

Detaljplan för Rektorn 9 Omvandling av lokal till bostad samt påbyggnad Östersunds kommun

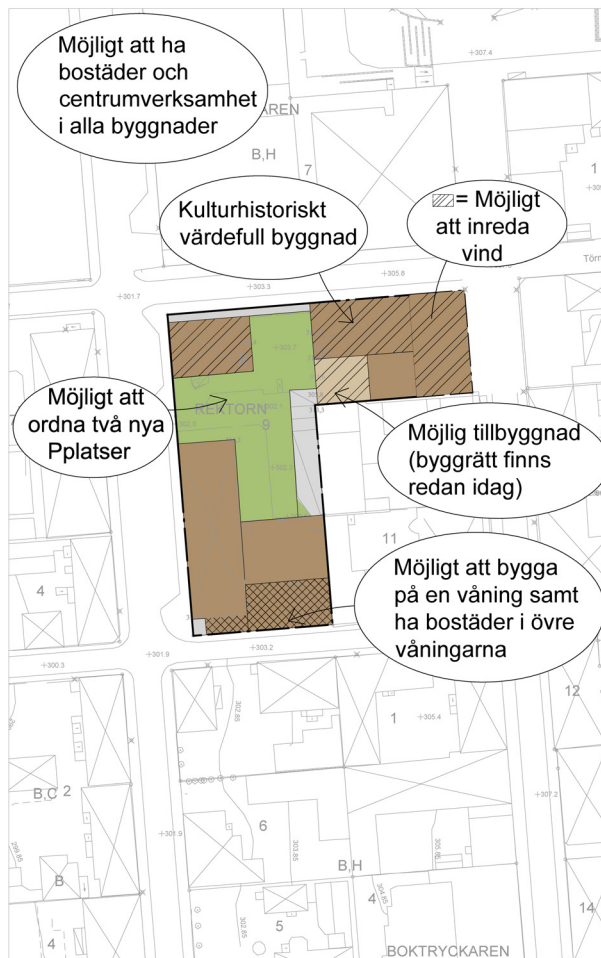


Bild 1. Illustrationskarta som visar föreslagna förändringar.

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 17 juni 2015
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 30 september 2015
Laga kraft den 27 oktober 2015

HANDLINGAR

De handlingar som ni fått visar ett förslag till de förändringar som föreslås för området. Till förslaget hör:

Plankarta med planbestämmelser inklusive illustrationskarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

Samråd/granskning: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget. Planförslaget kan antas direkt efter samrådet.

Antagande: kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft: planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



tidsåtgång ca 6-9 månader

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för bygglovet.....	4
PLANDATA	5
Arean, lägesbestämning och markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Tillväxtplan för 2014-2020	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
Behov av miljöbedömning.....	6
Kommunala beslut i övrigt	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Naturmiljö	8
Kulturmiljö.....	8
Bebyggelse	9
Fritor, rekreation och Idrott.....	14
Gator och Trafik.....	14
Hälsa och Säkerhet.....	16
Teknisk försörjning.....	17
GENOMFÖRANDE	17
Tidsplan.....	17
Genomförandetid	17
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	18
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	18
Ekonomiska frågor och konsekvenser	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	18

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringarna som föreslås samt konsekvenserna av dessa. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

För fastigheten finns en gällande detaljplan som medger handel och bostäder. Inom en del av planområdet får vind inte inredas och inom en annan del får endast handel finnas.

Syftet med planen är att göra det möjligt att inreda vinden i en byggnad samt ha bostäder i de övre våningsplanen i en annan byggnad. Planområdet ligger centralt och bottenplanet på flera av byggnaderna är därför attraktiva affärslägen. I dessa lägen får därför bostäder inte finnas i bottenplan.

En byggnad inom planområdet är utpekad som kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden har därför fått en planbestämmelse som anger att byggnaden inte får förvanskas. Vid bygglovärenden är det viktigt att byggnadens kulturhistoriska värde beaktas. Samråd ska ske med antikvarisk kompetens. Planförslaget medger att vinden på byggnaden får inredas. Planförslaget, liksom gällande detaljplan, medger en tillbyggnad på byggnaden. På tillbyggnaden ska fasadmaterialet, som ska vara tegel eller puts, och kulören ansluta till omgivande bebyggelse.

Planen medger även en påbyggnad med en våning på befintlig byggnad utmed Biblioteksgatan. Även vid bygglov för detta är det viktigt att påbyggnaden anpassas till befintlig byggnadskropp vad gäller fasadmaterial och gestaltning.

För att få en flexibel plan medger planförslaget både bostäder och centrumverksamhet inom hela planområdet.

Särskilda frågor för bygglov

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

- Kulturmiljö (*en av byggnaderna inom planområdet är klassad som särskilt värdefull, vid bygglov för byggnaden ska samråd ske med antikvarisk kompetens*)
- Störningar (*bullermätning krävs vid bygglov för bostäder på våningen direkt ovanför Le Sport, samråd ska ske med Samhällsbyggnad/Miljö- och hälsa i bygglov*)
- Tillgänglighet (*hisskrav*)
- Parkering (*nya parkeringsplatser krävs inte för ombyggnad av befintliga lokaler till bostäder men vid påbyggnad av befintliga byggnader. Inom delar av innergården får inte parkeringar ordnas*)

- Bebyggelse (i vissa byggnader medges bostäder men inte i byggnadens gatuplan, anpassning till befintliga byggnader ska göras vid tillbyggnad respektive påbyggnad)
- Dagvatten (en översyn av fastighetens dagvattenanslutningar bör göras)
- Störningar (bullermätning krävs vid bygglov för bostäder på våningen direkt ovanför Le Sport, samråd ska ske med Samhällsbyggnad/Miljö- och hälsa i bygglovet)

PLANDATA

Arean, lägesbestämning och markägoförhållanden

Planområdet, som är cirka 0,5 hektar och i privat ägo, ligger i centrala Östersund. Området angränsar till Köpmangatan, Biblioteksgatan, Törnstens gränd och Storgatan.

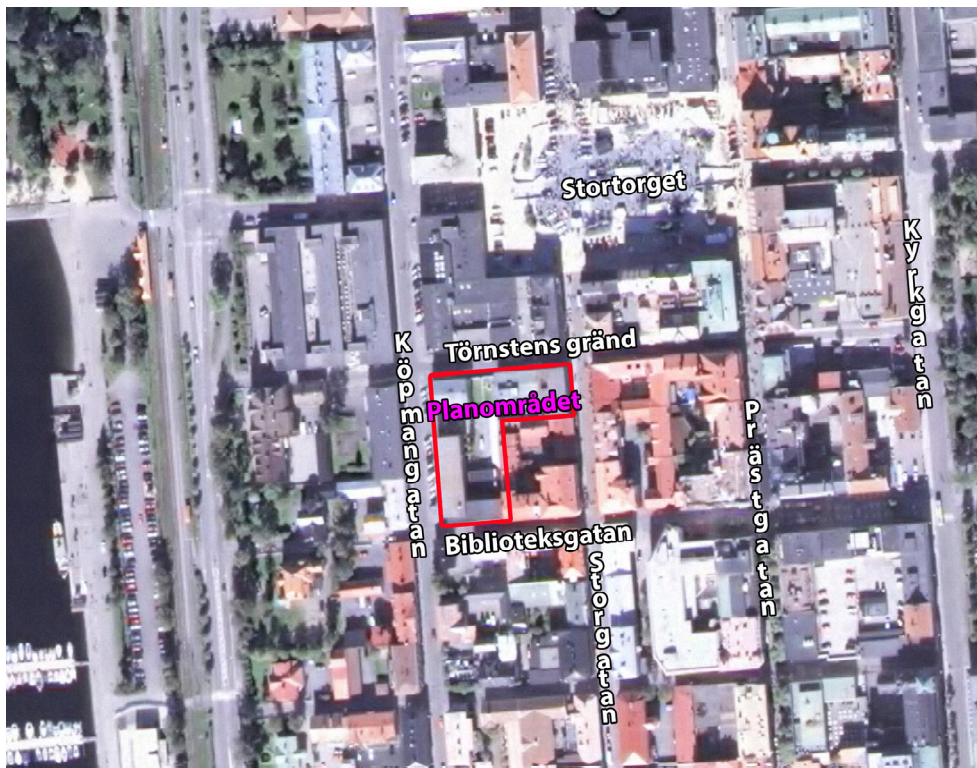


Bild 2. Flygfoto som visar planområdets läge.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av översiktsplan Östersund 2040. Översiktsplanen har som mål att skapa en stadsstruktur som innebär korta avstånd och som gör det möjligt att gå, cykla och åka kollektivet. Ett annat mål är att blanda bostäder, service och verksamheter i samma kvarter. I gator med god genomströmning ska verksamheter möjliggöras i bottenplan. Förtätning ska anpassas till platsens karaktär och ta hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen genom att;

- nya bostäder skapas i ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar.
- bostäder och verksamheter blandas i kvarteret. I planen säkerställs även att de bästa affärslägena i bottenplan blir kvar genom att det i dessa lägen inte får finnas bostäder.
- den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden inom planområdet skyddas mot om- eller tillbyggnaden som är olämpliga med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.
- påbyggnaderna anpassas till befintliga byggnader och blir lägre än bakomliggande.

Östersunds kommun har gjort ett kulturmiljöprogram för centrala staden. En byggnad inom fastigheten är klassad som kulturhistoriskt värdefull och skyddas därför i detaljplanen, se vidare under rubriken Kulturmiljö.

Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. För att nå dessa mål har olika tillväxtfaktorer pekats ut för att skapa ett attraktivare Östersund. Planförslaget når de övergripande målen i tillväxtplanen genom att bostäder skapas i ett attraktivt läge.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Den norra delen av planområdet, som angränsar mot Törnstens gränd, omfattas av detaljplan för Rektorn 9 (plannummer 373), laga kraftvunnen den 18 juli 1997. För byggnaden i korsningen Törnstens gränd/Storgatan medger detaljplanen bostäder, handel och kontor. Bostäder får inte anordnas i nedersta våningen och vinden får inte inredas. Den del av byggnaden som ligger mot Storgatan får uppföras i fyra våningar, övriga delen får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 314 respektive 312 meter över nollplanet. För byggnaden i korsningen Törnstens gränd/Köpmangatan medger detaljplanen bostäder i fyra våningar. Vinden får inte inredas.

Övriga delen av planområdet omfattas av Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Staden i Östersund (kv. Onkel Adam m.fl.) laga kraftvunnen den 15 januari 1960 (plannummer 119). För byggnaden utmed Köpmangatan medger detaljplanen bostäder i fyra våningar. För byggnaden utmed Biblioteksgatan medger detaljplanen handel. Byggnad ska uppföras i gräns mot granntomten. Byggnadsdelen närmast Köpmangatan får uppföras till en högsta totalhöjd på 311,5 meter över nollplanet och byggnadsdelen på gården får uppföras till en högsta totalhöjd på 305,7 meter över nollplanet.

Behov av miljöbedömning

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 17 juni 2015 § 182 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden beslutade 2014-12-17 § 327 att vid ombyggnad av befintliga lokaler till bostäder, inom zon 1 (Centrum) och Zon 2 (innerstaden), kommer krav i bygglov på ytterligare bilparkeringsplatser utöver de som redan är knutna till lokalen inte att ställas.

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

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 25 Storsjöbygden). Värde t består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Planområdet ligger i en exploaterad del av tätorten Östersund. Riksintresset bedöms därför inte påverkas.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Z 27 Östersunds stad). Värde t av riksintresset är arvet från tiden då staden grundades. Ett av värdena i riksintresset är stadens siluett. Planförslaget innebär, förutom redan befintliga byggrätter, att befintliga lokaler kan omvandlas till bostäder samt att en byggnad kan byggas på med en våning. Påbyggnaden kommer att bli lägre än bakomliggande byggnad samt övriga intilliggande byggnader på Storgatan. Planförslaget bedöms därför inte påverka riksintresset.

Planområdet berörs av influensområdet för riksintresset för kommunikationer med hänsyn till flyghinder. Planförslaget innebär att befintliga byggnader kan byggas om samt att en byggnad kan byggas på med en våning. Påbyggnaden kommer att bli lägre än bakomliggande byggnad samt övriga intilliggande byggnader på Storgatan. Planförslaget bedöms därför inte påverka riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, fisk- och musselvatten, vattenförekomster samt omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare).

Utomhusluft

Planförslaget bedöms inte skapa någon ökad trafik till respektive från planområdet. Planförslaget bedöms därför inte påverka miljö kvalitetsnormen för utomhusluft.

Fisk- och musselvatten

Miljö kvalitetsnormen gäller kvaliteten på fiske- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla bestånden. I Östersunds

kommun berörs Storsjön. Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Storsjön. Planförslaget innebär att befintliga byggnader kan byggas på samt om. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen.

Vattenförekomst

Miljö kvalitetsnormerna är uppdelade på ekologisk och kemisk status. För Storsjön gäller att sjön ska ha god ekologisk status 2021. När det gäller kemisk status har Storsjön god status. Planförslaget innebär att befintliga byggnader kan byggas på samt om. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet ligger i en stadsmiljö i centrala Östersund. Bebyggelsen har en kvartersstruktur med byggnader längs med omgivande gator. I området finns en innergård som dels består av en asfalterad parkeringsyta och dels av en gräsbeväxt gård för de boende på fastigheten. För att säkerställa att det senare området blir kvar som gårdsmiljö finns på den ytan en planbestämmelse om att parkering inte får ordnas.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Centrala delarna av Östersund omfattas av Kulturmiljöprogram etapp 1 antagen den 20 mars 2014. I kulturmiljöprogrammet är byggnaden i korsningen mellan Törnstens gränd och Storgatan utpekad som kulturhistoriskt värdefull klass B. Byggnaden är från 1950-talet. Det är ett tidstypiskt bostads- och butikshus med stora volymer som dominerar omgivningen. Byggnadens enkla men välutformade detaljer som takfot och kopparklädda fönster vittnar om omsorg om utformningen på detta stadsmässiga hus. Byggnaden är välbevarat med stor del originalmaterial.



Bild 3. Foto över byggnaden. Det är både den högre delen utmed Storgatan och den lägre utmed Törnstens gränd som är kulturhistoriskt värdefull.

Det som är värdebärande för byggnaden är tegelfasaden och fönsterindelning/sättning, de kopparklädda gavelfönstren, originalslyffönstren, takfoten, byggnadens betongglas samt franska balkongräcken. Dessa värden måste särskilt beaktas vid en eventuell ändring av byggnaderna. Eftersom byggnaden är kulturhistoriskt värdefull finns en planbestämmelse om att byggnaden inte får förvanskas.

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget medger bostäder och centrumverksamhet i samtliga byggnader inom planområdet. Inom vissa delar får dock inte bostäder ordnas i gatuplan, se vidare rubriken Arbetsplatser, övrig bebyggelse.

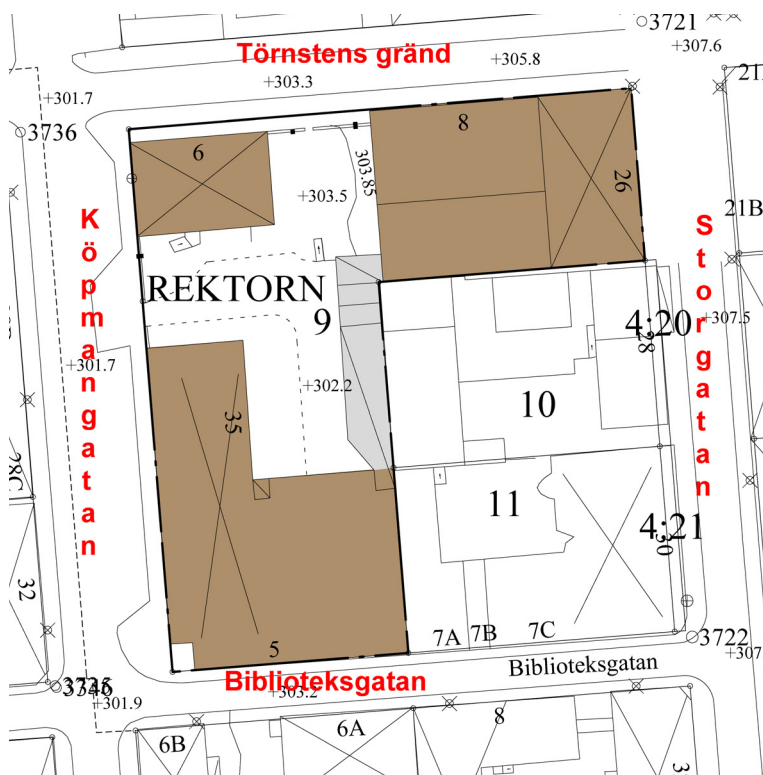


Bild 4. Karta som visar fastighetens byggnader.

Befintlig byggnad utmed Biblioteksgatan har entré dels från gatan och dels från innergården. Planen medger att befintliga lokaler i byggnaden kan byggas om till bostäder för att på så sätt skapa ungefär tre nya lägenheter. Inlämnat förslag på planlösning innebär att två av lägenheterna nås via entrén från gården och en från entrén från Biblioteksgatan. Planförslaget medger även att byggnaden får byggas på med en våning till sammanlagt fyra våningar, se vidare rubriken gestaltning. Därför finns en bestämmelse om att fasadmateriell och kulör (på ny byggnadsdel) ska ansluta till befintlig byggnad. I korsningen mellan Biblioteksgatan och Köpmangatan är befintlig byggnad indragen, se bild 4. Den bakomliggande byggnaden utmed Köpmangatan har ett pulpettak med högsta delen utmed Köpmangatan, här är totalhöjden 315,7 meter över nollplanet. Det senare sluttar in mot gården och blir därför lägre där. Totalhöjden på påbyggnaden får vara i samma

höjd. Det motsvarar 3,3 meter över befintlig takhöjd. Vid projekteringen bör man dock eftersträva att höjden på påbyggnaden inte överstiger höjden på pulpettak vid korsningspunkten.



Bild 5. Sektion som visar dels befintlig fasad mot Biblioteksgatan samt förslag på ny fasad. Illustration: GisteråSjöstrand

Befintlig byggnad



Påbyggnadsförslag



Bild 6. Övre bilden är ett foto som visar befintlig byggnad. Nedre bilden är ett fotomontage över planerad påbyggnad. Illustration: GisteråSjöstrand.

Utmed Storgatan finns en kulturhistoriskt värdefull byggnad, se även rubriken Kulturmiljö. Byggnadens vind planeras att inredas. Exakt hur många nya lägenheter det blir har inte studerats närmare. Byggnaden är i fyra våningar utmed Storgatan och har här en totalhöjd 324,5 meter över nollplanet (RH2000), planen medger därför fyra våningar samt en totalhöjd på 324,5 meter över nollplanet inom detta område.

Planförslaget medger, liksom gällande detaljplan, att byggnaden får byggas till in mot gården. Det är begränsat med gröna ytor på fastigheten. Vid en tillbyggnad bör man därför överväga en takterrass enligt illustrationsplanen nedan. Den här delen av byggnaden är lägre, befintlig byggnad är 315,4 meter över nollplanet och vid tänkt påbyggnad är byggnaden 311,6 meter över nollplanet. Planen har därför en högsta totalhöjd på 315,4 meter vid den högre delen samt vid tänkt påbyggnad. På den här delen av byggnaden finns en påbyggd teknisk anläggning. Planen medger därför att tekniska anläggningar får uppföras utöver angiven totalhöjd. Inom den lägre delen av byggnaden där påbyggnad inte medges finns en högsta totalhöjd på 311,6 meter över nollplanet.

Eftersom byggnaden är kulturhistoriskt värdefull finns en planbestämmelse om att fasadmaterialet och kulören på tillbyggnaden ska ansluta till omgivande bebyggelse. Fasadmateriale ska vara tegel eller puts. En bestämmelse finns även om att byggnaden inte får förvanskas. I bygglovet ska byggnadens kulturhistoriska värde särskilt beaktas. Innan bygglov beviljas ska samråd ha skett med antikvarisk kompetens.

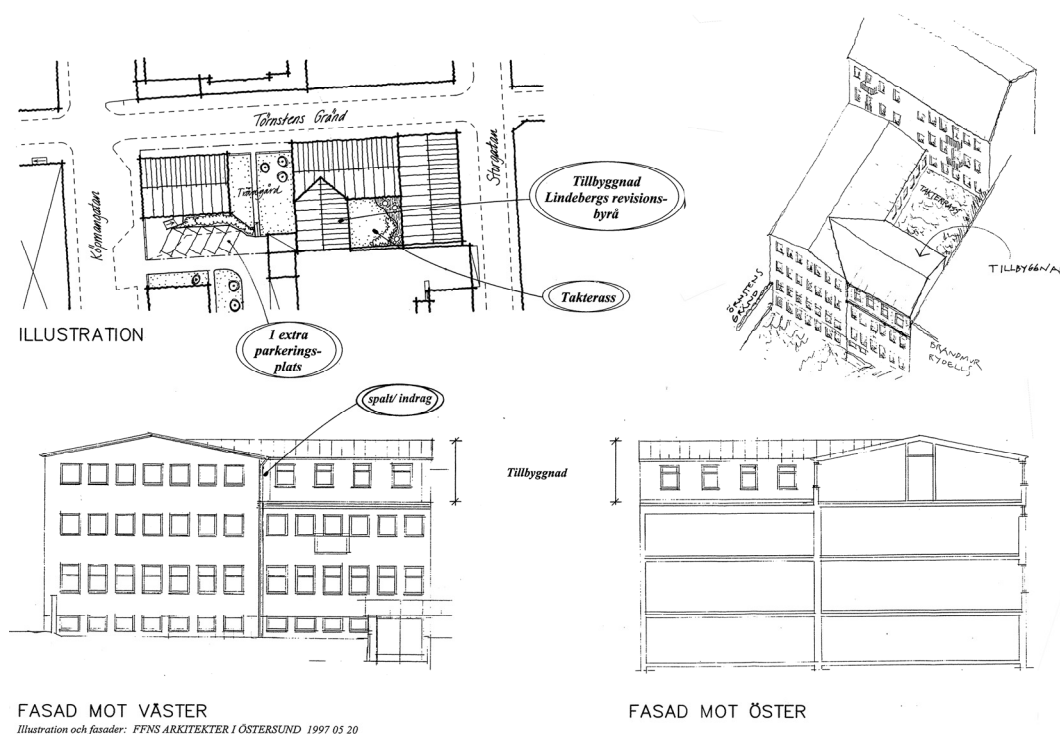


Bild 7. Illustrationer över möjlig tillbyggnad. Illustrationerna är framtagna i samband med att gällande detaljplan togs fram. Illustration: FFNS.



Bild 8. Foto som visar var tillbyggnaden är möjlig.

Utmed Biblioteksgatan finns två befintliga byggnader i fyra våningar. För byggnaderna finns inga kända planer på ändringar. Byggnaderna får uppföras i fyra våningar. Byggnadernas totalhöjd har mätts in. Ena byggnaden har en totalhöjd på 316,4 meter över nollplanet (RH2000) och andra en totalhöjd på 315,7 meter över nollplanet. Dessa byggnader har därför fått en bestämmelse om högsta totalhöjd baserat på nuvarande höjd.

På innergården finns ett befintligt skärmtak samt sophus. Totalhöjden har mätts in till 305,8 meter över nollplanet. Komplementbyggnader får uppföras till en högsta totalhöjd på 306 meter över nollplanet. Det betyder att de som högst får vara två decimeter högre än befintliga komplementbyggnader. Anledningen till att de inte får vara högre är att de inte ska komma i konflikt med fönstren på bakomliggande byggnad, se även bild 8.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planförslaget medger centrumverksamhet inom samtliga byggnader inom kvarteret. Ingen ytterligare centrumverksamhet bedöms dock tillkomma till följd av planförslaget. Med centrumverksamhet menas all verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I begreppet ingår butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera. I de lokaler i bottenvåningen där centrumverksamhet bedrivs idag får inte bostäder finnas. Anledningen är att antalet affärslokaler i centrala Östersund inte ska minska.

Offentlig service

För planområdet är anvisad kommunal skola Norra skolan (F-5), cirka 600 meter norr om planområdet. För årskurs 6-9 är Parkskolan, cirka 1,5

kilometer sydöst om planområdet, anvisad kommunal skola. Enligt kommunens riktlinjer är längsta avstånd mellan hem och anvisad kommunal skola utan att skolskjuts behöver erbjudas max 2 km för barn upp till åk 3. För åk 4-6 gäller max 3 km och för åk 7-9 gäller max 4 km. För boende inom planområdet behöver därför inte skolskjuts ordnas.

Kommunala förskolor finns inom en knapp kilometer på Litsvägen, Campus samt stadsdel Norr.

Kommersiell service

Enligt översiktsplan Östersund 2040 är nyckeltal för god tillgänglighet till dagligvarubutik 1 km. Från planområdet är det cirka 200-300 meter till närmaste dagligvarubutik, planförslaget uppfyller därmed målet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten i byggnaderna och på marken ska studeras närmare i bygglovet. Hiss ska normalt ordnas i bostadshus över två våningar. Avsteg får göras endast om det finns synnerliga skäl. Ställningstagande kring hisskravet görs i bygglovskedet.

Friytor, rekreation och Idrott

Det är nära till omgivande parker och nära till Storsjön. Större grönområden finns tillgängliga inom 10 minuters promenad, för möjlighet till rekreation, idrott och lek.

Gator och Trafik

Från planområdet finns goda förbindelser mellan bostäder, arbetsplatser och service för olika transportmedel vilket gör det möjligt att förflytta sig på ett trafiksäkert sätt mellan olika områden.

Gatunät

Östersunds centrala delar är utformade som en rutnätsstad vilket betyder att den består av långa, raka gator. Riktningen på gatorna är dels från öster till väster och dels från söder till norr.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet har god tillgång till gång- och cykelvägar. Till Stortorget är det knappt 200 meter, därifrån finns huvudcykelstråk till Frösön, Lugnvik samt Odensala/Torvalla.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken ska vara attraktiv och lättillgänglig för att locka resenärer. Miljö- och samhällsnämnden har ett mål om att längsta avstånd till busshållplats ska vara max 300 meter för att området ska anses ha god tillgänglighet till kollektivtrafik. Målet uppnås med god marginal. Närmaste busshållplats ligger vid Kyrkparken som trafikeras med god turtäthet. Inom gångavstånd nås också busstorget som trafikeras av långfärdsbussar.

Parkering, varumottag, utfarter

Infart till planområdet finns från Köpmangatan. Vid infarten nås två underjordiska garage där parkering finns för befintliga lokaler och bostäder på fastigheten. Ett antal parkeringar finns även på innergården.

Miljö- och samhällsnämnden har beslutat att det vid ombyggnad av lokaler till bostäder i stadskärnan inte ska ställas krav på ytterligare parkeringsplatser utöver de som redan är knutna till lokaler. Vid bygglovet för inredningen av vinden samt omvandlingen av den befintliga kontorslokalen till bostad ska därför inte krav på ytterligare parkeringsplatser ställas.

I planen finns även byggrätt för påbyggnad av två befintliga byggnader. I bygglovet för detta kommer krav på ytterligare parkeringsplatser att ställas. Parkeringsplatser ska då ordnas enligt kommunens parkeringstal. Nuvarande riktlinjer anger att det för bostäder ska ordnas 0,8 platser per lägenhet eller 8 platser per 1000 kvm bruttoarea (BTA). För kontor ska 14 bilplatser ordnas per 1000 kvm bruttoarea (BTA). Om de samnyttjas ska 10 bilplatser ordnas per 1000 kvm bruttoarea (BTA). Med samnyttjande menas att bilplatserna finns i en allmän parkeringsanläggning (parkeringshus eller motsvarande), och att den inte är reserverad utan kan användas av alla.

Befintliga påbyggnadsmöjligheter bedöms skapa ett behov av 2-3 nya parkeringsplatser. Behovet kan dock skilja dels om fastighetsägaren istället väljer att ha exempelvis kontor istället för bostäder i de nya lokalerna. Behovet kan också variera beroende på hur många nya lägenheter fastighetsägaren vill bygga. På innergården bedöms det möjligt att kunna ordna ytterligare två parkeringsplatser direkt till vänster vid befintliga snedställda parkeringsplatser. Om det blir aktuellt att ordna parkeringsplatser på gården krävs bygglov. På fastigheten finns idag 27 parkeringsplatser, varav sjutton ligger i två underjordiska garage och tio ligger på innergården. Av dessa är fyra idag inte uthyrda. Det innebär att parkeringsplatserna för de tillbyggnader planförslaget medger kan skapas genom att hyra ut befintliga lediga parkeringsplatser.

För butiker och övrig service anges i parkeringstalet att vid ändrad användning i centrum behålls tidigare riktlinjer. Detta innebär att centrumverksamheter kan flytta mellan lokaler utan att krav på ändrat antal parkeringsplatser. Anledningen är praktisk eftersom verksamheter ofta flyttar mellan olika lokaler inom centrum utan att det sammanlagda parkeringsbehovet i centrum påverkas i någon högre grad.

Enligt riktlinjerna i kommunens parkeringstal ska för varje påbörjat 30-tal parkeringsplatser minst en plats ges en utformning och placering som lämpar sig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Parkeringsplatsen ska vara minst 4,2 meter bred och markeras med att den är avsedd för funktionshindrade. Gångavståndet till målpunkt/entré bör inte överstiga 25 meter. Lutningen på förflyttningväg mellan bilplats och entré bör inte överstiga 1:50 (2 %).

En översyn av kommunens parkeringstal görs för närvarande. Vid bygglovansökan för påbyggnad ska då gällande riktlinjer tillämpas.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Området klassas som Grupp-1 bebyggelse, det vill säga rekommenderad insatstid ska normalt vara under 10 minuter. Till gruppen hör bland annat koncentrerad centrumbebyggelse eller sluten kvartersbebyggelse med bostäder, butiker, varuhus, kontor, samlingslokaler och bostadsbebyggelse i fyra våningar eller högre. Planområdet ligger inom ett område som klarar en insatstid på mindre än 10 minuter. Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats.

Bredden samt lutningen på intilliggande gator möjliggör åtkomst för räddningstjänstens höjdfordon.

För flerfamiljshus med fyra våningar eller högre är Räddningstjänstens rekommendationer att det ska finnas en brandpost som har ett flöde på minst 1200 liter per minut högst 200 meter från byggnaden. Brandpost finns i korsningen mellan Törnstens gränd och Köpmangatan mindre än 200 meter från samtliga byggnader inom planområdet. Kapaciteten på brandposten är cirka 1800 liter per minut. Räddningstjänstens rekommendationer klaras därmed.

Störningar

Planområdet ligger inom ett område med relativt begränsad biltrafik. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h. Det finns heller inga närliggande störande verksamheter. Närmaste störande verksamhet som alstrar trafikbuller är järnvägen samt trafik på Strandgatan båda cirka 100 meter från planområdet. Mellan dessa och planområdet finns ett antal befintliga byggnader som skärmar av bullret mot planområdet. Trafikbullersituationen i närområdet bedöms därför inte skapa några problem för planerade bostäder inom planområdet. Det har därför inte gjorts någon bullerberäkning för planförslaget.

I bottenvåningen på byggnaden utmed Biblioteksgatan ligger restaurang- och nattklubben Le Sport. Planen medger att bostäder byggs på våningen ovanför restaurangen. För att undvika klagomål på verksamheten krävs att det i bygglovet görs en bullermätning för att avgöra om nuvarande isolering i golvet dämpar ljudet så pass mycket att bullerriktvärdena i planerade lägenheter klaras. Mätningen kan visa att det finns behov av att isolera golvet ytterligare för att klara bullerriktvärdena. I bygglovet ska samråd ske med Samhällsbyggnad/Miljö- och hälsa. Det samma gäller om liknande verksamheter som Le Sport etableras inom övriga delar av planområdet och det blir aktuellt med bostäder på våningen ovanför.

Trygghet

Aspekter att tänka på som kan öka tryggheten är till exempel god belysning och överblickbarhet över gården, inga mörka hörn samt vegetationens form och placering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp och befintliga byggnader är anslutna till kommunalt vatten- och avlopp.

Dagvatten

I samband med en eventuell ombyggnation och övriga eventuella ändringar av fastigheten Rektorn 9 bör en översyn av fastighetens dagvattenanslutningar utföras. Enligt gällande ABVA (Allmänna bestämmelser om Vatten och Avlopp) får inte regn- och smältvatten från tak och gårdsytor tillföras det kommunala spillvattensystemet.

Värme och kyla

Befintliga byggnader på fastigheten är anslutna till fjärrvärme. Huvudledningar finns i intilliggande gator.

EI

Befintliga byggnader är anslutna till befintliga elledningar som ligger i intilliggande gator.

Avfall

Sophus finns inne på gården med infart från Köpmangatan. Planen ger möjlighet att vid behov bygga ut sophuset.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärden och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Tidsplan

Planen bedrivs med så kallat standardförfarande vilket betyder att den kan, beroende på vilka synpunkter som kommer in under planens samråd tid, antas på miljö- och samhällsnämndens sammanträde tidigast den 30 september 2015.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Respektive ledningsägare ansvarar för att säkerställa och bekosta möjligheten att förlägga ledningar inom kvartersmarken.

Den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för drift och underhåll av enskilda VA-anläggningar inom kvartersmark/tomt från anvisad förbindelsepunkt till egen byggnad.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastigheten Staden 4:20 har servitut för utfart och avloppsledning som belastar fastigheten Rektorn 9. Servituten berörs inte av planförslaget.

Planförslaget innebär att befintliga lokaler kan byggas om respektive till. Inga övriga fastighetsrättsliga frågor bedöms därför vara aktuella.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark.

Vid bygglovansökan ska inte planavgift betalas. Bygglovavgift utgår enligt gällande bygglovtaxa.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Elin Lindberg, byggnadsinspektör på Plan & bygg, har hjälpt till i bygglovfrågor. Johan Persson på Miljö- och hälsa har hjälpt till frågor kring störningar. Erik Blomqvist på Plan & bygg har hjälpt till i frågor kring kulturmiljö. Kjell Gisterå på GisteråSjöstrand har gjort illustrationer över planerad påbyggnad på byggnaden utmed Biblioteksgatan. FFNS Arkitekter har gjort illustrationer över planerad tillbyggnad på byggnaden utmed Törnstens gränd. Håkan Olsén på Räddningstjänsten har hjälpt till i räddningstjänstfrågor. Cecilia Danebäck på Vatten Östersund har hjälpt till i frågor kring dagvatten.

Östersund den 17 juni 2015

Maria Boberg
Stadsarkitekt

David Engström
Planarkitekt