

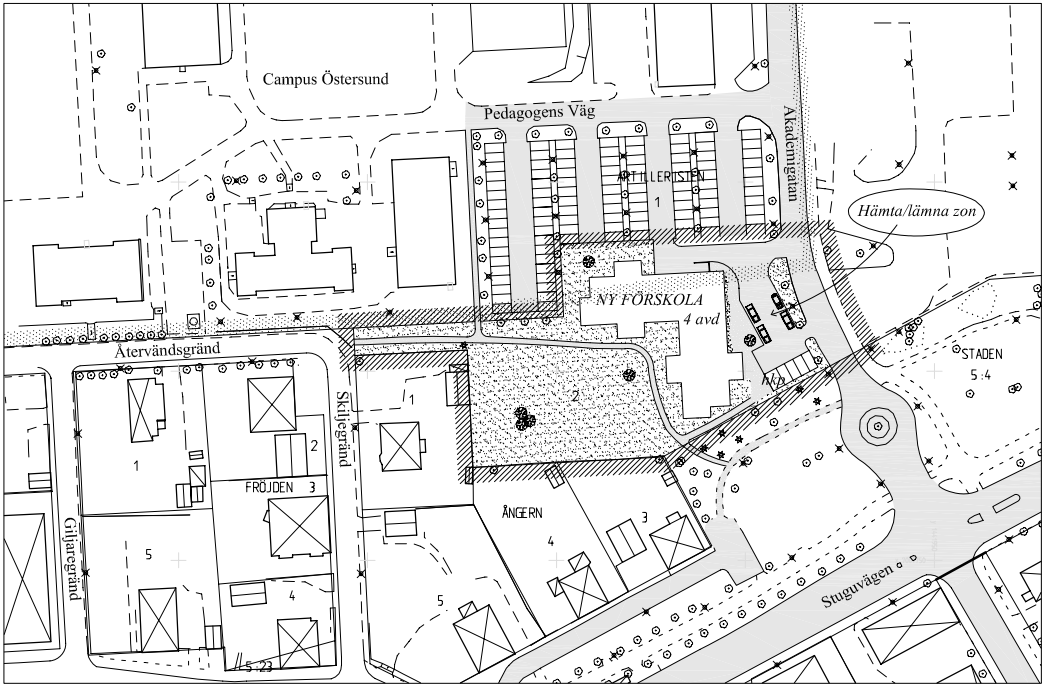
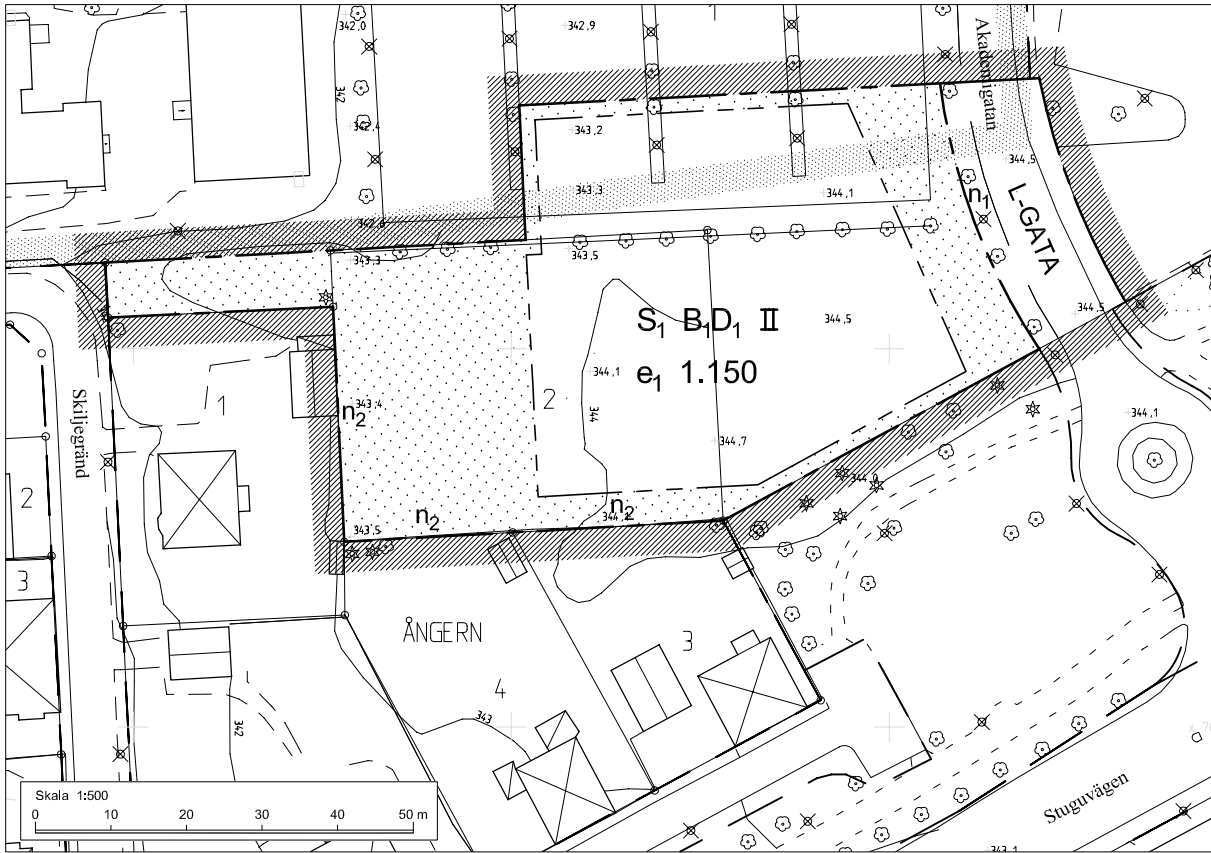
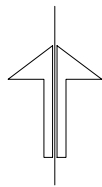


Illustration - Visar förslag till placering av förskolan på den nya fastigheten

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m



Plankarta

PLANBESKRIVNING

Syfte och huvuddrag

Barn- och ungdomsnämnden behöver fler förskoleplatser inom centrala staden. Önskemålet är en förskola med fyra avdelningar som placeras vid Akademigatan inom Campus Östersund. Det skulle möjliggöra nära barnomsorg för kringboende och även för studenter och verksamma vid Campus. För att kunna genomföra en sådan nybyggnation behöver detaljplanen för området ändras. Detta förslag till ny detaljplan innebär att byggrätten utökas med 350 m² till totalt 1.150 m² bruttoarea, att det blir tillåtet med förskola/ äldreboende-vård och att befintlig byggrätt ondisponeras inom den aktuella marken.

Tidigare ställningstaganden - gällande planer

För området finns ingen fördjupad översiktsplan, endast den kommunövergripande översiktsplanen. Den gällande detaljplanen för Campus Östersund, del 1, vann laga kraft 11 januari 1999. Enligt denna får marken användas för undervisnings- och forskningslokaler samt högskolenära verksamheter i mindre omfattning. Tillåten bruttoarea är 800 m². Illustrationsplanen över Ängern 2 redovisar två tvåvåningsbyggnader tänkta för student- eller personalbostäder.

Miljökonsekvensbeskrivning

I enlighet med gällande detaljplan från 11 januari 1999 finner kommunen det inte motiverat att göra en MKB. Den nya detaljplanen innebär ingen avsevärd ändring av markanvändningen jämfört med nuvarande förhållanden. Frågor om trafikbuller kan behandlas på vanligt sätt i detaljplanen.

Natur

Mark och vegetation

Området består av en i huvudsak plan gräsmatta samt en iordningssattild grusad parkering med trädplantering. Fastigheten gränsar till del av Odenparken där lägre träd växer i gränstjinen till den nya förskolefastigheten. Vid nybyggnation ska försiktighet iaktas med befintliga träd i Odenparken. Lunga träd som står i vägen för den nya byggnaden kan förhoppningsvis flyttas.

Geotekniska förhållanden

Berggrunden består enligt den berggrundgeologiska kartan av aluskitfjeller. Jordarten i området är huvudsakligen av morän- lera. Två provgropar har grävts inom planområdet. Provgrop ett under planerat byggnadshörn, visar att det finns rester av en gammal smörjgrop med golvnivå 2 m under markytan. Provgrop två i tänkta gångvägen mot Återvändsgränd visar att fast berg ligger 1,3 m under marknivån. Före projektering av grundkonstruktioner förutsätts att en mer detaljerad geoteknisk undersökning görs.

Föreningarnas

Marken är sanerad efter den militära verksamheten på A4. Vid geoundersökning visar provtagning något förhöjda halter av metaller i förhållande till riktvärde för känslig markanvändning. Orsaker är geologiskt betingat och föranleder inget åtgärdsbehov, förutom det som sker då marken iordningställs som lekta.

Bebyggelse- byggnadskultur

Markanvändning, utformning

Den tillåtna markanvändningen föreslås ändras till förskola. Om förskolan i framtiden skulle upphöra bör det vara möjligt att övergå till äldreboende eller äldreboende. Goda exempel på att förskolor kan omvandlas till vårdboende för äldre finns i kommunen. Den nya byggnaden har ett strategiskt läge vid entrén till universitetsområdet från Stuguvägen och blir väl synlig från flera håll. Stor omsorg bör läggas vid den arkitektoniska utformningen av förskolan på samma sätt som övrig bebyggelse inom Campusområdet. Akademigatans gaturum är mycket tydligt och en ny byggnad ska anpassas efter detta. Det föreslagna accentuerade hömet i två våningar ska ligga i linje med befintliga förrådsbyggnader (byggnadsminnen) utefter Akademigatan. Ny bebyggelse ska uppfylla gällande tillgänglighetskrav.

Skyddsområde för byggnadsminne

Planområdet berörs delvis av skyddsområdet för byggnadsminnet A4, Artilleristen 1. Särskild tillståndsprövning och samråd ska ske med länsstyrelsens kulturmiljöenhet vid åtgärder inom skyddsområdet, så att nybyggnader m.m. ges en god anpassning till den äldre bebyggelsemiljön på Campus.

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked ska sökas hos miljö- och samhällsnaämnden vid nybyggnad eller tillbyggnad.

Friytor

Den planerade förskolegården blir sydvästvärd med bra solförhållanden under framförallt eftermiddagstid. Den gränsar bl a till trädgårdarna i kvarteret Ängern och Odenparken, vilket ger goda förutsättningar för att gården kommer att upplevas både skyddad och rymlig. Gårdsytan beräknas bli ca 30-35 m²/barn. Även Odenparken och det till stora delar trafikfria Campusområdet kan bli utmärkte tillskott till förskolans uteverksamhet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykeltrafik

Akademigatan ingår idag i Campusfastigheten, förutom genom Odenparken. Den del av Akademigatan som gränsar till den planerade förskolefastigheten föreslås övergå till Lokalgata och därmed utgöra allmän gaturum. Den i gällande detaljplan avsatte marken för Gång- och Cykelväg (GC-väg) i Återvändsgränds förlängning föreslås utgå. Det bör dock även fortsättningsvis vara möjligt att passera förskoleområdet för gående. Gångförbindelser till förskolegården ska ordnas från Akademigatan, Återvändsgränd, Campusområdet (Pedagogens Väg) samt från Odenparken.

Parkering, varumottag, utfarter

Detaljplaneförslaget innebär att den befintliga campusparkeringen minskar med 28 platser. Ca 10 p-platser behövs för förskolans behov, av dessa kan 4 personalparkeringar anordnas inom nya förskolefastigheten. Totalt behöver alltså ca 35 nya p-platser anläggas öster om Akademigatan för att ersätta befintligt samt tillgodose förskolans behov.

Ångeringen för att hämta och lämna barn ordnas som en avkörningsficka parallellt med Akademigatan för att undvika trafikstörningar på omgivande gatunät. Varuleveranser och sophämtning sker med inkörning från Akademigatan och utkörning via angränsande campusparkering.

Kollektivtrafik

Förskolan har relativt god kollektivtrafikförsörjning med buss 1 och 4 på den närliggande Stuguvägen och buss 6 på Biblioteksgatan.

Buller

Beräkning av vägtrafikbuller visar en bullemnivå vid tänkt fasad närmast Stuguvägen på 50 dB(A) ekvivalentnivå och 61 dB(A) maxnivå. De nya lokalernas fasader ska utföras så att erforderligt bullerskydd erhålls i enlighet med Boverkets byggregler. Inne på förskolegården beräknas bullemnivån till 47dB(A) ekvivalentnivå och 61 dB(A) maxnivå. Eventuell reflex från förskolans fasad kan öka värdet med 3 dB(A). I samband med kommande förbättringsarbeten i Odenparken kommer även studeras hur förskolegården kan ges ökat skydd mot buller.

Teknisk försörjning

Förskolan ska vara ansluten till kommunalt VA och till fjärrvärme- och elnätet.

Miljöprofil

Campusutbyggnaden har skett och sker i enlighet med ett Miljöprogram som tagits fram av fastighetsägaren och högskolan i samråd med kommunen. Samma ambitiösa miljöprofil bör gälla även inom den nya fastigheten vad gäller såväl anläggning av yttre miljö som val av material, konstruktioner m.m. i den nya byggnaden.

Administrativa frågor

Änden ändring i bygglovspliktens omfattning föreslås p.g.a. de stora kulturvärdena på Campus.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Handläggningen av planförslaget sker med s.k. enkelt planförfarande. Samråd sker under september 2005 och antagandebeslut beräknas kunna tas i miljö- och samhällsnaämnden den 26 oktober 2005. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandet under förutsättning att den inte överklagas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen tas fram av nuvarande fastighetsägare A4 Campus AB med syfte att kommunen ska förvärva en färdig tomt med byggrätt för en fyraavdelningars förskola. Förskolan skall byggas och förvaltas av Östersunds kommun, teknisk förvaltning vilken upplåter den via internhyresavtal till barn- och ungdomsnämnden. En del av Akademigatan övergår till kommunalt huvudmannaskap och blir allmän gata.

Avtal

Ett köpeavtal skall upprättas mellan A4 Campus AB och Östersunds kommun avseende fastigheten Ängern 2 och delar av Artilleristen 1. Köpeavtalet kommer vidare att reglera anläggande av de ersättningsparkeringsplatser som kommer att behövas i och med att förskoletomten kommer att ta befintliga parkeringsplatser i anspråk, utfartsrätt över befintlig parkering, anläggande av gångvägar, eventuellt erforderliga servitutsrättigheter för teknisk försörjning samt att tidigare överenskommelse angående anläggande av GC-väg mellan Återvändsgränd och Akademigatan ej längre ska gälla.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

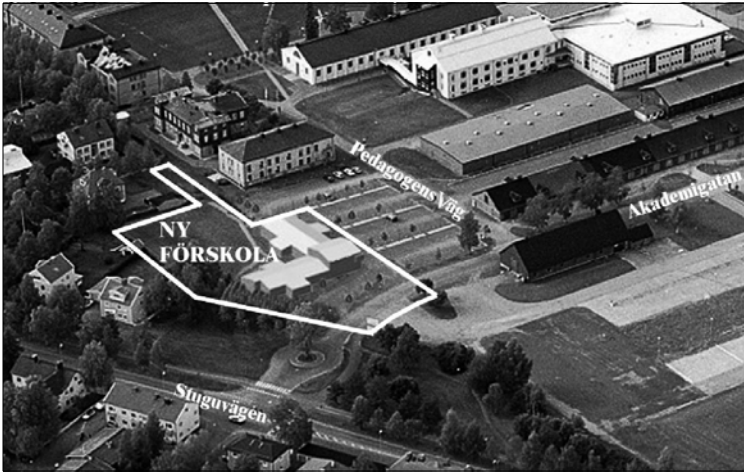
Kommunen förvärvar fastigheten Ängern 2 vilken kommer att utgöra den framtida förskoletomten. Den del av fastigheten Artilleristen 1 som ingår i föreslagen förskoletomt skall via fastighetsreglering överföras till fastigheten Ängern 2. Den del av fastigheten Artilleristen 1 som föreslås till allmän gata skall via fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Staden 5:4. Gällande officiärservitut till förmån för kommunens fastighet Staden 5:4 vilket ger rätt till allmän gång- och cykeltrafik över fastigheten Artilleristen 1 (akt 2380K-2003/48) skall upplåtas. Utfartsrätt för varutransporter över Artilleristen 1 samt eventuella ledningsdragningar över densamma skall säkerställas via officiärservitut.

Övriga ekonomiska frågor

Utöver ovan redovisat gäller att kommunen ska ansvara för staket/stängelskydd mot Ängern 1, 3 och 4.



Flygfoto med den nya förskolan inlagd



Flygfoto - detalj

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSER

- Planområdets gräns (rastrets innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

L-GATA Gata som ingår i lokalanlåt

Kvartersmark

- S₁ Förskola
- B₁D₁ Äldreboende/Äldrevård

UTNYTTJANDEGRAD

Området ska utgöra en fastighet.

e₁ Största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Inom prickat område får mindre byggnader (mindre förråd, entrétak, sophus, växthus, lekstuga, paviljong och liknande) anordnas.

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Befintliga träd utefter gator skall bevaras eller ersättas med likvärdiga.
- n₂ Förskolefastigheten ska avgränsas med staket/stängsel mot Ängern 1, 3 och 4.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

II Högsta antal våningar

Nya byggnader bör ges ett modernt formspråk som i skala, färg och material samspelar med befintlig bebyggelse. Nya byggnader bör utformas med puts/träfasader. Tak skall vara av falsad slätplåt (svart eller grå) alternativt aluzinkplåt eller gräs/sedumtak.

MARKENS ANORDNANDE

Genomförandetid

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

BYGGNADSMINNE

- Skyddsområdesgräns för byggnadsminnet Artilleristen 1 (Beslut enligt kulturminneslagen, KML 1998-01-14 länsstyrelsen Jämtlands län). Skyddsområdet omfattas av skyddsföreskrifter. Åtgärder inom skyddsområdet kräver särskild tillståndsprövning från länsstyrelsen i Jämtlands län, kulturmiljöenheten.

Tillhör miljö- och samhällsnaämndens i Östersund beslut den 23/11 2005 §286 betygar:

Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnaämndens sekreterare

Antagen av MSN 23/11 2005 §286
Laga kraft 21 december 2005
Aktbeteckning 2380K-P2006/1

ANTAGANDEHANDLING

- Planhandlingen består av:
 - Plankarta med planbestämmelser, illustrationskarta samt plan- och genomförandebeskrivning
 - Särskilt utlåtande

Detaljplanen är upprättad i AutoCad av Helen Enkdotter den 24 augusti 2005

Dnr Ädh: 1136/2005
Dnr Planmodul: P05/0007

Detaljplan för FÖRSKOLA CAMPUS ÖSTERSUND

Ängern 2 samt del av Artilleristen 1
Östersunds kommun

Östersund den 24 augusti 2005

Siv Reuterswård
Stadsarkitekt

Cajsa Lindström
Arkitekt