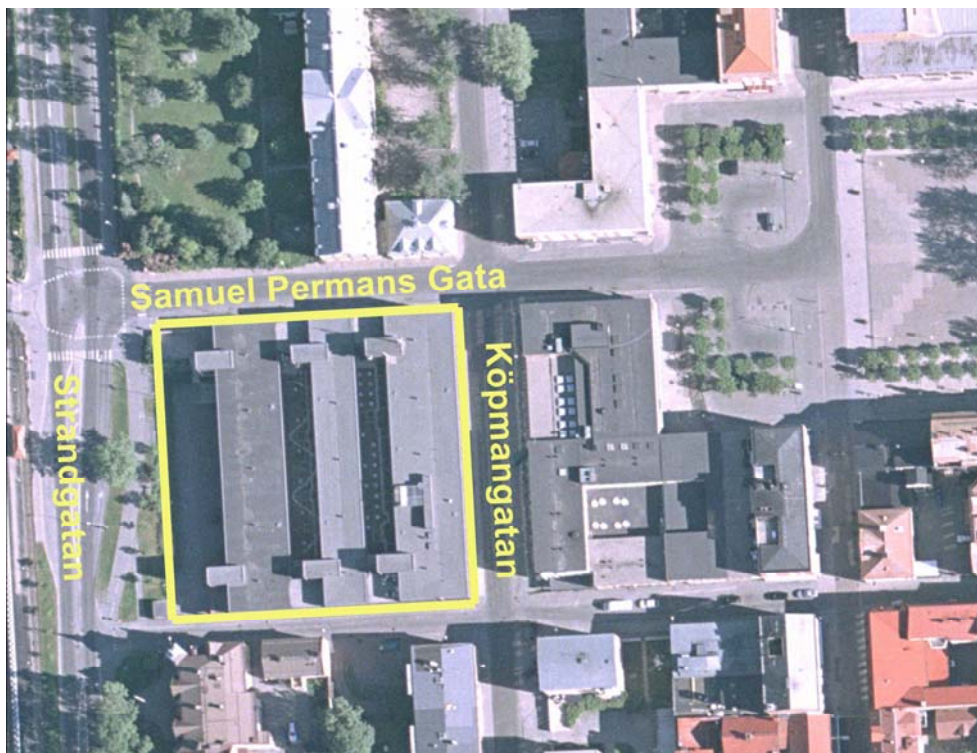


Detaljplan för
Kontor, Utbildning mm
Handelsmannen 6
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande den 15 maj 2009.

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Upprättad av Samhällsbyggnad den 25 mars 2009.

Reviderad den 6 maj 2009.

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 27 maj 2009.

Laga kraft den 23 juni 2009



Detaljplan för **Kontor, Utbildning mm** Handelsmannen 6 Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Polisverksamheten i kv Handelsmannen 6 kommer under vår/sommaren 2009 att lämna fastigheten och flytta till Fyrvallaområdet. Fastighetsägaren GE Real Estate (Sweden AB) har därför aktualiserat ett påbörjande av en detaljplaneförändring. Syftet är att skapa möjligheter till en blandad användning av fastigheten såsom, kontor, hotell, vuxenutbildning, vård, bostäder, hantverk, mindre butiker etc.

Området har idag beteckningen allmänt ändamål (A), enligt äldre lagstiftning, med betydelsen av att all verksamhet har ett offentligt organ som huvudman. Efter PBL:s införande krävs att markens användning är närmare angiven i detaljplanen för att bygglov skall kunna ges. Detaljplanen behöver därför förändras.

PLANDATA

Planområdet omfattar kv Handelsmannen som gränsar mot Strandgatan i väster, Samuel Permans Gata i norr, Köpmangatan i öster och Törnstens gränd i söder.

Planområdets totala areal är ca 0,5 ha och det är GE Real Estate som äger fastigheten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer, Riksintresse

Området ingår i Områdesplan Centrum antagen av kommunfullmäktige den 29 augusti 1985. Markanvändningen har åsatts beteckning (A) allmänt ändamål.

Östersunds stadskärna utgör riksintresse för kulturmiljövården (Z27).

Detaljplaner

För Handelsmannen 6 gäller detaljplan nr 227, fastställd den 21 februari 1975. I planen anges att Handelsmannen 6 får användas för allmänt ändamål.

Kommunala beslut i övrigt

Den 22 oktober 2008 beslutade Miljö- och samhällsnämnden att uppdra till samhällsbyggnad att upprätta förslag till ny detaljplan.

Den 25 februari 2009 hade miljö- och samhällsnämnden överläggning kring detaljplaneuppdraget.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården (Z27) enligt 3 kap 6§, som omfattar Östersunds stadskärna. Uppförda byggnader 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 utbyggnad är i princip färdigt. De förändringar som planeras av byggnadernas användningsområde bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen 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

Fastigheten Handelsmannen 6 sluttar kraftigt åt väster ned mot Strandgatan/Storsjön, ca en våningshöjd på fastighetens längd.

Hela fastigheten är bebyggd. De friytor som finns är de två ljusgårdarna mellan terrassbyggnaderna. Utanför planområdet mellan Strandgatan och fastigheten i väster ligger ett smalt parkstråk med några träd, gräsmatta och

extern gång- och cykelväg. Planförslaget förändrar ingenting i detta avseende.

Geotekniska förhållanden

På uppdrag av Svenska Riksbyggen har Allmänna Ingenjörbyrå AB (AIB) utfört grundundersökning augusti 1967 för det då projekterade polishuset. Undersökningen omfattade hela nu aktuellt planområde. Från undersökningen, som finns i kommunens arkiv med beteckningen OSD 65, framgår att jorden efter fyllningsmassor på ca 2 m består av svartgrå, starkt lerig morän eller moränlera (skiffermorän), som vilar på skifferberg. Under själva byggtiden gjorde AIB ett flertal besiktningar, av grunden pga av vissa fundament förskjutits från sina ursprungliga lägen samt att vissa trapphus lutade. Yttranden inhämtades också från Statens Geotekniska institut. Alla besiktningsrapporter och yttranden finns arkiverade hos kommunen.

Bebyggelse

Polishuset, byggdes under åren 1968-70, ligger i kvarteret Handelsmannen, och ingår naturligt i den gamla rutnätsplanen för den centrala staden och som ett randkvarter mot Strandgatan och Storsjön. I angränsande kvarter norr om polishuset ligger länsresidensets byggnad.

Polisbyggnaden kan avläsas som tre parallella kroppar som i ett terrasserat förhållande till varandra bildar två underbyggda och kringbyggda gårdar. De utanpåliggande trappornen förstärker greppet och skapar en rik verkan i stadsbilden. De två ljusgårdarna bidrar till relativt öppna kontorsytor i flertalet våningsplan. Totalt är byggnaden uppdelad i 5 våningsplan.

Den bärande stommen består av pelare och balkar av stål, bjälklag av TT-kassetter. Fasaderna var ursprungligen klädda med slät, trögrostande stålplåt, ett material som när det stabiliserats skulle få en levande yta. Tyvärr blev det inte så utan plåten har nu bytts ut mot kvadratiska keramiska plattor i samma färgton som plåten var tänkt att bli.

Arkitekter bakom polishuset var ELLT arkitektkontor AB, Stockholm, genom Gunnar Landberg och Mari Uusma.

Fastigheten är hårt exploaterad med en bruttoarea på ca 12 500 m² vilket ger ett exploateringsstal på ca 2,6.

Detaljplaneförslaget innebär ingen utökad byggnadsrätt utan ett förändrat användningssätt av byggnaden. Förslaget är att i den befintliga byggnaden tillåta ett brett blandat användningsområde som *generellt är kontor, hotell, utbildningsverksamhet riktat mot vuxenutbildning, vård och hantverk*. I plan 3 och del av plan 2, längs Köpmangatan och Samuel Permans Gata, tillåts *butiker/handel*. *Bostäder* tillåts i plan 5 med möjlighet till uterum/takterrass mot Köpmangatan., i plan 4 mot Köpmangatan och i den del av byggnaden som vänder sig mot Strandgatan och i plan 3 i den del som vänder sig mot Strandgatan och under förutsättning att riktvärdena för trafikbuller från Strandgatan och järnvägsbuller från Mittbanan kan klaras. I plan 1 och 2 föreslås i huvudsak parkeringsplatser och förråd.

Arbetsplatser, Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget i stadskärnan där det är nära till ett brett utbud av arbetsplatser och service i vid mening.

Tillgänglighet

Tillgängligheten är tillgodosedd i nuvarande byggnad. Vid invändig ombyggnad bevakas tillgängligheten i samband med byggnmälan.

Gestaltning

Husets karaktär, form och proportioner skall behållas. Särskilt skall fasadpartiernas uppbyggnad med fönsterbanden som löper horisontellt obrutna runt hela byggnaden bevaras liksom de släta och täta fasadpartierna i sina rena former. Skyddsplåtar mot tak ska även fortsättningsvis ha ett utförande så att de "inte syns".

Det skall vara möjligt att glasa in innergårdarna men inte på bekostnad av att "bryta upp" fasadpartiernas mycket strikta uppbyggnad. Särskild varsamhetsbestämmelse med denna innebörd införs som planbestämmelse.

Som ett led att utveckla gaturummet längs Samuel Permangatan, mellan torget och Storsjön, skall det vara tillåtet att i gatuplanet öppna upp fasaden med glaspartier som ger möjligheter till att titta in i huset och även besöka verksamheter. Samma möjligheter gäller t ex för att förstärka exponeringen vid korsningen Samuel Permangatan och Köpmangatan liksom för nyetablerade butiker som eventuellt kommer att lokaliseras längs Köpmangatan.

Friytor - Rekreation

Grönområden där lekplats, promenadvägar, gräsytor mm tillgodoses i Badhusparken och längs Storsjöns strand norr ut mot Jamtli och på vintern finns Vinterstaden med sina 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 och Trafik

Planområdet omges av fyra stadsgator där angöringen till fastigheten Handelsmannen 6 sker från två ställen längs Törnstens Gränd. Därifrån nås garaget med plats för ca 90 platser samt utvändigt parkering 15 platser. Avgiftsbelagda allmänna parkeringsplatser finns längs södra sidan av Samuel Permans Gata och längs den östra sidan av Köpmangatan.

Mellan Strandgatan och Handelsmannen löper en extern gång- och cykelväg.

Kommunen har för avsikt att ge gaturummet längs Samuel Permans Gata från "Nya Stortorget" till Badhusparken "nytt liv". Syftet är att skapa ett inbjudande gångstråk mellan dessa två allmänna och nygamla områden där

belysning, plantering av träd och markbeläggning är väsentliga element som kan användas. En tänkbar lösning är att vegetation (träd), belysning och gångväg placeras längs den norra sidan och gång- och cykelväg placeras längs den södra sidan.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafiken sker från de centrala hållplatslägena vid Kyrkgatan ca 250 m öster planområdet.

Parkering för bilar och cyklar

Behovet av parkeringsplatser skall lösas inom den egna fastigheten. I tillgängliga parkeringsplatser finns ca 105 bilplatser.

Parkeringsstal, som är antagna av kommunfullmäktige 2007-06-28, skall tillämpas vid beräkning av bilplatsbehov i centrala Östersund. Antalet platser anges per 1000 m² BTA. Se nedan.

Kontor, Hotell	14 platser
Utbildning	6-20 platser. Antal platser utreds och bestäms i varje enskilt fall.
Bostäder	8 platser
Handel	27 platser
Vård	(30) cirka-riktvärde inom parentes.

Parkeringsköp medges bara inom den del av centrum som begränsas av Rådhusgatan, Fältjägargränd, Strandgatan och Gränsgatan.

Hälsa och Säkerhet

Skyddsrum

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

Räddningstjänst

Insattiden är mindre än 10 minuter.

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. Riktvärdet för maximal ljudnivå arbetslokaler med tyst verksamhet (kontor) är 60 dB.

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

Buller från vägtrafik och järnväg vid fasad är beräknad till 61 dB(A) ekvivalentnivå och 78 d(B)A maximalnivå.

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.

Särskild planbestämmelse för störningsskydd införs för bostäder, vård och hotell.

Teknisk försörjning

Området ligger inom verksamhetsområdet för vatten- och avlopp där ledningarna ligger i det befintliga gatenätet.

Planområdet är anslutet till Jämtkrafts fjärrvärmenät. Jämtkraft har ansvar för el- och värmeförsörjningen. Planområdet omfattas av kommunens 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 redan färdigbyggt. Byggnaden i sig var, särskilt under tiden närmast efter färdigställande, mycket omdebatterad. Synpunkterna var i huvudsak riktade mot byggnadens arkitektoniska uppbyggnad som utvändigt materialval (slät, trögrostande stålplåt, ett material som när det stabiliserats skulle få en levande yta). Fasaden har sedan bytts ut mot keramiska plattor. Med tiden har nu byggnaden funnit sin identitet som ett bra exempel på 1970-talets arkitektur.

Byggnaden påverkar inte riksintresset på ett negativt sätt.

Påverkan (påverkan från föreslagen användning)

Detaljplaneförslaget medför ingen ytterligare byggrätt.

Möjligheter skapas till ett breddat användningssätt som på sikt bör vara positivt för den här delen av stadens utveckling. Befintlig fungerande parkeringslösning i garage och ute underlättar för besökare och anställda.

Befintliga lösningar för avfall, varutransporter mm kan fortsättningsvis användas.

Någon ökad risk för människors hälsa och säkerhet bedöms inte detaljplaneförslaget medföra.

Totaleffekten som ett led i detaljplanens möjligheter bedöms enbart som positiva.

Planen

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

Kommunens ambitioner att "lyfta" Samuel Permans gata, mellan Stortorget och Badhusparken, med ny belysning, vegetation och markbeläggning kommer att få stor betydelse för områdets miljö och upplevelse.

Östersund den 25 mars 2009. Reviderad den 6 maj 2009.

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör