



Akt nr:

2380K-P94/7

AU\$2380K-P94/7



LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län
Planenheten

Meddelande

Datum
1994-09-21

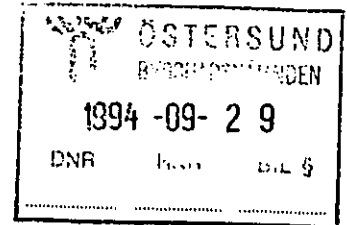
Önr (anges vid skriftväxling)
2023-7718-94

94 -09- 2 3

Östersunds kommun
Byggnadsnämnden

831 82 ÖSTERSUND

2k1



Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

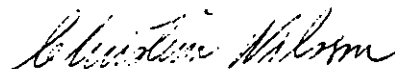
Byggnadsnämnden har den 23 augusti 1994 antagit detaljplan för Konstnärsgården i Odensala (Stallet 7 m.fl.) Östersunds kommun.

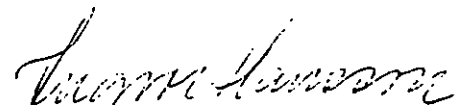
Länsstyrelsen har den 29 augusti 1994 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva byggnadsnämndens beslut såvitt avses prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

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

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 15 september 1994.


Christina Nilsson
arkitekt

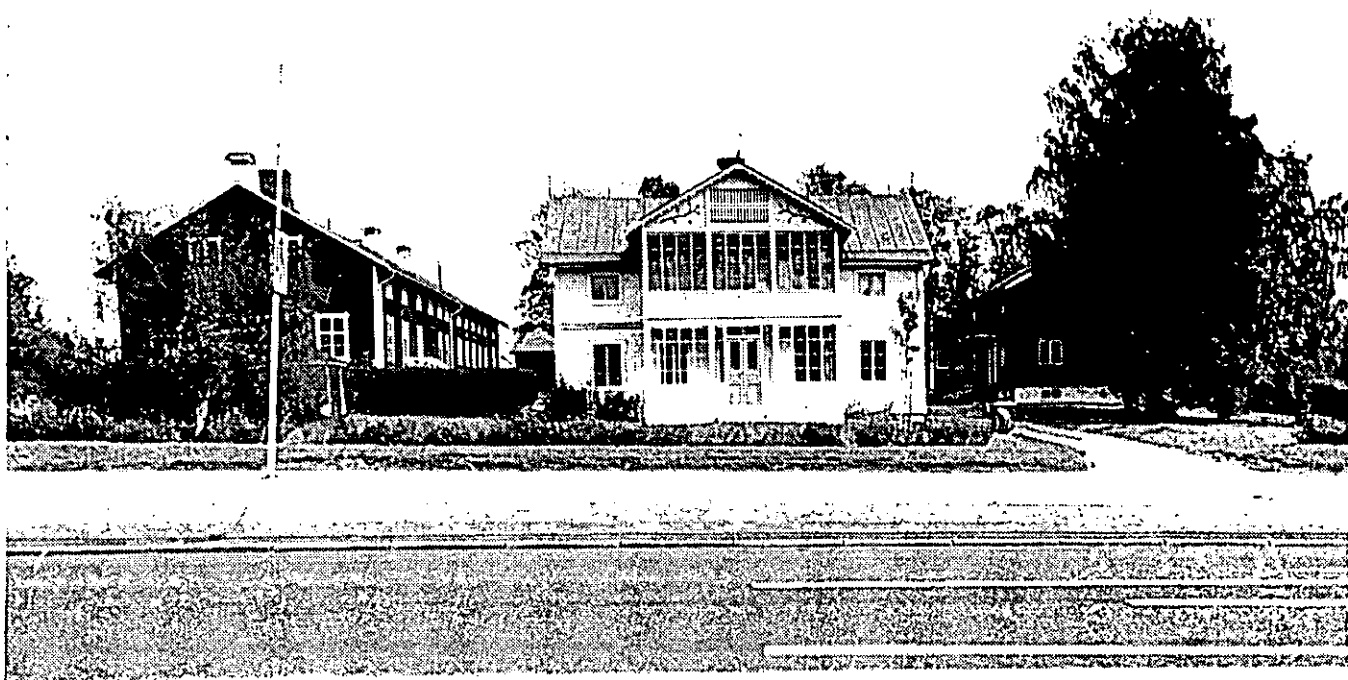

Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

Akt 2380K-P94/7

342

DETALJPLAN
för bevarande av bebyggelse på
KONSTNÄRSGÅRDEN I ODENSALA

Stallet 2, 6, 7 och Odensala 8:1 i Östersunds kommun



Östersunds kommun
Stadsarkitektkontoret
Planavdelningen
den 16 maj 1994

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN
för bevarande av bebyggelse på
KONSTNÄRSGÅRDEN I
ODENSALA

Stallet 2, 6, 7, och Odensala 8:1
i Östersunds kommun

Innehåll

PLANBESKRIVNING	sid 3
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	sid 11
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	sid 14
DETALJPLANEKARTA	bilaga
ILLUSTRATIONSKARTA	bilaga

DETALJPLAN för bevarande av bebyggelse på KONSTNÄRSGÅRDEN I ODENSALA

Stallet 2, 6, 7, och Odensala 8:1
i Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget redovisas på

- Detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Konstnärsgården, Stallet 7, övergick i september 1993 från kommunal till privat ägo.

Den nya detaljplanen innebär sammanfattningsvis:

- att planbestämmelserna anpassas till de nya ägande-förhållandena
- att bevarandet av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på Konstnärsgården (Stallet 7) säkerställs.
- att den öppna ängsmarken på båda sidor om Konstnärsgården bevaras i naturområde.
- att byggrätten för förskolan Lingonet (Stallet 2) i huvudsak anpassas till befintlig bebyggelse och att förskolan får en egen tomt som även omfattar den öppna ängsmarken västerut som idag används för lek.
- att Lingonet och Konstnärsgården får gemensam tillfart.
- att viss parkmark överförs till Konstnärsgårdens tomtmark.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i Odensala och gränsar till Väg 605 och Lillsjövägen. Det omfattar Stallet 2, 6, 7 och del av Odensala 8:1.

Areal

Planområdet har en yta på knappt 2 ha.

Markägförhållanden

Stallet 7 är privatägt. Övriga fastigheter ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan fastställd den 18 december 1980. Detaljplanen anger Allmänt ändamål. Ladugården och det äldsta bostadshuset på Konstnärsgården är markerade med *g* – särskild miljöhänsyn.

Kommunala beslut i övrigt

Vid försäljningen av Konstnärsgården betonade kommunen angelägenheten av att någon form av kulturell verksamhet skulle komma att fortgå inom Konstnärsgården.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt mot söder. På Konstnärsgården finns rik grönska som ramar in gårdsbildningen och är mycket angelägen att behålla. Denna markeras i planbestämmelserna med ett *n*–
Vegetationen ska bevaras i huvudsak. Avsikten är att bevara det lummiga intrycket av tomten och de inramande trädraderna. Det innebär inte att sjuka träd etc inte får tas ner och ersättas.

På ömse sidor om gården och förskolan finns öppna gräsytor som föreslås behållas som blomsterängar i naturmark. Trädplan–

A black and white photograph of a large, multi-story brick building, likely a school or institutional structure, situated behind a large, open field. The building has a prominent central section with a gabled roof and several windows. Trees are visible behind the building, and a road or path runs along the right side of the field.

Planområdet sett från väster med grönstråket, förskolan och ladugården.

tering i rad längs den nya fastighetsgränsen mellan Konstnärsgården och den sydöstra grönytan föreslås. I övrigt är öppenheten i de båda grönstråken viktig för att bevara det luftiga intrycket kring den kulturhistoriskt värdefulla miljön och för att behålla siktstråken mot Storsjöbygden från villabebyggelsen ovanför Lingonvägen. Även på förskoletomten är det önskvärt att öppenheten och ängskaraktären bibehålls, om möjligt med hänsyn till verksamheten.

En smal remsa i naturmark föreslås mellan förskoletomten och gränsen mot Odensala 8:19. Avsikten är att gångpassage ska vara möjlig ner till ängen, men någon anlagd gångväg planeras inte.

Geotekniska förhållanden

Enligt de geotekniska undersökningar som utfördes i området 1971–72 är grundförhållandena av god beskaffenhet för husbyggande.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns kända inom området.

Bebyggelse

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på Konstnärsgården, Stallet 7

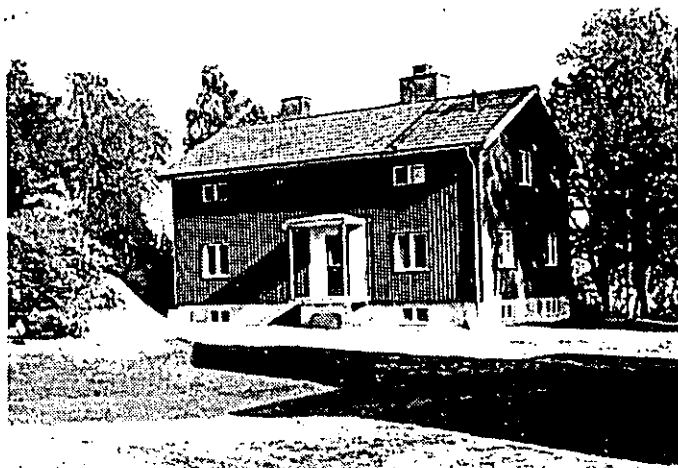
Gården var tidigare en jordbruksfastighet med byggnader på fyra sidor om gårdsplanen. Under 1980-talet byggdes förskolan. Gårdens övriga hus bevarades och började användas för konstnärlig verksamhet med ateljeér, därav namnet Konstnärsgården. Det äldsta boningshuset med verandor och snickarglädje och ladugården är enligt läns museets byggnadsinventering byggda kring sekelskiftet 1900. Det yngre rödmålade boningshuset byggdes kring 1940.

Konstnärsgården ska bevaras och föreslås skyddas i planen med en *Q-bestämmelse*. Det innebär att *gården är avsedd enbart för befintlig kulturhistorisk bebyggelse*. Det äldsta boningshuset, ladugården och jordkällaren skyddas dessutom med *q – byggnaden får inte rivas*. Det yngre boningshuset från 1940-tal får ersättas med en ny byggnad under förutsättning att denna anpassas till befintlig kulturhistorisk bebyggelse.

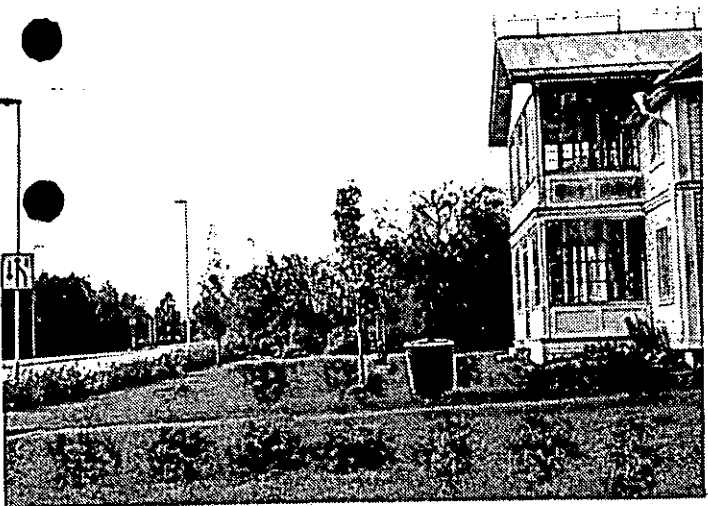
Q-bestämmelsen innebär vidare att användningen är fri med följande inskränkningar: Handel får inte förekomma med undantag av försäljning av hantverksprodukter från konst/konsthantverksproduktion. Industriell verksamhet som kan orsaka störningar i den



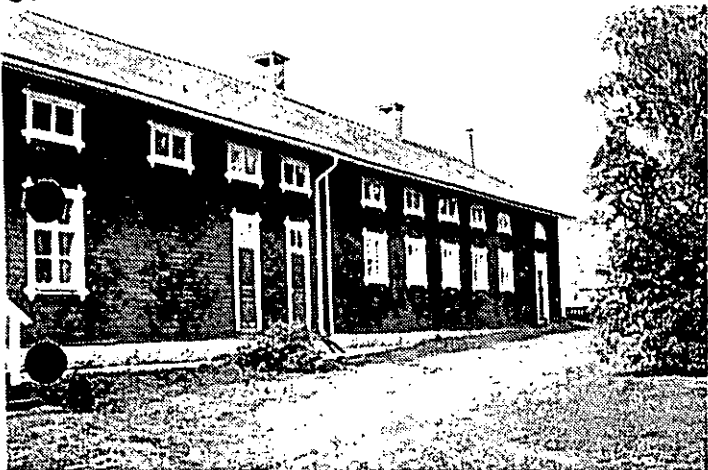
1.



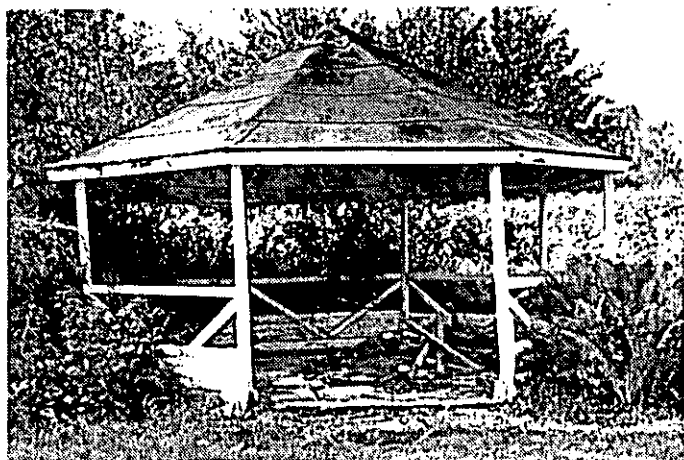
2.



3.



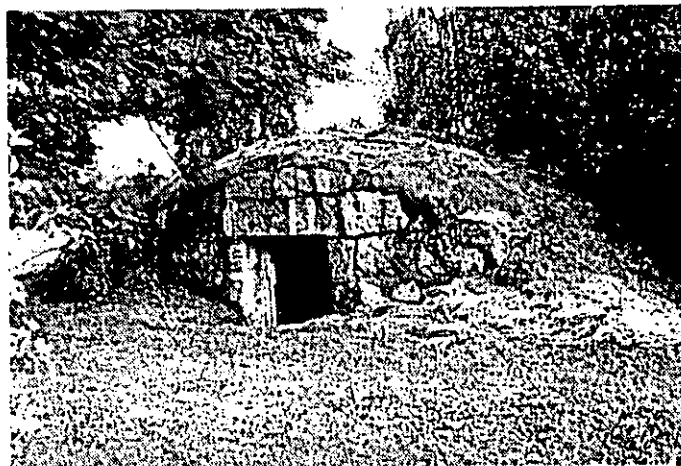
4.



6.



5.



7.

1. Boningshus ca 1900.
2. Boningshus ca 1940
3. Veranda på sekelskifteshuset
4. Ladugård ca 1900.
5. Ladugård med körbro
6. Jordkällare
7. Lusthus

kulturhistoriskt värdefulla miljön eller för omgivningen får inte förekomma. Avsikten är att *kulturell verksamhet* av olika slag ska kunna bedrivas och vara tillåten så länge den inte inkräktar på själva bevarandet eller stör omgivningen. Varje förändring av verksamheten från den senaste användningen kräver dock bygglov (PBL 8 kap 1 §).

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen innebär också att Plan och Bygglagens bestämmelser om varsamhet och bevarande, *skall tillämpas (PBL 3 kap §§ 10, 12, 13)*. Byggnaderna får inte förvanskas. De ska underhållas så att deras särart bevaras och eventuella om- och tillbyggnader ska utföras varsamt så att de byggnadstekniska, kulturhistoriska och miljömässiga värdena tas tillvara.

Högsta tillåtna antal våningar ansluter till befintliga byggnader. Ytterligare bebyggelse får inte uppföras på fastigheten. Dock får mindre byggnadsdelar och byggnader (sophus, förråd) anordnas under förutsättning att de inte står i strid med upprättade skyddsbestämmelser.

Fastigheten bör av kulturhistoriska skäl utgöra en fastighet.

Förskolan (Stallet 2).

Förskolan byggdes 1982. Några mindre entrétillbyggnader har tillkommit sedan dess. Förskolans byggrätt justeras efter den befintliga bebyggelsen och de nya tomtgränserna. Ingen bebyggelse får tillkomma i den del av grönstråket som föreslås ingå i förskoletomten men lekarrangemang av olika slag får ordnas. En huvudsaklig karaktär av öppen ängsmark är önskvärd.

Tillgänglighet

Kraven på bevarande av Konstnärsgården kan komma i konflikt med önskemål om tillgänglighet. Bottenvåningarna bör dock ha förutsättningar för en relativt god tillgänglighet. Förskolan är byggd med kraven på tillgänglighet tillgodosedda.

Skyddsrum

Förskolan innehåller skyddsrumspatser. Ytterligare krav på skyddsrum föreligger inte.

Gator och trafik

Parkering, angöring och utfart

Det är viktigt att behålla gårdsplanens karaktär på Konstnärsgården. Större anlagd parkeringsplats bör göras utanför själva gårdsbildningen på den plats som anges på plankartan. Förskolan bibehåller sin befintliga parkering.

Gemensam in- och utfart för Konstnärsgården och förskolan anordnas via den befintliga infarten från Lingonvägen. Ett servitut för utfart från Konstnärsgården har bildats. Om den försöksplats för sopcontainer som nu är uppställd vid infarten avses att permanentas krävs bygglov och platsen bör ges en avskärmning som är visuellt tilltalande. Utvärdering pågår.

Utfartsförbud gäller mot väg 605 och Lillsjövägen. Den gamla utfarten från Konstnärsgården får endast användas för gång/cykeltrafik.

Störningar

Konstnärsgården är bullerutsatt framförallt från väg 605. Det gör att byggnaden närmast vägen inte i första hand är lämpad för bostäder. Bullerberäkningar visar att endast mycket höga vallar och plank som döljer stora delar av gården kan ge någon bullerdämpande effekt av värde utomhus. Av kulturhistoriska skäl är bullervallar eller bullerplank ut mot väg 605 mycket olämpliga och otänkbara. Eventuellt kan något bullerdämpande staket längre in mot gårdsplanen vara tänkbart om det görs på ett bra sätt. Alla åtgärder för att dämpa trafikbuller både i byggnader och på tomten är lovpliktiga och skall utformas i samråd med byggnadsnämnden, stadsarkitektkontoret.

Om boningshuset från 1940-talet ersätts av en ny byggnad ska hänsyn tas till buller från omgivande vägar.

Teknisk försörjning

VA-ledningar finns i omgivande gator.

Tvärs genom planområdet finns en högspänningskabel nedgrävd från transformatorn i sydvästlig riktning mot väg 605.

Sopor från Konstnärsgården ska hämtas via infarten från Lingonvägen.

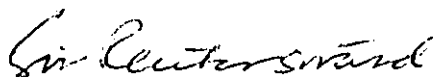
Administrativa frågor

Se genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av Cajsa Lindström och Siv Reuterswärd vid Stadsarkitektkontorets planavdelning.

Östersund den 16 maj 1994


Siv Reuterswärd
Planchef


Cajsa Lindström
Arkitekt

DETALJPLAN för bevarande av bebyggelse på KONSTNÄRSGÅRDEN I ODENSALA

Stallet 2, 6, 7, och Odensala 8:1
i Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Antagande beräknas i augusti 1994.
Detaljplanen vinner laga kraft i september 1994, under
förutsättning att den inte överklagas.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år efter att den vunnit laga
kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Konstnärsgården ägs av Gurli och Sune Overud.
Ansaret för åtgärder på fastigheten åligger
fastighetsägarna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

För Konstnärsgården (Stallet 7) avstyckades en tomt 1993 i enlighet med gällande detaljplan. Avstyckningen gjordes som en preliminärfråga, eftersom en del av den mark som skall ingå i den nybildade fastigheten utgörs av parkmark. Den kunde därför inte tas med i avstyckningen. Parkmarken kommer att överföras till den nybildade fastigheten genom fastighetsreglering när detta planförslag vunnit laga kraft. Det finns redan ett avtal mellan berörda parter om denna marköverföring.

Ett servitut för utfart från Konstnärsgården bildades vid ovan nämnda avstyckning. Om underhållsfrågor mm behöver regleras kan utfartsvägen inrättas som en gemensamhetsanläggning senare.

För förskolan (Stallet 2) upprättas en egen tomt i enlighet med planförslaget.

De delar av Stallet 2 som enligt planförslaget skall utgöra naturmark ska överföras till kommunens markreserv Odensala 8:1. Denna marköverföring bör utföras inom pågående förrättning där Stallet 7 får ytterligare mark av Odensala 8:1.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen svarar för kostnaderna för att ta fram den nya detaljplanen.

Inlösen, ersättning

I enlighet med det köpeavtal som upprättades mellan säljaren Östersunds kommun och köparen Sune och Gurli Overud skall inte införandet av rivningsförbud, kulturreservat med reglering av byggnaders användningssätt och byggrätter och riktlinjer för bebyggelsens utformning berättiga köparna till ersättning enligt plan och bygglagen (PBL).

Skaderegleringen gäller även mot ny ägare till köpeobjektet i framtiden enligt 15 kap 5 § tredje stycket PBL.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen är upprättad av stadsarkitektkontorets planavdelning, Östersunds kommun genom Siv Reuterswärd och Cajsa Lindström.

Från Fastighetskontoret har Bengt Rådman deltagit.
Från Stadsingenjörskontoret har Mats Andersson deltagit.

Östersund den 16 maj 1994



Siv Reuterswärd
Planchef



Cajsa Lindström
Arkitekt