt fönster, tak.

Hus A2

Gårdshuset (fd stall / uthus) utgör idag en förlängning av *hus A1*.

Gårdshuset har tidigare varit ett längre hus och fasaden har troligtvis utgjorts av opanelat timmer i röd slamfärg. Idag är byggnaden kraftigt ombyggd och utformningen har anpassats till *hus A1*. Troligen har byggnaderna bedömts vara en och samma byggnad. Byggnaden bedöms trots den kraftiga ombyggnaden vara miljöskapande för gårdsbilden.

Vid åtgärder på gårdshuset kan byggnadens tidigare gestaltning tjäna som förebild. För att betona att byggnaden ursprungligen varit ett gårdshus kan gårdshuset med fördel försees med en annan färg och en annan typ av panel jämfört med *hus A1*. En sådan ändring skulle ytterligare öka värdet på miljön på innergården och fastighetens historia skulle bli tydligare.

Förändringarna ska anpassas till karaktärsdragen hos befintlig kulturmiljö.

Beakta särskilt: byggnadens skala som gårdshus.

Hus B

Riksantikvarieämbetet skriver i sitt yttrande att rivning av *hus B* skulle innebära en skada på riksintresset Östersunds stad. Byggnaden spelar en roll för förståelsen av den tomtindelning som enligt riksintressebeskrivningen anges som uttryck för ett av stadsplanens utvecklingsskeden.

Gårdsbyggnadens förrådskaraktär bidrar till att befästa tomtindelningen i kvarteret. Gården på Pantbanken 7 är en av få kvarvarande exempel på denna för riksintresset viktiga företeelse i centrala Östersund där gårdshuset och en avläsbar tomtindelning finns kvar. Riksantikvarieämbetet skriver också att det inte är utseendet, kvaliteten, ålder eller andra attribut hos byggnaden som i detta fall avgör om byggnaden får rivas eller inte.

Hus B är i sig inte värdefull utan det är snarare byggnadens volym och placering som bidrar till förståelsen av tomtindelningen som är värdefull att bevara. Det finns dessvärre inte någon möjlighet att i en planbestämmelse

eller bygglovbeslut förena ett rivningslov med villkor om att en byggnad måste uppföras på platsen. *Hus B* består idag av enkla plankväggar och de bärande delarna är ”upphängda” på de omgivande husens fasader. Huset är med andra ord knappt någon egen byggnad och det blir därför olämpligt att belägga huset med rivningsförbud. Planförslaget innebär därför att den gällande detaljplanens byggrätt behålls och att inget rivningsförbud införs.

Hus C

Hus C är utpekad i Kulturmiljöprogrammet som allmänt värdefullt och förses inte med någon särskild skydds- eller varsamhetsbestämmelse.

Hus D

Gårdshuset byggdes 1899 och har använts som auktionskammare. Byggnaden är i 1½ plan med pulpettak och liggande panel och har en mycket enhetlig och karaktäristisk fönstersättning med enkla och vackra fasaddetaljer så som fönsterfoder och profilerade fönsteröverliggare. Beakta särskilt: enkla panelfasader samt utformningen av fönster och dörrar samt omfattningar.

Hus E

Bostads/affärshus som byggdes 1867 och är en av stadens äldre byggnader. Exteriören är mycket väl bevarad. Genom dess välbevarade äldre skick med tidstypiska fönster och bred liggande panel utgör den ett tydligt minnesmärke från stadens tidigare utvecklingsskede och besitter stora stads- och byggnadshistoriska värden liksom miljövärden för stads- och gatubilden.

Beakta särskilt: fasad med bred liggande panel och listverk, frontespis och veranda, utformningen på dörrar och fönster och dess foder, profilerade fönsteröverliggare och pilastrar.

Bebyggelse

Den nya detaljplanen innebär i huvudsak en anpassning till befintliga förhållanden samt att skyddsbestämmelser införs på gårdshuslängan på Pantbanken 7 och på några av husen på Pantbanken 1. Kontor tillåts i gårdshuset på Pantbanken 7.

Byggnadernas volym har stor betydelse för stadsbilden och volymen regleras av byggnadshöjden tillsammans med utbredningen av byggrätten. Byggnadernas våningsantal har inte samma påverkan på stadsbilden. Byggnaderna förses därför endast med byggnadshöjd och planbestämmelsen i den gällande planen om våningsantal tas bort.

Planbestämmelsen i den gällande planen om att vind inte får inredas tas bort. Vind får inredas om ändringen uppfyller Boverkets byggregler (BBR) avseende bland annat rumshöjd, utrymning och ljusinsläpp och om kommunens riktlinjer för parkering kan uppfyllas.

Offentlig service

Området är väl försörjt med offentlig service som t ex skolor, förskolor, bibliotek och sjukvård. Inga ytterligare funktioner behöver tillföras området på grund av planförslaget.

Kommersiell service

Planområdet har mycket god tillgänglighet till dagligvarubutiker. Planområdets behov av service tillgodoses genom flera bostadsnära livsmedelsaffärer och annan kommersiell service inom gångavstånd.

Tillgänglighet

Bebyggelsen ska uppfylla samhällskraven enligt gällande lagstiftning. Det innebär att byggnader ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Bostadsutformning, tillgänglighet och användbarhet beaktas i samband med bygglov. Tekniska egenskapskrav hanteras vid det tekniska samrådet. Ändring av en kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas kan medföra en begränsning av vilka tekniska lösningar som går att genomföra. Hänsyn ska tas till detta vid tillämpningen av de tekniska egenskapskraven (t ex tillgänglighet).

Friytor***Lek och utemiljö***

Gårdsmiljön har rustats upp inom Pantbanken 6 och 7. Innergården har kompletterats med stenbeläggningar, gräsytor, växter och uteplatser för de boende och anställda.

Rekreation och Idrott

Närhet finns till omgivande parker och till Storsjön. Större grönområden med möjlighet till rekreation, idrott och spel finns tillgängliga inom 10 minuters promenad.

Trafik***Kollektivtrafik***

Kollektivtrafiken ska vara attraktiv och lättillgänglig för att locka resenärer. Mål antaget av miljö- och samhällsnämnden om att längsta avstånd till busshållplats ska vara max 300 meter för att området ska anses ha god tillgänglighet till kollektivtrafik uppnås med god marginal. Närmaste busshållplats ligger vid Kyrkgatan som trafikeras av både stads- och länsbussar med god turtäthet. Inom gångavstånd nås också busstorget som trafikeras av långfärdsbussar. Planområdet uppnår även ställningstagande i översiktsplan Östersund 2040 att det ska vara max 1 km till tågstation för att det ska vara god tillgänglighet och ett attraktivt alternativ.

Parkering

Kommunen har en parkeringspolicy som ställer olika krav på parkering beroende på om användningen är bostäder, handel eller kontor.

Krav på bilplatser enligt kommunens riktlinjer	
Bostäder	8 platser / 1000 kvm BTA
Handel	27 platser / 1000 kvm BTA
Kontor	14 platser / 1000 kvm BTA

Krav på cykelplatser enligt kommunens riktlinjer		
Bostäder	Boende 25 platser / 1000 kvm BTA	Besökande: 3 st
Handel	Anställda 5 platser / 1000 kvm BTA	Besökande: 20 st ¹
Kontor	Anställda 10 platser / 1000 kvm BTA	Besökande: 2 st

¹ I centrala staden anordnas platserna för besökande i huvudsak på gatumark

Parkering kan anordnas på gårdarna, i garage eller genom friköp av parkeringsplatser. Friköp innebär att fastighetsägaren betalar en avgift till kommunen som anordnar parkering i anläggningar dit centrubesökare har tillträde.

Eftersom bebyggelsen är befintlig får diskussion om hur parkeringsbehovet ska lösas vid ändring av byggnadernas användning eller vid tillbyggnad ske i bygglovskedet.

En översyn av kommunens riktlinjer för parkering pågår. Den beräknas vara klar under 2015.

Utfarter

I gällande detaljplan finns ett utrymme avsatt inom Pantbanken 6 för en in-/utfart till ett gemensamt underjordiskt garage. För att verksamheterna i gårdshuset på Pantbanken 6 ska kunna få permanent bygglov, och för att inte byggnaden ska behöva rivas, föreslås att in-/utfarten flyttas. Gårdshuset är idag upprustat för kontor och en bostadslägenhet. Förslag till ny in-/utfart reserveras på Pantbanken 7 istället, via gårdshusets garage i bottenvåningen, se illustrationskartan.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Området klassas som Grupp-1 bebyggelse, det vill säga att rekommenderad insatstid ska normalt vara under 10 minuter. Till gruppen hör bland annat koncentrerad centrumbebyggelse eller sluten kvartersbebyggelse med bostäder, butiker, varuhus, kontor, samlingslokaler och bostadsbebyggelse i fyra våningar eller högre. Planområdet ligger inom område som klarar en insatstid på mindre än 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats.

Trygghet

Aspekter att tänka på som kan öka tryggheten är till exempel god belysning och överblickbarhet över gården, inga mörka hörn samt vegetationens form och placering. Gården på Pantbanken 6 och 7 är upprustad med ny belysning och låg vegetation.

Förorenad mark

Inom området finns tre objekt registrerade i EHB-stödet (Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden). Två objekt är endast identifierade och har branschklass (en riskklass som utgår från branschen inte specifika objekt) och ett objekt är inventerat och har riskklass (en riskklass specifik för objektet).

På fastigheten Pantbanken 1 fanns ett tryckeri under åren 1883-1928 och därefter ett glasmästeri. Objektet är endast identifierat och har branschklass 3.

På fastigheten Pantbanken 7 har det funnits ett glasmästeri. Objektet är endast identifierat och har branschklass 4.

På fastigheten Pantbanken 7 har det funnits en kemtvätt där lösningsmedel har använts. Efter genomförd inventering bedöms objektet som riskklass 3 eftersom det troligtvis använts en begränsad mängd kemiska lösningsmedel.

Verksamheterna kan bedömas vara av ringa art och någon åtgärd eller närmare undersökning behöver inte göras i dagsläget. Det bör dock uppmärksammas att miljöförstörande verksamheter har funnits på fastigheterna. Byggnads- och entreprenadarbeten i ett förorenat område kan medföra att föroreningar frigörs och sprids. Exploatören kan då bli ansvarig för utredning och efterbehandling.

Om grävningsarbeten sker på de aktuella fastigheterna ska hänsyn tas till eventuella förekomster av föroreningar och vid misstanke om föroreningar ska tillsynsmyndigheten kontaktas.

Störningar

Planområdet ligger inom ett område med relativt begränsad biltrafik. Det finns heller inga närliggande störande verksamheter. Trafikbullersituationen i närområdet bedöms inte skapa några problem för planerade bostäder inom planområdet. Det har därför inte gjorts någon bullerberäkning för planförslaget.

Inom planområdet tillåts handel och bostäder. I begreppet handel ingår verksamheter som kan vara störande för intilliggande bostäder. Exempel på en sådan verksamhet kan vara en restaurang. Om en bostad ska inredas i en byggnad där det finns en befintlig störande verksamhet krävs att det inför startbeskedet görs en bullermätning för att avgöra om befintliga avskiljande väggar och bjälklag uppnår godkänt bullerskydd för bostäder. Detsamma gäller om en störande verksamhet ska inredas i en lokal som angränsar till bostäder. Det kan i vissa fall i inför startbesked ställas krav på att väggar och bjälklag ska åtgärdas så att bullerskydd enligt Boverkets byggregler (BBR) klaras. Samråd i sådana ärenden ska ske med miljö och hälsa på samhällsbyggnad.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattnet avleds till befintligt kommunalt dagvattensystem. Andelen hårdgjorda ytor kommer inte att förändras och dagvattensystemet påverkas således inte.

I samband med en eventuell ombyggnad eller vid förändringar på Pantbanken 1, 6 och 7 bör en översyn av fastighetens dagvattenanslutningar utföras. Enligt de allmänna bestämmelserna för brukande av Östersunds kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning (ABVA) får inte regn- och smältvatten från tak- och gårdsytor tillföras spillvattensystemet.

Värme

Uppvärmning ska i första hand ske med fjärrvärme.

IT-struktur

Fiberkabel finns i området för anslutning till bredband.

Avfall

Avfallshanteringen finns i *Hus B*.

Administrativa frågor

Nytt bygglov krävs inte för pågående användning i gårdshuset på Pantbanken 6 i enlighet med bygglov DnrL09/0366. Nytt bygglov ska sökas om någon ytterligare ändring ska ske.

GENOMFÖRANDE

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

Tidplan

Detaljplanen samrådsbehandlades under tiden 4 september – 17 september 2013. Därefter har alla inkomna yttranden sammanställts i en samrådsredogörelse. På miljö- och samhällsnämndens sammanträde den 27 maj 2015 beslutades att detaljplanen skulle skickas ut på granskning. Granskning pågick under tiden 6 juli – 17 augusti 2015. Det tre yttranden som då inkom har sammanställts i ett granskningsutlåtande. Detaljplanen kan antas av miljö- och samhällsnämnden tidigast i september 2015. Beslutet vinner laga kraft tre veckor efter beslutet om ingen överklagar kommunens antagandebeslut.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar själva de åtgärder som krävs inom kvarteretsmark som till exempel geoteknisk- och radonundersökning och omhändertagande av eventuella markföroreningar.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Den nya detaljplanen ersätter detaljplan antagen 1994-04-19 (akt 2380K-P95/2) i de delar som berör Pantbanken 1, 6 och 7 inklusive dess fastighetsindelningsbestämmelser ursprungligen fastställda som fastighetsplan (akt 2380K-P99/5).

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning för underjordiskt garage kan bildas för Pantbanken 6 och 7. Gemensamhetsanläggningen innefattar ansvar för anläggande och drift av det underjordiska garaget.

En gemensamhetsanläggning för utfart genom underjordiskt garage i kvarteret Pantbanken kan bildas. De fastigheter som bör delta i gemensamhetsanläggningen är Pantbanken 1, 2, 3, 6 och 7. Gemensamhetsanläggningen innefattar ansvar för anläggande och drift av det underjordiska garaget.

Ekonomiska frågor

Bildande av gemensamhetsanläggning för garage sker vid en lantmäteriförrättning. Kostnaderna för förrättningen fördelas mellan deltagande fastigheter, i första hand sker detta efter överenskommelse i förrättningen men om överenskommelse ej kan nås kommer lantmäterimyndigheten att fördela kostnaderna efter vad som är skäligt (29 § anläggningslagen).

Kostnaden för lantmäteriförrättningarna baseras på den arbetstid som läggs ned.

Kostnaderna för byggande av gemensamhetsanläggningen fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal fastställda i lantmäteriförrättningen om parterna inte kommit överens om annat.

Kostnader för eventuell flytt av ledningar och kablar belastar exploatören/respektive fastighetsägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jessica Näsström, Trafik park och lantmäteri, har deltagit i arbetet med planbeskrivningen avseende fastighetsrättsliga frågor.

Östersund den 17 september 2015

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Monica Tjäder
planarkitekt