

Sökande

Östersunds kommun

831 82 ÖSTERSUND

Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsplanen
Odenslund i Östersund (kv Solrosen)

Kommunfullmäktige har överlämnat planförslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning har upprättats den 5 augusti 1986 och reviderats den 7 oktober samma år av planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson och arkitekt Gunnar Lagerberg, Östersund.

Efter revideringen återstår Hans Löfvenbergs anmärkning mot att Södra Gröngatan ändras. Löfvenberg äger Blåklinten 10 och han anser att den gamla bredden på gatan bör behållas fram till infarten för Blåklinten 1.

Kommunfullmäktige avvisade framförd anmärkning och antog planförslaget den 18 december 1986.

Löfvenberg har fått tillfälle att yttra sig över kommunens bemötande men han har inte använt sig av denna möjlighet.

Södra Gröngatan med vändplan har i förslaget utformats enligt en för kommunen normal standard. Länsstyrelsen anser inte att Löfvenbergs anmärkning skall utgöra hinder mot fastställelse.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget

Den som är missnöjd med beslutet kan överklaga det till regeringen, se bilaga.

Enligt planerings-
avdelningens diarium
har besvär inte anförts
över detta beslut

19.5.705 05.

Pär Sjöstedt
bitr läarkitekt

Ingvor Hansson
Ingvor Hansson
l:e byråsekreterare

Förslag till
ändring av stadsplanen
för del av stadsdelen

ODENSLUND i ÖSTERSUND

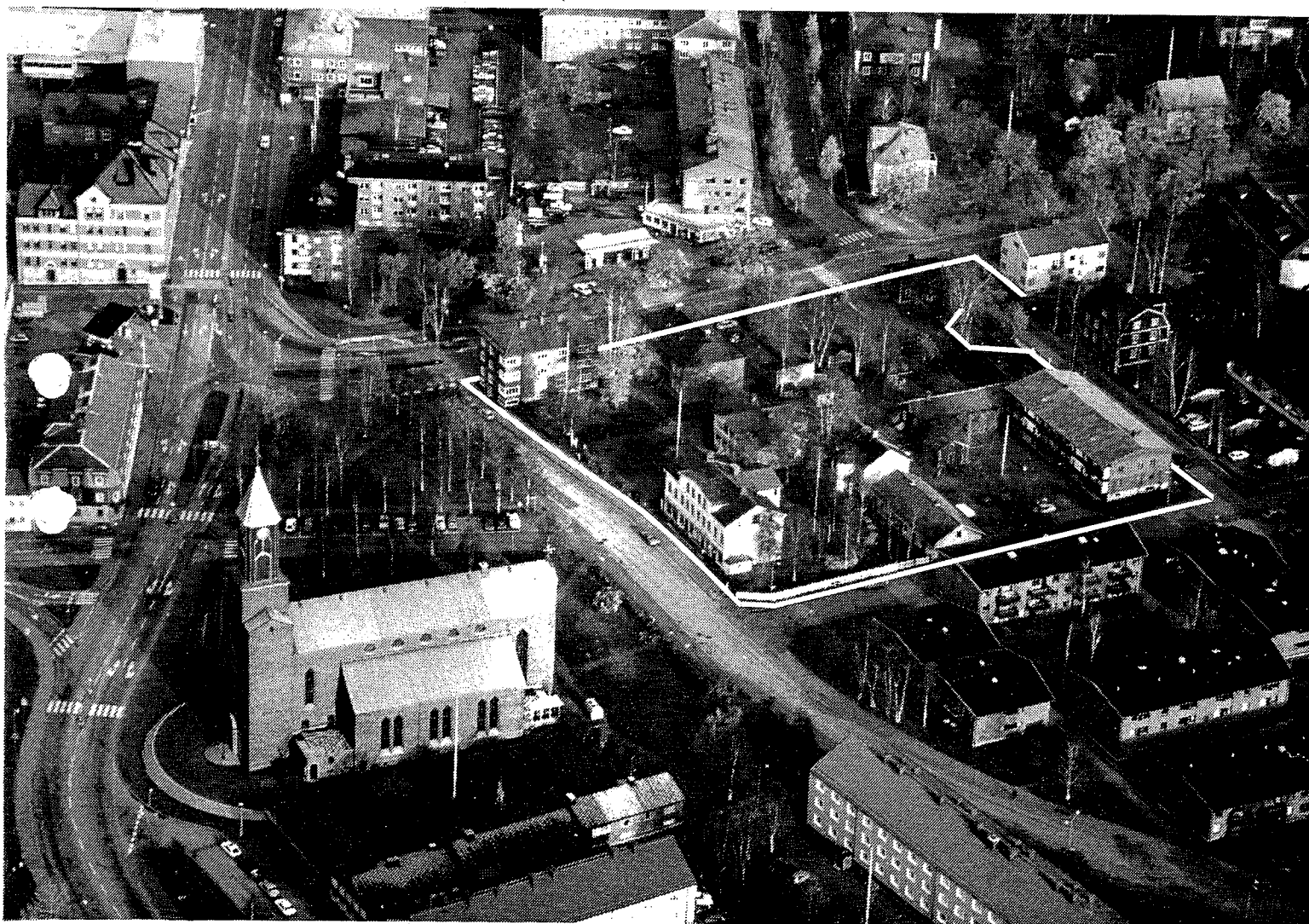
(kv Solrosen)

Plan nr. 1987-01-16
1987-01-16
1987-01-16



ÖSTERSUNDS KOMMUN
Plankontoret den 5 aug 1986

Reviderad den 7 okt 1986



Flygbild över kv Solrosen. Planområdet begränsas av vit linje.

Bertil Lundgren
(Berth Lundgren)
kommunfullmäktige

Förslag till
ändring av stadsplanen
för del av stadsdelen
ODENSLUND i ÖSTERSUND
(kv Solrosen)

BESTÄMMELSER

1 § **PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING**

Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med BQ betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Området skall utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Ny byggnad enligt angiven byggnadsrätt får dock uppföras om befintlig byggnad förstörts eller till väsentlig del skadats av våda.
- c) Med BHQ betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Området skall utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Ny byggnad enligt angiven byggnadsrätt får dock uppföras om befintlig byggnad förstörts eller till väsentlig del skadats av våda.
- d) Med Q₁ betecknat område får användas endast för ut-
hus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader. Om-
rådet skall utgöra reservat för befintlig kultur-
historiskt värdefull bebyggelse. Ny byggnad enligt
angiven byggnadsrätt får dock uppföras om befintlig
byggnad förstörts eller till väsentlig del skadats
av våda.

e) Med q_1 betecknat område får användas endast för
ditflyttad på tomten befintlig lusthus/lekstuga.
Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vid-
tas som förvanskardess yttre form och allmänna
karaktär.

f) Med G betecknat område får användas endast för
garageändamål.

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, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

1 mom Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas
i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som
siffran anger.

2 mom Inom med siffra i parallelogram betecknat område får
bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnads-
yta i kvadratmeter som siffran anger.

4 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad
uppföras med högst det antal våningar som siffran
anger.

2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas ut-
över angivet våningsantal.

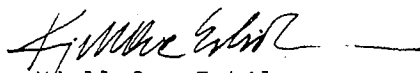
3 mom På med I, II eller III betecknat område får byggnad
icke uppföras till större höjd än 5.0, 7.6 respektive
10.0 meter, garage och uthus icke till större höjd än
4.0 meter.

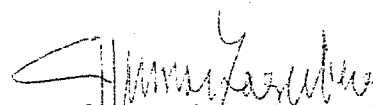
4 mom På med siffra i triangel betecknat område får tak ges
en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal
som siffran anger.

5 § 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 5 augusti 1986


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt


Gunnar Lagerberg
Arkitekt

REVIDERAT

Förslaget har efter utställningen ändrats.

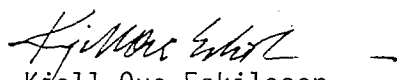
Fastigheterna 3 och 6 bibehålls utan sammanslagning.

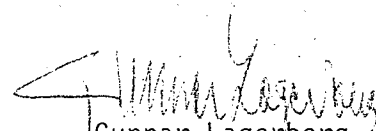
En byggrätt har utlagts på fastigheten Solrosen 3. Byggrätten har begränsats till: 80 m² byggyta inom ett avgränsat område, två våningar och en högsta tillåten takvinkel av 23°.

De detaljerade bestämmelserna motiveras av att enplanshus bör undvikas. Den omgivande bebyggelsen kräver ett högre hus. Bestämmelserna medger ett tvåplanshus med ca 145 m² lägenhetsyta.

Den nordöstra delen av uthuset på fastigheten 3, som i utställningsversionen var betecknad med Q₁, har korsprickats.

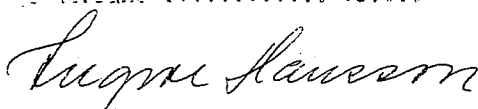
Östersund den 7 oktober 1986


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt


Gunnar Lagerberg
Arkitekt

Byggrätt Solrosen 3
Byggyta 80 m²

Östersund 6.4..... 1987.



1000000 1000000 1000000
18/12 1986 § 149 b c d e
Berit Lundgren
(Berit Lundgren)
kommunfullmäktige

Förslag till
ändring av stadsplanen
för del av stadsdelen
ODENSLUND i ÖSTERSUND
(kv Solrosen)

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning med illustrationer.

PLANDATA

- | | |
|-------|--|
| Läge | Kvarteret är beläget i stadsdelen Odenslund och gränsar i nordost till kvarteret Blåklinten, i nordväst till Stuguvägen, i sydväst till Brunflovägen och i sydost till Grundläggargränd. |
| Areal | Kvarterets area är ca 0,9 ha. |

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

- | | |
|-------------|---|
| Områdesplan | Kvarteret Solrosen ingår i "Områdesplan Söder - Odenslund" som skickades ut på remiss i maj 1986. |
| Detaljplan | För kvarteret Solrosen gäller stadsplan fastställd den 12 oktober 1971. |

Vägar och trafik

Stuguvägen trafikeras med ca 9 000 fordon/dygn. Andelen tung trafik är 10 %. Vägens stigning är 45 %.

Brunflovägen är avstängd mot Stuguvägen. Södra Gröngatan är i gällande plan avstängd för biltrafik mot Stugevägen. Avstängningen är dock inte genomförd. Utfartsförbudet mot Stuguvägen från Solrosen 1 är inte heller genomfört.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo. Fastigheterna 3 och 6 är i en ägares hand och likaså fastigheterna 4 och 5.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget har gjorts för att möjliggöra ny bebyggelse för fastigheterna Solrosen 2 och 5. Synen på äldre bebyggelse har förändrats så att byggnader som tidigare var ämnade att rivas nu betraktas som kulturhistoriskt intressanta. Planen har ändrats så att den har anpassats till dagens situation vad beträffar byggnadsrätter och beteckningar.



Solrosen 5 är från 1900-talets början.

Bebyggelseområden

Bostäder

I den föreslagna bebyggelsen på Solrosen 2 ingår sex st två-rumslägenheter, två st tvåochenhalvrumslägenheter och fem st trerumslägenheter. Alla utom två st tvåochenhalvrumslägenheter är tillgängliga från markplan eller via hiss.

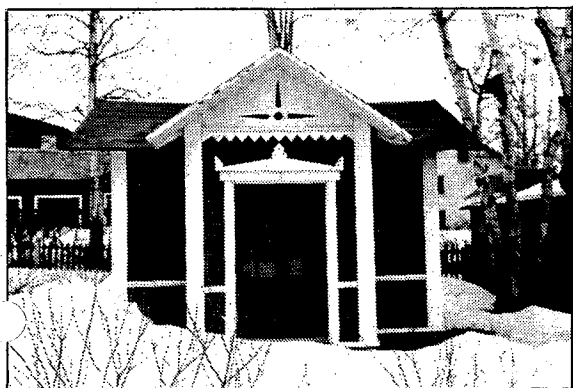
Exploateringstalet $e = 0,73$.

På fastigheten Solrosen 5 planeras tolv st tvårumslägenheter. Alla tillgängliga från markplan eller via hiss. Lägenheterna är avsedda för pensionärer.

Exploateringstal $e = 0,65$.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort. Enligt skyddsrumspanen finns tillräckligt antal platser i kv Hyacinten som gränsar till kvarteret Solrosen.



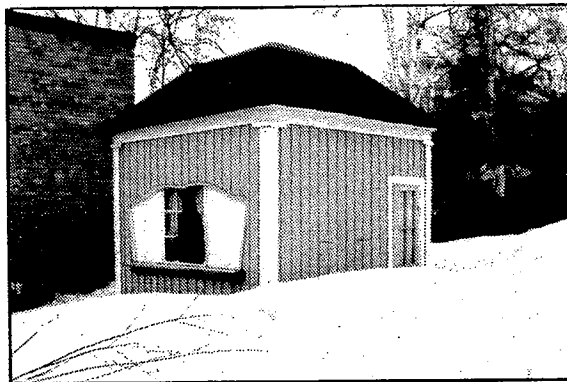
Lusthus på Solrosen 2.



Timmerhus på Solrosen 3.



Timmerhus på Solrosen 4 och 5.



Lusthus på Solrosen 6.

Kommunala
ställningstaganden

Bostadsförsörjnings-
program

Nybebyggelsen är planerad 1987 i bostadsförsörjnings-
programmet 1986-88.

Utredningar

Grundmaterial
till områdesplan

"Beskrivning av yttre levnadsförutsättningar för pensionärer
och handikappade i området Söder - Odenslund i Östersunds
kommun". Slutrapport daterad maj 1984.

Kulturhistorisk värdering 1985-06-14. Jämtlands läns museum.



Solrosen 6 är byggd 1882.

Befintliga för-
hållanden
markens användbarhet

Terrängförhållanden Marken lutar ca 5 m mellan Södra Gröngatan och Brunflovägen.

Geotekniska för-
hållanden Geoteknisk undersökning saknas för kvarteret. I angränsande kvarter (Hyaciten) har påträffats blandat vittrad och o-vittrad skiffer samt lerig morän.

Bebyggelse Bebyggelsen utgör exempel på tidig villabebyggelse från början av seklet. Flera av byggnaderna och uthusen har ett kulturhistoriskt värde enligt en kulturhistorisk värdering utförd av Jämtlands museum 1985-06-14. Efter samråd med läns-muséet har skyddsbestämmelser satts på några av de byggnader som i inventeringen angetts som kulturhistoriskt intressanta. Solrosen 1 är ett bostadshus. Solrosen 5 består av affärslokaler i bottenvåningen, bostäder i andra våningen och kontorslokaler i vindsvåningen. Solrosen 6 är en större villa-byggnad. Solrosen 5 tillhör stiftelsen "Blomsterfonden" och är avsedd att användas för pensionärsbostäder.

Friytor

Lek- och fritids-
verksamheter På fastigheten Solrosen 2 är friytan $45 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ vy. Lek-platsen vetter åt söder. Ingen bebyggelse finns som skuggar denna.

På fastigheten Solrosen 4 och 5 är friytan $69 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ vy. Lägenheterna är avsedda för pensionärer. På tomten finns goda möjligheter att ordna solbelysta uteplatser.

Vegetation Befintliga träd finns utsatta på grundkartan. Stor hänsyn till dessa har tagits vid utformning av planförslaget.

Vägar och trafik

Gatunät Planen förutsätter att avstängningen av Södra Gröngatan mot Stuguvägen genomförs. Gång- och cykeltrafik kommer dock att vara tillåten.

Utfartsförbud

Det finns i gällande plan ett utfartsförbud mot Stuguvägen för fastigheterna Solrosen 1 och 2, som föreslås behållas i den nu föreslagna planen. Bilplatserna på Solrosen 1 föreslås vara belägna på fastighetens sydvästsida i omedelbar anslutning till Brunflovägen. Genomförandet kan dock inte krävas förrän i samband med en byggnadslovspliktig åtgärd.

Parkering

Det behov av bilplatser som genereras av ny bebyggelse förutsätts lösas på respektive fastighet.

Immissioner

Trafikbuller

Trafikbullret utefter Stuguvägen är besvärande. En trafikbullerberäkning för Solrosen 2 har utförts av Miljö- och hälsoskyddskontoret. I nordvästra hörnet av tomten har uppmätts 70 dB (A).

Detta medför att det här tänkta huset måste utrustas med speciella fönster med stor ljudreduktion. Balkonger och uteplats i nordvästra hörnet måste inglasas.

Avgaser

Vid utformning av ventilationssystemet i nybyggnaden på Solrosen 2 förutsätts, att hänsyn tas till problemet med avgaser från motorfordon längs med Stuguvägen.



Solrosen 1 är byggd 1882. Ombyggd under senare år.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp,
värme

Vatten, avlopp och fjärrvärmeledningar finns i omgivande gator. Uppvärmningen förutsätts ske via fjärrvärmenätet.

Övrigt

Grundläggning

För projektering av grundkonstruktion erfordras en detaljerad geoteknisk undersökning.

PLANGENOMFÖRANDE

Planförslaget aktualiserar ett kommunalt förvärv av ett mindre till vändplan avsett markområde, som nu ingår i fastigheterna Solrosen 2 och 3. Planförslaget aktualiserar vidare en kommunal markförsäljning av ett mindre markområde som nu utgör gatumark i Södra Gröngatan men som är avsett att ingå i kvarteret Solrosen.

Utöver de ändringar i fastighetsindelningen inom kvarteret Solrosen som dessa marköverlåtelse påkallar behöver fastighetsindelningen inom kvarteret ändras. Sålunda skall fastigheterna Solrosen 3 och 6 utgöra en fastighet liksom fastigheten Solrosen 4 och 5. Med hänsyn till rådande äganderättsförhållanden bör sådana ändringar i fastighetsindelningen kunna åstadkommas utan ändring av gällande tomtindelning med åberopande av bestämmelserna i 3 kap 2 § tredje stycket fastighetsbildningslagen.

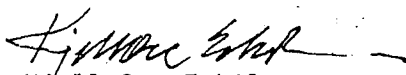
Utöver byggandet av en ny vändplan i Södra Gröngatan och ombyggnad av en mindre del av Södra Gröngatan till gång- och cykelväg föranleder inte planförslaget utförandet av några kommunaltekniska anläggningar.

Genomförandet av det i planförslaget bibehållna utfartsförbudet mot Stuguvägen kan inte krävas förrän i samband med åtgärd som hänförs till nybyggnad.

SAMRÅD

Under arbetet med att upprätta ett detaljplaneförslag har kontakt tagits med Jämtlands läns museum, Vägverket och Länsstyrelsens planenhet.

Östersund den 5 augusti 1986


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt


Gunnar Lagerberg
Arkitekt

REVIDERAT

Förslaget har efter utställningen ändrats.

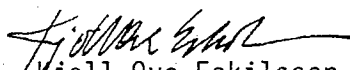
Fastigheterna 3 och 6 bibehålls utan sammanslagning.

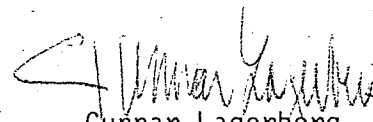
En byggrätt har utlagts på fastigheten Solrosen 3. Byggrätten har begränsats till: 80 m² byggyta inom ett avgränsat område, två våningar och en högsta tillåten takvinkel av 23°.

De detaljerade bestämmelserna motiveras av att enplanshus bör undvikas. Den omgivande bebyggelsen kräver ett högre hus. Bestämmelserna medger ett tvåplanshus med ca 145 m² lägenhetsyta.

Den nordöstra delen av uthuset på fastigheten 3, som i utställningsversionen var betecknad med Q₁, har korsprickats.

Östersund den 7 oktober 1986


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt


Gunnar Lagerberg
Arkitekt

Östersund den 6.4.1987

6.4.1987


Ingemar Hansson