

1989-01-18

2002-826/89

Kommunfullmäktige i
Östersunds kommun

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

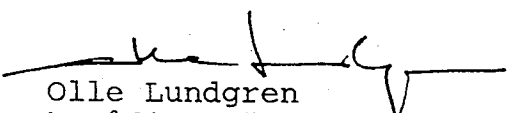
Kommunfullmäktige har den 15 december 1988 antagit förslag till detaljplan för del av stadsdelen Söder i Östersund (kv Harren 2).

Länsstyrelsen har den 9 januari 1989 enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

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

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 12 januari 1989.


Olle Lundgren
byrådirektör

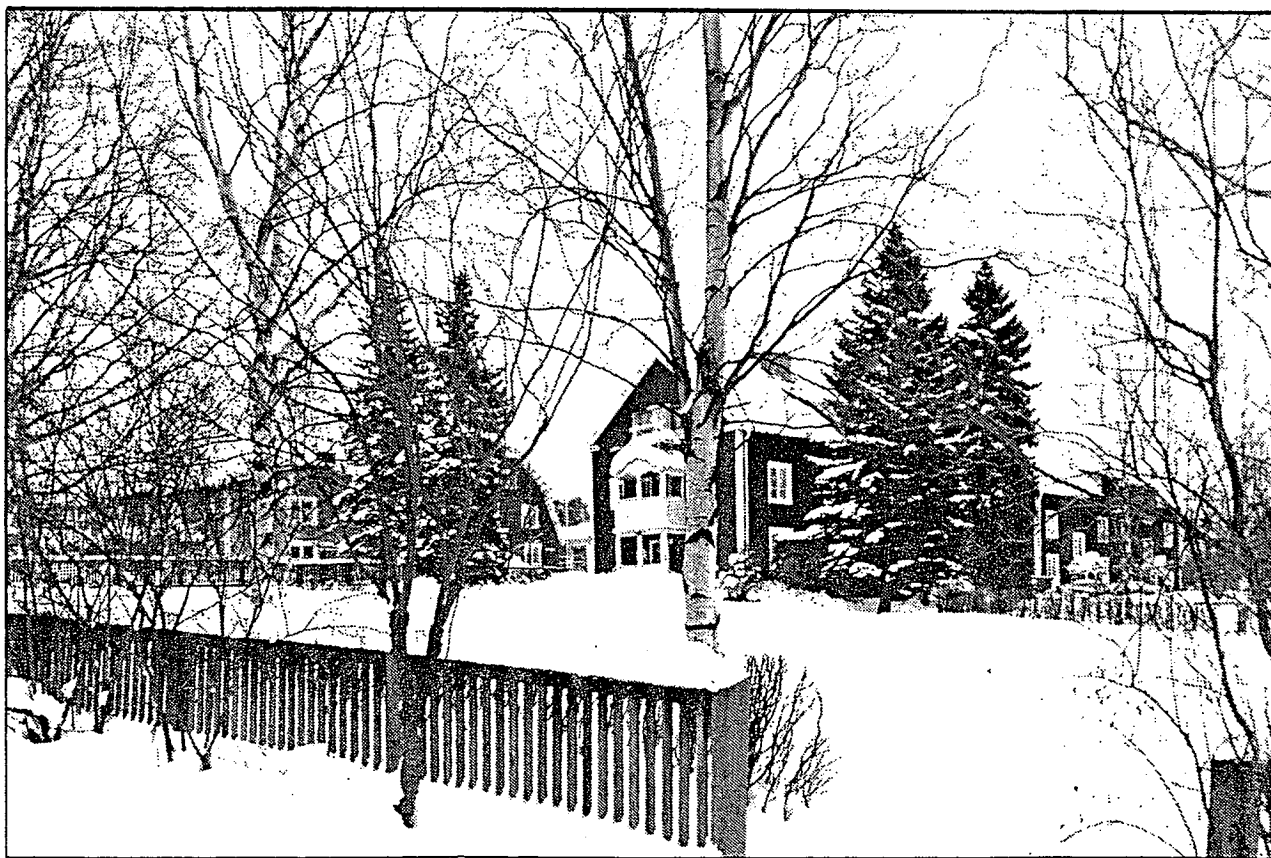

Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

DETALJPLAN

för del av stadsdelen

SÖDER i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Kv Harren 2)

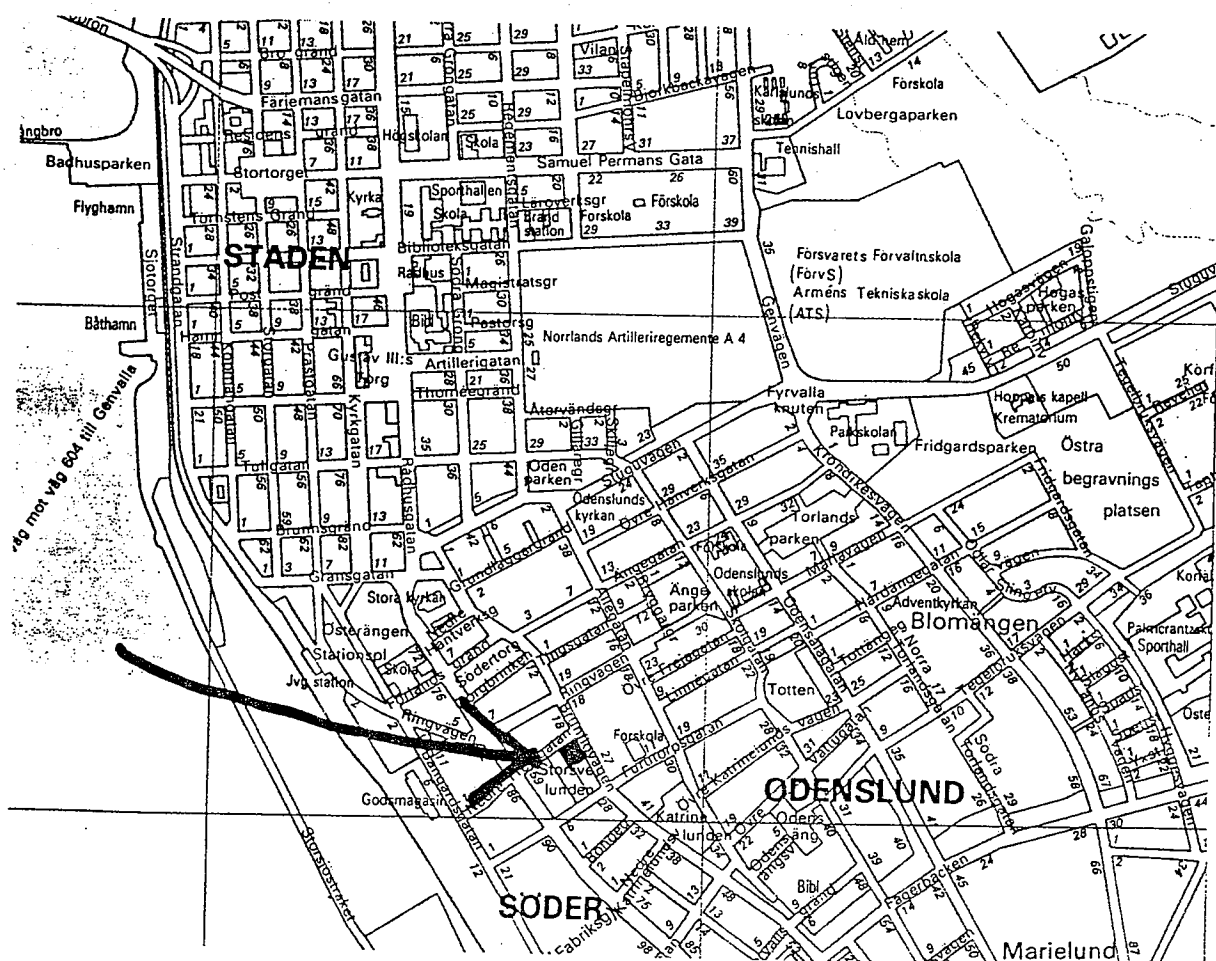


Planområdet vid korsningen Brunflovägen-Nedre Frejagatan

Detaljplan för del av stadsdelen
SÖDER i ÖSTERSUNDS KOMMUN
(kv Harren 2)

PLANBESKRIVNING

- Handlingar** Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser och illustration, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse.
- Planens syfte och huvuddrag** Avsikten med planen är att ge planmässiga förutsättningar för nybyggnad av ett flerbostadshus med ca 8 - 10 lägenheter.
- Läge, areal** Kv Harren ligger ca 1 km sydost om stadens centrum. Planområdet ansluter till Brunflovägen och Nedre Frejagatan och har en areal av ca 0,13 ha.



Markägoför-
hållanden

Kommunen äger all mark i kv Harren och Storsvelunden.

Befintliga
planer

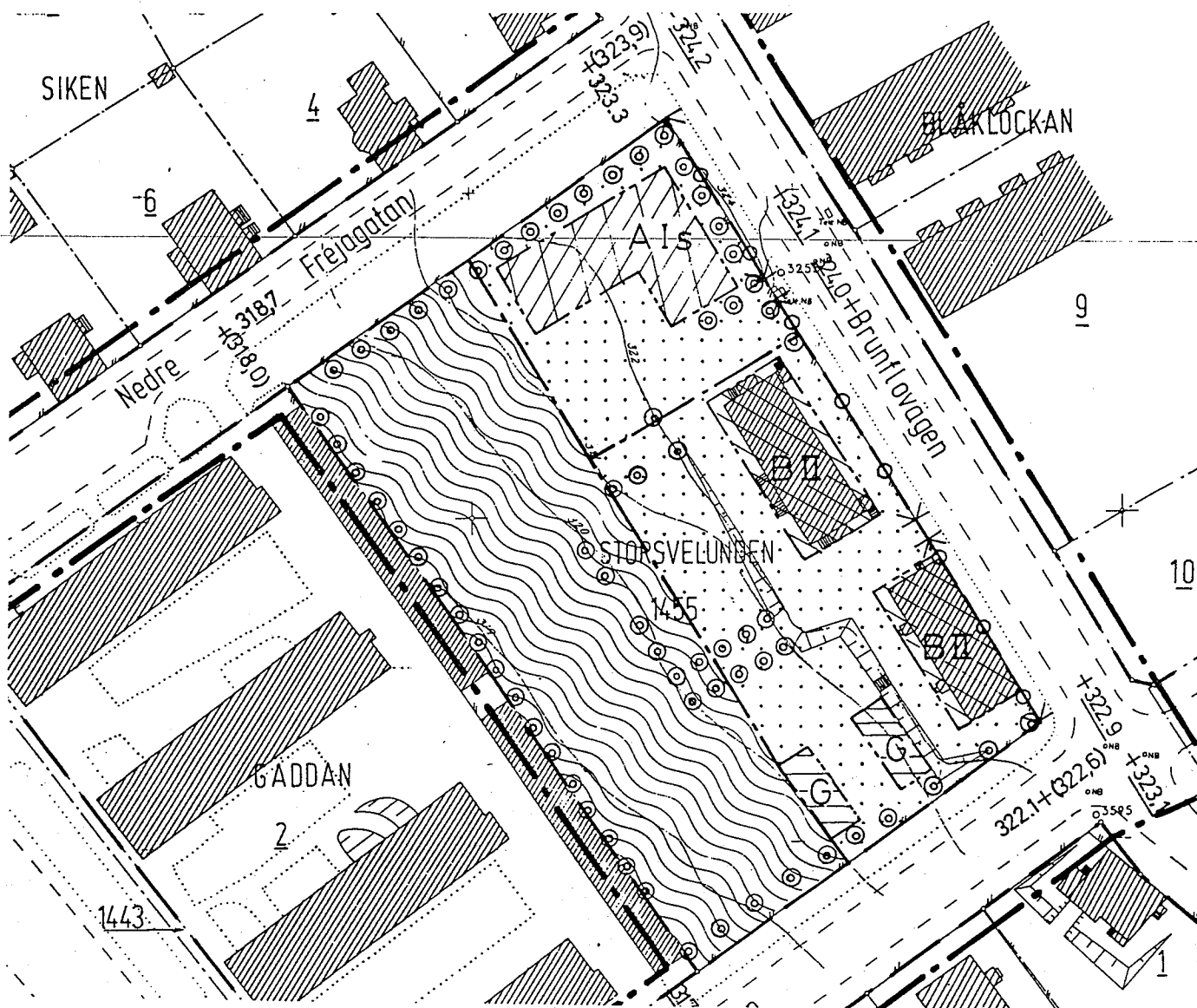
För området gäller detaljplan (stadsplan) som fastställdes 1980-07-08, enligt vilken den aktuella marken får användas för allmänt ändamål (förskola) se sid 3. Vid Plan- och bygglagens ikraftträdande erhöll denna plan en genomförandetid som sträcker sig fram till 1992-07-01. Begreppet genomförandetid förklaras under särskild rubrik i genomförandebeskrivningen.

Ett förslag till översiktlig plan för SÖDER-ODENSLUND har samrådsbehandlats under 1986 men har ännu inte antagits av kommunen. Harren 2 har där redovisats som tomt lämplig för bostäder.

Kommunala
ställnings-
taganden

Enligt bostadsförsörjningsprogrammet skall bostäder påbörjas i kvarteret 1989.

Detaljplanen ingår i plankontorets arbetsprogram som ett prioriterat planuppdrag.



BETECKNINGAR

GRUNDKARTAN

- Gällande områdesgräns
- Fastighetsgräns
- - - Körbanekant
- Slänt
- Stödmur
- Staket
- Nivåkurva
- Gräns för plantering
- Byggnad
- ⊙ Träd. Belysningsstolpe
- + Rutnätspunkt
- o 0000 Polygonpunkt
- 0 0000 Fastighetsbeteckningar

STADSPLANEKARTAN

A. GRÄNSBETECKNINGAR

- Stadsplanegräns belägen tre (3) meter utanför fastställelseområdet
- Gällande områdesgräns avsedd att behållas
- Områdesgräns
- Bestämmelsegräns

B. OMRÅDESBETECKNINGAR

ALLMÄN PLATS

- Gata
- Park eller plantering

BYGGNADSKVARTER

- Allmänt ändamål
- Bostäder Garage

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

- Mark som inte får bebyggas
- S Sluttningsvåning
- +0.000,0 Gällande gatuhöjd
- (+0.000,0) Gällande gatuhöjd avsedd att utgå
- +0.000,0 Gatuhöjd
- I, II Antal våningar
- Utfartsförbud. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.

Utdrag ur stadsplan fastställd 1980-07-08 skala 1:1000

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

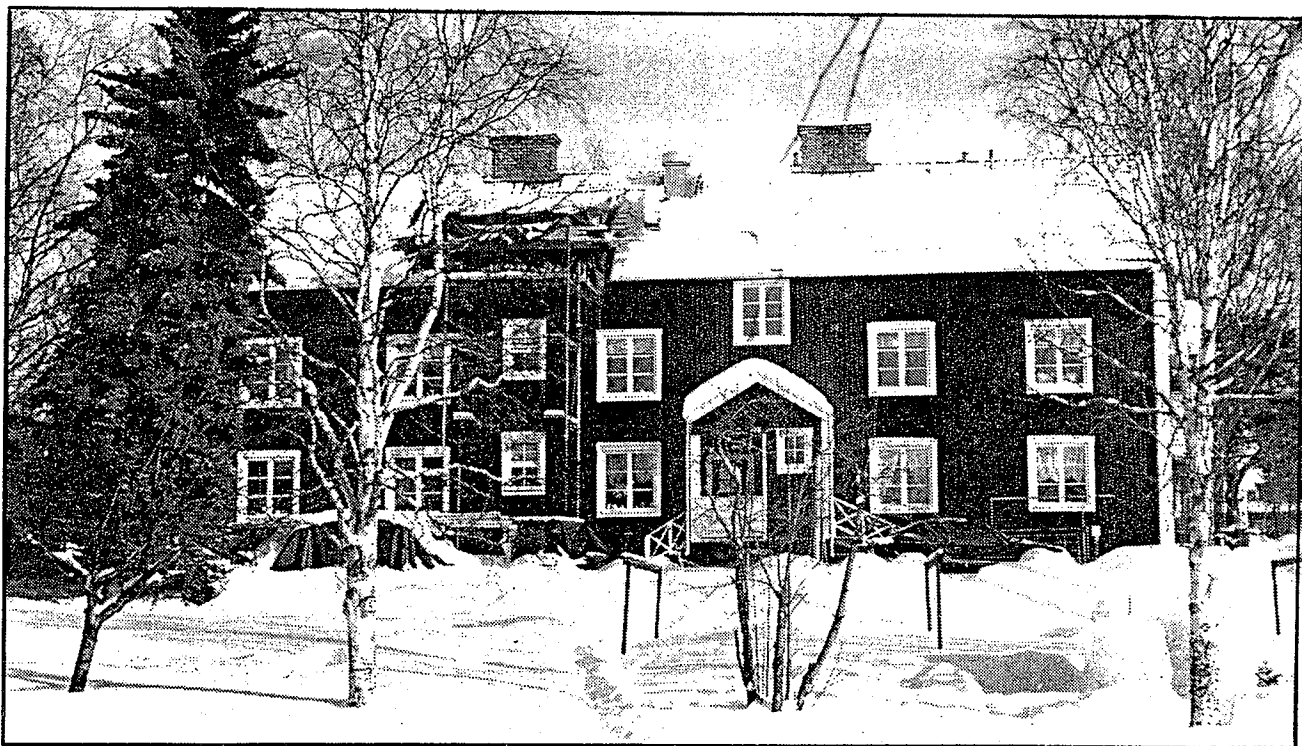
Marken sluttar mot sydväst med lutning ca 6 %.

Planområdet inramas av vackra trädrader i gräns mot gator och omgivande fastigheter. Den nya byggnaden placeras så att samtliga träd bevaras. Dessutom föreskrivs i en särskild planbestämmelse att befintliga träd inte får fällas.



Bebyggelse

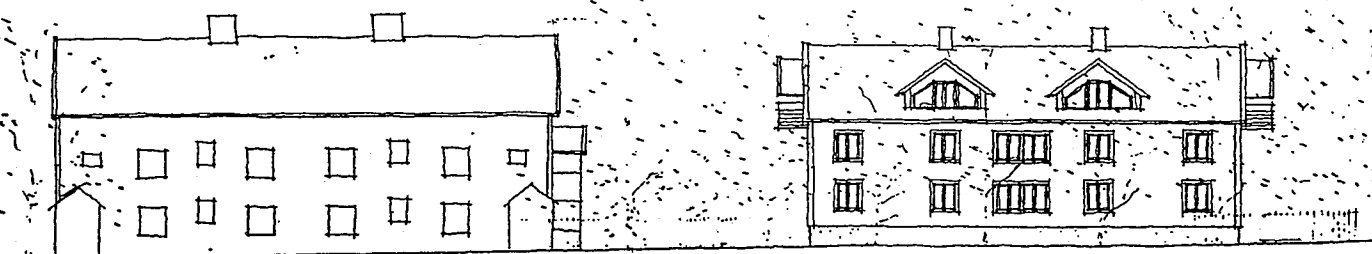
Själva planområdet är idag obebyggt men omges av en varierad bebyggelse. På Harren nr 2 finns utmed Brunflovägen två äldre flerbostadshus som med sin välbevarade exteriör är av stort miljömässigt värde. Det nya huset anpassas till dessa byggnader ifråga om proportioner, taklutning och fasadutformning.



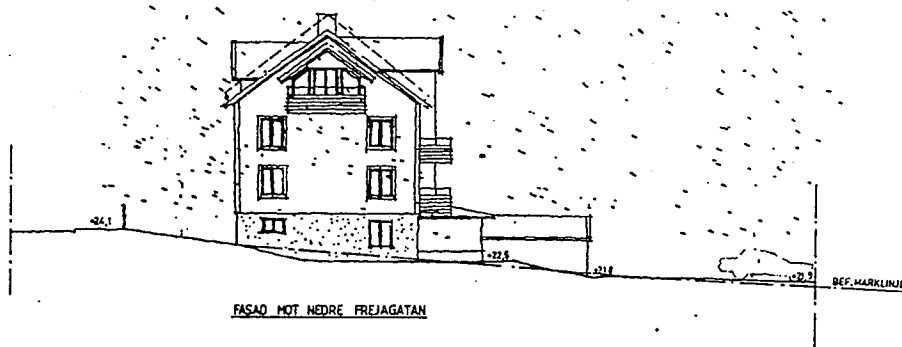
Kvarteret Gäddan väster om parkområdet är bebyggt med 3-vånings flerbostadshus, medan omgivningarna i övrigt utmärks av villabebyggelse.



Det nya bostadshuset på Harren 2 uppförs i två våningar med inredd souterräng och vind. Antalet lägenheter är ca 8-10 st, fördelade mellan 1 r o k till 4 r o k. Upplåtelseformen är hyresrätt. Byggnadens exteriör anpassas till de intilliggande husen på Harren - ett smalt hus med regelbunden fasad i trä och med tegeltak. Del av souterrängvåningen utförs som skyddsrum.



FASAD MOT BRUNFLOVÄGEN



FASAD MOT NEDRE FREJAGATAN

Förslag till nybyggnad på kv Harren 2
HJS Arkitektkontor 1988-09-14

Tillgänglighet Samtliga lägenheter skall vara tillgängliga med hiss.

Skyddsrum Planområdet ligger inom skyddsrumsort. Skyddsrumsbeked skall sökas.

Friytor, natur Förslaget ger inte plats för någon större sammanhängande friyta inom tomten, vilket dock kan godtas eftersom hyresgästerna även har tillgång till Storsvelunden.

Trafik och parkering Mot Brunflovägen gäller utfartsförbud. Bostäderna får utfart mot Nedre Frejagatan.

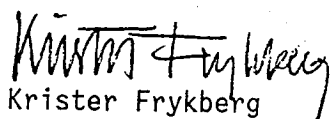
De nya bostäderna behöver ca 10 parkeringsplatser, vilka anordnas gemensamt på tomtens nedre del. Parkeringens marknivå kommer att ligga 1 meter lägre än marknivån framför huset.

Kollektivtrafik Närmaste busshållplats finns ca 100 meter från planområdet, vid Rådhusgatan.

Teknisk försörjning Bebyggelsen ansluts till det allmänna va-nätet och till fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor Detaljplanens genomförandetid är fem år räknat från laga kraftdatum.

Östersund den 16 augusti 1988


Krister Frykberg
Arkitekt


Jonas Björns
Planingenjör

Detaljplan för del av stadsdelen
~~SÖDER i ÖSTERSUNDS KOMMUN~~
(kv Harren 2)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Efter utställning beräknas detaljplanen kunna antas av kommunfullmäktige under hösten 1988. Antagandebeslutet vinner, om det inte överklagas, laga kraft efter tre veckor.

Byggstart skall enligt bostadsförsörjningsprogrammet ske under 1989.

Genomförande- tid

Mot bakgrund av tidplanen får planen den kortaste genomförandetiden, d v s fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Som nämnts vid rubriken "Befintliga planer" i planbeskrivningen omfattas idag planområdet av en detaljplan som har genomförandetid fram till 1992-07-01. Genomförandetiden kan sägas vara en garantitid under vilken fastighetsägarna normalt kan påräkna bygglov enligt detaljplanen. Genomförandetiden skall också vara en garanti för boende och allmänhet att markanvändning och byggnadsutformning m m följer planbestämmelserna under den angivna tiden. Efter genomförandetidens utgång kan planen ändras eller upphävas utan att rätt till ersättning av kommunen uppstår.

Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång har, enligt PBL 14 kap 5 §, ägaren av en fastighet och innehavare av särskild rätt till fastigheten rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider.

Ansvarsför-
delning

Stiftelsen Östersunds bostäder är utsedd till byggherre och svarar för utförande, drift och underhåll av byggnader och andra anläggningar på kvartersmark.

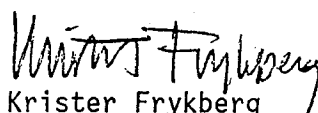
Kommunen svarar för utbyggnad, drift och underhåll av för bebyggelsen erforderliga VA-ledningar etc inom allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Tomtindelning eller fastighetsplan finns inte inom planområdet.

Planområdet utgör en särskild fastighet.

Östersund den 16 augusti 1988


Krister Frykberg
Arkitekt


Jonas Björns
Planingenjör

Detaljplan för del av stadsdelen SÖDER i ÖSTERSUNDS KOMMUN
kv Harren 2 samt Storsvelunden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Enligt PBL 5 kap 20 § har samråd skett avseende planförslag daterat 16 februari 1988 med följande myndigheter och sakägare: Länsstyrelsens planenhet, Vägförvaltningen, Länsmuséet, Televerket, Jämtlandskraft AB, Östersunds Fjärrvärme AB, Hyresgästföreningen i Mellersta Norrland, Stadsingenjörskontoret, Konsumentnämnden, Trafiknämnden, Socialnämnden, Tekniska kontoret, parkavdelningen, Tekniska nämnden, kommunstyrelsens bostadsutskott, Bostadsrättsföreningen Gäddan, Tomas Trång, samt ägare och boende på fastigheterna Siken 2, 4, 6 och 8. Samtliga dessa har lämnat skriftligt yttrande. Dessutom har en skrivelse med 33 st namnunderskifter från boende i området inlämnats.

Samrådshandlingar har även tillställts Fastighetskontoret, Länsbostadsnämnden, PRO, Statspensionärernas Rf, HCK, DHR, kommunala handikapprådet, Stadsarkitektkontoret, Miljö- och hälsoskyddskontoret, Skolkontoret, Stiftelsen Östersunds bostäder samt övriga sakägare enligt fastighetsförteckning.

Närboende som berörs av planförslaget har underrättats om dess huvudsakliga innehåll och om möjligheterna till ytterligare information, genom särskild skrivelse.

Inkomna yttranden återges härmed kortfattat med plankontorets kommentarer.

Länsstyrelsens planenhet 1988-04-19, Länsmuséet 1988-03-29, Vägförvaltningen 1988-04-13, Televerket 1988-03-15, Jämtlandskraft AB 1988-04-14, Östersunds fjärrvärme AB 1988-03-23, Trafiknämnden 1988-04-13, § 19, kommunstyrelsens bostadsutskott 1988-04-20, § 63 samt miljö och hälsoskyddsnämnden 1988-04-21, § 41 har inget att erinra.

Hyresgästföreningen i Mellersta Norrland 1988-04-18. Fler familjelägenheter bör inrymmas med tanke på att området är mycket lämpat för barnfamiljer.

Stadsingenjörskontoret 1988-03-17. Redaktionella synpunkter på utformning av planens karta och text.

Synpunkterna beaktas.

Konsumentnämnden 1988-03-28 § 25. Staketet kring parken bör tas bort. Buskar m m bör väljas som ger parken en gammaldags karaktär.

Parkavdelningen får yttrandet för kännedom.

Socialnämnden 1988-04-13 § 83. Tillstyrker att familjebostäder tillskapas och att dessa bör dimensioneras för familjer med fler än ett barn. Nämnden tillstyrker även en s k bostadsgrupp för äldre och handikappade personer. Förslag ges om parkens utformning.

Yttrandet överlämnas till byggherren och parkavdelningen för kännedom.

Tomas Trång, Brunflo 26 B, 1988-04-20, påpekar parkernas betydelse för boendemiljön. Järnvägsområdet bör användas för bostäder.

Stiftelsen Östersunds bostäder, Ulf Werner, muntliga synpunkter, suterrängvåning bör tillåtas genom särskild planbestämmelse. Större byggnadsmått (ca 12 x 25 meter) krävs för att skyddsrum ska kunna inrymmas. För allmän gångväg över kvartersmark krävs driftsbidrag.

Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.

Tekniska kontoret, parkavdelningen 1988-03-16. Storsvelunden spänner över hela kvarteret, från Frejagatan till Furutorpsgatan, en kvalité som går förlorad i förslaget. Parkavdelningen föreslår att byggrätten begränsas till en huskropp i enlighet med tidigare plan och att även parkeringen förläggs utanför parkmarken.

Tekniska nämnden 1988-04-21, § 63 avstyrker planförslaget och föreslår att nu gällande stadsplan anpassas till bostadsändamål. En hög exploatering kan tillåtas på grund av närheten till parkområde.

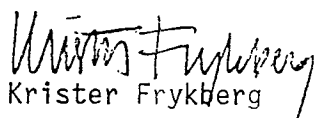
Bostadsrättsföreningen Gäddan, 1988-04-19, finner det högst olämpligt att förlägga bostäder i området eftersom parken som är det enda grönområdet i bostädernas närhet, nyttjas flitigt av de drygt 100 familjerna i kv Gäddan.

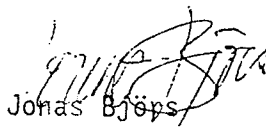
Ägare och hyresgäster i Siken 2, 4, 6 och 8 i gemensam skrivelse 1988-04-22. "Vi vill härmed protestera mot en utbyggnad av området Storsvelunden och Harren 2, som utgör ett unikt rekreationsområde i staden. Skyddad från insyn och med sina relativt plana ytor ger den oss som bor i området möjlighet till solning, picknickutflykter, fotboll, brännboll, badminton osv. Just för att den inte är tillrättalagd ger den både vuxna och barn möjligheter som inte traditionella parker har. Underhåll gärna gungorna men låt oss få behålla parken som den är. Det är rent vansinne att börja ta av stadens grönområden, andningshål som gör det möjligt att bo så centralt i en trivsamt miljö, trots Rådhusgatan och industrierna nedanför" (cit). I det fortsatta yttrandet sägs bl a att "Om det är absolut nödvändigt att bebygga Harren nr 2 måste det bli med ett hus med stora lägenheter för barnfamiljer och med utfart mot Brunflovägen" (cit).

Boende i kv Harren och intilliggande kvarter skrivelse med 33 st namnunderskrifter, 1988-04-22, motsätter sig förslaget eftersom man nyttjar grönytan för rekreation.

Planförslaget omarbetas med hänsyn till de yttranden som avvisar en bebyggelse i Storsvelunden. Nybyggnaden begränsas till Harren 2 där då en något högre exploatering än den som anges i samrådsförslaget bör prövas. Planförslaget kan efter denna ändring ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap 23 §.

Östersund den 16 augusti 1988


Krister Frykberg
Arkitekt


Jonas Björns
Plateringenjör