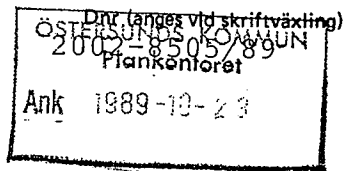


Datum  
1989-10-17



Kommunfullmäktige i  
Östersunds kommun

89. 10 23

Direktion: 1989.478  
Ertel: 313

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

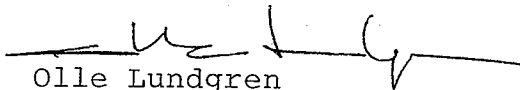
Kommunfullmäktige har den 14 september 1989 antagit förslag till detaljplan för del av Frösön i Östersunds kommun (Östbergsgården 1).

Länsstyrelsen har den 27 september 1989 enl 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.

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBl har beslutet vunnit laga kraft den 11 oktober 1989.

  
Olle Lundgren  
byrådirektör

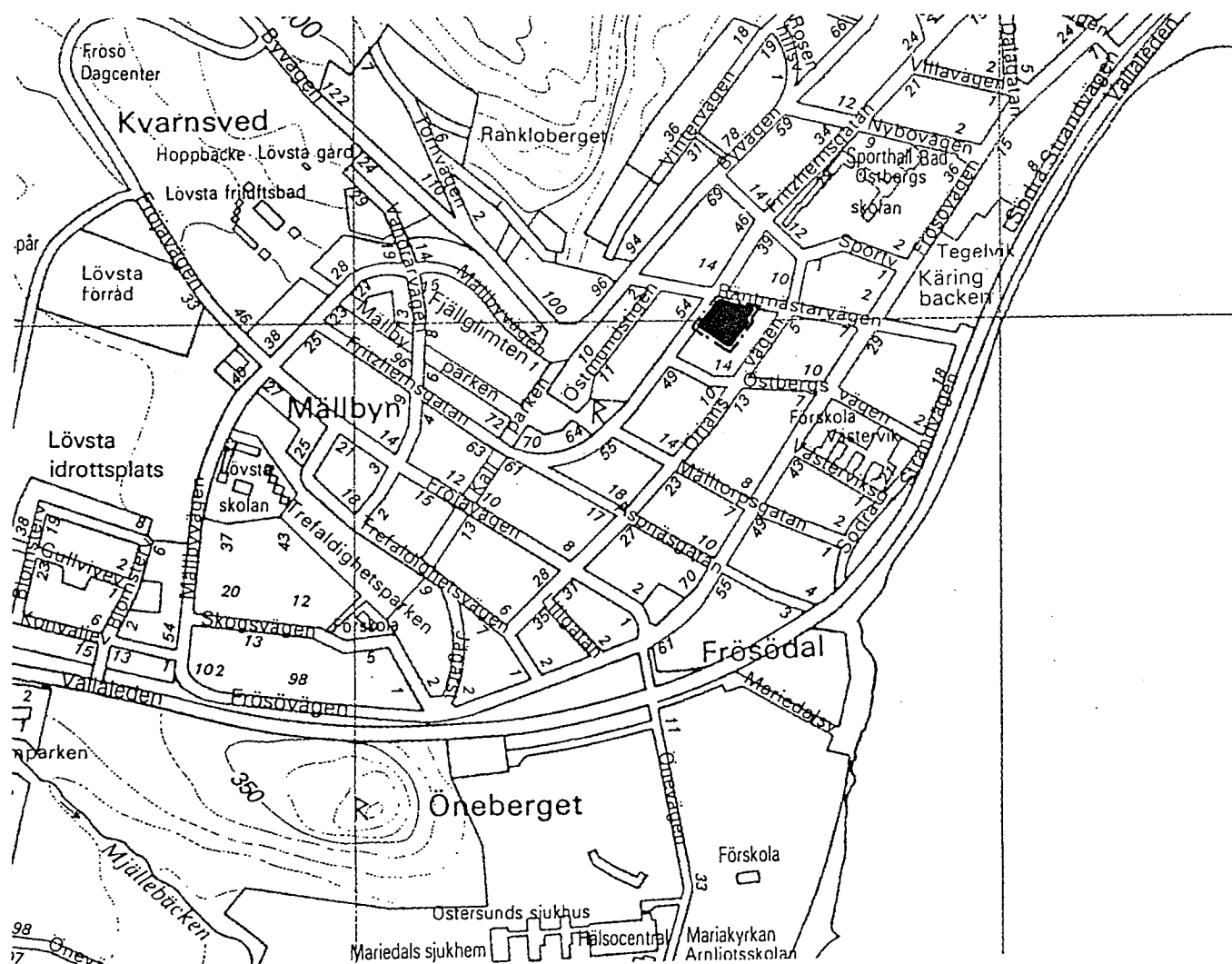
  
Ingvor Hansson  
förste byråsekreterare

Förslag till detaljplan för

del av

# FRÖSÖN I ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Östbergsgården 1)



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

PLANKARTA i skala 1:1000 med bestämmelser

ILLUSTRATIONSKARTA i skala 1:1000

GRUNDKARTA i skala 1:1000

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Detaljplan  
för del av  
FRÖSÖN i ÖSTERSUNDS  
KOMMUN  
(Östbergsgården 1)

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund  
beslut den 14. 9. 19.82. § 133 betygar

*Ullmar Lindman*

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planförslaget består av:

- plankarta i skala 1:1000 med bestäm-  
melser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Till förslaget hör dessutom:

- grundkarta i skala 1:1000
- fastighetsförteckning
- illustrationskarta i skala 1:1000
- samrådsredogörelse

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom planområdet finns idag hotell Östbergsgården. Planen syftar till att möjliggöra en viss begränsad utökning av hotellverksamheten genom ett tillskott av ett mindre antal hotellrum och förrådsytor. Förslaget möjliggör dessutom uppförande av en driftbostad tillhörande hotellverksamheten. Förrådsytor för hotellet och garage till driftbostaden förlägges i tillkommande skyddsrum. I övrigt föreslås endast säkerställande av befintlig markanvändning.

### PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgöres av tomt nr 1 i kv Östbergsgården, beläget i den centrala delen av Frösön. Området begränsas i norr av Röntmästarvägen och i väster av Fritzhemsgatan.

Areal

Planförslaget omfattar ca 0,4 ha.

Markägo-  
förhållanden

All mark inom planområdet är i privat  
ägo.



Hotell Östbergsgården

#### TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Detaljplan

Detaljplan fastställd av länsstyrelsen 1969-01-02 berör området. Enligt gällande detaljplan (se nästa sida) skall Östbergsgården rivas på sikt och ersättas med två radhuslängor.

Övriga kommunala  
beslut

Byggnadsnämnden har enligt beslut 1988-05-15 paragraf 186 ställt sig positiv till planändring avseende byggrätt för skyddsrum och ett enbostadshus vid sidan om hotellbyggnaden och 1989-01-17 beslutat att föreslagen planändring bör kunna prövas.

Tidigare har förslag till planändring upprättats som skulle medge uppförandet av fyra radhuslägenheter mot Fritzhems-gatan. Byggnadsnämnden beslutade därvid att inte fullfölja förslaget till planändring.



## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Mark och  
vegetation

Planområdet sluttar starkt mot sydost med en markant slänt vid Fritzhems-gatan. En trädridå finns mot Fritzhems-gatan. Inom tomten i övrigt finns ett flertal större och mindre träd på de gräsbevuxna ytorna.

Grundförhållanden

Grundundersökningar i samband med radhusbyggandet i kv Östbergsgården visade att grunden utgjordes av fast lagrad moränlera. Grundläggning rekommenderades då på hel bottenplatta alternativt sulor.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### Bebyggelseområden

Bostäder

I anslutning till hotellverksamheten saknas idag acceptabel driftbostad. Ägarfamiljen bor i en mindre del av hotellbyggnaden som egentligen är avsett som hotellrum. Hotellverksamhet av denna relativt lilla omfattning förutsätter att familjen som driver anläggningen också kan bo i omedelbar anslutning till verksamheten. Planförslaget ger därför möjlighet att uppföra separat driftsbostad som fastighetsrättsligt hör till hotellverksamheten. Med hänsyn till den befintliga hotellbyggnadens speciella karaktär, som är av visst bevarandevärde, bör tillkommande bostadshus väl anpassas till hotellets arkitektur.

Övrig bebyggelse

För hotellet ges möjlighet till en mindre tillbyggnad i anslutning till köket samt i sluttningsvåning byggande av skyddsrum samt ett mindre antal hotellrum. Taket ovanpå sluttningsvåningen utformas så att det ev kan användas som uteservering. Hotellet är i behov av viss upprustning, som avses genomföras samtidigt som utbyggnaden sker.

Den tillkommande bebyggelsens principiella utformning framgår av skissen på nästa sida.

I övrigt befäster planen en byggrätt för den befintliga hotellbyggnaden.



### Tillgänglighet

All bebyggelse kan nås med fordon fram till entrén. Byggnadernas inre anpassning granskas vid framtida bygglovprövning.

### Skyddsrum

Enligt gällande skyddsrumspan för Frösön råder brist på skyddsrumspplatser i området kring Östbergsgården. Byggnadsnämnden har i beslut 1985-05-07 paragraf 285, gett skyddsrumbesked för 120 skyddsrumspplatser i planerat förråd/garage.

### Friytor

Den befintliga lekplatsen i tomtens södra hörn förutsätts även fortsättningsvis nyttjas av barnen i befintliga radhus. För lekplatsen finns servitutsavtal upprättat 1970-10-15. Huvuddelen av den befintliga vegetationen inom planområdet kommer att bibehållas i nuvarande skick. Grönytornas karaktär bibehålles genom bestämmelse som förbjuder anläggandet av parkering i området mellan hotellet och befintliga radhus, samt i området mellan hotellet och Fritzhemsgatan.

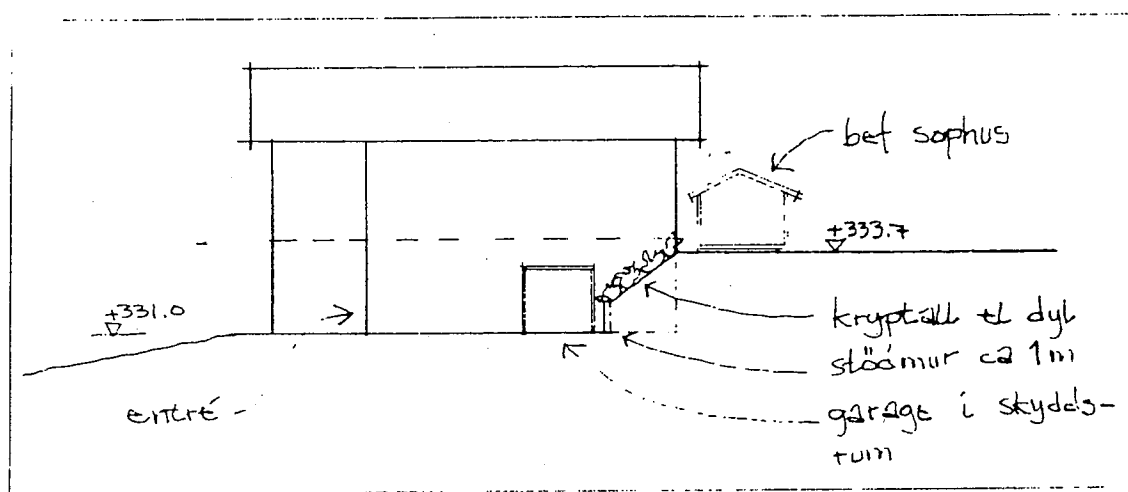


### Gator, trafik och parkering

För att erhålla en från hotellverksamheten avskild angöring och ingång till driftbostaden föreslås en ny infart från Räntmästarvägen. En sådan infart möjliggör också att del av skyddsrummet kan användas som garage tillhörande driftbostaden.

Genom att utföra slänten ovan den nya infarten och parkeringen enligt nedanstående principskiss, erhålles ett utförande som relativt väl ansluter sig till befintliga slänter inom det aktuella området.

I övrigt föreslås en viss utökning av parkeringen tillhörande hotellet, så att en rationell uppställning erhålles.



### Störningar

Planförslaget innebär en mycket marginal förändring av pågående verksamhet och innebär ej några ytterligare störningar för omgivande bostadsbebyggelse.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Vatten och avlopp anslutes till befintliga ledningar och system inom fastigheten. Eventuellt måste ny avloppsservis ledas till befintliga ledningar i Räntmästarvägen. Fastigheten skall kopplas till dagvattennätet (alt LOD). Eventuellt dag- och/eller dräneringsvatten, som är inkopplat till spillvattenledning, skall separeras.

#### Värme

All tillkommande bebyggelse skall enligt gällande fjärrvärmeplan i princip anslutas till fjärrvärmenätet. Om särskilda skäl föreligger kan dispens prövas.

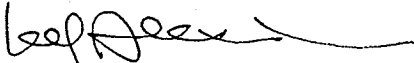
#### Sophantering

Bredvid den föreslagna driftbostaden finns särskilt sophus för fastigheten.

**MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats av  
arkitekt SAR Ulf Alexandersson, Frösön.  
Hos byggnadsnämnden har planärendet  
handlagts av planingenjör Jonas Björs.

Frösön 1989-04-17



Ulf Alexandersson  
Arkitekt SAR

Detaljplan för  
del av Frösön i  
Östersunds kommun  
(Östbergsgården 1)

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund  
beslut den 14.9. 1987. § 133 betygar

*Ullman Linder*

## GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planförslaget beräknas vara antagit av fullmäktige under 1989. Om- och tillbyggnad av hotellet samt uppförande av driftbostad beräknas kunna påbörjas därefter.

Genomförande-  
tid

Planens genomförandetid föreslås bli 5 år.

Ansvars-  
fördelning och  
huvudmannaskap

Huvudman för tillbyggnad av hotellet samt uppförande av driftbostad är ägarna till Östbergsgården 1, Irené Härdfeldt och Carl-Axel Jonsson, Frösön.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Byggandet av skyddsrummet avses finansieras genom för ändamålet särskilt avsett bidrag. Byggandet av driftbostaden avses finansieras med statligt bostadslån och kompletterande övriga lån och eget kapital. Om- och tillbyggnaden av hotellet finansieras med sedvanliga lån och eget kapital. Planen medför ej några kostnader för kommunen.

### FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

I bestämmelserna införs att fastigheten Östbergsgården 1 inte får delas upp i fler fastigheter. Därigenom säkerställs att driftbostaden även framledes kommer att höra till hotellverksamheten.

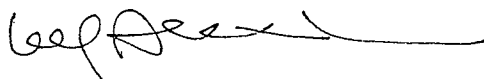
För att säkerställa möjligheten att nå fastigheterna Östbergsgården 2-18 med tunga arbetsfordon är ägarna till Östbergsgården 1, efter planens antagande, beredda att genom avtalsservitut

upplåta rätten att köra över parkeringen på Östbergsgården 1 och in på Östbergsgården 18 för rep av VA-ledningar el dyl. Alla åtgärder och skador som är förenade med dyl transport bekostas av ägarna till Östbergsgården 18. Kostnaderna för servitutet skall ej belasta Östbergsgården 1, vem som ska stå för denna får klaras ut i samband med bildandet av servitutet.

**MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har utarbetats av arkitekt SAR Ulf Alexandersson, Frösön. Hos byggnadsnämnden har ärendet handlagts av planingenjör Jonas Björs.

Frösön 1989-04-17



Ulf Alexandersson  
Arkitekt SAR