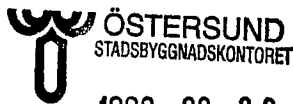




Länssstyrelsen
Jämtlands län
Planväsande, naturresurser

Beslut
Datum
98-09-24

Dnr (anges vid skriftväxling)
2023-9972-96



1998 -09- 29

Östersunds kommun
Byggnadsnämnden

831 82 ÖSTERSUND

Laga kraftbevis

Byggnadsnämnden har den 20 november 1996 antagit detaljplan för kv. Hjorten m.m. i Östersunds kommun.

Byggnadsnämndens antagandebeslut överklagades till Länssstyrelsen som i beslut den 19 augusti 1998 inte ändrade det överklagade beslutet.

På kommunens begäran förordnade Länssstyrelsen i beslut den 10 januari 1997 enligt 13 kap 8 § PBL att detaljplanen fick genomföras i de delar som inte berördes av överklagandet.

Länssstyrelsens beslut den 19 augusti 1998 har inte överklagats till regeringen varför antagandebeslutet har vunnit laga kraft den 15 september 1998.

Christina Nilsson
Arkitekt

Maria Nilsson
Ingenjör

Kopia till:

Lantmäterimyndigheten i Ösd kn, 831 82 Ösd.

Vägverket reg mitt, Box 388, 831 25 Ösd

Lokala skattemyndigheten

Stadsbyggnadskontoret, Krister Frykberg, Ösd kn, 831 82 Ösd

Planväsande och naturresurser, 2 ex

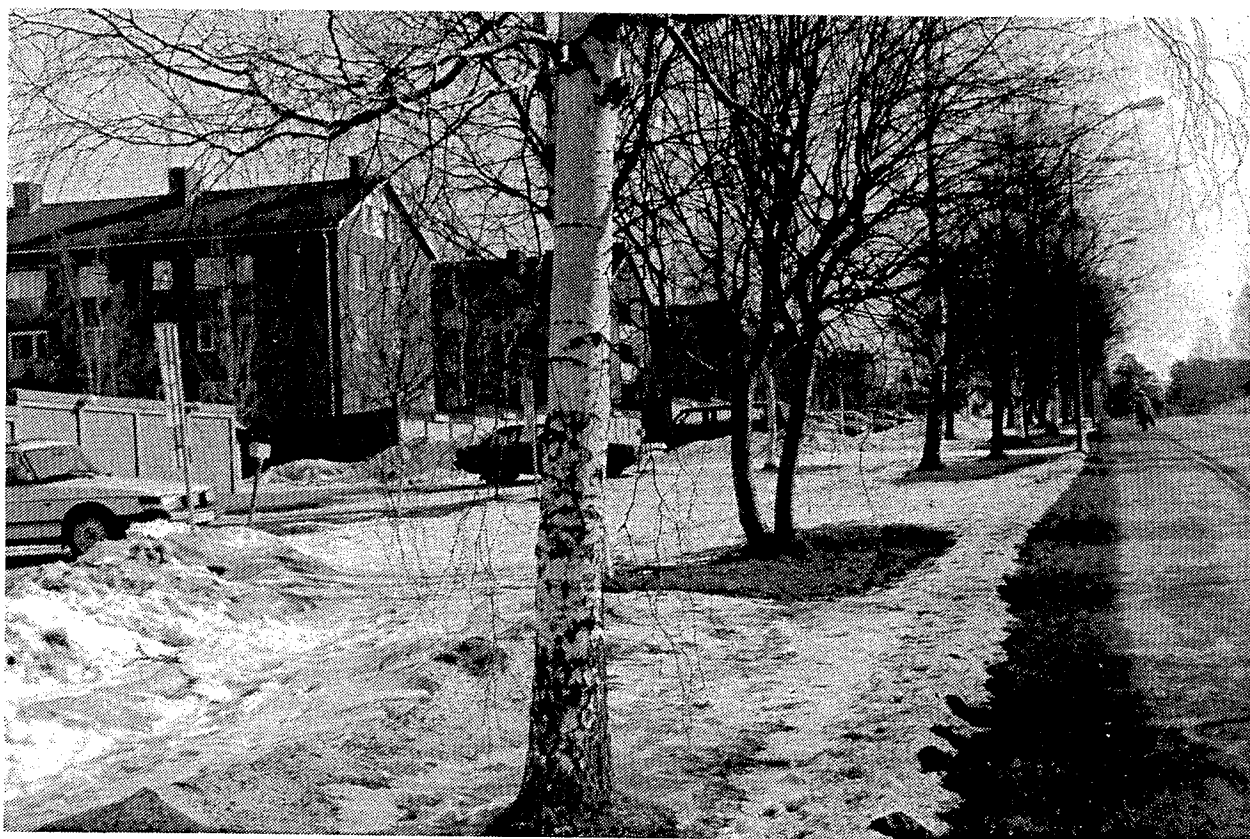
akten

2380K-P98/16 383

Detaljplan för

Kv HJORTEN m m

Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av stadsbyggnadskontoret den 20 augusti 1996

Antagen av byggnadsnämnden den 20 november 1996

Laga kraft den 15 september 1998

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

UTLÅTANDE

Bilaga

Detaljplanekarta med illustration, skala 1:1000

Detaljplan för
Kv HJORTEN m m
Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av

- Detaljplanekarta med bestämmelser och illustration, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den tidigare detaljplanen från 1967 är inaktuell p g a förändringar som skett, dels genom byggandet av förskolan Hjorten inne i kvarteret och dels på det sätt som parkeringssituationen har utvecklats inom och i anslutning till kvarteret. Syftet med den nya planen är att planmässigt reglera markanvändningen i enlighet med hur det fungerar i dagsläget.

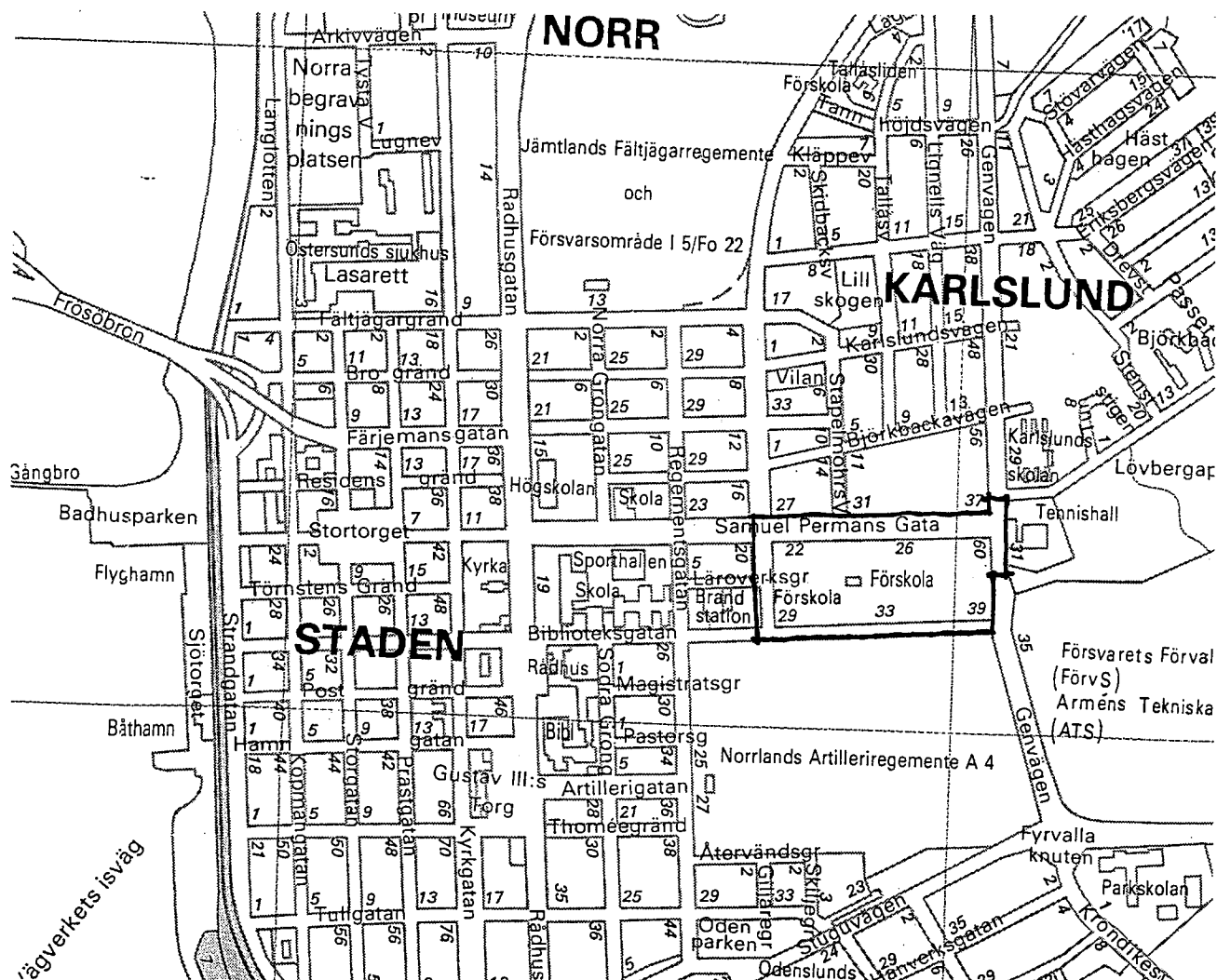
Sammanfattningsvis innebär planen följande,

- förskolan Hjorten får en fastighet som omfattar den mark som nu används för verksamheten.
- Mark som tidigare är planlagd som allmän plats, park, men som tagits i anspråk för boendeparkering förs formellt till Hjorten 2 och 3.
- allmän gångpassage säkras genom kvarteret.
- ICA-butiken kan utökas med ca 200 m².

PLANDATA, ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar hela kvarteret Hjorten i stadsdelen Karlslund. Dessutom ingår angränsande delar av Litsvägen, Samuel Permans gata, Genvägen och Biblioteksgatan. Arealen är ca 7 hektar.

Hjorten 2 ägs av Riksbyggens brf Östersundshus nr 5, Hjorten 3 av Östersunds bostäder och Hjorten 5 av Östersunds kommun.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kvarteret Hjorten omfattas av detaljplan nr 169, fastställd 24/11 1967. Denna redovisar bl a ett större parkeringsområde i "Stapelmohrs väg", vilket inte blivit genomfört.

Byggnadsnämnden beslutade den 12 december 1995 att upprätta förslag till ny detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

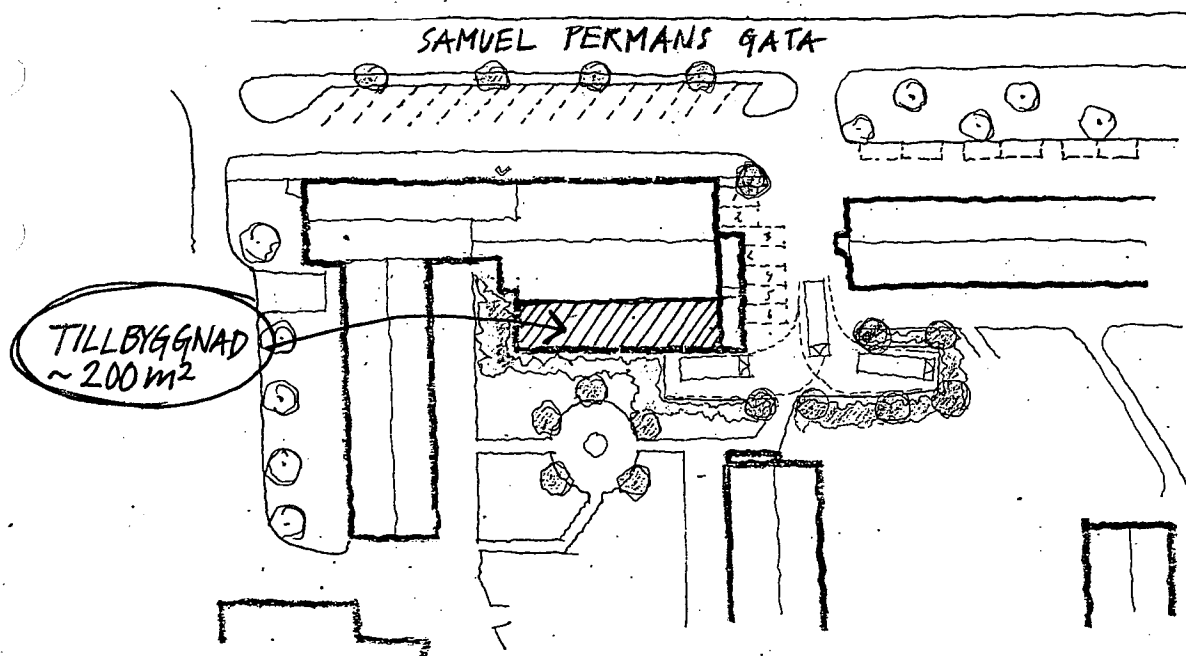
Bostadshusen uppfördes kring 1950 som smala huskroppar med tre våningar och källare, grupperade kring rymliga och gröna gårdar. Hjorten 3, Östersunds bostäder, rymmer ca 200 bostadslägenheter, förskolor, dagcentral, post, elaffär och livsmedelsbutik m m. I några av husen har vindarna inretts till ungdomsbostäder. Hjorten 2, brf Östersundshus nr 5, innehåller ca 100 bostadslägenheter. I kvarteret finns även mindre lokaler för föreningar och företag, främst i källarvåningarna.

Planen möjliggör byggande av ett nytt lastintag vid posten samt en tillbyggnad av ICA-butiken med ca 200 m², se nedan. I övrigt föreslås i detta sammanhang ingen nybebyggelse. I yttrande över samrådsförslaget föreslår omsorgsnämnden att ett övergripande programarbete för boendeutvecklingen i kvarteret genomförs. Ett sådant programarbetet kan bl a resultera i önskemål om någon form av kompletteringsbebyggelse med nya bostäder. Genomförandet av detta får i så fall hanteras genom en ny detaljplan.

Utan hinder av planbestämmelserna får mindre och för fastigheten gemensamma byggnader uppföras, t ex för avfallshanteringen.

ICA-butiken utökas

Under samrådstiden har önskemål om att kunna bygga till ICA-butiken framförts. Utökningen omfattar ca 200 m² i form av en 6 meter bred tillbyggnad i ett plan längs byggnadens södra sida. En del gräsyta och växtlighet försvinner till följd av utbyggnaden och större körutrymme för varubilar. Ingreppet kan till del kompenseras genom att den intilliggande asfaltytan byts ut mot gräs och grönska.



Skiss: Gisterå arkitektkontor 1996

Förskolan Hjorten

Förskolan byggdes i mitten av 1980-talet med dispens från detaljplanen. En förutsättning var att förskolan fick disponera en markremsa tillhörande Hjorten 2 för gångväg och entré. År 1995 avstyckades en tomt, Hjorten 5, i samband med att kommunen blev ägare till förskolan. Tomten kom att omfatta den mark som ligger innanför förskolans staket med undantag för den ovannämnda mark som ingår i Hjorten 2 och som har en areal av ca 200 m². Detaljplanen innebär att förskolan får en tomt som omfattar den yta som faktiskt används för verksamheten.

Inpassering till förskolan ska ske genom de öppningar i staketet som finns sedan tidigare. Fler buskar och träd planteras på tomten.

Friytor

Utmärkande för kvarteret är de rymliga gårdarna med uppvuxen och vacker grönska. Bilparkeringar är samlade närmast gatorna och kvarterens inre har i stort sett behållits bilfria.

På uppdrag av Östersunds bostäder gjorde studenter på Mitthögskolan 1995 ett förslag till miljöanpassning av Hjorten 3. Förutom åtgärder i bebyggelsen läggs i detta visionsarbete stor vikt på att skapa en innehållsrik utemiljö med olika slags kretsloppslösningar.

Gator och trafik

Genvägen är i planen redovisad som huvudgata och har enligt senaste mätning en trafikmängd på ca 9000 fordon/dygn vid kv Hjorten. Samuel Permans gata och Biblioteksgatan redovisas som uppsamlingsgator. Trafikmängderna på dessa gator uppgick vid senaste mätningar till 4000-5000 fordon/dygn. Sannolikt är dagens mängder något lägre än de ovan angivna till följd av att E14 förbifart har öppnats. Nya mätningar avses utföras under 1996.

Planen innebär ingen förändring av gators läge i plan och höjd.

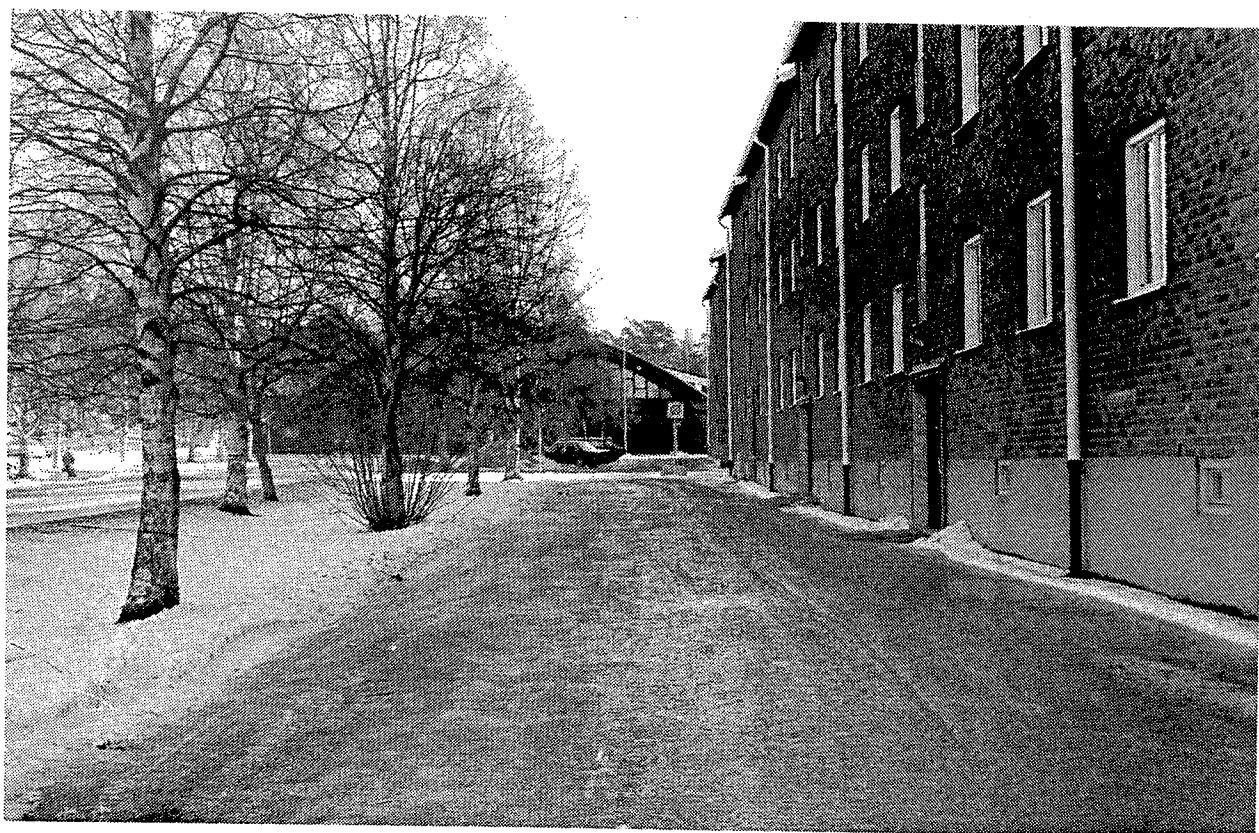
Gångtrafik

Som nämnts förs tidigare allmän platsmark vid Samuel Permans gata till Hjorten 3 för att användas som parkering. Samtidigt reserveras ett område utmed husfasaden för allmän gångtrafik, i planen betecknat med x. Trottoaren utförs ca 2 meter bred och upphöjd från parkeringsytan.

Kvarteret Hjorten är ganska långsträckt men i den tidigare planen saknas en säkerställd gångpassage för allmänheten genom kvarteret. Det naturliga stråket för detta är i f d "Stapelmohrs väg", såsom det i praktiken redan fungerar på den befintliga hårdgjorda ytan. Planen innehåller en x-bestämmelse om att marken ska hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.



Stapelmohrs väg



Parkeringen vid Samuel Permans gata. Trottoar för allmän gångtrafik anläggs utmed husfasaden.

In- och utfarter

Utfartsförbud gäller mot omgivande gator, med undantag för befintliga anslutningar.

För att åstadkomma en effektivare trafiklösning vid posten föreslås de bägge nuvarande in/utfarterna samordnas till en gemensam in/utfart i tomtgränsen mellan Hjorten 2 och 3. Fördelarna med detta är flera: infarten till parkeringen på Hjorten 2 blir rymligare, bättre utrymme skapas vid postens lastintag samt att gångstråket (x) avlastas från biltrafik.

Planen ger möjlighet att bygga ett nytt lastintag för Posten på byggnadens gavel.

Parkering

Hjorten 2 har idag 86 st bilplatser. Behovet av bilplatser beräknas till 117 st, (enligt riktlinjen 13 platser per 1000 m²).

För Hjorten 3 finns 160 bilplatser för boende inom kvarteret vilket är ett 50-tal färre än vad som bör finnas enligt riktlinjen.

För kunder till post och butiker finns ett 20-tal allmänna bilplatser på gatumark.

Detaljplanen innebär följande förändringar :

- De parkeringsplatser för boende som redan anlagts på parkmark mot Biblioteksgatan "legaliseras" och ska ingå i kvartersmarken. Dessutom tillskapas utrymme för 6 nya p-platser på Hjorten 2 : 4 st i hörnet Biblioteksgatan - Litsvägen samt 2 st i hörnet Stapelmohrs väg - Biblioteksgatan.

- Den parkering som nu sker på allmän plats vid Samuel Permans gata inordnas i kvartersmarken som boendeparkering för Hjorten 3, ca 18 platser med längsuppställning. Ingen utfart får ske i korsningen Samuel Permans gata-Genvägen.

- Den allmänna kundparkeringen vid Samuel Permans gata ändras så att backning inte kan ske ut i körbanan. Antalet platser blir då något färre. Ett alternativ är att behålla nuvarande lösning ifall det visar sig att trafiken på gatan påtagligt har minskat.

- 5-6 nya p-platser för kunder tillkommer vid ICA-butikens östra gavel i samband med att butiken byggs till.

Om ytterligare boendeparkering behövs finns naturligtvis möjligheter att lösa detta genom att delar av gårdsytorna tas i anspråk.

Tekniska anläggningar

Planen medför inga förändringar av vatten- och avlopp eller värmeförsörjning. Inom planområdet finns ett par nätstationer som befästs i planen.

S k U-områden har lagts ut där befintliga spill-, vatten- och dagvattenledningar berör kvartersmark

MILJÖKONSEKVENSER

Detaljplanen medför i sig inga förändringar som påverkar boendemiljön i någon högre grad. Luftföroreningar och buller från trafiken på omgivande gator förväntas kunna minska till följd av att en del trafik leds förbi staden på nya E14. I synnerhet minskar antalet tunga fordon.

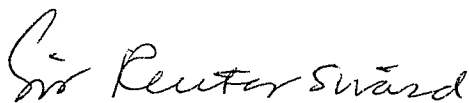
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Hjorten 2 omfattas av en fastställd tomtindelning från 1968. Planen medför förändringar av tomtens gänser varför tomtindelningen upphävs i och med planens antagande.

Bygglövsplikten behålls inom planområdet.

Östersund den 20 augusti 1996


Siv Reuterswärd
Planchef


Krister Frykberg
Planarkitekt

Detaljplan för
Kv HJORTEN m m
Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Efter utställningen kommer planen att föras till byggnadsnämnden för antagande. Detta beräknas ske före årsskiftet 1996-97.

När planen vunnit laga kraft kan de föreslagna fastighetsbildningsåtgärderna samt tillbyggnaden av butiken genomföras.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från laga kraft-datum.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär bl a att kommunen genomför ombyggnaden av den allmänna parkeringen.

Fastighetsägarna svarar för åtgärder och bebyggelse på nuvarande och tillkommande kvartersmark. Fördelningen av ansvar och kostnader för gemensamhetsanläggningen regleras i förrättningen.

Planen innebär att delar av den gatumark/parkmark som omger kvarteret övergår till kvartersmark och tillförs Hjorten 2 respektive Hjorten 3.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen innebär ett flertal förändringar av fastighetsgränserna. Dessa kan genomföras som fastighetsreglering(ar). Hjorten 3 utökas med ca 1000 m² och Hjorten 2 utökas med ca 160 m² av tidigare allmän platsmark.

Ca 200 m² av Hjorten 2 överförs till Hjorten 5 (förskolan).

Detaljplan/fastighetsplan förhindrar inte en framtida avstyckning av byggnaden med butikslokaler från Hjorten 3.

Gemensamhetsanläggning

Den yta som i planen betecknas med g₁ innefattar en gemensam in-och utfart för Hjorten 2,3 och 5.

Servitut

Allmänna gångpassager på kvartersmark (x) säkerställs genom servitut.

För gångpassagen i "Stapelmohrs väg", dvs över Hjorten 2, krävs inga praktiska åtgärder. Det räcker med att nuvarande hårdgjorda ytor behålls och att inga förändringar sker som hindrar gångtrafik.

Passagen över Hjorten 3 kräver däremot att en upphöjd gångbana anläggs, med en kantsten som gräns mellan fotgängare och bilar.

Ansvarsfördelningen mellan kommunen och fastighetsägaren bestäms i samband med inrättande av servitut.

Fastighetsplan

För att underlätta genomförandet av fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning upprättas en fastighetsplan.

Förslag till fastighetsplan utarbetas parallellt med detaljplanen.

Östersund den 20 augusti 1996



Siv Reuterswärd
Planchef



Krister Frykberg
Planarkitekt