



LÄNSSTYRELSEN

Jämtlands län

Planenheten

Christina Nilsson

Meddelande

Datum

1996-05-09

Dnr (anges vid skriftväxling)

2023-10087-95

FASTIGHETSREGISTERAVDICHETEN

Stadsbyggnadskontoret, Östersund

Ink. 1996-05-15

Dnr. KFRM 96/31

Östersunds kommun

Byggnadsnämnden

831 82 ÖSTERSUND

Laga kraftbevis

Byggnadsnämnden har den 14 november 1995 antagit detaljplan för kv. Eriksberg (bostäder, dagcenter) i Östersund.

Byggnadsnämndens antagandebeslut har överklagats till Länsstyrelsen som i beslut den 19 januari 1996 inte ändrade det överklagade beslutet.

Länsstyrelsens beslut har därefter överklagats till regeringen som i beslut den 25 april 1996 har avslagit överklagandet.

Antagandebeslutet har alltså vunnit **laga kraft** den 25 april 1996.

Christina Nilsson
Christina Nilsson

E. Nordmark
Ellert Nordmark

Stadsbyggnadskontoret

359

Postadress

831 86 ÖSTERSUND

Besöksadress

Köpmangatan 21

Telefon

063-14 60 00

Telefax

063-14 63 20

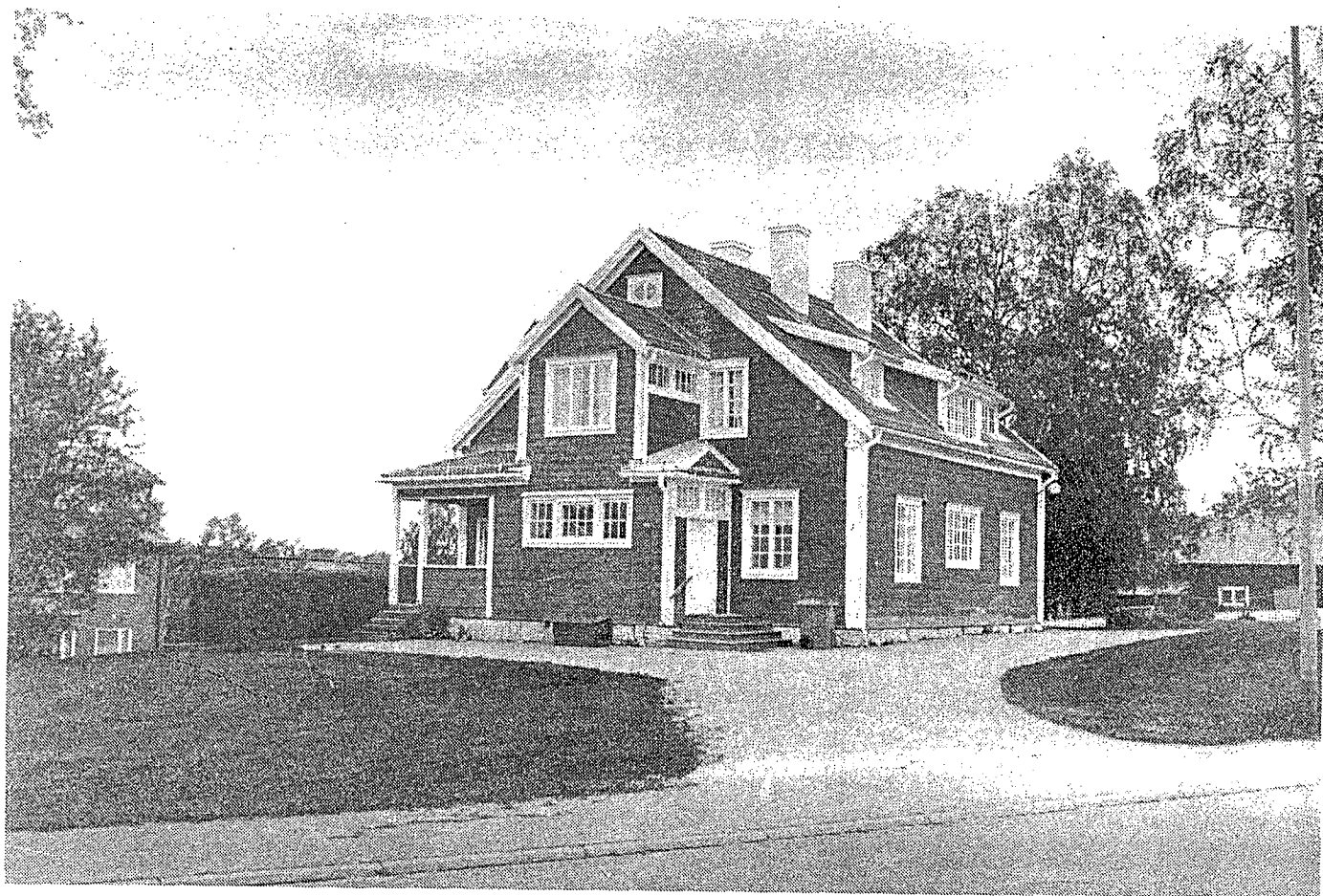
Postgiro

3 51 93-2

Detaljplan för

Kv ERIKSBERG

Östersunds kommun
(Bostäder, dagcenter)



ANTAGANDEHANDLING

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret den 19 september 1995

Antagen av byggnadsnämnden den 14 november 1995

Detaljplan för

Kv ERIKSBERG

Östersunds kommun

(Bostäder, dagcenter)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

Sid:

HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	16
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	17
EKONOMISKA FRÅGOR	18

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

19

DETALJPLANEKARTA med planbestämmelser och illustration

bilaga

FASTIGHETSFÖRTECKNING

bilaga

GRUNDKARTA

bilaga

Detaljplan för
Kv ERIKSBERG
Östersunds kommun
(Bostäder, dagcenter)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Handlingarna utgöres av detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration, plan- och genomförandebeskrivningar och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

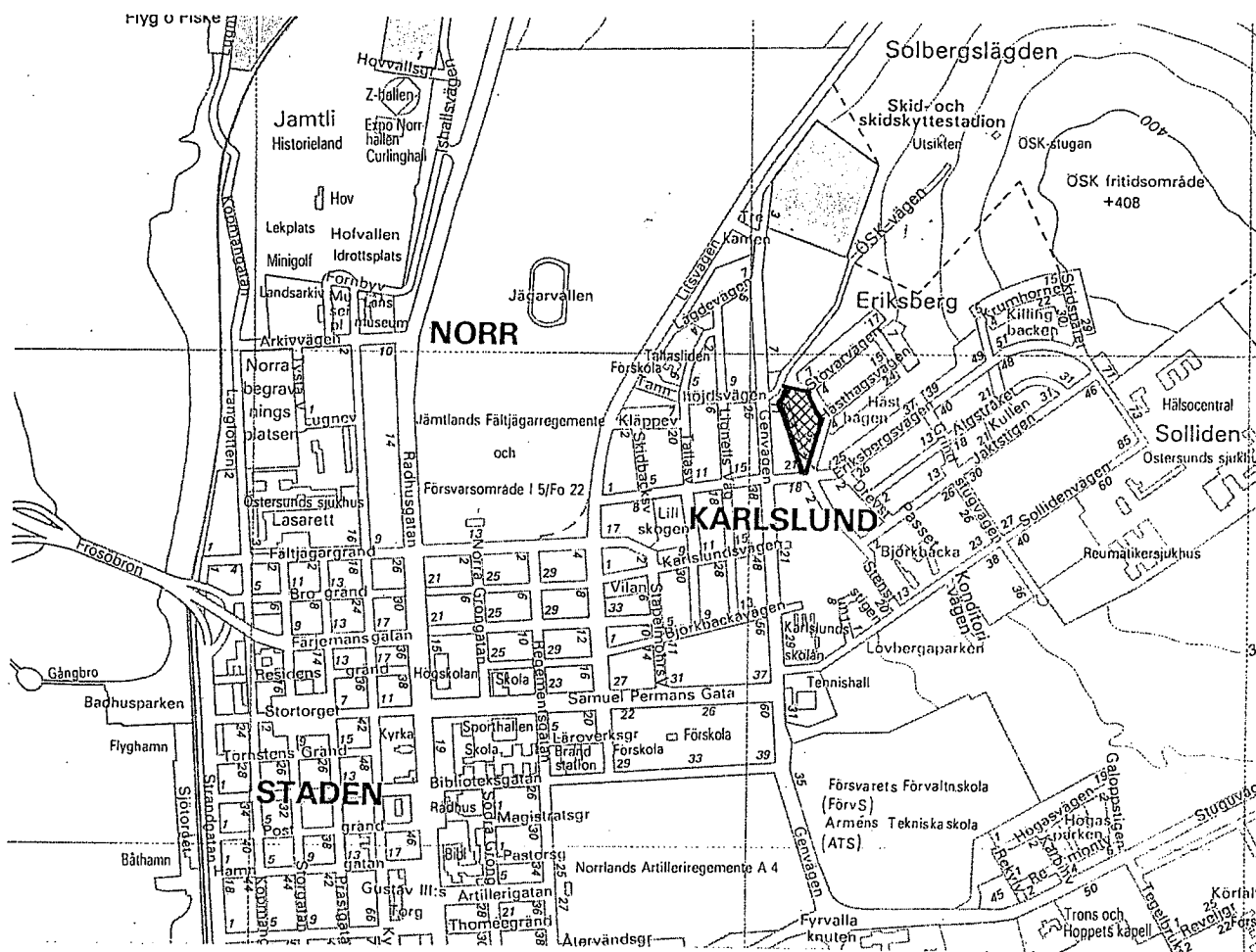
Syftet med den nya detaljplanen är dels att ändra markanvändningen till bostadsändamål på fastigheten Eriksberg 1, dels att anpassa planbestämmelserna för Eriksberg 2 till pågående användning (dagverksamhet för äldre) och till de donationsbestämmelser som gäller för fastigheten. Samtidigt införs bevarandebestämmelser för de befintliga kulturhistoriskt intressanta byggnaderna inom området.

På Eriksberg 1 ger planförslaget byggrätt för tre tillkommande småhus utöver den befintliga huvudbyggnaden.

PLANDATA

LÄGET

Planområdet ligger i norra delen av staden mellan ÖSK-vägen och Hästhagsvägen öster om Genvägen och kvarteret Gårdvaren.



AREAL

Planområdet omfattar drygt 8.600 m².

ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Eriksberg 1 ägs enligt fastighetsförteckningen av Östersunds församling, men är under försäljning till JM Byggnads AB, c/o AB Borätt, Postgränd 10, 831 30 Östersund.

Lagfarna ägare till Eriksberg 2 är dödsboet efter syskonen Jonsson, som dock donerat fastigheten till en särskild minnesfond.

Parkmarken inom planområdet ägs av Östersunds kommun. Genom beslut i kommunstyrelsen den 5 februari 1974 disponerar dock ägarna till Gårdvaren 2-6 norra delen av parkområdet mot att de ansvarar för skötseln av densamma.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

DETALJPLAN

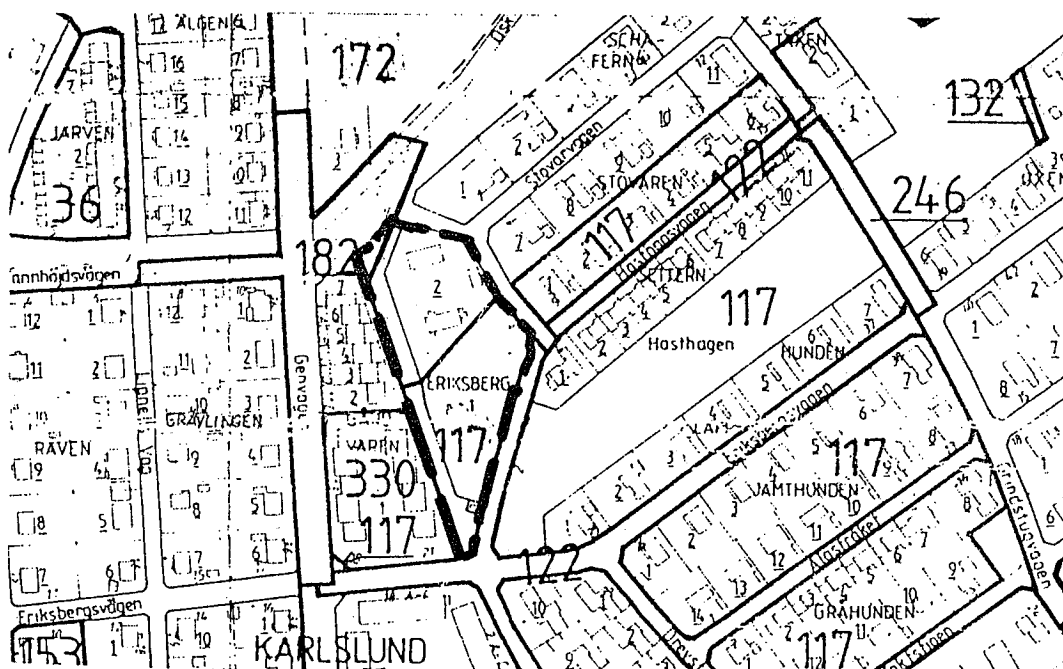
Planområdet berör delar av tre stadsplaner från 1959, 1968 respektive 1970.

Planerna specificeras nedan med kommunens "plannummer", fastställ-
elsedatum, lägesangivelse och innehåll i stort. Se även utdrag ur plan-
översikten nedan.

- 117 11 juni 1959. Södra delen av planområdet. Eriksberg 1 är avsatt för allmänt ändamål.
- 172 22 april 1968. Norra delen av planområdet. Eriksberg 2 är avsatt för bostadsbebyggelse.
- 182 14 januari 1970. Nordvästra hörnet. Parkmarken fram till ÖSK-vägen.

Planområdet gränsar dessutom till följande planer:

- 122 14 februari 1961. Hästhagsvägens sydvästra del.
- 330 5 december 1991 (laga kraft). Södra delen av kv Gårdvaren.



UPPDRAG

I egenskap av förvaltare för Stiftelsen syskonen Jonssons Minnesfond begärde kommunstyrelsen i februari 1995 planändring som medger inrättande av lokaler för dagverksamhet för äldre på Eriksberg 2.

AB Borätt, Postgränd 10 i Östersund, har därefter hemställt om planändring för att kunna bygga bostäder på Eriksberg 1.

Den 16 maj uppdrog byggnadsnämnden till stadsbyggnadskontoret att upprätta förslag till ny detaljplan för kvarteret Eriksberg i princip enligt de båda framställningarna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

BEBYGGELSE, MILJÖER

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Kvarteret Eriksberg har fått sitt namn efter Eriksbergs Gård som enligt skriften "Ortnamn i Östersund" av Ivan Wikström (utgiven 1962 av föreningen Gamla Östersund) är en tidigare benämning på fastigheten Eriksberg 2. Namnet lär härröra från hökaren Erik Andersson som ägde och bodde på fastigheten från mitten av 1800-talet. På senare tid har Eriksberg 2 även kommit att kallas "Jonsa-gården".

Namnet Eriksbergs Gård har enligt "Ortnamn i Östersund" under några decennier i början av 1900-talet använts även som benämning på Eriksberg 1, som tidigare kallades Näslunds efter den person som uppförde det nuvarande bostadshuset på fastigheten i början av seklet.

Samtliga byggnader inom kvarteret Eriksberg har i Läns museets kulturhistoriska utredning ur 39 "Östersunds yttre stadsdelar - bevarandevärd bebyggelse" bedömts vara kulturhistoriskt intressanta. I utredningen föreslås att byggnaderna klassificeras i grupp A. Detta innebär bl a att byggnadernas ursprungliga eller nuvarande utseende skall bibehållas i material och form vid eventuell ombyggnad av exteriörer.

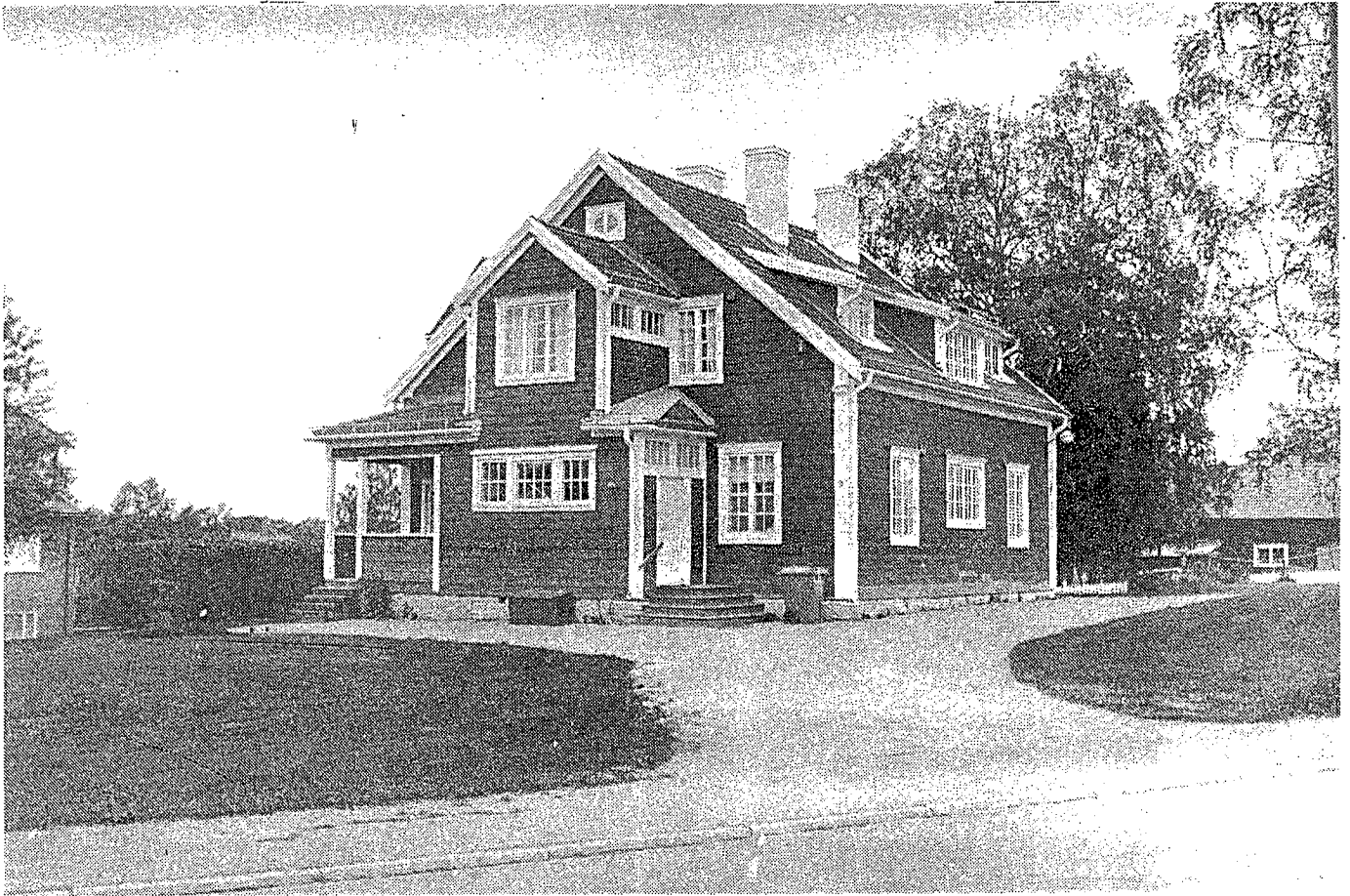
De befintliga byggnaderna redovisas på foton på sidorna 7 - 8.

Värdefull miljö

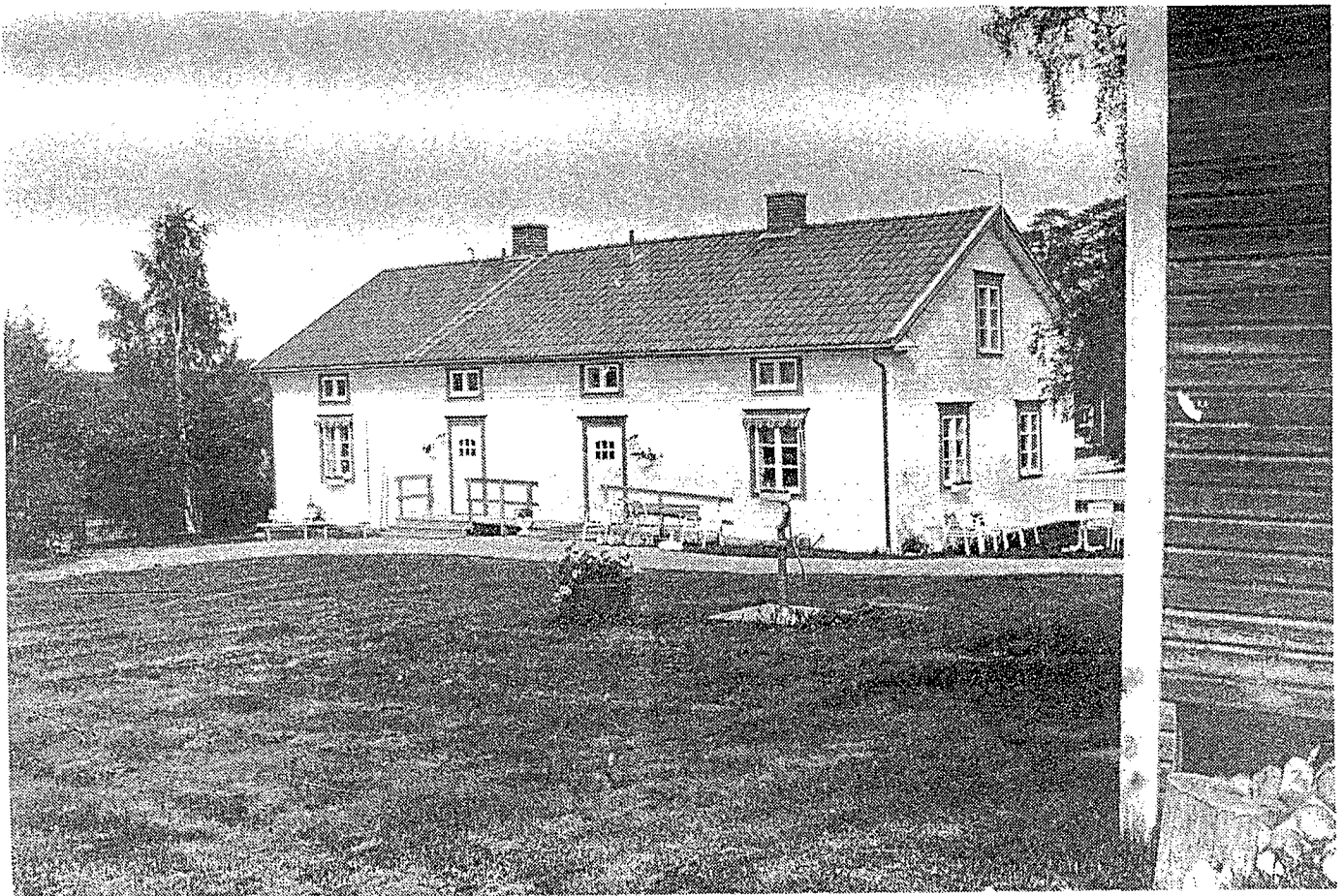
För samtliga befintliga hus inom kvarteret Eriksberg föreskriver planförslaget rivningsförbud, betecknat q_1 .

För reglering av ombyggnader och ny bebyggelse införes dessutom skyddsbestämmelser (q_2 och q_3) samt hänsyns- och varsamhetsbestämmelser (f_1 och f_2) för olika delar av byggnaderna enligt följande.

Eriksberg 1. På det befintliga bostadshuset har ursprunglig stensockel, utvändig panel, entrédörr (södra gaveln) och flertalet fönster bibehållits. Dessa husdelar skall enligt skyddsbestämmelsen bevaras och underhållas med tidigare använda material och tekniker. För yttertaket, som på senare tid belagts med röda betongtakpannor föreskrivs f-bestämmelsen "röda takpannor".



Bostadshuset på Eriksberg 1



Bostadshuset på Eriksberg 2 (Jonsa-gården)



Ladugården på Eriksberg 2



Uthuset på Eriksberg 2

För den tillkommande bebyggelsen föreskriver planförslaget rödmålade träfasader, röda takpannor och viss taklutning för att de ska passa in i miljön.

Eriksberg 2. För samtliga tre befintliga byggnader föreskrivs som skyddsbestämmelse att befintliga fasader och yttertak skall bevaras och underhållas med tidigare använda material och tekniker. Detsamma gäller stensockeln på huvudbyggnaden, portar och dörrar på ladugården och dörrar och fönster på uthuset.

Gårdsmiljön på Eriksberg 2 är ett viktigt och bevarandevärt inslag i stadsbilden. Den har dessutom stor betydelse för de äldre som deltar i dagverksamheten genom att den påminner om gamla tider och ger extra hemkänsla.

Till den gamla gårdsmiljön hör tillfartsvägen från väster. Den nya detaljplanen ger rätt att bibehålla vägen över parkmark ut till ÖSK-vägen. Ett annat viktigt inslag i gårdsmiljön är de gamla björkarna, som dock i vissa fall börjar tackla av. De äldre träden bör succesivt ersättas med nya björkar.

Bostäder m m

Den nya detaljplanen ger byggrätt för det befintliga bostadshuset och dessutom tre tillkommande småhus jämte garage på fastigheten Eriksberg 1.

Det befintliga bostadshuset är inrett med en bostadslägenhet i bottenvåningen och en i övre våningen. Lägenheten i bottenvåningen har de senaste åren använts av församlingen som lokal för kyrkans barntimmar. Den nya detaljplanen ger möjlighet att bilda en särskild fastighet för det befintliga huset med plats även för ett dubbelgarage. Det förutsätter dock tillfart via en gemensamhetsanläggning med beteckningen "g" på detaljplanekartan. Gemensamhetsanläggningen är tänkt att fungera även som gemensam gårdsyta/lekområde för samtliga boende inom Eriksberg 1, se genomförandebeskrivningen.

Detaljplanen utgår från att en bostadsrättsförening ska bildas för de tre tillkommande småhusen med tillhörande bilplatser/garage jämte andel i ovannämnda gemensamhetsanläggning.

De tre småhusen i 1½ plan får en högsta hushöjd på 4.8 m och maximalt 6.8 x 9.2 m i plan. Enligt byggherrens skissförslag ska husen ha viss anknytning till äldre byggtradition i Östersund. Fasaderna ska beklädas med stående panel. Tanken är att endast bottenplanet ska inredas i samband med byggandet och att de blivande ägarna själva får inreda vindsvåningen i mån av möjligheter och behov.

Detaljplanen har ändrats i förhållande till samrådsförslaget även vad gäller placeringen av de tillkommande husen på Eriksberg 1. Alla tre bostadshusen förläggs till fastighetens norra del i lämplig gruppering tillsammans med befintlig bebyggelse. Garagen placeras söder om det befintliga bostadshuset på Eriksberg 1.

Genom att de tre bostadshusen blir mindre och lägre och "frikopplade" från garagen bedöms de bli mindre störande både vad gäller miljön och utsikten från de närmaste fastigheterna längs Hästhagsvägen.

På sid 11 och 12 redovisas två fotografier/vyer sedda från väster och norr från fotopunkter i kvarteret Settern respektive Hästhagsparken, se markering på illustrationsskissen. Under fotografierna visas perspektivskisser av de planerade småhusen sedda från motsvarande punkter.

Bostadshuset på Eriksberg 2 inrymmer två bostadslägenheter. Den ena har under några år använts som lokal för dagverksamhet för äldre. Även den andra lägenheten har nyligen tagits i anspråk för sanna ändamål. I enlighet med donationsbestämmelserna ger planförslaget dock möjlighet att ändra tillbaka till bostäder om och när detta befinns möjligt och önskvärt.

Miljömål

AB Borätt har upprättat ett ambitiöst program "Miljömål för Brf Eriksberg" grundat på företagets nya miljöpolicy. Där anges bl a att hänsyn skall tas i tidigt skede till befintliga kultur- och naturvärden, utsiktsmöjligheter och social miljö. Vidare förutskickas källsortering av avfall både under byggtiden och sedan bostäderna tagits i bruk samt i princip regler för byggande av s k "sunda hus".



Vy mot väster från Settern 2 med konturen av Östberget och fjällen i bakgrunden



Perspektivskiss med de planerade småhusen sedda från samma punkt



Vy mot norr från Hästhagsparken med Jonsa-gården i bakgrunden



Perspektivskiss med de planerade småhusen sedda från samma punkt

FRIYTOR

Inom Eriksberg 1 avsätts en gemensam gårdsyta för de boende på fastigheten, se ovan under rubriken Bostäder m m.

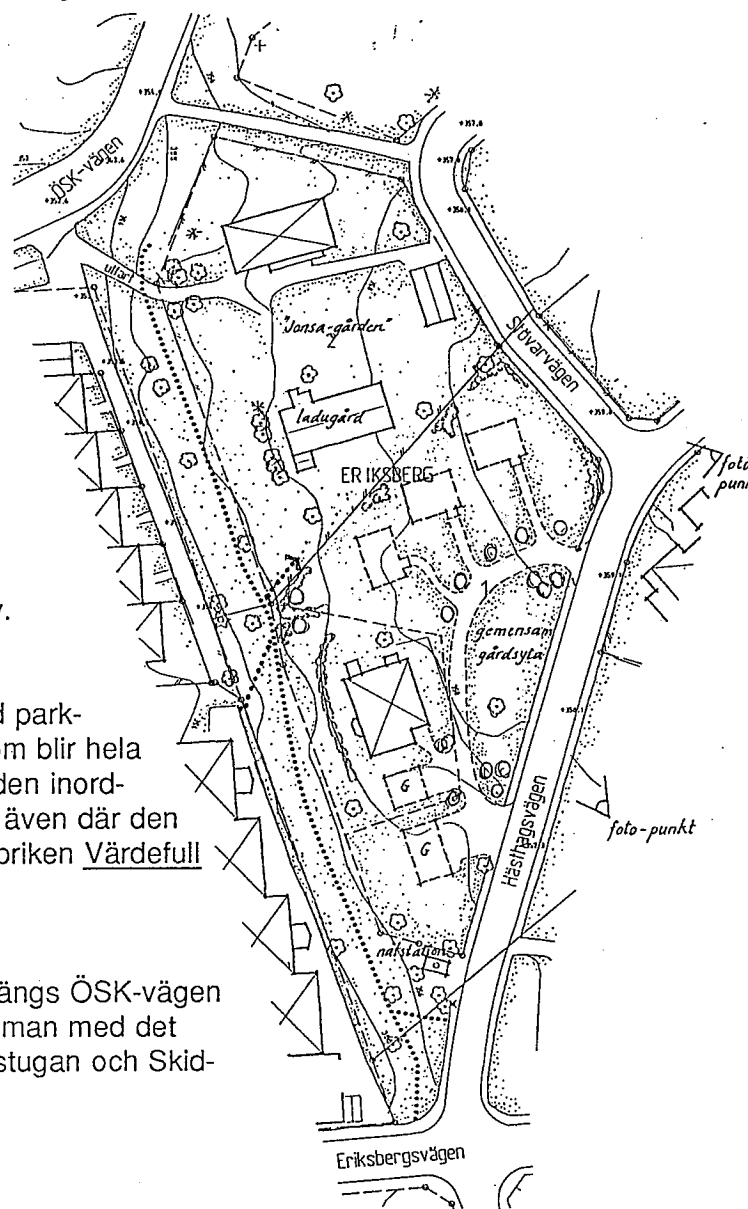
Mellan kvarteren Gårdvaren och Eriksberg finns en 9-10,5 m bred gräsbevuxen parkremsa med enstaka träd och buskar. I södra delen finns en grupp björkar kring en befintlig nätstation. Mittför Eriksberg 2 har en lekplats med sandlåda och gungor anlagts i parkmarken. Mitt på parkstråket har ett staket satts upp som hindrar passage.

För att möjliggöra passage längs parkstråket skall staketet tas bort och lekanordningarna flyttas. Vegetationen kompletteras med en del buskar och träd som arrangeras bl a så att den naturliga passagen styrs upp längs parkstråkets östra sida.

De boende i en gruppbostad i Gårdvaren 1 nyttjar södra hörnet av Eriksberg 2 som uteplats. På vidstående kartfigur anvisas lämplig gångförbindelse snett över parkremsan för detta behov.

Planområdet utökas i norra delen med parkmarken fram till ÖSK-vägen. Därigenom blir hela den gamla tillfartsvägen till Jonsa-gården inordnad i planområdet med rätt att nyttjas även där den passerar parkmark. Se även under rubriken Värdefull miljö ovan.

Öster om Hästhagsvägen och norrut längs ÖSK-vägen finns tillgång till park som hänger samman med det större rekreationsområdet kring ÖSK-stugan och Skidstadion.



SKYDDSRUM

Viss brist på skyddsrumspplatser råder i Eriksbergsområdet. Vid nybyggnad i kvarteret Eriksberg gäller att s k skyddsrumsbeked skall begäras hos byggnadsnämnden.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet omfattar ingen gatumark.

Angöring, parkering

Tillfart till de båda fastigheterna i kvarteret Eriksberg sker lika som hittills från Hästhagsvägen respektive Stövarvägen. Till Eriksberg 2, Jonsa-gården, bibehålls dessutom av miljöskäl den ursprungliga tillfartsvägen från väster över parkmarken.

Bostadshusen inom Eriksberg 1 angöres via den interna vägslingan, se illustrationskartan. Utrymme för gemensam biluppställning/garage finns på den södra delen av fastigheten. Planförslaget föreskriver parkeringsförbud inom den tänkta gårdsytan mellan vägslingan och Hästhagsvägen.

Kollektivtrafik

En busslinje "Servicelinjen" passerar området längs Eriksbergsvägen. Linjen trafikerar måndag - fredag med en buss i timmen dagtid enligt gällande tidtabell.

Gångvägar

I parkmarken norr och öster om planområdet finns gång- och cykelvägar anlagda som leder ut mot skidstadion, Utsikten och ÖSK fritidsområde.

MILJÖKONSEKVENSER

Den nya detaljplanen syftar bl a till att bevara de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna i området och gårdsmiljön inom Eriksberg 2. Därutöver bedöms planförslaget inte ge någon nämnvärd påverkan på miljön i området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Huvudbyggnaden på Eriksberg 2 är ansluten till kommunens VA-ledningar i ÖSK-vägen.

De tillkommande småhusen på Eriksberg 1 förutsätts bli anslutna till kommunens ledningar i Hästhagsvägen i likhet med den befintliga huvudbyggnaden på fastigheten. Dagvattnet kommer dock att tas om hand på respektive tomt enligt "Miljömål för Brf Eriksberg".

Fjärrvärme

En huvudledning för fjärrvärme är dragen längs Genvägen med en avgrening 30-40 m upp efter Eriksbergsvägen. Jämtkraft utreder för närvarande förutsättningarna att utöka fjärrvärmenätet i Eriksbergs villaområde. Eventuellt kan fjärrvärme komma att erbjudas i de tillkommande småhusen inom Eriksberg 1.

Elnätet

I södra spetsen av kvarteret Eriksberg finns en nätstation inom ett för ändamålet särskilt avsatt område i gällande stadsplan. I den nya detaljplanen redovisas motsvarande område som en nyttjanderätt för eldistributionen i parkmarken.

Avfall

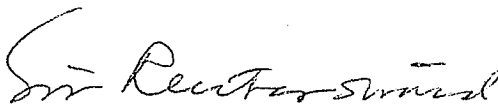
I "Miljömål för Brf Eriksberg" redovisas att avfall skall källsorteras både under byggtiden och sedan bostäderna tagits i bruk. Sopbilen förutsätts kunna köra in på den interna vägslingan på Eriksberg 1 för hämtning av avfall.

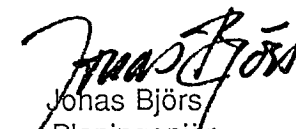
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid föreslås vara fem år räknat från laga kraftdatum.

Bygglovplikten bibehålls för kvarteret Eriksberg med hänvisning till de starka skydds- och bevarandebestämmelserna.

Östersund den 19 september 1995


Siv Reuterswärd
Planchef


Johas Björs
Planingenjör

Detaljplan för

Kv ERIKSBERG

Östersunds kommun

(Bostäder, dagcenter)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Om utställandet ej föranleder tidskrävande utredningar och/eller omarbeting av detaljplanen bör den kunna prövas för antagande i november 1995.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid bestäms till fem år räknat från det att planen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING, HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar därmed för kompletterande planteringar m m i parkremsan väster om kvarteret Eriksberg.

I egenskap av förvaltare för Stiftelsen Syskonen Jonssons Minnesfond ansvarar kommunen även för ombyggnader och underhåll m m inom fastigheten Eriksberg 2.

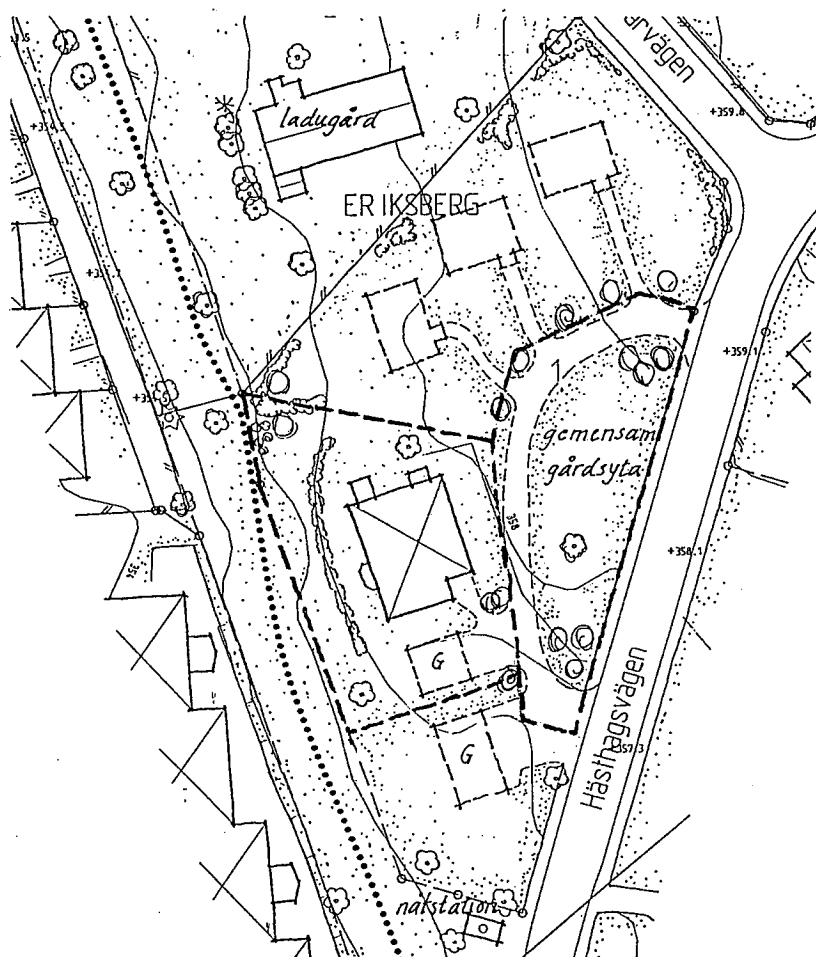
AB Borätt, Postgränd 10, Östersund, är huvudman för fastigheten Eriksberg 1.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNING M M

AB Borätt har för avsikt att bilda en bostadsrättsförening för Eriksberg 1, vilket innebär oförändrad fastighetsindelning i kvarteret.

Detaljplanen ger dock möjlighet att avstycka en särskild fastighet på ca 750 m² för det befintliga bostadshuset på Eriksberg 1, ifall det ej kan inordnas i bostadsrättsföreningen. I så fall erfordras en gemensamhetsanläggning för att säkra tillfart till den avstyckade tomt. På bifogat utdrag ur illustrationsskissen redovisas förslag till avstyckning av den eventuella tomten och avgränsning av gemensamhetsanläggningen. Den senare är tänkt att kunna nyttjas även som gemensam gårdsyta/lekområde för de boende inom Eriksberg 1.



FASTIGHETSPLAN

Fastighetsplan bedöms av fastighetsbildningsmyndigheten ej vara erforderlig för kvarteret Eriksberg.

EKONOMISKA FRÅGOR

Utöver kompletterande planteringar m m i parkstråket inom planområdet innebär den nya detaljplanen inga kostnader för kommunen.

Östersund den 19 september 1995

Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd
Planchef

Jonas Björs

Jonas Björs
Planingenjör