

Detaljplan för Söder 1:16 CENTRALSTATIONEN Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 23 januari 2015
Antagen av miljö- och samhällsnämnden den 26 mars 2015
Laga kraft den 22 april 2015

HANDLINGAR

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

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

I och med att huvudmannaskapet för stationsbyggnader och spår har fördelats mellan Jernhusen och Trafikverket har funktioner knutna till järnvägen flyttat från stationsbyggnaden. Genom att ge centralstationen en bredare användning blir möjligheterna fler att använda lokalerna i centralstationen till olika slags verksamhet. Gällande detaljplan innebär att det bara är möjligt att använda centralstationen för verksamheter som är direkt knutna till järnvägsverksamheten.

Planförslaget säkerställer att det ska finnas en vänthall, det är en funktion av stort allmänt intresse som inte kan tillgodoses på en annan plats.

Centralstationen har ett högt kulturhistoriskt värde och är ett statligt byggnadsminne. Därför föreslås rivningsförbud på centralstationen.

Särskilda frågor för bygglovet

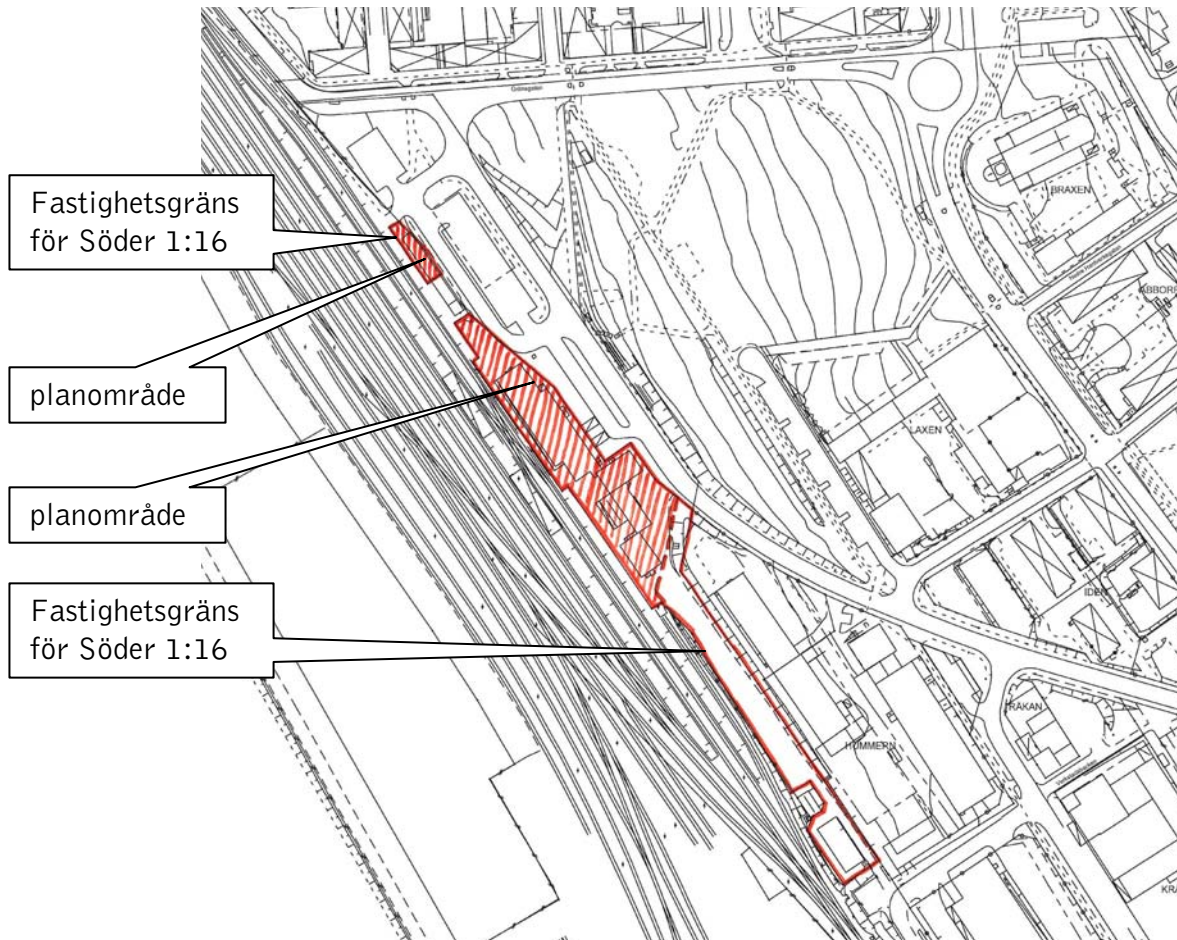
Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

- Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer, sida 5
- Bebyggelse, sida 5
- Störningar, sida 6

PLANDATA

Lägesbestämning

Planförslaget innehåller två områden som ligger inom Söder 1:16. Det största området omfattar centralstationen med omkringliggande markområde. Plangränsen följer byggnadsminnets avgränsning. Planavgränsningen följer således inte fastigheten Söder 1:16, utan är mindre än fastigheten. Ett till mindre område ingår också i planen, det ligger strax norr om centralstationen och omfattar halva godsmagasinet men följer fastighetsgränserna för Söder 1:16. Anledningen till att det området är med i planförslaget är framför allt praktiska skäl eftersom området är en del av fastigheten Söder 1:16.



Areal

Planområdets totala areal är ungefär 4100 kvm.

Markägarförhållanden

Marken ägs av Jernhusen AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den kommunövergripande översiktsplanen, Östersund 2040 presenteras strategier för att uppnå det Östersund som vi strävar efter. Planen är i linje med översiktsplanens strategier.

Strategi för ett näringsliv som växer, planen innebär att det blir möjligt att hyra ut lokalerna till fler olika hyresgäster.

Strategi för att utveckla infrastrukturen, planen ger bra förutsättningar för fler arbetsplatser i ett stationsnära läge. Planområdet är bra försörjt med kollektivtrafik.

Strategi om en attraktivt och hållbar stad, omfattar möjligheterna att använda en byggnad på fler sätt. Planen innebär rivningsförbud på centralstationen samt att en kulturhistoriskt värdefull byggnad används i större utsträckning än idag.

Planområdet omfattas även en fördjupad översiktsplan för Storsjö strand, antagen 2009. Centralstationen ingår där som ett utvecklingsområde för resecentrum. Planen innebär inga inskränkningar i de översiktliga planer som finns för centralstationen. Resecentrum och bro kommer att utredas i ett separat planarbete.

Detaljplaner och förordnanden

Gällande detaljplan (176) vann laga kraft 1968 och anger användningen järnvägsändamål.

Centralstationen är ett statligt byggnadsminne, beslutat av länsstyrelsen 2003.

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. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 5 november 2014, § 304 därför att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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

Planområdet omfattas av tre riksintressen enligt 3 kapitlet i miljöbalken;

- riksintresse för kulturmiljövården (Z 27 Östersunds stad)
- riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden)
- riksintresse för kommunikation, järnväg

Riksintressen enligt 3 kap MB

Riksintresse för kulturmiljövården (Z 27 Östersunds stad). Värdet av riksintresset är arvet från tiden då staden grundades. Värdet består av:

Låga trähusbebyggelse och stenhus i mer storstadsmässig skala samt rikt utsmyckade villor. Framträdande byggnader och bebyggelse som hör samman med funktionen som residens- och regementsstad som järnvägen med intilliggande industrikvarter, arbetarförstaden Odenslund, parker och stadens silhuett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet.

Järnvägen och Mittbanan är riksintresse. I värdet ingår spåren men även stationer, bangårdar samt spåranslutningar.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet (FZ8 Storsjöbygden). Riksintresset består av den natursköna och variationsrika Storsjöbygden med nära kontakt

mellan kalfjäll och rik odlingsbygd samt vida utblickar. Friluftsliv som till exempel fiske, båtsport, natur- och kulturstudier samt cykling är av intresse.

Rivningsförbudet för centralstationen bedöms stärka riksintresset för kulturmiljövården (Z 27 Östersunds stad). Genom att försäkra sig om att vänthall ska finnas i centralstationen, samt att järnvägsändamål finns kvar som användning tillgodoser man riksintressena för kulturmiljövården samt järnvägen.

Samhällsbyggnad gör bedömningen att planen inte påverkar riksintresset för järnvägen påtagligt eftersom framkomligheten inte påverkas. Vid val av användningar har samhällsbyggnad gjort bedömningen utifrån de risker och störningar som finns från järnvägen.

Planområdet ligger i centrala Östersund och planförslaget innebär ingen ytterligare byggrätt utan en utökning av användningen av befintliga byggnader. Med anledning av det så gör samhällsbyggnad bedömningen att planen inte påverkar riksintresset för det rörliga friluftslivet.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljöbalkens 5 kapitel innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Planen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna. Det grundar sig på att planen endast omfattar möjligheterna att bredda användningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Järnvägens framdragnings hade en avgörande betydelse för Jämtlands utveckling och ledde till en kraftig expansion för Östersund.

Centralstationen byggdes 1879 huvudsakligen efter ritningar av SJ:s chefsarkitekt Adolf Wilhelm Edelsvärd, som var född i Östersund.

Stationshuset byggdes helt i trä med en enkel rektangulär planform i två våningar under ett valmat plåttäckt tak. Stationsbyggnaden är ett bra exempel på Edelsvärds typiska, enkla och symmetriska planutformning. Kring stationshuset anlades ovanligt påkostade planteringar. Stationshuset har, främst runt 1900, byggts till. År 1990 skedde en omfattande upprustning av stationshuset, både ut- och invändigt. Väntsalen fräschades upp och stationen fick en ny resebutik samtidigt som det gjordes omfattande markarbeten.



Centralstationen är ett statligt byggnadsminne. Syftet med byggnadsminnen är att bevara spår av historien som har stor betydelse för förståelsen av dagens och morgondagens samhälle. För att reglera hur det kulturhistoriska värdet ska tas till vara fastställs skyddsbestämmelser för varje byggnadsminne. För centralstationen innebär skyddsbestämmelserna att:

- byggnaden inte får rivras, vare sig i sin helhet eller i delar
- byggnaden får inte byggas till, byggas om eller på andra sätt förändra sin exteriör
- byggnadens stommar får inte rivras, byggas om eller ersättas med andra material
- byggnaden ska vårdas och underhållas så att den inte förfaller. Vård och underhåll ska utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar och ska ske med material och metoder som är anpassade till byggnadens egenart.
- skyddsområdet får inte ytterligare bebyggas eller på annat sätt förändras



Bebyggelse

Inom planområdet finns några byggnader, centralstationen och en mindre förrådsbyggnad norr om centralstationen. I centralstationen finns bland annat väntsal, pressbyrå och kontorslokaler.

Samhällsbyggnad föreslår att centralstationen får användas för centrumverksamhet, hantverk och järnvägsändamål. Med centrumverksamhet menas sådan verksamhet som bör ligga centralt och lätt att nå för många människor. Det kan vara butiker, kontor, service, bank, bibliotek, samlingslokal, restauranger med mera. En väntsal ska finnas eftersom den är ett stort allmänt intresse som bara kan tillgodoses i direkt anslutning till järnvägen. Bostäder är inte aktuellt med hänsyn till de risker och störningar som järnvägen medför.

Planförslaget innehåller en bestämmelse om rivningsförbud på grund av centralstationens starka kulturhistoriska värde. Utöver det gäller byggnadsminnets skyddsbestämmelser.

Gator och trafik

Planen medför inga förändringar i befintlig gatustruktur eller trafikflöden. Området ligger nära busshållplatser och busslinjer med bra turtäthet.

Parkering

Det parkeringsbehov som verksamheterna i centralstationen skapar ska ordnas inom fastigheten. Exploatören har gjort en parkeringsutredning som visar att bilparkeringen kan ordnas inom fastigheten. Kommunens parkeringsnorm har använts för att beräkna parkeringsbehovet för bilar. Parkeringsnormen ska också användas för att beräkna behovet av cykelparkeringar.

Hälsa och Säkerhet

Farligt gods

Planområdet ligger intill järnvägen som är transportled för farligt gods. Planen innebär att byggnaden kan hyras ut till liknande verksamheter som i

tidigare detaljplan men verksamheter som inte har direkt anknytning till järnvägsverksamheten.

Störningar

Planområdet är bullerstört genom sin närhet till järnvägen. Inomhusmiljön ska klara Riksdagens riktvärden för trafikbuller. Eventuella bullerreducerande åtgärder kan behövas i samband med att lokalerna används för annat än järnvägsändamål. Ändringar av lokalerna i syfte att minska bullerpåverkan måste ske utan påverkan på byggnadens kulturhistoriska värde.

Bostäder är inte aktuellt med hänsyn till de risker och störningar som finns.

Räddningstjänst

Det behövs inte fler brandposter till följd av planförslaget.

Insattiden motsvarar den tid som förflyter från det att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Planförslaget klarar normala insattiden så därför föreslås inga särskilda åtgärder.

Teknisk försörjning

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp samt Jämtkrafts elnät.

Tidsplan

Detaljplanen har handlagts med enkelt planförfarande. Planen vann laga kraft den 22 april 2015. Bygglov måste sökas för att ändra användningen. Detaljplanen fortsätter att gälla tills den ändras eller upphävs.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år och pågår till och med den 22 april 2020. Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser. Efter genomförandetiden får planen ändras, ersättas eller upphävas utan att de rättigheter som planen ger behöver beaktas. Om planen inte ändras eller upphävs fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet innehåller ingen allmän plats utan endast kvartersmark. En vänthall ska dock finnas som är allmänt tillgänglig. Det är fastighetsägarens ansvar att ordna vänthall. Det finns ett servitut för vänthall.

Teknisk förvaltning /Vatten Östersund är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Planförslaget innebär inga ändringar i fastighetsbilden. Inga fastighetsrättsliga frågor är aktuella eftersom planförslaget bara innebär att användningen av byggnaderna breddas.

Konsekvenser för respektive fastighet

Rättigheter

Det finns ett servitut som reglerar att det ska finnas en vänthall i centralstationen. Planen säkerställer att det ska finnas en vänthall genom planbestämmelser.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

När kommunen lägger rivningsförbud på en byggnad som har ett särskilt kulturhistoriskt värde kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning från kommunen. Fastighetsägaren ska få möjlighet att lämna ekonomiska anspråk på grund av det. Utgångspunkten för att bedöma om fastighetsägaren har rätt till ersättning är att pågående markanvändning påtagligt försvåras. Samhällsbyggnad gör bedömningen att det inte är fallet. Motiven är att användningen av byggnaderna inte försvåras i och med planförslaget. Jernhusen har inte lämnat några anspråk.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Cajsa Lindström och Torun Jacobsson samhällsbyggnad/plan och bygg har medverkat. Tom Brantheim samhällsbyggnad/lantmäteri har medverkat i fastighetsrättsliga frågor. Helen Eriksdotter samhällsbyggnad/plan och bygg har ritat plankartan i AutoCAD.

Östersund den 23 januari 2015

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planarkitekt