



Christina Nilsson

Östersunds kommun  
Byggnadsnämnden

831 82 ÖSTERSUND

FASTIGHETSREGISTERMYNDIGHETEN

Stadsingenjörskontoret, Östersund

Ink. .... 1995-09-25

Dnr. .... KFRM 95/63

Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Byggnadsnämnden har den 24 augusti 1995 antagit detaljplan för Kabbelekan 2 på Frösön, Östersunds kommun.

Länsstyrelsen har den 31 augusti 1995 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Laga kraftbevis.

Då kommunens beslut inte har överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 19 september 1995.

*Christina Nilsson*  
Christina Nilsson

*E. Nordmark*  
Ellert Nordmark

Detaljplan för  
**KABBELEKAN 2,**  
 (Amu-gruppen, Vindue m fl.)  
 Frösön, Östersunds kommun

## SÄRSKILT UTLÅTANDE

### Samråd / underrättelse

Ett förslag till detaljplan har varit föremål för samråd och underrättelse under tiden 5 juli till den 15 augusti 1995.

Planhandlingarna sändes ut till berörda fastighetsägare samt till myndigheter, kommunala förvaltningar och organisationer. Planförslaget fanns tillgängligt för allmänheten i Rådhusets reception samt i Länsbiblioteket.

### Handlingar

Planhandlingarna har bestått av plankarta med planbestämmelser och illustration, grundkarta, planbeskrivning samt genomförandebeskrivning. Grundkartan redovisades på separat blad.

### Yttranden

Inga erinringar mot planens innehåll har framkommit. Skriftliga yttranden har lämnats av följande

#### **Statliga myndigheter och bolag**

Länsstyrelsen, yttrandet bifogas.

Telia

#### **Företag, organisationer, enskilda mfl.**

Jämtkraft

#### **Östersunds kommun**

Fastighetskontoret

Miljö- och hälsoskyddskontoret

Teknisk Service

Nämndkontoret

## SAMMANFATTNING

Eftersom inga erinringar mot planens innehåll har framkommit bör planförslaget, dat 20 juni 1995, kunna antas i föreliggande skick.

### Förslag

Byggnadsnämndens beslut.

Stadsbyggnadskontorets utlåtande dat 1995-08-24 tas som nämndens eget. Detaljplanen för KABBELEKAN 2 ( Amu-gruppen, Vindue m fl.), Frösön, Östersund, antages.

### Underrättelse

För kännedom om beslutet skall underrättelse utan besvärshänvisning sändas till Länsstyrelsen i Jämtlands län.

Östersund den 24 augusti 1995

*Lars Tideman*

Lars Tideman  
 Planarkitekt

F 110

AKT 2380K-P95/22

ASO Tidig

AKG

Detaljplan för  
**KABBELEKAN 2**  
(AmuGruppen, Vindue m fl)  
Frösön, Östersunds kommun



**ANTAGANDEHANDLING**

Enkelt planförfarande

Stadsbyggnadskontoret den 20 juni 1995

Detaljplan för  
**KABBELEKAN 2**  
(AmuGruppen, Vindue m fl)  
Frösön, Östersunds kommun

## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

Planhandlingarna består av detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration, planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planen är att möjliggöra en ombyggnad av en del av utbildnings-lokalerna till kontor. Planen befäster även pågående utbildningsverksamhet. För att skapa möjligheter till en flexibel markanvändning bibehålls möjligheten att bedriva småindustri/hantverk av icke störande karaktär.

### **PLANDATA**

#### **Läge**

Planområdet är beläget på Frösön och gränsar mot Lövstavägen och Lövsta idrottsplats i öster och Ändsjöns naturreservat i väster.

#### **Areal**

Planområdet omfattar ca 4,5 ha.

#### **Markägoförhållanden**

Kommunen äger all mark inom planområdet.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan F 63, fastställd den 18 december 1972. Planen anger användningen industri för Kabbelekan 2 samt park norr om fastigheten.

Området mellan naturreservatet och Kabbelekan 2 är ej tidigare detaljplanlagt.

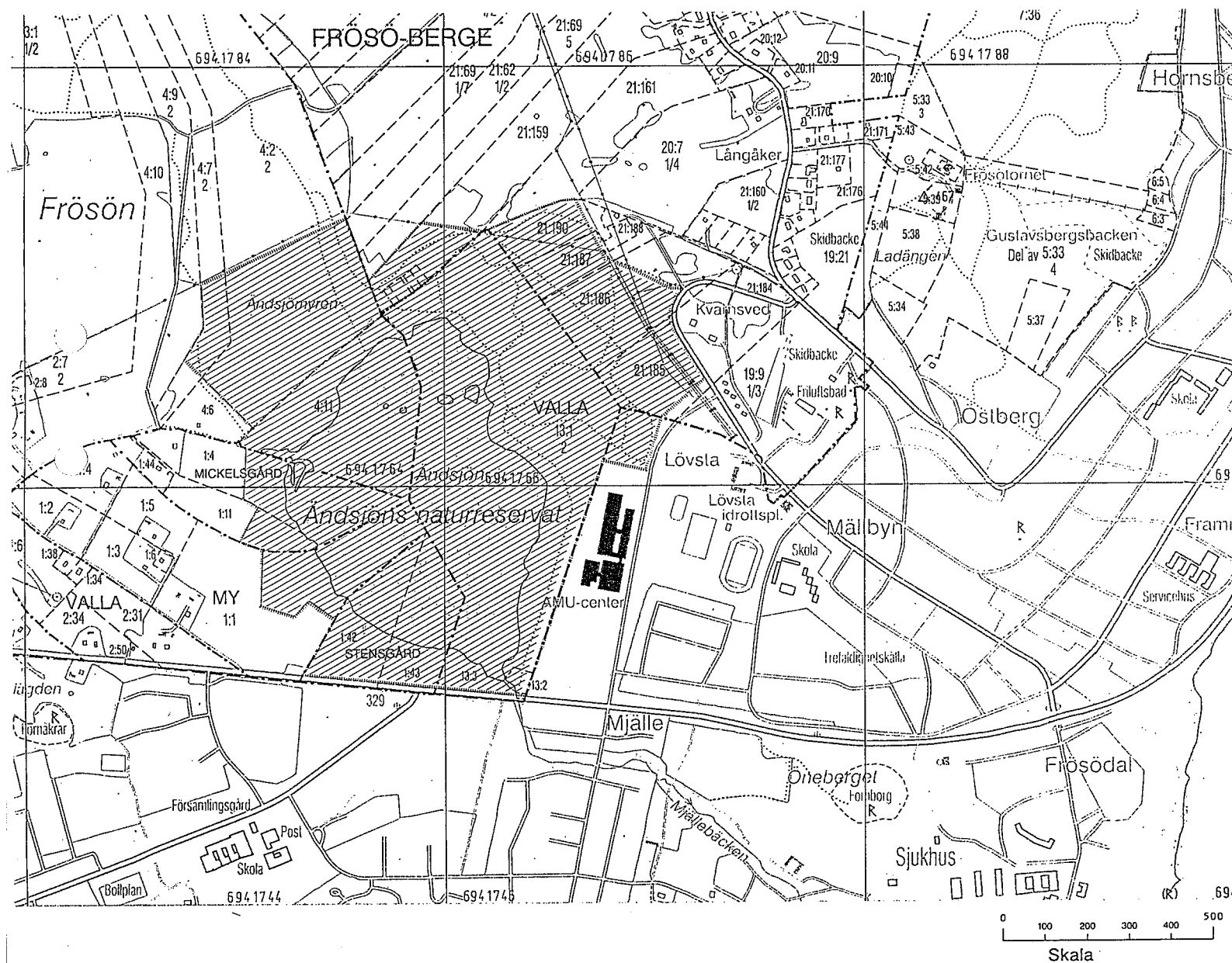
### Kommunala beslut i övrigt

I avvaktan på planändring har bygglov för tillfällig åtgärd beviljats, den 16 maj 1995, för kontorsverksamhet.

Ombyggnad för kontorsverksamhet har påbörjats.

### Naturreservat

Området gränsar i väster till Ändsjöns naturreservat. Reservatet som bildades 1965 syftar till att skydda fågellivet i sjön samt att tillgodose allmänhetens behov av områden för friluftslivet. Här gäller bl a förbud mot bebyggelse, täkt och avverkning till skydd för djurliv och natur. *se karta*



## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### NATUR

#### Mark och vegetation

Terrängen inom planområdet är i huvudsak plan. Mellan den norra delen med parkerings- resp. upplagsyta och den lägre bebyggda delen av fastigheten är höjdskillnaden ca 3m. Väster om Kabbelekan 2 har terrängen en svag lutning ner mot Ändsjön.

Markområdet väster om Kabbelekan 2 reserveras i planen som natur. Området är idag vildvuxet och etappvis röjning skall tillåtas. Främst kan sly framför kontorsbyggnadens fönster tas bort.

Norra delen av området förändras från parkmark till **natur** vilket stämmer bättre överens med områdets karaktär.

#### Nyplantering

Den södra parkeringen är belagd med asfalt. För att skapa ett trivsammare intryck föreslås att den stora sammanhängande asfaltytan delas upp t ex med stamträd. Trädplantering, ev i dubbla rader, föreslås också mot fotbollsplanen. Träden förstärker rumsbildningen samt avgränsar parkeringen. För att skapa en vegetationsridå mot parkeringen bör trädraden mellan parkering och byggnader kompletteras med träd och häck.

Björkarna utmed Lövstavägen skall bevaras/kompletteras eller ersättas med likvärdiga. Plantering av buskar, ex vis spiréa, föreslås längs fasaderna mot Lövstavägen. För att ge de plåtklädda fasaderna ett intressantare uttryck kan vissa avsnitt kompletteras med t ex spaljéverk och klängväxter.

#### Yt- och dagvatten

Området avvattnas till Mjällebäcken dels via ett öppet dike i kvarterets västra gräns dels via dagvattenledning i Lövstavägen. Mjällebäcken utgör ett viktigt vatten för reproduktion av storsjööring och harr. Ändsjön som har ett rikt fågelliv och fridlystes 1940 utgör sedan 1975 naturreservat till skydd för fågellivet och friluftslivet. Mot bakgrund av bl a dessa förhållanden bör nämndkontoret i samråd med berörda förvaltningar samt länsstyrelsen utreda yt/dagvattensituationen.

#### Snö

I samband med snöröjning får snöupplag inte anordnas i den omgivande naturen. Större snömängder kan istället transporteras till anvisade snötippar.

#### Geotekniska förhållanden

Tidigare utförda geotekniska utredningar; 1972-05-16 utförd av K-Konsult, 1979-11-30 utförd av J & W. Kompletterande geotekniska utredningar skall utföras vid en ev ny- eller tillbyggnad, eller ombyggnader som innebär en ökad belastning på undergrunden

Området ligger inom normalriskområde med avseende på radon.

#### Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar finns inom området.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom fastigheten finns idag fyra separata huskroppar. Invändig förbindelse finns mellan huskropparna. I fastighetens västra del finns ett mindre, delvis öppet, kallförråd. Befintlig bruttoarea ovan mark är ca 13 800 m<sup>2</sup>.

Den äldsta byggnaden uppfördes i mitten av 1960-talet som korsettfabrik. Övriga byggnader tillkom på 1970-talet. Sedan mitten av 1970-talet är AMU-gruppen verksam inom fastigheten. Högskolans ekotekniklinje etablerade sig i början av 1990-talet.

Idag förekommer ingen industriverksamhet inom fastigheten.

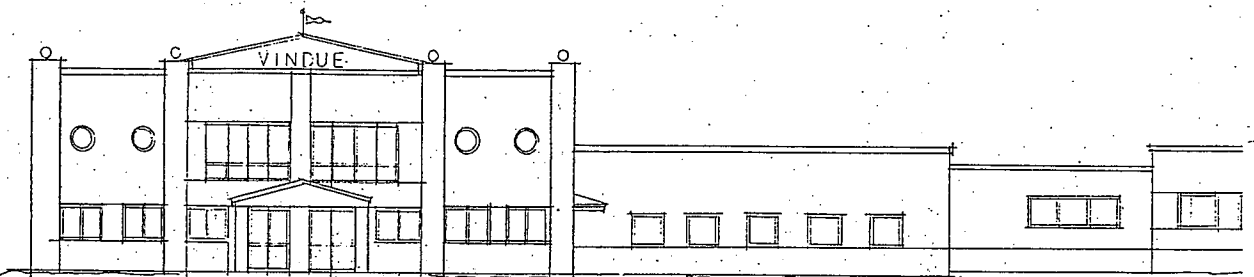
AmuGruppen och högskolan sysselsätter närmare 100 personer. Det totala elevantalet uppgår till ca 450. I den kontorsombyggnad som pågår skapas ett 70-tal arbetsplatser.

Planen befäster pågående markanvändning samt möjliggör den ombyggnad till kontor som medgivits för det sydvästra huset.

Ombyggnaden innebär att ett nytt mellanbjälklag på ca 1300 m<sup>2</sup> läggs in. Total bruttoarea, ovan mark, blir ca 15 000 m<sup>2</sup>.

För att skapa förutsättningar för en flexibel markanvändning inom kvarteret och då vissa lokaler är konstruerade för "verkstadsändamål" har småindustri/hantverk – av icke störande karaktär – bedömts som möjlig verksamhet.

Planen ger möjlighet att i framtiden bygga ytterligare ca 2 000 m<sup>2</sup> BTA.



Del av fasad mot söder.

Byggtbildningens tidigare undervisningslokaler byggs om till kontor

### Service

Inom utbildningslokalerna finns restaurangskola som serverar lunch.

### Tillgänglighet

Det är god tillgänglighet till och inom hela byggnaden. Ramper finns där sådana krävs. I samband med ombyggnaden installeras även hiss.

### SKYDDSRUM

Skyddsrumskostnad skall begäras vid en ökad exploatering av fastigheten.

## FRIYTOR

### Friytor – Gårdsmiljöer

Inom fastigheten finns goda möjligheter att skapa en attraktiv utemiljö. Befintlig innegård bör restaureras. Gården är idag i förfall men kan med nyplanteringar, ny markbehandling och inredning, pergola etc bli en uppskattad plats för vila och samvaro. Trädgårdsteknisk expertis bör anlitas vid restaureringen.

För att öka kontakten inne – ute / baksida föreslås att huvudentréén mot Lövstavägen öppnas mot gården. Med omsorgsfull planering kan gården bli en tillgång för besökare, elever och anställda. Det kan t ex bli lättare att följa / ta del av /de experiment ekotekniklinjen bedriver på en av gårdarna.

## GATOR OCH TRAFIK

### Parkering, angöring och utfart

I fastighetens norra resp södra del finns idag två större parkeringar med tillsammans ca 235 bilplatser. Av bekvämlighetsskäl förekommer gatuparkering i rätt stor utsträckning efter Lövstavägen.

Den södra parkeringen utökas mot väster med ca 10 platser. I norra delen föreslås ca 50 nya p-platser. Totalt ger detta ca 300 bilplatser inom fastigheten. *Se illustrationskartan.*

Möjlighet finns att vid behov och ändrade förutsättningar i framtiden bygga ett parkeringsdäck i fastighetens norra del. Det skulle ge ett tillskott med ytterligare ca 80 bilplatser.

De parkeringsplatser som ligger närmast entréerna föreslås ändras till parkering för rörelsehindrade eftersom sådana idag saknas.

Förutom vid befintliga utfarter föreslås utfartsförbud mot Lövstavägen.

### Kollektivtrafik och tillgänglighet

Området är lättillgängligt med både bil och buss. Busshållplats finns vid Lövstavägen ca 500 m söder om området.

## STÖRNINGAR

En cistern med diesel är placerad i fastighetens nordvästra del. Placeringen är olämplig pga närheten till befintligt dagvattendike och Åndsjöns naturreservat. Fastighetsägaren skall i samråd med räddningstjänsten och miljö- och hälsoskyddskontoret finna och utforma en säkrare placering.

### Flygbuller

Fastigheten ligger inom område utsatt för flygbuller.

### Miljökonsekvensbeskrivning

Någon miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts nödvändig utifrån pågående verksamheter i eller i anslutning till kv Kabbelekan. De verksamheter som kan bli aktuella med föreslagen markanvändning – utbildning, kontor, småindustri – anses inte heller föranleda att en särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas före planarbetet.



## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Ei

Befintlig transformatorstation i fastighetens norra del befästs i planen. Utrymme för befintligt kabelstråk mellan transformatorstation och Lövstavägen säkerställs i planen med u-område. Anläggs ett parkeringsdäck kan det innebära att den befintliga elkabeln måste justeras i höjled.

### Tele

Längs fastighetsgränsen mot Lövstavägen finns en rikstelekabel som markerats med ett u-område.

### Vatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.

I fastighetens norra del har en kommunal dagvattenledning sin sträckning. Ledningens läge är säkerställt genom ledningsrätt. Anläggs ett parkeringsdäck enligt planen måste ledningens läge justeras.

### Fjärrvärme

Uppvärmning sker i huvudsak via vattenburen fjärrvärme.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

### Bygglovpliktens omfattning.

Då något konkret förslag till utbyggnad, parkeringsdäck etc inte legat till grund för planens utformning samt p g a av den hänsyn närheten till naturreservatet Ändsjön ställer, föreslås ingen ändring i bygglovplikten.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av Carina Bergquist och Lars Tiderman, Stadsbyggnadskontoret. Från Nämndkontoret och Miljö-och hälsoskyddskontoret har Christer Landenhed resp. Håkan Genbäck medverkat.

Östersund den 20 juni 1995

*Siv Reuterswärd*

Siv Reuterswärd  
Planchef

*Lars Tiderman*

Lars Tiderman  
Arkitekt

Detaljplan för  
**KABBELEKAN 2**  
(AmuGruppen, Vindue m fl)  
Frösön, Östersunds kommun

## **GENOMFÖRANDESKRIVNING**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Efter genomfört samråd beräknas planen kunna tas upp för antagandeprovning i augusti 1995. Därefter tar det tre veckor innan planen vunnit laga kraft om den inte överklagas.

#### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid bestäms till fem år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för naturområden medan åtgärder inom fastigheten Kabbelekan 2 åligger fastighetsägaren.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Framtagandet av den nya detaljplanen bekostas av fastighetsägaren. Planavtal har upprättats mellan Stadsbyggnadskontoret och Affärsverken, Industrihus.

Kostnaden för en utglesning av naturmarken i området väster om Kabbelekan 2 skall regleras i avtal mellan fastighetsägaren och kommunen.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Nuvarande fastighetsindelning förändras inte.

Jämtkraft innehar idag ett servitut för elkabel från Lövstavägen fram till transformatorstationen i planens norra del.

## TEKNISKA FRÅGOR

Kompletterande grundundersökningar skall utföras vid ny- eller tillbyggnad, eller ombyggnader som innebär en ökad belastning på undergrunden.


## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Carina Bergquist och Lars Tiderman, Stadsbyggnadskontoret. Från Fastighetskontoret har Bengt Pålsso medverkat.

Östersund den 20 juni 1995



Siv Reuterswärd  
Planchef



Lars Tiderman  
Arkitekt