



LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län
Planenheten

MEDDELANDE

Datum
1991-06-07

Dnr (anges vid skriftväxling)
(2020-1582-91)
2023-4023-91

Byggnadsnämnden i
Östersunds kommun
Rådhuset
831 82 ÖSTERSUND

ÖSTERSUNDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret/planavd.
Ank 1991 -06- 1 2

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 23 april 1991 antagit förslag till detaljplan för del av stadsdelen norr i Östersund (kv Biet 2 och 9 m m, bostäder).

Länsstyrelsen har den 16 maj 1991 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Laga kraft

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 16 maj 1991.

Christina Nilsson

Christina Nilsson
byrådirektör

Ingvor Hansson

Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

/usr/botvid/plankansl/birby/4023-81 DST-06-07

Aktbeteckning 2380 K-P 91/6

324

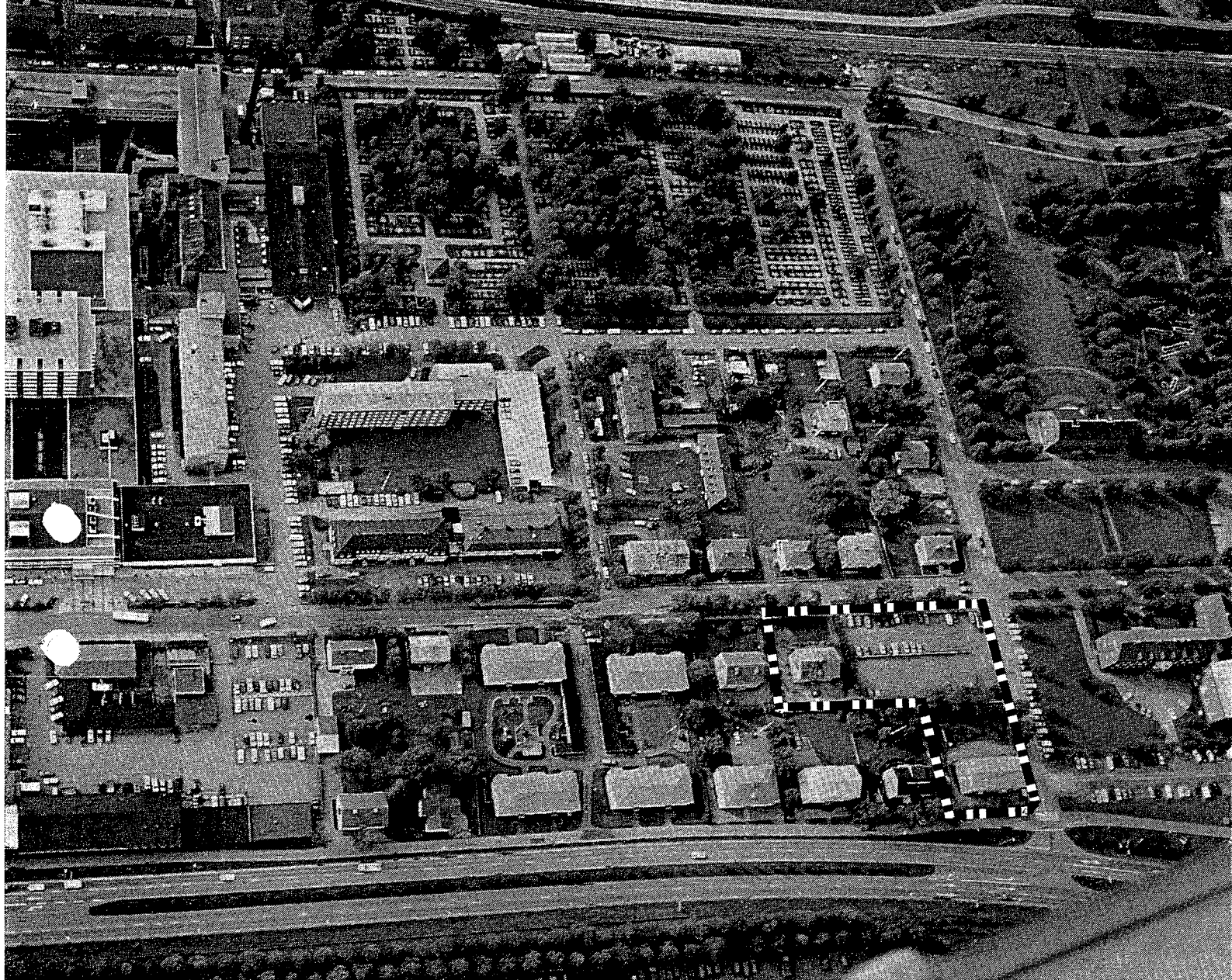
Postadress
831 86 ÖSTERSUND

Besöksadress
Köpmangatan 21

Telefon
063-14 60 00

Telefax
063-10 25 90

Postgiro
3 51 93-2



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av

STADSDELEN NORR I ÖSTERSUND

(Kv Biet 2 och 9 mm, bostäder)

INNEHÅLL:

- Plankarta med bestämmelser, Illustrationskarta, Grundkarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

Upprättad Östersund den 23 april 1991

Tillhör byggnadsnämndens i Östersund
beslut den 23/4 1991, § 158 betyg
på nämndens vägnar

Siv Reuterswärd
.....
Arkitekt

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av
STADSDELEN NORR I ÖSTERSUND
(Kv Biet 2 och 9 mm, bostäder)

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser, illustrationskarta och grundkarta.
Till detaljplanen hör dessutom planbeskrivning, genomförandebeskrivning och särskilt utlåtande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att uppföra en samordnad ny bostadsbebyggelse inom kvarteret Biet vid Arkivvägen - Kyrkgatan. Bebyggelsen är tänkt att inrymma ca 55 lägenheter, sk seniorbostäder. Detta är en boendeform för personer över 55 år, där man erbjuds en viss service anpassad efter sina egna önskemål och behov.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgörs av norra delen av kvarteret Biet mot Kyrkgatan - Arkivvägen - Rådhusgatan och omfattar fastigheterna Biet 2 och 9 samt del av stg 1163.

Areal

Planområdet omfattar ca 0,5 ha.

Markägoförhållanden

Biet 2 ägs av fastighetsbolaget Stövaren i Östersund AB, där Attacus är huvuddelägare.

Biet 9 och den del av stg1163, som ingår i planområdet, ägs av Attacus.



Karta med planområdet markerat.



Planområdet sett från Kyrkgatan - söderifrån

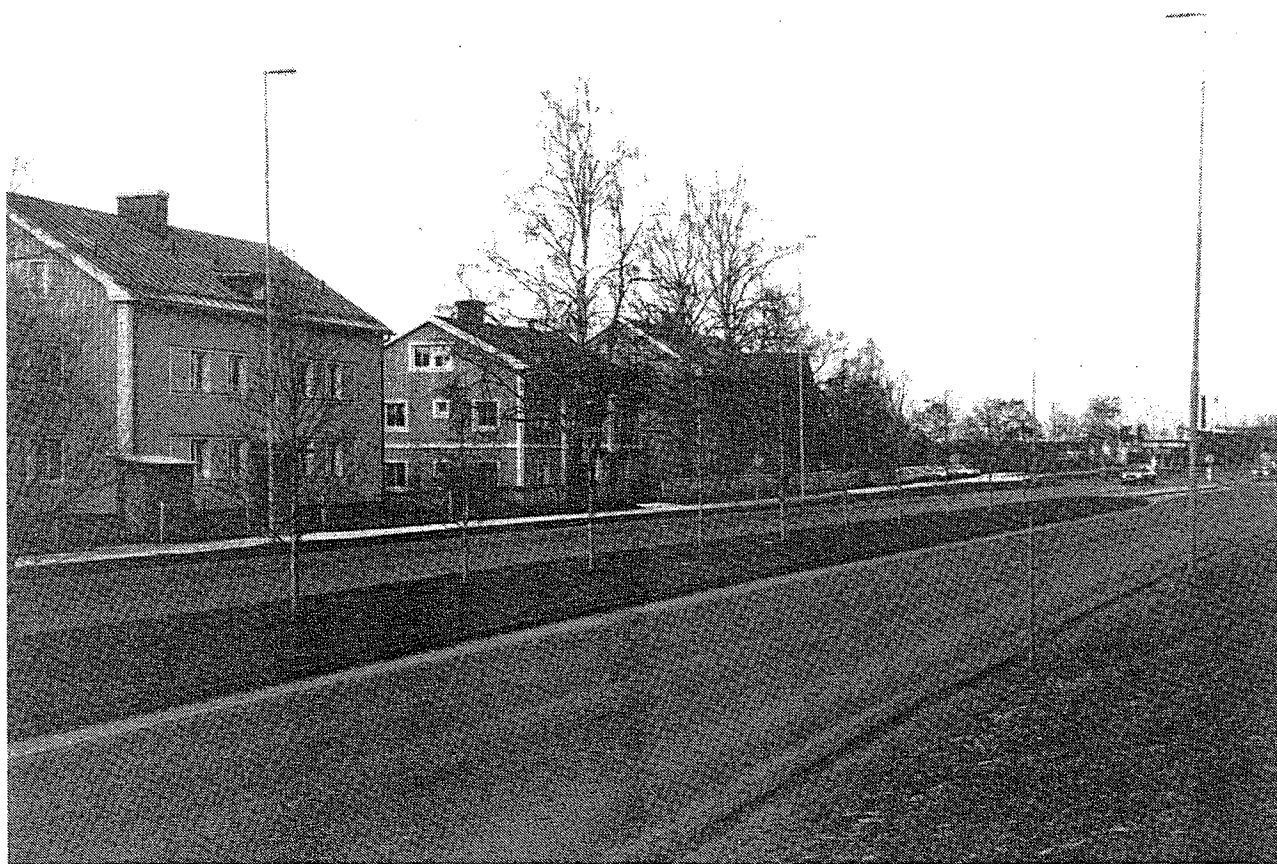


Bild av området ifrån Rådhusgatan sett ifrån stans centrum

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Befintliga detaljplaner

Planområdet omfattar detaljplaner fastställda 1938-10-14 och 1986-04-25. Enligt dessa är marken reserverad för bostadsändamål. I övrigt gränsar området till detaljplaner fastställda 1954-11-12 och 1975-09-15.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området sluttar ned mot Kyrkgatan med 5 meters nivåskillnad mellan övre delen mot Rådhusgatan och nedre delen vid Kyrkgatan. Stg 1163 är idag parkering och utgörs till huvuddelen av grusade körytor. Biet 2 och 9 är bebyggda tomter, där husen omgärdas av gräs- och planteringsytor med tillhörande entrévägar. Några enstaka större lövträd finns även. Dessa skall sparas, om de ligger utanför blivande husliv, då de kan bli ett tillskott i områdets framtida miljö. I övrigt förekommer viss buskvegetation av varierande storlek.

Geoteknisk undersökning

Bygghänsynen bedöms som god med erfarenhet från befintlig bebyggelse inom området. Bygghänsynsprövningen förutsätter dock att en geoteknisk undersökning inklusive radonbedömning finns när ett bygghänsynslov beviljas.

Bebyggelseområden

Detaljplanen redovisar bygghänsyn för bostadsändamål avgränsad efter de blivande bygghänsynernas tänkta placering. Planen föreslår 5 nya hus, vilka avses uppföras i ett sammanhang och med gemensam förvaltning. Bebyggelsen är tänkt att inrymma ca 55 lägenheter och tillhörande gemensamhets- och servicelokaler för de boende inom området. I övre delen mot Arkivvägen byggs ett underjordiskt garage mellan husen, där parkering för de boende anordnas. Planen medger hus med 3 våningar. Utöver detta tillåts vindsvång eller suterrängvåning för vissa hus.

Planen medger en bebyggelse med en total bruttoarea på ca 4 250 kvadratmeter exkl yta för gemensamhetslokaler, fastighetsdrift, källare, garage. Planområdets yta är ca 4 820 kvadratmeter, vilket även motsvarar den blivande bostadsfastigheten. Detta ger en exploateringsgrad av ca 0.88.

Bostadsområdet utformas i enlighet med nybygghänsynsreglerna (NR) avseende handikapptillgänglighet.

Skyddsrum

Planområdet ingår i Östersunds skyddsrumsort. Skyddsrumsbeked skall därför föregå bygghänsynslov för utbygghänsyn och tillbygghänsyn.



Planområdet sett från läns museet vid Kyrkgatan.



Planområdet sett från E75 - norrifrån.

Gator och trafik

Planområdet gränsar mot Kyrkgatan-Arkivvägen-Rådhusgatan. Infart till parkeringsgaraget sker från Kyrkgatan.

Parkeringsbehovet för planområdet blir enligt kommunens parkeringsnorm, som anger 9 bilplatser / 1000 kvadratmeter våningsyta (BTA), ca 39 bilplatser. Huvuddelen av dessa platser anordnas i det blivande garaget under mark. I övrigt kan några platser anordnas i anslutning till angörningsslingan.

Friytor

Marken inom området iordningsställs, så att nuvarande "trädgårdsstadskaraktär" bibehålles. Dvs trästaket av traditionell typ anordnas längs gatorna, gångvägar och gräsytor med tillhörande uteplatser iordningsställs, parkeringsdäcket utformas som planterat bjälklag med utseende lika övriga marken inom området. Befintliga träd sparas utanför husliv och blir stomme i framtida träd- och buskplanteringar inom området.

Störningar

Ljud

Detaljplanen anger att bostadsfönster mot Rådhusgatan skall dämpa minst 35 dBA, för att motverka störningar från vägtrafikbuller.

Luftföroreningar

Miljö- och hälsoskyddskontoret har utfört en beräkning av biltrafikens utsläpp av NO₂ och CO för att bedömma biltrafikens luftföroreningspåverkan. Beräkningen utgår ifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell steg 2. Gatuavsnittet avser E 75 och bedöms som infart/genomfart.

- Trafikflöde	ca 15.000 f/ÅMD
- Medelhastighet	50 km/h
- Avstånd fasad - gatumitt ca 27meter	
- Beräknad CO - halt	1,23 mg/m ³
- Beräknad NO ₂ - halt	33 ug/m ³
- Beräknad bakgrundshalt CO	1,0 mg/m ³
- Beräknad bakgrundshalt NO ₂	30 ug/m ³

Resultat:

Den beräknade totala halten för CO blir ca 2,3 mg/m³ (timmedelvärde) och för NO₂ 65 ug/m³ (timmedelvärde). Beräkningsmodellen tar hänsyn till vindzonen, men inte till inversionensförhållanden och extrem kyla.

Riktvärden:

Riktvärdet för CO är	10 mg/m ³ (timmedelvärde)
Riktvärdet för NO ₂ är	110 ug/m ³ (timmedelvärde)

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Byggnaderna ansluts till kommunens VA-nät.

Värme

Områdets bebyggelse kommer att uppvärmas med fjärrvärme.

El

Befintlig transformatorstation flyttas till nytt läge invid Arkivvägen, vilket regleras genom särskild bestämmelse på plankartan.

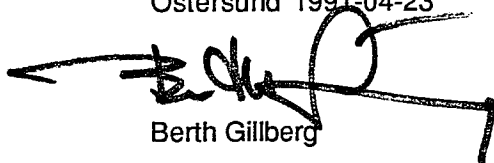
Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år. I övrigt se genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av Plankontoret, Östersunds kommun genom Berth Gillberg och av FFNS Arkitekter i Östersund genom Peter Nordin.

Östersund 1991-04-23



Berth Gillberg



Peter Nordin

Siv Reuterswärd
.....

Arkiverat

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av
STADSDELEN NORR I ÖSTERSUND
(Kv Biet 2 och 9 mm, bostäder)

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Biet 2 ägs av fastighetsbolaget Stövaren i Östersund AB, där Attacus är huvuddelägare.
Övrig mark inom området ägs av Attacus.

Attacus svarar för genomförandet av utbyggnaden inom området.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet.

Tidplan

Detaljplanen beräknas sändas ut på samråd och underrättelse under våren 1991 och därefter antagas av kommunen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsombildning sker i enlighet med detaljplanen. Hela B - området blir då en fastighet.

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplan upphävs för Biet 2 och 9 samt del av stg1163.

TEKNISKA FRÅGOR

Mark

I samband med bygglov kommer utförlig markhandling att erfordras, som redovisar blivande markplanering inom området, såsom trästaket längs fastighetsgränsen mot gatorna, körvägar och p-platser, gångvägar, gräsytor, uteplatser, träd- och buskplanteeringar samt parkeringsdäckets iordningsställande som planterat bjälklag.

Ljud

Fönster mot Rådhusgatan skall dämpa minst 35 dBA, så att störningar från vägtrafikbullret längs E75 motverkas.

Luftföroreningar

Ventilationsanläggningen skall konstrueras och placeras, så att erforderlig hänsyn tas till luftföroreningarna från omgivande biltrafik längs Rådhusgatan.

EKONOMISKA FRÅGOR

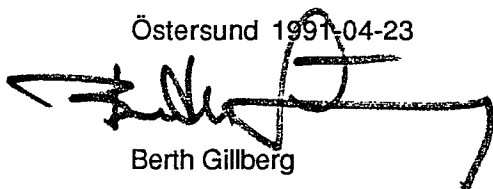
EI

Exploatören bekostar flyttning av befintlig transformatorstation inom området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av Plankontoret, Östersunds kommun genom Berth Gillberg och av FFNS Arkitekter i Östersund genom Peter Nordin.

Östersund 1991-04-23



Berth Gillberg



Peter Nordin