

Detaljplan för Tingshuset 7 och Lagmannen 6
KONTOR, BOSTÄDER,
CENTRUMVERKSAMHETER mm
Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 24 april 2012
Reviderad den 30 maj 2012

HANDLINGAR

Till förslaget hör:

Plankarta med planbestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Granskningsutlåtande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet.....	4
PLANDATA	5
Areal, Markägförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
Behov av Miljöbedömning	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Naturmiljö	6
Kulturmiljö.....	6
Bebyggelse	6
Friytor	8
Gator och Trafik.....	8
Hälsa och Säkerhet.....	9
Jämställdhet.....	10
Inverkan på miljön.....	10
Teknisk försörjning.....	10
Administrativa frågor	11
GENOMFÖRANDE	11
Genomförandetid	11
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Ekonomiska frågor	11
Tekniska frågor	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	12

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Den innehåller beskrivning av nuläget, förändringar som föreslås samt konsekvenserna. Planbeskrivningen redovisar planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kvarteren är bebyggda med kontor och används huvudsakligen av tingsrätten och länsstyrelsen. Området har idag beteckningen A= allmänt ändamål, enligt äldre lagstiftning, med betydelsen att all verksamhet ska ha ett offentligt organ som huvudman. Eftersom fastigheterna nu är privatägda anholder fastighetsägaren om en översyn av detaljplanens bestämmelser så att de följer nuvarande regelverk i plan och bygglagen (PBL 2010).

Då kvarteren ligger mycket centralt i Östersund föreslås en flexibel användning. Utöver kontor bör även hotell, vuxenutbildning, vård, bostäder och centrum-verksamheter av olika slag vara tänkbara.

Byggrätten behålls i princip som idag. Lagmannen 6 är redan fullbyggd. På fastigheten Tingshuset 7 finns en ännu outnyttjad byggrätt i tre våningar med långsidan utefter Frösöbron och gaveln mot Storgatan. Denna behålls.

Planförslaget innebär inga förändringar av den allmänna gatumark som ingår i planområdet.

Särskilda frågor för bygglovet

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

Bebyggelse:	Användning av mark Byggrätt – utnyttjandegrad
Friytor:	Lek och utemiljö
Gator och trafik:	Parkering
Hälsa och säkerhet:	Förorenad mark Störningar

PLANDATA

Areal, markägofohållanden

Planområdet ligger centralt i Östersund och omfattar fastigheterna Lagmannen 6 och Tingshuset 7 samt omgivande gator.

Planområdet har en yta om 1,5 ha.

Lagmannen 6 ägs av Roxanne Östersund Lagmannen 6 AB c/o GE Real Estate (Sweden) AB.

Tingshuset 7 ägs av Roxanne Östersund Tingshuset 7 AB c/o GE Real Estate (Sweden) AB.

Gatumarken ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller områdesplan Centrum, antagen 1984.

Detaljplaner

Detaljplan nr 232 fastställd 1977-11-01. Den tillkom när Länsstyrelsen och Tingsrätten skulle byggas. Detaljplanen är anpassad efter och förutsätter offentliga fastighetsägare.

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.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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

Riksintressen enligt 3 kap MB

Detaljplanen ligger inom område som berörs av följande riksintressen:

Riksintresse för kulturmiljövården, Z 25 Storsjöbygden.

Riksintresse för kulturmiljövården, Z 27 Östersunds stad.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något av dessa negativt.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer anger den lägsta godtagbara miljö kvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Länsstyrelsebyggnaden på Lagmannen 6 upptar så gott som hela fastighetsytan. Den fria ytan som finns är innergården på planterat bjälklag. Fastigheten Tingshuset 7 är bebyggd på tomtens norra del. Den upphöjda gården och tomtmarken mot Köpmangatan upptas till stor del av ytparkering. Planterade grönytor med buskar och björkar har iordningställts på entrésidans gård. En takterrass i sydvästligt läge finns på husets sydsida ovanför entrén.

Geotekniska förhållanden

Ny bebyggelse måste föregås av geotekniska undersökningar.

Kulturmiljö

Kulturarhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Inom området finns inga utpekade kulturarhistoriska värden. I den nyligen genomförda byggnadsinventeringen av centrala Östersund (2011) ansågs bebyggelsen som för ung för att kunna värderas. Det utesluter dock inte att byggnaderna kan komma att tillmätas ett särskilt kulturarhistoriskt värde i framtiden. Ställningstagande får tas vid kommande bygglov.

Båda byggnaderna har postmoderna drag, tidstypiska för sent 1970- och 1980-tal. Utmärkande är bland annat pastellfärgerna mintgrönt och rosa på fönsterbågar och dörrpartier.

Bebyggelse

Kvarteren ligger centralt i Östersunds centrum. Lagmannen 6 uppfördes för länsstyrelsen 1978. Länsstyrelsen nyttjar idag inte hela huset. Tingshuset 7 uppfördes som tings- och länsrätt och har flera tillkomstår noterade i senaste byggnadsinventeringen: 1978 och 1981-1983. Båda byggnaderna ritades av Abramson Arkitektkontor AB och Carlbring Englund Arkitektkontor AB för Byggnadsstyrelsen. De byggdes av Hallström & Nisses Bygg AB.

Användning av mark

Eftersom kvarteren ligger mycket centralt i staden föreslås en flexibel användning. Utöver kontor bör även hotell, vuxenutbildning, vård, bostäder och centrumverksamheter av olika slag vara tänkbara.

Vid väsentligt ändrad användning krävs bygglov, enligt gällande lagstiftning. Observera att detaljplanen i huvudsak inte föreskriver exakt var i kvarterens byggnader olika användningar får finnas, utan detta lämplighetsprövas i samband med framtida bygglovansökningar. Under förutsättning att aktuella lagkrav och riktlinjer kan uppfyllas får bygglov beviljas. Se även *Lek och utemiljö, Parkering, Förorenad mark och Störningar*.

Bostäder får anordnas under förutsättning att godtagbar uteplats anordnas, att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids samt att övriga tekniska egenskapskrav kan uppfyllas. Bostäder bör framförallt vara möjliga i mindre bullerstörda lägen med goda ljusförhållanden.

Hotell och Vård (natttid) ska uppfylla gällande riktvärden för trafikbuller enligt aktuell lagstiftning.

Vuxenutbildning. Med tanke på bristen på friytor är bebyggelsen endast lämplig för vuxenutbildning. Det vill säga att den är inte lämplig för barn och ungdomar med stora rörelsebehov på raster.

Centrumverksamheter avser sådana verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätta att nå för många människor. Verksamheter som kan ge upphov till bullerstörningar eller mycket trafik är dock inte lämpliga.

C1 - I ändamålet ingår till exempel butiker, service, bibliotek, föreningslokaler restaurang och hotell.

C2 – Lika C1 men ej hotell.

Byggrätt - utnyttjandegrad

Detaljplanen innebär att byggrätten behålls i princip som idag. Lagmannen 6 är redan fullbyggd och ingen ytterligare byggrätt föreslås.

På fastigheten Tingshuset 7 får den totala bruttoarean (BTA) ovan mark vara maximalt 6.400 kvm. Redan byggd bruttoarea är ca 4.450 kvm. Det innebär att ytterligare ca 1.950 kvm bruttoarea får byggas, i likhet med bestämmelserna i gällande detaljplan. En trevåningsbyggnad får uppföras utefter Frösöbron med gaveln mot Storgatan (ca 1700 kvm BTA) och kompletterande envåningsbyggnad/er på den upphöjda gården där behov uppstår. Fastighetsägaren planerar att under 2012 bygga till en ny tingssal, på ca 100 kvm, i en våning utefter Storgatan.

Minsta tillåtna fastighetsstorlek är lika med nuvarande fastighetsareor, det vill säga fastigheterna får inte delas.

Byggrätt för trevåningsbyggnad på Tingsrättens gård.



Byggrätterna behålls lika tidigare. Den nya detaljplanen tillåter en trevåningsbyggnad på Tingshuset 7. Trevåningsbyggnaden får uppföras under förutsättning att parkering med flera frågor kan lösas. För närvarande har fastighetsägaren inte några planer på att uppföra detta hus.

Begränsningar av markens bebyggande

Med prickar markerad mark får inte bebyggas. Dock får mindre byggnader som cykelställ, entrétak och sophus uppföras där placeringen anses lämplig med hänsyn till berörda byggnader och stadsbild.

Gestaltning

Rätten att uppföra en byggnad i tre våningar på Tingshuset 7 bedöms inte försämra stadsbilden. Snarare kan det innebära en förbättring ur stadsbildsynpunkt, då kvarteret kommer att upplevas mer slutet och färdigbyggt, i likhet med andra kvarter i innerstaden. Utblickarna mot Frösön från Färjemansleden påverkas inte nämnvärt. Utsikten från vissa lägenheter på motstående sida Storgatan blir inskränkt om huset byggs. Detta utgör dock ingen skillnad i förhållande till gällande detaljplan som också tillåter en trevåningsbyggnad i detta läge.

Höjdsättning

För denna detaljplan gäller höjdsystem RH 2000. Det ligger 0,85 meter högre än höjdsystemet i detaljplanen från 1977 och i de ursprungliga bygglovhandlingarna från 1978. Tillättna höjder har därför kompenserats med ca 1 meter i denna detaljplan.

Tillgänglighet

Vid kommande bygglov bevakas alltid tillgängligheten. Till exempel ska en parkeringsplats för rörelsehindrade ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. I övrigt ska krav enligt gällande lagstiftning tillämpas.

Friytor***Lek och utemiljö***

Närliggande bilfria Stortorget är närmaste samlingsplats. Grönområden med lekplats, promenadvägar, gräsytor mm tillgodoses närmast i Badhusparken och längs Storsjöns strand norr ut mot Jamtli. På vintern finns Vinterstaden med sina aktiviteter på bekvämt gångavstånd.

Bostäder och vård får anordnas under förutsättning att uteplats kan tillgodoses inom fastigheten. Den inbyggda gården på Lagmannen 6 erbjuder en lugn utemiljö. Eventuellt kommande bostäder eller långtidsvård i denna fastighet måste ges tillträde till utegården. På Tingshuset 7 ska eventuella bostäder och långtidsvård ges tillgång till god utemiljö med grönska, sittplatser, sol och skugga. Lämplighetsprövning sker i bygglov.

Gator och Trafik

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra betydande ökning av transporter varken till och inom planområdet. Kollektivtrafiken har en god turtäthet med närliggande hållplatser på Färjemansleden.

Gatumark

Detaljplaneförslaget innebär inga förändringar av den allmänna gatumarken. Gatumarken ingår i planområdet endast för att få till ett lämpligt sammanhängande planområde.

Parkering

Tingshuset 7: Befintliga parkeringsplatser (p) ligger dels utefter Köpmangatan, dels uppe på gården på den obebyggda delen av tomten närmast Frösöbron, 21p+2hkp.

Lagmannen 6: Befintliga parkeringar ligger dels utefter Köpmangatan, dels i garage under innergården med tillfart från Köpmangatan, 16p.

Parkeringen längs Köpmangatan delas idag av de båda fastigheterna. Totalt finns 41p-platser, varav 18p under bron. Marken under bron ägs av Östersunds kommun och utarrenderas för parkeringsändamål. Det första arrendeavtalet ingicks 1979-01-01 mellan Östersunds kommun och Byggnadsstyrelsen, med förlängning fem år i taget.

Enligt beskrivningen för detaljplanen från 1977 redovisas att totalt 85 p-platser kunde inrymmas på de båda fastigheterna. Behovet beräknades till 220 p-platser. Avsikten var att de parkeringsplatser som inte kunde ordnas på egen mark skulle friköpas i samband med bygglovsanmälan, detta gjordes dock aldrig.

Enligt de riktlinjer för parkeringstal som gäller idag har fastigheterna ett stort underskott på parkeringsplatser. Totalt finns 80 p-platser på de båda fastigheterna. Befintliga parkeringsytor tillåts i den nya detaljplanen. Planbestämmelsen *parkering3*, på prickad mark på Tingshuset 7, avser rätt att ha kvar befintlig parkering så länge den närliggande byggrätten inte utnyttjas.

Vid kommande bygglovprövning t.ex. ändrad användning, ska bilplatser och cykelparkeringsplatser beräknas enligt gällande Parkeringstal för Östersunds kommun, Zon 1 centrum, fastställd av kommunfullmäktige. Parkeringsbehovet beräknas för den del bygglovet avser. Centrumverksamheter i Centrum kan i regel få flytta mellan olika lokaler utan krav på ändrat antal parkeringsplatser.

Uppförande av en ny byggnad i tre våningar mot Frösöbron - Storgatan innebär sannolikt att underjordisk parkering måste ordnas.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked ska sökas hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, vid ombyggnad, tillbyggnad eller nybyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad.

Räddningstjänst

Insattiden är mindre än 10 minuter.

Radonförekomst

Fastighetsägaren ska själv göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen. Vid ändring av byggnad ska invändig radonmätning göras.

Förorenad mark

På Tingshuset 7 inom det område som idag utgör parkering på den upphöjda gården har det tidigare funnits ett garveri. Marken är föroreningsklassad som Klass 4 = liten risk för förorening. Framtida markarbete eller uppförande av byggnad inom området kan innebära att det blir aktuellt med undersökningar och åtgärder.

Störningar

Kvarteren ligger vid Frösöbron en av de mest trafikerade gatorna i Östersund. En förutsättning för att få använda kvarteren för boende, hotell och vård med övernattnings är att vid bygglovprövning gällande riktlinjer för bullernivåer inte överskrids. Enligt nuvarande regler i BBR (Regelsamling för byggande) ska nya bostäder, hotell och vård utformas så att trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalentnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid. För utomhusmiljön gäller för närvarande riksdagens riktvärden (från 1997) för nya bostäder etc. 55dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) och 70 dB(A) vid uteplats i anslutning till bostad.

I centrala lägen eller andra lägen med bra kollektivtrafik kan enligt "*Boverkets Allmänna råd för buller i planeringen 2008:1*" avsteg från dessa värden göras i vissa fall. Samhällsbyggnad anser att det är möjligt att tillämpa avstegsreglerna med tyst/ dämpad sida enligt följande:

Lagmannen 6: Eventuellt tillkommande lägenheter på Lagmannen 6 ska planeras så att minst hälften av sovrummen i varje lägenhet orienteras mot den inbyggda gården. Enkelsidiga lägenheter ska orienteras mot den inbyggda gården.

Tingshuset 7: Eventuellt tillkommande lägenheter på Tingshuset 7 ska planeras så att minst hälften av sovrummen i varje lägenhet orienteras mot byggnadens tystaste sida. Enkelsidiga lägenheter ska orienteras mot byggnadens tystaste sida. Vad som är acceptabel tyst sida på befintliga byggnader får utredas i samband med bygglovprövning.

Gemensam uteplats samt lekplats ska ordnas på gårdssida och utformas så att störande trafikbuller i möjligaste mån begränsas.

Farligt godsled

Frösöbron – Färjemansgatan är farligt godsled. Hänsyn gäller vid bygglovprövning.

Jämställdhet

Detaljplanen berör ett centralt område med god tillgänglighet till kollektivtrafik och service av olika slag, vilket möjliggör jämställda transporter.

Inverkan på miljön

Området är redan bebyggt. Byggrätten utökas inte i förhållande till gällande detaljplan och i huvudsak kommer området att se ut som förut. Ingen av de föreslagna markanvändningarna bedöms vara miljöstörande.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra betydande ökning av transporter varken till och inom planområdet.

Teknisk försörjning

Området ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp där ledningarna ligger i det befintliga gatenätet.

Området är anslutet till fjärrvärmesystemet.
Jämtkraft har ansvar för elförsörjningen.
Området omfattas av kommunens avfallsrutiner.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Ingen förändring av bygglovpliktens omfattning föreslås.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Fastighetsägarna ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

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

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Rätten till underjordisk gångförbindelse (au i gällande detaljplan från 1977) under Köpmangatan, mellan Lagmannen 6 och Onkel Adam 9 (Skatteförvaltningen), tas bort eftersom den inte behövs.

Ekonomiska frågor

Samhällsbyggnad har träffat planavtal med Lagmannen 6 som ägs av Roxanne Östersund Lagmannen 6 AB c/o GE Real Estate (Sweden) AB. Och Tingshuset 7 som ägs av Roxanne Östersund Tingshuset 7 AB c/o GE Real Estate (Sweden) AB.

Planförslaget innebär inte några kommunala genomförandekostnader.

Tekniska frågor

Exploatören ansvarar för eventuella erforderliga kompletterande geotekniska undersökningar samt undersökningar och skyddsåtgärder mot buller och vibrationer.

Vidare bör buller- och vibrationsnivåerna kontrolleras och dokumenteras innan nya bostäder, vårdlokaler etc. tas i bruk.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän deltagit: Gunilla Bergström och Johan Persson Miljö- och hälsa, Jessica Näsström kommunala lantmäterimyndigheten.

Östersund den 30 maj 2012

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Cajsa Lindström
Planarkitekt