

Akt nr:

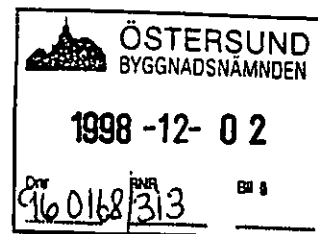
2380K-P98/20

AU\$2380K-P98/20



Östersunds kommun
Byggnadsnämnden

831 82 ÖSTERSUND



Beslut om prövning enligt 12 kap PBL

Byggnadsnämnden har den 3 november 1998 antagit detaljplan för
Jamtli-Berners m.m. (Norr 1:9 m.fl.) i Östersunds kommun.

Länsstyrelsen har den 12 november 1998 enligt 12 kap 2 § PBL
beslutat att inte pröva byggnadsnämndens beslut såvitt avser
prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

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

Laga kraftbevis

Då byggnadsnämndens beslut om antagande inte har överklagats
enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den
30 november 1998.

Christina Nilsson
Arkitekt

Maria Nilsson
Byggnadsingenjör

Kopia till:

Lantmäterimyndigheten i Östersunds kommun, 831 82 Ösd
Vägverket, Reg. Mitt, Box 388, 831 25 Ösd
Lokala skattemyndigheten
Berth Gillberg, Stadsbyggn.-kont. 831 82 Ösd
Planväsande och naturresurser, 2 ex
Akten

Akt 23806-998/20

386

Detaljplan för
Jamtli - Berners mm
(Utökning av markområde)
Norr 1:9 mfl
Östersunds kommun

UTLÅTANDE

Detaljplanen har hållits utställd i Rådhuset och i Länsbiblioteket i Östersund under tiden fr o m 21 september t o m 20 Oktober 1998. Kungörelse om utställandet var införd i ortstidningarna den 19 september 1998.

Utställningshandlingarna utgjordes av plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse. 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 fem yttranden kommit in till byggnadsnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet.

YTTRANDEN

Statliga myndigheter

*Länsstyrelsen: 1998-10-16, har inte framfört några erinringar.
Länstyrelsen avser inte att ta upp frågan om prövning enligt 12 kap PBL.*

SJ: 1998-10-01, har inget att erinra mot detaljplanen.

Banverket: 1998-10-20, har inget att invända mot detaljplanen.

Kommunala förvaltningar och bolag

Jämtkraft: 1998-09-23, har inga erinringar mot detaljplanen.

Företag, organisationer och enskilda

Hyresgästföreningen: 1998-10-20, har inga erinringar mot detaljplanen

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER EFTER SAMRÅDET

Utredning & Projektering har haft önskemål om att Ishallsvägen borde medtagas i detaljplanen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Motivet varför Ishallsvägen inte medtagits i planförslaget är att vägen kommer att få en ny linjeföring vid Berners när företaget framledes skall expandera. Översiktsplanen för Jamtli-Berners åskådliggör de framtida tankarna i detta avseende.

SAMMANFATTNING

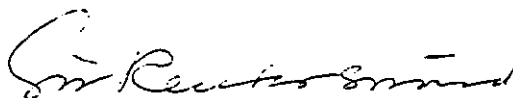
Byggnadsnämnden föreslås anta den nya detaljplanen för **Jamtli-Berners mm, (Utökning av markområde), Norr 1:9 m fl, Östersunds kommun,** upprättad den 28 augusti 1998.

Antagandehandlingarna består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, illustrationskarta samt detta utlåtande.

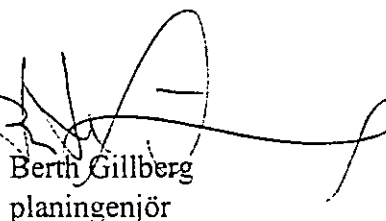
UNDERRÄTTELSE

För kännedom bör underrättelse om antagandebeslutet, utan besvärshänvinsning, sändas till:
Berners & CO, Box 363, 831 25 Östersund
Jämtland Läns Museum, box 709, 831 28 Östersund
Länsstyrelsen/kansliet

Östersund den 3 november 1998

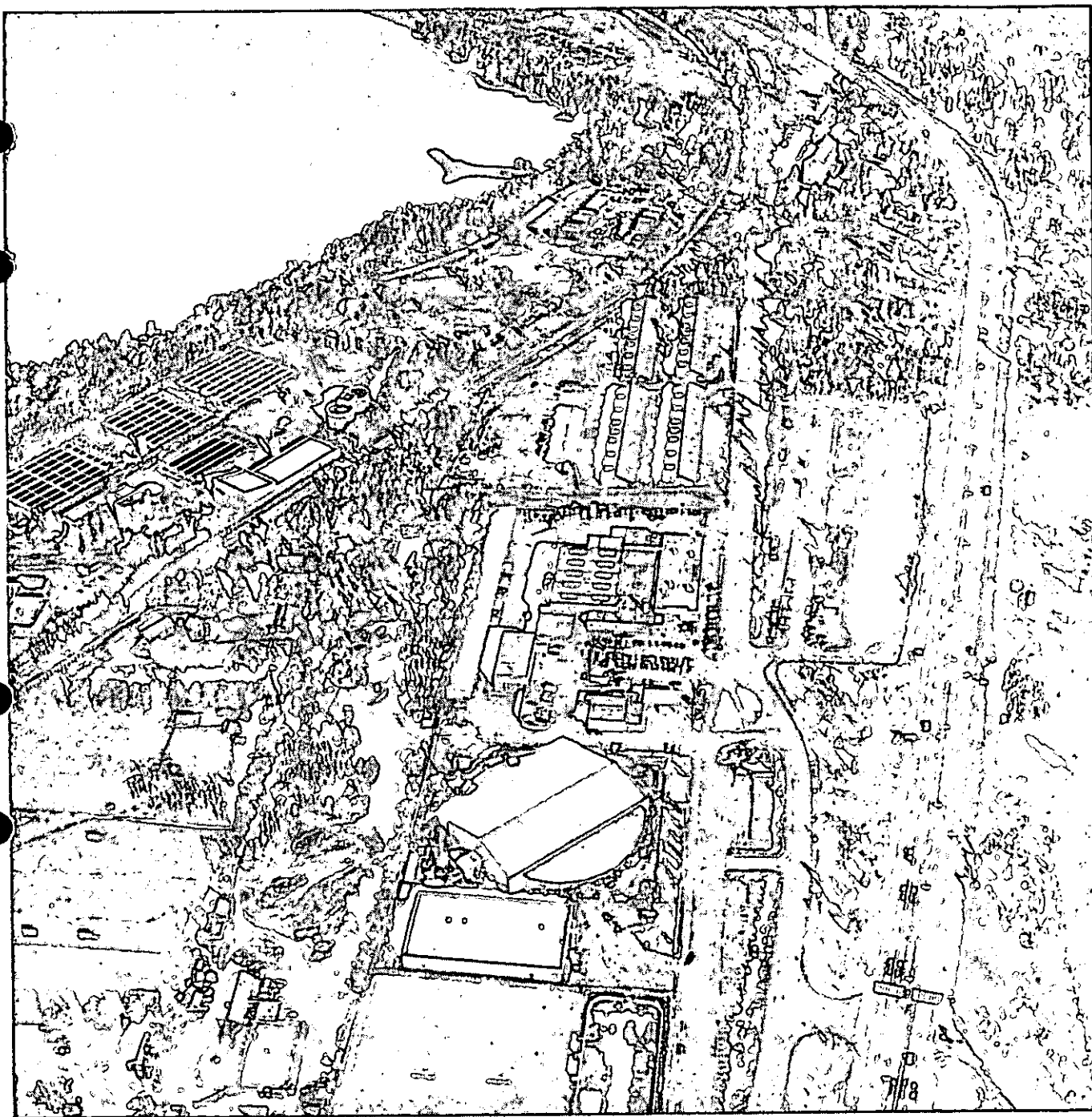


Siv Reuterswärd
tf stadsarkitekt



Berth Gillberg
planingenjör

Detaljplan för
Jamtli - Berners mm
(Utökning av markområde)
Norr 1:9 mfl
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Stadsbyggnadskontoret den 28 augusti 1998

Antagen av byggnadsnämnden den 3 november 1998

Laga kraft den 30 november 1998

Detaljplan för
Jamtli - Berners mm
(Utökning av markområde)
Norr 1:9 mfl
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av detaljplan med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse, grundkarta samt illustrationsplan. Till förslaget hör även fastighetsförteckning daterad den 8 september 1998.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen behövs för att reglera de framtidsytande markanspråk som finns redovisade i översiktsplanen för Jamtli, Berners, Storsjöstranden mm. Berners tillförs mark norrut, fd militärförråden, samt en markremsa från Jamtli omedelbart väster om Berners servicehallar.

Planerna på att utveckla ett projekt med järnvägshistorisk inriktning med bl a tillgång till stickspår och banvaktssuga i norra delen säkerställs genom att ett tillräckligt markutrymme tillförs Jamtli. Jamtli tillförs också den förrådsbyggnad och markområde i norr man idag nyttjar.

Havremagasinet med tillhörande tomt föreslås få samma planbestämmelse som Jamtli samt skyddsbestämmelse för byggnadens kulturhistoriska värde. Gövikshallen, idag en inomhushall för bl a friidrott och skytte, konfirmeras.

Detaljplanen medför inga ytterligare tillskott av verksamheter utöver Berners, Gövikshallen och Jamtli.

PLANDATA

Lägesbestämning

Detaljplanen avgränsas i norr och öster av Trondheimsvägen, i öster av Is-hallsvägen, i söder av Hovvallsgränd och i väster av Östersund Reningsverk

Areal

Planområdets totala areal uppgår till ca 8,7 ha

Markägförhållanden

Östersunds kommun, Berners, Banverket och SJ är markägare inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

De övergripande målen för Berners och Jamtli har lagts fast i den översiktsplan som kommunfullmäktige antog den 19 juni 1996.

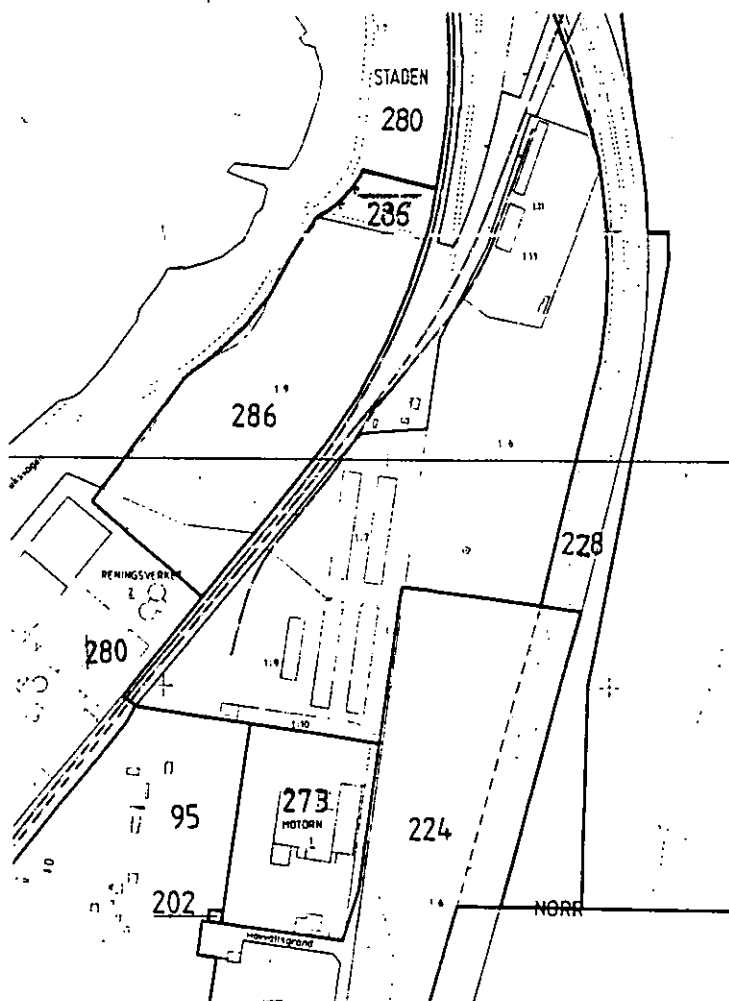
Grönplan för Östersund från 1994 tillsammans med Trädplanen från 1985 visar kommunens långsiktiga handlingsprogram med inriktning för de gröna ytornas betydelse i stadsplaneringen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Stora delar av planområdet, mot norr, har tidigare inte varit detaljplanlagt. För Berners och angränsande markområden gäller detaljplaner med nr enligt nedanstående utdrag ur planöversikt och fastställesedatum:

Nr 95 1954-11-12, nr 202 1973-02-02, nr 224 1976-03-19, nr 228 1977-03-28, nr 273 1984-02-09, nr 280 1985-04-04, nr 286 1986-07-14.

För Motorn 1 gäller tomtindelning fastställd 1954-12-02, akt 2380K-85/195.



Program för planområdet

Översiktsplanen för Jamtli, Berners, Storsjöstranden mm utgör det kommunala handlingsdokument / program som detaljplaneförslaget grundas på.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen, 1996-06-05, §128, beslutar att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Jamtlis utveckling mot norr.

Byggnadsnämnden beslutade 1996-08-20, §413, att stadsbyggnadskontoret får upprätta ny detaljplan för nu berört område.

Östersunds kommun förvärvade fastigheten Norr 1:9 från Fortifikations - verket enligt beslut i kommunstyrelsen 1998-02-25, §41.

Östersunds kommun försäljer del av fastigheten Norr 1:9 och 1:10 till Berners enligt beslut i kommunstyrelsen 1998-04-14, §106.

Byggnadsnämnden 1998-04-21, §145 beslutar om samråd av detaljplaneförslaget.

Kommunstyrelsen, 1998-05-12, §129 antar anbud om delvis maskinell men ändå godkänd miljömässig rivning av byggnaderna på Norr 1:9.

Byggnadsnämnden, 1998-08-28, §328 beslutar om utställning av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Huvuddelen av planområdet utgöres av tomtmark med byggnader, kör- och parkeringsytor och lite inslag av park- och vegetationsytor.

Undantaget är banvaktstugans och Hvremagasinet tomtområde som är rikligt försett med vegetation.

Söder och öster Havremagasinet finns en restyta som är svagt kuperad med unga björkar varifrån utsikten över Storsjön är magnifik. Då området utgör en viktig del av Östersunds ansikte utåt bör en röjning och uppsnygning med kompletterande planteringar göras.

Geotekniska förhållanden

Omfattande grundundersökningar är gjorda för det område som tillförs Berners. Grundförhållandena inom vissa av dessa delar har visat sig vara dåliga vilket innebär att relativt omfattande grundförstärkningar måste göras

innan marken kan klassas som industrimark och avyttras. Allt detta arbete har skett i nära samarbete mellan kommunen, Berners och K-Konsult.

För området som tillförs Jamtli i norr, där den järnvägshistoriska utvecklingen planeras, har likaså en översiktlig geoteknisk undersökning gjorts. Avsikten har varit att säkerställa att de byggprojekt som lokstall, järnvägsspår, vändplatta, godskaj mm kan uppföras på platsen. Marken har visat sig delvis ha dålig bärighet varför förstärkning av marken behöver göras. Ett nära samarbete mellan Jamtli och kommunen samt K-Konsult har ägt rum.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

Ingen bostadsbebyggelse finns inom planområdet.

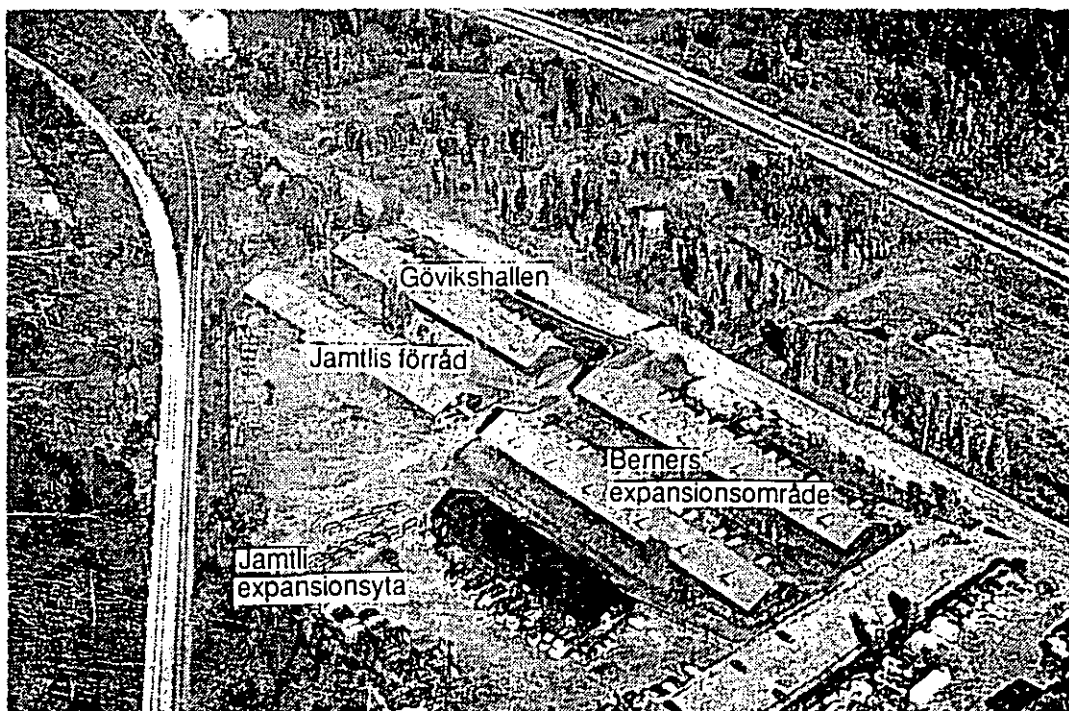
Berners

Berners, bilserviceanläggning, etablerades inom Hovområdet, Kv Motorn 1, 1957. Anläggningen har kontinuerligt byggts ut sedan dess. En sker en utbyggnad av de administrativa lokalerna.

Inom fastigheten finns bilförsäljningslokaler, plåtverkstad, allmän reparationsverkstad, lager och förrådsbyggnader samt bensinstationen (Statoil) som inrymmer personalrestaurang och bilservicelokaler.

Tomtstorleken är ca 19 400 m² och bruttoarean ca 7 500 m².

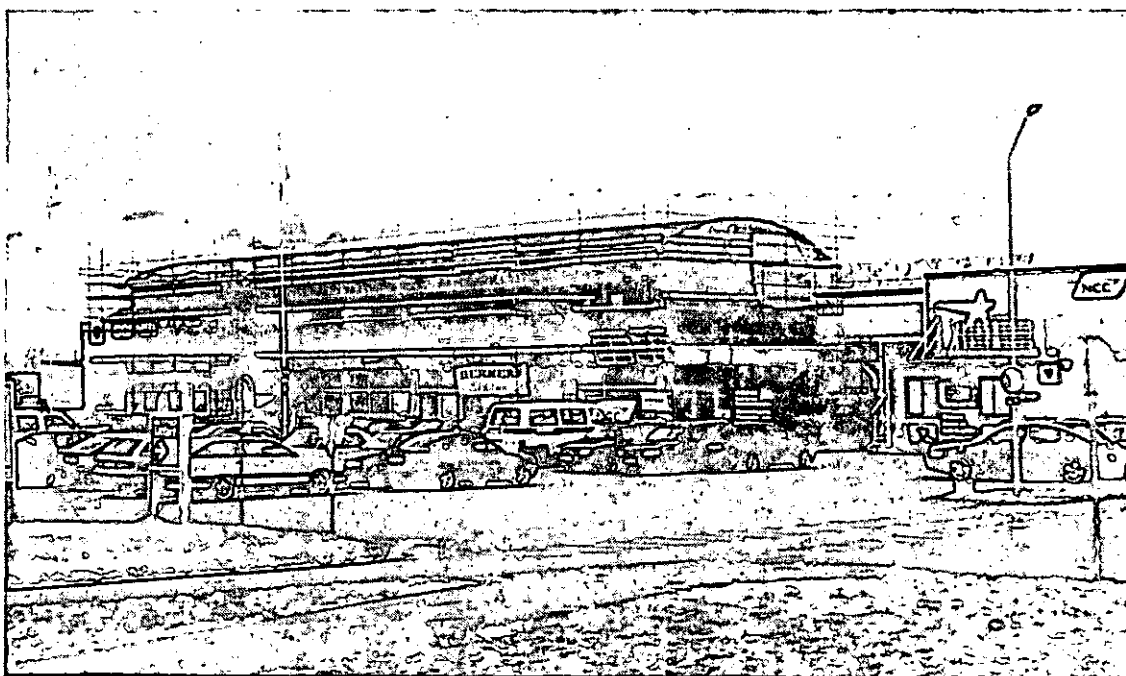
För att lösa sitt markbehov har Berners arrenderat Norr 1:10 av kommunen och Norr 1:9 av försvaret för olika typer av uppställningsföremål som nya och begagnade bilar, långtidsförvaring av större fordon och släp samt personalparkering. De arrenderade områdena har Berners låtit hårdgöra för sin verksamhet.



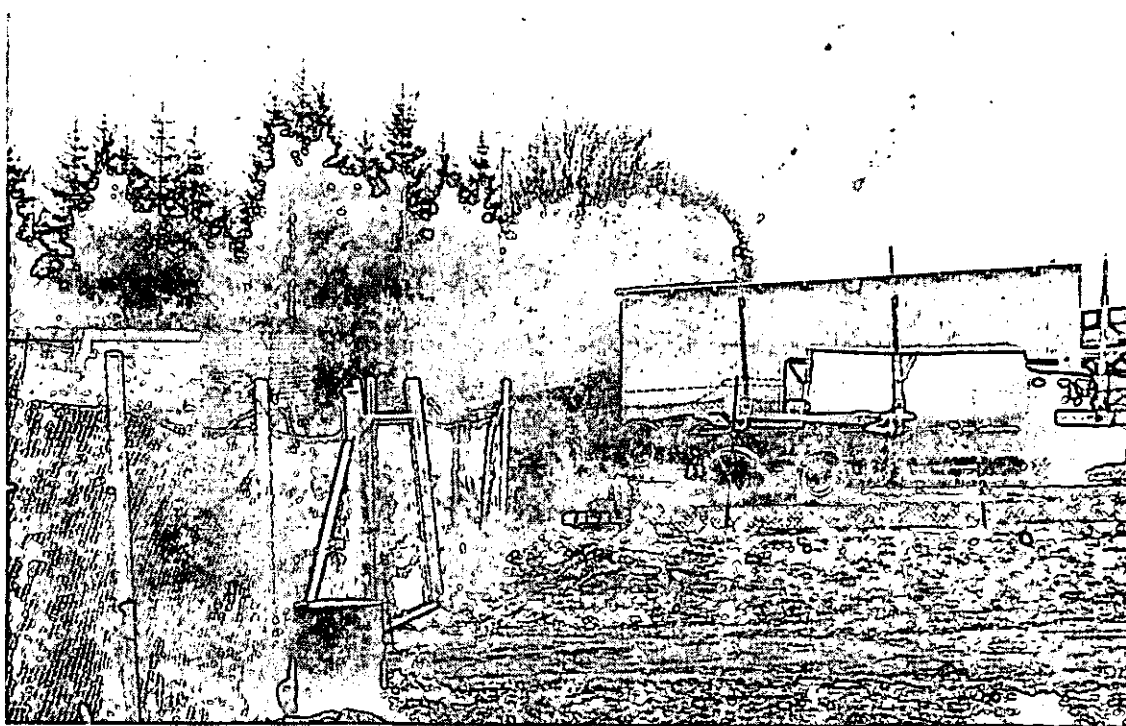
Flygfotot visar dispositionen av markområdet kring fd militärförråden mm

På grund av utökningen av Jamtli kan Berners inte fortsätta att disponera ytan man arrenderat av försvaret. För att lösa de långsiktiga markfrågorna för Berners och Jamtli har kommunen därför förvärvat hela fastigheten Norr 1:9 av försvaret. Den fastigheten är bebyggd med tre förrådsbyggnader och har en areal om 21 755 m². Två av förrådsbyggnaderna är belägna på den mark, ca 10 200 m² stort, som nu föreslås tilläggas Berners. Det här markområdet får ingen byggnadsrätt utöver rätten att uppföra förrådsbyggander.

För att säkerställa utbyggnad av ytterligare servicehallar tillförs Berners ett markutrymme i väster på 2,5 m på en sträcka av ca 55m från Jamtliskogen. Någon förändring av byggrätten för redan befintliga markområden sker inte.



Berners pågående utbyggnad av administrativa lokaler



Fotot visar del av den mark som Berners tillförs från Jamtliskogen

Jamtli

Jamtli är ett av landets största och finaste friluftsmuseer med ett 60-tal äldre byggnader från Jämtland och Härjedalen, ordnade i historiska miljöer.

Genom 1970- och 1980- 1990 talens satsningar har Jamtli utvecklats mot en familjeattraktion av nytt slag.

Jamtli är en riksbekant turistattraktion. Potentialen till fortsatt utveckling är stor. Närmast i tur är en utveckling av den järnvägshistoriska utvecklingen i Jämtland. Av den anledningen behöver Jamtli expansionsytor.

Här tillförs så markområden väster om de fd militärförråden med tillhörande stickspår från Inlandsbanan samt tre förrådsbyggnader. Tanken är att här uppföra ett stationsområde med lokstall, vändskiva, järnvägsspår, godskaj, stationshus mm. Det under 1997 förvärvade banvaktshuset, med tillhörande uthus längre norrut utefter Ishallsvägen, kommer likaså att överföras till Jamtliområdet.

Havremagasinet med tillhörande förrådsbyggnader och tomtområde medtas i planförslaget och ges samma användningsbestämmelse som Jamtliområdet.

Gövikshallen

Kommunen förvärvade våren 1986 från försvaret ett markområde om ca 12 500 m². I köpet ingick två förrådsbyggnader av trä i två plan. Ett av dessa upprustades 1986-87 för att användas som bilmuseum. Den verksamheten fortgick några år innan den flyttade till annan kommun.

Under våren 1991 beslöt så kommunstyrelsen att skapa en ersättningsanläggning för idrott och fritid i just fd bilmuseet som sedermera har blivit en inomhushall för bl a friidrott och skytte, Gövikshallen.

Planförslaget befäster användningssättet idrottsändamål.

Kommersiell service

Planområdets behov av service i form av post, livsmedelsbutik o dyl tillhandahålls på andra platser t ex Lugnvik och centrala Östersund.

Tillgänglighet

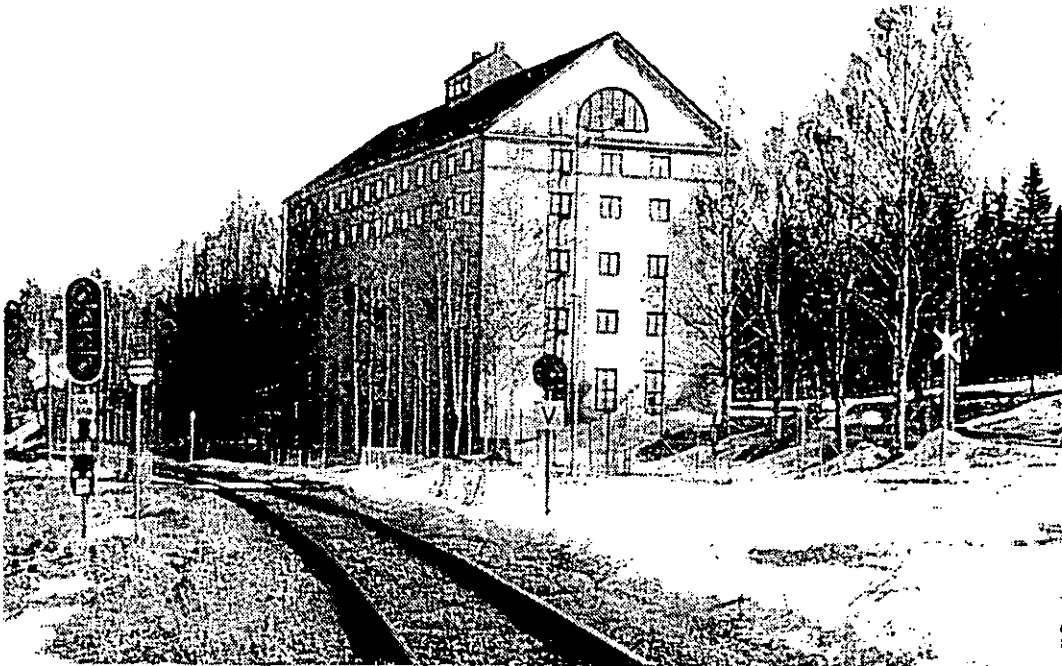
Bebyggelsen och markens tillgänglighet för rullstolsbundna och personer med nedsatt rörelseförmåga bevakas i samband med bygganmälan. De större byggnaderna har god tillgänglighet och anpassas succesivt till de krav som erfordras.

I området är det väl försörjt med handikapparkeringsplatser.

Byggnadskultur och gestaltning

Länsmuséet har på uppdrag av kommunen inventerat byggnader i de olika stadsdelarna. Utifrån detta material har en värdering formats som anger skäl för ett särskilt hänsynstagande av byggnader och miljöer. Inom planområdet är det Havremagasinet som är av stort kulturhistoriskt skyddsvärde.

Havremagasinet, slätputsad magsinsbyggnad i tegel uppförd i fem våningar 1918. Byggt av kronan som regementets sädesmagasin. Numera är muséets föremålssamlingar inrymda i byggnaden. Havremagasinet är väl bevarat och åsatts en planbestämmelse om rivningsförbud.



Havremagasinet

Skyddsrum

Planområdet ingår i ett större skyddsrumsområde inom vilket det finns 3 skyddsrum med totalt 171 platser. Nybyggnadsbehovet skall täckas genom nybyggnad i lämpliga objekt.

Friytor

Närheten till öppna gröna ytor med bla motionsspår står att finna omedelbart öster om Trondheimsvägen inne på I5: s markområden.

Bollplaner mm finns vid Lugnviks park- och idrottsområde vid sporthallen.

I övrigt är Jamtli Historieland tillgängligt för allmänheten stora delar av året, med sina öppna grönytor och kulturbyggnader.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Trafiksituationen i den här delen av området kring Jamtli-Berners är tillfredsställande. Planområdet trafikmatas från Hovvallsgränd och Ishallsvägen, båda återvändsgator.

Angöringen till Gövikshallen, Jamli norra delen samt Berners nya förrådsområde samordnas.

Såväl grönplanen som cykelledsplanen visar på behovet av att knyta samman gång- och cykeltrafiken mellan Lugnvik och Staden. Det finns idag en separat cykelbana utefter Ishallsvägens västra sida.

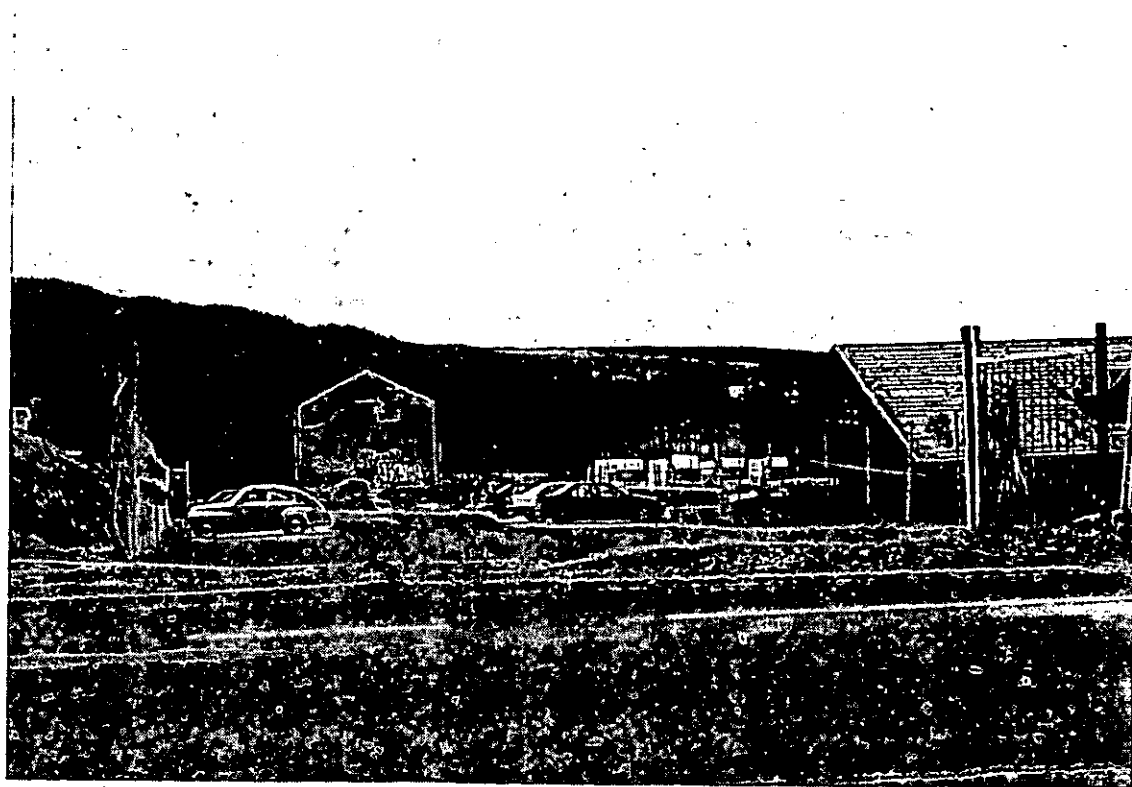
Kollektivtrafik

Busstrafiken trafikerar angränsande områden längs Ishallsvägen med hållplatslägen i höjd med Z-hallen.

Parkering, varumottag, utfarter

De arrangemang som bedrivs i och i anslutning till Z-hallen och Curlinghallen blockerar tidvis Berners möjligheter att effektivt nyttja sitt markområde, speciellt då kring Statoil. Detta medför minskad framkomlighet och en besvärligare rangering av fordon till verkstäderna. Det är den vilda parkeringen på Berners område som ger upphov till de största problemen.

Berners behov av parkeringsplatser skall tillgodoses på eget markområde. Jamtlis behov av parkeringsplatser tillgodoses totalt inom det område som redovisats i Översiktsplanen för Jamtli, Berners och Storsjöstranden. Något ytterligare behov med anledning planförslaget bedöms inte finnas.



Fotot visar personalparkeringsyta för Berners söder militärförråden

Miljökonsekvenser**Störningar**

Buller från verksamheter inom Berners från fläktar och maskiner samt större musikarrangemang på Jamtli kan under vissa betingelser vara störande.

Helikoptertrafiken från verksamheten vid Storsjöns strand upplevs störande av publik och medverkande inne på Jamtli. Att i dagsläget förflytta helikopterverksamheten bedöms som orealistiskt.

Särskilt bullerplank skall uppsättas i gränsen mellan Berners och Jamtli på den sträcka som inte avskiljs med byggnader. Skulle förråden längs Berners västra tomtgräns mot Jamtli rivas måste det ersättas, av Berners, med något som ur bullersynpunkt ger minst samma skydd som byggnaden utgör.

I samband med koncessionsnämndens prövning av Östersunds flygplats har flygbullerberäkningar utförts vilka visar att flygbullernivån för verksamheten år 2003 med militär och civil trafik inte i något avseende belastar planområdet med värden över 55 dB (A).

En översiktlig bedömning av tågbullernivån visar på 55 dB (A), (ekvivalentnivå per dygn) vid närmaste bostadsbebyggelse. Planområdet saknar bostadsbebyggelse.

MKB-miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen finner det inte motiverat att göra en fristående MKB. Den nya planen medför inte någon väsentlig skillnad jämfört med nuvarande förhållanden.

Teknisk försörjning

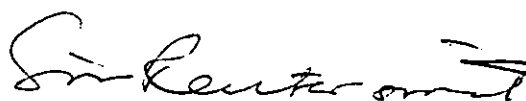
Inom planområdets finns elkablar, spill- och vattenledningar. Särskilda ledningsområden, (u -områden) är utlagda. Omedelbart väster om järnvägsområdet och utefter Ishallsvägen västra vägbana, utanför planområdet, löper telestråk

Administrativa frågor

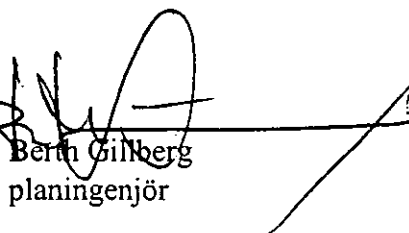
Planens genomförandetid föreslås vara fem år räknat från laga kraft datum.

Bygglovplikten bibehålls med hänvisning till planområdets läge utefter fd E14 som utgör en viktig del av Östersunds ansikte utåt.

Östersund den 28 augusti 1998



Siv Reuterswärd
tf-stadsarkitekt



Berth Gillberg
planingenjör

Detaljplan för
Jamtli - Berners mm
(Utökning av markområde)
Norr 1:9 mfl
Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planförslaget samrådsbehandlades under juni-juli och delar av augusti 1998. Utställningen pågår under minst 4 veckor i september-oktober 1998. Om inte några allvarligare erinringar framförs, beräknas detaljplanen kunna antagas av byggnadsnämnden november 1998.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till till fem år räknat från det datum som planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen kommer att vara huvudman för all allmän platsmark, dvs naturmarken vid Havremagasinet samt en mindre del av Ishallsvägen.

Kommunen har förbundit sig, inom det område som försålts till Berners, att utföra och bekosta rivning av befintliga förrådsbyggnader, fd militärförråden, samt iordningsställa marken till normal industrimark.

Jamtli är ansvarig för den järnvägshistoriska utvecklingen med därtill hörande byggnadsinvesteringar mm.

För Gövikshallens verksamhet ansvarar Östersunds kommun genom kultur- och fritidsnämnden.

Berners är ansvarig för uppsättning av buller- insynsplank utefter Kv Motorns nuvarande västra gräns mot Jamtli.

Jamtli är på motsvarande sätt ansvarig för buller-insynsplanket längre norrut, mellan Berners och Jamtli järnvägshistoria.

Ifall befintliga jordkabelledningar måste flyttas skall det bekostas av exploatören.

Avtal

I förhandlingar med Berners har överenskommelse träffats att Berners förvärvar ett område om ca 10 000m² av fastigheten Norr 1:9 och 1:10 av kommunen för en köpeskillning om 950 000 kronor vilket bedöms som normalt industrimarkspris i området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Den mark som överlättes till Berners överförs till Motorn 1 genom fastighetsreglering.

Banvaktstugan med tillhörande markområde, som kommunen förvärvat av SJ, har redan överförs till kommunens fastighet Norr 1:7.

Tillfarten för Jamtli, Berners och Gövikshallen, betecknad g₁ på plankartan i planområdets norra delar, skall säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggning.

Behovet av servitutsrätt eller andra nyttjanderätter beträffande ledningar etc kommer att regleras på sedvanligt sätt ifall det finns ett behov.

Tomtindelningen för Motorn 1 gäller numera som fastighetsplan. Den upphävs genom denna plan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

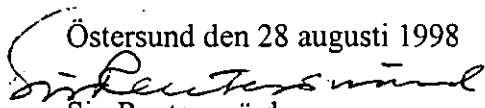
Fastghetskontoret har upprättat exploateringskalkyl för Jamtlis och Berners utökning. Den visar att exploateringskostnaderna uppgår till 4 369 00 kr och intäkterna till 4 358 000 kr. En utförligare redovisning finns att tillgå i kommunstyrelsens beslutshandlingar, 1998-04-14, §106, beträffande försäljning av marken till Berners.

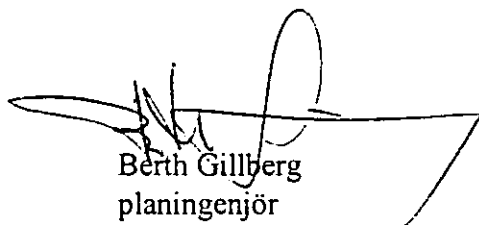
TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Om det erfordras ytterligare geotekniska undersökningar får dessa bekostas av exploatören.

Östersund den 28 augusti 1998


Siv Reuterswärd
tf stadsarkitekt


Berth Gillberg
planingenjör