

Datum

1983-04-21

24
Dnr

P1 2131/82

ÖSTERSUND
STADSINGENJÖRSKONTORET

1983 05-11

Folke Rydell
Nylövsgatan 6
832 00 FRÖSÖNÖSTERSUND
Plankontoret

Ank 1983-05-10

Besvär i fråga om stadsplan inom Östersunds kommun

Länsstyrelsen i Jämtlands län fastställde den 9 november 1982 förslag till ändring av stadsplan för del av Frösön i Östersunds kommun (kv. Fritztorp m.m.).

Folke Rydell har överklagat beslutet genom besvär. Han har därvid yrkat att det äldre enfamiljshuset på Fritztorp 8 ges byggnadsrätt.

Planförslaget innebär varken någon sänkning av den totala byggnadsrätten på fastigheten enligt gällande plan eller någon förändring av rätten att bibehålla, reparera och i viss utsträckning ändra enfamiljshuset. På grund härav och då regeringen inte finner skäl att frångå de överväganden som legat till grund för utformningen av planförslaget skall besvären avslås.

Regeringen avslår besvären.

På regeringens vägnar

Hans Gustafsson

Birgit Råberg

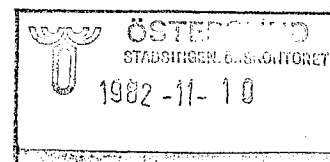
Kopia till

statens planverk
länsstyrelsen (+ prövade handlingar) (11.082-717-82)
byggnadsnämnden ✓
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten

Kopians överensstämmelse
med originalet bestrykes.

Sökande

Östersunds kommun



Förslag till ändring av stadsplanen för del av Frösön i Östersunds kommun (kv Fritztorp m m)

Kommunfullmäktige har överlämnat planförslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning har upprättats den 13 oktober 1981 av planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson, Östersund.

Under utställningstiden yrkade advokat Olof Skugge som ombud för Folke Rydell, ägare till Fritztorp 8, att även ett äldre enfamiljshus på Fritztorp 8 skulle ges byggnadsrätt och hävdade att parkeringsfrågan kan lösas på annat sätt inom fastigheten.

Planarkitekten har i sitt yttrande till byggnadsnämnden förklarat att enligt de riktlinjer som tillämpas behövs tillgänglig yta som friyta.

Kommunfullmäktige har sedan avvisat anmärkningen och antagit planförslaget den 25 februari 1982.

Rydells ombud har fått del av kommunens bemötande och kommit in med en skrivelse.

Planförslaget syftar bl a till att fullfölja de intentioner som legat till grund för dispenser som medgetts när byggnadslov beviljats för flerbostadshusen på tomt nr 8 och nr 9.

För att erhålla tillräckligt stora ytor för lek och utevistelse samt parkering vid flerbostadshuset på tomt nr 8 erfordras att hela tomtytan får tas i anspråk. Med hänsyn till detta anser länsstyrelsen att Folke Rydells anmärkning mot planförslaget inte skall utgöra hinder mot fastställelse. Det förutsättes att för regleringen av för olika fastigheter gemensamma funktioner som lek, parkering m m inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen sker.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget.

Den som vill överklaga detta beslut skall skriva till regeringen.

Ange länsstyrelsens beslut. Tala om varför beslutet skall ändras och vad som skall ändras. Skicka även med sådant som har betydelse för ärendet. Underteckna skrivelsen och uppge namn, postadress och telefonnummer.

FBM

Besvärsskrivelse som avser beslutet om fastställelse skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från den dag beslutet är daterat eller senast den 30 november 1982.

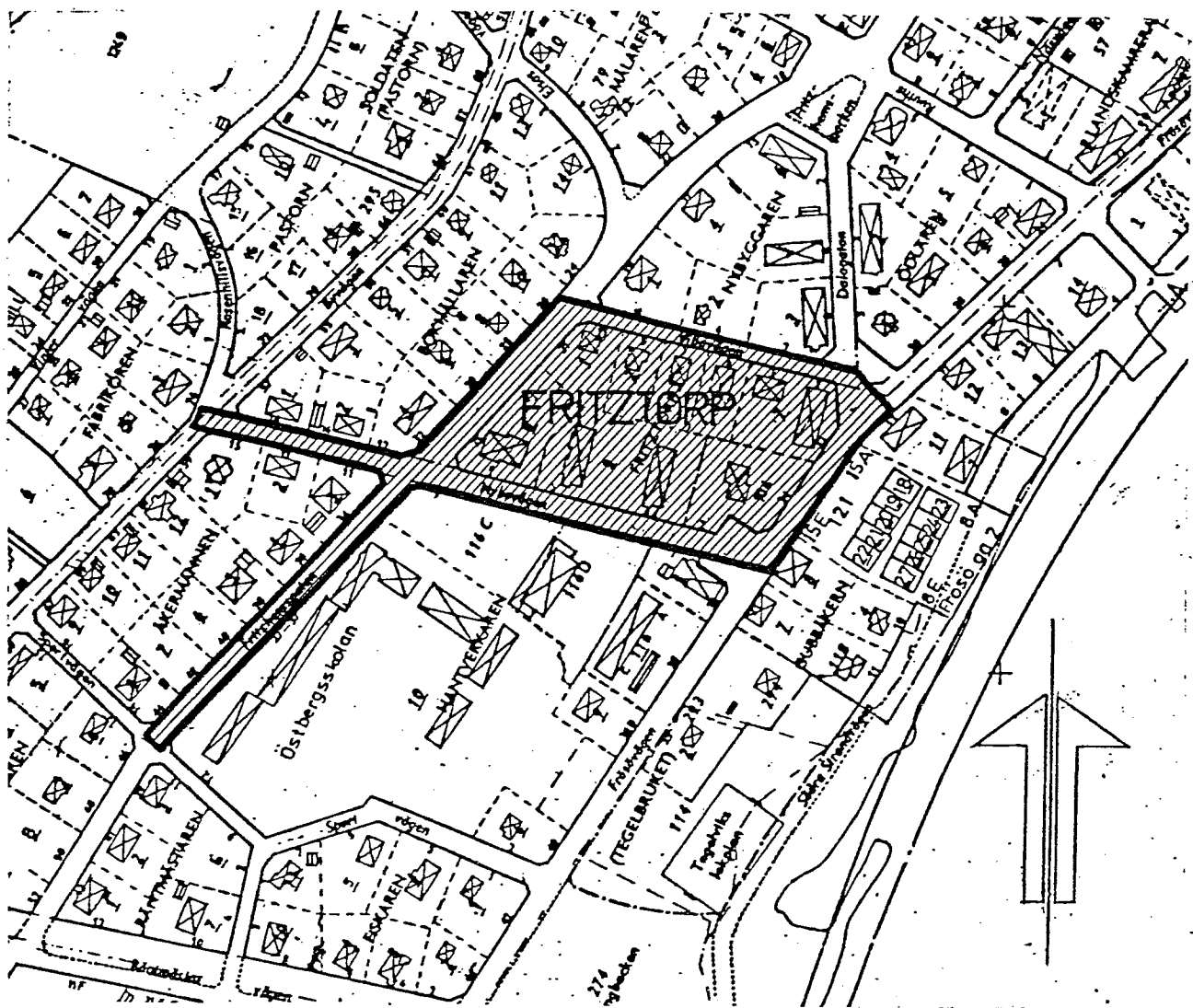
Om besvärshandlingen sänds in med posten skall det ske med betalt brev. Adressen är Bostadsdepartementet, 103 33 Stockholm.

I detta beslut har även deltagit förste länsassessor Erik Berglund, länsantikvarie Ingvar Jansson, byrådirektör Ragnar Lindström och överlantmätare Sture Norberg.


Lillie Hägglund
byrådirektör


Ingvar Hansson
byråsekreterare

(kv. Fritztorp m.m)



INNEHALLSFÖRTECKNING

sid

BESTÄMMELSER

1 §	Planområdets användning	3
2 §	Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas	3
3 §	Byggnadssätt	4
4 §	Exploatering av tomt	4
5 §	Byggnads utformning	4
6 §	Utfartsförbud	4

BESKRIVNING

<u>SAMMANFATTNING</u>	Läge, omfattning	5
	Syfte	5

<u>HANDLINGAR</u>		5
-------------------	--	---

<u>PLANDATA</u>	Läge	6
	Area	6

<u>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</u>	Byggnadsreglerande bestämmelser	6
	Terräng, vegetation	6
	Markägoförhållanden, bebyggelse	6
	Gator och trafik	7
	Ledningar	7

<u>PLANFÖRSLAG</u>	Syfte	7
	Kvartersmark	7, 8
	Vegetation	8
	Gator och trafik	8, 9

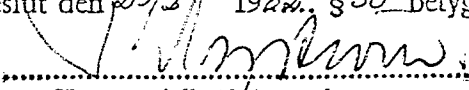
<u>PLANGENOMFÖRANDE</u>	Huvudmannaskap	9
	Gemensamhetsanläggningar	9

<u>SAMRÅD</u>	Remiss	9
---------------	--------	---

<u>STADSPLANEKARTA</u>		bil.
------------------------	--	------

<u>ILLUSTRATIONSKARTA</u>		bil.
---------------------------	--	------

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 25/2 1982, § 30 betygar


Kommunfullmäktiges sekreterare

Förslag till ändring av stadsplanen
för del av
FRÖSÖN i ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Kv Fritztorp m m)

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål, och där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.
- c) Med Gt₁ betecknat område får användas endast för bensinförsäljning och därmed samhörigt bilservice-ändamål. Därutöver får lokal för detaljhandel anordnas, dock icke på större yta än vad byggnadsnämnden i byggnadslov tidigare prövat lämpligt.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus eller skärmtak.

3 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

4 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad och uthus icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 180 m^2 . Uthus får ej uppta större yta än 40 m^2 .
- 3 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I uthus får boningsrum icke inredas.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med I, II eller III betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,5; 7,2 och 10,0 meter och uthus icke till större höjd än 3,0 meter.

6 § UTFARTSFÖRBUD

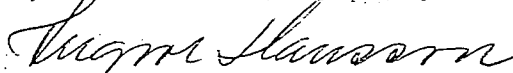
I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot gata.

Östersund den 13 oktober 1981


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

Förklarad i Östersund den 13 oktober 1981
härutöver ej betygsskr.

Östersund ... 9.11. ... 10.82



[Signature]
Kommunfullmäktiges sekreterare

Förslag till ändring av stadsplanen
för del av
FRÖSÖN i ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Kv Fritztorp m m)

BESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Planområdets
läge och om-
fattning

Planområdet utgöres av kvarteret Fritztorp med omgivande gator i den centrala delen av tätorten Frösön. Ca 2.8 ha omfattas av planförslaget.

Syfte

Planförslaget innebär ett fullföljande av intentionerna i de planskisser och överväganden som legat till grund för medgivna dispenser inom kvarteret. Samtidigt ändras och kompletteras stadsplanens gatuhöjder så att de överensstämmer med befintliga förhållanden.

HANDLINGAR

Planförslaget utgöres av stadsplanekarta i skala 1:1000 och bestämmelser med tillhörande beskrivning och illustrationskarta i skala 1:1000. Handlingarna är daterade den 13 oktober 1981.

Till planärendet hör dessutom en av stadsingenjören upprättad fastighetsförteckning.

PLANDATA

Läge Planområdet utgöres av kvarteret Fritztorp med omgivande gator i den centrala delen av tätorten Frösön. Jfr karta på omslaget.

Areal Området omfattar ca 2.8 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Byggnadsreglerande bestämmelser För kvarteret Fritztorp och delar av de omgivande gatorna gäller stadsplan fastställd av Kungl Maj:t den 31/8 1939 och av länsstyrelsen i Jämtlands län den 21/10 1971 (stadsäga 104 m m). Planområdet omfattar dessutom gatumark med stadsplan fastställd av Kungl Maj:t den 9/10 1942 (Villavägen), den 25/1 1946 (del av Fritzhemsgatan) och den 2/8 1946 (korsningen Nybovägen - Byvägen) samt av länsstyrelsen den 8/6 1961 (del av Nybovägen och Fritzhemsgatan), den 2/1 1969 (korsningen Fritzhemsgatan - Sportvägen) och den 15/5 1974 (hållplatsficka längs Frösövägen mittför stg 104 i kv Fritztorp).

Som underlag för dispensprövning för de senast uppförda bostadshusen i kvarteret Fritztorp upprättades 1956 och 1962 förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret. Ingetdera av planförslagen fördes fram till fastställelse.

För del av planområdet, tomt nr 8, gäller fr o m den 18/5 1981 förbud mot nybyggnad (länsstyrelsens förordnande enligt 15 och 35 §§ byggnadslagen). Förbudet gäller intill dess att kommunfullmäktige antagit förslag till ny stadsplan för fastigheten, dock längst till den 1/6 1982.

Terrängförhållanden, vegetation Kvarteret sluttar relativt starkt ned mot Frösövägen i öster med en total nivåskillnad på ca 17 m inom kvarteret. Uppvuxna träd och buskar ger kvarteret ett lummigt och tilltalande utseende.

Markägoförhållanden, bebyggelse Hela kvarteret befinner sig i enskild ägo. Nordvästra delen av kvarteret är bebyggt i enlighet med gällande stadsplan, likaså bensinstationstomten i kvarterets södra hörn (stg 104). På de övriga tomterna har bebyggelsen tillkommit med dispens från gällande stadsplan och innehåller huvudsakligen bostäder.

På tomt nr 9 finns i suterräng- och källarvåning vissa kontorslokaler (två mindre byggföretag och en bokföringsbyrå). I byggnaden närmast Frösövägen på tomt nr 7 finns i suterrängplanet ett väl frekventerat konditori/gatukök och en färghandel.

Gator och trafik De gator som omger kvarteret Fritztorp har i vissa avsnitt profiler som avviker från gatuhöjderna enligt gällande stadsplan.

Invid kvarterets nordöstra hörn finns enligt gällande stadsplan ett mindre parkområde, som tagits i anspråk för parkering framför affärsinrättningarna (gatukök, konditori, färghandel) i det östra huset på tomt nr 7. Även en del av det breda gatuumrådet mitt för tomten används för detta ändamål. Biluppställningen medför i många fall trafikfarliga backningsrörelser ut på gångbanor och i körfält på de angränsande gatorna.

Ledningar VA-ledningar och övriga distributionsledningar finns anlagda i gatumark i området. Inga ledningar berör kvartersmark förutom serviser.

PLANFÖRSLAG

Syfte Genom planförslaget fullföljs intentionerna i de planskisser och överväganden som legat till grund för medgivna dispenser inom kvarteret. I första hand gäller det reglering av byggnadsrätten på tomt nr 8. För kvarteret i övrigt föreslås förändrad och jämkad byggnadsrätt som i princip inrymmer den befintliga bebyggelsen. Planförslaget innebär dessutom förbättrade parkeringsförhållanden vid kvarterets nordöstra hörn och formella justeringar och kompletteringar av gatuhöjder i omgivande gator. Se nedanstående specificeringar.

Kvartersmark Utöver ovannämnda jämkning av byggnadsrätterna inom kvarteret innebär planförslaget följande förändringar:

Tomt nr 7

Tomten föreslås utökad i sin östra del med den del av den allmänna plats-marken (ca 180 m²) som i praktiken tagits i anspråk för biluppställning. Av illustrationskartan och nedanstående text under rubriken Gator och trafik framgår hur in- och utfart samt biluppställning kan ordnas för de besökande i affärsinrättningarna på tomten.

Tomt nr 8

Vid prövning av dispens för flerbostadshusen på tomterna nr 8 och 9 förutsattes enligt ett yttrande från stadsarkitekten till byggnadsnämnden den 5/12 1980 att det äldre huset på tomt nr 8 skulle rivas. Tomtens storlek och disposition ger ej anledning till ändring av detta synsätt. De befintliga parkeringsplatserna vid entrén till flerbostadshuset som förutsätter backning ut på Nybovägen, föreslås på sikt bli flyttande till tomtens norra del. Befintlig infart till det äldre huset bör kunna nyttjas som infart till en framtida parkeringsanläggning i detta läge, se illustrationsplanen. Tomtytan i övrigt uppfyller nätt och jämnt de allmänna riktlinjer som tillämpas ang tillgänglig friyta på tomt, även om man gör avsteg från avståndsregeln (inom 50 m från entrén). Erforderliga lekanordningar kan anläggas på tomtmarken öster/nordost om flerbostadshuset.

Tomt nr 9

De befintliga kontorslokalerna i suterräng- och källarplan har ej givits särskild byggnadsrätt i planförslaget. Eventuella byggnadslovspliktiga åtgärder bör dock kunna dispenserar av byggnadsnämnden om de provas vara rimliga och lämpliga.

Stadsäga 104

För bensinstationen utökas byggnadsrätten till att omfatta befintlig byggnad och skärmtak.

Som ett led i den pågående regleringen av bensinstationernas rätt att sälja livsmedel specificeras samtidigt användningsättet i bestämmelserna. Med hänsyn till avstånden till andra livsmedelsbutiker från detta område har viss detaljhandel bedömts rimlig i anläggningen. Det innebär att nuvarande verksamhet, bensinförsäljning, bilservice och detaljhandel, inryms i planbestämmelserna med viss begränsning för den sistnämnda.

Vegetation

Befintliga träd och buskar på tomterna bör i möjligaste mån bevaras.

Gator och trafik

Vid korsningen Frösövägen - Villavägen föreslås utfartsförbud och stängsel mot en del av tomt nr 7 i kv Fritztorp. Därigenom elimineras de trafikfarligaste in- och utfarterna snett över korsningen. Av illustrationskartan framgår hur infart lämpligen ordnas från Villavägen, ovanför refugen, och utfart på Frösö-

vägen. Snedparkering möjliggör relativt många bilplatser framför affärsinrättningarna utan risk för backning över gångbanor. För extra parkeringsbehov finns delar av Dalagatan och Villavägen att tillgå som kantuppställning under kortare uppehåll.

För gatorna i övrigt inom planområdet planeras inga förändringar. De fastställda gatuhöjder som avviker från befintliga förhållanden föreslås ändrade och kompletterade så att de befintliga gatuprofilerna blir fastlagda i stadsplanen.

PLANGENOMFÖRANDE

- | | |
|--------------------------|--|
| Huvudmannaskap | Föreslaget stängsel för utfartsförbud vid tomt nr 7 i kv Fritztorp sätts upp av kommunen. |
| Gemensamhetsanläggningar | Befintliga parkeringsplatser i västra hörnet av tomt nr 9 har utfart över tomt nr 8. Ev erforderlig reglering av detta samnyttjande mellan tomt nr 8 och 9 bör kunna ske genom förrättning enligt anläggningslagen, alternativt som servitutsrätt. |

SAMRAD

Planförslaget var under tiden 18/7 - 21/8 1981 utsänt på remiss till fastighetsägarna inom och omkring kvarteret Fritztorp samt till berörda myndigheter och organisationer. I särskilt följebrev angavs att remissen gällde även som samråd enl 14 § byggnadsstadgan och att möjlighet fanns till personlig kontakt med de personer på plankontoret som arbetat med förslaget.

I samband med remissbehandlingen inkom sammanlagt sju yttranden varav de flesta kan sammanfattas som ett godkännande av planförslaget. Påpekande från ägarna till tomt nr 1 och 2 ang byggnadsrätten på fastigheterna har beaktats i det bearbetade planförslaget, likaså förslag från tekniska kontoret ang parkeringslösningen på tomt nr 7 och justering av gatuhöjder kring kvarteret.

Från ägaren till tomt nr 8 har genom adv 0 Skugge gjorts en framställan om att det befintliga äldre enbostadshuset på fastigheten borde få byggnadsrätt i den nya stadsplanen. Inga nya sakförhållanden har dock framkommit i ärendet, varför tidigare bedömning ang plandisposition och byggnadsrätt på tomt nr 8 bör gälla. Jfr ovan

under rubriken PLANFÖRSLAG.

Östersund den 13 oktober 1981


Kjell-Ove Eskilsson
planarkitekt

Fastställt genom länsstyrelsens
beslut denna dag, betygat.

Östersund 9.11. 1982

