



Länsstyrelsen
Jämtlands län
Planväsande och hushållning
med mark och vatten

Beslut
Datum
99-06-24

Dnr (anges vid skriftväxling)
202-7210-98

Östersunds kommun
Miljö- och byggnämnden

831 82 ÖSTERSUND

Östersunds kommun Miljö- och byggnämnden	
1999 -06- 28	
Dnr	A 0172 313

Laga kraftbevis

Byggnadsnämnden har den 30 september 1998 antagit detaljplan för Frösö strand, (Frösö 3:3 m.fl.) i Östersunds kommun.

Byggnadsnämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen som i beslut den 19 februari 1999 inte ändrade det överklagade beslutet.

Länsstyrelsens beslut har därefter överklagats till regeringen som i beslut den 6 maj 1999 avslog överklagandet.

Byggnadsnämndens antagandebeslut har därför vunnit laga kraft den 6 maj 1999.


Christina Nilsson


Görel Persson

Kopia till:

Lantmäterimyndigheten i Östersunds kommun, 831 82 Ösd
Vägverket Reg Mitt, Box 388, 831 25 Ösd
Berth Gillberg, Ösd kn, Miljö- och stadsbyggnadskontoret,
831 82 Ösd
Lokala skattemyndigheten
Erik Berglund, allmän juridik
Planväsande och hushållning med mark o vatten
Akten

2380K-P99/17

F116

Detaljplan för
Frösö Strand
(Frösö 3:3 mfl)
Östersunds kommun

UTLÅTANDE

Detaljplanen har hållits utställd i Rådhuset och i Länsbiblioteket i Östersund under tiden 30 juni - 18 augusti 1998. Kungörelse om utställandet var införd i ortstidningarna den 29 juni 1998.

Utställningshandlingarna utgjordes av plankarta med planbestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och 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.

Under utställningstiden har 4 skriftliga yttranden kommit in till byggnadsnämnden. Dessutom har en telefonledes anført synpunkter på planförslaget. Yttrandena refereras nedan i korthet.

YTTRANDEN

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen: 1998-08-24, meddelar att man lämnat synpunkter under samrådet och dessa har beaktats.

Någon prövning enligt 12 kap PBL är inte aktuell.

Kommunala förvaltningar och bolag

Jämtkraft: 1998-07-17, har inget att erinra.

Företag, organisationer och enskilda

Flemming o Gunnel Mörk Petersen samt Christina Bengtsson o Urban Erikson: 1998-08-19, har i princip förvärvat Önevägen 39 och 41 (Del av Frösö 3:2) av landstinget och då blivit informerade om husens varsamhetsbestämmelser, vilket man har accepterat.

För framtiden har man planerat att på fastigheten kunna uppföra redskapsbod, carport samt inglasad veranda. Planen bör därför ändras så att det går att få bygglov för det i framtiden.

Kommentar: Planförslaget revideras så att byggrätten från att ha omfattat enbart befintliga huskroppar utökas till att bli mer flexibel på den övriga tomtytan.

Sten Nyman från Uppsala: 1998-08-17, lämnar två kommentarer på det utställda planförslaget.

1. Det föreslagna nya bebyggelseområdet i anslutning till förutvarande svinstallar är lite väl tilltagen. Områdets gräns i öster bör flyttas in så att det omfattar endast det gamla bebyggelseområdet (dvs det område där svinstallet står och där svinskötarbostaden och sjukhusets ladugård tidigare stod). Detta grundas på att bebyggelsen annars skulle störa den miljö som har en central roll i tillkomsten av landskapet.

Området runt svinstallet kan mycket väl rymma lämningar av en forntida gård varför ett byggande här kan medföra en kostsam arkeologisk undersökning.

2. Planbeskrivningen mm innehåller en del felaktigheter beträffande befintliga byggnaders byggnadsår.

Kommentar: Planförslagets avgränsning vilar på ett nära samarbete med de arkeologiska experterna som arbetar på Jämtlands läns museum. De avvägningar mellan bebyggelseområden och öppna kulturhistoriska områden som gjorts i planen bedöms därför vara väl förankrade utifrån de synpunkter som Nyman anför.

Genomförandebeskrivningen påtalar att i de områden som kan komma att bebyggas bör arkeologisk utredning utföras och att kostnaderna skall bliivande exploatör stå för.

Beskrivningen mm ändras beträffande byggnadsåret för några byggnader.

Monica Nordenström, Kul & Bus: 1998-08-25, undrar om det är möjligt att iordningsställa en cirkuspark med aktiviteter vinter och sommar på den markyta som är beläget öster om byggnad 81, Festsalen. Det skulle innebära t ex inlinebana, hoppgröp, snöbackar och ett mindre lusthus knutit till årtidernas behov. Önskemål finns också att kunna bygga till ett glasrum åt öster utefter hela fasaden.

Kommentar: Önskemålen är vällovliga och bidrar till att utveckla Kul & Bus verksamhet. Planförslaget revideras så att byggrätten utökas något åt öster kring befintlig byggnad, Festsalen. Dessutom görs ett tillägg i planbestämmelsen för mark som inte får bebyggas med rätt att där få iordningsställa för ovannämnda aktiviteter.

Bygglovbefrielse för uppförande av tält införs.

Övrigt: Det har under utställningstiden framkommit synpunkter internt i kommunen om att exploateringsrätten för de två reservområdena, vid Mjällebäcken i väster, är för generella varför någon form av precisering skulle var önskvärd.

Planen borde även kompletteras med en generell rätt att på prickad mark få uppföra, sophus, cykelbod, skärmtak etc.

Kommentar: Planförslaget revideras med att det införs en planbestämmelse, exploateringstal, för de två reservområdena i väster samt en bestämmelse om rätten att få uppföra sophus, cykelbod, skärmtak på delar av mark som inte får bebyggas, prickade mark.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER EFTER SAMRÅDET

Området närmast Mjälle kvarstår som bebyggelseområde för bostäder.

Se samrådsredovisning -
görelse 1998005 LG

REVIDERING

Planförslaget revideras med:

att byggrätt för skärmtak, redskapsbod, carport och liknande blir möjligt att uppföra i anslutning till vart och ett av de fyra mindre bostadshusen som finns under försäljning av landstinget.

Egenskapsgränsen utökas och planbestämmelse om största bruttoarea ovan mark och per fastighet införs,

att utökad mindre byggrätt medges åt öster kring Festsalen,

att på mark som inte får bebyggas öster om Festsalen, få iordningsställa mindre lusthus, hoppgröp, inlinebana mm samt ny planbestämmelse om bygglovbefrielse att uppföra cirkustält,

att exploateringstal, planbestämmelse om största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark, påförs de två reservområdena i väster utefter Mjällebäcken,

att rätt medges att på mark som inte får bebyggas, prickad mark inom nuvarande centrala delarna av planområdet, få uppföra sophus, cykelbod, skärmtak och liknande mindre byggnader.

Ovannämnda revidering har skriftligen godkänts av Jämtlands läns landsting, Flemming o Gunnel Mörk Petersen, Christina Bengtsson o Urban Erikson, Hyresgästföreningen samt Kul o Bus..

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslår anta den nya detaljplanen för Frösö Strand, Frösö 3:3 mfl, Östersunds kommun, upprättad den 23 juni 1998 och reviderad den 21 september 1998. Antagandehandlingarna består av plankarta, illustrationskarta, beskrivning, bestämmelser samt detta utlåtande.

UNDERRÄTTELSE

När protokollet har justerats skall underrättelse om antagandebeslutet, jämte protokollsutdrag och besvärshänvisning, sändas till:

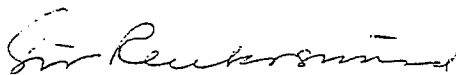
Stig Sundqvist, Kvarnstigen 1, 832 53 Frösön.

För kännedom bör underrättelse om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till:

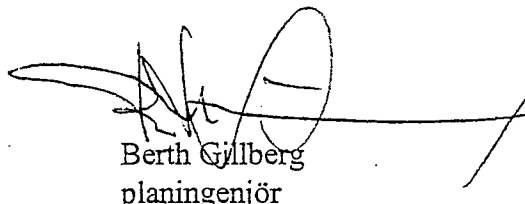
Länsstyrelsen/kansliet

Sten Nyman, Studentvägen 22, 752 34 Uppsala.

Östersund den 30 september 1998

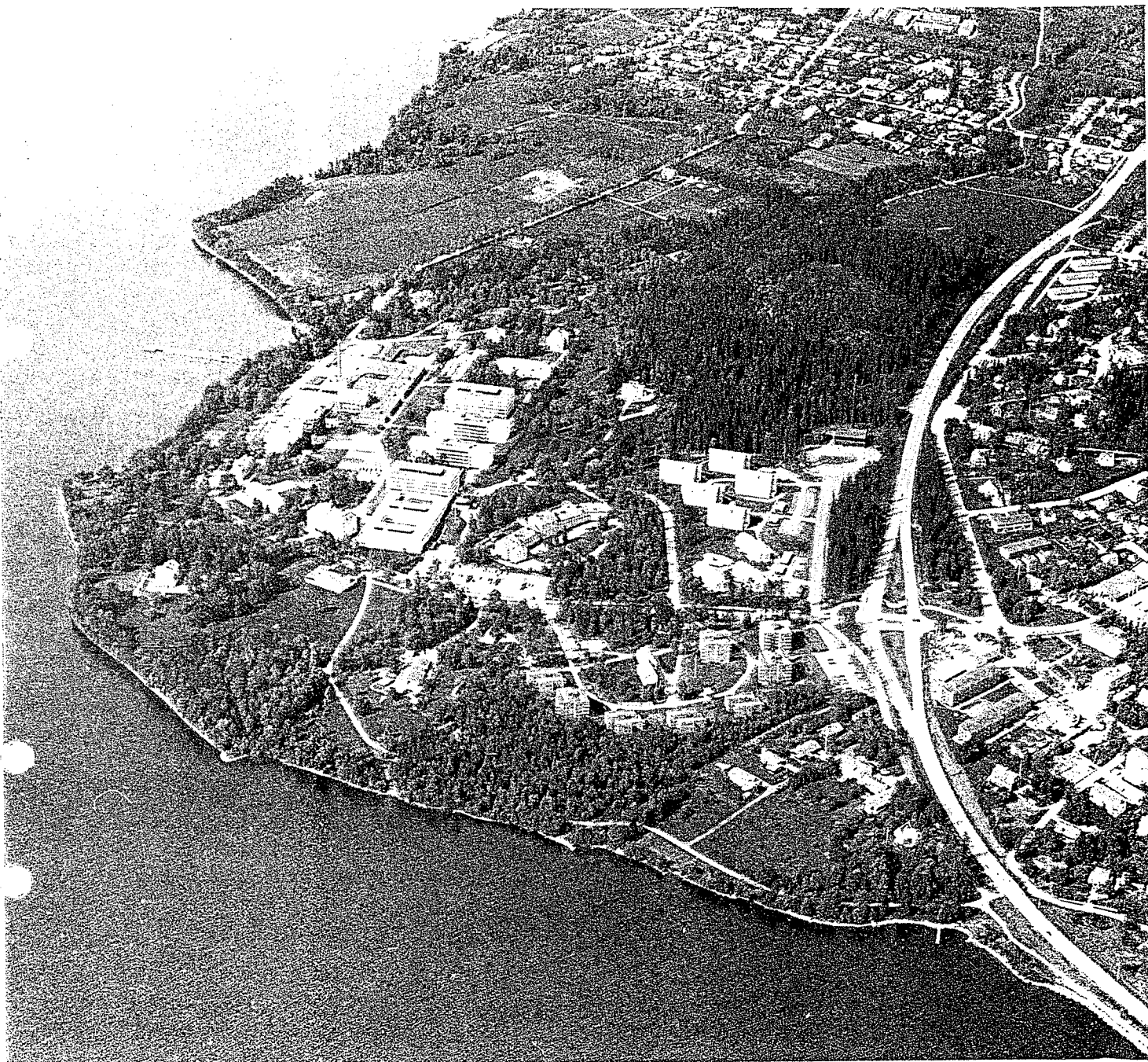


Siv Reuterswärd
tf stadsarkitekt



Berth Gyllberg
planingenjör

Detaljplan för
Frösö Strand
(Frösö 3:3 mfl)
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Stadsbyggnadskontoret den 23 juni 1998

Reviderad den 21 september 1998

Antagen av byggnadsnämnden den 30 september 1998

Detaljplan för **Frösö Strand** (Frösö 3:3 mfl) Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av detaljplanekarta med bestämmelser, beskrivning, genomförandebeskrivning, illustrationskarta, samrådsredogörelse samt grundkarta. Till förslaget hör även fastighetsförteckning daterad 1998-06-23.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med den nya detaljplanen är att:

- Ändra markanvändningsbestämmelserna mot ett mera flexibelt användningssätt.
- Bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
- Pröva bebyggelseförutsättningarna för det område som ännu inte är detaljplanlagt.
- Bevara grönska, öppenhet och rumslig känsla i kulturlandskapet.
- Bevaka att de externa gång – och cykelvägarna får en linjeföring som är bekväm, upplevelserika och naturliga.
- Verka för att parkeringsutbudet är rätt dimensionerat och lättorienterat.
- Verka för en långsiktig utveckling mot ett företagande inom en mångfald områden.
- Säkerställa att Mjällebäcken förblir en värdefull reproduktionsplats för harr.

Planförslaget innebär att befintlig och tillkommande bebyggelse, inom Frösö Strand, får ändrat användningssätt från allmänt område till ett attraktivt verksamhetsområde med utbildning, forskning, vård, idrott, kontor, hantverk, föreningsverksamhet och bostäder.

Området närmast Mjälle, idag ej planlagt, får användas för bostads – bebyggelse.

De tre fritidshusen i nordväst ges en begränsad byggrätt, anpassad till bebyggelsens nuvarande omfattning.

Stora delar av planområdet utgöres av kulturhistorisk värdefull mark som får ett starkare skydd då marken föreslås bli allmän plats, natur, där kommunen blir fastighetsägare med skötselansvar.

Inom området finns kulturbyggnader från 17-, 18- och 1900-talet som nu får skyddsbestämmelser innebärande att de inte får rivas.

Några byggnader får varsamhetsbestämmelse i syfte att bevaka deras särdrag främst ur kulturhistoriska och miljömässiga värden.

Önevägen övergår från att ha varit trafikområde, till att bli gatumark.

Genom området löper externa gång- och cykelvägar, mellan Valla centrum och stadens centrum.

Mjällebäcken ges ett mer påtagligt skydd i allmänt naturområde så att den kan förbli en reproduktionsplats för harr.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planen omfattar området med begränsning i väster av Mjälle bostadsområde, i norr av Vallaleden, i öster av Vallsundsbron och i söder av Storsjön. Planens avgränsning har anpassats med hänsyn till landstingets behov av översyn av verksamhetsförutsättningarna inom fd Frösö sjukhusområde.

Areal

Planområdets totala areal uppgår till ca 70 ha exklusive vattenområdet.

Markägoförhållanden

Marken inom Frösö Strand ägs i huvudsak av Jämtlands läns landsting och Östersunds kommun. I sydvästra delen, vid Storsjöns strand, finns tre privatägda fritidsfastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området finns ingen fördjupad översiktsplan.

I den övergripande översiktsplanen för hela kommunen antagen av kommunfullmäktige juni 1991 finns följande planeringsmål: *Innan större förändringar av markanvändningen sker, vid Frösö sjukhus, bör landstingets*

långsiktiga lokalbehov och organisation diskuteras, liksom eventuella möjligheter att utveckla andra verksamheter inom området.

I kommunens Naturvårdsplan, antagen av kommunfullmäktige december 1996, samt i Fiskeplan, antagen av länsstyrelsen juni 1997, har Mjällebäcken angetts som viktig harrlekplats.

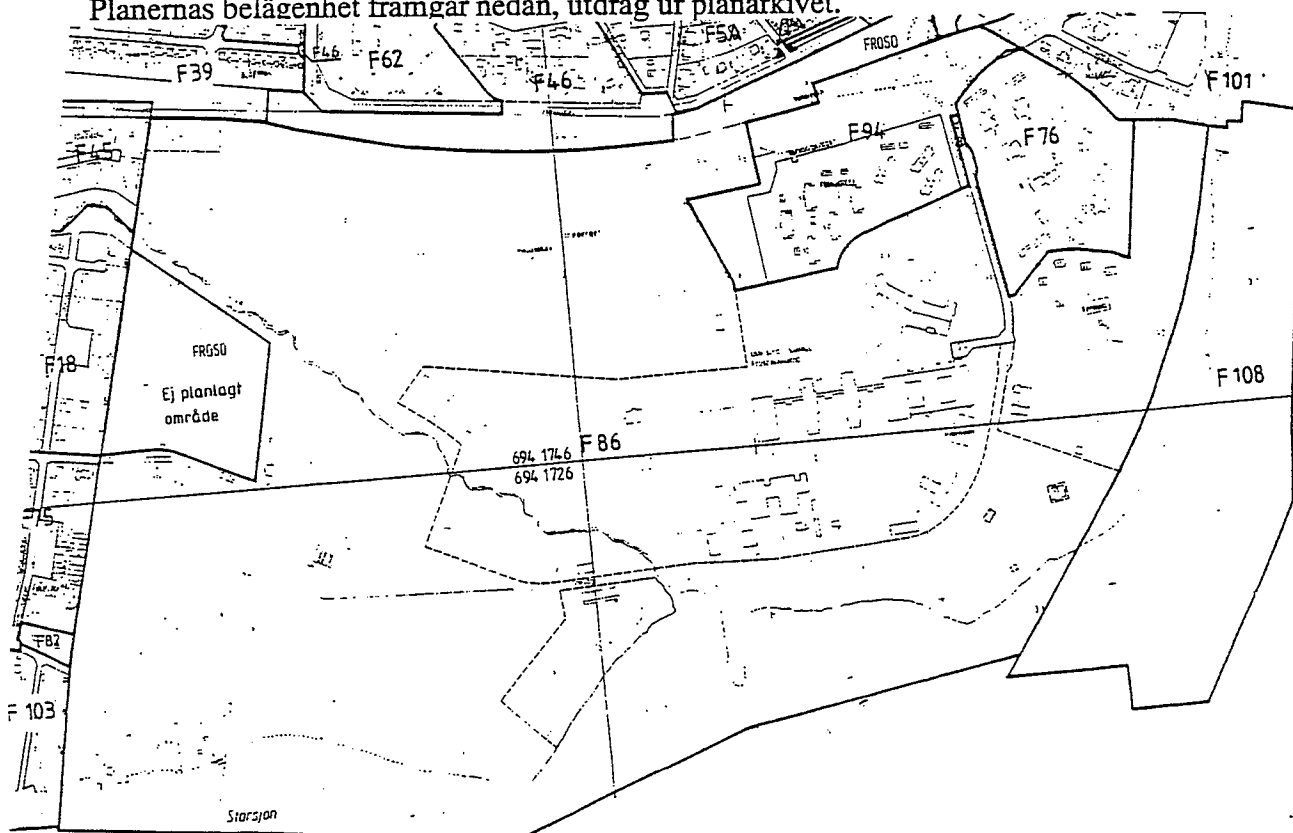
Grönplan för Östersund antagen av kommunfullmäktige den 28 april 1994 pekar på att stora delar av planområdet utgör ett mycket värdefullt natur – område med starka kulturminnesvårdande intressen.

Över angränsande Hornsbergsområdet pågår arbetet med en fördjupad översiktsplan som varit utställd och kommer att antagas av kommun – fullmäktige juni 1998.

Detaljplaner

Detaljplan fastställd den 1 oktober 1980 omsluter hela det nu aktuella planområdet. Angränsande planer med faställesedatum och (registreringsnummer) är följande: 1954-12-17,(18), 1964-08-16, (39), 1965-11-18, (45), 1965-04-05, (46), 1978-03-06, (75), 1978-08-14, (76), 1980-07-09, (82), 1989-07-20, (94), 1991-07-25, (101), 1992-06-25, (103) och 1994-10-10, (108).

Planernas belägenhet framgår nedan, utdrag ur planarkivet.



Program för planområdet

Program för detaljplanen har samrådsbehandlats under januari-februari 1998. Byggnadsnämnden godkände det reviderade programmet 1998-03-11. Samrådsredogörelsen bifogas detaljplanen.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden, 1997-09-24, § 396, gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Frösö Strand.
Byggnadsnämnden, 1997-12-04, §524, beslutade att samrådsbehandla planprogrammet som skall ligga som underlag för detaljplanen.
Byggnadsnämnden, 1998-03-11, §87, beslutade att godkänna det reviderade planprogrammet samt planförslaget för samrådsbehandling.

I slutet av 1997 förvärvade kommunen av Vasakronan två större fastigheter, Frösö 2:29 och 3:1. Fastigheterna ligger väster om Önevägen och omfattar bl a gravhögar mm vid Mjällekulle.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området ligger vackert på en sydossluttning med utsikt över Storsjön och fjällvärden. Höjdskillnaden mellan Öneberget och Storsjön är 86 meter. Kraftig barrskog växer på och kring Öneberget. Större sammanhängande öppna ytor som åker och ängsmark präglar de västra områdena mot Mjälle.

Längs Storsjöns strand ligger ett antal järnåldersgravar och rester av stenåldersboplatser som är skyddade enligt 2 kap Kulturminneslagen. Mjällebäcken med sin sträckning i sydostlig riktning utgör ett både spännande och tilltalande element i naturupplevelsena. Bäckens är också viktig som reproduktionsplats för harr.

Hela Frösö Strand från Mjälle till Vallsundsbrons anslutning mot Vallaleden är ett attraktivt och välbesökt område med flera väl iordningsställda gång- och cykelvägar. Närheten till Storsjöns stränder förhöjer kvaliteten.

Jämtlands läns museum har anlagt en kulturstig, Mjällestigen, genom området.

Kulturlandskapet skall vårdas och skötas som idag. Genom att lägga ut marken som allmän plats, garanteras området att vara allmänt tillgängligt och avsett för gemensamt behov.

Geotekniska förhållanden

Någon särskild geoteknisk undersökning för planområdet kommer inte att biläggas planförslaget. Erfarenheter från tidigare byggnationer i området har visat goda förutsättningar för grundläggning av byggnader. Separata undersökningar för varje enskilt byggprojekt bör göras.

Kulturhistora – Fornlämningar

Hela det område som nu är planområde hette från början Mjälle och utgjordes av Mjälle by. Namnet Mjälle anses vara från den tid då fornborgen och de första gårdarna anlades, dvs kring 300–400 talet. Byn växte till fyra gårdar och hette Mjälle ända fram till 1500-talet, då den längst i öster liggande gården istället gavs namnet Önet (ödegård) efter att platsen legat övergiven en tid. Den gården hade under 1300- och 1400-talet benämnts Kungsgården men var alltså en gård inom Mjälle by. Kungsgårdens gårdstomt hade blivit öde efter 1480-talet då Kungsgården flyttades till sin (=nuvarande) plats längre västerut på ön. Den gårdsplats i östra Mjälle som övergivits kom därför att kallas Önet (=ödegård) när ny bebyggelse uppstod där igen. Under 1500–1900-talen har därefter området varit uppdelat i Önet resp Mjälle.

Järnåldern

På Öneberget anlades en fornborg– Mjälleborgen– under 300-talet. Det var en jord- och timmerbefästning som brändes ned flera gånger fram till 700-talet då den hade spelat ut sin roll. Stenmurar, husgrunder och terrasser finns kvar i berget där också arkeologiska utgrävningar har skett.

Jordbruksgårdar etablerades troligen i Mjälleområdet redan under 300–400-talet, dvs samtidigt med fornborgen. Det exakta läget för gårdarna är inte känt, men det är möjligt att lägena för både bebyggelsen och åkermarken var desamma som på de första kartorna över området, dvs på 1600-talet. De kulturlämningar som finns kvar från järnålderns gårdar är främst ett antal gravhögar. Dessa torde vara från 600-talet till mitten av 1000-talet. Från området kommer också järnåldersföremål som påträffats vid jordbruks- arbeten, troligen från tidigt förstörda gravar. I östra kanten av området finns en järnframställningsplats med tre eller fyra smältugnar ingrävda i strandkanten.

Medeltid

Under den tidigare delen av medeltiden, dvs tiden 1100 till 1345, finns inga säkra uppgifter eller lämningar i området. Begravningarna hemma på gården hade upphört vid 1000-talets slut i samband med kristnandet och det kom att dröja ända till 1345 innan de första skriftliga dokumenten dyker upp med uppgifter om området. Men med största sannolikhet fortsatte verksamheten på gårdarna i Mjälle by även under dessa århundranden.

En verksamhet som man antar kan ha ägt rum i området under tidig medeltid är den stora vintermarknaden vid Gregoriehelgen. I en norsk text från 1100-talet skrivs om vintermarknad på Frösön, men någon närmare lägesangivelse ges inte. Antagandet, att det kan ha varit i Mjälle den ägt rum, grundar sig på att när Mjälle dyker upp i källorna i mitten av 1300-talet så finns där både kungsgård och tingsplats. Marknaden anses allmänt ha inträffat samtidigt med tinget och i tingsplatsens närhet.

Under senare delen av 1300-talet och under 1400-talet fanns det fyra gårdar i området. Den östligaste av dessa var Kungsgården. Den kallades tidvis Kungsgården, *firir berghi*, som betyder *framför berget*. Här syftades det troligen på Öneberget. Vid Kungsgården fanns även tingsplatsen med tingsstugan.. Det finns anledning och tro att läget för kungsgården var

detsamma som den gårdstomt som användes ända fram till 1738. Gårdstomten förstördes delvis vid sjukhusbygget 1911. Några spår av tingsstugan eller kungsgårdens bebyggelse har aldrig påträffats. De västra delen av Mjälle by bestod av tre gårdar, vilka innehades av stormän. Mjälle by med kungsgård, tingsplats och kanske även marknadsplats hade kungen och andra stormän som markägare. Mjälle var landskapet Jämtlands administrativa centrum.

1500 - 1800- talen

Den östligaste gården i byn fick namnet Önet och kronan lät inrätta den till officersboställe, vilket den förblev fram till 1800-talets slut. åkermarkens utbredning var i huvudsak densamma genom århundrandena även om gårdstomtens byggnader år 1738 flyttades närmare stranden. Från tiden som militärboställe finns flera byggnader kvar.

Av de tre västligaste gårdarna låg den ena väster om det nu aktuella planområdet. De två övriga låg invid Mjälle kulle. Den östligaste av gårdarna (Karlsgård) inkorporerades under 1700-talet med Önets militärboställe. Den mellersta gården hade sin gårdstomt söder om Mjälle kulle och sina åkermarker förlagda mot sjön och västerut. Denna gård kom liksom den västligaste att bestå in på 1800-talet. Ingen bebyggelse efter dessa gårdar finns kvar i området. Däremot finns rester av de gamla vägarna kvar i delar av de nuvarande vägsträckningarna. Där den ena av dessa vägar korsar Mjällebäcken fanns en av många skvaltkvarnar. Även nedströms låg flera kvarnställen Uppe på Öneberget fanns under 1600-talet en galgplats.

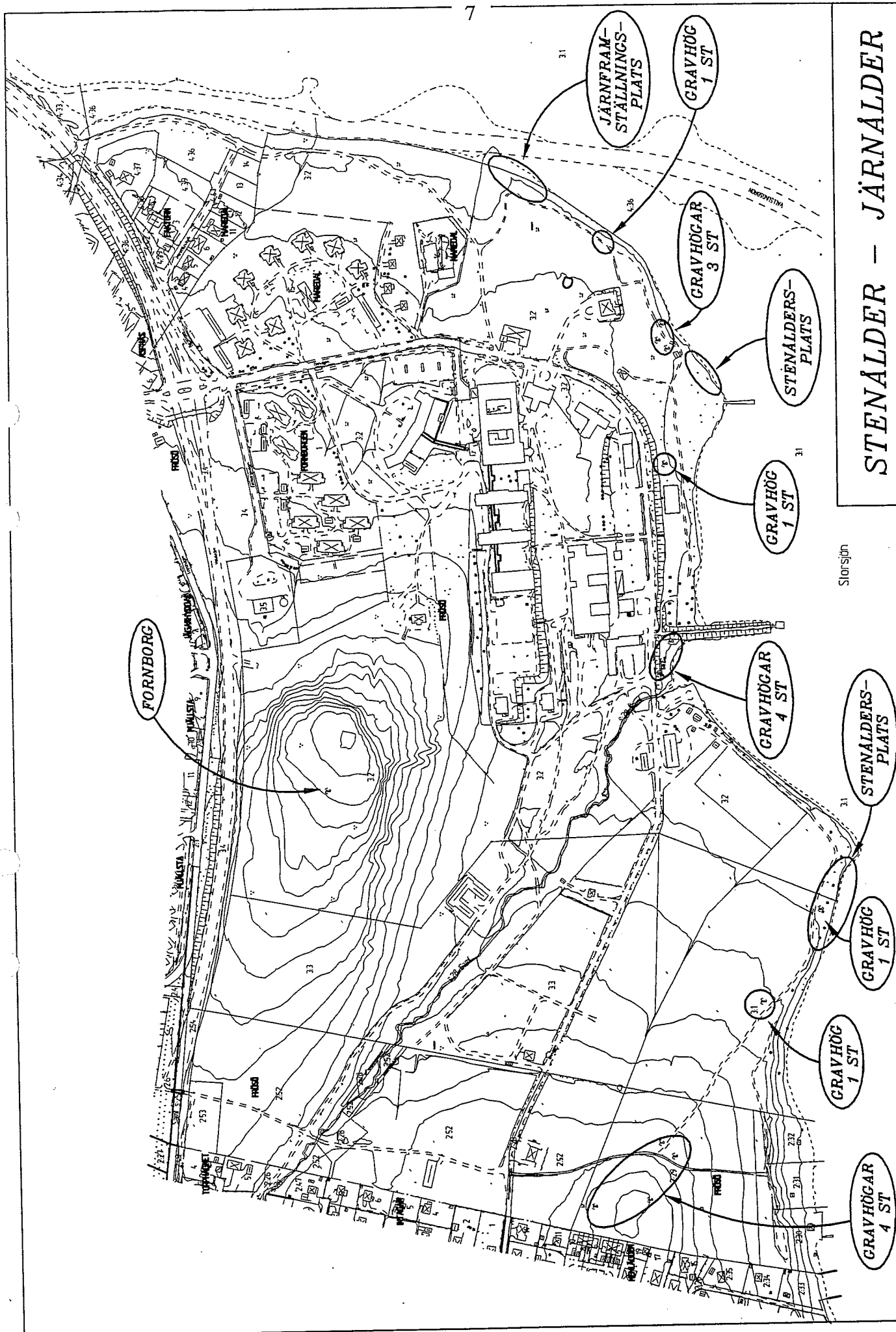
Sjukhustiden

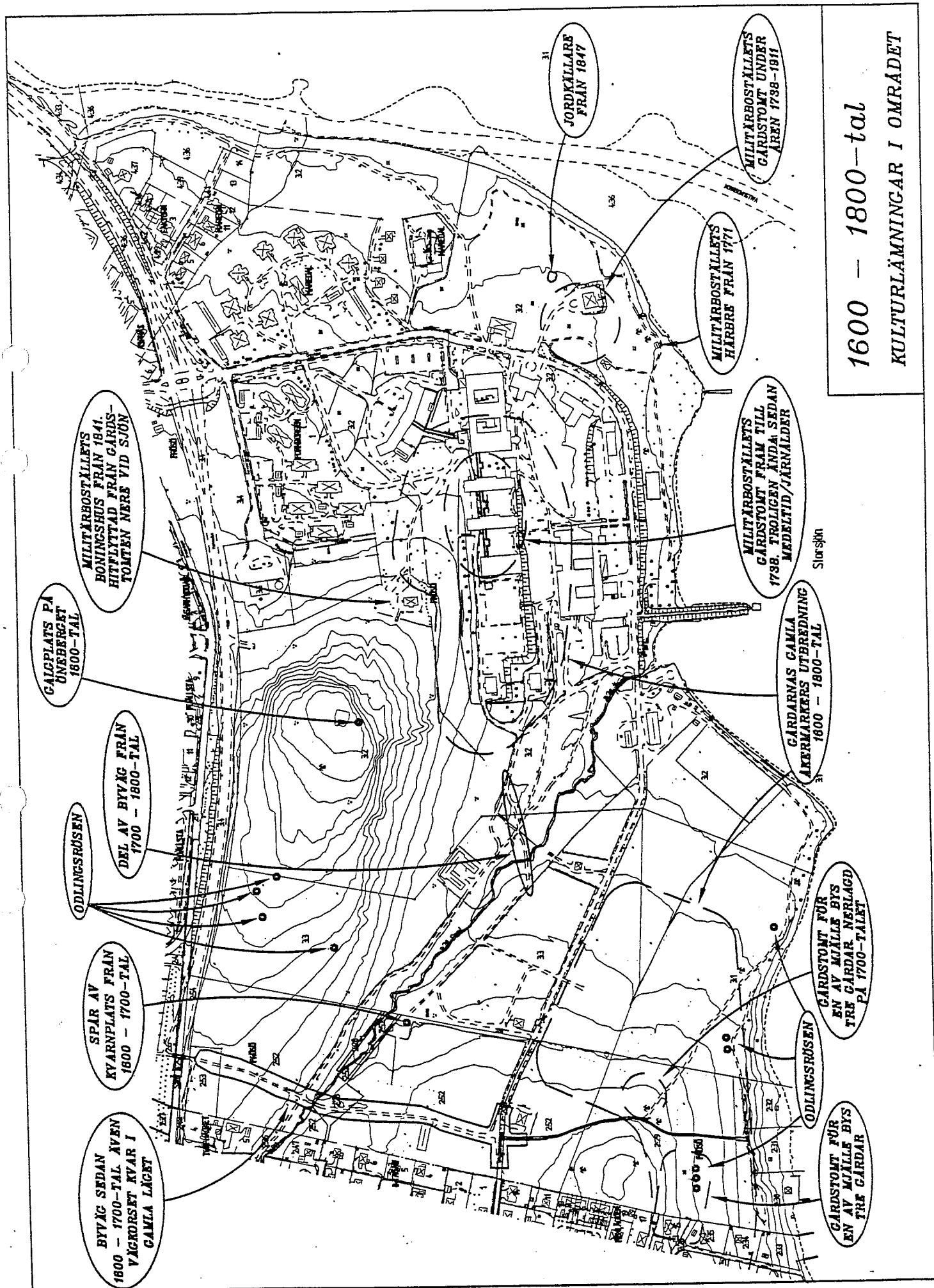
Östersunds hospital byggdes mellan åren 1911 och 1915 med flera av tidens mest framstående arkitekter inblandade. Sjukhusets uppförande hör ihop med en statlig satsning på sinnessjukvård under 1900-talets början. Karaktäristiskt för den tidens sjukhus är att de byggdes i paviljongsystem med omkringliggande promenadstråk. Med nya metoder inom sjukvården skedde kompletteringar i bebyggelsen under 1940 och 1950-talen. I början av 1960-talets revs flera av hospitalets byggnader och ett nytt sjukhus byggdes upp efter nya ideal.

Ovanstående beskrivning har överförs på bifogade kartor.

I de områden som kan komma att bebyggas bör s.k. arkeologisk utredning utföras för att utröna ev. arkeologisk undersökning.

Storsjön





Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsens omfattning och nuvarande användningssätt framgår tydligast på illustrationskartan. Byggnadernas littera överens – stämmer med landstingets egen fastighetsförteckning.

Bostäder

Ett nytt tidigare ej planlagt område vid Mjälle föreslås kunna bebyggas med bostäder. Tanken är att här kunna uppföra två- våningshus med maximerat antal lägenheter per huskropp anpassade till omgivningens kulturbyggd i både form och färgsättning. Det vore både spännande och lämpligt att det här området kunde få en ekologisk prägel i alla sammanhang. Att åsätta en planbestämmelse med ekologisk inriktning är tyvärr svårt men ambitionen hos blivande byggherre bör vara att verka i den andan.

Det finns tre äldre bostadshus från hospitaltidens epok vilka till sin karaktär har något att säga om verksamheten totalt inom Frösö Strand. Önskvärt är att dessa byggnader inte förvanskas exteriört. De två husen närmast Mjälle åsatts därför en varsamhetsbestämmelse om krav på träfasad målad i röd kulör.

De fyra enfamiljshusen, tidstypiska från 1950-talet, i områdets östra delar föreslås likaså få en varsamhetsbestämmelse så att deras exteriöra kulturvärde bevaras.

Majorsbostället med anor från 1800-talet har likaså åsatts varsamhets – bestämmelse

I planområdets sydvästra delar ligger tre privatägda fritidsfastigheter vilka får en mycket begränsad byggrätt med syftet att dessa skall få fortleva som fritidsbostäder.

Att tillåta bostadsbebyggelse generellt inom centrala fd Frösö sjukhusområdet har efter samrådet omprövats bl a mot bakgrund av kommunens överskott av tomma bostäder. Landstinget har nu ett tidsbegränsat bygglov på student – bostäder, 1700 m², i byggnad 13. Det bedöms därför rimligt att medge att bostäder får tillåtas inom en bruttoarea om 5 000 m² men inte kopplat till någon förutbestämd byggnad.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Idag finns det ett stort och varierat utbud av verksamheter som tex, Frösö behandlingshem, Palmcrantzskolan, hälsocentral, fuktandvård, apotek, Mitthögskolan, Östersunds kommun, Idrottens hus, förskola, mfl. Totalt ca 42 700 m² användbar rumsyta varav ca 6 500 m² nu är ledigt för uthyrning.

Kommersiell service

Det är tillåtet att etablera en mindre butik 200m² inom planområdet. Planområdets behov av service i form av post, livsmedelsbutik o dyl tillhandahålls på andra platser inom Frösön.

Tillgänglighet

Bebyggelsen och markens tillgänglighet för rullstolsbundna och personer med nedsatt rörelseförmåga bevakas ständigt. I området är det väl försörjt med gång- och cykelvägar och handikapparkeringsplatser. De större byggnaderna, tidigare sjukhusytor, har god tillgänglighet och anpassas succesivt till de krav som erfordras.

Byggnadskultur och gestaltning

Länsmuset har gjort en genomgång av de byggnader som är värdefulla. Byggnaderna har både ett miljömässigt och kulturhistoriskt värde som talande exempel på historiska minnesmärken från den tid då Frösö sjukhus, (Östersunds hospital), lokaliserades till Öneudden. Sjukhuset började byggas 1911 och togs i drift vintern 1915. Sjukhusets första arkitekt var Ture Stenberg som efterträddes av Gustaf Wickman.

Att hänsyn tas till några av de äldre byggnadernas kulturhistoriska och miljömässiga värde är därför självklart. Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda dessa byggnader / miljöer.

Några av dessa byggnader har påförts en varsamhetsbetsämelse i syfte att verka för deras kulturhistoriska och miljömässiga värde.

Alla de byggnader som berörs är väl bevarade.

Nedan följer en kort beskrivning på de kulturhistoriskt värdefulla objekten som ej får rivas eller förvanskas.

Gamla överläkarvillan också kallad strandvillan, uppförd 1910–11, disponeras idag av länssjukvården. Ligger vackert, lite på sidan med skyddad utsikt mot Storsjön i söder.

Klockhuset, gamla administrationsbyggnaden med fd kyrka, pampig byggnad uppförd 1914. Arkitekten Stenberg har här använt nybarockens stilelement, amerikainspirerade runda bågar på fasaderna och rik utsmyckning på byggnaden. Huset används idag som undervisnings- lokaler för Mitthögskolan och Palmcrantzskolan.

Frösö behandlingshem FBA, vårdanstalt för missbrukare, uppförd 1925–27, arkitekt Carl Westman. En harmonisk byggnad med slät putsad yta och noggrant detaljarbete vid takfot och fönster. Byggnaden genomgått grundliga renoveringar den senaste under 1990.

Byggnad uteder Önevägen, 1 ½ våning, uppförd 1911–14, då användes den som bageri. Byggnaden har också nyttjats som terapilokal. På senare tid har den används som kontorsarbetsplats i samband med byggandet av Vallsundsbron.

Häbre i 1 ½ våning uppförd 1800-talet, ligger myckert vackert i skogen vid Storsjöns strand.

Kolonivillorna, två st, från 1910-talet.

Jordkällaren från 1847.



Gamla överläkarvillan uppförd 1911-10



Klockhuset, gamla administrationsbyggnaden uppförd 1914



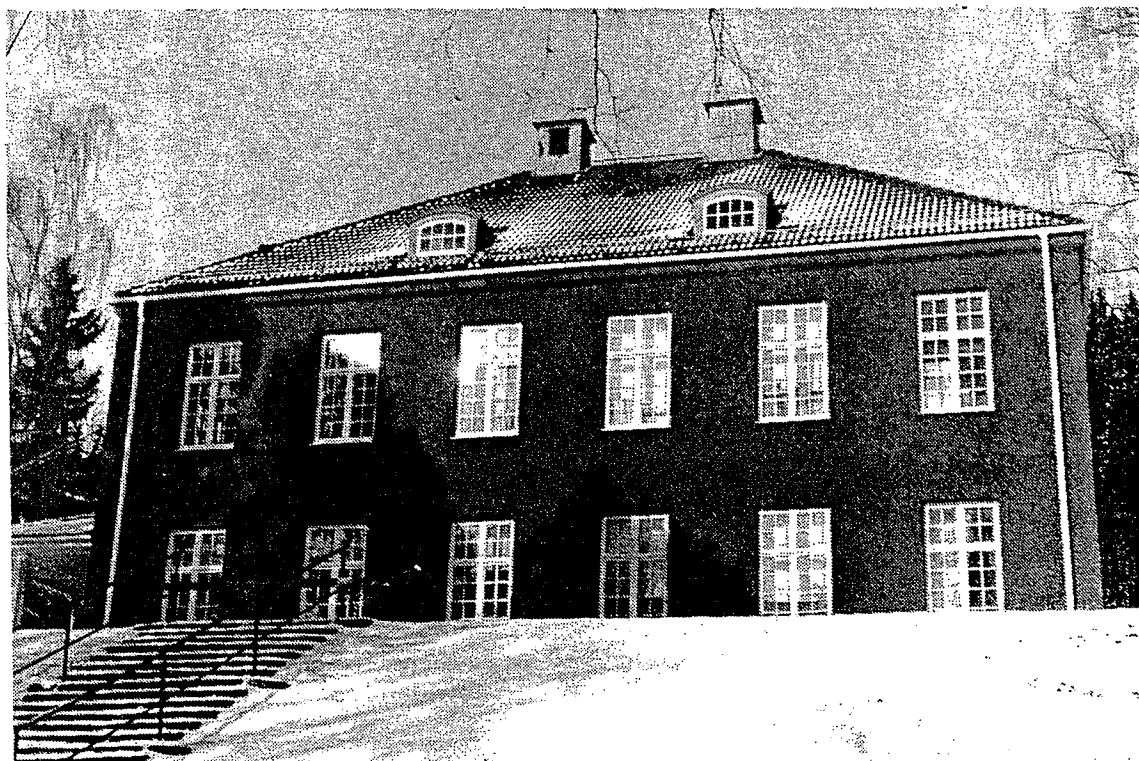
Frösö behandlingshem, uppförd 1925-27



Bageri även terapilokal uppförd 1911-14



Häbre, uppförd 1800 talet



En av de två kolonivillorna

Skyddsrum

Planområdet utgör eget skyddsrumsområde. Här finns 6 skyddsrum med totalt över 900 platser. Nybyggnadsbehovet kan täckas genom nybyggnad i området.

Friytor

Lek och rekreation

Hela Mjälleområdet med Öneberget och stränderna vid Frösö Strand är ett attraktivt och välbesökt område med kulturvärden av riksintresse. Här finns stora öppna friytor, gång- och cykelvägar, fotbollsplan, tennisplan och en kulturstig, Mjällestigen.

Vid Öneudden badar man och Vallsundsbron tillkomst med konstgjord ö bidrar till nya spännande upplevelser. Planförslaget följer de förslag som Grönplan för Östersund angett.

Vattenområden

Att få kontakt med Storsjöns vattenspegel är viktigt. Detta blir möjligt i och med att marken utefter stranden blir allmän plats, natur.

Bryggor och båthus får inte uppföras vid Storsjöns strand i anslutning till Mjällebäcken. Syftet är att skydda reproduktionsplatsen för harr.

En mindre småbåtshamn föreslås i anslutning till piren nedanför tennisbanorna.

Mjällebäcken har nu fått sin sträckning helt i parkmark vilket bättre skyddar den från bebyggelsepåverkan samt blir mer lättillgänglig för allmänheten.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykeltrafik

Frösö Strand trafikmatas dels från Vallaleden i nordöstra delen och dels från Mjälleområdet i väster till den genomgående Önevägen. Önevägen övergår nu till att bli gatumark, uppsamlingsgata, i hela sin sträckning mellan Vallaleden och Mjälle.

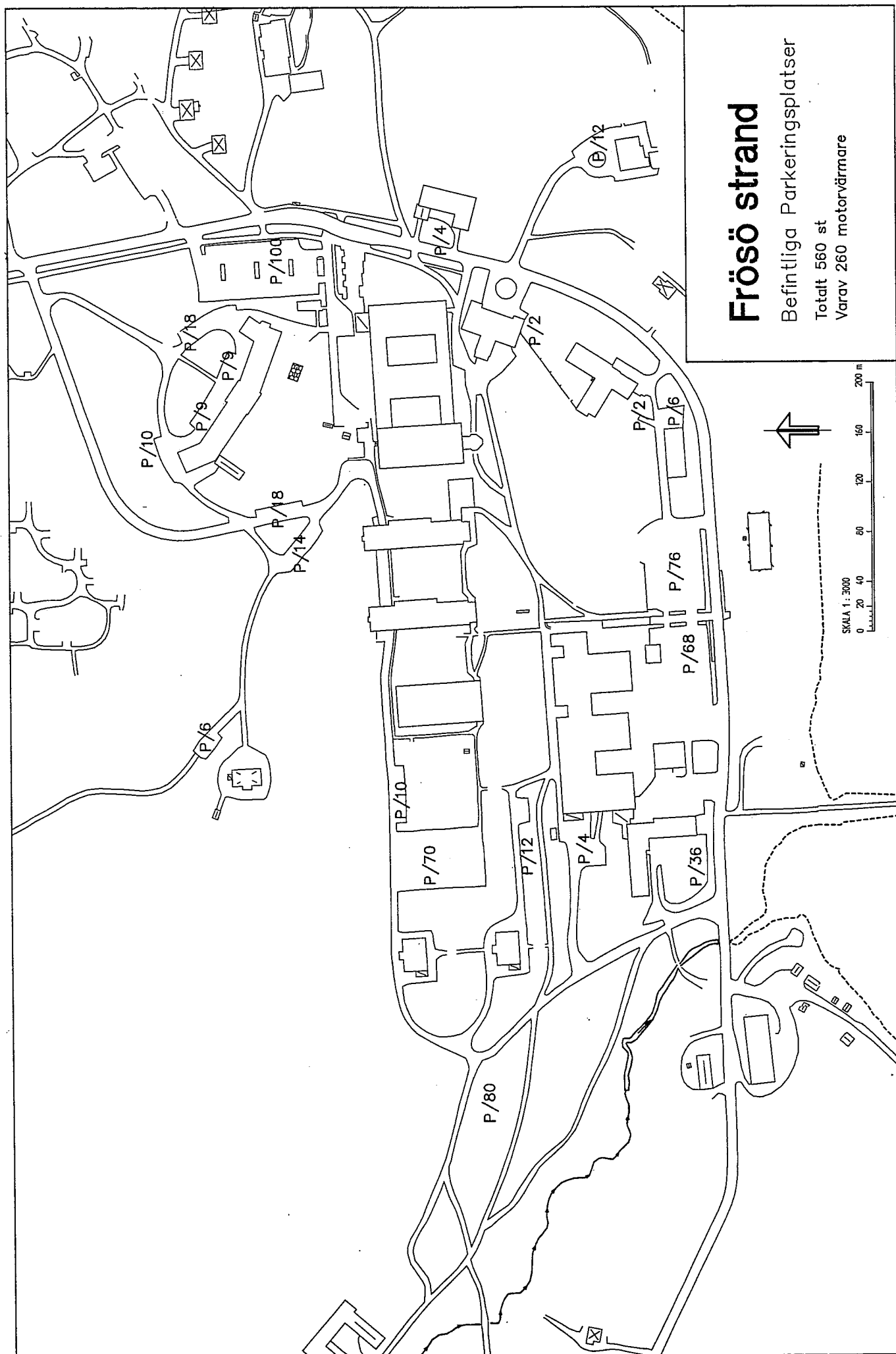
Önevägens passage över Mjällebäcken behöver ses över.

Angöringen till Hälsocentralen, tidigare gata, blir nu kvartersmark.

I norra delen av Önevägen föreslås utfartsförbud med undantag för några väl definierade in- och utfarter.

De externa gång- och cykelvägarna löper från väster mot öster genom planområdet och utgör tillsammans med befintlig cykelled, längs södra Strandvägen, en gen och trafiksäker förbindelse mellan Valla centrum och stadens centrum. Huvuddelen av gångvägarna ligger i allmän platsmark, natur, med undantag för en sträcka centralt i området där sk x-område är utlagt, samt i gatumark längs Önevägen. I samband med Vallsundsbrons byggande tillkommer en ny tunnel med förbindelse ut mot Storsjöns strand och konstgjorda ön och deras gångvägar.

Den allé som omgärdar Önevägen mot Mjälle har ett visst miljövärde som man bör tas till vara. Planen anger att allén skall bevaras och träd skall återplanteras.



Parkering

Antalet tillgängliga och redovisade parkeringsplatser uppgår till ca 500 st i huvudsak lokaliserade till områden längs Önevägen, se karta.

Behov av ytterligare parkeringsplatser kan lösas på kvartermark allteftersom området blir utbyggt. Kommunens riktlinjer för behov av parkeringsplatser ska tillämpas.

Kollektivtrafik

Området är försörjt med kollektivtrafik, linje 1 som trafikerar Önevägen mellan Valla Centrum– Staden –Körfältet. Ett flertal hållplatser på bekväma gångavstånd finns inom planområdet. I och med Vallsundsbrons byggande skapas bättre möjligheter till kollektivåkande, mot *annersia*, genom att det kommer att finnas hållplatser utefter Vallsundsbroleden.

Miljökonsekvenser

Störningar

Hela planområdet berörs av det flygvägssystem som finns för Östersunds / Frösö flygplats.

Planområdet är mest utsatt för störningar av den civila flygtrafiken. På några års sikt är det dock meningen att dagens mera bullrande civila flygplan kommer att ersättas med mindre bullrande flyplanstyper.

I samband med miljöskyddsprövningen av Östersund/Frösö flygplats meddelade Koncessionsnämnden i sitt beslut ett krav på bullerbegränsande åtgärder i bostäder. Målet för åtgärderna skulle vara att uppnå en beräknad bullernivå inomhus som inte överstiger ca 45 db(A). Kommunens miljöprogram talar om 30 db(A) inomhus vid nyexploatering av bostäder. I Koncessionsnämndens beslut ålades också flygplatshållaren att utreda förutsättningarna för att ljudisolera undervisnings- och vårdlokaler till en ljudnivå inomhus om ca 55 dBA.

Koncessionsnämndens beslut har överklagats.

Av de flygbullerberäkningar som tagits fram i samband med tillståndsprövningen framgår att inom planområdet kommer flygbullernivån FBN, för verksamheten under år 2003 med militär trafik (JAS 39) och civil trafik, inte att överstiga 55 db (A) utomhus.

I samband med detaljplanearbetet 1982 framkom det klagomål på att det förekom dålig lukt från Ändsjön och Mjällebäcken. Det var främst under vårvintern och i samband med snösmältningen som olägenheterna var särskilt stora. Sedan dess har olika åtgärdsprogram genomförts bl a tillsättning av väteperoxid, direkt i bäcken, i syfte att öka syresättningen i vattnet samt att dagvattnet i bäcken leds in i va-nätet under den tid då vattenflödet och syresättningen är som sämst. Detta har inneburit en klar förbättring och klagomålen har i stort upphört.

Tidigare klagomål har varit koncentrerade till Ändsjöns utlopp, ca 500 meter väster om nu aktuellt område. Det tidigare området som undantogs från detaljplanläggning, pga luktproblemen, bör därför kunna omprövas och vara lämpligt för bostadsbebyggelse.

Det är viktigt att kommunen har ett beredskap/tillsynsprogram för Mjällebäcken.

MKB – miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen finner det inte motiverat att göra en fristående MKB. Den nya planen innebär inte någon väsentlig skillnad jämfört med nuvarande förhållanden. Området förändras från att vara ett sjukhusområde till att bli ett utvecklingsområde omfattande många olika arbetsplatser men i huvudsak i befintlig bebyggelse och inom befintliga utbyggnadsområden. Det kommer inte att tillåtas någon industriverksamhet eller annan miljöstörande verksamhet.

Teknisk försörjning

Särskilda ledningsområden (u-områden), på kvartersmark, har i plan – förslaget lagts ut för de befintliga VA-ledningarna, högspänningskablar, telekablar och värme –kulvertar som lämpligen bör bibehållas i sina sträckningar.

Det föreligger ett behov av två nya nätstationer varav en placeras inom det nya bostadsområdet vid Mjälle och den andra i anslutning till den stora parkeringsytan i söder vid Önevägen. Särskilda utformningskrav skall ställas på dessa nätstationer i samband med bygglovgivningen.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid föreslås vara fem år räknat från laga kraft datum.

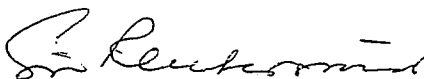
Bygglovplikten bibehålles med hänvisning till starka krav på helhetsperspektiv i genomförandet. Förekomsten av värdefulla kulturmiljöer som byggnader, landskap gravhögar etc motiverar ett sådant ställningstagande. Ny bebyggelse skall anpassas efter den kulturhistoriska miljön.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

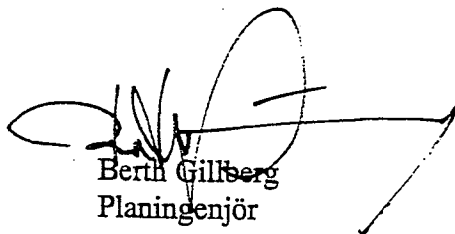
Kommunen har haft hjälp av Jämtlands läns museum med att beskriva områdets kulturhistoria samt bedöma de värdefulla kulturhistoriska byggnader som skall bevaras.

Projektledaren för Frösö Nova har varit behjälplig med att ta fram faktauppgifter om befintliga förhållande som uthyrbara ytor, befintliga verksamheter, parkeringsförhållanden etc.

Östersund den 23 juni 1998



Siv Reuterswärd
Planchef



Berth Gillberg
Planingenjör

REVIDERING

Planförslaget revideras enligt följande:

att byggrätt för skärmtak, redskapsbod, carport och liknande blir möjligt att uppföra i anslutning till vart och ett av de fyra mindre bostadshusen som fn är under försäljning av landstinget.

Egenskapsgränsen utökas och planbestämmelse om största bruttoarea ovan mark och per fastighet införs,

att utökad mindre byggrätt medges åt öster kring Festsalen,

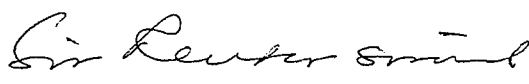
att på mark som inte får bebyggas öster om Festsalen, få iordningsställa mindre lusthus, hoppgrop, inlinebana mm samt ny planbestämmelse om bygglovbefrielse att uppföra cirkustält,

att exploateringstal, planbestämmesle om största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark, påförs de två reservområdena i väster utefter Mjällebäcken,

att rätt medges att på mark som inte får bebyggas, prickad mark inom nuvarande centrala delarna av planområdet, få uppföra sophus, cykelbod, skärmtak och liknande mindre byggnader,

att redaktionella ändringar, betr några byggnaders ålder införts på illustrationskartan.

Östersund den 21 september 1998


Siv Reuterswärd
tf stadsarkitekt


Berth Gillberg
planingenjör

Detaljplan för
Frösö Strand
(Frösö 3:3 mfl)
Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planförslaget samrådsbehandlas under april – maj 1998.

Utställningen pågår under minst 6 veckor juni–augusti 1998.

Om inte några allvarigare erinringar framförs, beräknas detaljplanen kunna antagas av byggnadsnämnden september 1998.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till fem år räknat från det datum som planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen kommer att vara huvudman för all allmän platsmark, dvs naturmarken vid Öneberget, Mjälle kulle och mot Storsjöns stränder samt Önevägen.

Landstinget har ansvaret att förvalta och utveckla Storsjö Strand till ett attraktivt verksamhetsområde.

För de tre fritidsfastigheterna kommer inte någon förändring i ansvaret att ske gentemot kommun/landstinget.

Avtal

Kommunen har i samtal med landstinget påbörjat diskussionerna om ett avtal vars syfte är att reglera markövertagandet av all allmän platsmark, dvs naturmarken samt Önevägen.

Avtalet bör också innehålla de rättigheter i form av servitut för gc-vägar, va-ledningar, värme/fjärrvärmeledningar som erfordras.

Det kan också vara lämpligt att nu reglera skötseln mm av gång- och cykelvägar, gatubelysningen och Önevägens standard.

De stora öppna åkermarkerna arrenderas idag ut av landstinget till privata brukare. Detta kommer att ses över.

Televerket har kablar inom planområdet. Nyttjanderätt finns.

Utställningstiden kommer att användas till att upprätta avtalsförslag mellan kommunen och landstinget.

Detaljplaneförslaget kommer **inte** att antagas förrän avtalen är godkända parterna emellan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, mm

Det kommer att bli aktuellt med fastighetsreglering i syfte att sammanföra all mark till kommunen som förvärfvas av landstinget.

Det kommer att bildas servitut för vissa nyttjanderätter för t ex gc-vägar, ledningar och kablar av olika slag.

Fastighetsplan erfordras inte.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetskontoret diskuterar fn de planekonomiska förutsättningarna med landstinget utifrån detta detaljplaneförslag. De ekonomiska villkoren mm kommer att nedtecknas i avtal som parterna sedan skall godkänna.

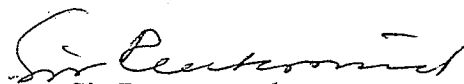
Kommunens övertagande av naturområdena, delar av Frösö 2:52, 3:2 och 3:3 innefattande bl a Öneberget och Mjällekulle, vilka till stora delar är skyddade enligt 2 Kap Kultur -minneslagen, bör ske utan kostnad för kommunen. Framtida skötselansvar kommer däremot att åvila kommunen. Innan planförslaget antages av kommunen skall förslag till avtal finnas framme och biläggas planförslaget.

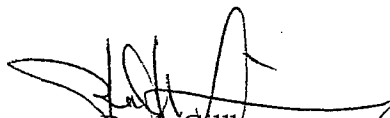
TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

I de områden som som kan komma att bebyggas bör s k arkeologisk utredning utföras för att utröna ev arkeologisk undersökning. Exploatören får stå för dessa kostnader.

Östersund den 23 juni 1998

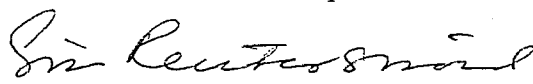

Siv Reuterswärd
planchef

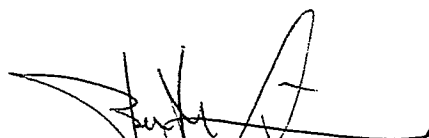

Berth Gillberg
planingenjör

REVIDERING

Ingen förändring är gjord i genomförandebeskrivningen.

Östersund den 21 september 1998


Siv Reuterswärd
tf stadsarkitekt


Berth Gillberg
planingenjör