



LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län
Planenheten

Meddelande

Datum
1995-06-26

Dnr (anges vid skriftväxling)
2023-11415-94

FASTIGHETSREGISTRARVÄRDEHETEN

Stadsplaneringskontoret, Östersund

Ink. 1995-07-26

Dnr. KFR M 95/46

Östersunds kommun
Byggnadsnämnden

831 82 ÖSTERSUND

95 -07- 2 4

Lagakraftbevis

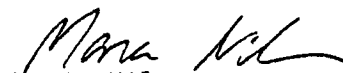
Byggnadsnämnden har den 13 december 1994 antagit detaljplan för Tallåsliden, bostäder och förskola, Minken 1 m.fl. i Östersunds kommun.

Byggnadsnämndens antagandebeslut har överklagats till Länsstyrelsen som i beslut den 23 mars 1995 inte ändrade det överklagade beslutet.

Länsstyrelsens beslut har därefter överklagats till regeringen som i beslut den 1 juni 1995 har avslagit överklagandet.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft den 1 juni 1995.


Christina Nilsson
arkitekt


Maria Nilsson
byggnadsingenjör

FRM

2380K-P 95/15

354.



- PERSPEKTIVBILD ÖVER TALLÅSLIDEN
FRÅN SÖDER.

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

TALLÅSLIDEN

BOSTÄDER OCH FÖRSKOLA

Minken 1 m fl, Östersunds kommun

18 oktober 1994

Detaljplan för
TALLÅSLIDEN
Bostäder och förskola
 Minken 1 m fl, Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanens handlingar består under utställningen av:

- plankarta med tillhörande bestämmelser.
- illustrationskarta
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Alltsedan Tallåsliden bebyggdes i början av 1950-talet har kvarteret ägts av landstinget. Från början var Tallåsliden ett upptagningshem för mödrar och spädbarn. 1968 kompletterades anläggningen med ett barnhem. Från 1978 har landstinget haft sin barn- och ungdomshabitering här, d v s hjälp och träning för barn med handikapp. 1992 planerades och projekterades en modernisering och utbyggnad av denna verksamhet på Tallåsliden, men sommaren 1993 beslöt man i stället att flytta till Frösöklinikerna.

För närvarande bedriver landstinget förskoleverksamhet i daghemsbyggnaden, medan vårdbyggnaden, som är hårt sliten, står tom. Den norra flygeln, som är i 1½ - plan, är svårt mögel- och svampangripen. En sanering har visat sig så komplicerad att en rivning är att föredra.

Landstinget har ej längre bruk för Tallåsliden. Fastigheten har därför sålts till Storsjöhus AB, för att användas för ett nytt ändamål. Den nye ägaren avser att nyttja denna tomt för boende, delvis som gruppboende med hög servicenivå, genom att den södra delen av upptagningshemmet byggs om och till, samtidigt som byggrätt skapas för två nya bostadshus. Planen föreslår att förskolan också i framtiden ska användas som förskola, eftersom den visat sig svår att anpassa till ett nytt ändamål.

Gällande plan föreskriver "allmänt område" för hela kvarteret Minken 1. Den nya planen har tillkommit för att ändra användningssättet och för att medge byggande enligt de nya intentionerna.

PLANDATA

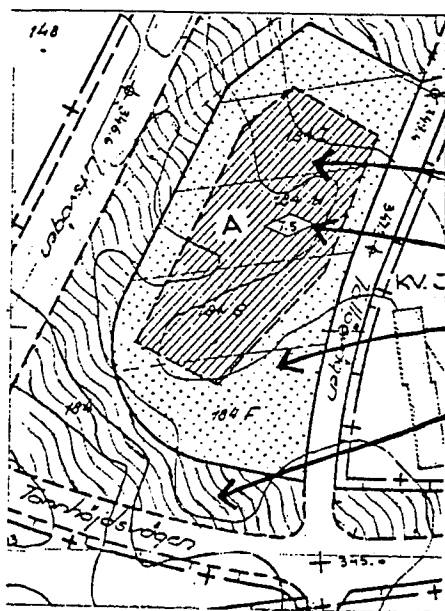
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i norra Karlslund, omedelbart öster om Litsvägen och cirka 1 km nordost om Östersunds rådhus. Det omfattar cirka 1,5 ha. Minken 1 ägs av Storsjöhus AB. Jämtlands läns landsting har dock fortfarande lagfart på fastigheten. Östersunds kommun äger de delar av Karlslund 1:32 och 1:33 som ligger inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner och kommunala beslut i övrigt

Gällande plan för kvarteret Minken fastställdes 1949-12-29. Ett utsnitt ur denna plan redovisas nedan:

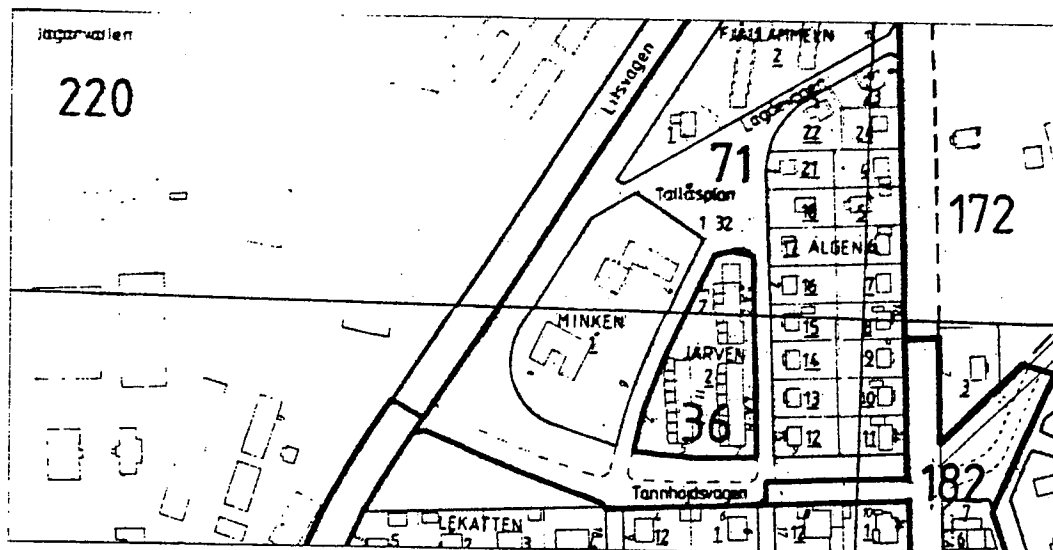


Hela kvarteret Minken är kvartersmark avsedd för A = ALLMÄNT ÄNDAMÅL, d v s en verksamhet med offentlig huvudman. Tomten får stängas av helt för allmänheten.

-  Del av Minken 1 som får bebyggas.
-  Högsta byggnadshöjd.
-  Del av Minken 1 som ej får bebyggas.
-  PARKMARK - ALLMÄN PLATS
Skall vara allmänt tillgänglig. Är avsatt för gemensamma behov. Får inte stängas av för allmänheten

Tannhöjdsvägen utgör gatumark ända fram till Litsvägen.

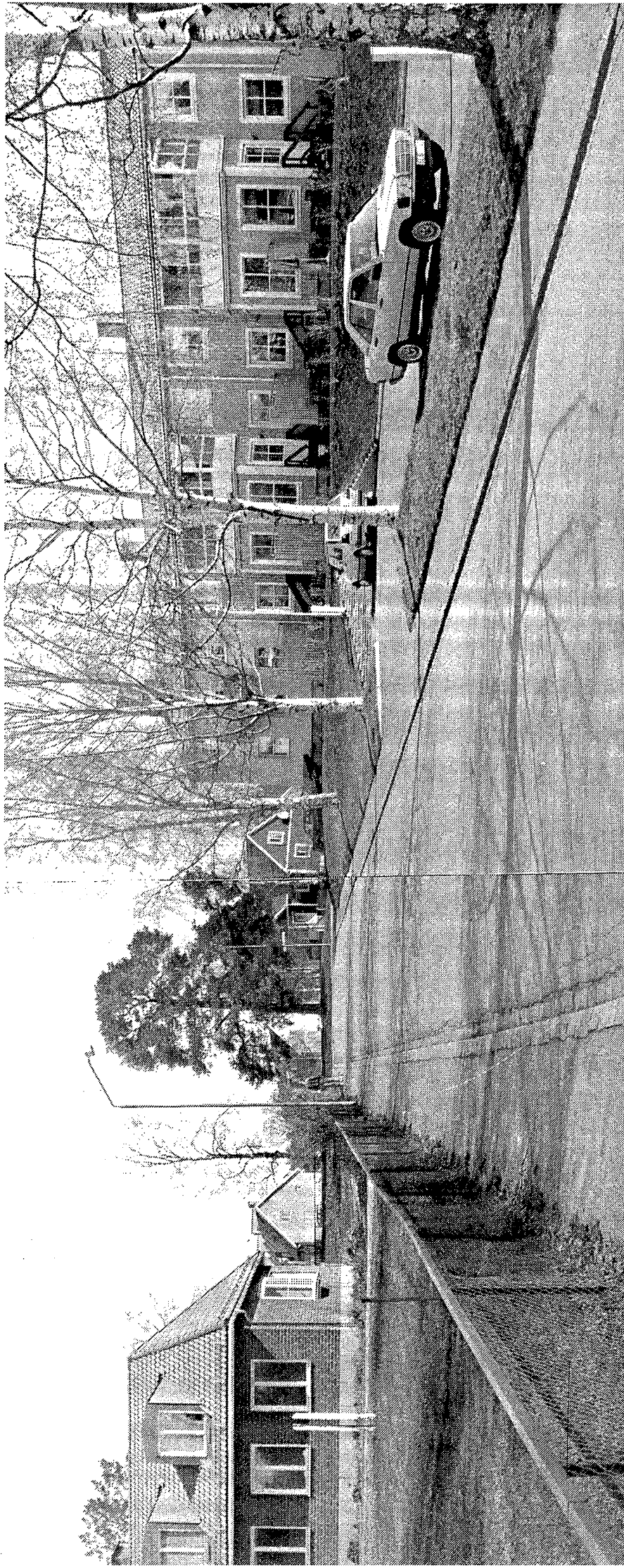
Nedan redovisas en sammanställning av gällande detaljplaner i anslutning till planområdet. Planen med nummer 71 är den som ändras av denna planläggning. Plan nummer 36 fastställdes 1943-08-13 och omfattar kvarteret Järven och området söder om planområdet. Plan nummer 220 fastställdes 1975-09-15 och omfattar Litsvägen och Jämtlands Fältjägarregemente.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet ligger i ett väl uppvuxet stadsnära förortsområde. Mellan byggnaderna inom planområdet och mot Litsvägen finns ett stort antal mycket kraftiga och stiliga tallar. Söder om Minken 1, efter gångvägen i Tannhöjdsvägens förlängning, finns en björkallé. Undervegetationen är tämligen sparsam. Huvuddelen av parkmarken klipps som gräsmatta, medan de västra delarna av Minken 1, som skyddas av ett staket, har en örtrik relativt låg undervegetation.



Tallåsvägen norrut

Avsikten är att parkmarken i området ska bevaras i sitt nuvarande skick. Inom kvartersmarken har byggrätterna utformats så att huvuddelen av tallarna och växterna på marken kan bevaras. Planförslaget innehåller en bestämmelse till skydd för tallarna.

Geotekniska förhållanden

Någon aktuell geoteknisk undersökning har inte gjorts. Marken är till stora delar redan bebyggd. Delar av den nya bebyggelsen avser ersätta byggnader som rivs. Markens bygghälsöhet bedöms som god.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornminnen eller kulturhistoriskt särskilt värdefull bebyggelse. Upptagningshemmet Tallåsliden, som byggdes 1952, har arkitektoniska kvaliteter, med stor omsorg om detaljerna, högklassiga material och en vänlig, lugn och inbjudande utformning. De valmade taken ger anläggningen karaktär, även om de ger ett något överstort intryck. Den vinkelbyggda anläggningen ligger vackert framför de stiliga tallarna och inramar på ett fint sätt entrégårdens gräsmatta. Arkitekt var Stig Annerfelt.

Bebyggelseområden

• Bostäder

Avsikten är att större delen av kvarteret Minken ska nyttjas för boende, med särskild anpassning för äldre och handikappade. Byggrätter skapas för två nya tvåvåningshus med sex till åtta lägenheter i varje. Det ena ligger på den befintliga parkeringen i södra delen av kvarteret och det andra ersätter vårdbyggnadens norra flygel, som föreslås bli riven.

Den sydvästra tvåvåningsdelen av vårdbyggnaden byggs om och på med en våning. Samtidigt föreslås den bli tillbyggd i söder med en tvärställd byggnadskropp i tre våningar och i norr med ett litet "hisstorn" och en ny entré. De två nedre våningarna nyttjas som gruppboendestäder - två grupper med åtta små lägenheter runt en gemensam del med stort kök med matplats och ett verandaliknande vardagsrum. Varje sådan grupp får också bli en liten gemensam tvättstuga. I den tredje våningen planeras fem eller sex vanliga lägenheter. I en källarvåning med fönster åt väster finns personallutrymmen, förråd för alla lägenheter i kvarteret, gemensam tvättstuga, anhörrum och lokaler för fastighetens drift och skötsel. Avsikten är att Östersunds kommun ska hyra hela detta hus och driva gruppboendestäderna. Kommunen hyr sedan ut lägenheterna till de boende.

Totalt innebär detta cirka 20 vanliga lägenheter och 16 i gruppboende. Enligt den förprojektering som gjorts omfattar bostadshusen en sammanlagd bruttoarea om drygt 2 500 m² ovan mark exklusive sophus, garage och liknande utrymmen.

• Förskola

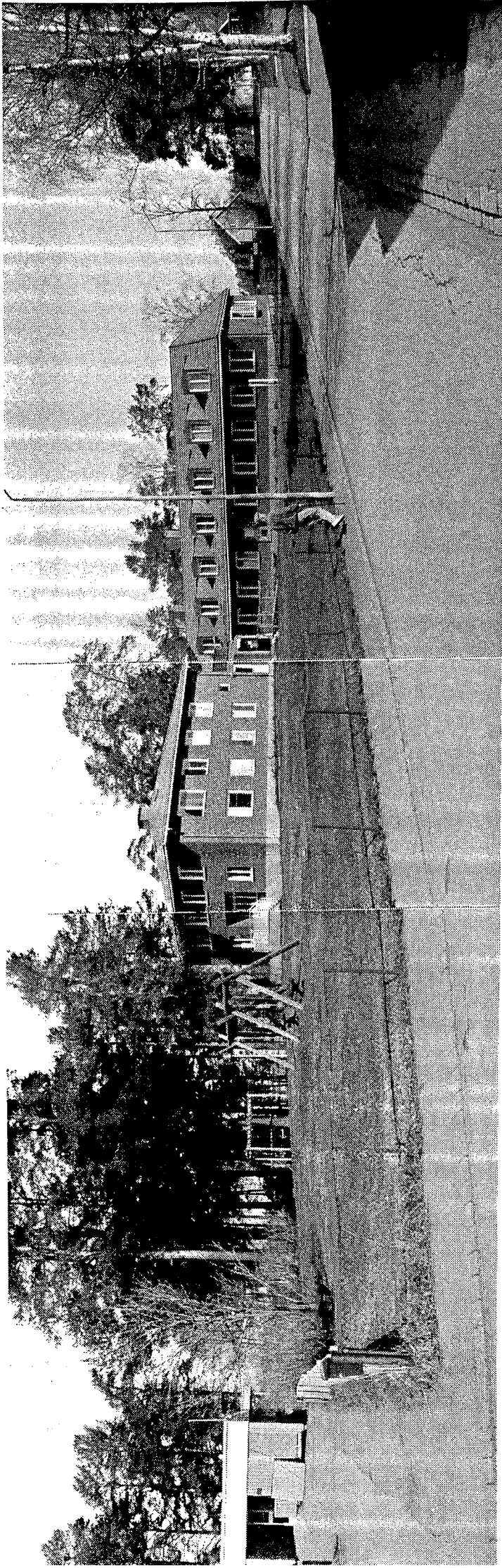
Den befintliga förskolan som hittills drivits som en pedagogisk habiliteringsenhet av landstinget, avses i framtiden bli nyttjad som förskola. Avsikten är att vissa lokaler i denna byggnad, främst den gemensamma salen med förhöjt tak och delar av källaren, ska kunna disponeras gemensamt av hela kvarteret. Förskolebyggnaden är på cirka 560 m² plus källare under en del av huset. Planen utformas så att förskoletomten kan bilda en egen fastighet.

• Tillgänglighet

Alla lägenheter och lokaler samt förråd, tvättstugor mm, med undantag för källaren i förskolebyggnaden, kommer att ha mycket en hög grad av tillgänglighet. Toaletterum och entréer är extra rymliga. Gruppboendestäderna utformas i samarbete med nämndkontoret i Östersunds kommun. Avsikten är att också utemiljön ska utformas så att den blir trevlig och lätt tillgänglig också för personer med rörelsehinder.

Skyddsrum

Skyddsrum för 75 platser skall anordnas inom kvarteret. Skyddsrummet föreslås bli anlagt i källarplan och fredsankvänt som lägenhetsförråd.



Norra delen av kv Minken

Friytor

• Allmänna

Stadsdelen Karlslund har som helhet en god tillgång på grönytor, främst genom närheten till ÖSK:s fritidsområde och Lövbergaparken. Bostadsnära parker finns med en relativt god spridning, men dessa parker är små till ytan. Kvarteret Minken vetter i norr, väster och söder mot parkmark. Parken mot Litsvägen är relativt smal, men både i norr och söder finns större öppna ytor. Planen innebär att den gata, förlängningen av Tannhöjdsvägen, som finns i gällande plan men som aldrig blivit utbyggd, överförs till parkmark. Därmed säkras en större sammanhängande bostadsnära parkyta mellan kvarteren Minken och Lekatten.

• Friytor på tomtmark

Förskoletomten får en egen lekgård på sydsidan om byggnaden med nära kontakt med parkmarken söder därom. Avsikten är att Tallåslidens nuvarande öppna och luftiga intryck skall behållas. Mot Tallåsvägen avsätts en större grönyta framför den om- och tillbyggda byggnaden med gruppbostäder. Centralt föreslås en parkering, som omgärdas med ett lågt staket eller häck. Söder om denna, mitt för daghemmet finns en något mindre grönyta. Hela tomten ska planteras och parkbänkar ställas upp i lämpliga lägen, så att den blir trevlig för de boende. Ett staket eller häck ska uppföras i gränsen mot parken i söder.

Gator och trafik

• Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planen innebär ingen förändring av dagens gatunät. Den ovan nämnda outbyggda delen av Tannhöjdsvägen utgår dock. I gällande plan finns tre gatuhöjder på Tallåsvägen. Avsikten är att denna gata ska behållas i befintligt skick. Som en anpassning till uppmätta höjder sänks gatuhöjden vid norra plangränsen 0,1 meter, medan den i korsningen med Tannhöjdsvägen höjs 0,1 meter. Den mittersta gatuhöjden ersätts av två gatuhöjder i enlighet med grundkartans uppmätta höjder.

I anslutning till planområdet finns ett väl utbyggt nät med gång- och cykelvägar. Efter gatorna i området finns trottoarer. Avsikten är att de gångvägar som planeras inom kvarteret Minken ska byggas samman med detta nät. Detta redovisas på illustrationskartan.

Den befintliga gång- och cykelvägen i parken mot Litsvägen breddas och ansluts i söder till gång- och cykelbanan längs Litsvägen. Se illustrationskartan.

• Kollektivtrafik

På Tallåsvägen, rakt framför Tallåsliden, har Jämtlandsbuss servicelinje för äldre och handikappade, "Sköldpaddan", en hållplats som trafikeras en gång i timmen dagtid måndag till fredag.

• Parkeringar

Daghemshuset erfordrar 4 och bostadsbebyggelsen i kvarteret 33 bilplatser. Den senare siffran är framtagen enligt formeln 13 bilplatser per 1 000 m² bruttoarea. Gruppboende ger emellertid ett något lägre parkeringsbehov än "vanligt" boende. 6 bilplatser av det ovan beräknade antalet bör därför, så länge gruppboendet har den omfattning som redovisats ovan, kunna avsättas som en utbyggnadsreserv.

Två större parkeringsytor anordnas. En i norra delen av kvarteret med 5 garageplatser och 11 öppna bilplatser och en centralt i intill Tallåsvägen med 20 öppna bilplatser. 6 av dessa utgör reserv med hänvisning till gruppboendet. Totalt redovisas 4 platser för rörelsehindrade. 3 av dessa återfinns inom de två ovan nämnda parkeringarna och en vid det södra bostadshuset med direkt utfart mot Tallåsvägen, se illustrationskartan. Totalt redovisas alltså 37 bilplatser inom kvarteret.

Ett antal av bilplatserna på de båda parkeringarna ska användas som besöksparkering och får därför inte reserveras. Tallåsvägen ska endast i undantagsfall behöva användas som parkering för besökare till kvarteret Minken. Den centrala parkeringen ska också nyttjas för förskoletomtens behov. Om förskolan avstyckas skall parkeringen ingå i en gemensamhetsanläggning.

Störningar

• Buller

Byggnader ska utformas så att ekvivalent ljudnivå inomhus inte överskrider 30 dBA. Litsvägen har i dag cirka 3 300 fordon per årsmedeldygn. Denna trafikmängd och de förhållanden som gäller här medför att de fasader, som markerats på plankartan, ska utformas med särskild omsorg. De båda nya bostadshusen beräknas få 53,8 och 54,9 dBA i marknivå intill fasaderna mot Litsvägen. Tillbyggnaden för huset med gruppbestäder beräknas få 57,6 dBA i marknivå intill fasaden mot Litsvägen. Utomhus accepterar man 55 dBA. Det innebär att eventuella balkonger på den sist nämnda fasaden bör glasas in. De öppna ytorna i kvarteret mot Tallåsvägen klarar gränsvärdena med god marginal. Byggnadernas skärmeffekt kommer att förbättra ljudmiljön ytterligare.

Teknisk försörjning

All bebyggelse inom kvarteret Minken ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Den ska också anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Intill Tallåsvägen redovisas två sophus som ska inredas för att medge källsortering. Dessa sophus ska betjäna all bebyggelse inom kvarteret. Transporten av sopor till dessa byggnader ombesörjs av de boende och den personal som arbetar inom kvarteret.

Administrativa frågor

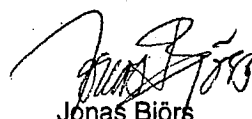
Planens genomförandetid är fem år från det att planen vunnit laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Underlag till planförslaget har tillhandahållits av FFNS Arkitekter i Östersund.

Östersund den 18 oktober 1994.


Cajsa Lindström
Arkitekt


Jonas Björns
Planingenjör

Detaljplan för
TALLÅSLIDEN
Bostäder och förskola
 Minken 1 m fl, Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan och genomförandetid

Om utställningen ej föranleder tidskrävande utredningar eller omarbetningar av detaljplanen, bör den kunna antas av byggnadsnämnden i december 1994.

Byggstart för bostadsområdet Tallåsliden planeras till våren 1994 eller så snart den nya planen vunnit laga kraft.

Planens genomförandetid är fem år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap för allmän plats

Den nya ägaren till Minken 1, Storsjöhus AB, svarar för all exploatering inom kvarteret.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Om förskoletomten avstyckas måste en gemensamhetsanläggning för tillfart, parkering och sophus bildas. Eventuellt kan andra funktioner också regleras via denna.

Fastighetsplan bedöms ej vara erforderlig för planens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören svarar för alla kostnader för exploateringen. Ett långsiktigt hyresavtal med Östersunds kommun för gruppbostäderna är en förutsättning.

Plangenomförandet föranleder i övrigt inga kostnader för kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tele- och elledningar kommer att behöva flyttas och anslutas till de nya husen.

Staket eller häck ska uppföras i kvarteret Minkens gräns mot parken i söder. Parkeringarna ska omgärdas med staket.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Underlag till planförslaget har tillhandahållits av FFNS Arkitekter i Östersund.

Östersund den 18 oktober 1994.


 Cajsa Lindström
 Arkitekt


 Jonas Björk
 Planingenjör