



Detaljplan för **Kontor mm**

Kommunalmannen 1 och 2 m fl, Frösön
Östersunds kommun

Dnr Ädh	1237/2006
Dnr planmodul:	P 06/0025



ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 24 september 2008.

Reviderad den 8 december 2008.

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 27 januari 2009

Laga kraft den 20 februari 2009

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Medborgarhuset på Frösön, där Jämtlands läns Landsting tidigare haft sin verksamhet, har avyttrats. Området 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. Detaljplanen behöver därför förändras.

Detaljplanen föreslår nu att Medborgarhuset med sina byggnader får användas för centrumverksamhet som mindre butik, kontor, hantverk, kultur, utbildning, service mm.

För Hornsbergskyrkan, som ligger i planområdet nordvästra hörn, konfirmeras befintlig användning dvs kyrka.

Ny byggrätt för alternativen bostäder / kontor/utbildning medges i östra delen av planområdet.

PLANDATA

Området ligger omedelbart norr om Frösöbrons anslutning vid Hornsberg och omfattar fastigheterna Kommunalmannen 1,2,3 samt Odalmannen 1. Planområdets totala areal är ca 1,7 ha. Fabös AB äger Kommunalmannen 1,2 och Odalmannen 1. Frösö församling äger Kommunalmannen 3.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande Översiktsplan över centrala Frösön antogs av kommunfullmäktige den 25 juni 1998. Avsikten med planen har varit att ange inriktningen för hur stadsdelen kan utvecklas, samtidigt som karaktären värnas och livskvalitén i staden bibehålls.

Principerna för stadskaraktär och gestaltning har som mål: *att utformning och placering av tillkommande bebyggelse, liksom ombyggnader, ska utföras med hänsyn till befintlig stadsbild, så att värdefulla kvaliteter förstärks och identiteten bevaras.*

Översiktsplanen visar idèskisser på hur Hornsbergs centrum skulle kunna se ut om Fritzhemsgatan öppnas mot Bergsgatan. Idén var att tillskapa ny byggnad för butiker 700 m² och för bostäder 1200 m² i hörnet Fritzhemsgatan/Bergsgatan kopplat till ett torg med parkering tillåten vid tex speciella tillfällen som marknadsdagar.

Idéerna förutsatte att bostadshuset på Tivolit 5 revs för att ge plats åt en förlängning av Fritzhemsgatan österut, enligt då gällande detaljplan. Kommunen antog en ny detaljplan 2004 som omintetgjorde dessa idéers förverkligande såtillvida att bostadshuset med utökad byggnadsrätt befästes

och att befintlig gång- och cykelväg bibehålls för att behålla en öppen länk mellan Hornsbergs centrum och Bergsgatan för gående och cyklister.

Detaljplaner

Gällande detaljplan upprättades 1968 av dåvarande Frösö köping. Huvudsyftet med det då framlagda planförslaget var att försöka lösa det stora ingreppet i centrala Hornsbergs miljö och stadsbild föranledd av den nya bron mellan Östersund och Frösön. Då Frösö köping saknade central mark för allmänt ändamål ansågs det lämpligt att utöka kvarteret Kommunalmannen för just användningssättet allmänt ändamål.

Tomtindelning gäller för Kommunalmannen 1, 19720307 akt 1430FRÖ och för Odalmanen 1, 19200706 akt 15FRÖ.

Behov av miljöbedömning

Platsen

Nuvarande markanvändning

Planens omfattning rör ett mycket centralt område vid Frösöbrons anslutning mot Hornsberg. Dess identitet med Hornsbergskyrkan och landstingets förvaltningsbyggnad med kontor, landstingssal mm är mycket centrala och klara. Området med sin uppbyggnad kring en öppen gård mot stadens centrum känns färdigbyggd.

Historiskt och kulturellt betydelsefullt område.

Kvarterets tre byggnader, förvaltningsbyggnad, samlingssal med bibliotek samt kyrka uppfördes i mitten av 60-talet. Byggnaderna var ett resultat av en pristävling. Kyrkan hör till ett litet antal nyare kyrkor, byggda efter 1939, som av riksantikvarieämbetet valts ut som kulturhistoriskt värdefull. Förvaltningsbyggnaden kompletterades 1971 med ett kanslihus i två etagebyggnader.

Alla byggnader har ett formspråk som kännetecknas av stram och kärv måttfullhet. Enhetlighet i material som skiftande mörkt tegel, fönstersättning, gestaltning som tillsammans skapar en tydlig och säker identitet.

Byggnadernas specifika karaktärsdrag skall särskilt uppmärksammas i detaljplanarbetet.

Påverkan

Storlek och fysisk omfattning

Detaljplanen medför att befintliga byggnader säkerställs med tillägg om varsamhetsbestämmelser. Den nya byggrätten i östra delen skall underordna sig befintliga byggnader i kv Kommunalmannen. Möjligheten skall finnas att skapa förbindelse mellan befintlig och nytillkommande byggnad alternativt, vilket är att föredra, fristående byggnadskroppar som i sin form klarar sin egen identitet.

Planen

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

Möjligheten till kulturella upplevelser är en viktig del i folkhälsoarbetet. God arkitektur, form och design lyfts därvid bl a fram. Att detaljplanens utformning i samhällsplaneringen och byggandet utvecklas i en riktning mot en hållbar utveckling skall eftersträvas. Miljökvalitetsmålen, däribland målet, god bebyggd miljö befästs nu i kommande detaljplan.

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 30 augusti 2006 § 219 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och samhällsnämnden har tidigare 2006-01-25 behandlat en förfrågan om möjligheten till en etappvis på- och tillbyggnad av kanslihuset. Beslutet blev då att ställa sig positiv till en tillbyggnad och negativ till en påbyggnad av kanslihuset.

Vid miljö- och samhällsnämndens möte 2006-08-30 beslutades att uppdra till samhällsbyggnad att upprätta förslag till ny detaljplan för kvarteren Kommunalmannen och Odalmannen.

Samhällsbyggnad har, 2007-08-17, träffat planavtal med Fabös AB.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet berörs av riksintressen för kulturminnesvården 3 kap. Sveriges nordligaste runsten från 1000-talet är placerad inne på fd landstingsgården. Någon förändrad plats för denna är inte aktuell.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormen anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Planområdets genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft överskrids.

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. Planområdets genomförande bedöms inte påverka vattenkvalitén i Storsjön.

Omgivningsbuller

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Planområdet är idag bevuxet med enstaka tydligt bevarade träd inom fd landstingsgården, längs Bergsgatan och i planområdets östra obebyggda del. I övrigt finns det buskar och öppna gräsytor samt ett par större asfalterade parkeringsytor. Marken lutar ca 7 meter mellan Fritzhemsgatan och Frösövägen/Bergsgatan.

Geotekniska förhållanden

K-Konsult har tidigare utfört geotekniska undersökningar för förvaltnings- och kyrkbyggnaden. Tyvärr har vi inte kunnat finna dessa i de kommunala arkiven. Däremot finns geotekniska undersökningar, som också är utförda av K-Konsult, för kv Snickaren 1, och kv Befälhavaren söder respektive öster planområdet. Behovet av ev ytterligare grundundersökningar där också förekomsten av markradon undersöks ansvarar exploitören för. Detta bör göras i god tid helst före skedet bygganmälan för att bygglovbehandlingen inte skall fördröjas.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Frågan om byggnadsminnesförklaring av byggnader i kvarteren Kommunalmannen 1 och 2 och Odalmannen 1 ("Landstingsborgern") har väckts av Jämtlands läns museum och den utreds av länsstyrelsen via meddelande den 4 juni 2008.

Bakgrunden är vad kvarteret har att berätta om samhällsförändringar och stilideal på Frösön med Medborgarhuset, Hornsbergskyrkan och runstenen. Medborgarhuset och Hornsbergskyrkan uppfördes på 1960-talet när Frösö församling behövde en kyrka i stadsdelen Hornsberg samtidigt som Frösö köping behövde lokaler för möten och administration. Byggnadernas utformning är ett resultat av en arkitektävling som vanns av Lennart Tamm och Yngve Tegnér's arkitektkontor. Mottot för deras idé var "Samverkan", mellan världsligt och kyrkligt. Anläggningen stod klar 1966. Hornsbergskyrkan hör till ett litet antal nyare kyrkor, byggda efter 1939, som av riksantikvarieämbetet valts ut som kulturhistoriskt intressant och

som ska skyddas enligt kulturminneslagen. Interiören är stram med utsmyckning av den kände skulptören K G Bejemark.

Medborgarhuset kompletterades 1971 med ett kanslihus i två etagebyggnader ritat av Yngve Tegnér.

Alla byggnader har ett formspråk som kännetecknas av stram och kärv måttfullhet, med monumentala funktionalistiska och kubiska huskroppar och enhetlighet i material som skiftande mörkt tegel, fönstersättning, gestaltning som tillsammans skapar en tydlig och säker identitet. Samtliga byggnader får en särskild varsamhetsbestämmelse i detaljplanen.



Interiörer med särskilt värde där ändringar och tillägg ska ske på ett varsamt sätt med särskild hänsyn med beaktande av deras kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och konstnärliga kvaliteter är:

- Medborgarhuset (A-huset): Entréhall med stembeklädda väggar, trapphall med öppen rymd och lanterniner.
- Församlingshuset: Entréhall och foajé/kapprum med tegelväggar enhetligt med byggnadens exteriör.

På gården står Frösöstenen från vikingatiden, Jämtlands viktigaste historiska dokument. Där har den stått sedan den ursprungliga platsen vid sjöstranden förstördes av nya bron 1972. Runstenen står som vittnesbörd om samhällsförändringar och stilideal tusen år tidigare.

Runstenen har redan sitt lagskydd liksom Hornsbergskyrkan. För att säkerställa att Runstenen skall vara tillgänglig för allmänheten har detaljplanen kompletteras med en särskild planbestämmelse



Bebyggelse

Inom planområdet ligger Hornsbergskyrkan, Medborgarhuset och kanslihuset dvs. ”fd Landstingsborgen”. Förutom kyrkan är lokalerna anpassade för kontor, samlings- och möteslokaler. Detaljplanen ändras från allmänt område till den aktuella lagstiftningen, PBL, med möjlighet till ett bredare användningssätt som förutom kontor medger utbildning, mindre butik, service, hantverk, restaurang, bibliotek mm. Ingen ytterligare byggrätt medges inom denna del av planområdet.

Ny byggrätt på 1 800 m² bruttoarea medges, i östra delen, för ändamålen kontor/bostäder/utbildning. Beroende på användningssätt kan den nya bebyggelsen placeras/-gestaltas på många olika sätt. Planen förhindrar inte möjligheten att sammanlänka den nya bebyggelsen med kanslihuset via en mindre gångpassage. Den nya bebyggelsen skall tydligt underordna sig den befintliga kulturhistoriska bebyggelsen i området.



Arbetsplatser, offentlig service, övrig bebyggelse

Området ligger i Hornsberg där det inom närområdet finns ett utbud av varierande verksamheter som småbutiker, större livsmedelsbutik, skola, förskola, bensinstation mm. På bekvämt avstånd via gång- och cykelbron över Storsjön ligger stadskärnan med sitt större utbud av kommersiell service.

Tillgänglighet

Marken lutar något inom planområdet men gängse regler för tillgänglighet bör kunna följas. Särskild uppmärksamhet bör gälla för den nytillkommande bebyggelsen i nordöst.

Friytor

Planområdet ligger vackert i söderläge där vissa delar har en magnifik utsikt mot Storsjön och staden. Den kringbyggda gården, där Frösöstenen från vikingatiden står, är en alldeles utmärkt plats för denna.

Vill man ha tillgång till större friytor för lek och idrott finns Kärringbacken ca 700 meter längre söderut längs Frösövägen.

Markområden för närrekreation och motion finns dels vid Gustafsbergsbacken, Östeberget och längs Storsjöns strand.

Gator och Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet omgärdas och nås från gatorna Frösövägen/Bergsgatan i öster och som är huvudled, Fjällgatan i söder, Fritzhemsgatan i väster och en gång- och cykelväg i norr.

I kommunens investeringsbudget för 2011 finns planer på att bygga om korsningen vid Frösövägen – Bergsgatan - Frösöbron, med en rondell vilket kommer att medföra ett litet intrång på Kommunalmannen 2.

Kollektivtrafik

Närmaste busslinjer som försörjer planområdet trafikerar Frösövägen och Bergsgatan där busshållplatser finns på bekvämt gångavstånd.

Parkering, varumottag, utfarter

Befintliga lokaler kan uppdelas i kontor, förråd och teknikutrymmen, samlingslokaler som sessionssal, sammanträdesrum, grupprum, motionsrum och liknade samt Hornsbergskyrkan. Behovet för dessa verksamheter har, i gällande detaljplan, redovisat ett parkeringsbehov av 140 platser. Enligt kommunens nya riktlinjer för beräkning av parkeringsbehovet uppgår behovstalet för kontor inom detta område till 15 platser/1000m² BTA. Med hänsyn bl a till att nya parkeringstal har antagits av kommunfullmäktige sommaren 2007 har parkeringsbehovet reducerats till ett behov av ca 115 bilplatser.

Om en framtida utbyggnad görs öster om de befintliga byggnaderna, enligt planförslaget, för tex bostäder, flerbostadshus, skapar det ett behov av ytterligare ca 20 parkeringsplatser. Väljer man istället att bygga kontor erfordras ca 27 parkeringsplatser.

Detaljplanen möjliggör att en gemensamhetsanläggning för parkering, g, för de fastigheter som ingår i planområdet, kan bildas.

För varje påbörjat 30-tal bilplatser ska minst en plats ges sådan utformning och placering att den lämpar sig för personer med nedsatt rörelseförmåga.

In- och utfart till parkeringarna och varutransporter sker från Bergsgatan, Fjällgatan och Fritzhemsgatan. Längs Frösövägen och delar av Bergsgatan råder utfartsförbud.

Behovstal finns även för cykelparkering. Behovstalet för kontor, inom detta område, uppgår till 11 platser/1000m² BTA. Det ger ett behov av ca 52 cykelplatser för befintliga byggnader.

Detaljplanen medger att marken under, befintliga parkeringar vid fd "Landstingsborgen", får byggas under, för garage, med körbart bjälklag för att på så sätt tillskapa ytterligare parkeringar.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Frågor kring skyddsrum skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos Samhällsbyggnad. Idag finns det skyddsrum i kanslihusets huskropp 2.

Räddningstjänst

Insattstiden är mindre än 10 minuter.

Störningar

Antalet fordon på Bergsgatan uppgår till ca 4300/dygn. Beräkning av trafikbuller, enligt Naturvårdsverkets modell från 1996, visar idag en ekvivalentnivå på 53 dBA och max 70 dBA vid ett mottagaravstånd av 30 m från gatumitt.

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

Med hänsyn till planområdets läge bland kulturhistorisk intressant bebyggelse bibehålls bygglovpliktens normala omfattning.

Östersund den 24 september 2008. Reviderad den 8 december 2008

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör