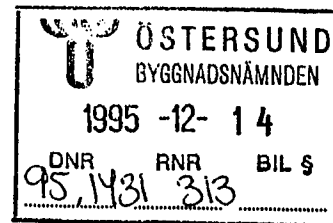




Christina Nilsson

Östersunds kommun
Byggnadsnämnden

831 82 ÖSTERSUND



Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

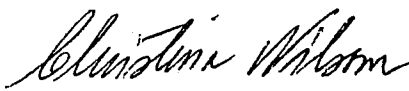
Byggnadsnämnden har den 14 november 1995 antagit detaljplan för Rådjuret 11 (f.d. ICA Tallen) i Östersunds kommun.

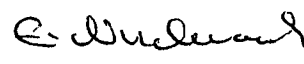
Länsstyrelsen har den 21 november 1995 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

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

Laga kraftbevis.

Då kommunens beslut inte har överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 7 december 1995.


Christina Nilsson


Ellert Nordmark

2380K-P 95/32

357

Detaljplan för
RÅDJURET 11 (fd ICA-tallen)
ÖSTERSUNDS KOMMUN

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Samråd, underrättelse: Detaljplanen har varit föremål för samråd / underrättelse under tiden 19 oktober – 8 november 1995. Planhandlingarna har sänts till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen samt till myndigheter och organisationer. Boende har informerats via flygblad. Ett samrådsmöte hölls den 25 oktober 1995 (inga anmärkningar framfördes).

Synpunkter: Skriftliga synpunkter har lämnats av följande :
(synpunkterna redovisas sammanfattade, med kommentarer)
Länstyrelsen
SJ
Jämtkraft
Emefte Fastighet (Landstinget)
Jämtlands läns museum
Stadsingenjörssavd, stadsbyggnadskontoret
Teknisk Service, utredn och projektering
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
har inga erinringar mot planförslaget.

Nämndkontoret betonar vikten av att tillgängligheten tillgodoses. Lutningarna utomhus är inte bra. Det vore bra om kommunen fick möjlighet att anvisa bostäder, alt vara med i fortsatt utveckling av förslaget.

Kommentar: Förslaget revideras beträffande illustrationskartans höjdsättning. Entredörren sänks med ca 50 cm, genom att hissen ges dubbla stannplan i entreplanet. En handikapplats markeras på illustrationskartan. Nämndkontoret föreslår ta kontakt med byggherren beträffande fördelning av lägenheterna – det är inte en planfråga.

Eva Svensson Råven 6 påpekar att byggrätten medger att byggnaden placeras nära tomtgräns – 4m mot Eriksbergsvägen och 2,5 m mot Tallåsvägen. Övriga byggnader i området ligger 6 m från gatorna. Denna

placering är karaktäristisk och bör beaktas vid placering av ny byggnad. Fasaderna som presenteras ger ett oroligt och splittrat intryck som inte stämmer med omgivningens lugna strama utformning. Samrådstiden, 2 veckor är kort, varför?

Kommentar: Byggrätten på plankartan har getts en sådan utsträckning att även utstickande tak och balkonger rymms inom den. Fasaderna ligger längre från gatan vilket framgår av illustrationsplanen. Byggrätten ligger till övervägande del minst 4m från gata. Eftersom Tallåsvägen ändrar riktning hamnar hörnet på byggrätten just här närmare. Gatans ändrade riktning bryter i sig symmetrin. Avsikten med planen är dock att återställa intrycket av hus i trädgård, vilket den befintliga butikstillbyggnaden tidigare spolerat. Planen har i bestämmelser lagt fast egenskaper som är karaktäristiska i omgivningen som hushöjd, takvinkel, fasadmateriäl, färgsättning, dock inte fönstersättningen. Husets utformning har diskuterats, men ytterligare detaljeringsgrad i planbestämmelserna har inte ansetts rimlig. Det är riktigt att omgivningen har en stramare utformning, även om man återfinner olika hustyper och detaljutformningar. Synpunkterna vidarebefordras till byggherren / arkitekten. Beträffande tiden för att yttra sig så har planen handlagts enligt reglerna för enkelt planförfarande vilket innebär att 14 dagar ska räcka. Avsikten var dock att den skulle vara något längre men pågående arbetsmarknadskonflikt gjorde att posten fördröjdes. Flygblad delades ut till alla kringboende den 19 oktober. En byggstart i år är angelägen för byggherren.

Sammanfattning:

Förslaget föreslås revideras beträffande illustrationskartans höjdsättning och parkeringsredovisning enligt bilagd ritning daterad 1995-11-13.

Delgivning:

Delgivning enligt PBL 5:30 bedöms erfordras till Eva Svensson Råven 6. För kännedom bör underrättelse utan besvärshänvisning skickas till Länsstyrelsen i Jämtlands län samt till nämndkontoret, Östersunds kommun.

Östersund den 14 november 1995

Siv Reuterswärd
Siv Reuterswärd
Planchef

Kp

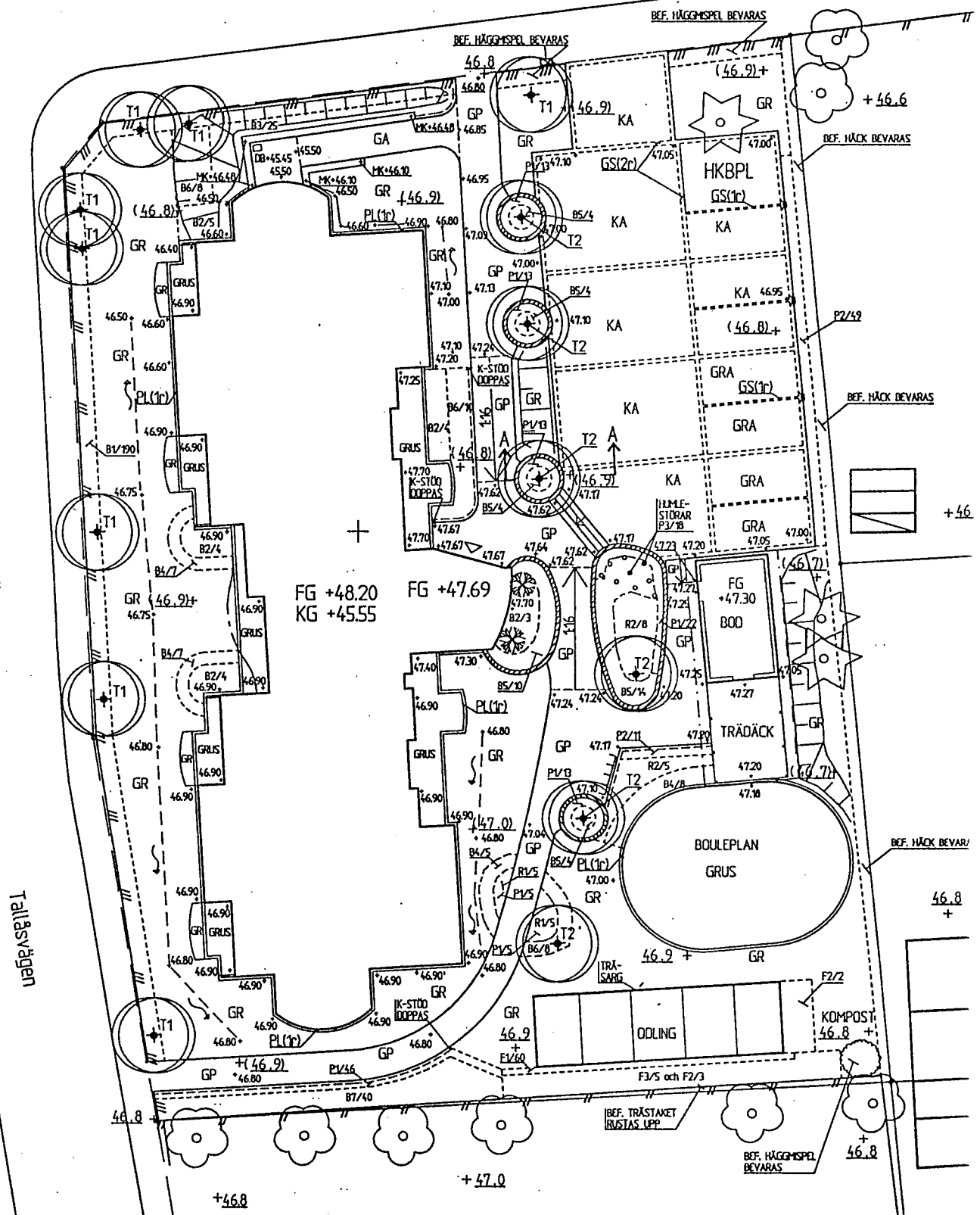
ASA

3. +46.9
19.

46.8
+

46.7
+

Eriksbergsvägen



RÅDJURBET II. 95 11 13
(Ändrade höjder i förhållande
till utställningshandling)

MARKPLANERINGSPLAN
1:200

26x

AA

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
RÅDJURET 11
(f d ICA Tallen) Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- plankarta med illustration
- planbeskrivning med förutsättningarna för bygglovbefrielse som bilaga (fasadritningar, situationsplan)
- genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att göra det möjligt att istället för butik bygga bostäder på fastigheten Rådjuret 11.

PLANDATA

Planområdet utgörs av fastigheten Rådjuret 11 i stadsdelen Karlslund, i hörnet Tallåsvägen/Eriksbergsvägen. Arealen är 0,18 ha.
Marken ägs av Blomsterfonden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I översiktsplanen för kommunen finns uttalat att en fördjupad översikt bör göras för Karlslundsområdet.

Avsikten är att 1996 påbörja arbetet med en sådan.

Detaljplanen för fastigheten är fastställd den 19 maj 1965 och medger att de två bostadshusen för byggas ihop med ytor för handelsändamål.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Fastigheten är i princip plan med trädgårdsvegetation i den inre delen. Ut mot Tallåsvägen är det asfalterad yta.

Bebyggelse

På fastigheten finns två äldre tvåvåningshus som byggts samman i bottenplanet till en butiklokal. Den livsmedelsbutik som funnits i fastigheten är nedlagd.

Bebyggelsen i omgivningen består av tvåvånings bostadshus. Trots att storlekarna varierar från enfamiljshus till mindre flerbostadshus med 2 - 4 lgh ger området ett enhetligt intryck. Husen är symmetriskt placerade bakom häckar eller staket. Takvinklarna är likartade (ej inredda vindar).

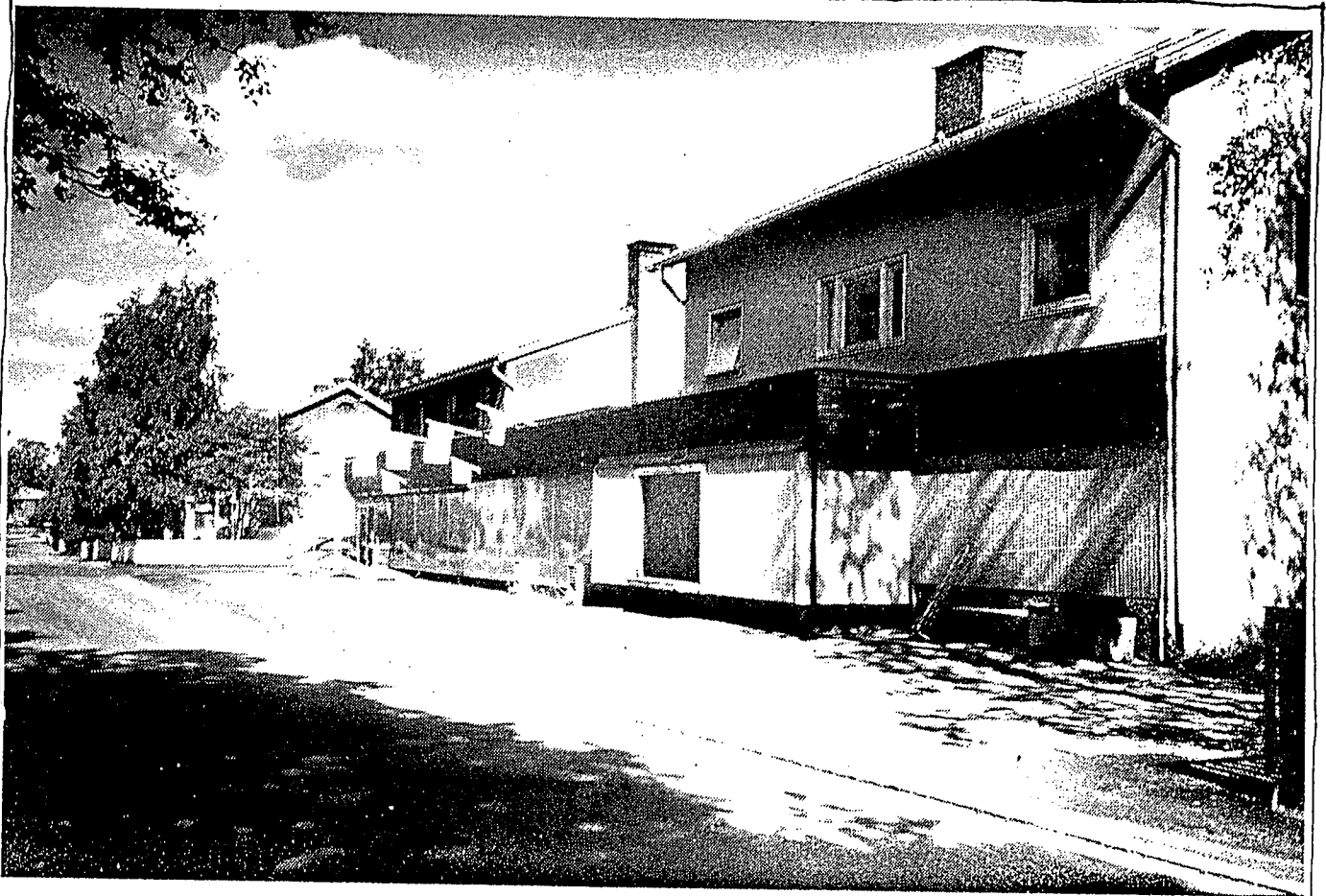
En inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har gjorts i området av Jämtlands läns museum.

Byggnaderna på Rådjuret 11 finns inte medtagna i förteckningen över byggnader med kulturhistoriskt värde.

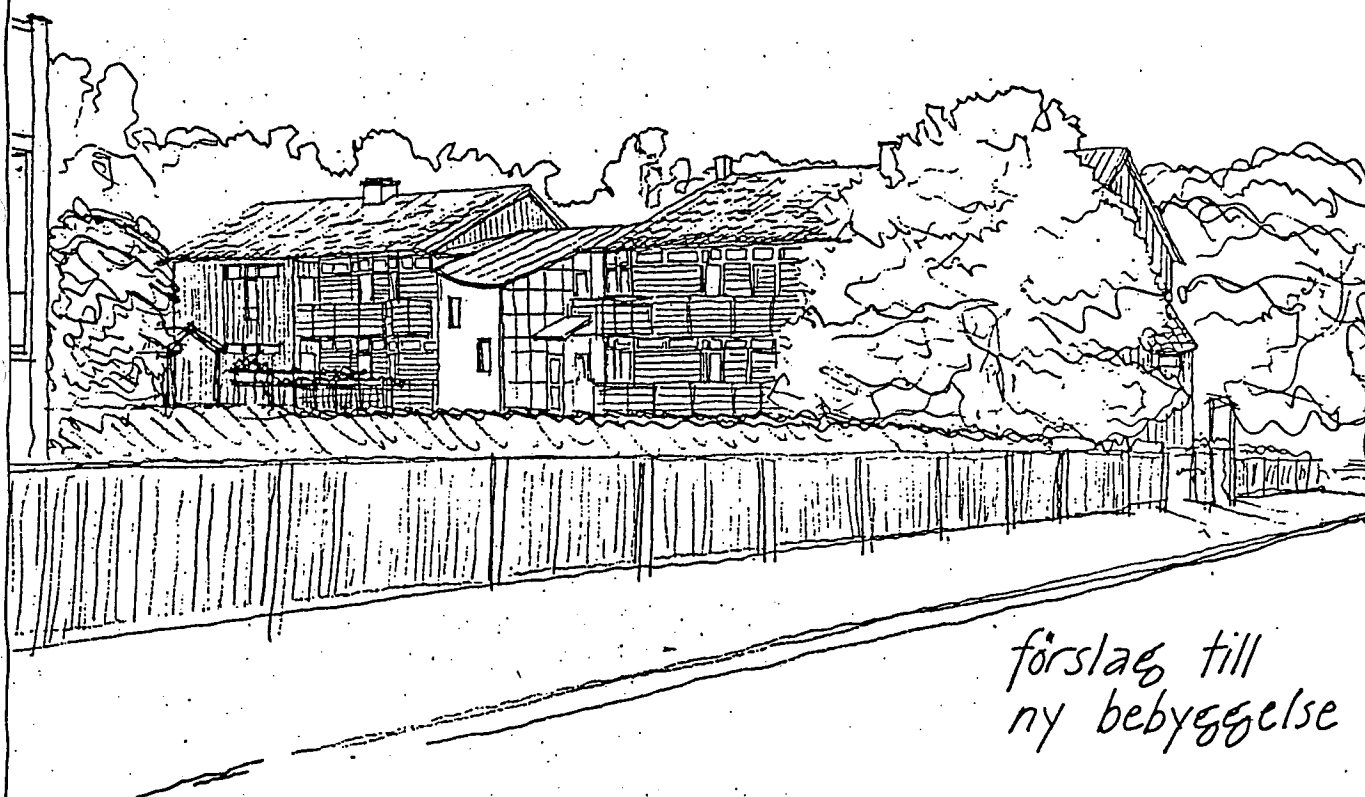
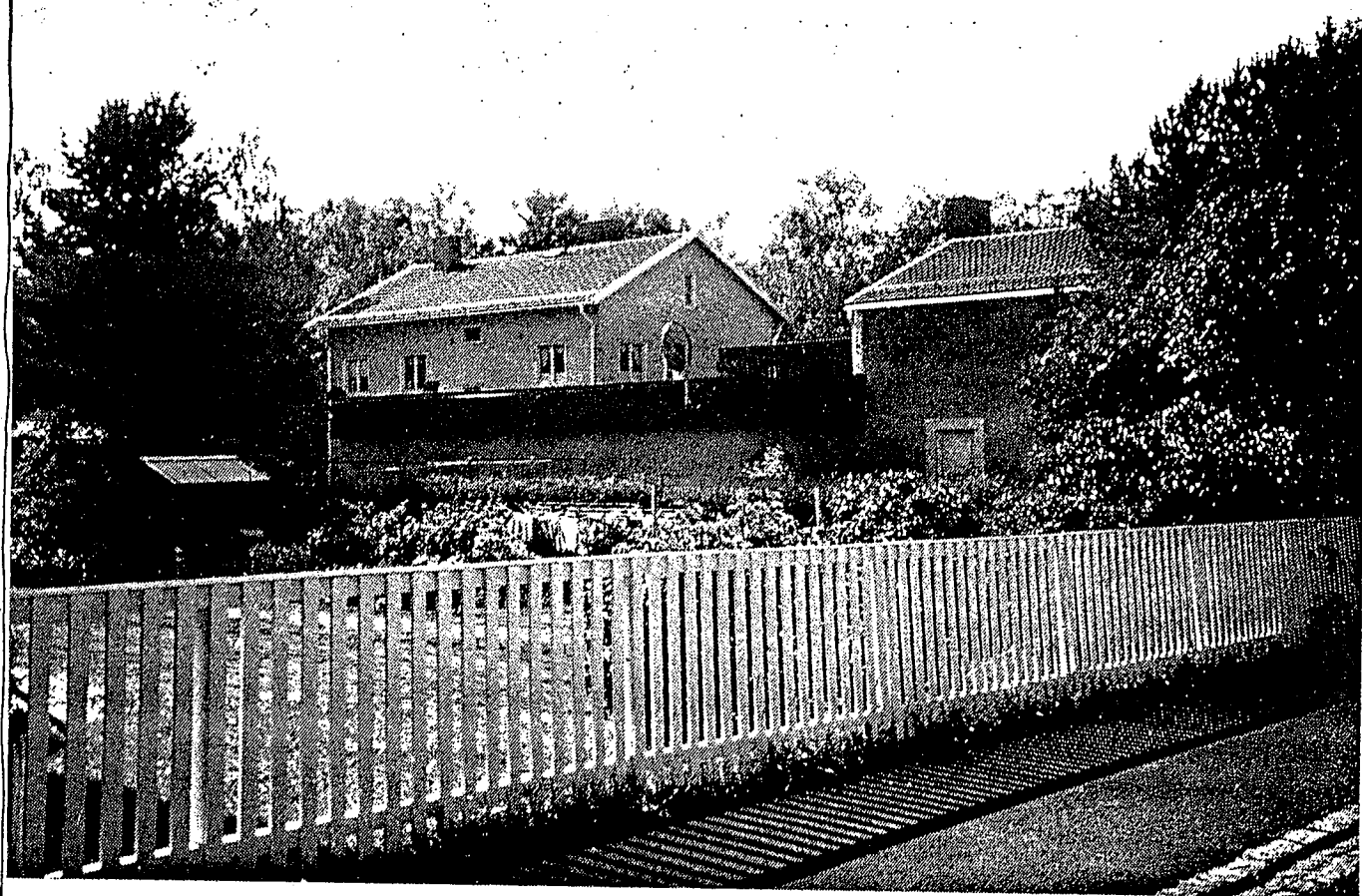
Fastighetsägarens avsikt är att riva den befintliga bebyggelsen och ersätta den med bostadshus med 10 smålägenheter avsedda för äldre.

Den nya bebyggelsen utformas som tvåvåningshus ihopkopplade med en del som innehåller trapphus samt 2 små lägenheter. Denna del ska beträffande placering, höjd, fasad och takutformning samt färgsättning avvika för att ge intryck av två "fristående" hus. Dessa förses med träfasad i ljus färg och tak av lertegel. Mellandelen ska också ha träfasad i avvikande färg. Taket ges flackare lutning och beläggs med bandfalsad plåt. Mellandelen skall vara inskjuten från gatan i förhållande till de 2 övriga huskropparna. Ingen vindsinredning tillåts.

Eftersom Blomsterfondens lägenheter är avsedda för äldre förses huset med hiss och görs i övrigt tillgängligt för rörelsehindrade.



Rådjuret 11 - från Tallåsvägen



förslag till
ny bebyggelse

Rådjuret 11 - från Eriksbergsvägen

Skyddsrum	Skyddsrumsbeked skall sökas av byggherren.
Friytor	Gårdens södra del blir trädgård med sittplatser, gräs och utrymme för odlingar. Tomten förses med staket i likhet med området i övrigt. Mitt emot fastigheten finns en park.
Trafik, teknisk försörjning	Omgivande gator är lokalgator med begränsad trafik. Parkering ordnas på gården med infart från Eriksbergsvägen. Utrymme redovisas för 10 platser, motsvarande riktlinje 13 platser/1000 m ² våningsyta. Fastigheten ansluts till kommunens VA-nät samt till fjärrvärmenätet. Utrymme för källsorterat avfall anordnas i anslutning till parkeringsplatsen på gården.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 5 år räknat från den dag den vinner laga kraft.
Som bilaga till förslaget redovisas fasadritningar och höjdsatt markritning (illustrationskartan).
Om bebyggelsen uppförs i enlighet med dessa ritningar krävs inte bygglov.

Östersund den 10 oktober 1995

Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd
Planchef

Revidering

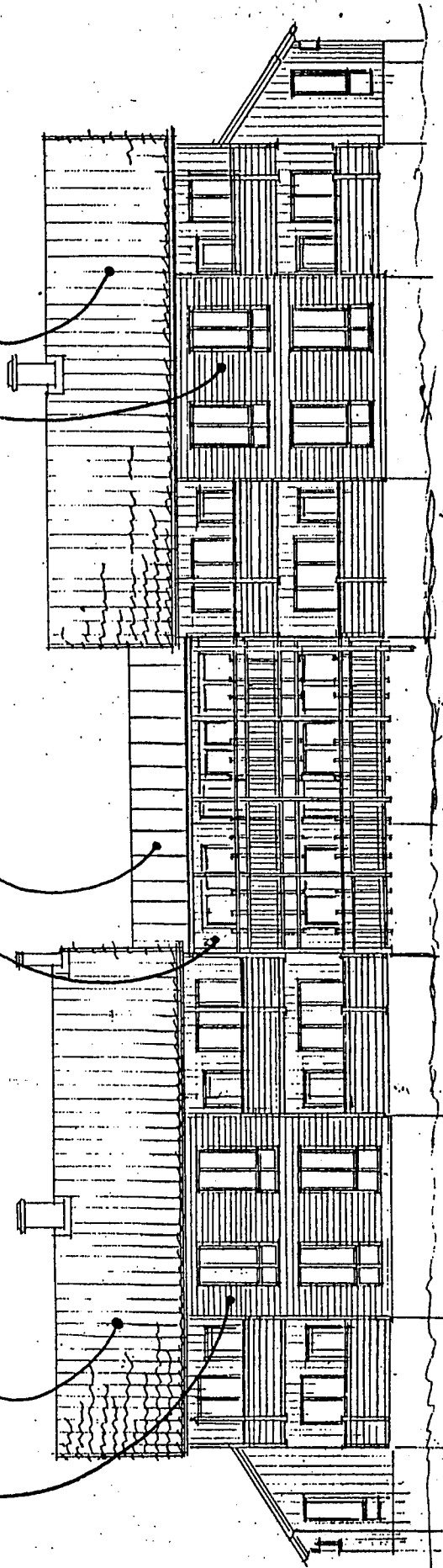
Reviderad beträffande illustrationskartans höjdsättning och parkeringsredovisning.

Östersund den 14 november 1995

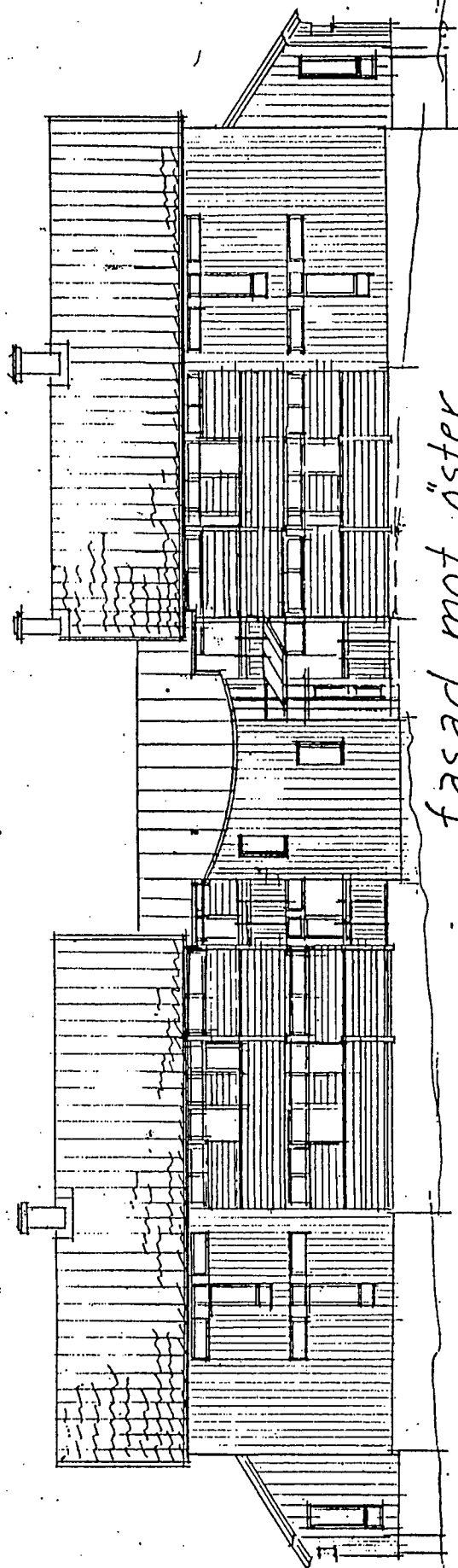
Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd
Planchef

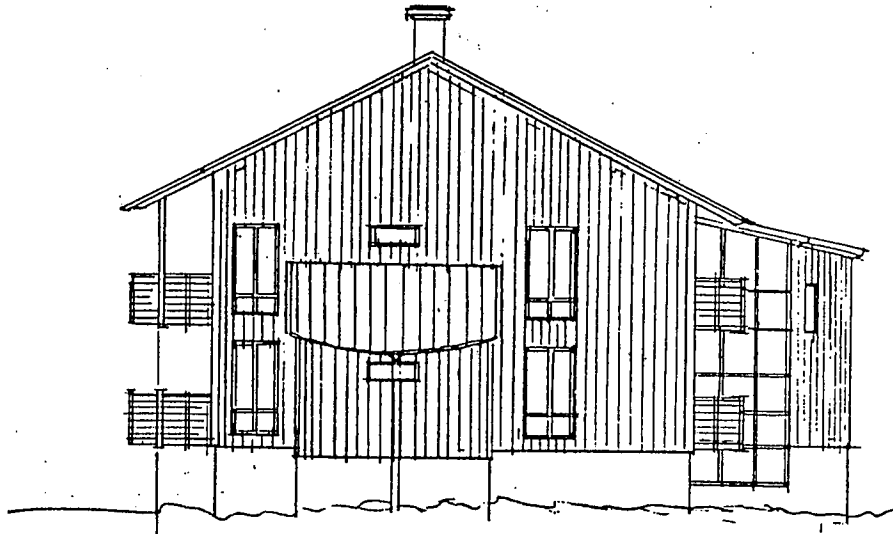
vit träfasad
rött lertegel
grå träfasad
grå falsad stälpått
vit träfasad
rött lertegel



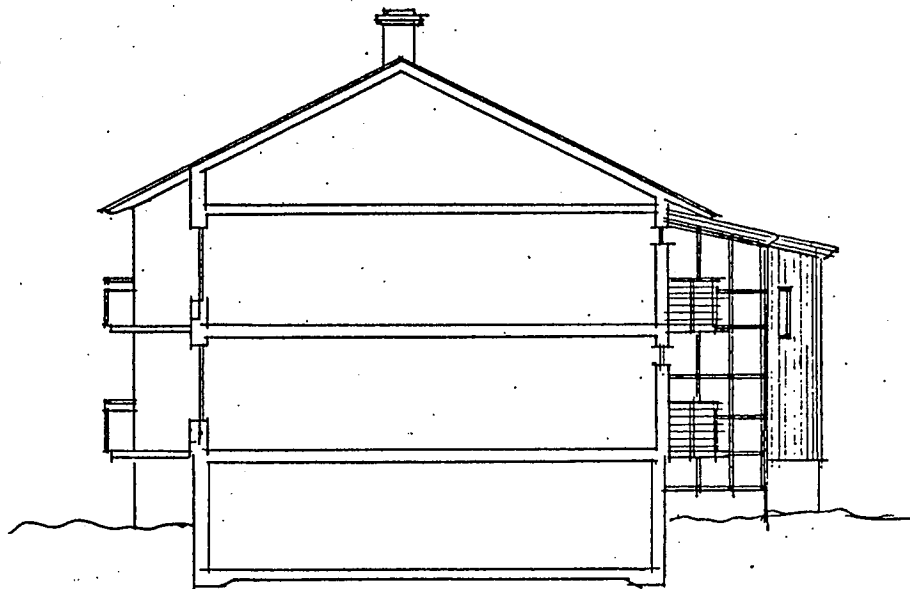
fasad mot väster



fasad mot öster



fasad mot söder



sektion

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
RÅDJURET 11
(f d ICA Tallen) Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**Tidplan**

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande. Ett antagande beräknas kunna ske i byggnadsnämnden i november 1995.
Byggstart beräknas ske före årsskiftet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Fastighetsägaren är ansvarig för hela genomförandet. Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Bygglov

Om bebyggelsen uppförs i enlighet med de fasadritningar som bilagts förslaget behövs inte särskild bygglovprövning. Rivningslov ska sökas. Bygganmälan ska inlämnas senast 3 veckor innan byggstart.

Östersund den 10 oktober 1995

Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd
Planchef

Revidering

Reviderad beträffande illustrationskartans höjdsättning och parkeringsredovisning.

Östersund den 14 november 1995

Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd
Planchef