

## PLANBESKRIVNING

Syftet med den nya planen är att möjliggöra en ombyggnad av fd förskolan Myren till bostäder (särskild boendeform-servicehus). Detaljplanen ersätter gällande dp som vann laga kraft 1978-11-15. Tillåten markanvändning i den nya planen blir bostäder, vård samt förskola.

Planområdet omfattar fastigheten Skifteslaget 2 i Valla, Frösön. Fastigheten ägs av Östersunds bostäder AB och är bebyggd med bostäder / servicehus, samt matsal, kök och förskola från 1980-talet. Bostadsbebyggelsen omfattar fyra huskroppar uppförda i lättbetong med tunnputs i gul nyans, byggnadshöjden varierar mellan två till fyra våningar. Matsal och fd förskola, en lågdel i trä, är placerad som en länk mellan två av huskropparna. Ett gångstråk täckt med skärmtak binder samman husen.

Befintlig bebyggelse, exkl garage och uthus, har en bruttoarea/BTA på totalt ca 6017m<sup>2</sup> varav matsal/kök ca 420m<sup>2</sup> och fd förskola 530m<sup>2</sup>. Garage och uthus har en bruttoarea på 300m<sup>2</sup> resp 30m<sup>2</sup>. Fastigheten har en yta på totalt 1,86 ha och exploateringsgraden är ca 0,34.

Inom fastigheten finns idag ca 54 parkeringsplatser varav ca 18 i garage (=10p.pl/1000m<sup>2</sup>BTA). Andelen bilplatser för förskolans behov beräknas ha uppgått till ca 5-6 platser, vilket ungefär motsvarar bilplatsbehovet vid en ombyggnad av förskolan till bostäder. Bilplatsbehovet kan mot bakgrund av den särskilda boendeformen, servicehus, anses väl tillgodosett. Vid en ökad exploatering / eller andra förändringar kan dock ytterligare ca 10 parkeringsplatser anläggas. (se illustrationskartan).

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Enkelt planförfarande**  
 Detaljplanen genomförs enligt reglerna för enkelt planförfarande, men ska vid behov kunna övergå till normalt planförfarande. Ett antagande i byggnadsnämnden kan ske tidigast den 16 december 1998. Under förutsättning att planförslaget inte överklagas vinner planen laga kraft tre veckor efter antagandet.

**Ekonomi**  
 Planavtal har tecknats. Ombyggnaden sker i fastighetsägarens regi.

**Servitut**  
 Möjligheterna till passage / gångväg över Skifteslaget 2 till Skifteslaget 1 bör säkerställas med servitut (betecknat med y<sup>1</sup> resp y<sup>2</sup> på plankartan).

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planmrådets gräns (rastrets innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Bostäder, vård och skola

### UTNYTTJANDEGRAD

- e 6700 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark

### MARKENS BEBYGGANDE OCH ANORDNANDE

- Träden ska bevaras eller ersättas med likvärdiga.
- Marken för inte bebyggas. Enklare byggnader för rekreation/lek får dock uppföras i anslutning till kullen i fastighetens östra del. Byggnaderna får dock inte utan grannens medgivande placeras närmare angränsande fastighet än 5 m.
- Utfart får inte anordnas
- y<sup>1</sup>, y<sup>2</sup> Marken skall vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik till/från Skifteslaget 1

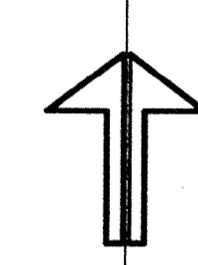
### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- IV Högsta antal våningar

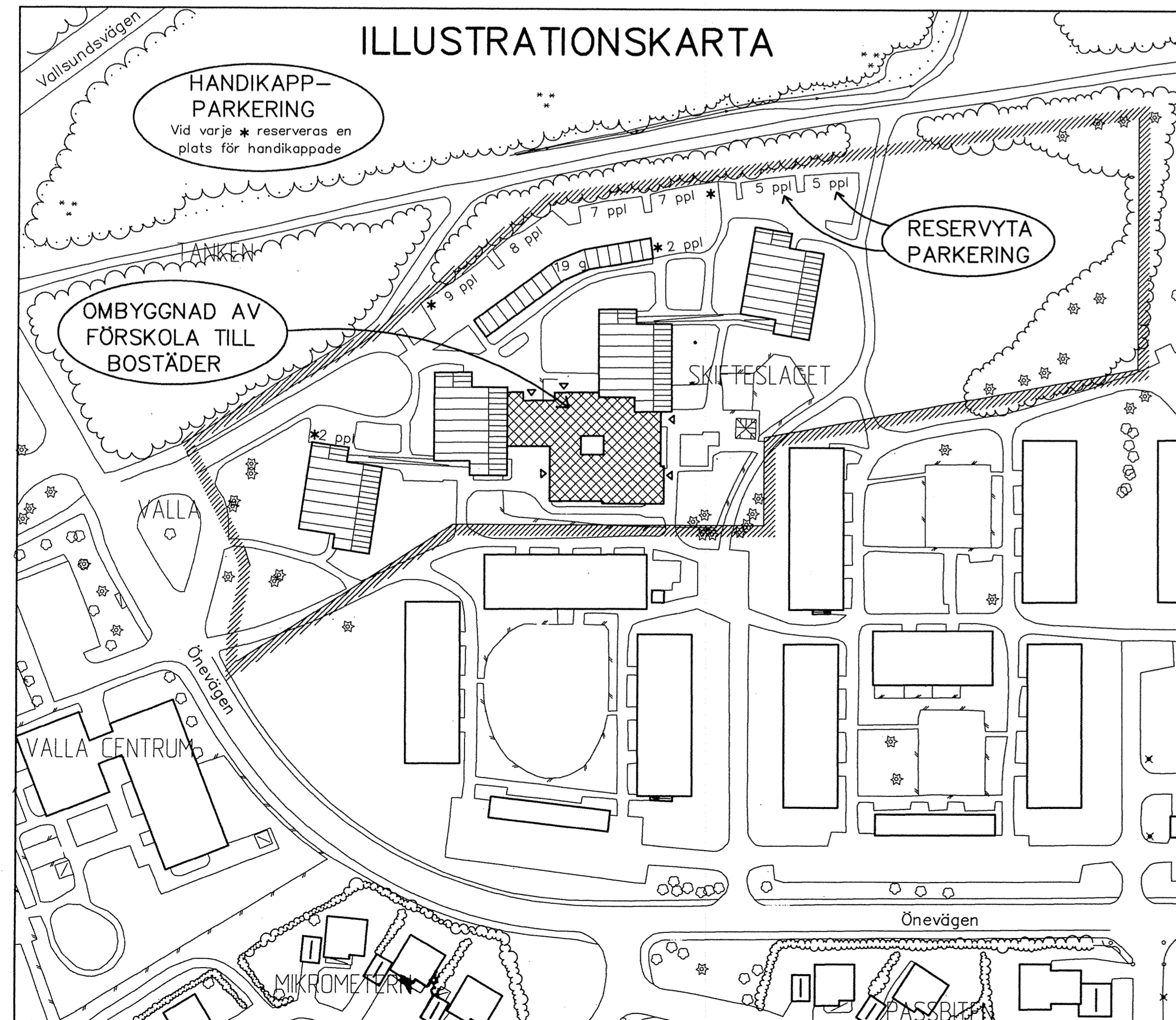
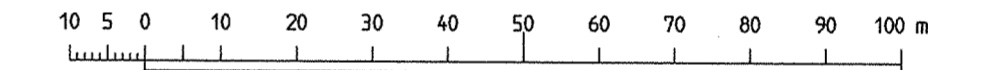
### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

**Ändrad lovpåbud**  
 Bygglov krävs inte för ombyggnad från förskola till bostäder om utförandet överensstämmer med vidstående fasadritning. Bygganmälan ska dock inlämnas.

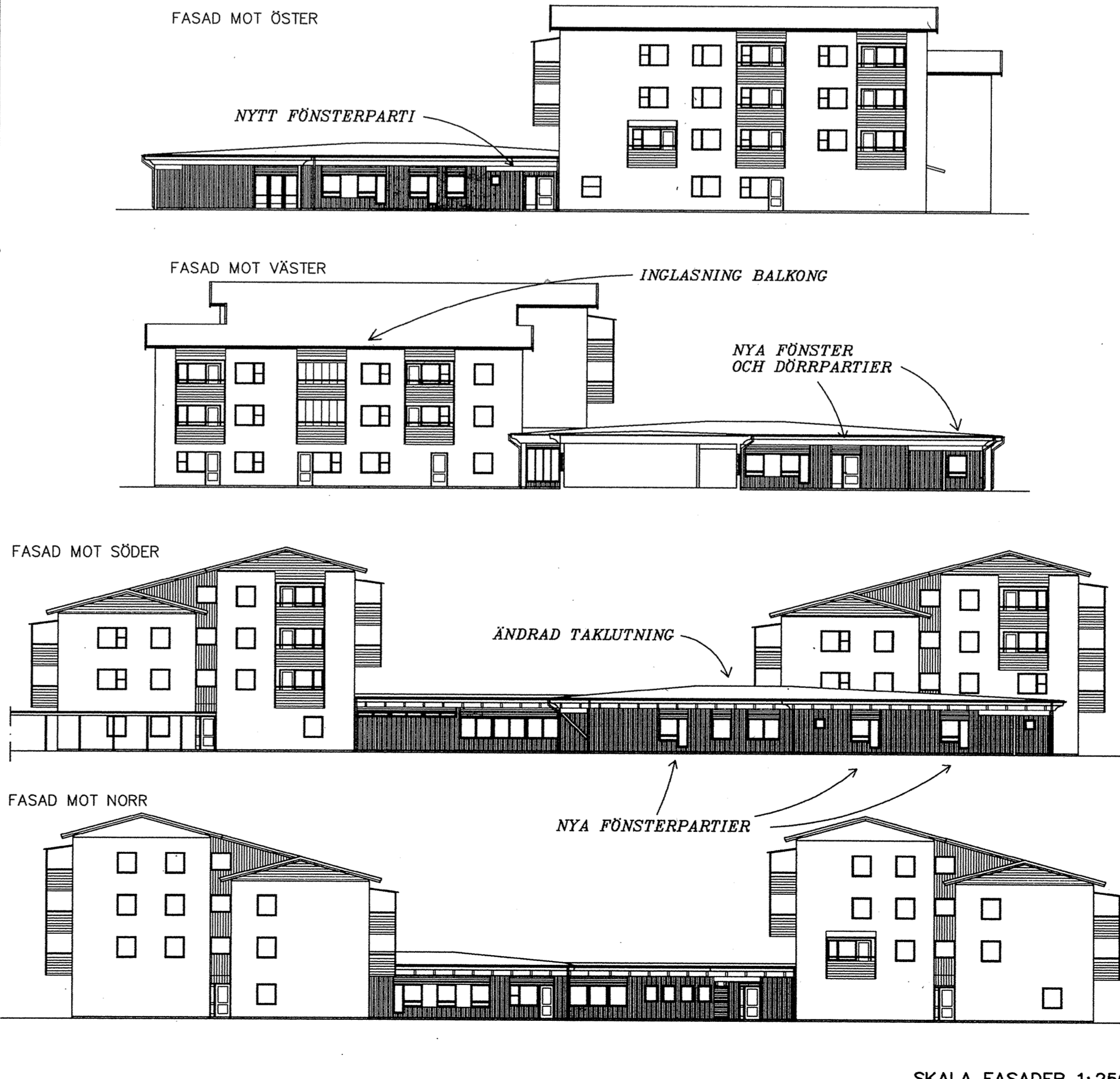
**Genomförandetid**  
 Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.



SKALA 1:1000



### FASADER



SKALA FASADER 1:250

### GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- |                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Traktgräns           | Trappa           |
| Användningsgräns     | Väg, Kantsten    |
| Fastighetsgräns      | Staket           |
| Traktnamn            | Stenmur          |
| Kvartersnamn         | Stödmur          |
| Fastighetsbeteckning | Belysningsstolpe |
| Byggnader            | Rumnätspunkt     |
| Skärmtak             | Höjdpunkt        |
| Transformatorbyggnad | Höjdkurvor       |
|                      | Markhöjder       |

Grundkarta upprättad 1998-09-25 genom utdrag ur stadsbyggnadskontorets primärkartverk (L1998.5218)

Projektionssystem 2,5 gon W 1938  
 Höjdsystem 1900  
 Måtklass II  
 Byggnader Kar terade efter takkonturer 1998-09  
 Fastighetsredovisning 1998-09  
 Detaljer ajour 1998-09

### ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:  
 - Plankarta med planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivningar  
 - Särskilt utlåtande

### DETALJPLANEN

Antagen av BN den 3 november 1998  
 Laga kraft den 30 november 1998  
 Akttbeteckning 2380K - P98/18

Tillhör byggnadsnämndens i Östersund beslut den 3/11 1998, § 428 betygår:

*Lars Göran Lindgren*  
 Lars Göran Lindgren  
 Byggnadsnämndens sekreterare

## Detaljplan för SKIFTESLAGET 2

Östersunds kommun  
 Östersund den 30 september 1998

*Siv Reuterswärd* Siv Reuterswärd  
 Stadsarkitekt  
*Lars Tideman* Lars Tideman  
 Arkitekt