

Plan

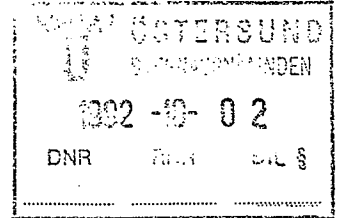
LÄNSSTYRELSEN  
Jämtlands län

MEDDELANDE

Datum  
1992-09-25

Dnr (anges vid skriftväxling)  
2023-8028-92

Byggnadsnämnden 1  
Östersunds kommun  
831 82 ÖSTERSUND



Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 18 augusti 1992 antagit förslag till detaljplan för bostäder i del av kv Aspnäs, Frösön (Aspnäs 7 och Frösö 4:36, 4:35 Frösön), Östersunds kommun.

Länsstyrelsen har den 26 augusti 1992 enligt 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.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 15 september 1992.

*Christina Nilsson*

Christina Nilsson  
arkitekt

*Margareta Ternström*  
Margareta Ternström  
byråassistent

Aktbeteckning 2380K-P92/22

DETALJPLAN för bostäder i del av  
**Kv ASPNÄS, FRÖSÖN,**  
**ÖSTERSUNDS KOMMUN**

(Aspnäs 7 och Frösö 4:36, 4:35 Frösön, i Östersunds kommun)



Östersunds kommun  
Stadsarkitektkontoret  
Planavdelningen  
den 26 maj 1992

**ANTAGANDEHANDLING**

Lars G. Lundgren

sekr. G. n

## PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN för del av  
kv ASPNÄS, FRÖSÖN  
(Aspnäs 7 och Frösö 4:36, 4:35 Frösön, Östersunds kommun)

---

### HANDLINGAR

Planförslaget består av

- detaljplanekarta med planbestämmelser
- illustrationskarta
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Till utställningshandlingarna hör dessutom grundkarta och gällande detaljplanebestämmelser.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att

- möjliggöra en samordnad utbyggnad med ny bostadsbebyggelse inom kvarteret Aspnäs, på Aspnäs 7 (Aspnäs vårdshus) och Frösö 4:36 (Aspnäs skola). Bebyggelsen planeras inrymma ca 50 lägenheter för äldreboende med fördjupad boendeservice.
- säkerställa bevarandet av skolbyggnaden som kommer att användas för gemensamma lokaler.
- lösa trafikfrågor på Aspnäsgatan.

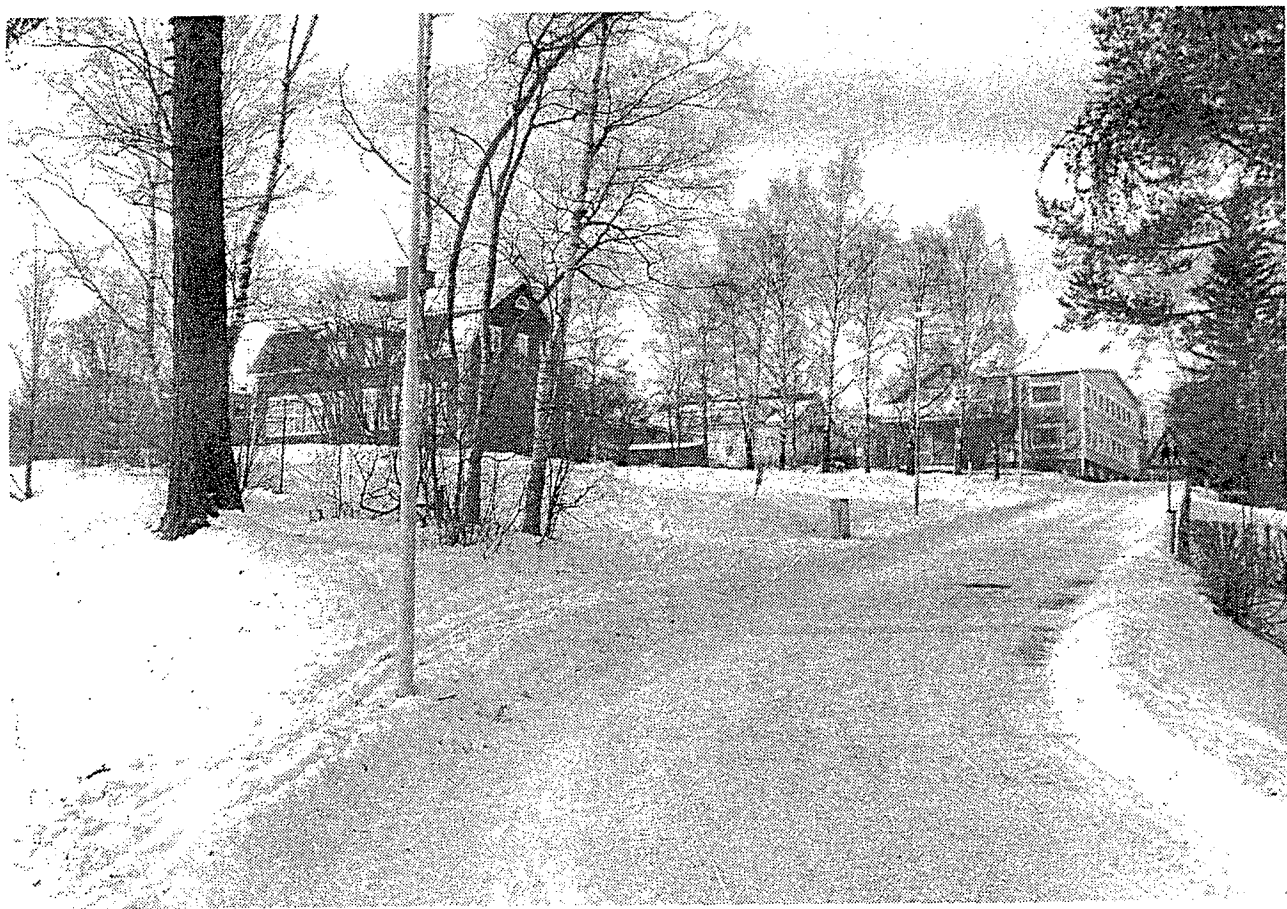
### PLANDATA

#### Läge

Planområdet utgörs av norra delen av kvarteret Aspnäs och del av Aspnäsgatan. Planen omfattar Aspnäs 7 och Frösö 4:36, 4:35.



Planområdet sett från Frösövägen



Planområdet sett från Aspnäsgatan nere vid Vallaleden

<b>Areal</b>	Planområdet omfattar ca 0.7 ha.
<b>Markägoförhållanden</b>	Aspnäs 7 (Aspnäs vårdshus) ägs av Jemtia Fastigheter AB. Frösö 4:36 (Aspnäs skola) och Frösö 4:35 ägs av Östersunds kommun. Under förutsättning att ett samordnat äldreboendeprojekt kommer till stånd är kommunen beredd att överlåta Frösö 4:36 och del av Frösö 4:35 till exploatören. Jemtia Fastigheter AB överlåter samtidigt Aspnäs 7 till exploatören.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

<b>Detaljplan</b>	För planområdet gäller detaljplan antagen 29/1 1964. Enligt denna är Aspnäs 7 avsedd för BH = bostads- och handelsändamål och Frösö 4:36 för A = allmänt ändamål.
<b>Kommunala beslut i övrigt</b>	Den 30/9 1991 ingicks en överenskommelse mellan Östersunds kommun och Jemtia Fastigheter AB angående bebyggelse av fastigheten stg 487 (Aspnäs 7) m fl. Utdrag ur överenskommelsen:  § 2 <u>Bebyggelse</u> . Jemtia Fastigheter AB upptar förhandlingar med kommunen om att i samråd med kommunen, projektera och uppföra ett bostadshus med inriktning mot äldreboende. Vid projektering och eventuell erforderlig detaljplaneöversyn skall samordning med angränsande fastighet, del av stg 489 (Aspnäs f d skola, Frösö 4:36), ske. Bostadshuset skall vara färdigställt under mitten av 1993.  § 3 <u>Utförande</u> . Storlek, detaljutförande, lägenhetsfördelning etc regleras vid kommande förhandlingar mellan kommunen och Jemtia Fastigheter AB.  § 4 <u>Förköp</u> . Kommunen avstår från att utöva sin förköpsrätt vid överlåtelsen av stg 487 (Aspnäs 7) mellan Consolidator Bygg och Fastighets AB och Jemtia Fastigheter AB.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

<b>Natur</b>	
<b>Mark och vegetation</b>	Planområdet sluttar från Frösövägen ner mot Vallaleden. Nivåskillnaden mellan högsta och lägsta punkt är knappt 10 meter. Från Frösövägen ner till skolbyggnaden är nivåskillnaden ca 5 meter. Aspnäs 7 är i dag bebyggd med Aspnäs vårdshus och ett litet uthus. Tomten i övrigt består av gräsmatta och grusplan. Ett flertal träd finns utefter Frösövägen och i den södra delen av tomten. Flertalet av träden bevaras. Frösö 4:36 är bebyggd med Aspnäs skola. Tomten är till större delen gräsbevuxen med grusad yta närmast skolbyggnaden och i allén. Träd finns i allén, längs gränsen till Aspnäs 7, 8 och Aspnäs 5. De flesta träd förutom björkallén bevaras. Av främst bullerskäl föreslås ett staket i gränsen mot Aspnäs 5 och Vallaleden. För att förhindra att den samfällt ägda entrégatan till radhusen används som allmän gata ska ett staket sättas upp mellan Aspnäs 7 och Aspnäs s:1. Bullerplanket/-staketet ska vara av trä och ha ett estetiskt tilltalande utseende.



Aspånäs vårdshus och Aspånäs skola sett från Frösövägen



Aspnäsgatan och Aspånäs vårdshus sett från Frösövägen

**Geotekniska förhållanden** En översiktlig geoteknisk undersökning pågår. Tidigare erfarenheter från grundläggning i området tyder inte på några speciella problem.

## Bebyggelseområden

**Bostäder** Nuvarande detaljplaner för Aspnäs 7 och Frösö 4:36 redovisar byggrätt för bostads- och handelsändamål respektive allmänt ändamål.

I den nya detaljplanen föreslås Aspnäs skola bevaras. Byggnaden får inte rivas och exteriörens karaktär får inte förvanskas. Utvändiga upprustningsarbeten bör ske i samråd med Länsmuséet. Byggrätten ändras till Bostäder och boendeservice. Byggnaden är tänkt att användas för gemensamma lokaler.

Dessutom föreslås byggrätt för bostäder och boendeservice uppdelade på 3 nya flerbostadshus med placering enligt upprättad illustration. Byggnaderna skall uppföras i ett sammanhang med inriktning på äldreboende. Totalt beräknas bebyggelsen inrymma ca 50 lägenheter fördelade på 1 r o k (20 %), 2 r o k (40 %), 3 r o k (40 %).

Planen medger 2- och 3-våningshus med inredd vind. Suterrängvåning medges för vissa hus.

Största sammanlagda bruttoarea på kvartersmark är 5.800 kvadratmeter exkl yta för uthus på gården samt garage under mark med tillhörande tekniska utrymmen. I bruttoarean inräknas mätvärd del av vindsvåning och hela suterräng- och källarvåningarna.

Egenskapsgränsen i den långa byggnaden mot Aspnäsgatan anger ett principläge och får variera något utifrån markerad linje.

Intentionerna i illustrationen skall följas. Under denna del av tomten byggs även ett underjordiskt garage med tillfart från Aspnäsgatan.

De nya byggnaderna utefter Frösövägen och Aspnäsgatan ska ha puts eller putsliknande utseende i ljus kulör som ansluter till omgivande bebyggelse i denna del.

Den nya byggnaden närmast Aspnäs skola anpassas till denna och fasaderna bör till så stor del som möjligt utgöras av trä och målas faluröda. Alternativt om huset placeras längs med gatan bör puts och ljus kulör gälla.

Socklar på samtliga nya hus utformas enhetligt och taken, sadeltak, belägges med rött tegel/betongtegel. Minsta tillåtna takvinkel är 20 ° och största 36 °. Det är önskvärt att enskilda byggnadsdetaljer ges en omsorgsfull utformning.

## Tillgänglighet

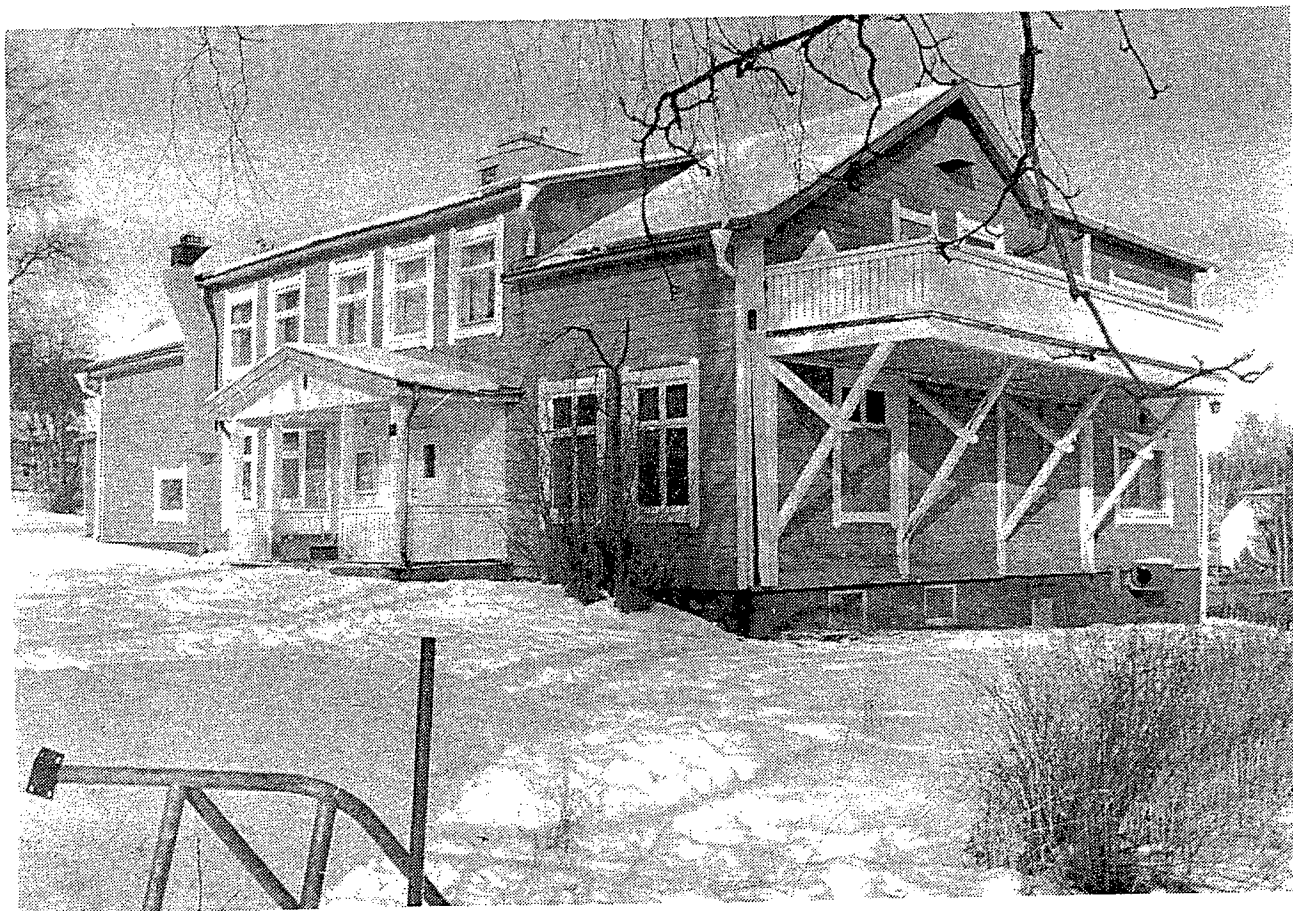
Då den nya bebyggelsen är planerad för äldreboende är det mycket viktigt att tillgänglighetsfrågorna får en väl genomtänkt lösning. Tomten ligger i en sluttning och yttre gångvägar måste studeras noga så att de får en acceptabel lutning. Tillgängligheten till Aspnäs skola med gemensamhetslokaler är angeläget att lösa på ett funktionellt och estetiskt bra sätt. Lämpligt utförande prövas i bygglovskedet.

## Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Aspnäs skola uppfördes 1929 med bl a två lärosalar och vaktmästarbostad. Exteriört fick byggnaden en tidstypisk nationalromantisk karaktär med välarbetade detaljer, exempelvis dörrar och dörrromfattningar.



Aspņās skola - bevaras



Aspņās vārdshus - rīvs



I Länsmuséets utredning av bevarandevärd bebyggelse i Östersunds yttre stadsdelar 1989 (Kulturhistorisk utredning nr 39) har det aktuella skolhuset bedömts vara av kulturhistoriskt och arkitekturhistoriskt värde, grupp A. Enligt länsmuseum har skolbyggnaden ett kulturhistoriskt bevarandevärde därför att den är en god exponent för 1920-talets nationalromantiska arkitekturmode samt är en av få välbevarade skolhus i kommunen från den aktuella tidsperioden. Skolbyggnadens bevarandevärde förhöjs även av dess exponerade läge vid Vallaleden.

## Skyddsrum

Planområdet ingår i område med krav på skyddsrum. Skyddsrumsbesked skall sökas före bygglov.

## Friytor Rekreation

Solinstrålningen på gården blir i huvudsak god. Det är angeläget att den relativt begränsade gårdsytan ges en omsorgsfull trädgårdsplanering. De flesta befintliga träd sparas. Gångvägar, gräsytor, sittplatser, bersåer, planteringar m m anordnas. Parkeringsdäcket utformas som planterbart bjälklag. Gångvägarna kommer att behöva användas även för flytt- och taxitransporter. Där utvidgning av gångvägarna är nödvändiga för framkomligheten används armerat gräs eller liknande. Kvarteret har ett förmånligt läge med vacker utsikt och närhet till strandpromenaden längs Storsjön.

## Gator och trafik

På Aspnäsgatan föreslås en vändplats där lokalgatan övergår i GC-(gång- och cykel) väg. Från vändplanen sker infart till parkeringsgaraget där i huvudsak all parkering ordnas. Ca 6 p-platser skall anordnas på tomtmark utefter Aspnäsgatan. Gällande parkeringsnorm är 13 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> våningsyta. GC-vägen får även trafikeras av fordon till- och från fastighet då lutningsförhållandena kan göra uppfart på Aspnäsgatan svår vintertid.

## Kollektivtrafik

Lokalbussar och busshållplats finns i omedelbar närhet på Frösövägen.

## Störningar

Närheten till Vallaleden medför trafikbullerstörningar. Ca 30 meter in från Vallaleden dvs ungefär i läge lika Aspnässkolan uppgår bullernivån bitvis till 65 dB(A). Slänten ner mot Vallaleden medför dock där denna är som högst en avsevärd skärmning. Tex är bullernivån mittför skolan 55 dB(A). Där slänten är lägre minskar eller uteblir skärmningseffekten. För att minska bullret på hela tomten till max 55 dB(A) skall ett bullerplank med en höjd upp till 1.1 meter sättas upp som avskärmning mot Vallaleden. Mitt för skolan där skärmningen från slänten är tillräcklig får planket göras som ett genomsiktligt staket. Planket/staketet ska vara av trä och ha ett estetiskt tilltalande utseende.

Fasader ska utformas så att bullernivån inomhus högst uppgår till 40 dB(A).

Beträffande flygbuller ligger området idag i bullerzonen FBN 55-65 dB(A) enligt Fortifikationsförvaltningens flygbullerberäkningar. Prognos för år 2000 visar att området kommer att ha bullernivåer under 55 dB(A). Beräkningarna är gjorda utan att terrängförhållandena beaktats. Luftfartsverket, LfV Teknik, har på uppdrag av Östersunds kommun utfört en mer noggrann bestämning av FBN-nivån i kvarteret Aspnäs. Denna visar FBN 57 dBA i dagsläget och FBN 51 dBA år 2000. Det är dock mycket angeläget att en utbyggnad för äldreboende får ske i stadsdelen. På Hornsberg - Lövsta bor idag ca 1000 personer över 65 år och andelen tillgängliga lägenheter i flerbostadshus är endast några procent.

## Teknisk försörjning

**Vatten och avlopp** Byggnaderna ansluts till kommunens VA-nät.

**Värme** Aspnäs skola har idag egen värmeförsörjning. Bebyggelsen kommer att uppvärmas med fjärrvärme.

**Ei** Anslutning sker till eldistributören Jämtkraft.

**Avfall** För avfall ska anordnas så att källsortering kan ske. Soprum placeras så att hämtning kan ske från Aspnäsgatan.

## Administrativa frågor

Planen har fem års genomförandetid efter det den vunnit laga kraft. I övrigt se genomförandebeskrivningen.

## Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av stadsarkitektkontorets planavdelning, Östersunds kommun genom Siv Reuterswärd och Cajsa Lindström.

Inom förvaltningarna på Östersunds kommun har huvudsakligen följande tjänstemän medverkat:

Fastighetskontoret	Bengt Rådman
Miljö- och hälsoskyddskontoret	Thure Mårtensson
Tekniska kontoret	Jöns Larsson
	Karlevert Wikström
Stadsingenjörskontoret	Mats Andersson

Östersund den 26 maj 1992

*Siv Reuterswärd*

Siv Reuterswärd  
Planarkitekt

*Cajsa Lindström*

Cajsa Lindström  
Arkitekt