

Detaljplan för
FÖRE DETTA BRANDSTATIONEN
Brandsprutan 1
Östersunds kommun



SAMRÅDSHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning daterad den 30 november 2009

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 24 juni 2009

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den

Laga kraft den

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Behov av miljöbedömning	6
Kommunala beslut i övrigt.....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö.....	7
Bebyggelse	7
Friytor.....	9
Rekreation	10
Gator och Trafik.....	10
Hälsa och Säkerhet	11
Jämställdhet.....	11
Teknisk försörjning	12
Administrativa frågor	12

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

FASTIGHETSFÖRTECKNING



Detaljplan för **FD BRANDSTATIONEN** Brandsprutan 1 Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Under hösten 2004 började företrädare för olika samhällsfunktioner i Jämtlands län att diskutera möjligheter till en samlokalisering i Östersund. Samverkansmöjligheterna gällde i första hand blåljusmyndigheter som polis, räddningstjänsten, SOS Alarm och ambulansen. Diskussionerna landade i en samlokalisering på Fyrvalla. Detta innebär att blåljusmyndigheten flyttar från sina lokaler i brandstationen vid korsningen Regementsgatan och Biblioteksgatan.

Teknisk förvaltning/mark och exploateringskontoret önskar med bakgrund av detta att detaljplanen för brandstationen ändras från allmänt ändamål till att omfatta någon form av centrumverksamhet. En ändring av detaljplanen innebär att fastigheten får aktuella planbestämmelser, vilka också gör det möjligt att sälja fastigheten.

Planen har som mål att säkerställa en markanvändning som är lämplig med hänsyn till läget, omgivningen men även byggnadernas utformning. Den verksamhet som föreslås får inte vara störande för närboende.

Planen syftar vidare till att säkerställa bevarande av de delar av brandstationen som har ett kulturhistoriskt värde, byggrättens utbredning samt behovet av parkering och friytor.

PLANDATA

Brandstationen ligger i anslutning till Wargentinskolan och Mittuniversitetet, i korsningen Regementsgatan och Biblioteksgatan. Planområdets areal är 3957 m². Östersunds kommun har sålt fastigheten till Snö of Sweden, vilka har tillträde den 1 mars 2010.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För brandstationen gäller *Översiktsplanen för Östersunds kommun*, antagen av kommunfullmäktige 1991. Översiktsplanen presenterar inga precisa riktlinjer för planområdet utan ger endast upplysningen att centrala Östersund i huvudsak omfattas av detaljplaner. Översiktsplanens planeringsmål för centrala Östersund nämner tre mål som främst ska präga planeringsarbetet. Dessa tre mål är att planera för fler boende i innerstaden för att bland annat utnyttja och vidmakthålla lokal service, att reglera trafik och parkering för bättre kollektivtrafik och bättre miljö.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Detaljplan nr 240 innehåller brandstationen med närområde. Planen fastställdes 31 maj 1979 och gjordes för att göra det möjligt att bygga ut brandstationen. Brandstationen omfattas av markanvändningen A-allmänt ändamål. Innan plan- och bygglagen (PBL) trädde i kraft 1987 användes markanvändningen allmänt ändamål för all verksamhet som är avsedd att ha ett offentligt organ som huvudman. Vid införande av PBL skulle markanvändningen anges närmare för att bygglov ska kunna ges och med bakgrund av detta har bestämmelsen allmänt ändamål tagits bort. Trots detta fortsätter äldre detaljplaner att gälla fram tills de ersätts eller upphävs.

Behov av miljöbedömning

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. Behovsbedömningen bifogas.

Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 24 juni 2009 § 206 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslutade den 29 oktober 2009 att brandstationen skulle säljas till Snö of Sweden.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Brandstationen omfattas av riksintresset för Östersunds stads, Z 27. Skälen till att Östersunds stad är av riksintresse är att:

”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. Offentliga och i stadsbilden framträdande byggnader och bebyggelse som hör samman med funktionen som residens- och regementsstad. Uttryck för byggandet under det sena 1800-talet och tidiga 1900-talet, med stenhus i mer storstadsmässig skala och rikt utsmyckade villor.”

Förslaget innebär att den äldsta delen av brandstationen förses med en skyddsbestämmelse för att på så sätt bevara dess kulturhistoriska värde. Samhällsbyggnad gör bedömningen att riksintresset inte påverkas negativt av förslaget.

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljöbalkens 5 kapitel inrymmer miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller och är inrättade för att skydda människors hälsa och säkerhet. Samhällsbyggnad gör bedömning att detaljplanens genomförande inte påverkar miljö kvalitetsnormerna negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet består av tomtmark med byggnader som används av räddningstjänsten, SOS Alarm och ambulansen. Den mark som inte är bebyggd är till stor del hårdgjord. Vid huvudentrén till brandstationen finns en mindre plantering.

Geotekniska förhållanden

Det finns en geoteknisk undersökning för fastigheten. OSD 67. Fastigheten är bebyggd och ingen ytterligare byggrätt föreslås.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Den äldsta delen av brandstationen har ett väldigt högt kulturhistoriskt värde och detaljplanen kommer därför att omfatta skyddsbestämmelser för att bevara värdet. Byggnaden får inte förvanskas till sin yttre form. Vid underhåll skall ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande. Byggnaden får inte rivras. Trapphuset har också ett kulturhistoriskt värde. Övriga byggnader har inte ett sådant högt kulturhistoriskt värde att de måste skyddas i detaljplan.

Bebyggelse

Bostäder

Den äldsta delen av brandstationen byggdes 1912. I byggnaden finns kontor i de två övre våningarna medan ambulansens bilar står i markplanet.



Brandstationen, den äldsta delen

Under början av 1980-talet byggdes brandstationen ut med en långsmal byggnad utmed Regementsgatan. I den finns vagnhallar för åtta bilar, logement med kök, dagrum och TV-rum. Det finns även en motionshall, omklädningsrum och lektionssal. I det gårdshus som byggdes samtidigt finns smörjhall, tvätthall, reservgarage, grovlektionssal och verkstäder.



Vagnhall, sett från Läroverksgränd

Samhällsbyggnad menar att fastigheten är lämplig för många olika verksamheter. Det fördelaktiga läget mellan Jämtlands gymnasium (Wargentin) och universitetsområdet bidrar till att fastigheten kan användas för utökning av dessa verksamheter, gymnasie- och vuxenutbildning. Fastigheten är också lämplig såsom kontor, föreningslokaler, restauranger osv. Dessa verksamheter kan inrymmas inom planbestämmelsen centrumverksamhet. Det skulle även kunna vara möjligt att ha hantverk i byggnaden eftersom att det finns stora utrymmen både i källaren och i maskinhallarna. Dessa verksamheter får inte vara störande för övriga verksamheter eller boende.

Det finns också möjligheter att ordna bostäder, vilka kan erbjudas ett centralt läge, relativt ostört och från de övre våningarna en vidsträckt utsikt över Frösön och fjällen.

När fastigheten ändrar användning bör en attraktiv innergård skapas. Om bostäder byggs är det krav på att en grön gård ska ordnas. Det gäller också i viss utsträckning för bland annat kontor och undervisning.

Ingen ytterligare bygg rätt föreslås. Planen reglerar höjden på de byggnader som finns så att byggnadernas höjder inte blir högre än de är idag. Planen avser också att begränsa byggnadsarean till att överensstämma med befintliga byggnader.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Förslaget gör det möjligt att använda byggnaderna för centrumverksamhet, hantverk samt gymnasie- och vuxenutbildning. Planområdet ligger centralt och i närområdet finns ett stort antal arbetsplatser.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns inom gångavstånd från planområdet. Samhällsbyggnad gör bedömningen att ingen ny offentlig och kommersiell service behövs vid ett genomförande av planen.

Tillgänglighet

Marken runt planområdet sluttar något ner mot Storsjön. Innergården är ändå relativt plan. Lokalerna och marken ut ska vara tillgänglig för rullstolsburna personer och personer med nedsatt rörlighet. Om lokaler byggs om och delas upp måste varje enskild lokal vara tillgänglig. En uppdelning i flera lokaler bör bedömas i ett sammanhang, bland annat för att kunna se närmare på tillgänglighet men även brandsäkerhet. Tillgängligheten prövas närmare vid bygglov/bygganmälan.

Planområdet ligger nära offentlig och kommersiell service och området har också bra kollektivtrafikförbindelser. Det är lätt att ta sig ut till omkringliggande grönområden och parker.

Gestaltning

Brandstationen med har en tydlig plats i stadsbilden. Därför får den äldsta delen av brandstationen inte rivas eller genomgå för några större förändringar. Detaljplanen säkerställer att byggnadernas höjder inte blir högre än de är idag. Nya byggnader eller förändringar på övriga byggnader ska göras så de anpassas till omgivande bebyggelse.

Friytor

Friytor i staden har ett stort värde och fyller flera viktiga funktioner bland annat för rekreation men den fyller även en social funktion. Friytornas sociala värden omfattar möjligheten till möten mellan människor av olika åldrar och behov och bör därför utformas för olika brukargrupper, unga, äldre, kvinnor, män mm. Det är av stor vikt att det satsas på hela fastighetens friytor och inte bara delar av den.

Friytorna inom fastigheten är begränsad. En begränsad friyta ställer stora krav på kvaliteten. Utformningen av nya friytor bör ske så att möjlighet ges för lek, skönhetsupplevelser samt avkopplande sittplatser. Det är även viktigt att friytan är tillräckligt solbelyst samt att friytor för lek bör skyddas från störande trafikbuller. Krav på friytor ställs framförallt i samband med bostäder men även för bland annat kontor och undervisning. Balkonger räknas inte som friytor till bostäder.

I plan- och bygglagen finns krav på att bostadsgårdar mm skall innehålla tillräckliga friytor för lek- och utevistelse. Om inte tillräckligt utrymme finns, skall friytor prioriteras framför parkering.



Innergård

Rekreation

På gångavstånd från planområdet finns närreklamationsområdena Remonthagen, Löverbergaparken, ÖSK och Badhusparken med ett stort antal stigar och motionsspår.

Gator och Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Runt planområdet ligger lokalgator för vilka kommunen har ansvaret. Biblioteksgatan är huvudled. Det finns ingen allmän plats i planområdet. Runt planområdet finns gång- och cykelvägar som gör det lätt att röra sig säkert i staden men även till och från planområdet.

Kollektivtrafik

Längs Biblioteksgatan passerar stadsbussarnas linje 6. Kollektivtrafiken har bra turtäthet med 2-4 turer varje timme under vardagar och en tur varje timme under helgen. Hållplatserna ligger relativt nära och är lätta att ta sig till.

Parkering, varumottag, utfarter

Under innergården finns ett underjordsikt garage med infart från Läroverksgränd. Det finns ungefär 30 parkeringsplatser i garaget. Det finns också ungefär 17 parkeringsplatser uppe på gården. Det parkeringsbehov som fastigheten skapar ska lösas inom fastigheten. Lastning och lossning ska också ordnas inom fastigheten.

I den skrift som behandlar parkeringstal (antagen av kommunfullmäktige sommaren 2007), delas staden in i olika områden för vilka parkeringsbehovet ser olika ut. Parkeringstalen innehåller parkeringsplatser för arbetande, besökande och boende och skrivs i antal bilplatser per 1000 kvm bruttoarea. Bruttoarea är totalarean för alla våningsplan. Våningsplanet

beräknas med omslutande ytterväggars utsida. I några fall skrivs bilplatser i antal platser per bostad. När en lokal byter användningssätt, tex. från brandstation till kontor, beräknas parkeringsbehovet på hela den yta som får ändrad användning. Befintliga bilplatser som är knutna till lokalen får tillgodoräknas. Den slutliga beräkningen av bilplatsbehovet sker i samband med bygglovsprövningen.

Cykelparkering bör anordnas nära entréerna till bostäderna. I bygglovskedet skall det även redovisas hur cykelparkering skall ordnas. Beräkningarna av cykelplatsbehovet skall följa riktlinjerna som antagits av kommunfullmäktige 2007.

Det finns två infarter till fastigheten, dels från Biblioteksgatan och dels från Läroverksgränd. Varuintag skiljs lämpligen från entréer för besökande.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas hos Räddningsverket vid nybyggnad eller tillbyggnad. Mera information kan fås hos samhällsbyggnad.

Räddningstjänst

Insatstiden är mindre än 10 minuter. För de verksamheterna som föreslås är utryckningstiden godtagbar.

Frågor om brandsäkerhet behandlas i bygglovskedet och redovisas i bygganmälan samt i den brandskyddsdocumentation som skall upprättas. Brandskyddsdocumentationen skall upprättas i god tid så att den kan utgöra projekteringsunderlag. När en lokal ändrar användning kan en ny brandskyddsdocumentation upprättas eftersom att brandkraven ser olika ut för olika typer av verksamheter. Delas en lokal upp i flera mindre ställs krav på ny brandcellsindelning.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar.

Trygghet

Längs gatorna som omger fastigheten är belysningen bra. Det är viktigt att entréer och innergården har bra belysning så att fastigheten kan upplevas som trygg. Detaljplanen medger ett stort antal olika verksamheter på fastigheten, det kan göra att det rör sig människor på olika tider på dygnet vilket kan öka den sociala kontrollen och även trygghetskänslan. Ett område där det rör sig många människor kan inge en känsla av trygget.

Jämställdhet

Inom närområdet finns ett stort utbud av kommersiell och offentlig service. Området har också bra kollektivtrafikförsörjning. Förslaget ger en möjlighet till en blandning av verksamheter. Bättre belysning inom fastigheten kan öka trygghetskänslan. Gatorna runt planområdet har relativt mycket trafik

vilket kan medverka till att öka den sociala kontrollen. Dessa aspekter talar för att förslaget påverkan på jämställdheten är positiv.

Teknisk försörjning

De befintliga byggnaderna är anslutna till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Eventuella nybyggnationer ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

De befintliga byggnaderna inom planområdet är anslutna till det kommunala fjärrvärmenätet. Nya byggnader skall anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

Hushållsavfall hämtas idag vid fastigheten. Om ytterligare soprum/bodar behövs får de placeras på prickad mark.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år från det att beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Östersund den 10 december 2009

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Karolina Vessberg
Planeringsarkitekt