

90. 03. 23

1988. 9/4
3/3

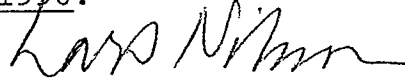
Kommunfullmäktige ÖSTERSUNDS KOMMUN
Östersunds kommun Plankommité
831 82 ÖSTERSUND
Ark 1990-23-26

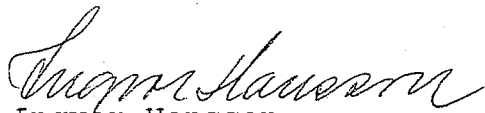
Kommunfullmäktige har den ^{26 oktober} ~~6 november~~ 1989 antagit förslag till detaljplan för del av stadsdelen Odenslund i Östersunds kommun (kv Ljungen 19 och 20 m m).

Kommunfullmäktiges antagandebeslut har överklagats till länsstyrelsen som i beslut den 15 december 1989 inte ändrat det överklagade beslutet.

Länsstyrelsens beslut har sedan överklagats hos regeringen. Regeringen har avslagit överklagandet i beslut den 8 mars 1990.

Antagandebeslutet har alltså vunnit laga kraft den 8 mars 1990.


Lars Nilsson
länsarkitekt


Ingvör Hansson
förste byråsekreterare

Aktbet. 2380K - P90/2

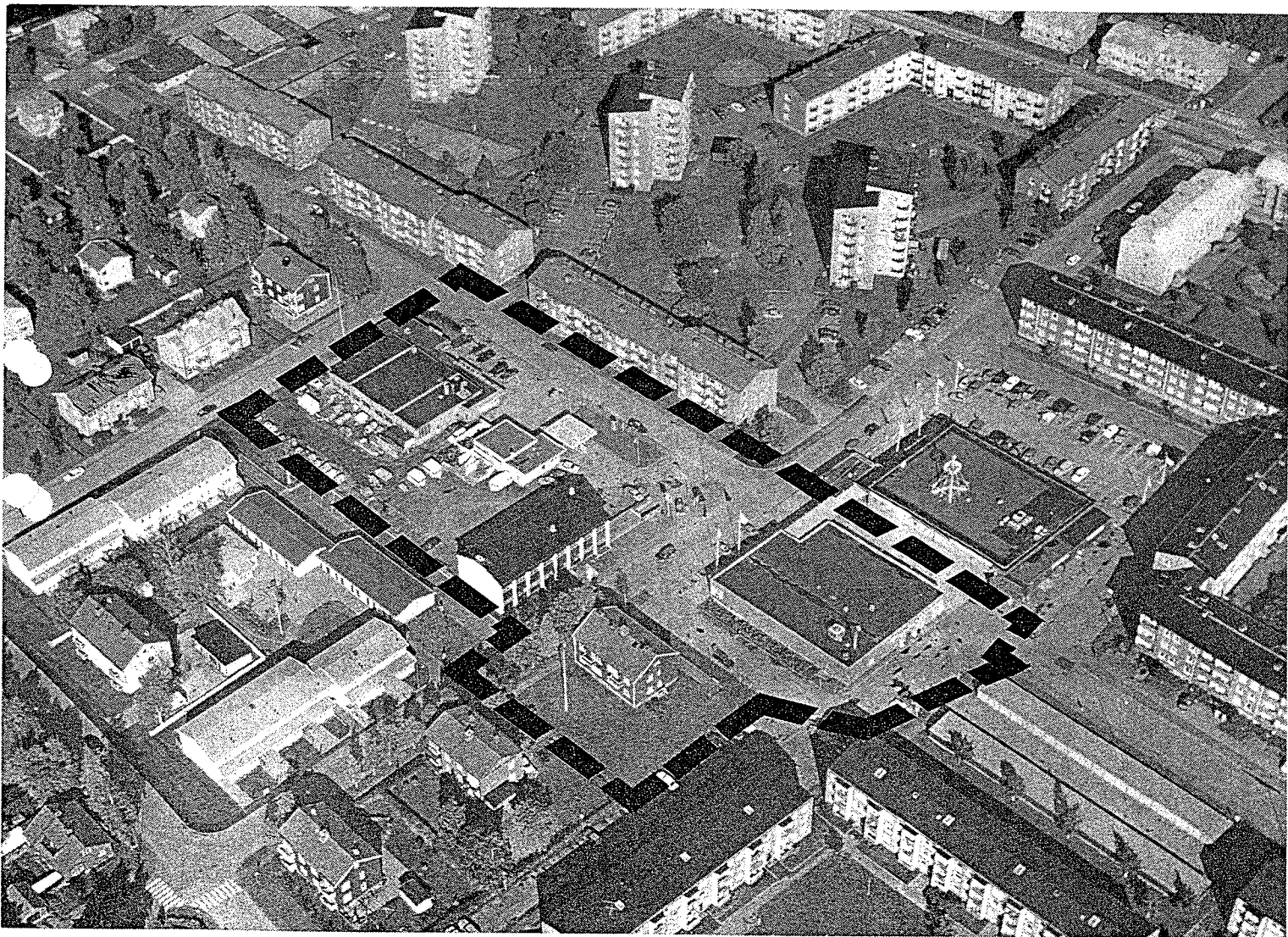
DETALJPLAN

för del av stadsdelen

ODENSLUND i

ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Del av kv Ljungen 19 och 20 m m)



PLANDATA

Läge	Planområdet ligger i området Odenslund sydost om Östersunds centrum och omfattar kv Ljungen 19 och 20, Rödhaken 6, samt del av Norra Torlandsgatan och Tegelbruksvägen. Planområdet har en areal av ca 1.2 ha.
Markågo- förhållan- den	Kv Ljungen 19, 20 ägs idag av Riksbyggens bostadsrättsförening Östersundshus nr 35 som bildades under våren 1988. Rödhaken 6 ägs av Konsum Jämtland. Övrig mark inom planområdet ägs av Östersunds kommun.
Gällande detaljplaner	Planområdet omfattar och berör detaljplaner fastställda den 19 november 1954, 15 juli 1955, 3 juli 1967, 12 augusti 1975 samt den 12 maj 1980.
Områdes- plan	För området Söder- Odenslund, där planområdet är beläget, har kommunen upprättat ett förslag till områdesplan som remissbehandlades maj - juni 1986. Den visar förslag till hur kv Ljungen 19 och 20 kan kompletteras med bebyggelse av bostäder, framförallt för äldre personer, dagcentral, bank, post, ev vård- och tandvårdslokaler samt lokaler för social- byråns personal. Landstinget har emellertid lämnat besked om att etablering i kv Ljungen är utesluten, orsaken därtill är av ekonomisk natur. Avsikten är att översiktsplaneförslaget Söder-Odenslund skall färdigställas för utställning så snart bl a kompletterande utredningar av trafikteknisk art är klara.
Kommunala ställnings- taganden	Socialnämnden beslutade 1982-06-27 att begära att erforderlig mark för byggande av servicehus skulle reserveras i Blå Centerområdet i kvarteret Ljungen. I socialnämndens yttrande över kommunens bostadsförsörjningsprogram för 1983-87 avsågs markreservationen i kv Ljungen som ersättning för de servicelägenheter i kv Majsen som ianspråktogs för annan bebyggelse. Kommunstyrelsen uppdrog den 12 januari 1983, § 3, till plankontoret och fastighetskontoret att bevaka behovet av mark för servicehus inom stadsdelen Odenslund. Den 6 november 1984, § 333 uppdrog kommunstyrelsen till socialnämnden att tillsammans med plankontoret och fastighetskontoret utreda lokalisering av servicehus inom området Odenslund - Valhall - Söder 1984 gjorde socialförvaltningen en social områdesbeskrivning för Odenslund - Söderom-

rådet i samarbete med boenderepresentanter från pensionärsföreningar och handikapporganisationer. Där framfördes bl a förslag på någon form av boendeservice i området samt önskemål om ett servicehus i Odenslund.

Kommunstyrelsens bostadsutskott beslutade:

att uttala den 14 april 1987, § 68 intresse för Riksbyggens förslag till bostadsrättshus för äldre i kvarteret Ljungen under förutsättning att projektet drivs vidare på deras egen bekostnad med utgångspunkt från förslaget till bebyggelse på Ljungen 19 och 20 enligt föreliggande förslag till områdesplan för Söder - Odenslund,

att kommunen inte skall utöva förköpsrätten om Riksbyggen förvärvar Ljungen 19 och 20 före maj månad 1988 under förutsättning att kommunen kan godkänna det slutliga förslaget till servicehus samt

att Riksbyggen förutsätts samarbeta med plankontoret för utveckling av underlag till detaljplanearbetet.

Socialnämnden antog den 20 maj 1988, § 101 ett förslag till program för socialtjänstens verksamhet samt förslag till lokalprogram för bostadshus i kv Ljungen vid Blå Centerområdet, Odenslund, enligt socialförvaltningens skrivelse 1988-05-04.

I samband med 1989 års budget beslöt kommunstyrelsen / fullmäktige att ej bevilja medel för kommunalt inköp av bostadsrättslägenheter i kv Ljungen.

Detaljplanen ingår i plankontorets arbetsprogram under rubriken "mest angelägna planuppdrag". Enligt bostadsförsörjningsprogrammet skall lägenheter i kv Ljungen börja byggas under 1989.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Höjdskillnaden inom planområdet är ringa. Kommunen har inte utfört någon grundundersökning utan det förutsätts ske av byggherren i samband med projektering och byggnadslovsprövningen.

Det är endast utefter Tegelbruksvägens södra del som det finns bevarandevärd vegetation, uppvuxna björkar. Kompletterande plantering är önskvärda.

Fornminnen

Förekomsten av kända fornminnen eller bebyggelse av kulturhistoriskt värde saknas inom planområdet.

Befintlig bebyggelse Kv Ljungen 19, 20 innehåller idag byggnader med lokaler för många olika verksamheter: handel, småindustri, kontorsverksamhet och bensinförsäljning.

I en envåningsbyggnad på kv Ljungen 19, med entréer och parkering mot Norra Torlandsgatan, finns Sparbanken och en Pressbyråbutik. Bakom dessa reser sig en högre verkstadsbyggnad med infart från Övre Katrinelundsvägen fram till en stor asfalterad yta för parkering och varutransport.



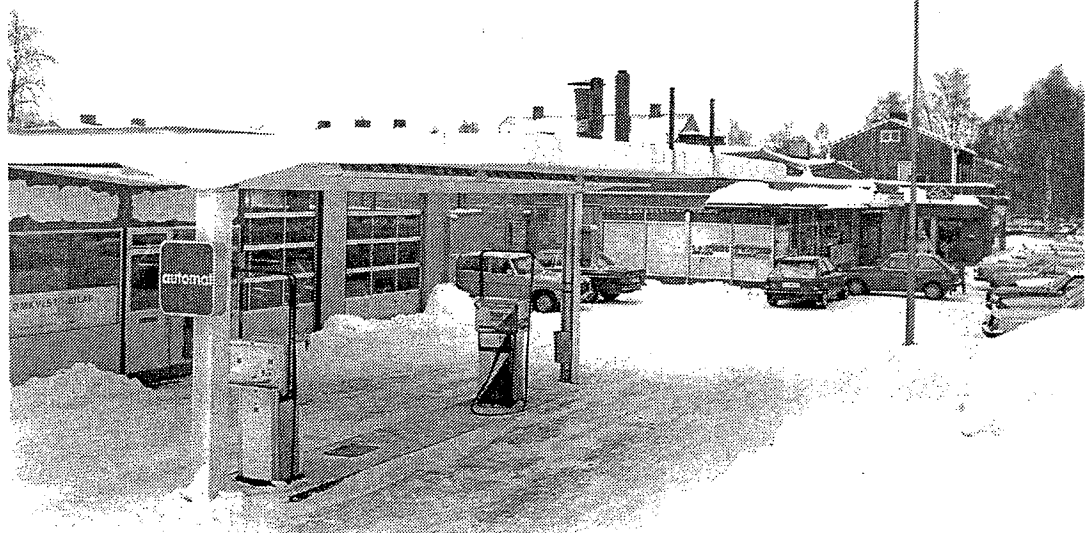
Verkstadsbyggnad, Ljungen 19.

På kv Ljungen 20 mot tomtgräns kv Ljungen 18 och mot Tegelbruksvägen står en putsad två våningar hög kontorsbyggnad som har innehållit lokaler för kommunens bussbolag. Mot Norra Torlandsgatan har legat en bensinstation.

På Konsumfastigheten Rödhaken 6 finns förutom livsmedelsbutiken ett fler- bostadshus om fyra lägenheter.



Kontorsbyggnad Ljungen 20.



F d bensinstation, kiosk och Sparbank.



Flerbostadshus, Rödhaken 6.

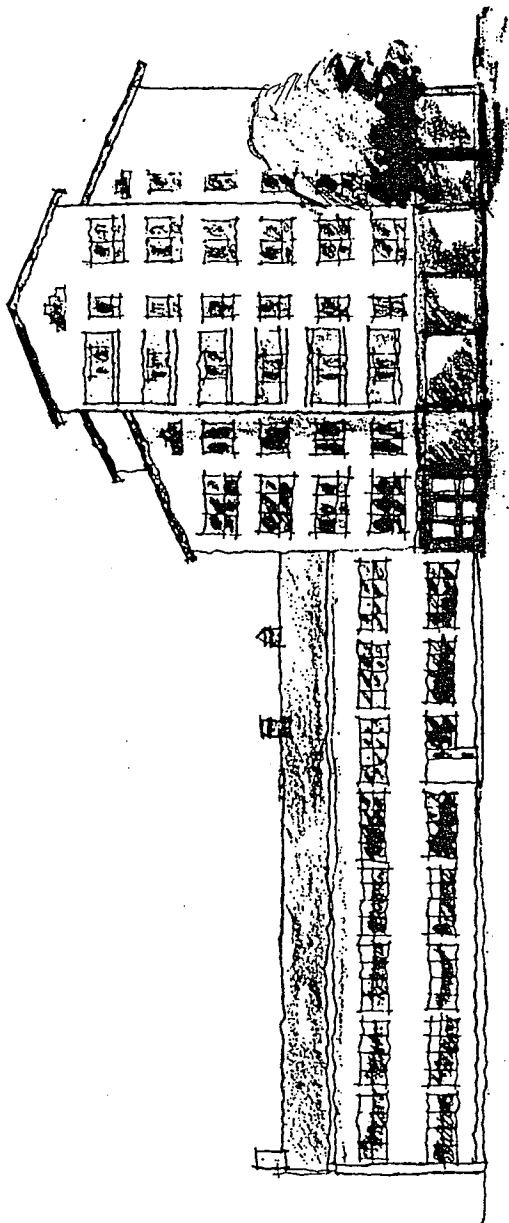
Förslag till bebyggelse

De befintliga lokalerna för Sparbank, Pressbyrå, verkstadsbyggnader och f d bensinstation rives. Kvar inom kv Ljungen 19, 20 blir den nuvarande kontorsbyggnaden mot Tegelbruksvägen som tas i anspråk av socialförvaltningen för dagcentral och lokaler för vårdbiträdesgruppen. I anknytning till dagcentralen, i hörnet av Tegelbruksvägen - Norra Torlandsgatan föreslås ett fem till sju våningar högt punkthus som inrymmer matsal / kvartersrestaurang, del av dagcentralen, gruppbostad samt vanliga bostäder.

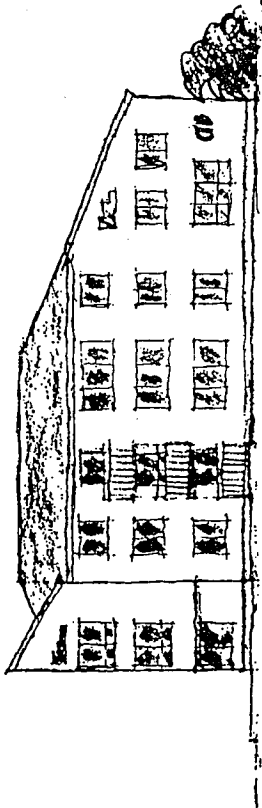
Mot Norra Torlandsgatan i övrigt föreslås tre våningar höga byggnader som i bottenvåningen rymmer Sparbank och Pressbyrå. Huskroppen delas upp i två byggnader med hjälp av en portik.

Huskroppen mot Övre Katrinelundsvägen blir ett rent bostadshus i två och tre våningar, ca 32 nya bostäder och andelen 2-rumslägenheter blir mer än 50%.

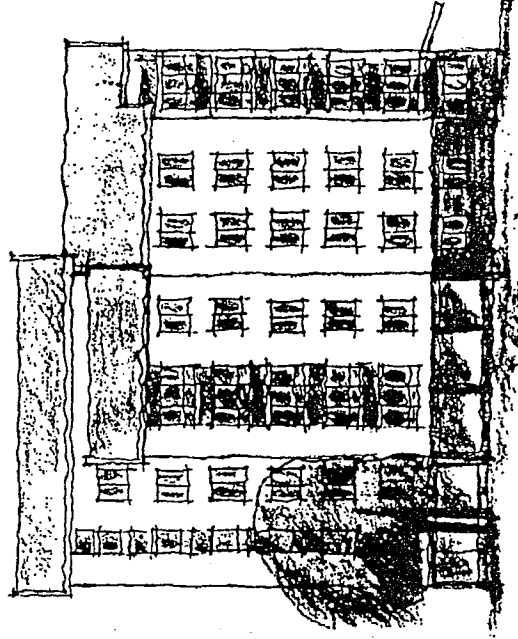
I punkthuset plan tre och fyra inryms bostadsgrupp om totalt 10 lägenheter. På andra sidan punkthuset söderut finns en Konsumhall och i anslutning till denna föreslås en ny Postbyggnad. Detta postkontor skall ersätta befintliga kontor på Allégatan och på Körfältet. Placeringen kräver att det flerbostadshus som är beläget inom det området som enligt gällande detaljplan är avsett för Konsums parkering måste rivas.



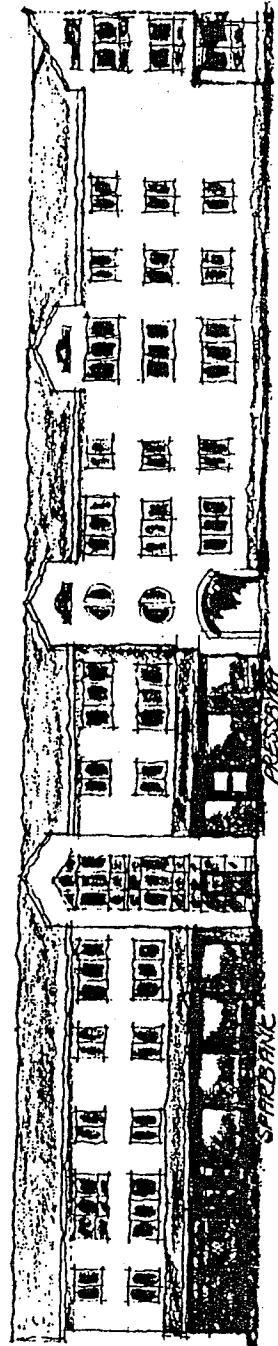
Fasad mot Järnbruksvägen



Fasad mot Östra Katrindalsvägen

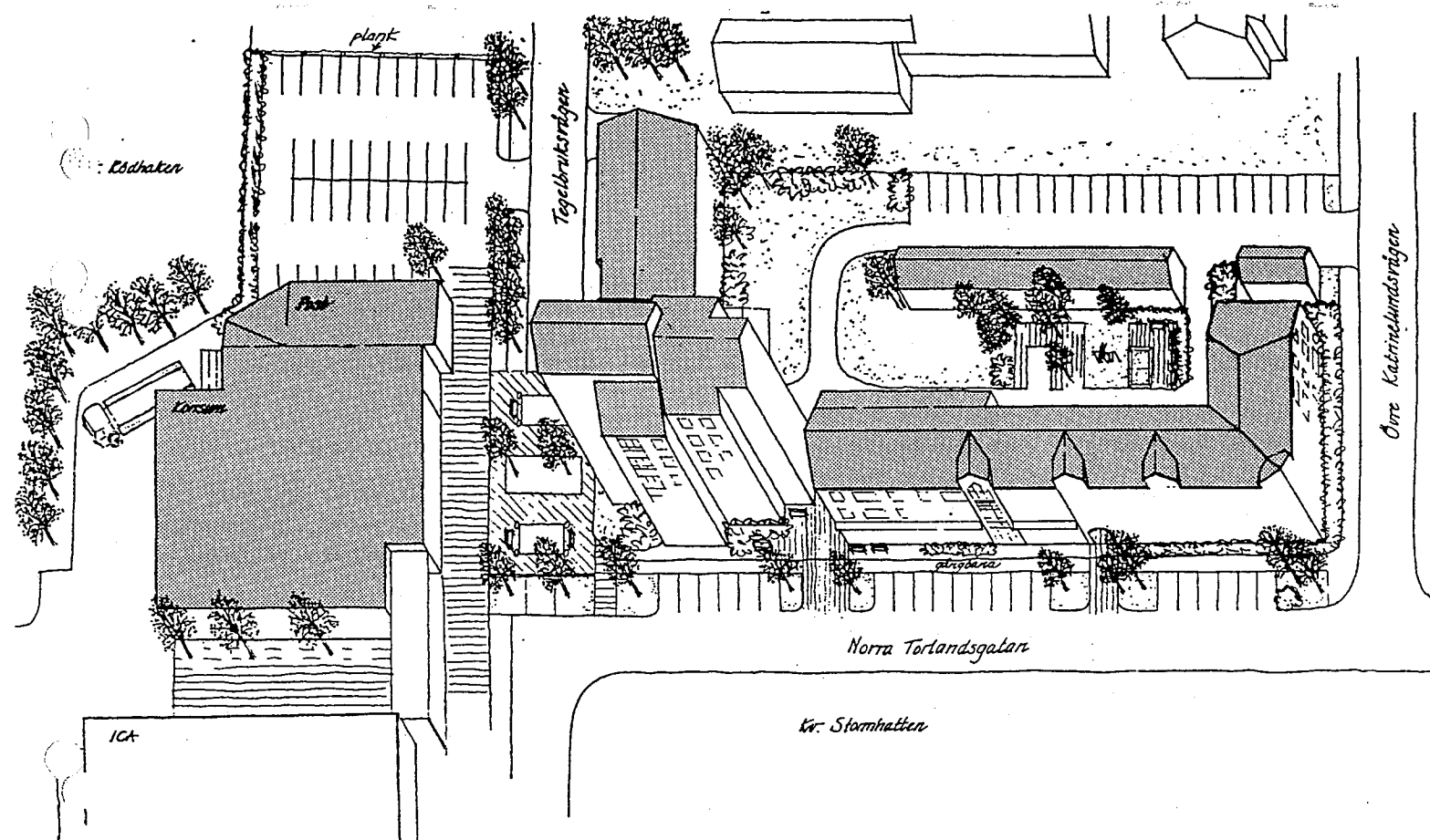


Fasad mot Norra Järnbruksvägen



Fasad mot Östra Katrindalsvägen

Postbyggnadens placering har valts för att samnyttja redan befintliga varutransportytor vid Konsumhallen samt möjligheten att allmänt förbättra parkerings- och trafiksituationen i området.



Axonometriskt perspektiv över Kv Ljungen 19 och 20.

Service

Planförslaget innebär en viss komplettering av den service som behövs i området och en ökning av antalet lägenheter med tillgänglighet för äldre och rörelsehindrade i Odenslundsområdet.

Dagcentralen skall ha inriktningen mot alla boende i Odenslundsområdet, och kommer att fylla en mycket viktig funktion för hela distriktet.

Personer i de enskilda bostadsrättslägenheterna kommer att kunna erhålla hemtjänst i kvarteret när behov uppstår.

I övrigt skall så långt möjligt gemensamhetsutrymmena som tvättstuga, samlingsrum etc i kv Ljungen kunna samnyttjas av alla boende i kvarteret Ljungen 19 och 20.

Den matsal / kvartersrestaurang i punkthusets bottenvåning bör även kunna förse socialförvaltningens / hemtjänstens behov med mat. Det vore även önskvärt att kunna anordna en trottoarservering i anslutning till restaurangen.

Planområdet är beläget inom Blomängens rektorsområde där kapacitet finns att ta emot elever i Odenslundsskolan, låg- och mellanstadiet samt i Parkskolan, högstadiet.

Närmaste förskola / fritidshem är, Furutorpsgatan och Balders Hage, Odensalagatan, båda idag fullbelagda.

Skyddsrum Planområdet ingår i Östersunds skyddsrumsort och skyddsrumsbesked skall därför föregå byggnadslov för nybyggnad och tillbyggnad.

Friytor Inom kv Ljungen 19 och 20 tillskapas en från gatan väl avskärmad och relativt stor gård. Rätt utformad och med riklig vegetation bör den kunna utgöra ett skönt uterum för de boendes utevistelse i kvarteret. Särskilda solstudier bifogas på omstående sida.

Totten, som är ett parkområde på bekvämt gångavstånd, är en enkel, vacker och mångsidig användbar park till barnen och då främst under vinterhalvåret.

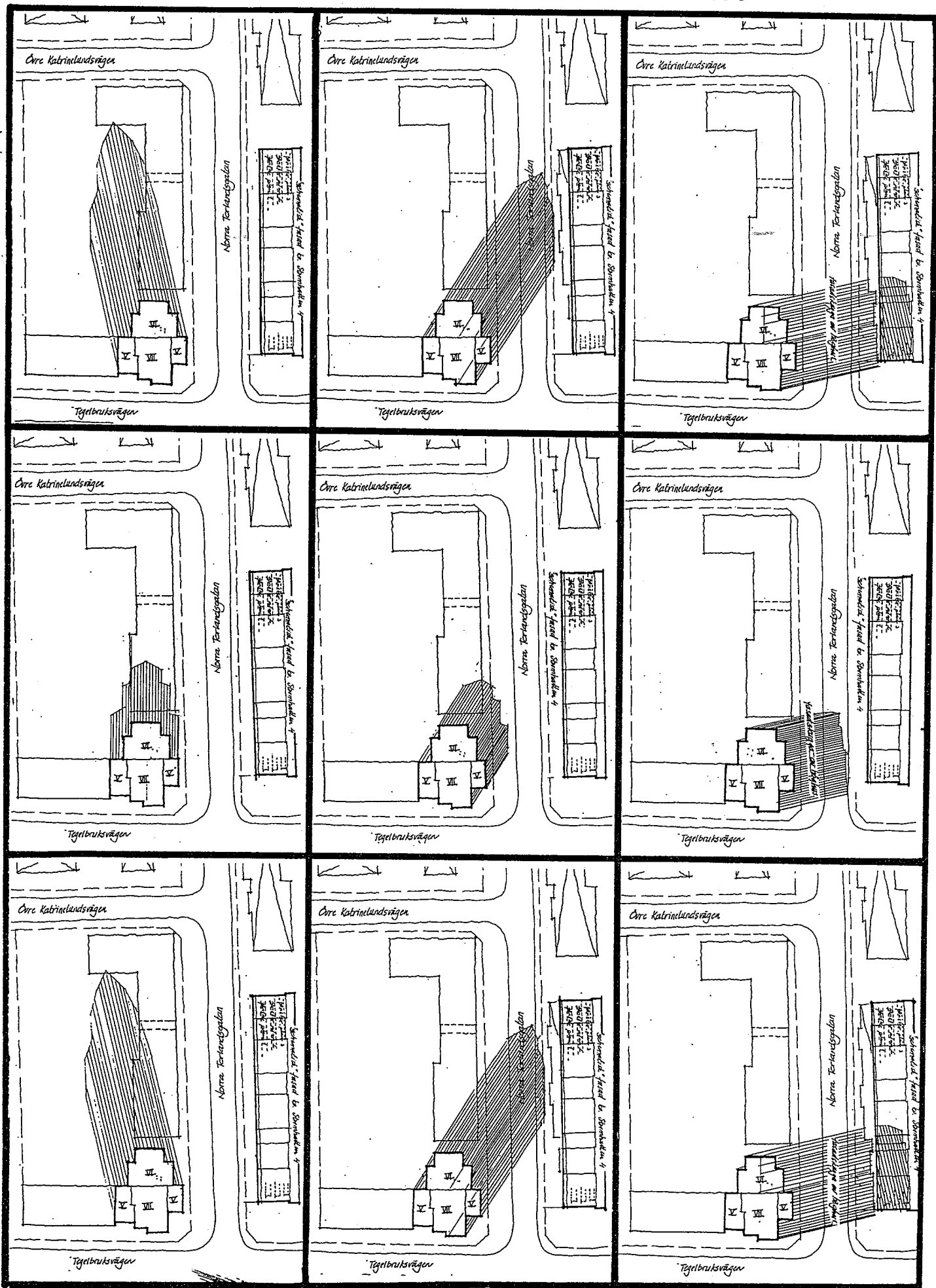
Generellt bör området runt Blå Center rustas upp med vegetation, annan gatubelysning etc.

SOLSTUDIER AV PUNKTHUSET I KV LJUNGEN

KL 9.00

KL.12.00

KL15.00

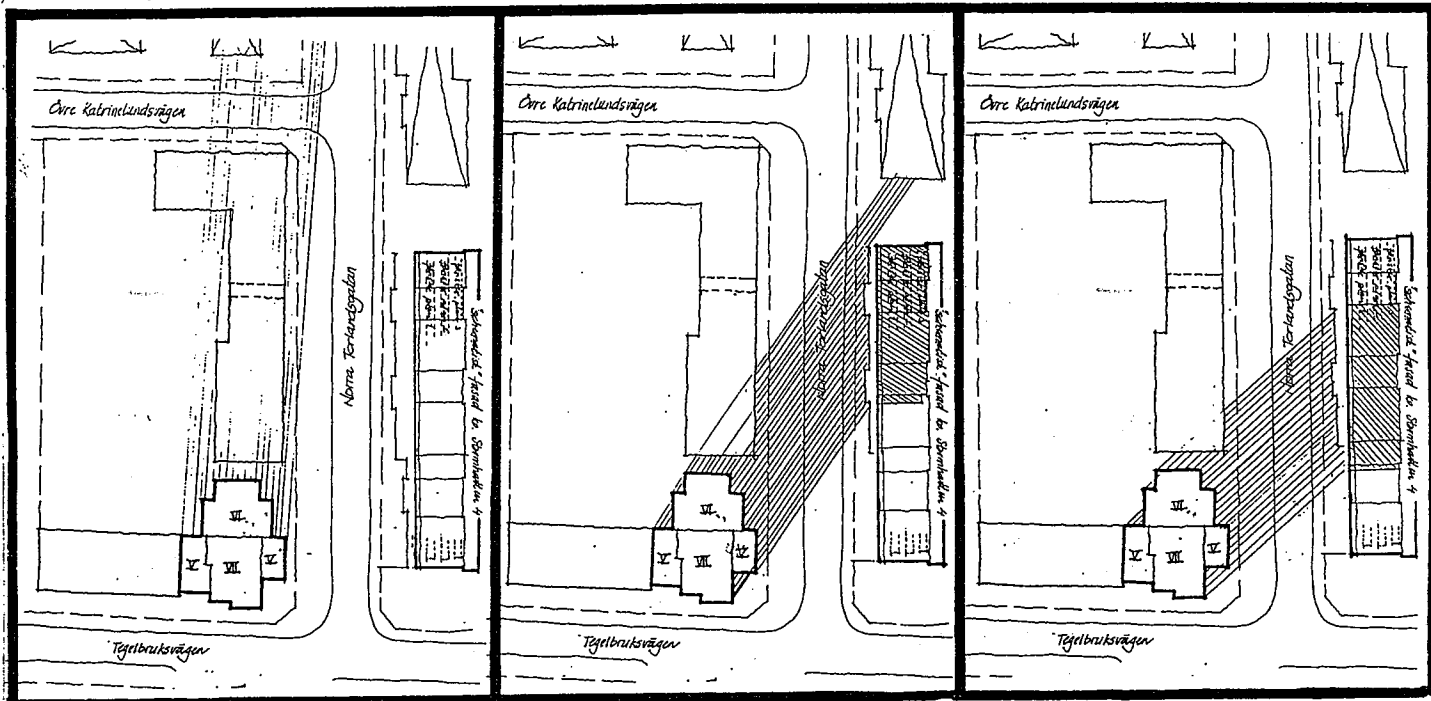
M
A
R
SJ
U
N
IS
E
P
T

J
A
N
U
A
R
I
N
O
V
E
M
B
E
R

KL10

KL 12

KL 13



Gator och trafik

För de boende och arbetande i kvarteret Ljungen 19 och 20 föreslås en bilinfart från Övre Katrinelundsvägen intill en öppen parkering med ca 40 bilplatser. Möjlighet att uppföra erforderliga garage och förrådsbyggnader tillgodoses på denna yta.



Korsningen Norra Torlandsgatan/Övre Katrinelundsvägen.



Norra Torlandsgatan.

För Sparbank och Pressbyrå nyttjas parkeringsplatserna utefter Norra Torlandsgatan. Kommunen avser att på exploatörens bekostnad utföra dessa parkeringsplatser samt gångbanan belägen utefter kv Ljungens östra tomtgräns.

Utifrån den parkeringsnorm som finns i förslag till Områdesplan Söder - Odenslund, krävs för kv Ljungen 19 och 20 i storleksordningen 60 bilplatser. Siffran är något osäker med hänsyn till verksamheten, "äldreboende service". Av dessa platser är ca 42 redovisade på kvartersmark och ca 21 utefter Norra Torlandsgatan. De senare antalet platser är allmänna men skall utföras på exploatörens bekostnad och har därför inräknats i behovstalet.

Varutransporter till Postkontoret och Konsumbutiken angörs från Södra Torlandsgatan. Erforderligt antal bilplatser ca 40 för dessa två verksamheter ordnas på Konsumfastigheten Rödhaken 6.

Utfartsförbud skall gälla längs Tegelbruksvägen.



Angöring, varuinlastning.



Konsum, varuinlastning.

Störningar Från bostadsrättsföreningen Östersundshus nr 28 har en skrivelseinkommit till kommunens trafiknämnd om önskvärda trafiksäkerhetsfrämjande åtgärder vid kvarteret Ljungen och särskilt då på Tegelbruksvägen.



Tegelbruksvägen mot "Gatutorget".

Enligt kommunens trafikräkning passerar i höjd med konsum ca 1750 fordon / dygn. Lokalisering av ett nytt postkontor medför troligen ökad trafikalstring.

Ambitionen från kommunens sida är att höja och förbättra centrumidentiteten vid "Tegelp-lan" vad gäller miljö, trafik och parkering. I anslutning till punkthuset, konsumbutiken och det nya postkontoret finns en önskan om att skapa ett torgrum, ett "Gatutorg". Tre alternativa (a-c) lösningar på "Gatutorgets" utformning har följt med i remissomgången.

Gemensamt i alla förslagen är att nedbringa hastigheten på Tegelbruksvägen och visuellt markera denna åtgärd, på långt håll, med plantering av träd, utplacering av pållar, nergrävda block och avsmalnade körytor.

I praktiken innebär det:

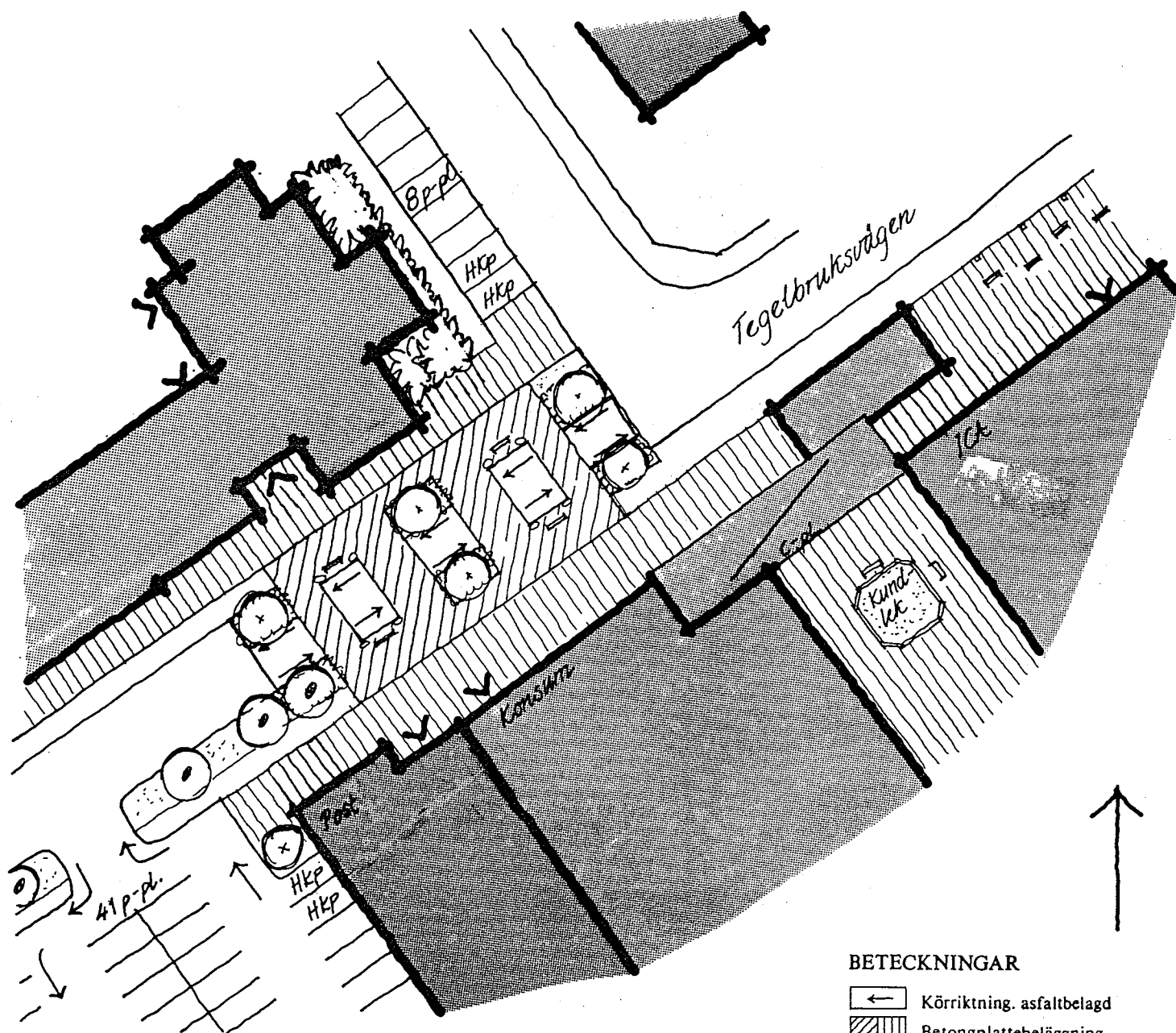
att "Gatutorget" får en förhöjning (gupp).

att markbeläggningen växlar mellan betongplatta och asfalt insprängd vilket markerar körytan.

att vegetationen kan utgöras av nyplantering av björkar, marktäckande spirea som tål snö etc.

att låg intim belysning anordnas.

Vid val av slutligt alternativ har eftersträfvats att åstadkomma en funktionsduglig lösning med beaktande även ur drifts- och säkerhetssynpunkt. Alternativ B har förordats.



skala 1:500

Alternativ B

Illustrationsskiss
"Gatutorg"- utformning
vid Tegelbruksvägen

BETECKNINGAR

- Körriktning. asfaltbelagd
- Betongplattebeläggning
- Träpällare
- Träd, plantering
- Befintligt träd
- Parksoffa
- Stora stenblock

Kollektiv trafik

Jämtlandsbuss trafikerar Odensalagatan, linje 8, och Krondikesvägen, linje 1, båda linjerna på acceptabelt avstånd från planområdet.

Teknisk försörjning

Planförslaget medför att en VA-ledning flyttas vid konsumbutiken. Särskilt u-område markerar den nya ledningens läge.

En komplettering med dagvattenledning i Övre Katrinelundsvägen krävs.

En större fjärrvärmeledningskulvert ligger i Torlandsgatan. Här förutsätts att bebyggelse inom kv Ljungen 19, 20 ansluts till fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

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

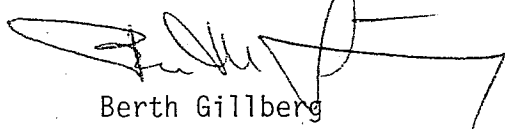
Fastighetsplanen för kv Ljungen behöver ändras alternativt upphävas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arkitekt Gisela Haupt, Riksbyggen konsult AB, Sundsvall ritat husen i Kv Ljungen.

Stadsträdgårdsmästare Christer Landenhed har varit behjälplig med "Gatutorgets" utformningsalternativ.

Östersund den 17 januari 1989



Berth Gillberg
Planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 26 okt 1989 § 164 byggherre

Jesper Normark

DETALJPLAN

för del av stadsdelen

ODENSLUND I

ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Del av kv Ljungen 19 och 20 m m)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

1988 November - December samråd och bearbetning av planförslaget.

1989 Januari - Februari utställning

1989 Mars - April antagande

1989 April - Maj laga kraft om beslutet inte överklagas.

Byggstart inom kv Ljungen beräknas ske under hösten 1989 i enlighet med bostadsförsörjningsprogramet för åren 1988-1992.

Genomförandetid

Planens genomförandetid kan sägas vara den tid inom vilken fastighetsägarna normalt kan påräkna bygglov enligt planen. Detaljplanens genomförandetid sätts till 5 år räknat från laga kraft datum.

Huvudmannaskap

För bostäder, dagcentral, Pressbyråkiosk och Sparbankslokalen är Riksbyggens Brf Östersundshus nr 35 byggherre.

Bebyggelsen på Rödhaken 6, postlokal och parkeringsplatser förutsätts att Konsum Jämtland är byggherre för.

Kommunen svarar för iordningställande av parkeringsplatser och gångbanor utefter Norra Torlandsgatan, "Gatutorget" vid Tegelbruksgatan samt flyttning av Va-ledning.

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Planområdet skall anslutas till kommunens Va-ledningsnät. Kompletterande dagvattenledning krävs i Övre Katrinelundsvägen.

Området förutsätts anslutas till fjärrvärmenätet via befintlig ledning i Norra Torlandsgatan.

Om kompletterande geoteknisk undersökning erfordras ombesörjes detta av byggherren.

"Gatutorgets" slutliga utformning skall anpassas till de intentioner som visas på illustrationskartan som medföljer planförslaget.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

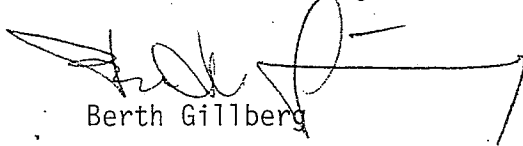
Detaljplaneavtal skall upprättas med Riksbyggen, Konsum och Österunds kommun. Där regleras kommunens kostnader för exploatering och fördelning mellan parterna. Avtal skall vara träffat innan detaljplanen antages av kommunfullmäktige. Bostadsanvisning och lägenhetsfördelning bör ingå i samma avtal.

Ett genomförande av planförslaget i övrigt förutsätter att nuvarande hyresgäster/verksamheter kan evakueras och ev att nya ersättningslokaler ordnas.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Detaljplanens genomförande är beroende av att även fastighetsplanen för kv Ljungen ändras eller upphävs.

Östersund den 17 januari 1989



Berth Gillberg
Planingenjör