

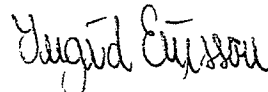
### Laga kraftbevis

Miljö- och byggnämnden har den 5 juni 2000, § 196, antagit detaljplan för RÅDMANSPARKEN och Kv TRÄDGÅRDS-  
MÅSTAREN (fd Hornsbergsskolan) i Östersunds kommun.

Då miljö- och byggnämndens beslut om antagande inte har över-  
klagats enligt 12 kap 2§ och 13 kap 2§ PBL har beslutet vunnit laga  
kraft den **29 juni 2000**.



Carina Andersson  
Planingenjör



Ingrid Ericsson  
Registrator

Kopia till:  
Kommunala lantmäterimyndigheten i Östersunds kommun.  
Länsstyrelsen, Jämtlands län (2 ex.).  
Skattemyndigheten i Östersund, 831 87 Östersund.  
Fastighetskontoret.

Aktbeteckning: 2380K-P2000/10

Detaljplanenr: F118

Detaljplan för  
**RÅDMANSPARKEN och**  
**Kv TRÄDGÅRDSMÄSTAREN**  
(Fd Hornsbergsskolan)  
Östersunds kommun

## UTLÅTANDE

Detaljplanen har hållits utställd i Rådhuset och i Länsbiblioteket i Östersund under tiden 20 april – 23 maj 2000. Kungörelse om utställandet var införd i ortstidningarna den 20 april 2000.

Utställningshandlingarna utgjordes av detaljplanekarta med planbestämmelser, illustrationskarta, samrådsredogörelse samt plan- och genomförandebeskrivningar. Under utställningen ingick även grundkarta som redovisar befintliga förhållanden och gällande bestämmelser. Till förslaget hörde även fastighetsförteckning.

Planhandlingarna har sänts till berörda sakägare, myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar. Hyresgäster och andra boende inom området har informerats genom flygblad.

Under utställningstiden har sex yttranden kommit in till miljö- och byggnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet.

## YTTRANDEN

### Statliga myndigheter

*Länsstyrelsen:* Ingen erinran

### Kommunala förvaltningar och bolag

*Kultur- och fritidsnämnden:* Ingen erinran

*Gatu- och trafiknämnden:* Ingen erinran

### Företag, organisationer och enskilda

*Hyresgästföreningen:* Ingen erinran

*Jämtkraft:* Ingen erinran

ASA Arso

**Rådmansparkens föräldraråd:** Föräldrarådet har lämnat in en skiss över önskemål hur staketet skall omgärda parken. Föräldrarådet föreslår att i stort sett hela parken inhägnas. En grind föreslås dock mot gångvägen.

**Kommentar:** Om parken omsluts av ett staket känns det som om parken tillhör förskolan, även om en grind sätts upp. Staket bör därför endast tillåtas mot Byvägen och ev runt hörnet mot Ruuthsvägen. Yttrandet är vidarebefordrat till nämndkontoret för kännedom.

### SAMMANFATTNING

Miljö- och byggnämnden föreslås anta den nya detaljplanen för RÅDMANSPARKEN och Kv TRÄDGÅRDSMÄSTAREN, upprättad den 28 mars 2000. Antagandehandlingarna består av detaljplanekarta med planbestämmelser, illustration, plan- och genomförandebeskrivningar samt detta utlåtande.

### UNDERRÄTTELSE

För kännedom bör underrättelse om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till:

- Länsstyrelsen/kansliet
- Rådmansparkens föräldraråd, gm Agneta Sjödin-Portenson

Östersund den 26 maj 2000

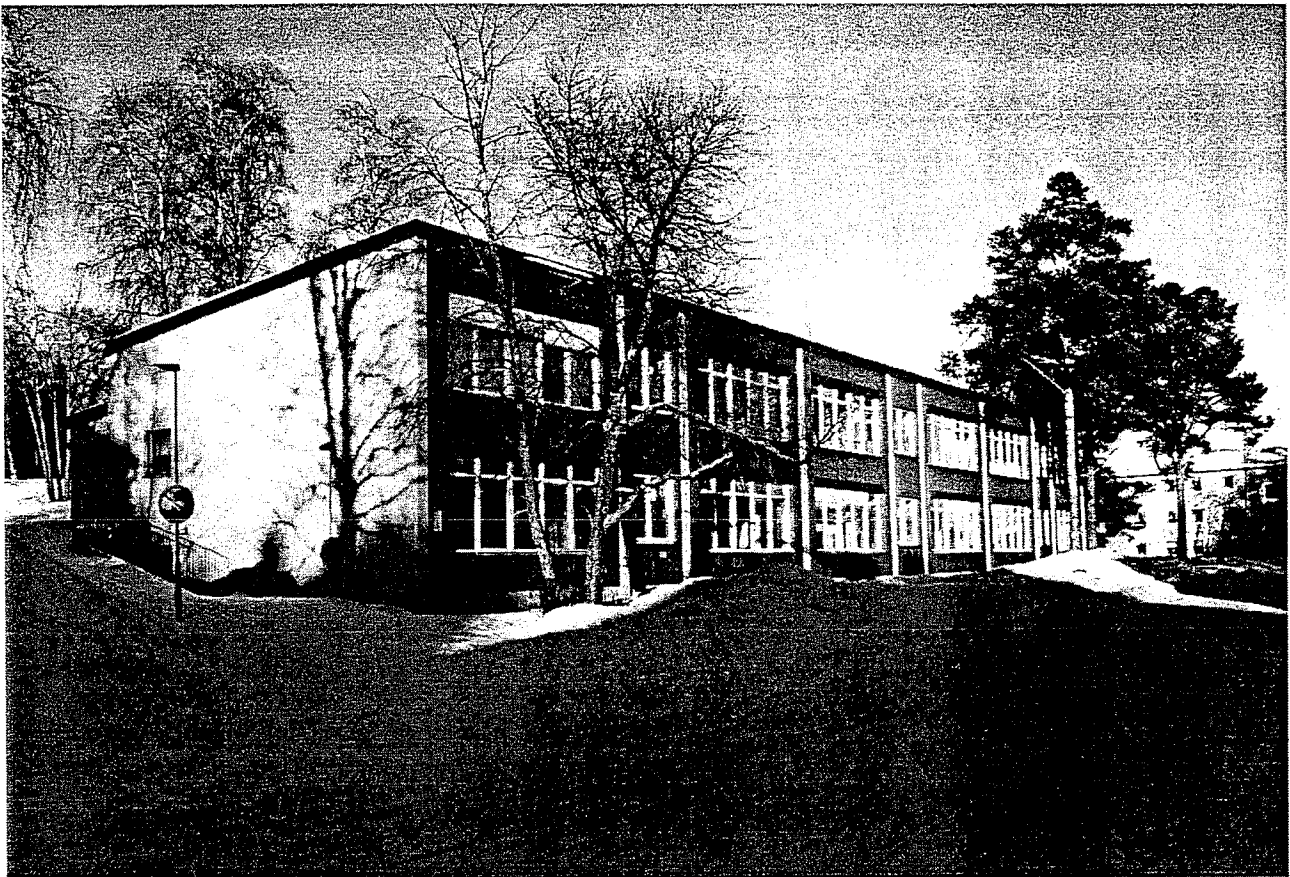


Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt



Carina Andersson  
Planingenjör

Detaljplan för  
**RÅDMANSPARKEN och**  
**Kv TRÄDGÅRDSMÄSTAREN**  
(fd Hornsbergsskolan)  
Östersunds kommun



## **ANTAGANDEHANDLING**

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Miljö- och stadsbyggnadskontoret den 28 mars 2000

Antagen av Miljö- och byggnämnden den 5 juni 2000

Detaljplan för  
**RÅDMANSPARKEN och**  
**Kv TRÄDGÅRDSMÄSTAREN**  
(fd Hornsbergsskolan)  
Östersunds kommun

## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

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

### **SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Verksamheten vid Hornsbergsskolan lades ner efter läsåret 1997-98. Under höstterminen 1998 utnyttjades skolan vid ombyggnaden av Östbergsskolan. Därefter har fastigheten stått outhyrd.

Gällande detaljplan för Hornsbergsskolan medger allmänt ändamål (avser offentligt ägda fastigheter). Miljö- och stadsbyggnadskontoret fick den 17 november 1999 i uppdrag av Miljö- och byggnämnden att ändra detaljplanen i enlighet med översiktsplanens intentioner så att fastigheten kan nyttjas för bostäder, vård, kontor och hantverk.

I grönplanen för Östersund föreslås Rådmansparken utvecklas till riktig park. I översiktsplanen för Frösön är Rådmansparken också redovisad som park. Det kräver ny detaljplan då gällande användning endast medger allmänt ändamål.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget på centrala Frösön. Området består av kv Förskolläraren (Rådmansparken och förskola) och kv Trädgårdsmästaren (fd Hornsbergsskolan mm). Området omges av Rådmansgatan, Fjällgatan, Smedjegatan och Byvägen.

Av administrativa skäl är hela kvarteret Trädgårdsmästaren med i detaljplanen. Då gällande detaljplan är relativt hårt styrd avseende husplaceringar föreslås bestämmelserna lättas upp och ge möjlighet till alternativa placeringar av byggnader.

Förutom Rådmansparken är även förskolan med i detaljplanen dels för att kunna säkerställa den pågående användningen som förskola och dels kunna justera användningsområdet utefter vad som i verkligheten är ianspråktaget som kvartersmark.

### Areal

Planområdets totala areal är ca 3,3 ha.

### Markägoförhållanden

Trädgårdsmästaren 7 och 12 samt Förskolläraren 1 ägs av Östersunds kommun. Trädgårdsmästaren 11 ägs av Östersunds bostäder AB. Övriga fastigheter är i enskild ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

För området gäller översiktsplan "Centrala Frösön", antagen av kommunfullmäktige den 25 juni 1998. I översiktsplanen sägs området vara lämpligt för blandad bebyggelse. Tänkbar användning på fd Hornsbergsskolans fastighet är bostäder, vård, kontor och hantverk. Övre delen av Hornsbergsskolans gård bör säkerställas som parkmark och Rådmansparken föreslås utvecklas till park.

I "Grönplan för Östersund", antagen av kommunfullmäktige den 28 april 1994 är Rådmansparken och Hornsbergsskolans skolgård redovisade med samma riktlinjer som ovan.

## Detaljplaner

Gällande detaljplan för kv Trädgårdsmästaren, F 85, fastställd den 4 november 1982, medger allmänt ändamål för Trädgårdsmästaren 11 och 12. För övriga kvarteret gäller bostadsändamål.

För Rådmansparken och förskolan gäller detaljplan nr F 50, fastställd den 12 juni 1968. Den medger allmänt ändamål för hela kvarteret.

## Fastighetsplaner

Inom kvarteret Trädgårdsmästaren gäller tre olika fastighetsplaner (tomtindelningar):

- tomtindelning fastställd 1933-10-27 (akt 2380K-162FRÖ) gäller för Trädgårdsmästaren 1.
- tomtindelning fastställd 1938-01-14 (akt 2380K-249FRÖ) gäller för Trädgårdsmästaren 5-8.
- tomtindelning fastställd 1962-12-20 (akt 2380K-1138FRÖ) gäller för Trädgårdsmästaren 11-12, 14 och Frösö 6:17.

Inom kvarteret Förskolläraren finns ingen tomtindelning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Det är ont om bostadsnära parker på centrala Frösön. I grönplanen för Östersund sägs att "många befintliga grönytor bör förbättras så att de blir mer tillgängliga, användbara och njutbara som parker". Många av flerbostadshusens gårdar är torftiga med begränsade friytor eftersom bilarna tar allt större ytor i anspråk. Det är därför av stor vikt att fler bostadsnära parker tillkommer framförallt för de boende i flerbostadshusen.

### Rådmansparken

Rådmansparken tillkom år 1914 genom ägostyckning av 5/12 mtl Mällbyn 2 för berörda delägnas gemensamma behov. Marken överläts 1939 till Frösö köping på villkor att den "för all framtid skulle användas och underhållas som parkområde". 1966 beslutades att det på området fick uppföras "för lekskola erforderliga byggnader och anordningar".

Området ställdes dock aldrig i ordning för sitt ursprungliga ändamål. Idag är Rådmansparken endast en torftig gräsbevuxen slänt. För att kunna använda parken krävs ett iordningställande av området. I grönplanen för Östersund föreslås Rådmansparken utvecklas till park. Där betonas att de parkytor som finns borde göras mer innehållsrika och attraktiva.



Närheten till parken är mycket uppskattad av förskolan. Förskolan använder parken vintertid för skidlek. De iordningställer parken varje säsong på eget initiativ. Föräldrarna till förskolebarnen har bildat ett föräldraråd som arbetar med utvecklingen av parken och har önskemål om parkens utformning och användning.

Några önskemål är bl a:

- flytta anläggningar från Hornsbergsskolans gård till Rådmansparken
- staket mot Byvägen (barnen klättrar annars uppför slänten mot gatan)
- gräva ner en båt eller liknande i marken

Det område som föreslås som park i detaljplanen omfattas förutom av själva parken även av den gångväg som går mellan parken och kv Lantbrukaren.

I dagsläget finns inga direkta åtgärder beslutade för parken. Denna planläggning skall ses som ett första steg mot ett säkerställande av området som park.

### *Natur*

Övre delen av Hornsbergsskolans gård reserveras som naturområde. Denna grönyta har ett stort värde för de närboende, särskilt för de boende på Trädgårdsmästaren 11 som helt saknar friytor.

Terrängen i naturområdet är kuperad och det är gott om växtlighet vilket gör att det är trevligt att ströva och leka i området. Det är dessutom ont om platser där man kan rasta hundar. Annan skötsel än årlig städning av området föreslås ej.





Naturområdet

### *Mark och vegetation*

Planområdet sluttar starkt åt öster, mot Storsjön, med undantag för urschaktade parkeringsplatser, gårdar och liknande. Pga av terrängen är området lämpligt för sluttningsvåningar. Parkeringsplatser och byggnader kan förläggas på redan plana ytor för att undvika alltför stor förändring av området. Gårdar och vegetation kan på ett trevligt sätt anpassas i den befintliga terrängen.

De tallar som är markerade med skyddsbestämmelse inom Trädgårdsmästaren 12 skall bevaras och får inte tas bort. De har ett stort miljövärde. Tallarna skapar en trevlig gatubild och ramar in kvarteret. Viss skötsel tillåts dock för att träden inte skall vara en fara för allmänheten avseende döda kvistar mm som kan trilla ned. Dåliga träd får ersättas.



## Bebyggelse

Planområdet innehåller blandad bebyggelse och består av flerfamiljshus, småhus och förskola. Förskolan har fyra avdelningar med totalt 80 barn. Hornsbergs-skolan har varit skola fram tom våren 1998. Byggnaderna är två våningar med inredd vind eller souterrängvåning.

Området föreslås behålla blandningen av olika fristående hustyper och möjlighet till blandad användning. Även fortsättningsvis får området innehålla byggnader i två våningar med inredd vind eller souterrängvåning.

### *Trädgårdsmästaren 1, 5, 6 och 7*

Inga större förändringar föreslås i förhållande till gällande detaljplan förutom viss justering av byggrätterna. Utökad möjlighet ges till alternativa placeringar av byggnader, främst uthus. Fastigheterna kvartstår som tomter för friliggande små bostadshus.



Byggnaden på Trädgårdsmästaren 7 är en av de första modellerna monteringsfärdiga bostadshus i trä från Myresjöhus i funktionalistisk stil från 1942. Byggnaden finns förtecknad i Länsmuséets skrift "Östersunds yttre stadsdelar – bevarandevärd bebyggelse" som kulturhistoriskt värdefull.

Översiktplanen för Frösön säger att värdefull bebyggelse skall skyddas i detaljplan och kulturhistoriskt värdefulla byggnader får inte förvanskas.

Bostadshuset har idag byggts till med en förstukvist och en trappa upp till balkongen. Funktionalismens sparsmakade formspråk är mycket känsligt för tillägg och förändringar. Efter nämnda tillbyggnader är husets utseende så förändrat att byggnaden tyvärr inte längre är lika angelägen att slå vakt om. Länsmuséet anser därför att bostadshuset kan avföras från förteckningen över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Hornsberg.



*Trädgårdsmästaren 7*

### ***Trädgårdsmästaren 8***

Fastigheten är den brantaste inom området och lämpar sig därför bäst för slutningsvåning. Föreslagen bruttoarea anpassas till det befintliga huset. Möjlighet ges till alternativa placeringar av byggnader. Viss möjlighet ges att uppföra ytterligare uthus.

### ***Frösö 6:17***

Fastigheten är nästan dubbelt så stor som övriga villatomter. Tillåten bruttoarea föreslås anpassas till de befintliga byggnaderna, med viss utbyggnadsmöjlighet. En dubbelt så hög andel uthus och garage föreslås tillåtas jämfört med övriga tomter, pga av fastighetens större areal. Uthusen/garagen bör delas upp på flera mindre byggnader. Om önskemål uppkommer i framtiden bör fastigheten vara möjlig att dela för att kunna bebyggas med parhus/radhus.

### ***Trädgårdsmästaren 11***

Gällande detaljplan medger idag allmänt ändamål. Planbestämmelserna föreslås därför anpassas till pågående användning bostäder. Kontor och hantverk tillåts i källarvåningen.

Byggrätten anpassas till befintlig byggnad. Fastigheten är redan idag är högt exploaterad. För bostäder, med tillhörande krav på god utemiljö och parkering, går gränsen för acceptabel exploatering vid ca 0,5 – 0,6. Fastighetens exploaterings-tal är idag 0,7. Det har redan gjorts ett stort intrång på friytorna för iordningställande av parkeringar att fastigheten idag saknar egna friytor för de boende.

Byggnader längs Fjällgatan placeras med långsidan mot gatan för att skapa ett sammanhållet gaturum.

Möjlighet ges till att bygga över parkeringen med carport om behov finns.

### **Trädgårdsmästaren 14**

Ingen förändring föreslås i förhållande till gällande detaljplan. Lämplig plats för friytor är, som idag, öster om byggnaden, mot naturområdet. Nuvarande plats för byggnaden är därför den lämpligaste.

Fastigheten saknar idag egna parkeringar för de boende. Idag parkerar en del av de boende på trottoaren bredvid den intilliggande transformatorstationen.



Kravet på bilparkering för byggnaden är, enligt riktvärden, 6 platser, se avsnitt parkering. Möjlighet ges till att anlägga parkeringar och ev sätta upp carport väster om bostadshuset. Slänten kan schaktas ur närmare tomtgräns, se illustrationskartan.

### **Trädgårdsmästaren 12**

Gällande detaljplan för fastigheten är allmänt ändamål. Då översiktsplanen säger att området är lämpligt för blandad bebyggelse föreslås fastigheten få användas till både bostäder, vård, kontor, hantverk och skola. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen.

Byggnader placeras utefter gatan för att skapa bra gaturum och bättre möjlighet till trevliga gårdar, se illustrationskartan. Ev företag med utåtriktad verksamhet och av allmänt intresse bör orientera lokaler och entréer så att de annonseras mot gatan för att bidra till att ge gatan "liv".

Lämplig maximal bruttoarea för fastigheten är 2500 kvm med hänsyn till möjlighet att anlägga parkeringar och friytor. Det ger ett exploateringsstal på 0,4.

### **Förskolan**

Gällande detaljplan medger allmänt ändamål. Pågående användning förskola befastes i detaljplanen. Möjlighet ges även till bostadsanvändning ifall behov finns i framtiden.

Ny kvartersgräns föreslås som avgränsar förskoletomten för att kunna anlägga parkeringar för personalen på den egna tomten. Gränsen utökas således mot gatan med 7 meter. Tillräckligt utrymme för gatan kvarstår.

Möjlighet ges till alternativa placeringar av byggnader. Lämplig bruttoarea är 1500 kvm. Det ger ett exploateringsstal på knappt 0,4.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

Sadeltak skall i första hand väljas vid nybyggnad. Röd eller grå taktäckning. Flerbostadshusens fasader utföres företrädesvis putsade i ljusa kulörer. Även rött och gult tegel har tradition i området, samt puts i tegelröd ton.

Byggnader nära gata utföres om möjligt med upplyftat första bostadsplan för att förhindra insyn från gatan och helst med genomgående entré. Loftgång ej lämpligt. Högsta tillåtna höjd på huvudbyggnad föreslås vara 7,6 meter och 3,0 meter för uthus och garage. Placering av byggnad närmare tomtgräns än 4,0 meter kräver grannes medgivande. Särskilda krav kan då också ställas på byggnader ur brandsynpunkt.

En allsidig lägenhetssammansättning skall eftersträvas. Barnfamiljers behov bör tillgodoses vilket bl a innebär fler stora lägenheter och bra grönytor.

I befintliga byggnader bör man vara varsam med bra och sunda material. Byt inte i onödan. Vid nybyggnad bör kretsloppsanpassat byggande eftersträvas, med sunda material.

### **Kommersiell service**

Planområdet ligger inom gångavstånd till de närmaste livsmedelsbutikerna på Frösön. Övrig kommersiell service; post, bank, café, pizzeria, restaurang, frisering och kiosk mm, ligger också inom gångavstånd och är i huvudsak belägna längs Hornsgatan och Frösövägen. Avståndet är ca 300-500 meter.

### **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. Nya flerbostadshus skall byggas med god tillgänglighet och hiss, om de är högre än två våningar.

- Undvik trappsteg utanför portar. Eftersträva entré utan nivåskillnader.
- Entréer och passager skall vara rymliga som gör det möjligt att öppna och stänga dörrar från rullstol. Automatisk dörröppnare underlättar ytterligare.

## Skyddsrum

Skyddsrumskesked skall sökas hos miljö- och byggnämnden vid nybyggnad eller tillbyggnad. Om Hornsbergsskolan rivs så måste kommunen inge en begäran om avveckling av befintligt skyddsrum till länsstyrelsen.

## Friytor

Detaljplanen ger goda möjligheter att skapa bra friytor för de boende genom dess låga exploatering. Solbelysning på gårdens friytor ska beaktas vid placering av byggnader och anläggandet av parkeringar då Östberget ger en betydande skuggverkan under den senare delen av dagen.

## Gator och trafik

### *Gatunät*

Gatorna inom området klassificeras som lokalgator vilket innebär att trafiken främst har sitt mål vid gatan. Ett smalare gatuområde för Rådmansgatan föreslås, med vändmöjlighet. Parkeringsförbud föreslås gälla i vändzon. Föreslagna gatuhöjder är anpassade till faktiska förhållanden.

### *Kollektivtrafik*

Två busslinjer passerar området. Busshållplats finns i direkt anslutning till området.

### *Parkering, utfarter*

Inom fastigheten Trädgårdsmästaren 12 föreslås parkeringsförbud gälla närmast korsningen Fjällgatan/ Rådmansgatan. Det är ej lämpligt att backa ut från parkering mot den delen av gatan bland annat pga busstrafiken. Parkering direkt mot gata kan hellre i nödfall tillåtas längre söderut längs Rådmansgatan.

Möjlighet ges till förskolan att anlägga parkeringar på den egna tomten genom att fastigheten utökas och gatuområdet blir smalare. Därigenom undviks parkering längs gatan.

*Tabell: Riktlinjer för parkeringsberäkning (centrala Frösön):*

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

Beräkning av parkeringsbehov 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. Vid om- och tillbyggnad av Hornsbergsskolan till kontor har vi således räknat med ett parkeringsbehov på 50 platser för 2500 BTA. Vid ev nybyggnad av bostäder blir parkeringsbehovet 32 platser. Se illustrationskartan.

Parkeringsplatser skall finnas för handikappfordon. Motorvärmare bör eftersträvas för att undvika kallstarter och minska utsläppen eftersom en stor del av de skadliga bilavgaserna bildas vid kallstart.

### **Teknisk försörjning**

Ny bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Vattensnål teknik bör införas vid utbyte eller nyinstallationer.

Dagvattnet anslutes till dagvattennätet. Alternativt bör vid ombyggnad/nybyggnad prövas om det är möjligt med ett mer lokalt omhändertagande på den egna fastigheten. Att ta hand om dagvattnet så nära källan som möjligt renar vattnet och minskar och utjämnar flödena efter regn.

Minska andelen asfalterade ytor där det är lämpligt. Använd hellre hårdgjort grus, plattor, armerat gräs eller vattengenomsläpplig asfalt.

### **Värme**

#### ***El***


Elektricitet bör användas främst till belysning och drift av maskiner. El bör inte användas till uppvärmning. Ny bebyggelse bör anslutas till fjärrvärmenätet.

Befintlig transformatorstation inom planområdet ges utrymme i detaljplan i likhet med tidigare. Inga förändringar föreslås. Max höjd på byggnaden föreslås vara 3,0 meter.

### **Administrativa frågor**

Då detaljplanen lämnar stora möjligheter till alternativa placeringar av byggnader förelås bygglovplikten bibehållas.

Östersund den 28 mars 2000



Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt



Carina Andersson  
Planingenjör

Detaljplan för  
**RÅDMANSPARKEN och**  
**Kv TRÄDGÅRDSMÄSTAREN**  
(fd Hornsbergsskolan)  
Östersunds kommun

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Detaljplanen samrådsbehandlas under februari månad och planeras ställas ut under april månad. Detaljplanen kan antas av miljö- och byggnämnden tidigast i maj 2000.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden föreslås vara 5 år.

#### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, dvs natur, park och lokalgata. För övrig mark ansvarar enskilda fastighetsägare var för sig.

#### **Avtal**

Planavtal är upprättat mellan fastighetskontoret och miljö- och stadsbyggnadskontoret. Fastighetskontoret bekostar detaljplanen.

### **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### **Fastighetsplan**

Gällande fastighetsplaner (tomtindelningar) inom kv Trädgårdsmästaren föreslås upphävas. De fyller idag ingen funktion.

Området kring Hornsbergsskolan skall efter det att detaljplanen vunnit laga kraft styckas av från Trädgårdsmästaren 12 för försäljning till intressent. Östersunds kommun behåller naturområdet i sin ägo.




## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

När det gäller parkområdets utveckling finns det idag ingenting budgeterat för ett iordningställande av området. Detaljplanen får ses som ett steg till säkerställande av området som park inför framtiden. Kostnaden för kommunen blir därför endast löpande skötsel av området.

Östersund den 28 mars 2000



Siv Reuterswärd  
Stadsarkitekt



Carina Andersson  
Planingenjör