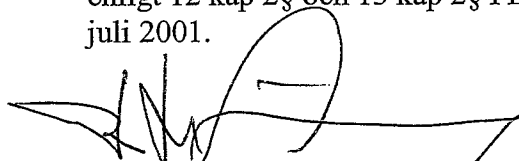


Detaljplan för
Del av kv Byalaget
(Bostadsbebyggelse till Bomässa Bo 03)
Östersunds kommun

LAGA KRAFTBEVIS

Miljö- och byggnämnden i Östersunds kommun har den 26 juni 2001, § 187 antagit detaljplan för **Del av kv Byalaget** (Bostadsbebyggelse till Bomässa Bo 03) i Östersunds kommun.

Då miljö- och byggnämndens beslut om antagande inte har överklagats enligt 12 kap 2§ och 13 kap 2§ PBL har beslutet vunnit laga kraft den 20 juli 2001.



Berth Gillberg
Planingenjör



Ingrid Ericsson
Registrator

Kopia till:

Kommunala lantmäterimyndigheten i Östersunds kommun
Länsstyrelsen, Jämtlands län (3ex)
Skattemyndigheten i Östersund, 831 87 Östersund
Anders Rasmusson, Tunstigen 4, 831 43 Östersund
Lena Högåa Nyström och Christer Nyström, Tunstigen 8, 831 43 Östersund
Åsa och Bertil Andersson, Genvägen 27, 831 43 Östersund
Kjerstin Persson, Genvägen 58 c, 831 43 Östersund
Micael och Birgitta Wiederström, Stenstigen 16, 831 43 Östersund
Håkan Andersson, Riksbyggens Östersundshus 9, Genvägen 58,
831 43 Östersund

Aktbeteckning: 2380K – P2001/15

Detaljplanenr: DP 411

Detaljplan för
Del av kv Byalaget
 (Bostadsbebyggelse till Bomässa Bo 03)
 Östersunds kommun

UTLÅTANDE

Detaljplanen har hållits utställd i Rådhuset och i Länsbiblioteket i Östersund under tiden from 8 maj – 6 juni 2001. Utställningen annonserades i ortstidningarna den 8 maj 2001.

Utställningshandlingarna utgjordes av plankarta med bestämmelser och illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt 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 3 yttranden kommit in till miljö- och byggnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet.

YTTRANDEN

Statliga och regionala myndigheter och organisationer

Länsstyrelsen, 2001-06-08: Inget att erinra.

Kommunala förvaltningar och bolag

Jämtkraft, 2001-05-28: Inget att erinra.

Övriga organisationer, företag och enskilda

Hyresgästföreningen, 2001-05-22: Inget att erinra.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER EFTER SAMRÅDET

Några kvarvarande synpunkter från samrådet föreligger inte

Q.N. AS

SAMMANFATTNING

Miljö- och byggnämnden föreslår anta den nya detaljplanen för del av Kv Byalaget, (Bostadsbebyggelse till Bomässan Bo 03) Östersund, upprättad den 25 april 2001. Antagandehandlingarna består av plankarta med bestämmelser och illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt detta utlåtande.

UNDERRÄTTELSE

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

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

Länsstyrelsen/kansliet, Samhällsplanering o Boende)

Anders Rasmusson, Tunstigen 4, 831 43 Östersund

Lena Högå Nystrom och Christer Nystrom, Tunstigen 8, 831 43 Östersund

Åsa och Bertil Andersson, Genvägen 27, 831 43 Östersund

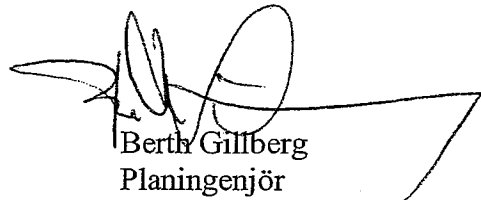
Kjerstin Persson, Genvägen 58 c, 831 43 Östersund

Micael och Birgitta Wiederström, Stenstigen 16, 831 43 Östersund

Håkan Andersson, Riksbyggens Östersundshus 9, Genvägen 58,
831 43 Östersund

Östersund den 26 juni 2001

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt


Berth Gillberg
Planingenjör

M.N. 114

Detaljplan för
**Del av kv Byalaget (Bostadsbebyggelse
till Bomässan Bo 03)**
(Byalaget 15 mm), Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Under mars-april 2001 samrådsbehandling.

Under maj 2001 utställning.

Antagande i Miljö- och byggnämnden juni 2001.

Juli 2001 laga kraft.

Arkitekttävlingen, rörande flerbostadshusen är avgjord. Vinnande förslag blev **Via Lactea** av arkitekterna Erseus, Frenning & Sjögren.

Arkitekttävlingen om att gestalta enbostadshus skall vara inlämnat till bedömningsjuryn senast den 7 maj 2001. Prisutdelning kommer att ske på bomässan i Malmö sommaren 2001. De vinnande förslagen kommer att föras samman med intresserade byggherrar under hösten 2001 för att sedan uppföras inom planområdet.

Bomässan VinterbBo 03 i Östersund kommer att genomföras veckorna 6-10, 2003.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år efter att den vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen kommer inte själv att vara byggherre. Marken kommer att försälgas till kommande byggherrar.

Flerbostadshusen kommer att upplåtas med hyres- eller bostadsrätt. Enfamiljshusen kommer att uppföras på friköpta tomter.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Tomtindelningen fastställd 1959-12-03 kommer att upphävas för fastigheten Byalaget 15.

Den nya fastighetsbildningen för flerbostads- och enfamiljshusen sker som avstyckning.

Gemensamhetsanläggning, g, skall bildas vars syfte är att reglera och samordna angöring/utfart för de nyuppförda bostäderna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen avser försälja de blivande fastigheterna/tomterna, med äganderätt, till respektive byggherre.

Projektorganisationen/Vinter Bo03 har optionsrätt att uppföra samtliga förslag, (enfamiljshusen), i full skala inför bomässan VinterBo03.

TEKNISKA FRÅGOR

Planområdet kommer att anslutas till kommunens vatten – avloppsnät där ledningarna ligger längs Genvägen. Särskild gemensamhetsanläggning för dessa ledningar inom planområdet skall bildas.

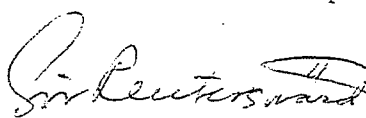
Ledningar för fjärrvärmen löper längs Genvägen.

Kollektivtrafiken trafikerar Sollidenvägen med ett hållplatsläge i anslutning till planområdet. Plats har beretts för ett väderskydd inom gatuområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Bengt Pålsson fastighetskontoret har varit behjälplig vid upprättandet av genomförandebeskrivningen.

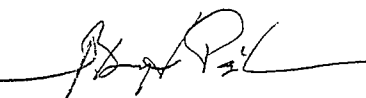
Östersund den 25 april 2001



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

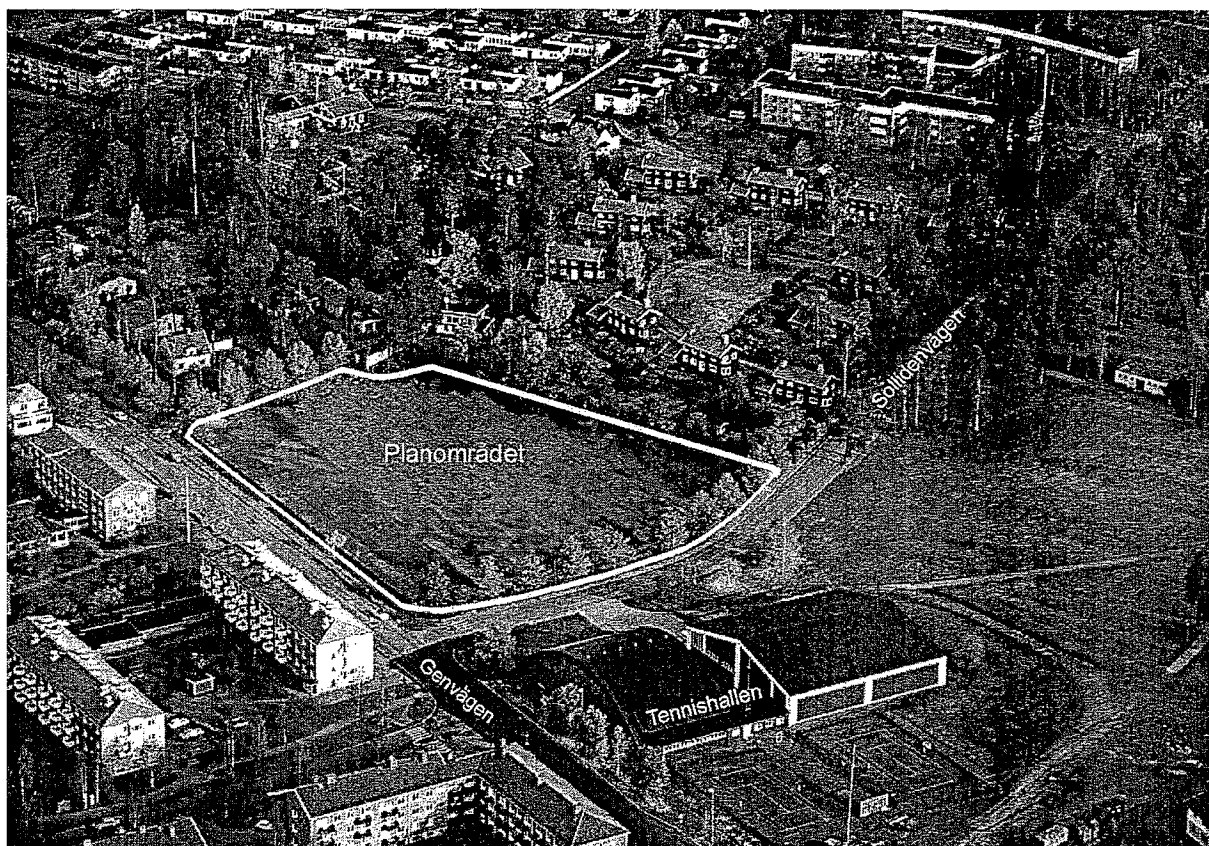


Berth Gillberg
Planingenjör



Bengt Pålsson
Stabschef, fastighetskontoret

Detaljplan för
**Del av kv Byalaget (Bostadsbebyggelse
till Bomässan Bo 03)**
(Byalaget 15 mm), Östersunds kommun



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

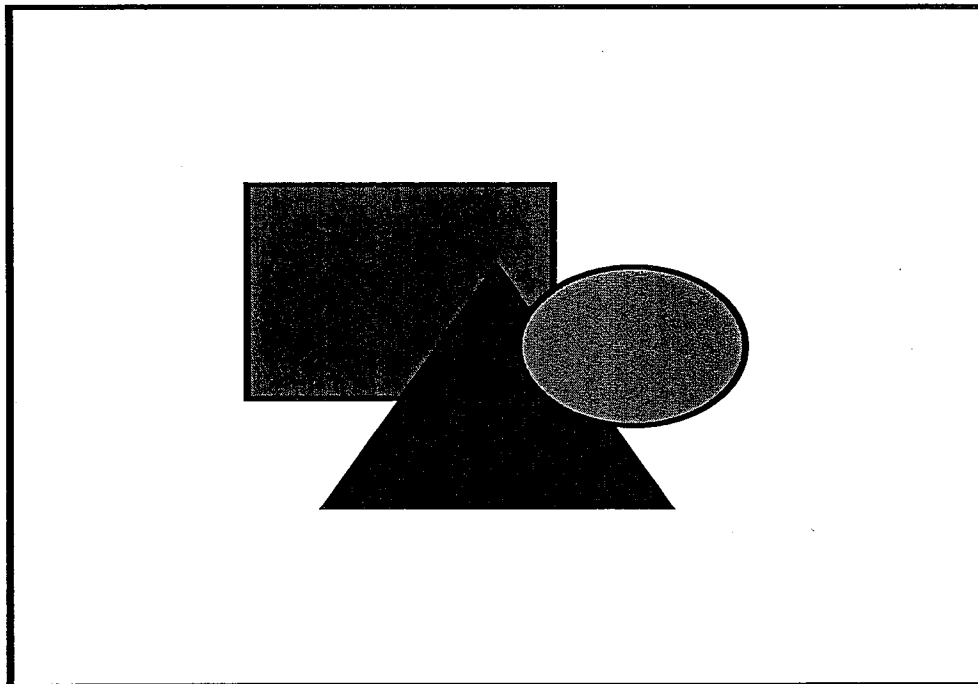
ÖSTERSUNDS KOMMUN

Miljö- och stadsbyggnadskontoret den 25 april 2001

Antagen den 26 juni 2001 och Laga kraft vunnen den 20 juli 2001.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
**Del av kv Byalaget (Bostadsbebyggelse
till Bomässan Bo 03)**
(Byalaget 15 mm), Östersunds kommun



**PLANBESKRIVNING OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Miljö- och stadsbyggnadskontoret den 25 april 2001

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för
**Del av kv Byalaget (Bostadsbebyggelse
till Bomässan Bo 03)**
(Byalaget 15 mm), Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser och illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse.

Till förslaget hör även fastighetsförteckning daterad den 25 april 20001 samt grundkarta daterad 13 december 2000.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet men den nya detaljplanen är att:

- Skapa möjligheter till uppförande av intressanta bostäder i såväl flersom enbostadshus.
- Bebyggelsen skall uppföras med trä i stomme och fasadmateriäl.
- Hänsyn skall tas till angränsande kulturhistoriska byggnader samtidigt som de skall ge uttryck för idéer kring det framtida boendet.
- Byggnadshöjden, två våningar för flerbostadshusen, är föreslagen utifrån det vinnande förslaget i en arkitekttävlingen.
- Vegetationen längs Genvägen och Sollidenvägen skall bevaras.
- Behovet av parkeringsplatser skall tillgodoses inom planområdet.
- Infarten till den nya bebyggelsen ordnas från Solliden- och Björkbackavägen.

Inom kv Byalaget 15 planeras att uppföras 5 st villor samt ett 20-tal lägenheter i 5 st tvåvånings flerbostadshus. Samtliga byggnader skall uppföras i trä.

För att utveckla svensk träarkitektur och byggnader i kallt klimat har två tävlingar genomförts vintern/våren 2000-2001. En inbjudan till svensk arkitekttävling beträffande flerbostadshuset (nu avgjord) och dels en nordisk arkitektstuderandetävling beträffande villorna "Artic Living", där avgörandet sker senare i vår.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Karlslund, en stadsdel mycket centralt i Östersund och som angränsar Sollidenvägen i söder, Genvägen i väster, Björkbackavägen i norr samt enbostadshusen i kv Byalaget i öster.

Areal

Planområdets totala areal är ca 10 000 m².

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens övergripande översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 1991 står att läsa att det bör upprättas en fördjupad översiktsplan för stadsdelen Karlslund. Uppdraget finns med i kontorets arbetsprogram.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan är från den 11 juni 1959 och anger för Kv Byalaget 15 allmänt ändamål. I övrigt berörs detaljplaner fastställda 1945-11-09, 1981-04-02 samt 1998-09-24.

Program för planområdet

Program för ny detaljplan för del av kv Byalaget 15 mm godkändes av Miljö- och byggnämnden vid sammanträde den 12 december 2000, § 396.

Kommunala beslut i övrigt

2000-05-02, Östersunds kommunfullmäktige beslutar sig för att stödja en VinterBomässa i Östersund 2003 arrangerad av VinterBo03 enligt upprättat avtal daterat den 29 februari 2000. Detta innebär bl a uppförande av enbostadshus och flerbostadshus inom kv Byalaget 15.

2000-06-29, § 240, Miljö- och byggnämnden uppdrar till stadsbyggnadskontoret att upprätta förslag till ny detaljplan för Byalaget 15 mm.

2000-12-04, kommunstyrelsen godkänner en fördjupad förundersökning avseende Vinterbomässa 2003 och kommer fram till att det inte finns anledning att ompröva sitt tidigare deltagande i Bomässan.

2001-02-28, § 56, Miljö- och byggnämnden uppdrar till stadsbyggnadskontoret att samråda om upprättat detaljplaneförslag.

2001-04-25, §000, Miljö- och byggnämnden uppdrar till stadsbyggnadskontoret att ställa ut detaljplaneförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Större delen av området är helt plant med en svag markhöjning upp mot den befintliga villabebyggelsen i öster. Kvarvarande vegetation i planområdets östra delar bör sparas. Uppvuxna träd längs Genvägen och Sollidenvägen skall bevaras.

Geotekniska förhållanden

Det har inte gjorts någon översiktlig geoteknisk undersökning för planområdet. Vunna erfarenheter från tidigare byggande i området gör att planområdet inte bedöms innehålla några geotekniska problem som är av betydelse för kommande bebyggelseutformning. Kommande byggherre ansvarar för kompletterande markundersökningar inför projektering.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

Byalaget 15 har tidigare varit bebyggt med envånings skolbyggnader. Dessa är numera rivna och området är obebyggt.

Tanken är nu att utifrån två arkitektävlingar forma en permanent bostadsbebyggelse som omfattar ca 5 st villor och ett 20-tal bostadslägenheter i flerbostadshus.

Samtliga byggnader kommer att utföras i trä, anpassade för vinterboende och med nytänkande arkitektoniskt.

Planförslaget anger en högsta byggnadshöjd som tillåter två våningar och exploateringsgrad satt till 2400 m² bruttoarea. Allt enligt det vinnande förslaget för flerbostadshusen.

För bebyggelsen mot öster, där villorna planeras, föreslås hushöjden maximeras till 2 våningar. Exploateringsgraden uttrycks som bruttoarea/tomt till 200 m² eller totalt för området 1000 m² bruttoarea.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet innehåller bostäder och bostadskomplement.

Offentlig och Kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Östersund nära stadens kommersiella och kulturella centrum. Behov av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler och övrig serviceverksamhet tillgodoses i grannskapet.

Tillgänglighet

Marken är relativt plan inom hela planområdet. Bebyggelsen bör därför utan svårigheter kunna anpassas för personer med nedsatt rörelseförmåga. Avsteg från handikappkrav är inte motiverat.

Byggnadskultur och gestaltning

Fastigheten Byalaget 15 gränsar i öster till ett småhusområde i trä. Husen ritades av arkitekt Cyrillus Johansson och präglas av en kvardröjande nationalromantik. De har enhelig utformning men skiljer sig något åt i paneltyp och detaljer. Byggnaderna utgör en kulturhistorisk värdefull miljö.

Söder om fastigheten ligger Tennishallen, en limträkonstruktion från 1936 enligt ritningar av Cyrillus Johansson. Byggnaden har nyligen byggnadsminnesförklarats.

Ny bebyggelse skall utformas på ett sådant sätt att den ger uttryck för idéer kring det framtida boendet samtidigt som den samspelar med omgivningen.

Arkitekttävlingen - flerbostadshusen

Tävlingen avsåg utformningen av en bostadsbebyggelse som skall utgöra det permanenta inslaget i bostadsmässan Bo03 i Östersund.

Till tävlingen var 25 st arkitektkontor inbjudna. Av dessa har 21 st lämnat in förslag.

Bedömningsarbetet har utgått ifrån tävlingens syfte som är: *att premiera förslag som samtidigt innehåller såväl arkitektoniska som funktionella som ekonomiska kvalitéer.*

Juryn har bestått av Ines Uusman, Hans-Eric Johansson, Tore Hansson, Hans Murman och Sven Skibnes. Adjungerad i juryn utan röstsätt har varit Siv Reuterswärd.

Juryn har efter genomgång av program och besök på tomten genomfört sin bedömning av de inkomna förslagen enligt följande kriterier, utan rangordning: *Bebyggelsens placering på tomten, Träarkitekturen, Lägenheternas placering, Trafik, angöring och parkering, Buller och uteplatser, Vinteranpassning och Ekonomi.*

Juryn har avstått från att med någon matematisk formel försöka skapa en bild av objektivitet när det gäller sammanvägning av dessa olika kriterier och aspekter som dessa medför. I jämförelsen mellan förslag har juryn intagit rollen som en presumtiv konsuments subjektiva värderingar av värden gentemot kostnad.

Juryns beslut blev att Mottot: **Via Lactea**, förslagsställare Erseus, Frenning & Sjögren Arkitekter erhöll första pris.

Juryns motivering: *Modern trähusarkitektur med mycket god anpassning till omgivningen. Förslaget öppnar sig mot söder med fina gårdsrum. Utformningen skapar et gaturum mot Genvägen som känns rätt i skala. Välavvägd och väl fungerande kommunikation inom kvarteret. Fina ljusa lägenhetsplaner med avdelbara sovrum. Inglasade verandor i trä ger uppvärmda rum med bra funktion. Förslaget är det som bäst förenar arkitektur, funktion och ekonomi.*

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas.

Friytor

Lek och rekreation

Flerbostadsbebyggelsen föreslås planeras så att det ordnas ett inre gårdsrum mellan husen och mot detta rum ligger alla entréer. Varje lägenhet har ett verandarum mot gården, utformad med olika väderskydd för att öka användbarheten. Uteplatserna i de två östra husen har bra solförhållanden under eftermiddag och kväll, medan husen mot Genvägen har uteplatser med morgonsol och kvällssol.

Planområdet är i övrigt beläget i omedelbar anslutning till Lövbergaparken där tennisbanor, stora grönytor, promenadstigar, fotbollsplan, lekplatser mm är belägna. Området ligger också på bekvämt gångavstånd till Östersunds skidspårsystem vi ÖSK-området.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet omgärdas av Genvägen i väster och Sollidenvägen i söder. Genvägen är en livligt trafikerad genomfartsgata med 4800 fordon ÅMD. Sollidenvägens trafikmängd uppgår till 3600 ÅMD.

Infarter till planområdet ordnas från Sollidenvägen och Björkbackavägen till en gemensam lokalgata varifrån enfamiljshusen och flerbostadshusen bekvämt nås. In- och utfarter, för biltrafik, mot Genvägen skall inte förekomma. Utfartsförbud i särskild planbestämmelse reglerar detta.

Kollektivtrafik

Stadslinjebussarna trafikerar Sollidenvägen med hållplatslägen i direkt anslutning till planområdet.

Parkering

De riktlinjer för beräkning av bilplatsbehov, godkänd av kommunfullmäktige den 20 maj 1997, skall tillämpas. Det innebär ett parkeringsbehov av 13 platser/1000 kvm BTA.

Huvuddelen av parkeringen, för flerbostadshusen, är förlagd i södra delen mot Sollidenvägen samt några kantstensparkeringar längs lokalgatan.

De friliggande villorna förutsätts få en parkeringsplats på tomtmark och att besöksparkering kan inordnas gemensamt för området.

Miljökonsekvenser

Störningar, (buller)

Trafiken på Genvägen och Sollidenvägen kan ge upphov till störningar. Idag är den ekvivalenta bullernivån vid tomtgräns 62 dBA resp 61 dBA. De av riksdagen fastställda riktvärden för trafikbuller skall gälla.

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus.
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid..
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

För balkong accepteras inglasning som bullerskydd om bullerskyddad utemiljö också finns i gårdsmiljö inom fastigheten.

Särskild planbestämmelse införs som reglerar att tillkommande bostadsbebyggelse skall utformas så att bullernivån inomhus inte överstiger den ekvivalenta nivån 30 dB(A).

Teknisk försörjning

Värme

Området kommer att anslutas till fjärrvärmenätet. I separat byggnad inom området skall en undercentral för fjärrvärme placeras.

El

Elförsörjningen ansluter till det lokala elnätet utbyggt av Jämtkraft AB.

Va

All bebyggelse skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet vars ledningar ligger i det omkringliggande gatusystemet.

Avfall

Planområdet ingår i hämtningssystemet för avfall i kommunen.

Det innebär att hushållen får flera avfallsslag hämtade vid fastigheten bl a brännbart, komposterat och övrigt. Förpackningar sorteras och lämnas vid återvinningsstationer.

Administrativa frågor

Planområdets strategiska läge, närheten till värdefull kulturhistorisk bebyggelse, arkitektävling mm innebär att bygglovplikten bibehålls i sin helhet.

För den genomgående lokalgatan skall en gemensamhetsanläggning bildas.

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

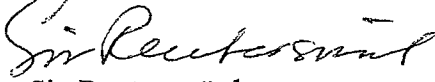
Övrigt

Tävlingen för arkitekturstuderande som har som uppgift att gestalta ett bostadshus anpassat till framtida levnadsformer i de norra delarna av Skandinavien, lämnar in sina förslag till tävlingsjuryn i Malmö senast den 7 maj 2001.

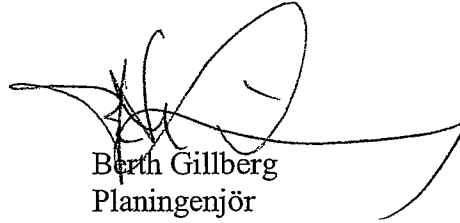
Samtliga förslag ställs ut under sommaren 2001 på bomässan Bo01 i Malmö. Juryn kommer att ta ut en urvalsgrupp av förslag till vidare bedömning. Prisutdelning kommer därefter att ske i Malmö.

Efter genomförd utställning i Malmö kommer samtliga förslag att transporteras till Östersund för en individuell bedömning. Syftet är att varje förslag skall prövas mot marknaden genom konkreta försäljningsåtgärder. Ett uppförande skall sedan ske i enlighet med det förslag som presenterats i tävlingen.

Östersund den 25 april 2001



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt



Berth Gillberg
Planingenjör