

Detaljplan för Karlslund 2:3 DAGVERKSAMHET OCH KONTOR Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 27 april 2016

Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 24 augusti 2016

Laga kraft den 20 september 2016

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Särskilda frågor för bygglovet.....	3
PLANDATA	3
Lägesbestämning	3
Areal	3
Markägoförhållanden	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer och program.....	4
Handelspolicy	4
Tillväxtplan för 2014-2020	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	5
Behov av miljöbedömning.....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Naturmiljö	6
Kulturmiljö.....	6
Bebyggelse	8
Friytor	8
Gator och Trafik.....	9
Hälsa och Säkerhet.....	9
Teknisk försörjning.....	10
GENOMFÖRANDE	10
Tidsplan.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Genomförandetid	10
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	10
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	10
Ekonomiska frågor och konsekvenser.....	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	11

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av detaljplanen. 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

Syftet med planändringen är att möjliggöra för fler användningar för den befintliga huvudbyggnaden på del av fastigheten Karlslund 2:3. Gällande plan medger förskola och bostäder, men den nya detaljplanen innebär att lokalerna även ska kunna användas för kontor (K) och dagverksamhet (D). I förstudien till kulturmiljöprogrammets andra etapp pekas fastighetens huvudbyggnad ut som särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt (8 kap. plan- och bygglagen 2010:900). I detaljplanen förses därför huvudbyggnaden med rivnings- och förvanskningförbud. Av trafiksäkerhetsskäl föreslås de befintliga parkeringsplatserna och vändzonen norr om huvudbyggnaden flyttas till östra sidan av gården och all trafik istället ledas in via Konditorvägen.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- *Kulturmiljö*
- *Bebyggelse*
- *Gator och Trafik*

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är en del av fastigheten Karlslund 2:3 som omfattar större delen av Lövbergaparken i stadsdelen Solliden. Planområdet är beläget vid korsningen mellan Sollidenvägen och Konditorvägen, strax söder om områdets boulevad. Norr om planområdet finns Sollidens bostadsområde och söderut sträcker sig Lövbergaparken med lekplatser, tennisbanor och café.

Areal

Planområdet är ca 7500 kvadratmeter stort.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

I den kommunövergripande översiktsplanen (Östersund 2040, antagen i mars 2014) berör följande ställningstaganden detaljplanen:

- Bebyggelse ska bidra till en god bebyggd miljö där god arkitektur och harmoni med omgivningen är centrala delar.
- Kvaliteten i stadsnära parker och rekreationsområden ska bevaras och kan i flera områden förbättras. För växt- och djurlivet, invånare och besökare är de gröna och vita stråken i stadsområdet av yttersta vikt att bevara och utveckla.
- I stads- och trafikplaneringen gäller följande prioritering för framkomlighet: gång-, cykel-, kollektivtrafik, varutransporter och biltrafik.
- Cykeltrafik ska vara separerad från motorfordonstrafik längs huvudgator.

Samhällsbyggnad bedömer att detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens riktlinjer.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Fyrvalla-Remonthagen (antagen 12 december 2006) är området en del av den gröna kil som förbinder skogen öster om Remonthagen med stadens centrala delar. Lövbergaparken anges som ett särskilt viktigt parkområde som bidrar till att kopplingen mellan friluftsområdet Remonthagen och kvarteren kring Karlslund och Solliden stärks ytterligare.

I kulturmiljöprogrammets andra etapp bedöms huvudbyggnaden på Karlslund 2:3 vara särskilt värdefull, klass A.

Handelspolicy

Tillväxtplan för 2014-2020

Östersunds kommun har en tillväxtplan för hållbar tillväxt. Tillväxtplanens tre huvudmål är mer människor, mer jobb och mer bostäder. Detaljplanen bedöms bidra till en hållbar tillväxt bland annat genom att delmålen *Mer välkomnande* och *Mer kreativitet* uppfylls.

Planområdet ligger i Lövbergaparkens utkant, nära lekplatser, boulebana, tennisbanor och café. Detaljplanen medger en utökad användning av en redan befintlig byggnad som är belägen i ett område som är lätt att ta sig till med både bil och kollektivtrafik. I närheten finns också ett viktigt stråk för gång- och cykeltrafik.

Då den tidigare utfarten från fastigheten mot Sollidenvägen stängs i förslaget finns möjlighet att utveckla Lövbergaparken så att det gröna stråket upp mot boulevanan och Solliden stärks. Området kommer alltså även i fortsättningen att kunna erbjuda en attraktiv, tillgänglig och trygg miljö, där det också finns möjligheter för människor att mötas.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är sedan tidigare planlagt i detaljplan 326, "Detaljplan för del av stadsdelen Karlslund i Östersund – servicehus, bostäder mm inom Solliden- och Björkbackaområdet" (laga kraft den 9 juli 1991). Gällande detaljplan medger att huvudbyggnaden kan användas för förskola och bostäder. Vind får inte inredas. I befintlig detaljplan finns också en outnyttjad byggrätt för en mindre förskola med högst två våningar. Övrig mark är planlagd som parkmark samt yta för parkering och uthus.

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 och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Behovsbedömningen bifogas under samrådet.

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

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården (Z25, Storsjöbygden). Riksintressets värden är kopplade till det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar på höjd- och sluttningslägen, medeltida kyrkor samt vida utblickar över landskapet.

Planområdet ligger i utkanten av ett område som länge fungerat som stadsnära park. På grund av vegetationen är utblickarna begränsade och den före detta jordbruksmarken är sedan länge bebyggd. Huvudbyggnaden på Karlslund 2:3 uppfördes ursprungligen som bostadshus och föreslås få ett stärkt skydd i detaljplanen. Någon negativ påverkan på riksintressets värden bedöms inte ske på grund av den utökade användningen i detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet ligger i den norra delen av Lövbergaparken och huvudbyggnaden omgärdas av gräsytor med ett antal ståliga tallar och lövträd. Söder om planområdet fortsätter Lövbergaparken i sluttning ned mot tennishallen och stadens centrala delar. Norr om huvudbyggnaden finns en grusad yta som används som parkering och vändplan. Kring huvudbyggnaden finns en del hårdgjorda ytor och en asfalterad gångväg leder fram till huvudbyggnadens entré.

I detaljplanen ska de delar av området som idag utgörs av park även i fortsättningen utgöra parkmark. En parkeringsyta ordnas öster om huvudbyggnaden, där det precis som i gällande plan finns mark reserverad för parkeringsändamål. På parkeringsytan norr om huset kan träd planteras så att det tidigare parklandskapet återskapas och promenadstråket genom Lövbergaparken förlängas upp mot boulevanorna och Sollidens bostadskvarter.

De parkeringsplatser som anläggs på östra sidan om byggnaden kommer att ta ungefär samma andel grönyta i anspråk som den tidigare grusytan. Eventuellt kan också en mindre parkeringsyta med laddstolpar för elbilar samt handikapparkering anordnas i direkt anslutning till huvudbyggnaden. Genomförandet av detaljplanen innebär ingen avsevärd förändring av andelen hårdgjord yta.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning finns inte registrerad för planområdet. Inför ett eventuellt nytt bygglov kan en mer förfinad grundundersökning behöva genomföras för att närmare fastställa markens beskaffenhet.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

I förstudien till kulturmiljöprogrammets andra etapp pekas den befintliga huvudbyggnaden ut som särskilt värdefull. I riksantikvarieämbetets bebyggelseregister ges byggnaden följande beskrivning:

Byggnaden är ett påkostat bostadshus från senare delen av 1800-talet i tidstypisk panelarkitektur med omväxlande liggande och stående panelpartier, avdelade våningsband, tandsnitt och dekorativa fönsteromfattningar. Byggnaden präglas även av tidstypisk snickarglädje, främst i gavelpartier, men även i verandans överstycken.

Byggnaden har ett utskjutande entréparti åt öster med stor balkong. Motsvarande veranda på västfasaden ger en central mittaxel, korsformad planform, regelbunden uppbyggnad. På östfasaden finns en tillbyggd förrådsdel i vinkel som bildas av entrépartiet. Förrådstaket täcks av trapetskorrugerad takplåt.

På nordfasaden finns ytterligare en entré som är något enklare, med förstukvist, dekorerade räcken och stort, tungt takparti. Här finns även en källarnedgång.

På den södra fasaden finns en modern brandtrappa från andra våningen. Även här finns en källarnedgång. Gröna fönster med originalkaraktär dominerar, med två lufter och sex rutor. I gavelröset finns även ursprungliga gröna fönster med smal spröjs och korslagd dito i de övre rutorna. Taket är täckt av grå bandplåt och är stort och utkragat med ordentlig takfot och dekorerade taktassar.”

Den befintliga huvudbyggnaden bedöms ha ett sådant kulturhistoriskt värde att den inte får förvanskas till sin yttre form. För att säkerställa att de kulturhistoriska värdena bevaras införs skyddsbestämmelser i form av rivningsförbud (q₁) enligt 4 kap. 16 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och förbud mot förvanskning av byggnadens exteriör (q₂) enligt 8 kap. 13 § PBL. Vid underhåll ska ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande.

Inom planområdet finns en byggrätt för en mindre förskola eller kontor i högst två våningar. Med hänsyn till områdets kulturmiljö är det viktigt att en eventuell ny byggnad ges en utformning som är väl anpassad till omgivningen. I detaljplanen finns därför en bestämmelse om att ny bebyggelse ska utformas så att den ansluter till karaktärsdragen hos befintlig kulturmiljö avseende form, material och färgsättning.



Snickarglädje, gavelparti

Bebyggelse

Fastighetens huvudbyggnad uppfördes på 1860- eller 1870-talet som sommarbostad av landskamrer Ekberg. Huvudbyggnaden fortfarande i relativt gott skick och ligger fritt placerad inom parkområdet, omgiven av öppna gräsytor, träd och planteringar.

I detaljplanen utgör marken kring huvudbyggnaden, befintliga förråd och den föreslagna parkeringsytan kvartermark. Övrig mark inom planområdet utgörs liksom tidigare av allmän platsmark, park. Enligt detaljplanen får huvudbyggnaden förutom bostäder och förskola också användas för kontor och vård (dagverksamhet). Den outnyttjade byggrätten för en mindre förskola intill befintlig huvudbyggnad får finnas kvar, men med tillägg att kontor också är en möjlig användning. Den föreslagna användningen innebär inte någon ökad byggrätt och den sammanlagda parkeringsytan bedöms bli ungefär lika stor som idag.

Bostäder

I enlighet med tidigare detaljplan för området tillåts även fortsättningsvis bostäder i fastighetens huvudbyggnad.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Huvudbyggnaden har tidigare använts som förskolebyggnad men ska nu istället användas för MICA:s dagverksamhet, kontor och som samlingspunkt för hemtjänsten. Idag finns inga planer på att utnyttja den befintliga byggrätten för förskola i området, men användningsbestämmelsen förskola får stå kvar för eventuella framtida behov.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är relativt plan och några avsteg från tillgänglighetsbestämmelser bedöms därför inte vara motiverade. Tillgänglighetsanpassande åtgärder ska genomföras med hänsyn till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse vad gäller form, färg och material.

Friytor

Lek och utemiljö

Inom planområdet finns väl tilltagna friytor för lek och utevistelse på allmän plats. Direkt angränsande finns också Lövbergaparkens rekreationsytor med lekplatser, tennisbanor och stigar.

Lövbergaparken spelar en central roll för att binda ihop den gröna parkytan från tennishallen mot Remonthagens fält och den stadsnära skogen i områdets utkant.

Då den grusade ytan norr om huvudbyggnaden flyttas förbättras trafiksäkerheten och det finns möjlighet att utveckla Lövbergaparken. Det gröna stråket upp mot boulevanorna och Sollidens bostadskvarter förstärks ytterligare. Området där de befintliga träden står planläggs även

fortsättningsvis som parkmark och det finns möjlighet att förädla grönsstrukturen genom att plantera nya träd på den tidigare parkeringsytan. Detaljplanen bedöms inte innebära någon försämring av lek- eller rekreativsmöjligheterna inom eller i anslutning till planområdet.

Gator och Trafik

Planområdet ligger nära busshållplatser och busslinjer med bra turtäthet. I närområdet finns också ett flertal gång- och cykelvägar samt promenadstråk. Den utfart som finns idag från Karlslund 2:3 direkt mot Sollidenvägen stängs och all trafik leds in via Konditorvägen.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Då utfarten mot Sollidenvägen stängs kommer trafiksäkerheten och framkomligheten för cykel- och gångtrafikanter att förbättras eftersom utfartsvägen idag korsar en vältrafikerad gång- och cykelväg. Förändringen gör också att gång- respektive cykeltrafik kan separeras bättre eftersom det är möjligt att förlänga promenadstråket genom Lövbergaparken upp mot boulevanorna.

Parkering, varumottag, utfarter

Behovet av parkeringsplatser uppskattas till ca åtta platser, varav ca fyra är avsedda för elbilar. Strax norr om byggnaden finns idag en grusad yta samt en mindre vändzon med plats för avfallsåtervinning. Av trafiksäkerhetsskäl föreslås den norra utfarten mot Sollidenvägen stängas och all trafik istället leds in i området via Konditorvägen. Nya parkeringsplatser kan anläggas i planområdets östra del, med infart från Konditorvägen. Det är möjligt att anordna en mindre parkeringsyta med laddstolpar för elbilar samt handikapparkering intill huvudbyggnaden. Om behovet uppstår i framtiden är det också möjligt att ordna en mindre vändzon framför byggnadens huvudentré.

Möjligheter finns att anordna en gemensam uppställningsplats för postlådor och sopkärl mindre än 50 meter från huvudentrén, i anslutning till Konditorvägen. Cykelparkering ska anordnas i anslutning till huvudbyggnaden.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Insattiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Planområdet bedöms kunna nås av räddningstjänsten inom 10 minuter och klarar därmed kraven för centrumbebyggelse. Behov av brandposter bedöms inte öka till följd av detaljplanens genomförande.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Varje fastighetsägare ska därför själv

göra en egen radonmätning, i samband med grundundersökningen i byggskedet för att fastställa radonhalten på platsen.

Fastighetsägaren ansvarar för radonmätning och eventuella åtgärder i befintliga byggnader.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Vatten Östersund och eventuell ny byggnad kan anslutas till befintligt dricksvattnät.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas lokalt inom fastigheten.

El

El finns till befintlig byggnad. Laddstolpar för elbilar kan anordnas intill huvudbyggnaden eller vid parkeringsytan i planområdets östra del.

Avfall

En återvinningsstation finns vid Konditorvägen, ungefär 50 meter från huvudbyggnaden. Utrymme för förvaring av hushållsavfall finns i planområdets östra del, i anslutning till Konditorvägen.

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.

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

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar en geoteknisk undersökning och radonmätning om det bedöms vara nödvändigt i eventuellt framtida bygglovsskede.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar. Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar.

Skanova ansvarar för teleledningar. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Inga förändringar föreslås i fastighetsbilden.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

I de fall kommunen inför skyddsbestämmelser och rivningsförbud på en byggnad som har ett särskilt kulturhistoriskt värde kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning från kommunen i det fall pågående markanvändning avsevärt försvåras. Samhällsbyggnad bedömer att den nuvarande markanvändningen inte kommer att försvåras avsevärt till följd av detaljplanen.

Anordnandet av parkeringsplatser på egen tomt bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Nicole Lindsjö och Jan Asplund, samhällsbyggnad/trafik och park har medverkat i frågor rörande grönytor respektive trafik. I frågor rörande kulturmiljö har Monica Tjäder, samhällsbyggnad/plan medverkat.

Östersund den 27 april 2016.

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Johanna Westgard
Planingenjör