



Detaljplan för Brandenburg 3 BOSTÄDER I GÅRDSHUS Östersunds kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av samhällsbyggnad den 3 juni 2020

Antagen av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden den 23 september 2020

Laga kraft den 20 oktober 2020

HANDLINGAR

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

Planbeskrivning (detta dokument)
Plankarta med planbestämmelser
Granskningsutlåtande

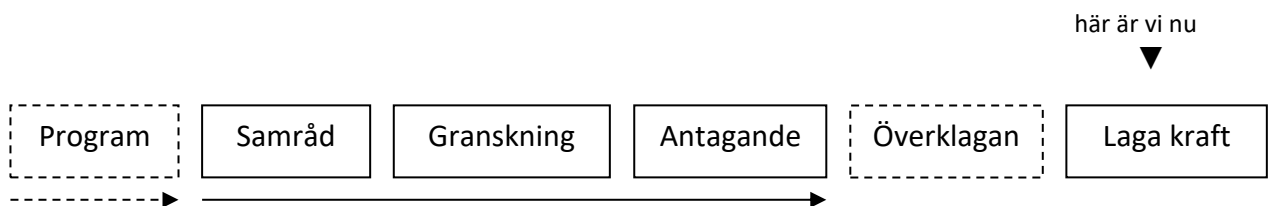
PLANPROCESSEN – UTÖKAT FÖRFARANDE

Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planen.

Granskning: planen hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande: miljö- och samhällsnämnden antar detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
HUVUDDRAG	4
SYFTE	4
Särskilda frågor för bygglovet	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och program.....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	7
Behov av strategisk miljöbedömning.....	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	10
Naturmiljö	10
Kulturmiljö.....	10
Bebyggelse	11
Service	17
Tillgänglighet	18
Friytor.....	18
Gator och Trafik.....	18
Hälsa och Säkerhet.....	19
Teknisk försörjning.....	21
GENOMFÖRANDE.....	21
Tidsplan	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Genomförandetid.....	21
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	22
Huvudmannaskap	22
Ledningar.....	22
Åtgärder inom kvartersmark.....	22
Avgifter.....	22
Avtal	22
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	23
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	23

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planen. 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.

HUVUDDRAG

Ursprunget till planen är en önskan att använda de gårdshus och garage som finns på innergården för bostäder. Det är inte möjligt idag eftersom användningen begränsas till handelsändamål. Förslaget innebär att användningen av gårdshusen och garaget utökas och anpassas till dagens behov.

Huvudbyggnaden kommer att ha kvar gällande användning bostäder med möjligheter att ordna lokaler för centrumverksamhet i entréplan.

Samtliga byggnaderna på fastigheten har höga kulturhistoriska värden, dessa värden tryggas med planbestämmelser.

Planen handläggs med PBL 2010:900, i dess lydelse efter 1 juli 2019 (SFS 2019:412). Planarbetet börjades den 18 november 2019, när sökande skrev under planavtalet som reglerar bland annat kostnader och ansvar i samband med arbetet med detaljplaneförslaget.

SYFTE

Syftet med planen är att anpassa användningen av befintliga byggnader till dagens förutsättningar och behov. Gällande detaljplan togs fram under 1950-talet och vissa planbestämmelser från den tiden används inte idag. För huvudbyggnaden läggs användningen centrum till för entréplanet. Gårdshusen och garaget blir möjliga att använda för bostäder och centrum. Planområdets läge motiverar dessa användningar.

Vidare syftar planen till att trygga de kulturhistoriska värdena genom planbestämmelser. De kulturhistoriska värdena innebär att endast mindre förändringar får göras på byggnaderna. Planen innebär inte att några befintliga byggnader får rivas eller att nya byggnader uppförs. Dock får mindre komplementbyggnader som sophus och skärmtak över cykelställ tillkomma. Gårdshusen och garaget är uppförda före 1930 och bedöms vara värdefull för riksintresset Östersunds Stad. Huvudbyggnaden uppfördes 1935 och har ett tidstypiskt funkisuttryck, med exempelvis det rundade hörnet. Byggnaden har hög kvalitet med genomgående välutformade detaljer.

Planen syftar även till att säkerställa att det finns tillräckligt med friyta på innergården för de boende. Friytan tryggas eftersom antalet boende kommer att öka på fastigheten. Friytan är även till fördel för dagvattenhanteringen.

Särskilda frågor för bygglovet

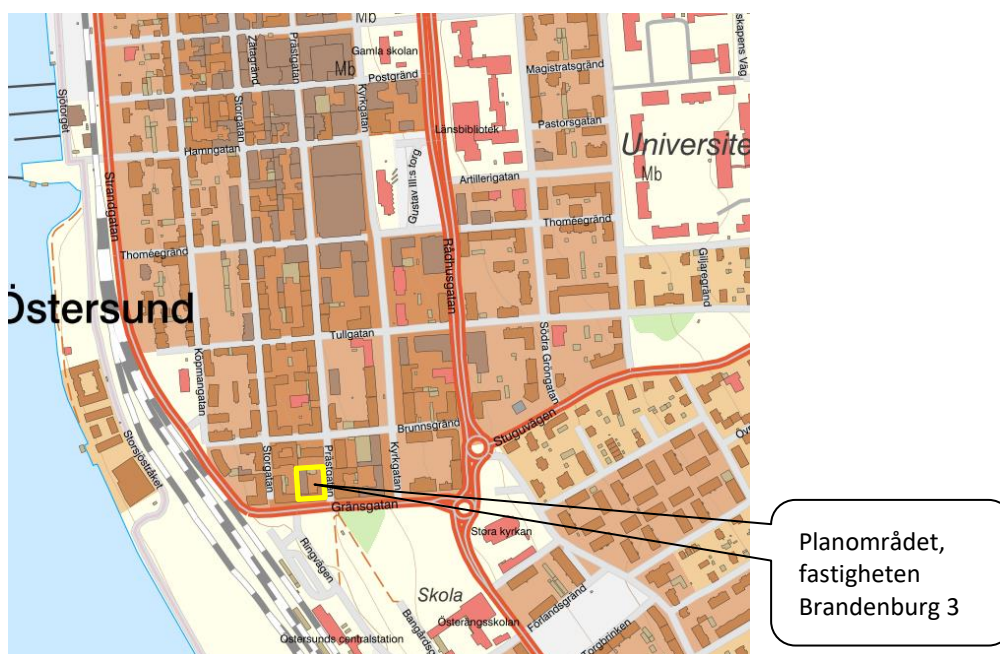
Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovsprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

- Kulturmiljö
- Parkering
- Utemiljö och friytor
- Dagvatten

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Den aktuella fastigheten ligger i centrala Östersund, i Grängsgatans korsning med Prästgatan, direkt norr om Österängen. Huvudbyggnaden ligger i fastighetsgränserna mot de allmänna gatorna, på innergården finns två gårdshus och ett garage. Ett av gårdshuset används delvis av företaget Ottossons möbeltapetsering.



Planområdet omfattar hela fastigheten Brandenburg 3. Fastigheten är 1489 kvadratmeter och i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan och fördjupande översiktsplaner

Planen är i linje med riktlinjerna i översiktsplan Östersund 2040.

Översiktsplanens övergripande planeringsförutsättningar är att den fysiska

samhällsplaneringen ska bidra till att minska klimatpåverkan. Kommunens övergripande utbyggnadsstrategi är därför att bygga på den infrastruktur som vi redan har. För att nå uppsatta mål, till exempel fossilbränslefri kommun år 2030, måste vi skapa en stadsstruktur som bygger på attraktiva gång- och cykelvägar och god kollektivtrafik. Den vardagliga servicen måste finnas i stråk för gång- och cykelvägar samt nära hållplatser.

Planområdets bebyggelsen bidrar till att minska klimatpåverkan eftersom det ligger centralt, där det finns god kollektivtrafik eller tillgång till gena gång- och cykelvägar. Det finns även ett stort serviceutbud samt närhet till ett flertal arbetsplatser.

I översiktsplanen Östersunds 2040 finns det på ett flertal ställen ställningstaganden kring vår kulturmiljö och kommunens förhållningssätt till bebyggelsens kulturhistoriska värden. Kulturmiljön är ett starkt allmänt intresse. Planen följer de riktlinjer och rekommendationer som finns i översiktsplanen och kulturmiljöprogrammet. Denna hänsyn visar sig i planens syfte men även genom planbestämmelser som utformats med utgångspunkt i de kulturhistoriska värdena.

Översiktsplanen anger en övergripande utbyggnadsstrategi som dels är att bygga på redan ianspråktagen mark för att utnyttja befintlig infrastruktur dels att bygga staden inåt för att skapa korta avstånd och integrera bostäder med service och arbetsplatser. Planen är i linje med detta.

Kulturmiljöprogram

I kommunens kulturmiljöprogram, som antogs 2014, kategoriseras samtliga byggnader på fastigheten som särskilt värdefulla byggnad, klass A. Det är den högsta skyddsnivån, vilket innebär att förvanskningförbud enligt plan- och bygglagen gäller. Planen överensstämmer med kulturmiljöprogrammets intentioner/rekommendationer. Planbestämmelser reglerar hur de kulturhistoriska värdena ska bevaras.

Övriga planer

- Plan för vatten och avloppsförsörjning
- Bostad Östersunds 2020 med utblick mot 2025 (bostadsförsörjning)

Planen är i linje med dessa planer.

Parkeringspolicy

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också. Enligt parkeringspolicyn räknas antalet parkeringsplatser fram utifrån bruttoarean (BTA) för användningen. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovsprövning och planläggning. Planen och parkeringsfrågan redovisas närmare i avsnittet *Parkering*.

Handelspolicy

Kommunfullmäktige antog i juni 2016 en handelspolicy. Den prioriterar stadskärnan framför övriga handelsplatser. I planen finns det möjligheter att ha lokaler för centrum i entréplanet i huvudbyggnaden samt i gårdshuset och garaget. Användningen bostäder läggs till för gårdshuset och garaget. Möjlighet till fler bostäder innebär att underlaget för befintlig handel utanför fastigheten stärks. En ny handelspolicy 2020 är under framtagande. Inriktningen för utvecklingen av stadskärnan kommer troligen inte att ändras i den kommande versionen.

Tillväxtplan 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. Planen når de övergripande målen genom att skapa fler bostäder i ett centralt läge i staden, men även att ta tillvara på de kulturhistoriska värdena. Det finns möjligheterna att använda delar av byggnaderna för centrumverksamhet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan 112, som vann laga kraft 1959. Detaljplanen anger olika markanvändning för huvudbyggnaden samt gårdshuset och garaget. För huvudbyggnaden är markanvändningen bostäder. Lokaler för handels- och hantverksändamål och garage kan vara lämplig. För gårdshuset och garaget gäller användningen handel, med möjlighet till garage. Planen reglerar att den mark som idag används som köryta och parkering inte får bebyggas ovan mark. Det innebär att det finns en byggrätt för underjordiskt garage. Det finns en byggrätt som en förlängning av bostadshuset längs Prästgatan. Huvudbyggnaderna har en högst höjd reglerad till en plushöjd över stadens nollplan. Gårdshuset får högst vara i två våningar med en högsta byggnadshöjd av 7,6 meter.

Det finns inga skyddsbestämmelser för kulturmiljön i gällande detaljplan.

Vattenskyddsområde Minnesgärdet

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Minnesgärdets ytvattentäkt. Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

Behov av strategisk miljöbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om ett genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En

undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planen kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande.

Ställningstaganden och skälen till bedömningen

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. Någon strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömningen bifogas.

Grunden till bedömningen att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan är att förslaget inte innebär ny bebyggelse.

Planen innebär ett starkare skydd för de kulturhistoriska värdena. Den befintliga friytan säkerställs i planen. Friytan har en viktig social funktion men även för att hantera dagvatten.

Den utökade användningen kan medföra ökade trafikmängder, men dessa bedöms som marginella. Planområdets centrala läge med närhet till flertalet arbetsplatser och kollektivtrafik ger goda förutsättningar att minska den ringa påverkan.

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

Riksintressen för kulturmiljövård Storsjöbygden Z 25

Värdet består av det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och slutningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor och kyrkoruiner. Samhällsbyggnad bedömer att riksintresset för kulturmiljövården inte kommer att påverkas negativt av planen. Byggnadernas befintliga höjder och placering ska behållas i planen. Med bakgrund av det så påverkas inte stadens siluett, utblickarna eller rutnätsstaden negativt.

Riksintresse för kulturmiljövården Östersunds stad Z 27

Östersund är en residensstad som speglar svenskt stadsbyggande sedan 1700-talets slut och en strävan att utveckla handel och förvaltning samt järnvägens betydelse för stadsutvecklingen vid 1800-talets slut.

Värdet består av stadsplanen och dess olika utvecklingsskeden. Den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär samt uttryck för byggandet under det sena 1800-talet och tidiga 1900-talet. Offentliga och i stadsbilden framträdande byggnader och bebyggelse som hör samman med funktionen

residens- och regementsstad. Järnvägen med intilliggande industrikvarter. Arbetarförstaden Odenslund. Parker och stadens anblick och silhuett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet.

Gårdshusen och garaget är uppförda före 1930 och bedöms vara värdefull för riksintresset Östersunds Stad. Den nuvarande huvudbyggnaden ritades av Cyrillus Johansson och stod färdig 1935. Samhällsbyggnad bedömer att riksintresset för kulturmiljövården inte kommer att påverkas negativt av planen. Befintliga höjder och placering bevaras i planen, även skyddsbestämmelser införs. Med bakgrund av det så påverkas inte stadens siluett, utblickarna eller rutnätsstaden negativt.

Riksintressen för det rörliga friluftslivet, Storsjöbygden FZ 8

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. Riksintresset är inte relevant då planområdet ligger i centrala Östersund inom ett redan bebyggt stadskvarter.

Riksintresse influensområde för flyghinder

Åre-Östersund flygplats tillhör det nationella utbudet av flygplatser. Därmed är flygplatsen enligt riksdagens beslut en del av stommen i ett effektivt och långsiktigt hållbart flygtransportsystem som säkerställer en grundläggande interregional tillgänglighet i hela landet. Planen innebär ingen påverkan på riksintresset eftersom befintlig bebyggelse inom planområdet inte överstiger den höjd som redovisas i riksintressepreciseringen.

Riksintressen enligt 4 kap MB

Planen har ingen påverkan på riksintressena enligt 4 kapitlet miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I Östersunds kommun finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten, och vattenförekomster.

Utomhusluft

Planområdets placering, centralt i staden med goda kollektivtrafikförbindelser samt goda gång- och cykelvägar ger bra förutsättningar att de framtida boende reser klimatsmart och påverkan på klimatet blir minimal. Samhällsbyggnad bedömning är att planen inte påverkar miljö kvalitetsnormen negativt.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster.

Miljö kvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Miljökvalitetsnormer enligt förordningen om yt- och grundvattenförekomster gäller för Storsjön. Planen innebär ingen förändring vad gäller dagvattenhanteringen eller dagvattenmängder. Avrinningen mot Storsjön påverkas därför inte av planen. Det finns inga kända föroreningar inom planområdet. Planen påverkar inte möjligheten att klara miljökvalitetsnormerna för vatten.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Större delen av innergården är hårdgjord med asfalt och smågatsten. Det finns en mindre grönyta i planområdet, i anslutning till Prästgatan. Friytan är avgränsad/omgärdad av en tegelmur. I samband med att det blir möjligt att antalet boende inom planområdet ökar så ökar även behovet av grönytor. Det är därför viktigt att säkerställa att den befintliga grönytan blir kvar till sitt läge och storlek.

Boende i planområdet har även tillgång till Österängsparken som ligger i direkt närhet. Det är ett större grönområde som är allmän plats.



Geotekniska förhållanden

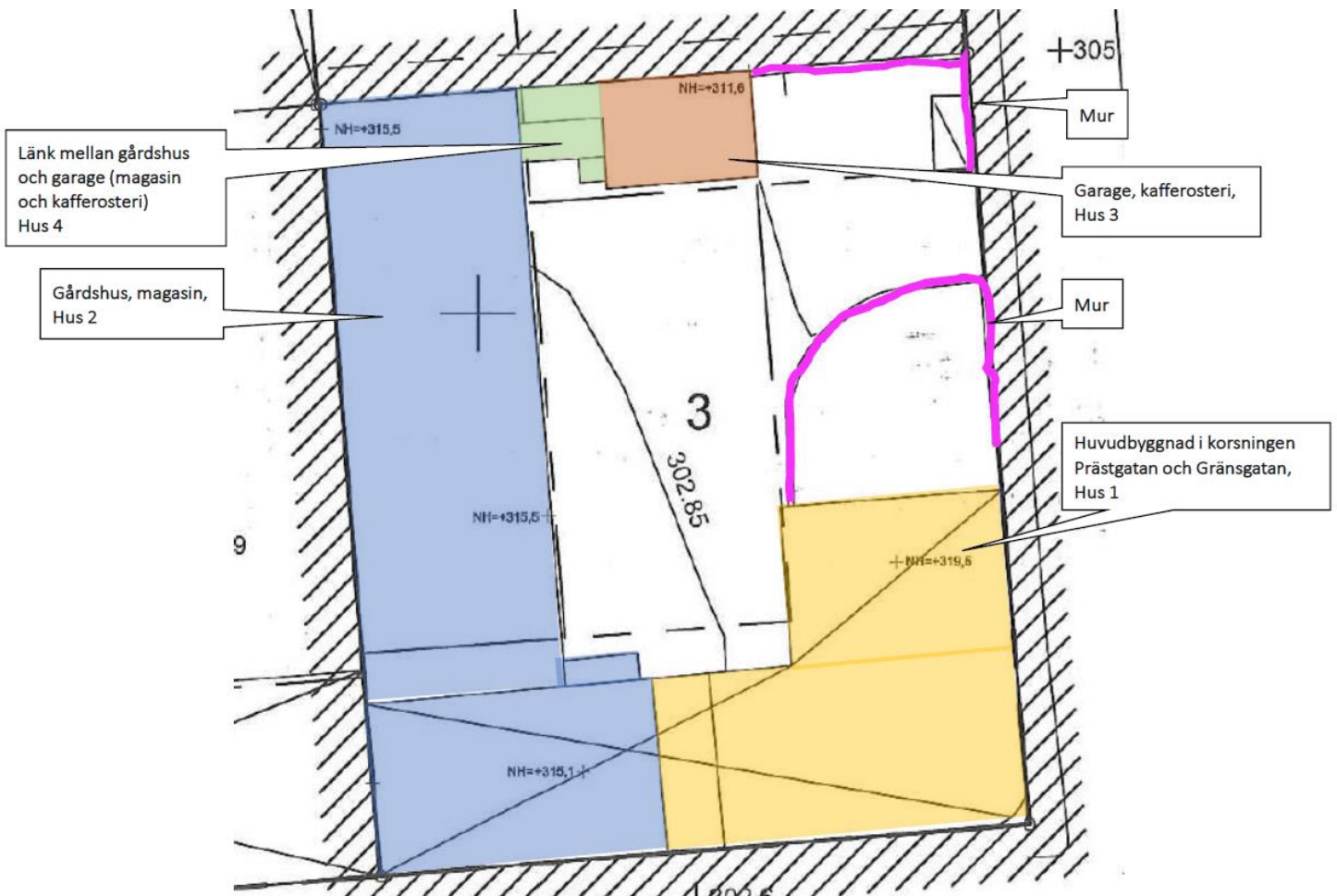
Planområdet bebyggdes under början av 1900-talet och det finns därför ingen geoteknisk undersökning. Samhällsbyggnad bedömer att det inte behövs en geoundersökning i samband med planläggning eftersom ingen ny bebyggelse tillåts.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Samtliga byggnader inom planområdet har höga kulturhistoriska värden. Ingen av byggnaderna har något skydd av de dessa värdena i gällande detaljplan. Planen innehåller därför planbestämmelser som avser att skydda kulturvärdena. I avsnittet *Bebyggelse* finns karaktärsdrag och värden beskriva för respektive byggnad. Planbestämmelser för samtliga byggnader finns även där.

Bebyggelse



Befintlig bebyggelse

Användning

Planen innebär att planområdet får användas för bostäder och centrumverksamhet. För huvudbyggnaden föreslås bostäder i samtliga våningsplan medan centrumverksamhet endast får ske i bottenvåning/entréplan. Omfattningen/begränsningen av centrumverksamheten motiveras med att en större omfattning av centrumverksamheten ställer högre krav på bland annat parkering som är svårt att kombinera med de boendes behov av friytor och cykelparkering. Fördelningen av bostäder och centrum är fri för gårdshuset och garaget.

Bostäder omfattar olika former av boende av varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Även bostadskomplement ingår i användningen. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

Centrum avser all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom centrum.

Huvudbyggnad i korsningen Prästgatan och Grängsgatan, hus 1



Byggnaden som uppfördes 1935 är ritad av den i Östersund mycket verksamme Cyrillus Johansson och har ett tidstypiskt funkisuttryck, med exempelvis det rundade hörnet som kommer att få flera efterföljare i staden. Hög kvalitet med genomgående välutformade detaljer, så som portikens lätt rundade hörn, en form som fångas upp av muren på gården. Trapphuset är välbevarat och här finns en av Östersunds äldsta hissar. Byggnaden har ett: Arkitektoniskt, arkitekturhistoriskt, byggnadsteknikhistoriskt, miljöskapande och ett samhällshistoriskt värde.

Planbestämmelser

- Byggnaden får inte rivas
- Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Beakta särskilt: Tegelfasaden, det rundade hörnet med fönster, fönster och fönsterfoder och dess originalfärgsättning med blå foder och vita bågar, balkongplattor och trapphus samt gårdens rundade mur och portiken till gården. Beakta originalmaterial, originalutförande, originalfärgsättning även på detaljnivå. Vid ändring/renovering är det möjligt att återgå till ett äldre dokumenterat utförande på yngre tillskott såsom dörrar och balkongfronter. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.
- Underhållet ska anpassas till byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Byggnaden ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras.
- Hissen får inte tas bort eller förvanskas. Den ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess kulturhistoriska värden bevaras, detta gäller även originaldetaljer.

Gårdshus, magasin, hus 2





Påkostat och ovanligt stort uthus/gårdshus från 1910-talet som fungerat som lagerlokaler och magasin. Berättar om en handelsverksamhet i staden i början av 1900-talet. Tillsammans med den mindre byggnaden, kafferosteriet, och det senare uppförda gathuset en hel och flerfacetterad miljö. Fortfarande finns småskaligt hantverk i lokalerna. Tillmäts vara värdebärande för riksintresse för kulturmiljövården. Byggnaden har ett: Miljöskapande, samhällshistoriskt värde och ett traditionsvärde.

Planbestämmelser

- Byggnaden får inte rivras
- Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Beakta särskilt: Takform, putsfasader, färgsättning, frontespis med voluter i jugendstil, äldre fönster och dörrar. Beakta originalmaterial, originalutförande, originalfärgsättning även på detaljnivå. Vid ändring/renovering är det möjligt att återgå till ett äldre dokumenterat utförande på yngre tillskott. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.
- Underhållet ska anpassas till byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Byggnaden ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Garage, kafferosteri, hus 3

Byggnaden uppfördes på 1920-talet som ett kafferosteri. Del i den hela handels-/manufakturpräglade miljön på gården. Följer magasinbyggnaden i form och färgsättning med samma färgsättning och exteriöra uttryck. Tillmäts vara värdebärande för riksintresse för kulturmiljövården. Byggnaden har ett: Miljöskapande och ett samhällshistoriskt värde

Planbestämmelser

- Byggnaden får inte rivas
- Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Beakta särskilt: Tak och enkla fasader samt färgsättning. Beakta originalmaterial, originalutförande, originalfärgsättning även på detaljnivå. Vid ändring/renovering är det möjligt att återgå till ett äldre dokumenterat utförande på yngre tillskott. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.
- Underhållet ska anpassas till byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Byggnaden ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Länk mellan gårdshus och garage (magasin och kafferosteri), hus 4



Byggnadsdel som länkar samman magasinet med kafferosteriet och uppfördes kring 1935. Del i den hela handels-/manufakturpräglade miljön på gården. En årsring som visar något av utvecklingen av verksamheten. Svår att värdera som enskild byggnad, då den starkt upplevs som en påbyggnad/tillbyggnad av de andra byggnaderna på gården. Byggnaden har ett miljöskapande värde.

Planbestämmelser

- Byggnaden får inte rivas
- Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Beakta särskilt: Samstämmighet med de övriga byggnaderna på gården. Beakta originalmaterial, originalutförande, originalfärgsättning även på detaljnivå. Ändring och underhåll av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens miljömässiga värde.

Muren



Planbestämmelser

- Muren får inte rivras
- Muren får inte förvanskas och nya öppningar får inte tas upp eller breddas.
- Underhållet ska anpassas till murens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Muren ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Ny bebyggelse

Endast mindre komplementbyggnader som sophus och tak över cykelparkeringar får tillkomma på fastigheten. Detta regleras med planbestämmelser om placering och byggnadshöjd.

Service

Det finns ett stort utbud av kommersiell och kommunal service inom gångavstånd. Planen innebär inget ökat behov av service, varken kommersiellt eller kommunalt. Detta eftersom förslaget inte innebär ett ökat antal boende i den omfattningen.

Planen ger en möjlighet att ordna centrumverksamhet i entréplan på huvudbyggnaden och i hela gårdshuset och garaget. Behovet av service för ett större område kan därför tillgodoses/ordnas inom planområdet i större omfattning än gällande detaljplan.

Tillgänglighet

Skyddsbestämmelser för att bevara de kulturhistoriska värdena kan i vissa fall innebära att andra allmänna intressen, till exempel de tekniska egenskapskraven om tillgänglighet, inte kan tillgodoses fullt ut. Kommunens bedömning är att så är fallet här.

Till bostäderna finns en friyta. Den har två ingångar, en av dessa har god tillgänglighet.

Friytor

Lek och utemiljö

Befintlig friyta på innergården sparas och säkerställs med planbestämmelser.

Planområdet gränsar till Österängsparken som är en allmän park med möjligheter till bland annat spontanlek.

Gator och Trafik

Gatunät

Planområdet gränsar direkt till Prästgatan och Grängsgatan. Dessa är allmänna gator med kommunen som huvudman. Planen innebär inte några åtgärder i befintliga gatunätet. Detta för att planen endast innebär en marginell ökning av trafiken till och från fastigheten. Infarten till planområdet sker från Prästgatan vilket är fördelaktigt eftersom den har mindre trafikmängder än Grängsgatan. Prästgatan är även enkelriktad vid planområdet.

Planområdet har begränsade körytor på innergården. Det beror på att den största delen av fastigheten är bebyggd eller är friyta. Detta medför att det finns begränsade möjligheter till förbättring för bland annat lastning och lossning. Det kommer därför att ske backningsrörelser av fordon inne på gården.

Planområdet har bra anslutning till gång-, cykel- och mopedtrafik via trottoarer längs Prästgatan och gång- och cykelvägar längs Grängsgatan. Dessa gång- och cykelstråk är väl förbundna med övriga liknande stråk i staden. Planen påverkar inte befintlig struktur.

Inom acceptabelt gångavstånd från planområdet finns hållplatser för kollektivtrafik med god turtäthet, både med buss och tåg.

Parkering, varumottag, utfarter

Vid ombyggnad av befintliga lokaler till bostäder inom centrum ställs inte krav på ytterligare bilplatser utöver de som redan är knutna till lokalen. För cykelparkering ska däremot parkeringstalen användas. Vid beräkning och bedömning av parkeringsbehovet används kommunens parkeringspolicy. I

de fall ytan att ordna friytor krockar med behovet av bilparkeringsplatser ska friytan prioriteras. Så är fallet i detta planområde.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrum inom planområdet.

Räddningstjänst

Det finns brandposter i Prästgatans korsningen med Gränsgatan och Brunnsgränd samt vid Gränsgatan. Intill parkeringen till järnvägsstationen finns ytterligare en brandpost. Räddningstjänsten bedömer att kapaciteten är tillräcklig, även för de förändringar som förslaget kommer att innebära.

Rekommenderad insatstid för påbörjat räddningsarbete

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från dess att räddningsstyrkan larmats till dess att räddningsarbete har påbörjats. Planen innebär att normala insatstider (grupp 1 – bebyggelse) klaras.

Tillgänglighet för brandfordon är tillfredställande. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar.

Buller

Planen innebär inga nya byggnader för bostäder, förslaget innebär dock en möjlighet att använda befintliga gårdshus och garage för bostäder. Gårdshuset och garaget ligger på bullerskyddad innergård. För huvudbyggnaden i korsningen Prästgatan och Gränsgatan innebär förslaget ingen ändring vad gäller användningen bostäder. Samhällsbyggnad menar därför att det inte är behövligt med en trafikbullerutredning men väl en redovisning av bullersituationen av beräknande värden för omgivningsbuller. Det finns mätningar av trafikmängden på Gränsgatan. Gränsgatan har en trafikmängd på 14 453 fordon per dygn (2012) och en skyltad hastighet av 40 kilometer per timme. Avståndet mellan fasad och vägmitt är ungefär 10 meter. Bullerberäkningen ger en ljudnivå vid befintliga byggnad på 64–65 decibel (A), enligt beräkningsmodellen som Boverket och Sveriges kommuner och landsting tagit fram, *Hur mycket bullrar vägtrafiken* ISBN tryck: 978-91-7563-329-9. ISBN pdf: 978-91-7563-330-5.

Prästgatan har en skyltad hastighet av 30 kilometer per timme. Avståndet mellan fasad och vägmitt är ungefär fyra meter. Det finns inga mätningar av trafikmängder för sträckan förbi planområdet. Samhällsbyggnad gör bedömningen att trafikmängden längs Prästgatan är betydligt lägre än Gränsgatan. Gränsgatan är högre upp i gatuhierarki än Prästgatan. Prästgatan har lägre hastigheten, är enkelriktning samt har en bedömd mindre trafikmängd än Gränsgatan. Det skulle innebära att bullernivåerna är lägre längs Prästgatan än Gränsgatan. Samhällsbyggnad menar att det inte är

motiverat att göra en utförligare redovisning eftersom ingen ny bebyggelse tillåts och SKL beräkningsmodell (enligt beräkningsmodellen som Boverket och Sveriges kommuner och landsting tagit fram, *Hur mycket bullrar vägtrafiken*) inte ger indikationer på att bullernivåerna skulle vara skadliga.

För att uppfylla bullerförordningens krav finns planbestämmelser för byggnaderna längs Grängsgatan. Eftersom husen är befintliga föreslås bestämmelser som omfattar utformningen och lägenhetsfördelning. Planbestämmelserna som föreslås är *att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida samt att enkelsidiga lägenheter mot Grängsgatan ska vara mindre än 35 m².*

Det finns en befintlig uteplats i anslutning till Prästgatan, vid infarten till fastigheten. Uteplats är väl avskild med en tegelmur. Ljudnivåerna är därför låga på befintlig uteplats.

Vid bygglovsprövning kan det komma att behövas en ljudskyddsbeskrivning som redovisar invändigt ljud, stegljud, luftljud, installationsljud, ljudisolering yttre ljudkällor och eventuella efterklangstider.

Förorenad mark

Det kan finnas en potentiell markförorening på fastigheten. Samhällsbyggnad har varit i kontakt med länsstyrelsen för att samla underlagsmaterial för att kunna bedöma denna potentiella markförorening farlighet.

Det har varit en verkstadsindustri, branschklass 3, någon MIFO klassning finns inte. Halogenerade lösningsmedel och oljor kan ha använts. Det finns inget årtal för när denna verksamhet skulle ha funnit på fastigheten. Det är mycket möjligt att adressen bara använts som kontor.

Det finns ingen beskrivning av verkstadsindustri på denna fastighet hos länsstyrelsen. Det finns heller ingen information från gamla flygbilder som visar att en sådan verksamhet har funnits. Länsstyrelsen gör bedömningen att det är tveksamt om det funnits någon verkstadsindustri inom fastigheten.

Samhällsbyggnad har gått igenom sitt bygglovregister. Det finns inget bygglov för den typ av verksamhet som beskrivs ovan. Vid undersökning av historiska kartor och fotografier finns inget som heller stöder antagandet att marken skulle ha använts som verkstadsindustri. Det finns dock en möjlighet att det företag som nämns ovan har haft sitt kontor på fastigheten. Samhällsbyggnad gör bedömningen att det inte finns någon risk för markföroreningar som skulle innebära ytterligare undersökningar i historiskt material eller fältundersökningar.

Störningar

Planen innebär att det blir möjligt att ta upp fönster i den brandmur som finns i gårdshuset och garaget. Det innebär att de boende på omkringliggande fastigheter kan uppleva att insynen blir störande. Samhällsbyggnad gör dock bedömningen att nya fönster inte leder till en

betydande olägenhet för de närboende. När man bor i en stad bör man kunna acceptera en viss olägenhet i form av insyn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten- och avloppsförsörjningen.

Dagvatten

Planområdet är till störst del hårdgjord, det är tak, asfaltsytor och mindre partier med gatsten. Planen innebär inte att dagvattenmängden ökar från eller inom planområdet. Planområdet lutar från Prästgatan och sedan genom innergården, ner mot den öppning/portal som finns i bebyggelsen mot Grängsgatan. Avvattningen från takytorna sker via stuprör som är anslutna till kommunens dagvattensystem. Ingen fördröjning eller rening sker på fastigheten förutom befintlig grönyta. Ytan säkerställs med planbestämmelser.

Cykelskjul eller sobodrar som byggs kan bidra till en fördröjning och rening av dagvattnet. Detta genom att till exempel anlägga gröna tak, leda takavvattningen till grönyta/upphöjd växtbädd eller liknande för att släppa ut ett renare vatten till recipienten Storsjön.

Värme och kyla

Byggnaderna på fastigheten är anslutna till det kommunala fjärrvärmenätet.

Avfall

Idag samlas avfall in, i form av brännbart avfall och matavfall, i kärl stående utomhus bredvid ett skärmtak på fastigheten. Insamling av förpackningar och tidningar saknas. Fastighetsägaren måste planera för en ökad mängd avfall vid inrättande av nya lägenheter. Man behöver även ge boende och verksamheter möjlighet att lämna källsorterat avfall. Vid insamling av avfall från flerbostadshus behövs ett avfallsutrymme. I planområdets norra del finns mark för avfallsutrymme avsatt. Vid byggnation av avfallsutrymme behöver det vara dimensionerat för minst matavfall, brännbart avfall, förpackningar, tidningar och vid behov verksamhetsavfall låsbart utrymme bör även finnas på fastigheten för farligt avfall.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Genomförandetid

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

fastighetsindelningsbestämmelser. Genomförandetidens längd motiveras av att ett genomförande av planen kan vara nära i tid, planen innebär inte att infrastruktur eller andra åtgärder behöver finnas innan planen kan genomföras.

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för samtliga ekonomiska åtaganden som blir följderna av den nya detaljplanen.

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar ingen allmän plats, frågan om huvudmannaskap är därför inte aktuell.

Ledningar

Teknisk förvaltning är huvudman för allmänna dricks-, spillvatten- och dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med Jämtlands Räddningstjänstförbund. Det finns inga allmänna ledningar inom planområdet. Räddningstjänsten ser inte behovet av nya brandposter som en följd av planen. Om ett genomförande av detaljplanen innebär att allmänna ledningar behöver flyttas ansvarar fastighetsägaren/exploatören för att bekosta flytt samt kontakta ledningsägaren.

Jämtkraft AB ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Skanova har markförlagd kabel i planområdet som matar detta kvarter och fastigheter. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintlig teleanläggning i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekabel för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Åtgärder inom kvartersmark

Exploatören/fastighetsägaren bekostar samtliga kostnader för åtgärder på kvartersmark. Det kan gälla bygglov eller anslutningskostnader för vatten och avlopp samt eventuell flytt av ledningar.

Avgifter

Det ska inte tas ut någon planavgift för efterföljande bygglov.

Avtal

Fastighetsägare kan ha rätt till ersättning av kommunen för eventuell ekonomisk skada som planbestämmelser i form av skyddsbestämmelse eller rivningsförbud medför. Rätten till ersättning gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten. Frågan om ersättning ska vara utredd innan planen får antas.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Det finns en tomtindelning för fastigheten, 2380K-30/1959. Det innebär att gällande fastighetsgränser inte får ändras. I samband med planläggning tas den tomtindelningen bort. Tomtindelningen bildades för att reglera hela kvarterets indelning i fastigheter, fastigheterna är bildade och tomtindelningen har därför spelat ut sin roll. Eventuella fastighetsregleringar prövas av lantmäterimyndigheten. Vid en sådan prövning undersöks möjligheterna att bland annat reglera gemensamma ytor eller funktioner.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har tagits fram av samhällsbyggnads genom Karolina Vessberg och Oskar Vikman, planhandläggare samt Jenny Novén Norum, karttekniker. Genomförandebeskrivningen har tagits fram i samverkan med Åsa Lindqvist och Olof Bergstedt, båda lantmätare. Avsnitten i planbeskrivningen som behandlar buller, störningar och markföroreningar har tagits fram i samverkan med Johan Persson, Kristina Tajani samt Matilda Segersäll, miljöskyddsinspektörer samt kommunekolog.

Östersund den 3 juni 2020

Maria Boberg
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt