



Detaljplan för
MYRTEN 5
(Fd Alléhemmet)
Östersunds kommun

Dnr Ädh 2229/2006
Dnr planmodul: P 07/0001



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Särskilt utlåtande

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 1 oktober 2007

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 14 november 2007.

Laga kraft den 10 december 2007

Aktbeteckning: 2380K-P2007/33

Detaljplanenr:464



Detaljplan för
MYRTEN 5
(Fd Alléhemmet)
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastighetsägaren har anhållit om att en ny detaljplan upprättas som medger att fastigheten får användas för kontorsändamål. Gällande detaljplan, nr 272, medger endast allmänt ändamål (avser i huvudsak offentligt ändamål). Pågående verksamhet har idag tillfälligt lov i avvaktan på att en ny detaljplan skall vinna laga kraft.

Fastighetsägaren önskar även få möjligheter till en framtida expansion genom att bygga till befintlig byggnad, utöver den nya huvudentrén, med ytterligare en tillbyggnad på innergården. Nuvarande detaljplan medger inga tillbyggnader. Den nya huvudentrén och soprummet har fått bygglov som mindre avvikelser från gällande detaljplan.

Alléhemmet uppfördes ursprungligen som ett elevhem. Under 1990-talet byggdes huset om till undervisningslokaler. Detaljplanen föreslår därför att fastigheten även fortsättningsvis kan få behålla möjligheten att kunna användas för utbildning och studentbostäder samt vård.

PLANDATA

Planområdet ligger beläget vid korsningen Allégatan-Ringvägen och omfattar endast den fastighet som berörs av förändringen. Planområdets areal uppgår till knappt 0,5 ha. Fastigheten ägs av FABÖS.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

I gällande detaljplan, nr 272, fastställd den 3 januari 1983, får fastigheten användas för allmänt ändamål.

Kommunala beslut i övrigt

Tillfälligt lov finns för pågående verksamhet intill 2008-12-31, dnr L07/0068. Permanent bygglov finns för befintlig tillbyggnad med ny huvudentré och soprum (samma dnr).

Behov av miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Då skall en separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet.

Först skall en behovsbedömning göras enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om programmet eller detaljplanen medför någon betydande miljöpåverkan. De kriterier som är aktuella diskuteras nedan.

Platsen

Nuvarande markanvändning

Byggnaden finns redan idag på platsen. Den förändring som föreslås är att lokalerna utöver elevhem och utbildningslokaler även kan användas för i första hand kontor men även äldreboende, gruppboende eller vård. Befintliga parkeringsytor kan användas.

Riksintressen

Planområdet ligger inom områden som är av riksintresse för kulturmiljövården:

Östersunds stad (Z27). Inga förändringar föreslås som påverkar riksintresset, som i huvudsak berör stadsplanerna och stadens olika utvecklingsskeden, bebyggelsekaraktären, järnvägen med intilliggande industrikvarter, parkerna, stadens anblick och silhuett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet.

Storsjöbygden (Z25). Riksintresset påverkas inte. Riksintresset berör det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar samt medeltida kyrkor och kyrkoruiner kring Storsjön.

Påverkan

Storlek, fysisk omfattning och utnyttjande av marken

Två tillbyggnader föreslås till de befintliga lokalerna, utförd i två etapper. Det skapar behov av fler parkeringsplatser. Parkeringsbehovet som etapp ett medför (ny huvudentré) kan tillgodoses genom en omDispositionering av befintliga parkeringsytor inom den egna fastigheten.

En framtida expansion på innergården ställer dock krav på ytterligare parkeringar. Det kan lösas genom att bygga ett underjordiskt garage under tillbyggnaden.

Alstrande av avfall

Avfallsmängderna bedöms inte bli så mycket större för kontor i förhållande till tidigare användning (utbildning). Pappersmängden kommer dock att öka, men det är återvinningsbart material. Mängden avfall kommer att öka något ytterligare när etapp två byggs, men det handlar fortfarande mest om återvinningsbara material.

Föroreningar och Störningar

Trafiken till och från fastigheten kan orsaka problem med utsläpp och buller i den närmaste omgivningen, men de bedöms som små. Ingen skillnad i störning beräknas för kontorslokalerna i förhållande till den trafik som undervisningslokalerna alstrade. Trafiken kan istället tvärtom minska, eftersom det kommer att bli en ”fast” arbetsplats till skillnad mot undervisningen som hade sina ”toppar” vid olika tillfällen. Då har parkering behövt ske på omgivande gator.

När etapp två enligt planförslaget behöver byggas kommer biltrafiken till och från området att öka något. Förändringen av utsläpp och buller bedöms dock som marginell i förhållande till den totala trafiken till och från fastigheten.

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 21 februari 2007, § 59, att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet ligger inom områden som är av riksintresse för kulturmiljövården: Östersunds stad (Z27) och Storsjöbygden (Z25). Inga förändringar föreslås som påverkar riksintressena (se vidare i föregående avsnitt om *Behov av miljöbedömning*).

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för omgivningsbuller (berör i dagsläget endast kommuner med mer än 250 000 invånare), utomhusluft samt fisk- och musselvatten. Miljö kvalitetsnormerna anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. Detaljplanen föreslår inte förändring från tidigare pågående verksamhet som skulle kunna bidra till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Ytterligare en tillbyggnad föreslås till de befintliga lokalerna. Den nya tillbyggnaden föreslås placeras på en del av innergården för att binda ihop huskropparna mot väster. Befintliga ytor uppgår till 2832 kvm bruttoarea,

BTA, exklusive källarplan och tekniska utrymmen. (Med bruttoarea menas den totala arean för alla våningsplan begränsat av omslutande ytterväggars utsida). Den framtida tillbyggnaden beräknas uppgå till 460 kvm. Det ger en sammanlagd bruttoarea på 3292 kvm. Byggnaden är uppförd i två våningar. Vind får inte inredas.

Fd Alléhemmet föreslås vara lämpligt att kunna användas för flera ändamål förutom kontorsändamål, såsom utbildningslokaler, studentbostäder, äldreboende och gruppboende etc.

Tillgänglighet

Byggnaden är utrustad med hiss för att personer med nedsatt rörelseförmåga lättare skall kunna ta sig mellan våningsplanen i byggnaden. Byggnaden har också handikapptoaletter i anslutning till kapprummen på bägge våningsplanen. Entré till byggnaden sker via den ramp som löper längs byggnadens norra sida.

Gator och Trafik

Kollektivtrafik

Närmaste busslinjer som försörjer planområdet trafikerar för närvarande Odensalagatan respektive Brunflovägen / Nedre Frejagatan.

Parkering, utfarter, varumottag

Enligt kommunens nya riktlinjer för beräkning av parkeringsbehovet uppgår behovstalet för kontor inom detta område till 15 platser/1000 kvm BTA. Befintliga lokaler, inklusive ny huvudentré, medför ett parkeringsbehov av 42 platser. Om en framtida tillbyggnad görs på innergården skapar det ett behov av ytterligare 7 platser. Totalt ger det ett behov av 49 parkeringsplatser enligt riktlinjerna. Behovet av parkeringsplatser skall lösas inom den egna fastigheten enligt beslut i miljö- och samhällsnämnden den 24 januari 2007. Största bruttoarea som kan tillåtas inom fastigheten får därför inte överstiga 3300 kvm för att kunna inrymma erforderligt antal parkeringsplatser inom den egna fastigheten.

För varje påbörjat 30-tal bilplatser ska minst en plats ges sådan utformning och placering att den lämpar sig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Gångavståndet till entrén bör inte överstiga 25 meter och max lutning bör inte överstiga 1:50 = 2%.

In- och utfart mot parkeringarna på fastigheten kan anordnas från Tingsgatan, Allégatan och Ringvägen. Endast en in- och utfart får anordnas mot Ringvägen. I övrigt gäller utfartsförbud mot Ringvägen.

Behovstal finns även för cykelparkering. Behovstalet för kontor inom detta område uppgår till 11 platser/1000 kvm BTA. Det ger ett behov av 31 cykelplatser för befintlig byggnad och ett behov av ytterligare 4 platser om tillbyggnaden inne på gården görs. Cykelparkeringarna bör ligga nära entrén (max 50 meter ifrån) och gärna ha taksydd. Det bör också finnas en möjlighet att låsa fast cyklarna.

Varumottagning sker via rampen på byggnadens norra sida. Lastbilar kan köra upp längs Tingsgatan och passera över parkeringen för att sedan köra ut mot Ringvägen.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

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

Räddningstjänst

Insattiden beräknas till mindre än 10 minuter inom detta område.

(Insattiden är tiden från larmtillfället till påbörjad insats på plats).

Sammanlagt sex brandposter finns i anslutning till området inom ett avstånd på 100 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Två dagvattenbrunnar finns inne på fastighetens övre del för att kunna ta hand om det dagvatten som bildas inne på den asfalterade parkeringsytan.

Avfall

Avfall hämtas vid det nybyggda soprummet från Allégatan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jan-Robert Fresk, samhällsbyggnad, har upprättat detaljplanen och Jimmie Svedberg, samhällsbyggnad, har upprättat grundkartan.

Östersund den 1 oktober 2007

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Carina Andersson
Planingenjör