



LÄNSSTYRELSEN  
Jämtlands län  
Planenheten

Beslut  
Datum  
1997-04-21

Dnr (anges vid skriftväxling)  
202-2801-97

Östersunds kommun  
Byggnadsnämnden

831 82 ÖSTERSUND



### Beslut om prövning enligt 12 kap PBL

Byggnadsnämnden har den 26 mars 1997 antagit detaljplan för kv. Rudan (hantverkshusen, Röda Korset m.fl.) i Östersunds kommun.

Länsstyrelsen har den 8 april 1997 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avser prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

### Laga kraftbevis

Då byggnadsnämndens beslut om antagande inte har överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 17 april 1997.

Christina Nilsson  
arkitekt

Maria Nilsson  
byggnadsingenjör

Aktbet 2380K-797/13

370

Detaljplan för

## **Kv RUDAN**

Hantverkshusen, Röda korset m fl.,  
Östersunds kommun



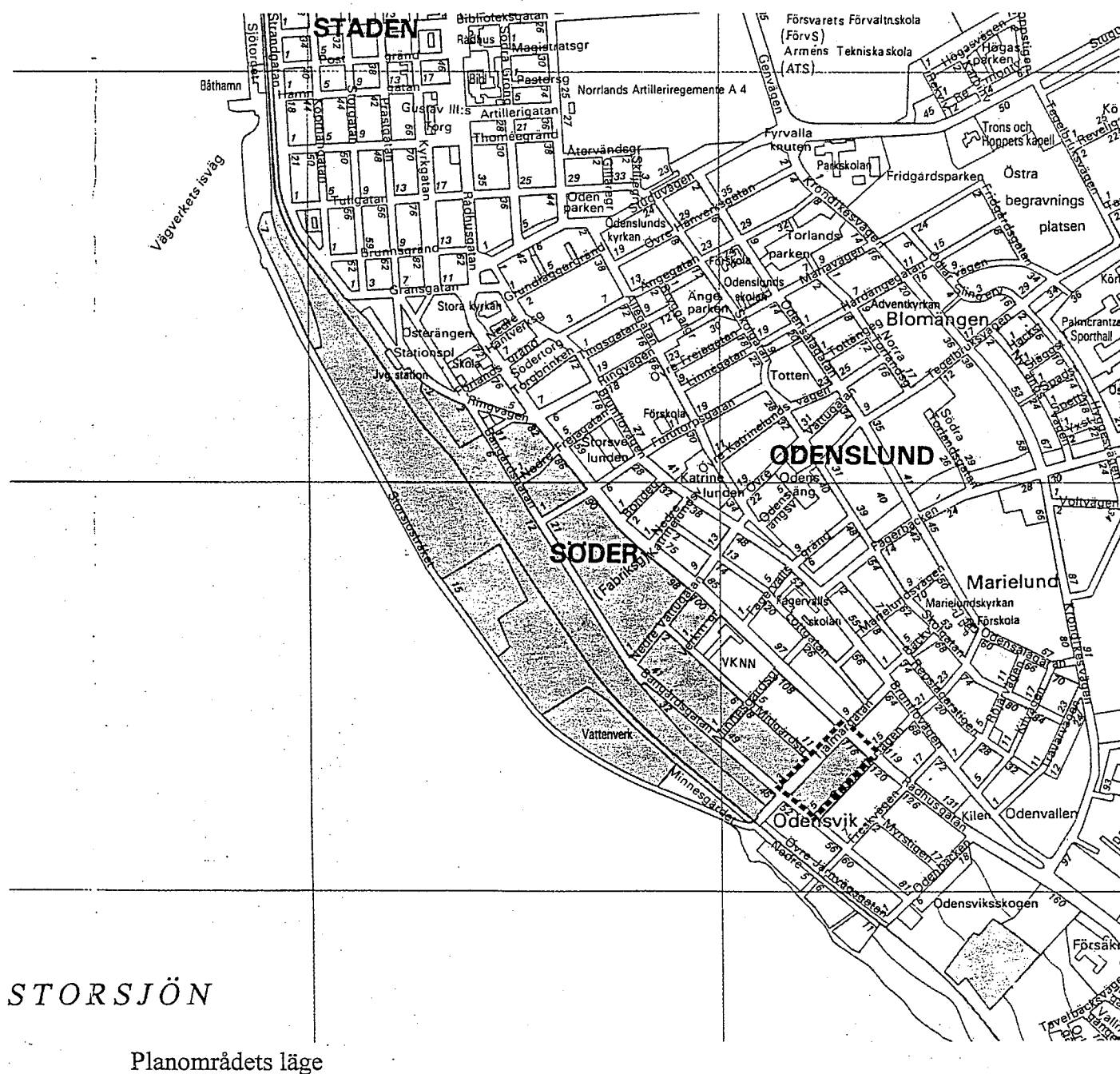
## **ANTAGANDEHANDLING**

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret den 15 oktober 1996.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                   | sid    |
|-----------------------------------|--------|
| Planbeskrivning                   | 3      |
| Genomförandebeskrivning           | 21     |
| Utlåtande                         | bilaga |
| Detaljplanekarta med illustration | bilaga |



Detaljplan för

## **Kv RUDAN**

Hantverkshusen, Röda korset m fl.,

Östersunds kommun

## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

Planhandlingarna består av

- detaljplanekarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande

### **PLANENS SYFTE**

Gällande planer medger handel och kontor inom Rudan 3 ( f.d. konsum). Inom kvarterets övriga fastigheter medges endast småindustri/hantverk.

Ägarna till fastigheten Rudan 2 resp 4 har ansökt om planändring för att ge möjlighet till alternativa verksamheter inom kvarteret. Planändringen innebär att pågående verksamheter som handel, kontor, omsorg samt församlingsverksamhet befasts.

### **PLANDATA**

#### **Läge och arealer**

Planen omfattar kv Rudan, Odensviksvägen samt angränsande delar av Tjalmargatan och Rådhusgatan. Kvartersmarken har en areal på ca 1,6 ha.

Planområdets läge och utbredning framgår av bifogat kartmaterial

#### **Ägoförhållanden**

Ägoförhållandena framgår av den fastighetsförteckning som bifogas under utställningen.



# FÖRUTSÄTTNINGAR och FÖRÄNDRINGAR

## NATUR

### Mark och vegetation

Kvarteret Rudan ligger i sluttningen ner mot Storsjön. Höjdskillnaden mellan Rådhusgatan och Bangårdsgatan är ca 14 m.

Markytan inom kvarteret är till stor del hårdgjord och belagd med asfalt. Inslaget av vegetation inom kvarteret är mycket begränsat. Större träd finns i stort sett endast inom den obebyggda fastigheten Rudan 5 samt inom Jehovas fastighet, Rudan 6.

Trädraden med popplar mot Bangårdsgatan står på sk allmän platsmark / gatumark.

## Förslag

### Markbehandling

Befintliga träd inom kvarteret bevaras eller ersätts med likvärdiga.

Intentionerna enl gällande plan var att skapa en vegetationsridå mellan arbetsplatserna i kv Rudan och bostadsbebyggelsen i kv Lommen. Det är därför viktigt att komplettera kvarteret med häck-/ trädplanteringar som förstärker gaturummet och skärmar av tråkiga parkeringsytor.

För att skapa en trevligare arbetsmiljö bör gårdarna kompletteras med träd- och buskplanteringar. Vid en ombyggnad av Tjalmargatan bör förgårdsmarken planteras ex. vis med mindre stamträd typ amerikansk häggorn / paradisäpple.

Planteringar utförs i enlighet med illustrationskartan.

### Utsikt

Till områdets absoluta kvaliteter hör utsikten ut över Storsjön, Mariebysidan och Oviksfjällen. Utsikten från bostadslägenheterna i kv Lommen kommer inte att påverkas eftersom planen inte ger någon ytterligare exploateringsmöjlighet.

### Geotekniska undersökningar.

Det finns inga registrerade undersökningar inom kvarteret.

### Fornminnen – Byggnader av kulturhistoriskt värde

Förekomst av kända fornminnen saknas inom området.

Enligt läns museets inventering av bevarandevärd bebyggelse i Östersunds yttre stadsdelar finns ingen bebyggelse av kulturhistoriskt värde inom planområdet.

Hantverkshuset i enkel funktionalistisk stil utgör dock ett intressant inslag i stadsbilden.

## BEBYGGELSE

### RUDAN 2 – Hantverkshusen

Ett karakteristiskt inslag i kvarteret är de sk hantverkshusen som uppfördes i kvarteret under 40-talet. Hantverkshusen var då den första, medvetna, satsningen från stadens sida på utbyggnad av speciella industriområden. De tre byggnaderna är enhetligt utformade i funktionalistisk stil med fasader i ljus puts. På senare tid har det utförts entrétak som upplevs som påklitrade och i en stil som förtar något av byggnadens enkla funktionella uttryck. Gårdarna som är asfalterade saknar helt planteringar och grönska.

En ökad kontorsetablering de senaste åren har lett till att kontor är den dominerande verksamheten inom fastigheten. Sedan 1994 disponerar även stiftelsen Livets Väg lokaler för församlingsarbete och administration. Endast en mindre del av fastighetens totala lokalyta nyttjas för handel resp hantverk.

#### Förslag

Fastigheten bedöms som fullt utbyggd, ingen ytterligare exploatering.

Hantverkshusen bevaras.

Tillåten markanvändning utökas. Utöver småindustri/hantverk medges även kontors- och handelsverksamhet samt, i begränsad utsträckning, samlingslokal.

Fastigheten bedöms inte lämplig för barnverksamhet typ daghem, förskola etc.

Företagsskyltar över verksamheter inom fastigheten / kvarteret bör samordnas.

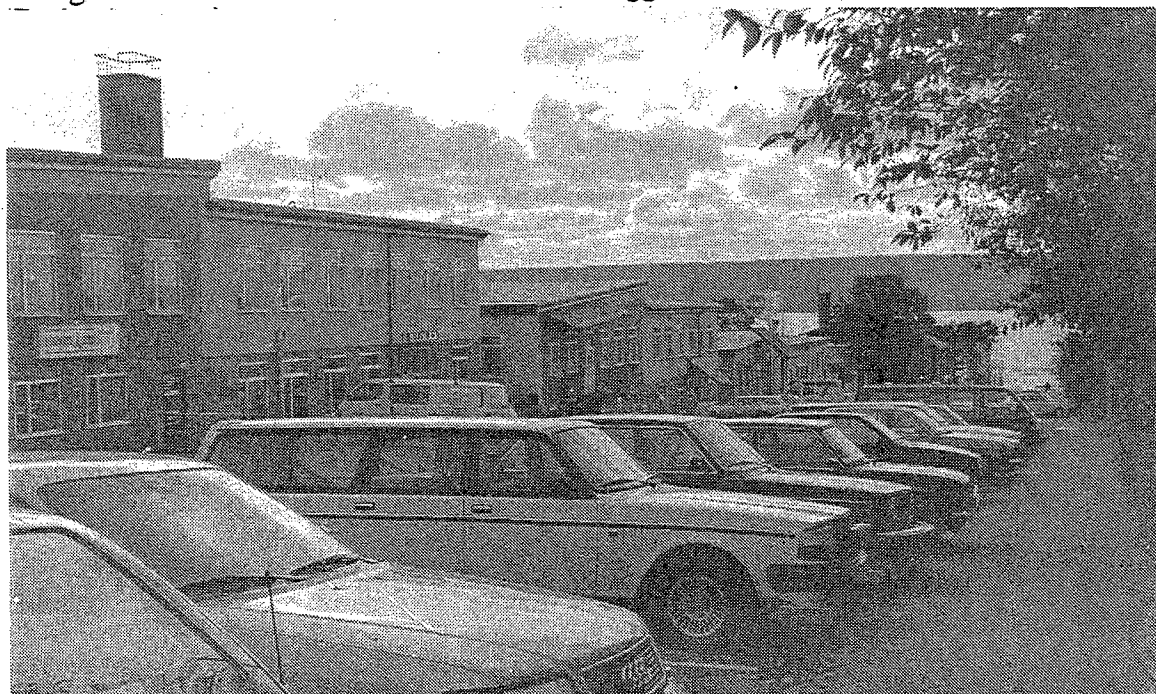
Ansträngningar bör göras för att förbättra gårdsmiljön. Ex vis bör det inom någon gård skapas en trevlig utemiljö för avkoppling under raster i arbetet.

För Rudan 2 finns ett inskrivet servitut att för parkering nyttja Rudan 5. I samband med tidigare bygglov har parkeringsplatser redovisats inom Rudan 5, platser som dock inte har kommit till utförande.

För att klara en del av det parkeringsbehov som alstras inom fastigheten Rudan 2 måste en parkering anläggas inom Rudan 5.

Ändrad markanvändning som medför ett ökat bilplatsbehov inom fastigheten kan innebära att ett parkeringsdäck måste anläggas inom Rudan 5.

Fastigheterna Rudan 2 och Rudan 5 bör därför läggas samman till en fastighet.



### **RUDAN 3 – Prix**

Pågående markanvändning utgörs av handel och kontor.

Fastigheten är bebyggd med ett tegelhus i två våningar. Bottenvåningen disponeras för handel / lågprisbutik – livsmedel och andra våningen för kontor / försäkringskassan.

Fastigheten har anslutning mot Tjalmargatan och Odensviksvägen.

Kundparkering är ordnad mot Rådhusgatan resp Tjalmargatan. På baksidan av byggnaden, med infart över Rudan 5, finns en personalparkering. En del av p-platserna inom Rudan 3 nyttjas av företag inom Rudan 2.

Under samrådet framkom att företaget har behov av utökade lagerytor.

#### **Förslag**

Oförändrad markanvändning, handel och kontor.

För att tillgodose behovet av lagerytor utformas planen så att en mindre utbyggnad mot Odensviksvägen blir möjlig, i övrigt innebär förslaget inga förändringar för fastigheten.

Infartsvägen över Rudan 5 till den parkering som är ordnad under tak säkerställs genom ett officiälservitut. De parkeringsplatser Rudan 2 är / blir beroende av inom Rudan 3 bör säkerställas med officiälservitut.

För att ge fastigheten en vackrare inramning bör en rad björkar planteras mot Rådhusgatan.



#### **RUDAN 4 – Mica, Röda Korset m fl.**

I suterrängplanet mot Bangårdsgatan har Röda Korset sin verksamhet. En bred verksamhet som omfattar dels insamling, bearbetning och inpackning av kläder, dels administration, utbildning etc. Bland de insamlade varorna finns artiklar som inte kan sändas till mottagarländerna. Dessa artiklar, husgeråd, böcker etc. säljs istället i Röda Korsets butik Bikupan.

Hemtjänsten har en basstation för sina assistenter i kontorsbyggnaden mot Odensviksvägen. I samma byggnad och ovanpå Röda Korset bedriver MICA – människan i centrum arbete – sin verksamhet med terapi och träning för handikappade.

Inom fastigheten i övrigt finns kontor, lager och en musikstudio.

Under samrådet framförde fastighetsägarna önskemål om rätt till påbyggnad av ett våningsplan mot Bangårdsgatan. Stadsbyggnadskontorets uppfattning är dock att ytterligare exploatering inte är lämplig dels ur stadsbildssynpunkt dels ur trafik-/parkeringssynpunkt.

#### **Förslag**

Planen befäster pågående markanvändning inom fastigheten dvs kontor, vård/omsorg resp småindustri / hantverk. Utöver befintliga verksamheter föreslås att även handel tillåts i den omfattning parkeringsbehovet kan tillgodoses.

Den handel Röda Korset bedriver anses inte kommersiell utan är en följd av distriktets insamling och en viktig del som bidrar till att finansiera verksamheten, bl a lokalhyran.

För att klara en del av det parkeringsbehov som alstras inom fastigheten måste parkering inom Rudan 7 nyttjas. Rudan 4 och Rudan 7 bör därför läggas samman till en fastighet. Ändrad markanvändning som medför ett ökat bilplatsbehov inom fastigheten kan innebära att ett p-däck måste anläggas inom Rudan 7.

Befintliga p-platser i anslutning till entréer reserveras för rörelsehindrade.

Den tväreställda parkeringen mot Tjalmargatan innebär backningsrörelser ut i gatan och tas därför bort.



## RUDAN 5

Fastigheten är obebyggd. I fastighetens sydvästra del finns en mindre träddunge. Fastigheten nyttjas idag till viss del för parkering. På tomten är några containrar för återvinning uppställda.

Servitut till förmån för Rudan 2 / parkering samt för Rudan 3 / infartsväg belastar fastigheten.

Rudan 5 bedöms ha goda förutsättningar för lokalisering av en mindre återvinningsstation, i storleksordningen 6 fraktioner. Fastigheten är obebyggd och har ett ur stadsbilda-, trafik- resp. kundsynpunkt gynnsamt läge. Redan idag finns kärl för papper resp glas. En återvinningsstation inskränker dock på ytan för parkering.

### Förslag

Fastigheten avsätts för parkeringsändamål. Planen ger möjlighet till en överbyggd gård för parkeringsdäck. Överkant parkeringsdäck ansluts till befintlig infartsväg till Rudan 3 och -5.

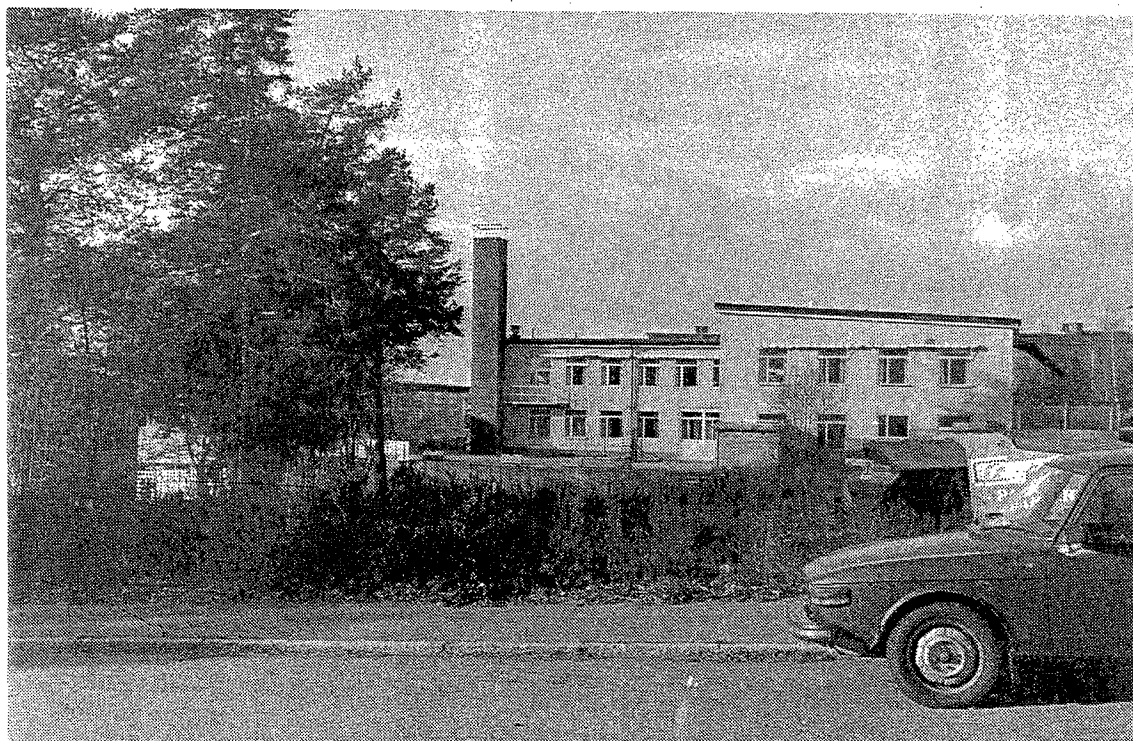
För att klara en del av det parkeringsbehov som alstras inom fastigheten Rudan 2 måste en ordnad markparkering anläggas inom Rudan 5. Ändrad markanvändning inom Rudan 2 kan innebära att p-däck måste anläggas inom Rudan 5.

Fastigheterna Rudan 2 resp. Rudan 5 bör läggas samman till en fastighet.

Befintliga träd bevaras eller ersätts med likvärdiga. Tomten kompletteras med ytterligare träd-/buskplanteringar för att skärma av den föreslagna parkeringen.

Mellan Rudan 3 och 5 bildas officiälservitut för att säkerställa parkeringsinfart till Rudan 3.

Planen ger möjlighet att inom Rudan 5 upplåta mark för en återvinningsstation i storleksordningen 5-6 fraktioner, dvs papper, emballage, plast, färgat resp. ofärgat glas. Avtal om nyttjanderätt av marken skall tecknas mellan fastighetsägaren och Affärsverken (Renhållningsverket) alt. de företag som åtagit sig återvinning.



## RUDAN 6 – Jehovas Vittnen

Samlingslokal byggd 1982 för Jehovas Vittnen. Byggnaden har fasadmateriäl av stående träpanel och är i ett plan med suterräng. Suterrängvåningen rymmer bl a tre mindre bostadslägenheter.

I samband med att Jehovas Vittnen förvärvade Rudan 6 av Landstinget ( tidigare ägare till Rudan 4,-5,-6 ) upprättades ett nyttjanderättsavtal som gav Jehovas Vittnen rätt att nyttja parkeringsplatserna inom Rudan 7. Avtalet som avsåg perioden 1983 – 1992, med möjlighet till tvåårig förlängning, har inte förnyats av den nya ägaren Fastighetsutveckling Nord AB.

### Förslag

Samlingslokal och bostäder befästs i planen.

Ingen utökad byggrätt. Bostadsändamål tillåts endast i nuvarande omfattning i suterrängplanet, vilket motsvarar ca 200m.<sup>2</sup>

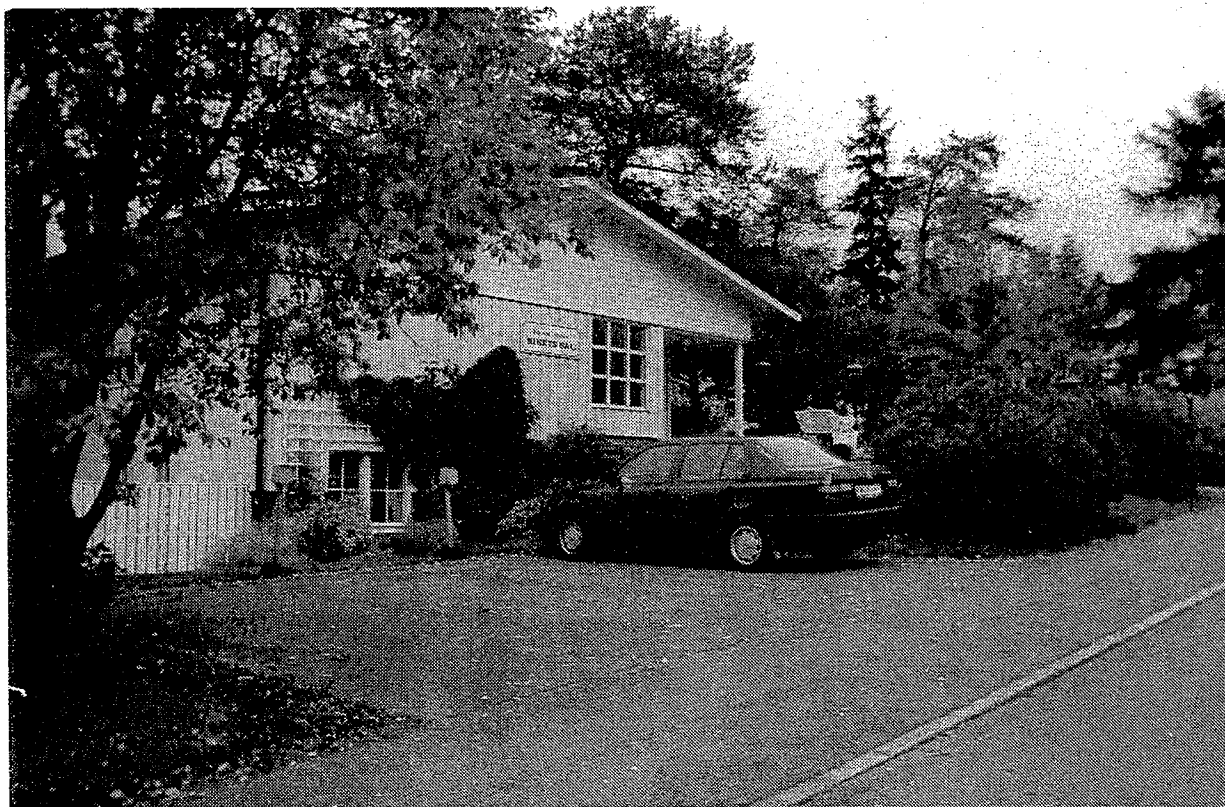
Fastigheten bedöms inte lämplig för barnverksamhet, typ daghem, förskola etc.

Befintlig vegetation inom fastigheten bevaras eller ersätts med likvärdig.

Parkeringsplatser i anslutning till entrén reserveras för rörelsehindrade.

Parkeringsbehovet i övrigt tillgodoses inom Rudan 7, i överensstämmelse med ett tidigare nyttjanderättsavtal. Ett samnyttjande bedöms möjligt fullt ut då församlingsverksamheten i huvudsak bedrivs på helger och kvällar.

För att säkra Rudan 6 behov av parkeringsplatser inom Rudan 7 alternativt Rudan 4 bör ett officiälservitut bildas.



## **RUDAN 7 – Parkering**

Fastigheten som är obebyggd är iordningställd för parkering med ca 18 platser. Parkeringen nyttjas av personal och besökare till MICA samt av hemtjänsten.

Under samrådet framförde fastighetsägarna önskemål om att få bebygga Rudan 7 med kontor i ett plan och parkering ordnad i suterräng- och/eller källarplan. Stadsbyggnadskontorets uppfattning är dock att ytterligare exploatering inte är lämplig dels ur stadsbildssynpunkt dels ur trafik-/ parkeringssynpunkt.

### **Förslag**

Fastigheten avsätts för parkeringsändamål. Planen ger möjlighet till en underbyggd gård. Av hänsyn till bostadslägenheterna i suterrängplanet på Rudan 6 sätts färdig höjd överkant parkeringsdäck i nivå med den gångväg som gränsar mot / leder till Rudan 6.

För att klara en del av det parkeringsbehov som alstras inom fastigheten Rudan 4 måste befintlig parkering inom Rudan 7 nyttjas. Fastigheterna bör läggas bör därför läggas samman till en fastighet.

Befintliga träd bevaras eller ersätts med likvärdiga. Fastigheten kompletteras med ytterligare träd-/buskplanteringar för att skärma av och dölja tråkiga asfalterade parkeringsytor.



## **SKYDDSRUM**

Kvarteret ligger inom riskområde. Vid ny- eller tillbyggnad skall skyddsrumsbeked sökas.

## GATOR och TRAFIK

### RÅDHUSGATAN

Rådhusgatan har idag en trafikbelastning på ca 20 000 fordon / årsmedeldygn. Den relativt täta trafiken under högtrafik innebär svårigheter för trafik från Söder /Tjalmargatan, att komma in på Rådhusgatan. Särskilt svårt är det för vänster-svängande trafik.

#### Förslag

Illustrationen som är hämtad från översiktsplanen för Söder visar en ny korsningslösning med cirkulationsplats.

Vid en ombyggnad av Tjalmargatan kommer vilplan att ordnas i anslutning mot Rådhusgatan.

### TJALMARGATAN

Gatan är av stor betydelse som infart för "tung trafik" till Söder resp. stranden. Den tväreställda parkeringen på ömse sidor av Tjalmargatan med backningsrörelser ut i gatan skapar konfliktsituationer och ett oroligt trafikmönster. Enligt den gatuklassificering som gjordes i översiktsplanen för Söder definieras Tjalmargatan som sk *Uppsamlingsgata*.

#### Förslag

På sikt bör korsningen med Rådhusgatan förbättras med cirkulationsplats alternativt trafikljus samt vilplan.

Den tväreställda gatuparkeringen resp. parkeringen mot fasaderna bör ges en annan utformning resp. ersättas med en utökad parkering inom Rudan 5 resp - 7.

Med en parallell parkeringsgata resp kantställd parkering utmed Rudan 2 förhindras backningsrörelser ut i Tjalmargatan vilket ger ökad säkerhet och renodlar trafikhörelserna.

I detaljplanen betecknas Tjalmargatan som - *UPPSAMLINGSGATA, med separerad gång-och cykelväg*.

### ODENSVIKSVÄGEN

Lokalgata med låg trafikbelastning. Gatan är enligt gatuklassificeringen definierad som lokalgata med separerad gångbana.

Utmed gatans södra sida, inom kv Lommen, finns två fickor för kantparkering, totalt ca 15 parkeringsplatser.

#### Förslag

Anslutningarna mot kv Rudan regleras delvis med utfartsförbud. För Rudan 4 befästs befintliga anslutningar. Då konkreta planer saknas för lagerutbyggnad inom Rudan 3 resp. parkeringsanläggningar inom Rudan 5 och 7 kommer anslutningarna till dessa fastigheter att granskas vid bygglovprövningen.

Ur trafiksynpunkt innebär planändringen ingen förändring för kv. Lommen.

I detaljplanen betecknas Odensviksvägen som - *LOKALGATA, med separerad gångväg*.

## **BANGÅRDSGATAN**

Bangårdsgatan som har sin sträckning igenom Söder är områdets viktigaste uppsamlingsgata – stadsdelens pulsåder. Söder om Tjalmargatan, där personbilstrafiken dominerar, ändrar dock Bangårdsgatan karaktär med smalare gatusektion och lägre trafikbelastning. Bangårdsgatan bör i detta avsnitt definieras som sk. – *LOKALGATA – med separerad gångbana.*

### **Förslag**

Bangårdsgatan ingår ej i panområdet och berörs ej av detaljplaneändringen. Befintlig trädplantering nedanför kv Rudan står på sk allmän platsmark, gatumark. Träden kommer fortsättningsvis att bevaras eller vid behov ersättas med likvärdiga. Planen befäster nuvarande förhållanden, inga anslutningar/körbar förbindelse från Rudan 4 mot Bangårdsgatan.

## **TRAFIKMÄNGDER**

Enl senaste trafikmätning – 1991 – på Bangårdsgatan, norr om Tjalmargatan, var trafikmängden ca 4000 f/åmd. Vid samma mätningstillfälle uppgick trafiken på Tjalmargatan, avsnittet mellan Midgårdsgatan och Bangårdsgatan, till ca 2000 f/åmd.

Hur stor trafikmängden blir vid en exploatering av Storsjö Strand är fn svårt att beräkna.

## **KONSEKVENSER – Gator – Fastigheter**

### **Rudan 2**

Fastigheten har idag tvärställd parkering framför fasaderna mot Tjalmargatan. En ombyggnad till kantparkering innebär att backningsrörelsen ut i gatan elimineras och att säkerheten förbättras. Vid en ombyggnad minskar antalet parkeringsplatser från ca 22 till ca 12 platser. Platserna som kommer att ligga på gatumark får tillgodoräknas Rudan 2.

Planen medger körbar förbindelse mot Tjalmargatan vid resp gårdsanslutning

### **Rudan 3**

Fastigheten har utfart mot Tjalmargatan resp Odensviksvägen. Anslutningarna påverkas inte av planändringen.

### **Rudan 4**

Fastigheten har anslutning mot Odensviksvägen och Tjalmargatan. Anslutningarna påverkas inte vid en ombyggnad. Tvärställd parkering, 4 pl., mot Tjalmargatan tas bort.

### **Rudan 3, 5, 6, 7**

Då konkreta planer saknas för nybyggnad av p-däck etc tas utfartsförbuden bort utmed fastigheterna. Utfarternas läge provas vid bygglovgranskningen.

### **Bangårdsgatan**

Planen befäster nuvarande förhållanden. Inga anslutningar mot Rudan 4.

## KOLLEKTIVTRAFIK

Busstrafiken utmed Rådhusgatan omfattar fyra linjer med relativt hög turtäthet och med hållplatser inom acceptabla gångavstånd.

### Förslag

För att stödja Bangårdsgatans omvandling till "affärsgata" bör möjligheterna prövas att inrätta en busslinje. Linjen kan t ex utformas som en pendel centrum – stationen – Bangårdsgatan.

## GÅNG- och CYKELTRAFIK

Planillustrationen visar en gång- och cykelbana på Tjalmargatans norra sida. GC-banan ansluts till det övergripande cykelvägnätet.

## GODSHANTERING

I samband med förändringar inom fastigheterna, om- och tillbyggnader etc, måste dessa disponeras så att all godshantering kan ske inom kvartersmark / den egna fastigheten .

## PARKERING

### Parkeringsnorm

Parkering skall ske på kvartersmark. Parkeringsbehovet dimensioneras efter de riktlinjer som anges i översiktsplan Söder.

Nuvarande parkeringssituation resp förslag till förändringar framgår av bifogad sammanfattning.

### Servitut för parkering

Rudan 5 är, till förmån för Rudan 2 resp 3, belastad med servitut för infartsväg och parkering.

Mellan Jehovas vittnen, ägare till Rudan 6, resp Landstinget, tidigare ägare till Rudan 4 och 7, fanns tidigare ett nyttjanderättsavtal med rätt för Jehovas / Rudan 6 att nyttja parkeringen inom Rudan 7. Avtalet sades upp i samband med ändrad verksamhet och ny ägare.

### Förslag

Vid en ombyggnad av Tjalmargatan tas tväreställd parkering mot gatan bort. På norra sidan av gatan anläggs en parallell parkeringsgata

Parkeringen idag för Rudan 2 är vid Tjalmargatan ordnad som tväreställd parkering framför fasaderna. Av trafiksäkerhetsskäl ersätts den tväreställda parkeringen med kantparkering. *Se illustrationen.*

Rudan 5 reserveras för parkering. Planen ger möjlighet att vid ökade behov anlägga p-däck inom fastigheten. Även inom Rudan 5 ges möjlighet till p-däck. För att tillgodose det behov av p-platser som alstras inom Rudan 2 bör fastigheterna Rudan 2 och 5 läggas samman.

Verksamheter inom Rudan 4 har idag sin parkering ordnad inom Rudan 7. För att säkerställa att detta behov kan tillgodoses bör fastigheterna Rudan 4 och -7 läggas samman.

## Kv RUDAN

### Sammanfattning över befintlig parkering resp. förslag till förändring.

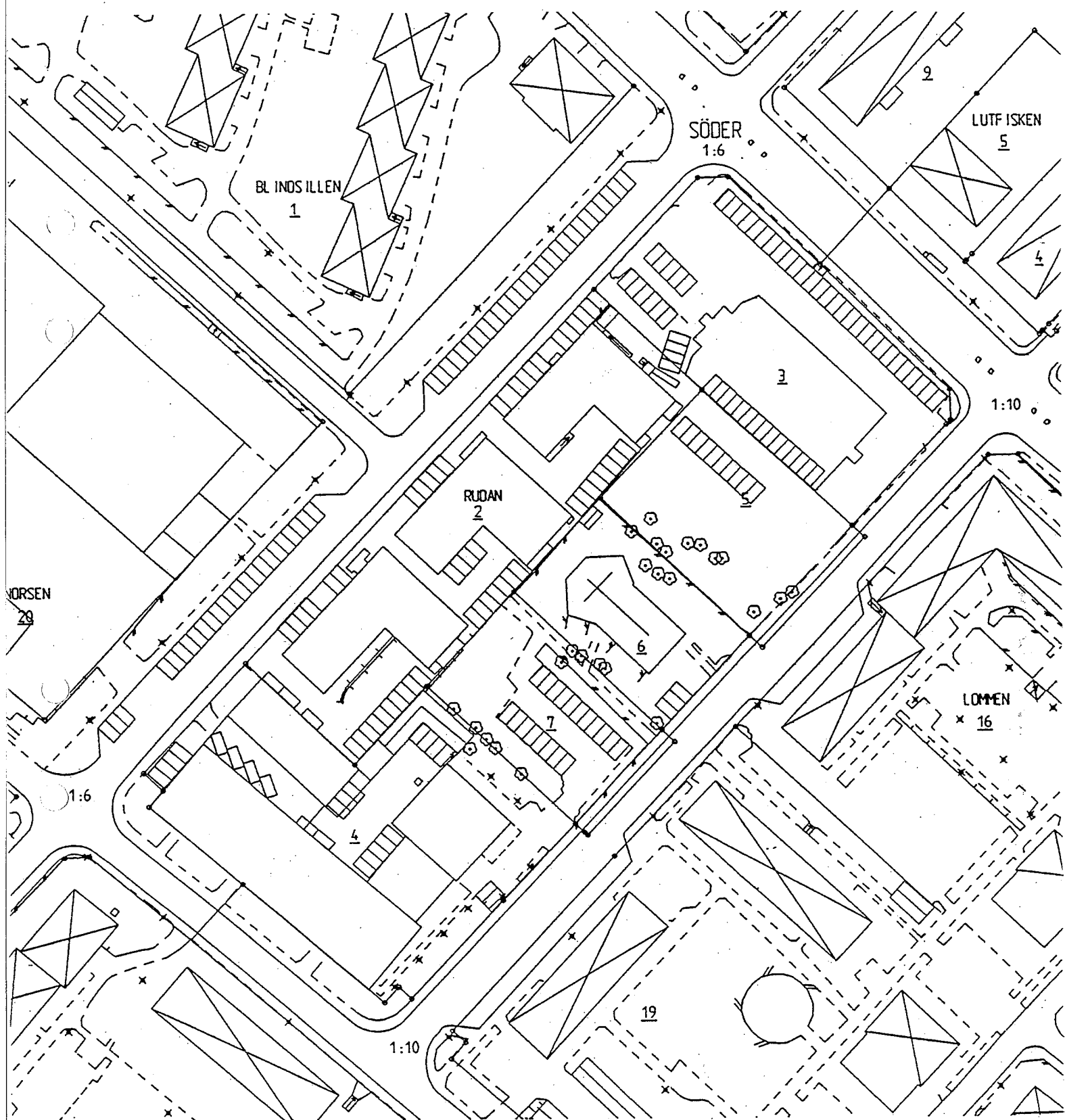
Se skiss över parkering.

| Fastighet | Antal p-platser<br>befintl. o föresl. |                 | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------|---------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tjalmarg. | 54                                    | 41              | Vid ombyggn. av Tjalmargatan tas tvärsälld parkering mot gatan bort. På norra sidan av gatan anläggs en parallell parkeringsgata med ca 41 platser ordnade som snedställd parkering. Mot Rudan ordnas ca 12 platser som kantparkering.<br>Dvs totalt ca 53 p-pl på gatumark.                                                                     |
| Rudan 2   | 56                                    | 45              | Tvärsälld parkering, ca 23 pl, mot Tjalmarg. tas bort. Ersätts med ca 12 p-pl. ordnade som kantparkering på gatumark. P-platserna får tillgodoräknas Rudan 2                                                                                                                                                                                     |
| Rudan 3   | 57                                    | 57              | Ingen förändring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Rudan 4   | 24                                    | 31              | Tvärsälld parkering, ca 4 pl, mot Tjalmarg. tas bort, ca 10 nya p-platser kan anläggas.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Rudan 5   | 10                                    | 45<br><br>(35)  | I tidigare bygglov har redovisats att en del, 10p-pl, av p-behovet för verksamheter inom Rudan 2 skall tillgodoses inom Rudan 3. Dessa p-platser har dock inte anlagts. Fastigheten utformas för parkering. Stödmur anläggs. Anläggs en återvinningsstation minskar antalet till ca 35 p-pl.<br>Planen ger möjlighet till p-däck, tot. ca 80 pl. |
| Rudan 6   | 6                                     | 6               | Möjlighet till samnyttjande av parkering inom Rudan 7, säkerställs genom servitut.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Rudan 7   | 18                                    | 32<br><br>(30)  | Befintlig markparkering kan utökas med ca 12 p-pl.<br>Planen ger möjlighet till p-däck, tot. ca 62 pl.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Resultat  | 225                                   | 257<br><br>(65) | En utökad markparkering inom kvarteret kan ge ett max. tillskott på ca 30 ppl.<br>Planen ger möjlighet att anlägga p-däck inom Rudan 5 resp. -7, totalt ca 65ppl.                                                                                                                                                                                |

Varje förändring, utökad eller ändrad verksamhet, som alstrar ett högre bilplatsbehov förutsätter en utökad parkering.

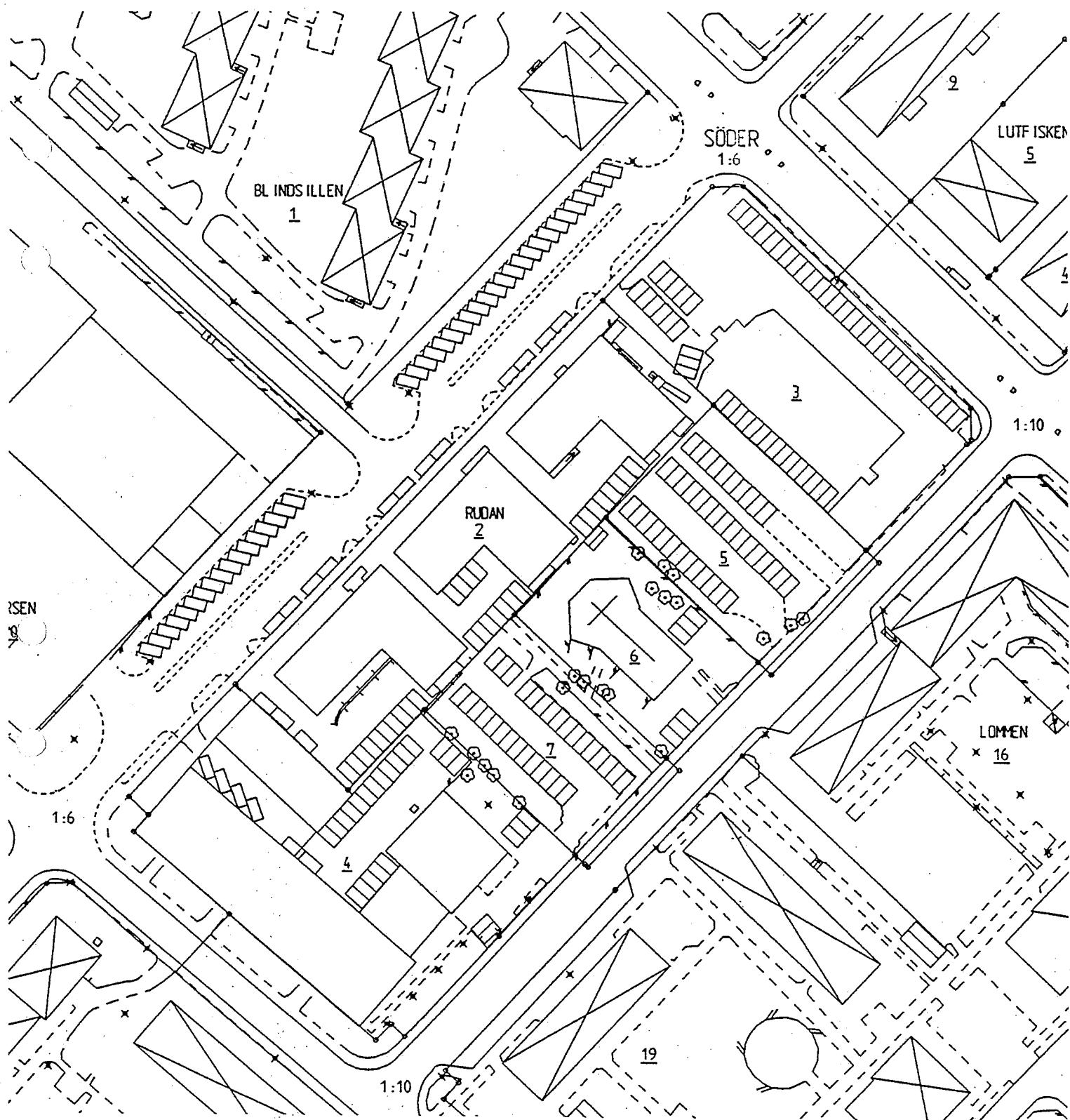
## Kv RUDAN - Befintlig parkering

På kartan visas en schematisk bild över befintliga bilplatser inom kvarteret och på Tjalmargatan. Den tvärställda utmed Tjalmargatanparkeringen innebär backningsrörelser ut gatan. Vid en ombyggnad av Tjalmargatan bör, ur trafiksäkerhetssynpunkt, dessa platser ersättas av kantparkering.



## Kv RUDAN - Skissförslag till parkering

Kartan visar en parkeringssituation efter en ombyggnad av Tjalmargatan. En parallell parkeringsgata resp kantparkering utmed Tjalmargatan förhindrar backningsrörelser och ökar trafiksäkerheten. En anlagd parkering inom fastigheten Rudan 5 tillgodoser parkeringsbehovet för verksamheter inom Rudan 2. Anläggs ett parkeringsdäck inom Rudan 5 ger det ytterligare ca 35 platser. Anläggs ett parkeringsdäck inom Rudan 7 ger det ytterligare ca 30 platser.



# MILJÖKONSEKVENSER

## STÖRNINGAR

### Flygbuller

Området berörs inte av flygbuller

### Biltrafik

Trafikmängder, fordon / ÅDT – årsmedelsdygnstrafik enl. mätning utförd vecka 24, 1991 .

Rådhusgatan 18000

Odensviksvägen *uppgift saknas* -

Midgårdsgatan 900

Tjalmargatan 2000 / *mellan Rådhusgatan – Midgårdsgatan*

Tjalmargatan 1600 / *mellan Midgårdsgatan – Bangårdsgatan*

### Trafikbuller

En beräkning av trafikbullret utifrån ovanstående trafikmängd på Tjalmargatan ger vid en andel tung trafik på 15% en ekvivalentnivå, framför fasad, på ca 63.9 dBA. Inomhusvärdet efter korrektion för fasadisolering (-26.0 dBA) blir ca 34.9 dBA.

### Tunga Transporter

Tjalmargatan är av stor betydelse för tung trafik till Söder och Storsjöstråket. Av den tunga trafiken utgör bl a gastransporterna till Gärdin & Perssons gasdepå i kv Lången sk farligt gods. Gas levereras från Sundsvall ca 1-2 ggr/vecka. Transporterna sker med lastbil och släp.

### Värmeverket

Flistransporter till fjärrvärmeverket utgör vintertid ca 6 långtradare per dygn. P.g.a. väntad prisökning på olja resp. el kommer troligtvis fliseldning att förekomma även sommartid. Transportväg via Tjalmargatan.

### Vattenverket

Transporterna till vattenverket utgörs främst av kalk, klor samt kolsyra. Klor levereras med lastbil i fat om ca 500 kg netto. Ca 2 fat var tredje månad. Klortransporterna är att klassificera som farligt gods. Transportväg via Tjalmargatan.

### Bejers, Bryggeriet

Andra företag på Söder resp stranden med verksamheter som alstrar tung trafik och där transportvägen går via Tjalmargatan är bl a Bejers, Gärdin & Persson, NNP, Mästerbagarna.

## **RISKER**

### **Miljöpåverkan**

Inom kvarteret Rudan eller angränsande kvarter förekommer inga verksamheter som klassificeras som riskobjekt.

### **Transporter – Farligt gods**

Farligt gods utgörs av förbipasserande gastransporter till depån i kv Lågan. Transporterna utgör en betydande risk då de passerar genom tätbebyggelse. För gasdepån gäller ett bygglov för tillfällig åtgärd t o m 1997.

Även klortransporterna till vattenverket utgör sk farligt gods.

## **FÖRSLAG**

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte nödvändig utifrån pågående verksamheter i eller i anslutning till kvarteret Rudan.

De verksamheter som kan bli aktuella med den föreslagna markanvändningen, handel, kontor, omsorg, samlingslokal resp småindustri föranleder inte heller att en särskild miljökonsekvensbeskrivning utförs.

### **Trafiksäkerhet**

Planens illustration visar ett förslag till ombyggnad av Tjalmargatan. Ombyggnaden innebär att en parallell parkeringsgata anläggs på norra sidan av Tjalmargatan resp kantparkering mot kvarteret samt vidare att vilplan ordnas i anslutningen mot Rådhusgatan. Den föreslagna lösningen ger mindre trafikstörningar, hindrar backningsrörelser ut i Tjalmargatan samt underlättar i synnerhet för den tunga trafiken att vid vinterväglag komma upp på Rådhusgatan.

### **Buffert**

I gällande detaljplan från 1964 undantogs ett ca 10 m brett område mot Odensviksvägen från bebyggelse. Avsikten var att skapa en buffert mellan arbetsplatserna i kv Rudan och bostadsbebyggelsen i kv Lommen.

För att skapa den skärm man avsåg och för ge kvarteret en trevlig inramning bör denna zon trädplanteras.

# TEKNISK FÖRSÖRJNING

## Va

Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt i omgivande gator.

## Fjärrvärme

Fastigheterna inom kvarteret är anslutna till Jämtkrafts fjärrvärmenät.

## Tele, El

Telia har kablar liggande under trottoarena runt kvarteret samt ett tele-matarskåp i östra hörnet av Rudan 3.

Enligt Jämtkraft som är elleverantör kan befintliga anläggningar tillgodose behovet inom området.

## Sophantering

Rudan 5 bedöms ha goda förutsättningar för en återvinningsstation för i storleksordningen 6 fraktioner. Fastigheten är obebyggd och har ett ur stadsbilda-, trafik- resp. kundsynpunkt gynnsamt läge. Redan idag finns uppställda kärl för papper resp. glas. En återvinningsstation kommer dock att inskränka på antalet p-platser inom fastigheten. Den mark som krävs för återvinningsstationen bör kunna upplåtas med nyttjanderätt.

# ADMINISTRATIVA FRÅGOR

## Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

## Fastighetsplan

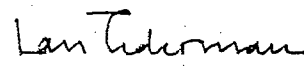
En fastighetsplan för kv Rudan har bedömts nödvändig för att genomföra detaljplanens intentioner. I fastighetsplanen kommer även ny fastighetsindelning samt servitut att anges. Fastighetsplanen upprättas och behandlas parallellt med detaljplanen.

## Bygglövpiktens omfattning.

Då något konkret förslag till ny- eller tillbyggnader, parkeringsdäck etc inte legat till grund för planens utformning samt p g a av rådande parkeringssituation inom kvarteret föreslås ingen ändring i bygglövpikten.

Östersund den 15 oktober 1996

  
Siv Reuterswärd  
Planchef

  
Lars Tiderman  
Planarkitekt

Detaljplan för  
**Kv RUDAN**

Hantverkshusen, Röda korset m fl.,  
Östersunds kommun

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **TIDPLANER**

##### **Gatuombyggnader.**

Illustrationen visar en tänkbar ombyggnad av Tjalmargatan samt korsningen Rådhusgatan – Tjalmargatan. Ombyggnaden är dock inte upptagen i kommunens gatuinvesteringprogram.

De föreslagna åtgärderna överensstämmer med översiktsplanen för Söder.

#### **GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden bestäms till fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

#### **ANSVARSFÖRDELNING / HUVUDMANNASKAP**

Gatumarken ägs av Östersunds kommun.

Kommun ansvarar för gator och va-försörjning inom planområdet.

För fjärrvärmeanläggningar och eldistribution ansvarar Jämtkraft AB.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **PLANEKONOMI**

Planavtal har träffats mellan Byggnadsnämnden, Östersunds kommun och ägarna till Rudan 2 resp. Rudan 4.

### **PLANGENOMFÖRANDEAVTAL**

Plangenomförandeavtal har tecknats mellan ägarna till Rudan 4 och Östersunds kommun. Genomförandeavtalet upprättades med anledning av en ändrad markanvändning inom fastigheten avseende ombyggnad av lager/industribyggnad till musikstudio / kontor.

I avtalet medtages kostnader för bl. a. ombyggnader av gator, gångbanor, planteringar, borttagning av industrispår etc.

Avtalet grundar sig på den fördelningsprincip som redovisas i öpl Söder (antagen av Kf 940304).

Innan detaljplanen antas skall genomförandeavtal ha tecknats för samtliga fastigheter för vilka utökad / ändrad markanvändning medges enligt planförslaget.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **FASTIGHETSPLAN**

Fastighetsplan erfordras för planens genomförande.

En fastighetsplan för kv Rudan har bedömts nödvändig för att genomföra detaljplanens intentioner. I fastighetsplanen kommer en ny fastighetsindelning samt servitut att anges.

Fastighetsplanen upprättas och behandlas parallellt med detaljplanen.

### **FASTIGHETSBILDNING**

Fastighetsbildning förutsätts ske i enlighet med planen.

Den mark av fastigheterna Rudan 5 /ca 140m<sup>2</sup> resp. Rudan 7/ca 118m<sup>2</sup> som idag utgör gata och i detaljplanen betecknas som allmän platsmark förvärvas av Östersunds kommun.

För Rudan 2 finns ett inskrivet servitut att för parkering nyttja Rudan 5. För att klara en del av det parkeringsbehov som alstras inom fastigheten Rudan 2 måste en parkering anläggas inom Rudan 5. Fastigheterna Rudan 2 resp. Rudan 5 bör därför läggas samman till en fastighet.

För att klara en del av det parkeringsbehov som alstras inom fastigheten Rudan 4 måste parkeringen inom Rudan 7 nyttjas. Rudan 4 resp. Rudan 7 bör därför läggas samman till en fastighet.

## NYTTJANDERÄTTER - SERVITUT

### Va - ledningar

Kvarterets fastigheter är anslutna till kommunalt vatten- och avlopp.

### Fjärrvärme

U-områden har inte utlagts för befintliga fjärrvärmeledningar i kvarteret.

### Tele

U-områden etc har inte utlagts för befintliga teleanläggningar inom kvarteret.

### Servitut

För att säkerställa parkeringsinfart över Rudan 5 till Rudan 3 bildas ett official-servitut (s1).

Mellan Jehovas Vittnen, ägare till Rudan 6, resp Landstinget, tidigare ägare till Rudan 4 och 7, fanns t. o. m. 1992 ett nyttjanderättsavtal med rätt för Jehovas Vittnen / Rudan 6 att nyttja parkeringen inom Rudan 7. Avtalet som avsåg perioden 1983 - 1992, med möjlighet till tvåårig förlängning har inte förnyats av den nya ägaren, Fastighetsutveckling Nord AB.

För att säkra Rudan 6 behov av parkeringsplatser inom Rudan 7 eller -5 bildas ett officialservitut för parkering resp tillfart (s2 resp s4). Ett servitut skall även bildas som omfattar den gångväg som går över Rudan 4 till till bostäderna i Rudan 6 (s3). Servituten bildas av fastighetsbildningsmyndigheten efter ansökan av resp. samråd med fastighetsägarna.

### Nyttjanderätt

Mark för återvinningsstation inom fastigheten Rudan 5 kan upplåtas med nyttjanderätt.

## TEKNISKA FRÅGOR

### GRUNDUNDERSÖKNING

Geotekniska undersökningar krävs vid utförandet av parkeringsdäck inom Rudan 5 resp. Rudan 7.

Östersund den 15 oktober 1996



Bengt Pålsson  
Fastighetskontoret



Lars Tideman  
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för

## Kv RUDAN

Hantverkshusen, Röda korset m fl.

Östersunds kommun

### UTLÅTANDE

Detaljplanen har hållits utställd i Rådhuset och i Länsbiblioteket i Östersund under tiden 30 oktober - 27 november 1996. Kungörelse om utställandet var införd i ortstidningarna den 30 oktober 1996.

Utställningshandlingarna utgjordes av plankarta med illustration, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse. Under utställningen ingick även grundkarta som redovisar befintliga förhållanden och gällande bestämmelser. Till förslaget hörde även fastighetsförteckning.

Planhandlingarna har sänts till berörda sakägare, myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar.

#### Samrådet

Samråd om planförslaget genomfördes under våren 1996. De yttranden som då lämnades till stadsbyggnadskontoret finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen (*se utställningshandlingen*). Ett yttrande från Jemtia AB, dat 960326, registrerades hos stadsingenjörskontoret och kom därför tyvärr inte med i samrådsredogörelsen. De synpunkter som framförs i yttrandet avser Rudan 3; behov av utbyggnad av lastkaj, Rudan 2; önskemål om utökning av byggrätt för handel samt Parkering; ändrad utformningen av Tjalmargatan. I sak har dock dessa synpunkter beaktats vad avser byggrätter för Rudan 2 resp. -3. Betr Tjalmargatan har en "spegelvänd" sektion studerats men inte bedömts lämplig bl a då den innebär dålig geometrisk utformning av anslutningarna vid Bangårdsgatan resp Rådhusgatan.

Under samrådstiden ordnades även ett samrådsmöte 960312.

Under utställningstiden har fem yttranden kommit in till stadsbyggnadskontoret.

Länsstyrelsen

Telia

Jämtkraft

Östersunds församlingen av Jehovas vittnen

DHR De handikappades riksförbund, Östersundsavdelningen.

Yttrandena refereras nedan i korthet.

UTLAT.DOC

AH

LG

## Statliga myndigheter och bolag

### **Länsstyrelsen:**

*Ingen erinran (yttrandet bifogas i sin helhet)*

### **Telia:**

*Ingen erinran.*

## Kommunala förvaltningar och bolag

### **Jämtkraft**

*Ingen erinran.*

## Företag, organisationer och enskilda

### **Östersunds församlingen av Jehovas vittnen.**

*Påpekar att om ett servitut upprättas för transporter till Rudan 6 över Rudan 7 bör det omfatta alla nödvändiga transporter. Alternativt kan en ny entréväg till bostadslägenheterna anläggas helt inom Rudan 6.*

*Motsätter sig vidare att det i stadsplanen inskrivs krav på servitut för parkering. Hävdar att det verkliga bilplatsbehovet är lägre än vad som redovisats och att verksamheten kan bedrivas utan att bilplatserna anordnas.*

**Kommentar:** Entrévägen till lägenheterna bör inte flyttas närmare byggnaden. Dels ökar risken för insyn dels begränsas bostädernas friyta ytterligare. Servitutet över Rudan 7 bör utvidgas till att även omfatta transporter typ taxi och färdtjänst.

Kravet på ordnad parkering är generellt. Varje fastighet ska kunna tillgodose det bilplatsbehov som alstras av de verksamheter som bedrivs inom fastigheten. Bilplatsbehovet för samlingslokalen inom Rudan 6 beräknas utifrån ett behovstal, vid samnyttjande, på 13 pl./1000m<sup>2</sup> BTA, vilket motsvarar ca 9-10 p-pl. På motsvarande sätt har behovstalet för samlingslokalen inom Rudan 2 beräknats. För Rudan 2 föreslås i planen att bilplatsbehovet bli tillgodoses genom att fastigheten läggs samman med Rudan 5.

Stadsbyggnadskontoret vill hävda att fastighetsägaren måste säkerställa att bilplatsbehovet för Rudan 6 tillgodoses, antingen enl. det förslag som skisserats i planen alternativt genom samverkan med någon annan fastighet i anslutning till kvarteret. I samband med att bygglov söktes för samlingslokalen ställde stadsbyggnadskontoret krav att parkeringsbehovet skulle tillgodoses. I ett brev, dat 820804, till Jämtlands läns landsting (tidigare ägare till Rudan 4, -6, -7) beträffande Ert anbud på fastigheten framgår det bl a att en förutsättning för bygglov är "att parkeringsfrågan lösts på ett bestående sätt". Ett nyttjanderättsavtal för parkering på Rudan 7 gällande perioden 830101 - 921231 upprättades mellan Jämtlands läns landsting och Er. Avtalet som innehöll möjligheter till förlängning har dock inte förnyats med de nya ägarna till Rudan 4 resp. -7.

**DHR De handikappades riksförbund, Östersundsavdelningen.**

*Inget att tillägga utan hänvisar till tidigare yttrande.*

**Kommentar:** DHR-s synpunkter behandlade betydelsen av en god utemiljö, parkering och god tillgänglighet. DHR-s synpunkter kommer att beaktas vid bygglovgranskning samt i samband med en ev ombyggnad av Tjalmargatan.

## Övriga synpunkter

**Boende i kv Lommen / efter utställningstidens slut.**

*Efter utställningstidens slut har en boende i kv Lommen muntligt framfört klagomål beträffande parkeringen utmed Odensviksvägen. Parkeringen är belägen ca fyra meter utanför den aktuella lägenheten på bottenvåningen. Närheten innebär störande buller och avgaser. Parkeringen nyttjas framförallt av anställda och besökare till verksamheter inom kv Rudan.*

**Kommentar:** Parkeringens placering kan ge intryck av att utgöra allmän parkering (jmf Tjalmargatan). Parkeringen, som ligger delvis på gatumark, är dock privat och tillhör kv Lommen. Parkeringen är avsedd för boende i fastigheten och deras gäster. Bostadsrättsföreningen kan själva besluta om nödvändiga åtgärder för att reglera nyttjandet av parkeringen.

## Kvarstående synpunkter från samrådet som inte kunnat tillgodoses:

- *Ägarna till Rudan 6, Jehovas vittnen, motsätter sig att det i stadsplanen inskrivs krav på att officialservitut skall bildas för att fastighetens parkeringsbehov skall kunna tillgodoses/säkerställas.*
- *Ändrad utformning/disposition av Tjalmargatan. Önskemål framfördes att gatuparkering och parallellgata istället skulle anläggas på Tjalmargatans sydöstra sida.*
- *Fastighetsutveckling Nord kan inte godta dispositionen av Rudan 7 enbart för parkering. Byggrätt bör medges för ett par våningar där bottenvåning resp suterrängvåning reserveras för parkering".*

## Ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets vidhåller sin uppfattning att en ökad exploatering, nybyggnad inom Rudan 7 alt påbyggnad inom Rudan 4, inte är lämplig dels ur stadsbildssynpunkt dels ur trafik-/ parkeringssynpunkt. Redan idag råder brist på bilplatser för de verksamheter som bedrivs inom fastigheten. En utökad markanvändning som även innefattar handel bedöms dock acceptabel under förutsättning att erforderlig parkering kan ordnas. Ändrad markanvändning som ökar bilplatsbehovet innebär/förutsätter att befintlig markparkering måste utökas alt. att en p-anläggning under mark måste utföras.

LGK

UTLAT.DOC

144

7

### Sammanfattning

Byggnadsnämnden föreslås anta den nya detaljplanen för kv Rudan mm, upprättad den 15 oktober 1996. Antagandehandlingarna består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt detta utlåtande.

### Underrättelse

För kännedom skall underrättelse om antagandebeslutet, med besvärshänvisning, sändas till:  
Östersunds församlingen av Jehovas Vittnen, Odensviksvägen 9,  
Fastighetsutveckling Nord AB,  
Elektronikhuset i Jämtland AB

För kännedom skall underrättelse om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, dessutom sändas till:  
Länsstyrelsen  
Jemtia AB  
Brf Lommen

Östersund den 26 mars 1997

*Lars Tiderman*

Lars Tiderman  
Planarkitekt