



Detaljplan för  
**TIVOLIT 5 m.fl.**  
Bostäder i Fritzhemsgatans förlängning  
Frösön, Östersunds kommun



## **ANTAGANDEHANDLING**

**ÖSTERSUNDS KOMMUN**

Upprättad av Samhällsbyggnad den 30 juni 2004

Antagen av Miljö- och samhällsnämnden den 27 september 2004



Detaljplan för  
**TIVOLIT 5 m.fl.**  
Bostäder i Fritzhemsgatans förlängning  
Frösön, Östersunds kommun

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration, plan- och genomförandebeskrivningar samt utlåtande.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Enligt gällande detaljplan ligger fastigheten Tivolit 5 på gatumark. Detaljplanen föreslås ändras till pågående användning bostäder.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet ligger beläget i Fritzhemsgatans förlängning, vid Hornsbergs centrum. Planområdets totala areal är knappt 0,3 ha.

Detaljplanen omfattas förutom av bostadsfastigheten Tivolit 5 även

- delar av bostadsfastigheterna Tivolit 2 och 7 för att de också i vissa delar ligger på gatumark.
- den allmänna gång- och cykelvägen på Kommunalmannen 2 för att den ska kunna omvandlas till allmän plats.

#### Markägoförhållanden

Tivolit 5 ägs av Östersunds kommun. Tivolit 2 ägs av FABÖS och Tivolit 7 ägs av Brf Tivolit. Kommunalmannen 2 ägs av Jämtlands läns landsting.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

För området gäller översiktsplan ”Centrala Frösön”, antagen av kommunfullmäktige den 25 juni 1998. I översiktsplanen föreslås att Fritzhemsgatan öppnas mot Bergsgatan för att öka tillgängligheten till Hornsbergs centrum.

Ett av översiktsplanens huvudmål är att prioritera blandstaden i Hornsberg. Enligt översiktsplanen lämpar sig området för fristående flervåningshus för bostäder. Handel och/eller kontor är lämpligt i husens bottenvåningar. Viss möjlighet till verksamheter (t.ex. hantverk) blandat med boende bör finnas, om det inte är störande eller på annat sätt olämpligt.

Behovet av grönytor skall beaktas vid förtätning av bebyggelse.

### Detaljplaner

För området gäller detaljplan nr F 49, fastställd den 1 mars 1968. I detaljplanen ligger fastigheten Tivolit 5 på gatumark. Gång- och cykelvägen ligger på kvartersmark för allmänt ändamål (avser offentligt ägda fastigheter) där även inredning av lokaler för handel och hantverk kan medges.

### Fastighetsplaner

Inom planområdet gäller följande fastighetsplaner (tomtindelningar):

- tomtindelning fastställd 1971-05-14 (akt 2380K-1413 FRÖ) gäller för Kommunalmannen 2 .
- tomtindelning fastställd 1920-07-06 (akt 2380K-15FRÖ) gäller för Odalmannen 1.
- tomtindelning fastställd 1920-08-19 (akt 2380K-14FRÖ) gäller för Tivolit 2 och 5.

### Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har enligt beslut den 26 juni 2003 anhållit om att en ny detaljplan upprättas för fastigheten Tivolit 5 på Frösön. Kommunstyrelsen önskar sälja fastigheten och vill därför att en ny detaljplan upprättas som överensstämmer med befintliga förhållanden.

Enligt gällande detaljplan och översiktsplanen för centrala Frösön föreslås att Fritzhemsgatan förlängs ut mot Bergsgatan för att lättare nå Hornsgatan och centrum. Fritzhemsgatan skulle i så fall förlängas rakt över byggnaden på Tivolit 5.

Samhällsbyggnad föreslår att befintlig gång- och cykelväg behålles och befästes i detaljplanen för att behålla en öppen länk mellan Hornsbergs centrum och Bergsgatan för gående och cyklister.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Vegetation

På många flerbostadshusgårdar i centrala Hornsberg är det torftigt med grönska. Grönskan trängs med biluppställningar, garage och asfalterade ytor. Många träd inne på gårdarna har tagits ner utan att återplantering skett. I översiktsplanen sägs att behovet av grönytor skall beaktas vid förtätning av bebyggelsen.

Fastigheten Tivolit 2 ges möjlighet att utöka sin tomtmark mot gång- och cykelvägen. Det skapar bättre sittmöjligheter i södersol i mer skyddat läge än på norra sidan om bostadshuset. I den nya fastighetsgränsen mot gång- och cykelvägen kan häck eller buskar planteras för att minska insynen och höja kvaliteten på den utökade tomtmarken.

Avståndet till balkongerna ökar genom att mer grönyta tillfogas fastigheten. Det kommer att höja kvaliteten för de boende genom att de kan använda sin balkong mer skyddat än idag.

Ett staket mot gång- och cykelvägen markerar bostadsgården ytterligare och förstärker även gaturummet för gång- och cykelvägen.

De två stora tallarna som finns i västra delen av planområdet är viktiga att bevara för inramningen av gångvägen och får inte fällas. De har en stor betydelse för gaturummets entre från Fritzhemsgatan. Blir träden sjuka får de fällas om det är nödvändigt men då måste de ersättas med nya träd.

Fler träd längs bägge sidor av gångvägen föreslås planteras för att rama in gång- och cykelvägen ytterligare så att gaturummet förstärks och avgränsas från landstingets öppna gårdsyta.



Tallar som  
inte får fällas

## Bebyggelse

### *Bostäder*

Centrala Hornsberg karaktäriseras av en blandning av bostäder, handel och verksamheter. Det är viktigt att värna om enligt översiktsplanen som har som målsättning att prioritera blandstaden. Många av flerbostadshusen i centrum har affärer och verksamheter i bottenvåningarna. Tillåtna hushöjder i området är i huvudsak två våningar med inredd vind eller tre våningar.

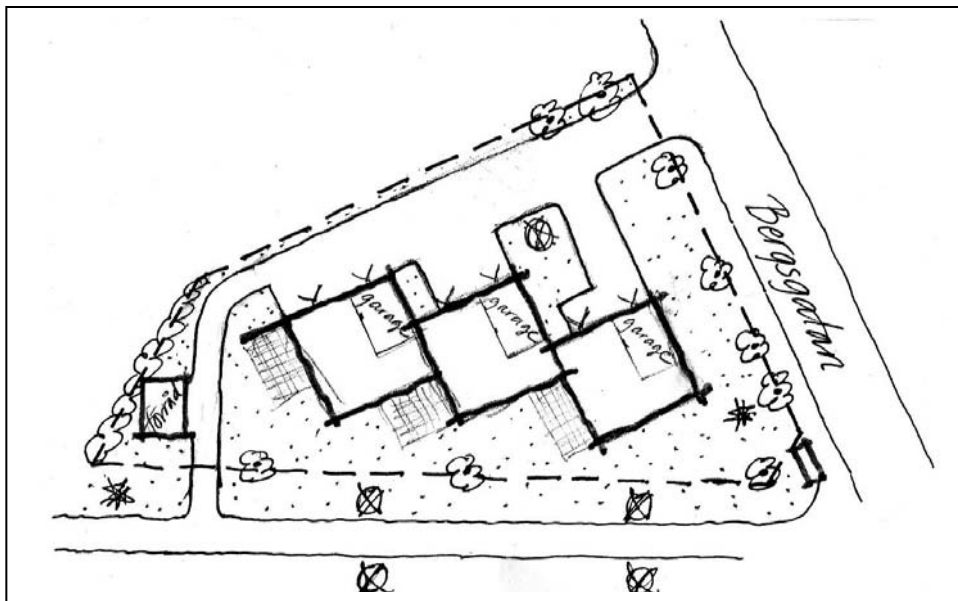
Befintlig byggnad på Tivolit 5 är tre våningar och inrymmer tre bostadslägenheter. Den sammanlagda bruttoarean uppgår till 370 m<sup>2</sup> BTA. Viss utbyggnadsmöjlighet ges. För att tillgodose kravet på erforderliga friytor och parkeringar får största sammanlagda bruttoarea inte överstiga 500 m<sup>2</sup> BTA. Därutöver får uthus och/eller garage uppföras till en sammanlagd bruttoarea på 120 m<sup>2</sup>.

Placering av byggnad närmare tomtgräns än 4,5 meter kräver grannes medgivande. Särskilda krav kan då också ställas på byggnader ur brandsynpunkt.

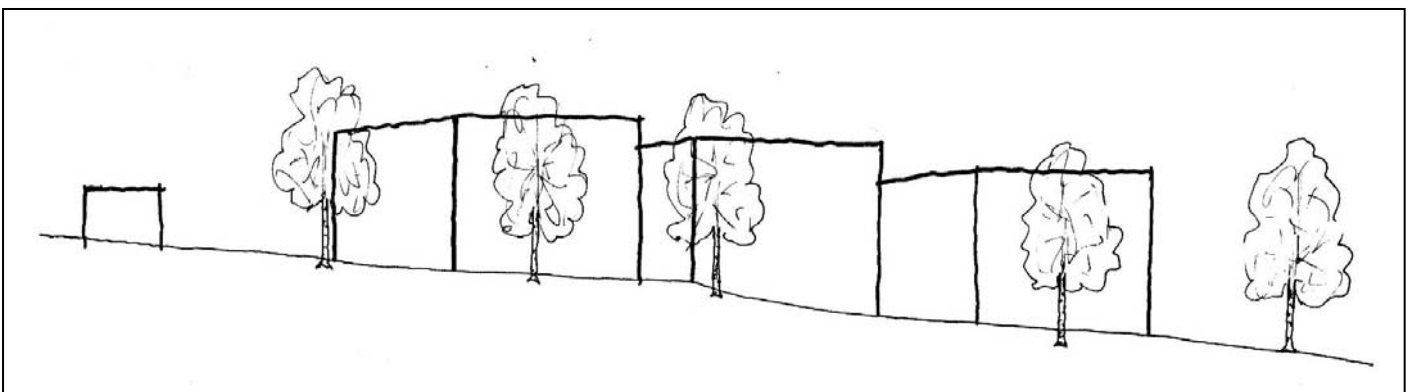
Den huvudsakliga användningen är bostäder. Verksamheter som kontor, handel och hantverk tillåts i bottenvåningen, om det inte är störande för omgivningen.

Planområdet sluttar mot nordost, mot Storsjön, och är lämpligt för sluttningsvåning.

Vid nybyggnad kan även kedje- eller radhus vara lämpligt om totalt tre bostäder. Tänkbar placering för dessa kan vara med viss förskjutning både i längd- och höjdlid mellan varje bostad, för att skapa trevliga och skyddade uteplatser. Därmed ges viss möjlighet till utsikt mot Storsjön.



*Exempel på radhus med kvadratiska volymer som ansluter till "vithusen".*



### **Byggnadskultur och gestaltning**

Många av flerbostadshusen i omgivningen är från 1940-50-talen med tidstypiska enkla fasader, vanligen i ljus puts men också rött/gult tegel. Röda sadeltak karakteriserar husen på Hornsberg.

För att behålla karaktären i området skall ny byggnad på Tivolit 5 utföras med putskaraktär i ljus kulör: vit, beige, gul eller tegelröd ton. Även rött eller gult tegel har tradition i området. Taktäckningen ska vara röd eller grå.

**Tillgänglighet**

”Tillgänglig bebyggelse” innebär att personer med funktionshinder kan använda byggnader och yttre miljö på samma villkor som andra.

Det är viktigt att respektera äldre människor så att de kan bo kvar i den miljö de trivs i, vilket framförallt ställer krav på tillgängliga bostäder. Ny byggnad skall byggas med god tillgänglighet och hiss, om den är högre än två våningar.

**Skyddsrum**

Skyddsrumsbeked skall sökas hos miljö- och samhällsnämnden vid nybyggnad eller tillbyggnad.

**Gång- och cykeltrafik**

Befintlig gång- och cykelväg bibehålles och föreslås rätas upp i västra delen så att gaturummet tydliggörs som länk mot centrum.



Gång- och cykelvägens nya sträckning bör förläggas mellan befintliga tallar för att de skall kunna behållas. Gång- och cykelvägen bör kompletteras med flera träd och gatubelysning för att öka stadsmässigheten och markera länken mot centrum och affärsgatan Hornsgatan. Belysning är också viktigt av trygghetsskäl då gång- och cykelvägen angränsar till ett på natten mörklagt kontorshus.

**Kollektivtrafik**

Befintlig busshållplats kan vara kvar i samma läge.

**Parkering, utfarter**

Tabell: Riktlinjer för parkeringsberäkning (centrala Frösön)

Lokaltyp	Antal p-platser / 1000 kvm BTA
Bostäder	13 platser
Kontor	20-30 platser
Hantverk	15 platser

Beräkning av parkeringsbehovet för olika användningsområden baseras på ovanstående tabell hämtad ur översiktsplan för Centrala Frösön. För kontor avser det lägre talet ombyggnad och det högre talet nybyggnad.

Befintlig byggnad med befintliga verksamheter har ett parkeringsbehov enligt ovan på 5 platser. Vid ny- eller tillbyggnad som motsvarar en sammanlagd bruttoarea på 500 m<sup>2</sup> med handel, kontor eller hantverk i bottenvåningen erfordras 8 parkeringsplatser. Motorvärmare bör eftersträvas för att undvika kallstarter och minska utsläppen.

Ingen utfart får ske från fastigheterna mot parkmarken för att undvika konflikt med gång- och cykeltrafiken. Ny utfart från Tivolit 5 måste flyttas längre norrut. Den ligger idag för nära kurvan på Bergsgatan vilket försvårar sikten och ökar olycksrisken..

**Miljökonsekvenser**

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för buller från vägtrafik som inte bör överskridas vid nybyggnad för att klara en god miljö kvalitet:

Tabell: Högsta trafikbullernivå enligt Naturvårdsverket

Utrymme	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30 dB(A)	45 dB(A) nattetid
Vid fasad, utomhus	55 dB(A)	
På uteplats		70 dB(A)

Samhällsbyggnad har beräknat nivån på trafikbullret från Bergsgatan vilket presenteras i nedanstående tabell.

Tabell: Beräknade bullernivåer utomhus från trafiken på Bergsgatan

Avstånd från gatumitt	Ekvivalentnivå	Maxnivå
24 meter	55 dB(A)	
30 meter		70 dB(A)

Nya byggnader måste utformas så att en god inomhusmiljö skapas och att gällande riktvärden inte överskrids. För att minska bullerproblemen skall uteplats kunna anläggas på skyddad plats från vägtrafiken. Hårdgjorda ytor bör undvikas där det är möjligt.



## **Teknisk försörjning**

Inom detaljplaneområdet finns underjordiska ledningar för det kommunala vatten- och avloppsnätet samt jordkablar för el. Området är reserverat som u-område vilket betyder att området inte får bebyggas.

Ny bebyggelse skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

En del av dagvattnet skall kunna tas om hand lokalt och infiltreras i marken. Använd därför hellre t.ex. hårdgjort grus eller plattor istället för asfalt.

Ny bebyggelse skall anslutas till fjärrvärmenätet.

Befintligt nätstation i västra delen av området kan vara kvar i samma läge.

Östersund den 30 juni 2004

Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt

Carina Andersson  
Planingenjör