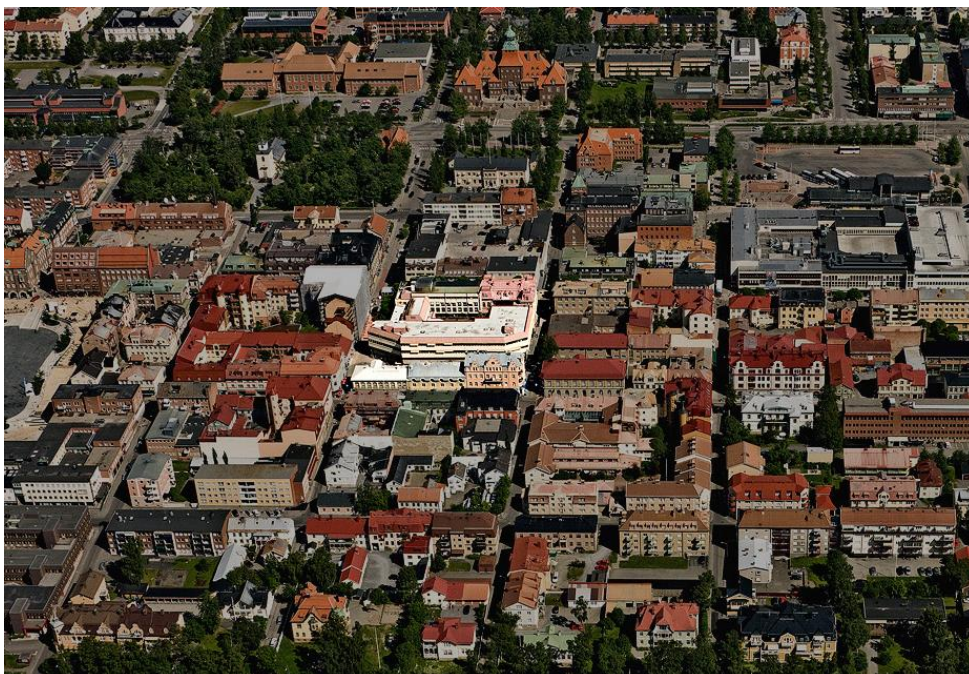


Detaljplan för Läkaren 13 m fl
**TILLBYGGNAD AV AFFÄRS- OCH
KONTORSBYGGNAD**
Östersunds kommun



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Granskning pågick mellan 11 april och 2 maj 2019

RESULTAT AV GRANSKNING	3
Ändringar i planförslaget efter granskningen	3
Synpunkter som inte blivit tillgodosedda	3
SÅ HAR GRANSKNINGEN GÅTT TILL	4
SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN	5
Utformning	5
Höjder	5
Omgivande bebyggelse och boendemiljö	6
Riksintresset och kulturmiljö	6
Hyresgäster	8
Stadsstrukturen	8
Parkering	8
SAMMANFATTNING FÖRSLAG TILL BESLUT	9
UNDERRÄTTELSE	9
LISTA ÖVER DE SOM HAR LÄMNAT SYNPUNKTER	10
BILAGA GRANSKNINGYTTRANDEN	11

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

I granskningsutlåtandet redovisar kommunen de synpunkter som har kommit in under granskningen av detaljplanen och kommunens ställningstaganden till dessa. Kommunen redovisar också en sammanställning av de synpunkter som har kommit in under hela detaljplaneprocessen och som inte har blivit tillgodosedda. Synpunkterna är sammanfattade för att göra redogörelsen tydlig. Alla yttranden från granskningen, finner du i sin helhet längst bak i granskningsutlåtandet.

Ställningstagandena utgår i huvudsak från detaljplanens syfte som är att ta fram en detaljplan är att skapa möjlighet till förtätning i Östersunds centrum i form av en tillbyggnad i sex våningar och en påbyggnad i tre våningar inom kvarteret Läkaren. Kvarteret Läkaren omges av gatorna Prästgatan, Biblioteksgatan, Storgatan och Postgränd.

Planförslaget innebär att den nedre delen av Stjärntorget bebyggs och att Z-huset byggs på. Detaljplanen reglerar den nya bebyggelsens placering, byggrätter, höjder samt färgsättning på fasad- och takmaterial. Den nya bebyggelsen ska utformas med en hög kvalitet av gestaltning och material.

RESULTAT AV GRANSKNING

Ändringar i planförslaget efter granskningen

Med anledning av de synpunkter som har kommit in under granskningen har kommunen valt att göra följande ändringar i planförslaget:

- Stycket på sidan 21 i planbeskrivningen om höjden på tillbyggnaden omformuleras för att anpassas till plankartan.

Kommunen gör även följande ändringar för att förtydliga planförslaget:

- Prickmark (Marken får inte förses med byggnad) tas bort inom område med användningen (E₁) och istället sätts en totalhöjd för att möjliggöra byggnation av transformatorstation under marknivå.
- Redaktionella ändringar på plankartan görs för att underlätta tolkningen av innehållet.
- Information om jordprover som bör tas i samband med den geotekniska undersökningen läggs till i planbeskrivningen under rubriken *Förorenad mark*.
- Fördelningen av kostnader för ledningar och lantmäteriförrättningar i genomförandebeskrivningen ändras efter synpunkter från det kommunala lantmäteriet.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

Inkomna under granskning

Följande synpunkter under granskningen, sammanfattade, har inte blivit tillgodosedda:

- Synpunkter om till och påbyggnadens utformning och volymer.

- Under granskningen har många yttranden inkommit som starkt motsätter sig tillskottens höjder på grund av bland annat läget framför Rådhuset och att det kommer skymma utsikten mot fjäll och sjö.
- Synpunkter på att tillskotten kommer att påverka boendemiljön för omgivande bebyggelse.
- Flertalet synpunkter på till- och påbyggnadens påverkan på riksintresset och kulturmiljön.
- Önskan om att ta ett helhetsgrepp på staden, till exempel en fördjupad översiktsplan, istället för att bedöma varje projekt enskilt.
- Synpunkter på hur tillbyggnaden påverkar verksamheter inom befintlig byggnad.
- Synpunkter hur tillbyggnaden förändrar gatustrukturen och flöden när Biblioteksgränd smalnas av.
- Synpunkter på hur de nya verksamheterna inom planområdet kommer att belasta parkeringarna i centrum.

Inkomna under samrådet

Följande synpunkter under samrådet har inte blivit tillgodosedda:

- Tillbyggnaden på hus 4 bör inte godkännas på grund av förvanskningförbudet
- Påbyggnaden i tre våningar torde stå i strid med riksintresset för kulturmiljövården, Östersunds stad Z 27
- Påbyggnaden blir alltför dominerande och förtar anblicken av Rådhuset
- Hushöjderna bör minskas på tillbyggnaden och påbyggnaden
- Byggnader inom planområdet borde förses med planbestämmelse att takfärgen ska vara röd
- Planbeskrivningen bör kompletteras angående beskrivningen för hus 1
- Tillbyggnaden kommer att skymma fönster för hotellrummen som därmed måste stängas
- Störningar och minskade intäkter under byggtiden
- Biblioteksgatan blir trång och svår att ta sig förbi
- Placera entréer på tillbyggnaden längs Biblioteksgatan
- Hänsyn till uteservering längs Biblioteksgatan
- Störningar under byggtiden

SÅ HAR GRANSKNINGEN GÅTT TILL

Detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under tiden 11 april till och med 2 maj 2019. Underrättelse om granskning skickades via brev eller mejl till berörda sakägare, myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar. Hyresgäster och andra boende/verksamma inom området fick information via brev och mejl. Detaljplaneförslaget har också funnits på kommunens hemsida.

Granskningshandlingarna bestod av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta

- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

Tolv skriftliga yttranden har kommit in till miljö- och samhällsnämnden under granskningstiden. De huvudsakliga synpunkterna i yttrandena handlade om höjder och anpassning till omgivande bebyggelse samt riksintresset. I texten nedanför följer en ämnesvis sammanfattning av synpunkterna och samhällsbyggnads ställningstaganden till dem. Fullständiga yttrandena hittar du som en bilaga längst bak i samrådsredogörelsen.

Utformning

Yttranden har inkommit med synpunkter på att de illustrerade till- och påbyggnaderna kommer att förfula staden, att tillbyggnaden är ett stort fyrkantigt åbäke och påbyggnaden har intrycket av en mur. De klagande önskar något som passar in med befintlig bebyggelse med en annan estetik. Planbestämmelsen om att påbyggnadens volym ska brytas upp med exempelvis burspråk får kritik för att detta inte kommer märkas på avstånd eller förmildra intrycket av en mur.

Kommentar

Illustrationerna i planbeskrivningen är endast ett förslag på hur till- och påbyggnaderna kan komma att se ut. I dagsläget finns inga färdiga ritningar. I bygglovet ska tillskottens utformning studeras med hänsyn till plan- och bygglagen (PBL) och planbestämmelserna på plankartan. Syftet och styckena om utformning och gestaltning i planbeskrivningen ska fungera som ett stöd till tolkningen av planbestämmelserna. Samhällsbyggnad bedömer att bestämmelserna ger bra förutsättningar för att utforma byggnader som både anpassas till befintlig bebyggelse och tillför något nytt i staden.

Höjder

De flesta inkomna yttrandena har synpunkter på till- och, framförallt, påbyggnadens höjd. Kritik framförs för att påbyggnaden är rakt nedanför Rådhuset och skymmer utsikten mot fjäll och sjö. Argumentet att påbyggnaden är lägre än annan bebyggelse i centrum anses brista mot argumentet i samrådsredogörelsen att varje plats ska bedömas individuellt. En synpunkt har kommit in om att tillskotten bryter mot den grundläggande principen att bebyggelsen närmare stranden inte bör vara högre än ovanliggande byggnader. I ett yttrande framkommer en förvirring angående höjdsättningen i detaljplanen och hur det beskrivs i planbeskrivningen på sidan 21.

Kommentar

Texten på sidan 21 i planbeskrivningen under rubriken *Del av staden 4:1* var otydlig och kommer att justeras. Trapphuset/hisschaktet, ett fläktrum samt den översta våningen på påbyggnaden får uppgå till en totalhöjd på

+335,0 meter över nollplan och avgränsas med användningsgräns respektive egenskapsgräns. Avgränsningen syftar till att samla de högsta delarna mot mitten av byggnaden för att minska intrycket från gaturummet. I övrigt får till- och påbyggnaden uppgå till +331,0 meter över nollplan. Stycken i planbeskrivningen ändras och tydliggörs.

Tillskottens höjd har studerats noga utifrån påverkan på stadsbildens siluett och riksintresset för kulturmiljö Östersunds stad. Den tillåtna totalhöjden och byggnadshöjden är satt med tanke på hur stadens siluett påverkas, Rådhusets siluett kommer fortsatt att synas ovan övrig bebyggelse. Påbyggnaden skymmer endast Rådhusets byggnadskropp från smala vyer från Frösön. De fotomontage som finns i planbeskrivningen visar på den vyn med mest påverkan. Länsstyrelsen har i uppdrag att bevaka att riksintressen tillgodoses i detaljplaneringen, i sitt yttrande under samrådet bedömer de att till- och påbyggnaden inte medför en påtaglig skada på stadens anblick och siluett så som uttrycks i riksintresset för Östersunds stad. Samhällsbyggnad gör samma bedömning.

Principen om lägre bebyggelse närmare stranden kommer att följas sett till kvarterets utformning. Bebyggelsen längs Storgatan är fortfarande lägre än ovanliggande bebyggelse.

Omgivande bebyggelse och boendemiljö

Synpunkter har kommit in till nämnden på att till- och påbyggnaderna kommer att påverka boendemiljön längs Postgränd. Ljusinsläpp och utsikten mot sjö och fjäll är delar som lyfts fram. Postgränd är redan idag en gränd med få ljustimmar och de boende är måna om det ljus som når fram. Jämförelsen mellan tillskotten och det så kallade Centralpalatset får synpunkter från boende längs Postgränd, eftersom den byggnaden står mot en öppen yta som skiljer sig mot korsningen Postgränd-Prästgatan.

Kommentar

Hur en detaljplan ska tas fram och vilken byggnation som är lämplig framgår av PBL, där säkerställs bland annat att ny byggnation inte får medföra betydande olägenheter för befintliga fastigheter. Kommunen måste beakta eventuella olägenheter för grannarna i form av till exempel sämre ljusförhållanden. Vid en bedömning kring betydande olägenhet för grannar måste man beakta områdets karaktär och förhållanden på orten. I de centrala delarna av en stad kan man i vissa fall behöva tåla mer än i ett glesare bebyggt område. Påbyggnaden kommer bli högre än delar av bebyggelsen på andra sidan Postgränd och kan påverka ljusförhållanden och utsikten. Att förlora delar av sin utsikt i detta centrala läge bedömer inte samhällsbyggnad är en betydande olägenhet.

Riksintresset och kulturmiljö

Till- och påbyggnadernas påverkan på riksintresset och kulturmiljön kommentera i flera yttranden. Förslaget till exploatering anses utgöra ett ingrepp mot kvarterets historiska prägel och att en tillbyggnad på byggnad fyra borde vara en förvanskning enligt plan- och bygglagen. Extra hänsyn bör tas eftersom kvarteret ligger rakt nedanför Rådhuset, till skillnad från

byggnader och kvarter som inte ligger i samma centrala läge. I ett yttrande framkommer även synpunkter på att tillskotten bryter känslan av stadens lutning mot vattnet som är stadens signum. Det uttrycks även en saknad av en tydlig motivering till dels varför inte påverkan på riksintresset utgör en påtaglig skada och dels påbyggnadens påverkan på Östersunds stads varierande taklandskap.

Oro uttrycks även för att tillskotten ska bli ett prejudikat för att stadsbilden och riksintresset för Östersunds stad inte är ett hinder för att bygga på fler byggnader. I flera yttranden, inklusive Länsstyrelsen, framgår en önskan om att ta ett helhetsgrepp på staden, till exempel en fördjupad översiktsplan, istället för att bedöma varje projekt enskilt. De yttrande önskar en allmän diskussion och att man slår vakt om stadens attraktivitet och särprägel. De ser en risk med förändringar som man sedan djupt ångrar.

Kommentar

Samhällsbyggnad bedömer att till- och påbyggnaderna kommer att påverka riksintresset för Östersunds stad. Riksintressets värden finns beskrivna i planbeskrivningen varav samhällsbyggnad har ansett att två av dem är särskilt tydliga i detta sammanhang. Ett av dessa värden är rutnätsstaden som den uttrycks i stadsplanen för Östersund från 1881. Sedan stadsplanen togs fram har kvarteret genomgått stora förändringar och man kan se inslag från olika tidsepoker. Med tillbyggnaden återgår gatustrukturen till hur den illustrerades i stadsplanen och en ny årsring läggs till kvarteret och staden. Tillbyggnaden på hus fyra har studerats utifrån byggnadernas kulturhistoriska värden och samhällsbyggnad anser att den kan byggas utan att hus fyra förvanskas. Husets volym och karaktärsdrag så som fönster, ljusinsläppen och arkadvåning kommer fortsatt att synas efter tillbyggnaden.

Samhällsbyggnad bedömer att till- och påbyggnaden inte utgöra en påtaglig skada på värdena som beskrivs i riksintressets formulering. Länsstyrelsen håller med om denna bedömning i sitt yttrande under samrådet. Tillbyggnadens placering möjliggör en återgång till den stadsplan som pekats ut som ett värde i riksintresset. Påbyggnadens påverkan på Rådhuset och de andra karaktärsbyggnaderna, som är en del av riksintresset, är beroende på vart man befinner sig. I bygglovets ritningar och illustrationer redovisas för att visa på hur till- och påbyggnaderna kan anpassas till de värden som beskrivs i riksintresset. Utformningsbestämmelserna i planen har satts som stöd för bedömningen i bygglovets och samhällsbyggnad bedömer att med en god gesaltning kan tillskotten tillföra nya inslag och anpassas till riksintresset och Östersunds stads taklandskap.

Varje ny exploatering inom riksintresset ska bedömas individuellt mot riksintressets värden. Till- och påbyggnaderna inom det aktuella planområdet skapar inte förutsättningar för att i framtiden bygga högre inom andra kvarter. Flertalet byggnaderna inom Östersunds centrum har inga möjligheter att byggas på, bland annat på grund av att de är utpekade i kommunens Kulturmiljöprogram. Så som skrevs ovan under rubriken *Höjder* kommer påbyggnaden att skymma delar av Rådhusets fasad från

enstaka vypunkter på Frösön. Rådhuset kommer fortsättningsvis att tydligt avteckna sig i stadens siluett.

Hyresgäster

På grund av tillbyggnaden och byggperioden kommer hotellverksamheten inom befintlig byggnad att behöva avyttra sin verksamhet. Verksamheten motsätter sig därför planförslaget.

Kommentar

Samhällsbyggnad hänvisar hyresgästerna till att ha en fortsatt dialog med hyresvärden/fastighetsägaren angående den påverkan som planförslaget kan ha på verksamheter eller boendemiljön. Både vad gäller byggtiden och tillbyggnaderna i sig.

Stadsstrukturen

Tillbyggnaden skulle minska flödet ner till Storgatan eftersom Biblioteksgatan är den enda bilfria och breda gränden mellan Prästgatan och Storgatan. Verksamma längs Storgatan oroas för att detta skulle bli förödande för butikerna och restaurangerna längs gatan. De ser inget behov av ytterligare butikslokaler eftersom det finns flera tomma lokaler i stadens centrum. Förslag ges på att ytan istället borde nyttjas för träd och växtlighet. De höga byggnaderna skulle skapa en klaustrofobisk känsla.

Kommentar

Östersunds kommun har en översiktsplan som anger hur marken i kommunen ska användas. I översiktsplanen finns ett antal strategier kring var och hur bebyggelse kan komma att ske. Några av riktlinjerna är att ny bebyggelse ska ske genom förtätning av staden för att kunna utnyttja och bygga vidare på den infrastruktur som redan finns och skapa en stadsstruktur som innebär korta avstånd som gör det möjligt att gå, cykla och åka kollektivt. Nedre delen av Stjärntorget är idag är outnyttjad plats i staden som med sina markförhållanden har relativt få användningsområden. Förtätning i det aktuella området bedöms därför lämpligt och sammantaget bedömer samhällsbyggnad att tillskotten skapar möjligheten till en positiv utveckling av centrum.

Parkering

Ett yttrande tar upp parkeringsbehovet i centrum och menar att de nya verksamheterna inom planområdet kommer alstra ett större behov av parkeringar. Dessa kommer i sådana fall att belasta det redan begränsande parkeringarna i centrum som behövs för besökande till verksamheterna i centrum.

Kommentar

Östersunds kommun har en parkeringspolicy som antogs av kommunfullmäktige 2016. Policyn syftar till att minska behovet av parkeringar och istället främja andra mer hållbara sätt att ta sig fram i kommunen och mer effektiv markanvändning. I planarbetet har parkeringarna inom kvarteret utretts i förhållande till policyn och detta ska

följas upp i framtida bygglov. Om det inte är möjligt att tillgodose behovet av parkeringar inom respektive fastighet kan friköp användas för att överskottet. Ersättningen vid friköp går till att i framtiden anordna en allmän parkeringsanläggning.

SAMMANFATTNING FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnad föreslår att miljö- och samhällsnämnden godkänner den nya detaljplanen för Läkaren 13 m fl, tillbyggnad av affärs- och kontorsbyggnad upprättad den 15 maj 2019, och överlämnar till kommunfullmäktige för antagande. Antagandehandlingarna består av plankarta, planbeskrivning och detta granskningsutlåtande.

UNDERRÄTTELSE

När protokollet har justerats ska underrättelse om antagandebeslutet, tillsammans med protokollsutdrag och besvärshänvisning, skickas enligt separat sändlista.

Information om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, ska skickas enligt separat sändlista.

Östersund den 15 maj 2019

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Stina Sahlén
Planarkitekt

LISTA ÖVER DE SOM HAR LÄMNAT SYNPUNKTER

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
<i>Statliga och regionala myndigheter och organisationer</i>		
Länsstyrelsen	2019-01-16 2019-05-06	Ingen erinran
Trafikverket	2019-01-16 2019-04-12	Ingen erinran
Luftfartsverket	2019-01-18	Ingen erinran
<i>Kommunala förvaltningar och bolag</i>		
Teknisk förvaltning, Avfall Återvinning	2019-01-18	Erinran
Jämtkraft	2019-01-17	Ingen erinran
Räddningstjänsten	2019-01-18	Ingen erinran
<i>Övriga organisationer och företag</i>		
Jamtli	2019-01-18 2019-04-25	Erinran
Föreningen Gamla Östersund	2019-01-15 2019-04-28	Erinran
Skanova	2019-01-15	Ingen erinran
<i>Sakägare</i>		
Region Jämtland Härjedalen	2019-01-18	Erinran
Hotell Zäta	2019-01-04 2019-04-23	Erinran
Gaupa Hantverk	2019-01-15	Erinran
Allstar	2019-01-13	Erinran
Anita Stänkelström	2019-01-17	Erinran
Östersund Gästgivaren 2 AB	2019-05-02	Erinran
Karin Antonsson och Torbjörn Rinzen	2019-05-02	Erinran
<i>Övriga</i>		
Sven Nyman	2019-01-18	Erinran
Christopher Olofsson	2019-04-10	Erinran
Daniel Nordling	2019-04-10	Erinran
Eva Holmvik	2019-04-10	Erinran
Gunnar Bäckman, Lennart Köpsén, Sten Rentzhog och Harry Westermark	2019-04-29	Erinran
19 st representanter för verksamheter längs Storgatan. Kontakt Monica Johansson	2019-04-25	Erinran

BILAGA GRANSKNINGYTTRANDE

Länsstyrelsen	2019-05-06
Trafikverket	2019-04-12
Föreningen Gamla Östersund	2019-04-28
Jamtli	2019-04-25
Hotell Zäta	2019-04-23
Östersunds Gästgivare 2 AB	2019-05-02
Karin Antonsson och Torbjörn Rinzen	2019-05-02
Christopher Olofsson	2019-04-10
Daniel Nordling	2019-04-10
Eva Holmvik	2019-04-10
Gunnar Bäckman, Lennart Köpsén, Sten Rentzhog och Harry Westermark	2019-04-29
19 st representanter för verksamheter längs Storgatan. Kontakt Monica Johansson	2019-04-25