

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

Stadsingenjörskontoret, Östersund

Ink. *1974-05-16*

Sökande

Östersunds kommun

Dnr.

Förslag till ändring av stadsplanen för del av Frösön i Östersund (kv Gubbåkern m m)

Kommunfullmäktige har i enlighet med 26 § byggnadslagen överlämnat ovannämnda planförslag för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och tillhörande beskrivning har upprättats den 14 augusti 1973 av stadsarkitekten Bo Larsson, Östersund. Förslaget har även åskådliggjorts på illustrationskarta.

Under utställningstiden har anmärkning mot förslaget inkommit från Ruth och Robert Andersson, ägare till Gubbåkern 12 samt från Östersunds Elektriska Aktiebolag. Ruth och Robert Andersson har yrkat att Gubbåkern 12 måtte ges en byggnadsrätt motsvarande minst dubbla befintliga rätten eller ca 600 kvm lägenhetsyta, att blivande tomtgränser vid den utökade tomtdelen mot lokalgatan måtte sättas vinkelrätt mot och med bibehållande av nuvarande tomtlängd mot gatan samt anfört att fastigheten besväras av u-onrården med ledningar och nedstigningsbrunnar för tele- och va-anläggningar vilket hindrar ett önskvärt utnyttjande av tomtens nedre del. Östersunds Elektriska Aktiebolag har anfört att planen eller planbestämmelserna utformas så att kabelsträckningarna kan bibehållas utan särskilda åtgärder.

Stadsarkitekten har bemött anmärkningarna i en skrivelse till byggnadsnämnden den 25 september 1973 och föreslagit byggnadsnämnden att lämna anmärkningarna utan avseende.

Byggnadsnämnden har beslutat i enlighet med stadsarkitektens förslag och kommunfullmäktige har den 25 oktober 1973 antagit förslaget i föreliggande skick och beslutat söka fastställelse av detsamma.

Ruth och Robert Andersson liksom Östersunds Elektriska Aktiebolag har lämnats tillfälle att inkomma med yttrande över vad som anförts under ärendets beredning i kommunen men har inte begagnat sig härav.

Samråd beträffande de anförda anmärkningarna har även skett med stadsarkitekten.

1974-05-15

11.082-3927-73

Med undantag av Gubbåkern 12, redovisar föreliggande stadsplaneförslag en relativt hög exploatering inom nordöstra delen av kvarteret Gubbåkern. Exploateringsgraden är be-
tingad av att byggnaderna på Gubbåkern 11 och 13 är upp-
förda under sen tid och att de har en lång återstående
användningstid. Även för den obebyggda fastigheten Gubbåkern
14 har föreslagits ett högt exploateringsstal. För att er-
hålla en ökad rymlighet inom kvartersdelen har byggnadsytan
för Gubbåkern 12 begränsats till att omfatta endast den be-
fintliga byggnaden.

Från stadsplaneteknisk synpunkt torde förslaget få anses
innebära en viss förbättring för kvartersdelen men förslaget
innebär en mycket långt gående inskränkning i den byggnads-
rätt, som enligt en den 23 januari 1948 fastställd stadsplan
tillerkänts ägarna av Gubbåkern 12, vilka nu motsatt sig
förslagets fastställelse. Såvitt länsstyrelsen kan finna
bör den av ägarna begärda lägenhetsytan, ca 600 kvm, kunna
tillgodoses utan att den i avgörande grad inverkar menligt
på kvartersdelens exploatering. Anmärkningen bör därför leda
till att stadsplaneförslaget omarbetas i sin nordöstra del.
Frågan om blivande fastighetsgränser prövas i särskild ord-
ning vid fastighetsbildningen varför länsstyrelsen lämnar
anmärkningen i den delen utan avseende.

Det föreslagna u-området mellan Gubbåkern 11 och 12 överens-
stämmer i huvudsak med det planteringsområde som överfördes
till kvartersmark genom stadsplaneändringen 1948. Inom u-
området finns telekablar nedlagda. Med hänsyn till u-områdets
läge i anslutning till fastighetsgränsen måste dess inverkan
på fastighetens utnyttjande anses vara ringa.

Övriga åberopade u-områden med ledningar och nedstignings-
brunnar är enligt uppgift av stadsingenjören belägna på
allmän platsmark som genom den nu föreslagna stadsplane-
ändringen överföres till kvartersmark. Huruvida den marken
skall tillföras Gubbåker 12 får prövas i samband med kom-
mande fastighetsbildning. Länsstyrelsen lämnar anmärkningen
mot u-områdena utan avseende.

Av stadsarkitektens skrivelse till byggnadsnämnden framgår
att Östersunds Elektriska Aktiebolags högspänningsledningar
är belägna i allmän platsmark och enligt uppgift kan behållas
utan särskilda åtgärder. Länsstyrelsen lämnar bolagets an-
märkning utan avseende.

Länsstyrelsen vill ifrågasätta huruvida den allmänna plats-
marken, park, medger utförande av idrottsplatsen samt upp-
förande av den omklädningsbyggnad som redovisas på till
ärendet hörande illustrationsplan. Lämpligt vore - ehuru
hinder mot fastställelse ej kan anses föreligga härutinnan -
att frågan härom ytterligare studeras i ett genomförande-
skede.

1974-05-15

11.082-3927-73

Länsstyrelsen fastställer förslaget till ändring av stadsplanen, dock att från fastställelse undantages den del av kvarteret Gubbåkern m m, som på stadsplanekartan angivits med röd begränsningslinje.

Länsstyrelsen förordnar därjämte jämlikt 36 § första stycket byggnadslagen om förbud mot nybyggnad inom det från fastställelse undantagna området utan tillstånd av länsstyrelsen. Förbudet skall gälla till dess nytt förslag till stadsplan antagits för området, dock längst till och med den 30 april 1975.

./.

Besvärshänvisning i bilaga.

I detta beslut har, förutom undertecknade, även deltagit förste länsassessorn E Carlstoft, överlantmätaren Tord Bergsjö och förste byråingenjören Ragnar Lindström.

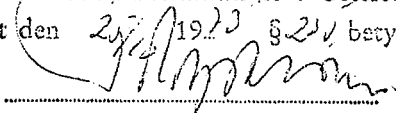
Bertil Almerud
länsarkitekt

N.O. Rimmö
byrådirektör

Bestyrkes i tjänsten:

Monica Oster

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 27/1973 § 24, bebygar


~~Kommunfullmäktiges sekreterare~~

Förslag till
ändring av stadsplanen
för del av
FRÖSÖN i
ÖSTERSUND
(kv Gubbåkern m m)
upprättat av stadsarkitekten i Östersunds kommun
i augusti 1973

Stadsplanebestämmelser

Beteckningarna hänföra sig till stadsplanekartan

§ 1

STADSPLANEOMRÅDET ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a Med Av betecknat område får användas endast för underjordisk avloppspumpstation och därmed samhörigt ändamål.
- b Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och där så prövas lämpligt, för handelsändamål.
- d Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

Mom 2 Specialområden

- a Med Tm betecknat område får användas endast för motorfordonstrafik och därmed samhörigt ändamål.

- b Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

§ 2

MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke byggas.

Mom 2 Med punkt- och ringprickning betecknad mark får icke bebyggas i annan mån än att garage må anordnas under gårdsplanet.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska, allmänna ledningar.

§ 4

BYGGNADSSÄTT

Med r betecknat område får bebyggas endast med radhus.

§ 5

VÅNINGSANTAL

Mom 1 Å med II eller III betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst två och tre våningar. Härutöver får vind icke inredas.

Mom 2 Å med s betecknat område får utöver angivet våningsantal undervåning inredas där så prövas lämpligt med hänsyn till markanpassning m m.

§ 6

BYGGNADS HÖJD

Mom 1 Å med II eller III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 7,2 och 10,0 meter.

Mom 2 Å med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran angiver.

Mom 3 Å med plus jämte siffra i rektangel betecknat område får gårdsplan icke läggas högre i meter över grundkartans nollplan än siffran anger.

Mom 4 Garagebyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

§ 7

UTFARTSFÖRBUD

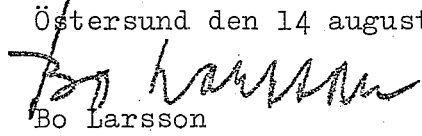
Utfart må icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirkclar.

§ 8

TAKLUTNING

Inom med B jämte siffra i romb betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 0°.

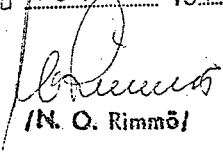
Östersund den 14 augusti 1973


Bo Larsson

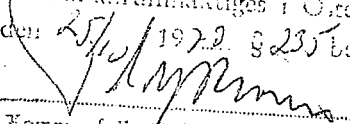
Stadsarkitekt

Fastställt genom länsstyrelsens beslut denna dag, bekräftar.

Östersund 15.5 1974


/N. O. Rimmö/

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 25/10/1972 § 235 betygat


Kommunfullmäktiges ordförande

Beskrivning till
förslag till
ändring av stadsplanen
för del av
FRÖSÖN i ÖSTERSUND (kv Gubbåkern m m)
upprättat av stadsarkitekten i Östersunds kommun
i augusti 1973

Förslaget är avfattat på karta i ett blad (stadsplanekarta)
samt i särskild handling (stadsplanebestämmelser). Till
förslaget fogas illustrationskarta.

För det område stadsplaneförslaget omfattar gäller stadsplaner fastställda dels av Kungl Maj:t den 31 augusti 1939, 23 januari 1948 och den 1 mars 1968 samt dels av länsstyrelsen i Jämtlands län den 21 oktober 1971.

Stadsplaneförslaget omfattar ett område sydväst om Frösöbron, som i nordost begränsas av Frösövägen, i sydost av Storsjön och i söder av Räntmästarvägen.

Området sluttar tämligen starkt ner mot Storsjön. Strandpartiet utfylls i samband med Vallsundsledens utbyggnad varigenom topografin kraftigt förändras.

Förslag till ny stadsplan för detta område förelåg redan i juni 1970 men då ett flertal anmärkningar hade framförts mot kv Gubbåkerns utformning undantogs detta vid antagandet för att ej försena fastställelsen av arbetsplanen för Vallsundsleden.

Det i gällande plan redovisade grönremsan mellan Storsjön

och Vallsundsleden kan iordningsställas först efter omfattande utfyllnadsarbeten. Vattendjupet vid högvatten överstiger på många ställen 5 meter. För att förhindra skred och erosion måste en hög och mycket dyrbar stenbank anläggas i nya strandlinjen. Anläggningskostnaden för detta grönstråk har av byggnadskontoret beräknats till ca 2 miljoner kronor varvid huvuddelen av kostnaden hänförs till stenfyllnaden.

Ett anläggande av grönremsan skulle vidare innebära att denna del av Storsjöstranden under ytterligare lång tid skulle få karaktären av byggarbetsplats.

Då också parkens värde som strandpromenad kan ifrågasättas med tanke på trafikbullret och då dessutom gångförbindelse mellan gångbron och Mariedalsområdet kommer att anordnas väster om Vallsundsleden föreslås grönremsan utgå på den del som omfattas av planförslaget. Resterande del sydväst härom kommer att på enahanda sätt föreslås utgå i kommande stadsplaneändring för Mariedalsområdet.

Befintlig bebyggelse inom planområdet varierar avsevärt till sin ålder och karaktär. Förslaget konfirmerar i huvudsak de byggnader som idag finns. Därutöver föreslås på den obebyggda tomten i kvarterets mellersta del en byggnadsrätt för radhuslägenheter i två våningar. I kvarterets norra del föreslås en byggnadsrätt för flerfamiljs-
hus av samma typ som finns inom kv Bryggaren. Parkeringsfrågan för tillkommande bebyggelse avses bli löst för hyreshusbebyggelsen genom anordnande av gårdsdäck och för radhusområdet genom fristående garagebyggnader. Breddningen av kvarteret möjliggör anordnande av ytterligare biluppställningsplatser även för befintlig bebyggelse.

Längs Frösövägen har på några delsträckor utfartsförbud föreskrivits då det med hänsyn till trafiksäkerheten ej kan anses lämpligt med ett flertal fastighetsutsläpp.

✓ I nedre delen av u-området mellan fastigheterna 11 och

12 i kv Gubbåkern har televerket en kabelbrunn. Anläggningen måste kunna nås med bil vid enstaka tillfällen. Rätt att färdas över kvartersmarken bör ordnas genom servitutsavtal då störningarna är ringa och ej motiverar att marken läggs ut som park eller liknande.

Samråd har under planens upprättande skett med länsstyrelsen, vägförvaltningen, televerket, Östersunds El AB och berörda kommunala organ.

Östersund den 14 augusti 1973

Bo Larsson
Bo Larsson

Stadsarkitekt

Fastställt genom länsstyrelsens beslut denna dag, bok nr.

Östersund 5.5 19 74

[Signature]
/N. O. Rimmö/