

Detaljplan för

Kontor och Utbildning mm

Läkarboken 5 m fl

Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Särskilt utlåtande den 6 maj 2009.

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 25 mars 2009.

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 27 maj 2009.

Laga kraft den 22 juli 2009



Detaljplan för **Kontor, Utbildning mm** Läkarboken 5 m fl Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Mitthögskolan flyttade sommaren 2002 över all sin verksamhet till nya högskoleområdet Campus på f.d. A4. Stenvalvet Fastighets AB, som då ägde högskolebyggnaden (Läkarboken 5) har därefter sålt fastigheten till GE Real Estate.

Fastigheten har beteckningen allmänt ändamål (A), enligt äldre lagstiftning, med betydelsen av att all verksamhet har ett offentligt organ som huvudman. Efter PBL:s införande krävs att markens användning är närmare angiven i detaljplanen för att bygglov skall kunna ges. Av den anledningen behöver detaljplanen ändras.

Detaljplanen föreslår nu att Kv Läkarboken 5 får användas för kontor, restaurang, utbildning och bostäder.

PLANDATA

Läge och markägförhållanden

Läkarboken 5 ligger centralt belägen direkt norr om Wargentinskolan. Fastigheten avgränsas av Rådhusgatan i väster, Färjemansgatan i norr och Norra Gröngatan i öster.

GE Real Estate äger Läkarboken 5 och Staden 4:17 och 4:2 ägs av Östersunds kommun.

Planområdets totala areal är ca 1,6 ha.

Gällande planer

För Läkarboken 5 gäller detaljplan nr 287, fastställd den 26 juni 1986.

I planen anges att Läkarboken 5 får användas för allmänt ändamål.

Kv Läkarboken omfattas av Områdesplan Centrum, antagen den 7 maj 1985 med beteckningen allmänt ändamål (A) och parkering för 90 platser, (P90).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut i övrigt

Dåvarande miljö- och byggnämnden har, 2001-04-25, § 121, uppdragit till samhällsbyggnad att upprätta förslag till ny detaljplan.

Miljö- och byggnämnden har vid två tidigare tillfällen 2001-06 26, § 186, och 2001-10-24 §293 återremitterat planärendet.

Detaljplaneärendet har i princip varit vilande sedan 2002.

Miljö- och samhällsnämnden har 2005-03-23, § 90, beviljat lov för tillfällig åtgärd intill 2007-12-31 för ändrad användning av lokaler för undervisning, allmänt ändamål, till kontor och undervisning i privat regi.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade om samråd den 22 oktober 2008, § 349 vilket varade under tiden 31 oktober – 21 november 2008.

Miljö- och samhällsnämnden återremitterade planärendet den 27 januari 2009, § 22.

Vid miljö- och samhällsnämndens möte den 25 februari 2009 var planärendet uppe som överlägningsärende.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården (Z27) enligt 3 kap 6§, som omfattar Östersunds stad. Uppförda byggnader påverkar inte på ett negativt sätt riksintresset.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Detaljplaneområdet berör inte några utpekade områden enligt bestämmelserna om särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. miljöbalken. Hårkan och Lången berörs.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Miljökvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla. Planområdets genomförande är redan i princip färdigt och den eventuella nybyggnationen i östra delen av kvarteret bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormen för utomhusluft överskrids.

Fisk- och musselvatten

Miljökvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds kommun berörs Storsjön. Planområdets genomförande bedöms inte påverka vattenkvalitén i Storsjön.

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormen berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Planområdet är idag bevuxet med stora träd runt hela kvarterets yttre gräns. Detta är kännetecknande för området öster Rådhusgatan. Dessutom finns enstaka träd centralt i kvarteret tillsammans med vårdade gräsytor. Den östra delen, upp mot Norra Gröngatan, består av hårdgjorda ytor för trafik och parkering.

De gröna inslagen kommer i princip att vara intakta även i detaljplane-förslaget.

Geotekniska förhållanden

Statens Geotekniska Institut gjorde 1973-06-20, på uppdrag av dåtidens Byggnadsstyrelse, en geoteknisk undersökning för då aktuell socialhögskola. Undersökningen omfattade hela nu aktuellt planområde. Från undersökningen, som finns i kommunens arkiv med beteckningen OSD 61, framgår att särskild uppmärksamhet riktades mot olika alternativa lösningar som var förknippade med skiffrens förmåga att svälla om den kom i kontakt med luften vid byggnationen.

Kommande bebyggelse inom kvarteret bör utformas så att grundvattenförhållandena under fd socialhögskolan ej försämras.

Radonundersökning skall göras i samband med ev kommande nybyggnation.

Bebyggelse

Högscolebyggnaden uppfördes 1973-75 som socialhögskola och byggdes till i slutet av 1980-talet. Arkitekt var FFNS Arkitekter, Bo Holmberg.

Högskolan tillkom under en period på 1960-70-talen då statliga Byggnadsstyrelsens drev en strukturalistisk byggnadsideologi, som resulterade i en serie storskaliga och rationella byggnader uppförda enligt principen flexibilitet och utbyggbarhet. Högskolan i Östersund är byggd i denna anda. Huset byggdes först ut med två skepp som senare förlängdes med ett tredje, och även kompletterades med en hörsal in mot gården.

Den strikta och konsekvent formgivna 125 meter långa byggnaden lättas upp med utskjutande glasade partier och med mindre tillbyggnader. I likhet med många 1970-talsbyggnader karakteriseras huset av platta tak och långa fönsterband. Fasaderna har spritputs i en varmt rödbrun ton med mörkbruna träpartier och fönsterband. Högscolebyggnadens exteriör ska underhållas varsamt så att byggnadens arkitektoniska värden tas till vara. Mot Rådhusgatan har byggnaden dragits in en bit från gatulinjen för att skapa en entrégård. Gårdens markplanering, cykelställ mm är omsorgsfullt gestaltade i samklang med byggnaden och bär tydlig 1970-tals prägel. Lokalytorna uppgår till 7500 m² bruttoarea, BTA, fördelat på tre våningar, ingen vindsinredning tillåts utöver de 3 våningarna, varav 400 m² disponeras som restaurang i bottenvåningen.

Läkarboken 5 föreslås få tidsenliga planbestämmelser med användningen kontor och restaurang. Gällande användning, skola/utbildning, behålls då lokalerna är byggda för det ändamålet. Nya byggnader skall grupperas och anpassas till den karaktär och höjd som kännetecknar denna del av staden dvs öppen bebyggelse.

Detaljplaneförslaget innebär en möjlighet att bygga till 2000m² bruttoarea kontor i mitten av kvarteret. Placering och gestaltning, av den byggnaden skall anpassas till i första hand fd högskolan. Det skapar en naturlig möjlighet att via huvudentrén mot Rådhusgatan sammanlänka befintlig byggnad med den nya i höjd med hörsalen och med exponering mot Samuel Permans Gata. Ett grönt stadsrum skapas av gårdsytan inom planen tillsammans med grönytor i angränsande kvarter. Se skiss nedan.



Det finns en politisk uttalad vilja att sluta kvarterets nordöstra hörn med bebyggelse och skapa förutsättningar för fler bostäder i centrala lägen. Planen medger därför en byggrätt för bostadsändamål längs Färjemansgatan upp mot Gröngatan. Byggrätten omfattar ca 1000m² bruttoarea.

Inom kvarteret finns en transformatorstation som föreslås begränsas med egen användning. Angöring sker från Färjemansgatan.

Arbetsplatser, offentlig service, övrig bebyggelse

Området ligger centralt i staden där det inom närområdet finns ett utbud av varierande verksamheter som butiker, livsmedelsbutik, skola, förskola, bensinstation mm. Själva stadskärnan har det större utbudet av kommersiell service.

Tillgänglighet

Marken lutar något inom planområdet men gängse regler för tillgänglighet skall följas.

Gator – Trafik – Gång och Cykel

Samuel Permans Gata klassas idag som huvudgata eftersom en stor del av trafiken är genomfartstrafik mellan olika områden. I den nya trafiknätsplanen, för Östersund, föreslås gatan nedklassas till lokalgata för att kunna förhindra genomfartstrafiken och leda över den till andra gator istället.

Lastzonen med infart från Samuel Permans Gata behålls intakt. Däremot föreslås att byggrätten för den del som sträcker sig söderut, vid lastzonen, blir prickad mark som inte får bebyggas. Del av lastzonen, som i gällande plan var utlagd som kvartersmark föreslås återgå till allmän plats, gata. Läkarboken 5 ges rätt att även framleds använda området som lastzon. Servitutsavtal skall reglera detta.

Kommunen har nyligen byggt om och separerat gång- och cykelvägen som löper bredvid Samuel Permans Gata utanför Norra skolan och vidare förbi Högskolans lastzon för att länkas ihop med Centrum. Detta var möjligt genom att bygga över delar av lastzonen med en betongkonstruktion.

Närmaste busslinjer som försörjer planområdet trafikerar Kyrkgatan, där busshållplatser finns både för stadstrafiken som landsortstrafiken, på bekvämt gångavstånd.

Parkering och utfarter

Behovstal som skall tillämpas vid beräkning av bilplatsbehov i centrala Östersund redovisas nedan:

Kontor	14 platser/1000 m ² BTA
Utbildning	6-20 platser/1000 m ² BTA. Antal platser utreds och bestäms i varje enskilt fall.
Bostäder	8 platser/1000m ² BTA

Vid beräkning av kontorsutrymmen skall även teknikutrymmen räknas med. Bruttoarean för detaljplaneförslaget fördelar sig på följande sätt och utgår dels från idag befintliga verksamheter som i huvudsak går att hänföra till kontor och utbildning och dels nybyggnadsrätterna.

- Enligt bygglovet från 1977 har, fd socialhögskolan som nu klassas som Kontor, Utbildning och Restaurang, redovisat 93 bilplatser.
 - Ny byggrätt för Kontor/Utbildning 2000 m² BTA= 28 bilplatser.
 - Ny byggrätt bostäder 1000 m² BTA= 8 bilplatser.
- Totalt kräver detaljplaneförslaget ca 129 bilplatser.

Högskolebyggnaden, exklusive blivande nybyggnader, 93 bilplatser. Idag finns ca 85 platser på asfalterad yta. Det fattas ca 8 bilplatser. Tillgång finns fn till ett grusat område i sydöstra hörnet av fastigheten, som används som parkeringsområde. Vid en framtida nybyggnation kommer detta området inte kunna användas för parkering.

Parkeringsbehovet för bostadshuset kan tillgodoses i garage under huset. Parkeringsbehovet för den nya byggrätten för kontor och utbildning kan likaså tillgodoses i garage under huset.

Resterande bilplatser skall tillgodoses i parkeringsdäck och i redovisad utökad markparkering i norr.

Angöring till parkeringsplatserna sker i huvudsak från Färjemansgatan. Utfartsförbud föreslås fortsättningsvis gälla mot Rådhusgatan.

Behovstal finns även för cykelparkering. Behovstalet för kontor, inom detta område, uppgår till 12 platser/1000m² BTA. Det ger ett behov av ca 90 cykelplatser för befintliga byggnader.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Läkarboken 5 ligger inom skyddsrumsområde. I högskolebyggnaden finns skyddsrum för 120 platser.

Skyddsrumsbesked skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad.

Räddningstjänst

Insattiden är mindre än 10 minuter.

Störningar

Naturvårdsverkets förslag till riktlinjer för buller från vägtrafik, när det gäller arbetslokaler, är 40 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn. Trafikbullret från Rådhusgatan klaras med regelrätt fönsterdämpning.

Trygghet

Separering av gång- och cykelvägen längs Samuel Permans Gata har ökat tryggheten i närmiljön.

Teknisk försörjning

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

Planområdet är anslutet till Jämtkrafts fjärrvärmenät.

Jämtkraft har ansvar för el- och värmeförsörjningen.

Planområdet omfattas av kommunens avfallshanteringsrutiner.

Administrativa frågor

Ingen förändring av bygglovpliktens omfattning föreslås eftersom komplettering av bebyggelsen ställer krav på fler parkeringsplatser.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Platsen

Nuvarande markanvändning

Planens omfattning berör ett centralt kvarter med angränsning mot Rådhusgatan och Färjemansleden två mycket livliga trafikgator i stadens centrum. Byggnadernas placering längs Rådhusgatan har på ett mycket påtagligt sätt skapat sin egen identitet utifrån ett enhetligt och sammanhållet formspråk i skala och färgsättning. Kvarterets östra delar mot Norra Gröngatan utgör i huvudsak trafik- och parkeringsytor.

Påverkan

Påverkan från föreslagen användning

Detaljplanen medför att befintliga byggnader även framledes säkerställs för utbildning med tillägg för kontorsändamål och restaurang. Det finns inga direkta exploateringsplaner för ny bebyggelse inom kvarteret. Gällande detaljplan medger byggrätt i den södra delen dvs mot Samuel Permansgatan och Norra Gröngatan. Den möjligheten kvarstår men är mer lokaliserad till nuvarande hörsal i detaljplaneförslaget.

Byggrätt medges för ett mindre flerbostadshus i hörnet Färjemansgatan-Gröngatan. Den närmare placeringen av de nya huskropparna skall medföra att karaktärsdragen av den öppna stadsbilden behålls.

Planen

Planens betydelse för integrering av miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling:

De nya kraven på cykelparkering enligt "Parkeringsplan för Östersunds kommun" kan integreras i detaljplanens planbeskrivning vilket kan bidra till ett minskat bilanvändande.

Ställningstagande

Detaljplanen hanteras som enkelt planförfarande. Förutsättningen för att kunna använda enkelt planförfarande är att detaljplanen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Enkelt planförfarande kan inte användas om detaljplanen samtidigt innebär en betydande miljöpåverkan.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 22 oktober 2008 § 349 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Östersund den 25 mars 2009

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör