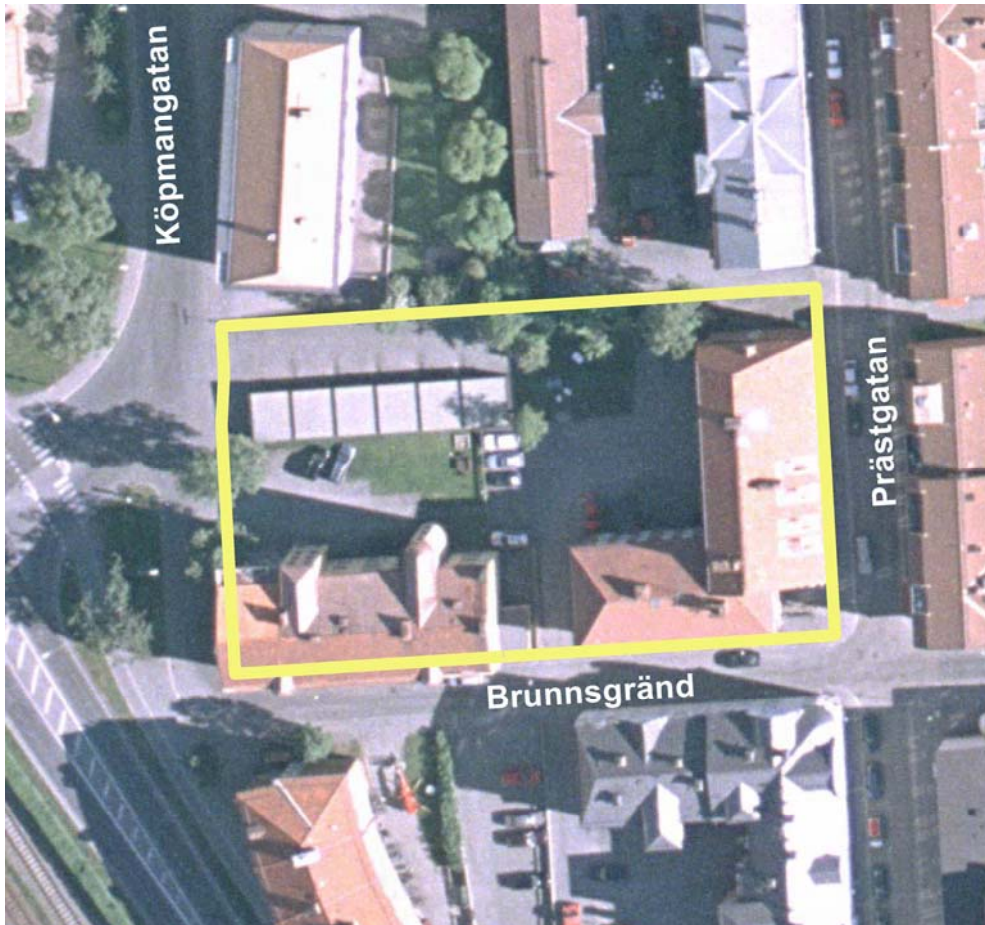




Dnr Ädh 2105/2008
Dnr planmodul: P 09/0002

Detaljplan för
Bostäder i flerbostadshus
Härbäret 5 m fl
Östersunds kommun



Antagandehandling

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivningar
- Särskilt utlåtande den 4 juni 2009.

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 29 april 2009.

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 24 juni 2009.

Laga kraft den 17 juli 2009.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren till Härbäret 5 har ansökt om planändring för fastigheten. Syftet med begäran är att möjliggöra byggande av ytterligare bostäder i centralt läge.

Detaljplaneförslaget omfattar både Härbäret 4 och 5. En byggrätt för ett nytt flerbostadshus i tre våningar och vind, ca 1300m² bruttoarea, placeras mot Köpmangatan. För befintligt bostadshus utefter Brunnsgränd, på samma fastighet, sker ingen förändring. Parkeringen ordnas i garage under det nya bostadshuset och under gården med ett planter- och körbart bjälklag. Tillfarten sker från Köpmangatan. För Härbäret 4 befästs befintliga två flerbostadshus.

PLANDATA

Lägesbestämning, Areal, Markägoförhållanden

Planområdet gränsar mot Storgatan i norr, Brunnsgränd i öster, Köpmangatan i söder och fastigheterna Härbäret 3 och 8 i väster.

Planområdets totala areal är ca 0,3 ha.

Härbäret 4 och 5 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Områdesplan Centrum, antagen av kommunfullmäktige 1985, framgår att fastigheterna får bebyggas med bostäder och där handel medges i begränsad del i gatuplanet. Nettoexploateringstal (per tomt) är satt till 1,4.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För Härbäret 5 gäller detaljplan från 1975 med en byggrätt för bostäder i fyra våningar placerad längs Köpmangatan. Befintligt hus längs Brunnsgränd förutsattes då rivas.

För Härbäret 4 gäller den gamla detaljplanen från 1926 som medger bebyggelse i tre våningar förutom vindsvåning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Miljö- och samhällsnämnden har den 27 januari 2009 uppdragit till samhällsbyggnad att upprätta förslag till ny detaljplan.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet ingår i den riksintressanta kulturmiljön (Z27) enligt 3 kap 6§ som omfattar Östersunds stad. Uppförda byggnader och den nya möjligheten till nytt flerbostadshus påverkar inte på ett negativt sätt riksintresset.

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 innehåll av bostäder är i princip färdigutbyggt. Nyttillskottet av bostäder samt nytt parkeringsgarage, som ersätter gårdsparkeringen, bedöms inte medföra att miljökonsekvensnormen 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 har en nivåskillnad på ca 4,5 meter mellan Köpmangatan och Storgatan. En mindre grönyta med några träd och buskar finns i nordöstra delen av planområdet. Utanför planområdet i väster, vid ”Tullkammaren”, ligger ett mindre parkområde och längs Strandgatans östra sida löper en extern gång- och cykelväg. Planförslaget förändrar ingenting i det avseendet.

Geotekniska förhållanden

Det finns ingen geoteknisk undersökning gjord inom planområdet. I samband med nybyggnation av bostadshus på Härbärg 1, i nordvästra delen av kvarteret, gjordes det en geoteknisk undersökning 1990 av KM Herolf AB. Utifrån den går det att dra vissa erfarenheter utifrån markens geotekniska förhållanden, grundvattennivå, grundläggning, schaktning och dränering. Undersökningen finns att tillgå i kommunens arkiv med beteckning OSD 177.

Geoteknisk undersökning inklusive radonundersökning skall utföras och ansvaret åvilar exploitören för det nya bostadshuset med tillhörande garage inom planområdet.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk och kulturhistorisk synpunkt får inte förvanskas.

I Länsmuséets inventering av kulturhistoriskt värdefull byggelse från 1983 och som ingår som underlag i den antagna Områdesplanen för Centrum är byggnaden vid korsningen Köpmangatan – Brunnsgränd klassad med kulturhistoriskt värde. Byggnaden är i tre våningar längs gränden, uppfört 1913 i putsat tegel. Byggnaden är ett exempel på de stora stenhuss som uppfördes i Östersund på 1910-talet. Den har stor betydelse för gatubilden och markerar genom sitt läge och volym Köpmangatans början i syd. Byggnaden åsätts varsamhetsbestämmelse vars främsta syfte är att ta tillvara byggnadens tydliga formspråk med vackra fönster, stilenliga balkonger, infällda burspråk och mjukt välvd hörnavskärning. Se foto nedan.



Bebyggelse

På Härbärgat 5 är ett boningshus i tre våningar längs Brunnsgränd, uppfört 1913 i putsat tegel. Huset ritades av Lennart Thunbergs Arkitektkontor & Byggtjänst. Byggnaden är ett exempel på de stora stenhuss som uppfördes i Östersund på 1910-talet. Förutom bostäder innehåller byggnaden i souterängplanet mot Köpmangatan en hanverks- utställningslokal. Detaljplaneförslaget är anpassat till gällande förhållanden.

Härbärgat 4 har ritats av arkitekt Cyrillus Johansson. Det är två huskroppar av tegel, i tre våningar och vind, uppförda i mitten av 1950-talet. Se foto nedan

Byggnaderna innehåller bostäder och vid uppförandet också handelslokaler i bottenvåningen mot Storgatan. De senare byggdes om till smålägenheter i slutet på 60-talet. Detaljplaneförslaget är anpassat till gällande förhållanden.



Arbetsplatser, Offentlig och Kommersiell service

Planområdet ligger i stadskärnans sydvästra delar där det på bekvämt gångavstånd finns ett varierat utbud av verksamheter som butiker, livsmedelsbutik, skola, förskola, bank mm.

Tillgänglighet

De befintliga bostadshusen har inte hiss. Vid eventuell invändig ombyggnad bevakas tillgängligheten i samband med bygganmälan. Det nya bostadshuset förses med hiss.

Marken lutar något inom planområdet men någon risk att inte kunna följa gängse regler för tillgänglighet finns inte.

Gestaltning

För det nya bostadshuset ställs krav på att så många som möjligt av lägenheterna skall få en glimt av vattenutsikt *genom krav på burspråk* samtidigt som detta förstörar och förbättrar ett rum, släpper in mer ljus samt förutsättningar att ge fasaden en harmonisk och spännande utformning. Den nya byggnaden bör ha en god arkitektur som är anpassad till sin omgivning.

Friytor

Genom att förlägga stora delar av parkeringsbehovet i underjordiskt garage skapas möjlighet till en bättre grön närmilö för de boende. En ordnad grön uteplats på ca 330m² skapas i planområdets mellersta del.

Större grönområden där lekplats, promenadvägar, gräsytor mm tillgodoses i Badhusparken och längs Storsjöns strand norrut mot Jamtli och på vintern finns Vinterstaden med sina varierande aktiviteter på bekvämt gångavstånd. Markområden för ”tyngre motion” som skidåkning, cykel, vandring etc finns att tillgå vid t ex skidstadion ÖSK, Gustavbergsbacken på Frösön, längs Storsjön stränder ut mot Frösö Strand mm.

Gator – Trafik – Gång och Cykel - Parkering

Planområdet omges av tre stadsgator, Storgatan, Brunnsgränd och Köpmangatan där huvudtillfarten till parkeringsgaraget sker från Köpmangatan.

Angöring till de övriga parkeringsplatserna sker från Brunnsgränd.

Mellan Strandgatan och Köpmangatan, utanför planområdet, löper en extern gång- och cykelväg i nord - sydlig riktning.

Närmaste busslinjer som försörjer planområdet trafikerar Kyrkgatan, där busshållplatser finns för både stads- och landsortstrafiken, på bekvämt gångavstånd.

Antalet parkeringsplatser är idag fördelat så att 15 st har motorvärmare, 11 st har kallgarage och 6 st garageplatser i befintligt bostadshus på Härbärgat 4. Totalt 32 platser.

Detaljplaneförslaget föreslår att 27 st nya garageplatser förläggs under det nya huset och under mark. 10 nya platser med motorvärmare och befintliga 6 garageplatser i befintligt bostadshus Härbärgat 4. Totalt 43 platser.

Behovstal finns för cykelparkering. Behovstalet för bostäder, inom detta område, uppgår till 28 platser per 1000m² BTA.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

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

Räddningstjänst

Insatstiden är mindre än 10 minuter.

Översvämningar

295,7 möh i RH00 är dimensionerande flöde eller även kallat 10 000 –års flöde, vilket gäller Storsjön. Vid bygglovets kommer 296,2 möh att tillämpas för färdigt golv, bostad inomhus. Detta för att klara anläggningar för vatten- och avlopp samt dränering ovan översvämningsnivån.

Störningar

I skriften "*Buller och vibrationer från spårburen linjetrafik – Riktlinjer och tillämpning*". (Dnr S02-4235/SA60).", utarbetad av Banverket, Naturvårdsverket och Boverket, redovisas verkens tillämpning vad avser buller och vibrationsstörningar kring järnväg. De riktvärden som redovisas är långsiktiga mål som bör vara vägledande vid planens genomförande.

Kostnader för insynsskydd, riskreducerande åtgärder samt ev. skyddsåtgärder mot buller och vibrationer från järnvägen svarar exploitören för.

Riksdagen har fastställt följande riktvärden för trafikbuller. Inomhus 30 dB(A) ekvivalentnivå och 45 dB(A) maximalnivå (nattetid). Utomhus 55dB(A) ekvivalentnivå vid fasad och 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Den dygnsekvivalenta järnvägsbullernivån har beräknats enligt den nordiska beräkningsmodellen för järnvägsbuller (Enligt Naturvårdsverkets rapport 4935). Buller Tåg version 5.0, Trivector AB).

För vägtrafikbuller har beräkning gjorts (Enligt Naturvårdsverkets modell rev 1996. Buller VÄG version 8,6, Trivector AB).

Buller från vägtrafik och järnväg vid fasad är beräknad till 51 respektive 56 dB(A) ekvivalentnivå och 70 respektive 75 dB(A) maximalnivå. Maximal ljudnivå från tåg överskrider huvudregeln 70 dB(A).

Enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 kan det göras avsteg från huvudregeln i t ex centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel kvarterstruktur.

Placeringen av det nya flerbostadshuset gör att befintliga byggnader utgör till viss del skärm för buller från väg och järnväg och att planen anvisar en uteplats och den ligger skyddat på innegården och klarar bullernivån.

Trygghet

Separering av gång- och cykelvägen längs Strandgatan har ökat tryggheten i närmiljön. Belysning finns längs Strandgatan och Köpmangatan.

Nytt underjordiskt bilgarage bör minska riskerna för ev skadegörelse på tex fordon mm.

Jämställdhet

Tillkomsten av nya bostäder i centrala staden ökar möjligheterna till ett boende med god tillgång till kollektivtrafik, service och arbetsplatser vilket främjar jämställdheten.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp där ledningarna ligger i det befintliga gatunätet.

Planområdet är anslutet till Jämtkraft fjärrvärmenät.
Jämtkraft har ansvar för el- värmeförsörjningen.
Planområdet omfattas av kommunen avfallshanteringsrutiner.

Administrativa frågor

Ingen förändring av bygglovpliktens omfattning föreslås utifrån områdets centrala läge i stadskärnan.

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 (platsens betydelse och sårbarhet)

Detaljplaneområdet är en del av ett redan etablerat stadskvarter i Östersund. Området nyttjas i huvudsak för bostadsändamål och parkering. Hörnhuset på Härbärgat 5 har en speciell karaktär och avslutar/börjar kvarteret på ett tydligt och ståtligt sätt som gör att det har ett kulturhistoriskt värde. Planområdet ingår i den riksintressanta kulturmiljön (Z27), Östersunds stadskärna.

Påverkan (påverkan från föreslagen användning)

Det finns en uttalad politisk vilja att främja så att det kan byggas fler bostäder i centrala staden. Detaljplaneförslaget medför en förtätning av ett nytt flerbostadshus som i huvudsak placeras där det idag står ett flerbilsgarage. Parkeringar flyttas under marken och möjliggör en bilfriare gårdsmiljö för den delen av planområdet. Lösningar för avfall kan utvecklas under byggsamrådet. Befintliga lösningar för övriga transporter mm kan användas.

Störningar från biltrafiken och järnvägen kan lösas med treglasfönster så att acceptabla gränsvärden inomhus uppnås. I planområdets centrala del öster och i skydd av det nya flerbostadshuset planeras för en näruteplats. Totaleffekten med ett genomförande av detaljplanens möjligheter bedöms som positiva.

Planen

De nya kraven på cykelparkering enligt "Parkeringstal för Östersunds kommun" kan integreras i detaljplanens planbeskrivning vilket kan bidra till ett minskat bilåkande.

Genom att förlägga en stor del av parkeringsplatserna i underjordiskt garage förbättras miljön för de boende i vid mening.

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 29 april 2009 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Östersund den 29 april 2009

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör