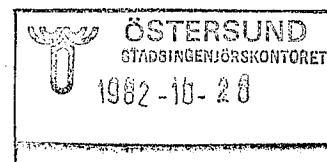


Sökande

Östersunds kommun



Förslag till stadsplan för del av Brunflo i Östersunds kommun
(Gränsvägen - Karlsviksvägen)

Kommunfullmäktige har överlämnat planförslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning har upprättats den 8 december 1981 och reviderats den 1 februari 1982 av planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson, Östersund.

Under utställningstiden har anmärkningar mot förslaget inkommit från Statens Järnvägar och Carl Mohlin, Brunflo.

Statens Järnvägar har anmärkt på att planen innebär sådana plan-tekniska förändringar att en planskild korsning mellan Marieby-vägen och järnvägen inte kan byggas.

Carl Mohlin godkände inte förslaget då byggandet av Karlsviks-vägens förlängning skulle utgöra intrång på hans fastigheter Änge 1:60 och 1:70.

Planarkitekten har bemött anmärkningarna i en skrivelse till byggnadsnämnden den 9 februari 1982 varefter nämnden beslutat föreslå kommunfullmäktige att med avvisande av anmärkningarna anta det reviderade planförslaget och söka fastställelse av detsamma. Kommunfullmäktige beslöt den 25 mars 1982 i enlighet med nämndens förslag.

Klagandena har lämnats tillfälle att yttra sig över vad kommunen anfört under ärendets beredning. Statens Järnvägar har inkommit med en skrivelse.

Svenska Gulf Oil AB har i skrivelse till kommunen uttalat att planen kan innebära anspråk på ersättning. Hackås-Näs Elektriska AB har vidare i skrivelse påpekat att vissa framtida åtgärder kan innebära kostnader för kommunen. Vad de båda bolagen anfört har ej betraktats som anmärkningar mot planen.

Karlsviksvägens förlängning förbi fastigheterna Änge 1:60 och 1:70 innebär inget intrång för dessa fastigheter eftersom väg-

FBM

1982-10-22

11.082-1013-82

utbyggnaden sker på vägmark respektive parkmark enligt gällande byggnadsplan fastställd 1968. Anmärkningarna kan därför inte anses utgöra hinder mot fastställelse av planförslaget.

Statens Järnvägars anmärkning mot planförslaget rör plankorsningen mellan järnvägen och Mariebyvägen. Då det under planarbetets gång visat sig att det knappast är möjligt att genomföra en planskild korsning har SJ i sin skrivelse till länsstyrelsen ifrågasatt om inte en trafikreglering bör genomföras för att förbättra trafiksäkerheten vid Mariebyvägen.

Planförslaget följer gällande plan vad avser gatuområdena i korsningen mellan Mariebyvägen och järnvägen. Trafiksäkerheten bör kunna förbättras genom lokal trafikföreskrift. Länsstyrelsen anser därför att Statens Järnvägars anmärkning inte skall utgöra hinder mot fastställelse av planförslaget.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget.

Den som är missnöjd med länsstyrelsens beslut kan överklaga det genom att skriva till regeringen. Besvärsskrivelsen skall ha kommit in till bostadsdepartementet, 103 33 Stockholm senast den 12 november 1982.

Besvär över beslutet att fastställa planförslaget får dock anföras endast av den som tidigare framfört anmärkningar. Ange då länsstyrelsens beslut. Tala om varför beslutet bör ändras och vad som bör ändras. Skicka även med sådant som har betydelse för ärendet. Underteckna skrivelsen och uppge namn, postadress och telefonnummer.

I detta beslut har även deltagit förste länsassessor Erik Berglund, länsantikvarie Ingvar Jansson, byrådirektör Ragnar Lindström, byrådirektör Christer Eriksson och vägingenjör Sven-Åke Eliasson.

Lillie Hägglund
byrådirektör

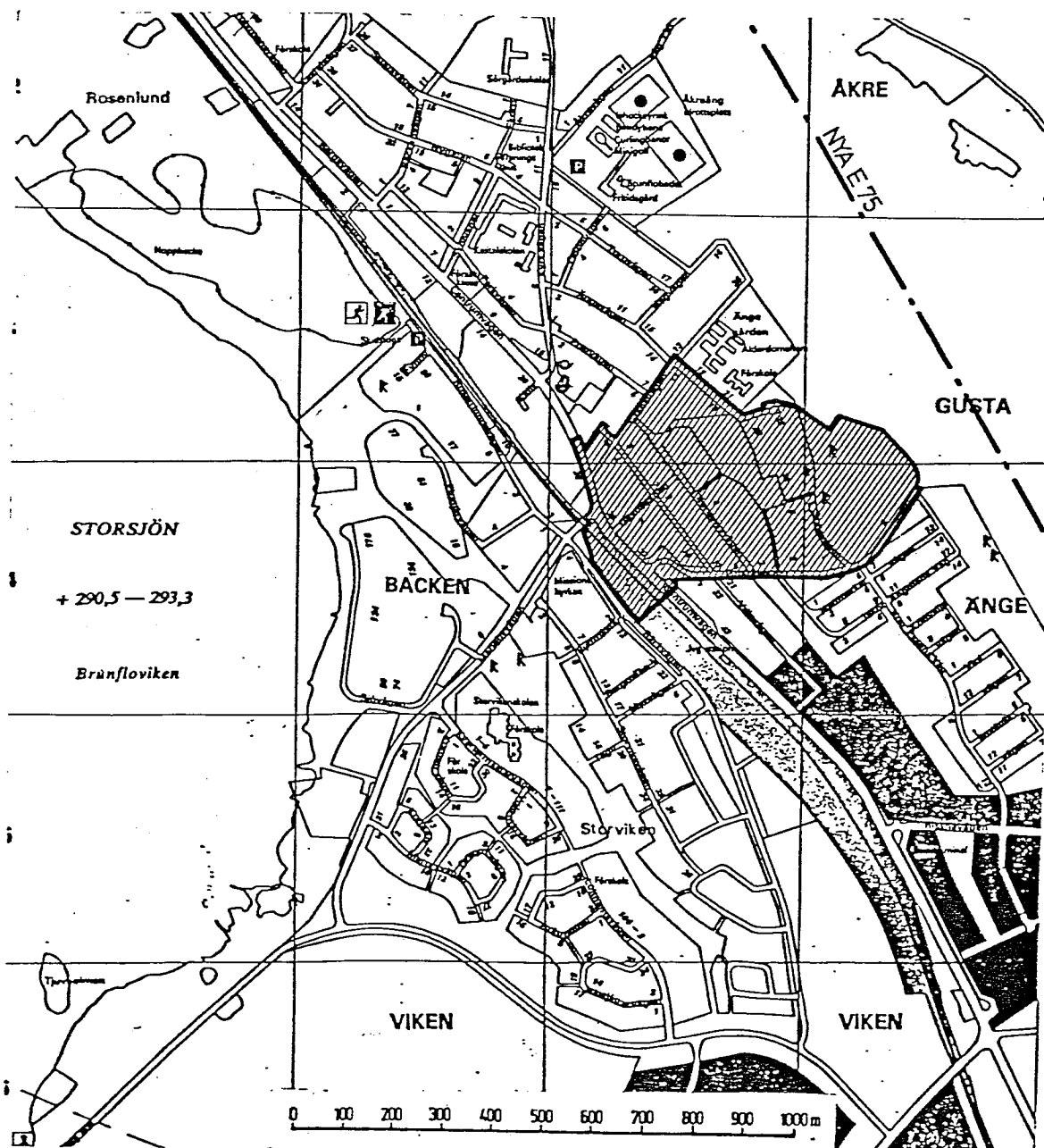
Ingvor Hansson
byråsekreterare

Bestyrkes: *Margareta Olsson*

/MO

Förslag till stadsplan för del av BRUNFLO i ÖSTERSUNDS KOMMUN (Gränsvägen – Karlsviksvägen)

Upprättat den 8 december 1981 och reviderat den 1 februari 1982



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESTÄMMELSER

1 §	Planområdets användning	sid. 4
2 §	Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas	5
3 §	Särskilda föreskrifter angående områden för allmänna ledningar	5
4 §	Byggnadssätt	5
5 §	Exploatering av bebyggelseområde	5
6 §	Exploatering av tomt	6
7 §	Byggnads utformning	6
8 §	Utfartsförbud	7

BESKRIVNING

<u>SAMMANFATTNING</u>	8
-----------------------	---

<u>HANDLINGAR</u>	9
-------------------	---

<u>PLANDATA</u>	Läge	9
-----------------	------	---

Areal	9
-------	---

<u>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</u>	Gällande planbestämmelser	9
----------------------------------	---------------------------	---

Bostadsförsörjningsprogram	10
----------------------------	----

Tidigare planarbete	10
---------------------	----

Terrängförhållanden, vegetation	10
------------------------------------	----

Grundförhållanden	10
-------------------	----

Fornlämningar	10
---------------	----

Bebyggelse	10
------------	----

Skolor, förskolor	11
-------------------	----

Vård, social verksamhet	11
-------------------------	----

Fritidsverksamhet, fritids- lokaler	11
--	----

Skyddsrum	11
-----------	----

Vägar och trafik	11
------------------	----

Ledningssystem	12
----------------	----

Markägoförhållanden	12
---------------------	----

PLANFÖRSLAGAllmän orientering och
motivering

sid.

12

Plandisposition

13

Grundförhållanden

14

Friytor

14

Skyddsrum

15

Gator

15

Gång- och cykeltrafik

16

Kollektivtrafik

17

Parkering

18

Trafikbuller

18

Ledningssystem

18

Värmeförsörjning

18

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

21

Kostnader

21

Tidplan

21

Gemensamhetsanläggningar

22

Fastighetsbildning

22

SAMRAD

Samråd och kontakter

22

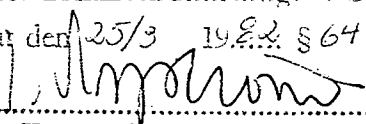
Remiss

22

REVIDERING

23

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 25/3 1982 § 64 betygat


Kommunfullmäktiges sekreterare

Förslag till stadsplan för del av
BRUNFLO i ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Gränsvägen - Karlsviksvägen)

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRADETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bv betecknat område får användas endast för värme-central och därmed samhörigt ändamål.
- d) Med Hb betecknat område får användas endast för handelsändamål och, där så prövas lämpligt, för bostadsändamål.
- e) Med EN betecknat område får användas endast för fjärrvärme-central och därmed samhörigt ändamål.

2 mom Specialområden

- a) Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING
FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med pl och punktprickning betecknad del av järnvägs-
område skall anordnas som planterat skyddsområde och
får icke bebyggas eller användas för upplag eller
parkering.
- 3 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast
med uthus och garage.
- 4 mom Med P jämte punktprickning betecknad mark får användas
endast för parkeringsändamål och får ej bebyggas.
- 5 mom Med v jämte punktprickning betecknad mark utgör skydds-
område för Gustabäcken och får icke bebyggas, utfyllas
eller överbyggas i annan mån än som erfordras för gång-
broar.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA
LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar
som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska
allmänna ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som
uppförs fristående.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRADE

- 1 mom Med siffra i kvadrat betecknat kvarter får indelas i
högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som
siffran anger.
- 2 mom På med BF betecknat område får tomt icke ges mindre
storlek än 750 m².

6 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom Av tomt som omfattar med BF eller Hb betecknat område får högst en femtedel bebyggas.
- 2 mom På med tomt som omfattar med BF betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.
- 3 mom På med BF betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än två bostadslägenheter. I uthus får boningsrum icke inredas.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med s betecknat område får utöver angivet våningsantal undervåning inredas, där byggnadsnämnden med hänsyn till byggnadens markanpassning så prövar lämpligt.
- 3 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 4 mom På med I, I_s, II eller III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4; 4,8; 7,2 och 10,4 meter.
- 5 mom På med Es eller korsprickning betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.
- 6 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 7 mom På med plus jämte siffra i dubbel romb betecknat område får del av byggnad, skorsten eller annan anordning icke uppföras till större höjd i meter över grundkartans nollplan än siffran anger.

8 § UTFARTSFÖRBUD

- 1 mom Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar. Förbudet gäller ej fastighet vars behov av utfart icke kan behörigen tillgodoses på annat sätt.
- 2 mom I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot gata. Befrielse från här angiven skyldighet kan medges beträffande fastighet vars behov av utfart icke kan behörigen tillgodoses på annat sätt.

Östersund den 8 december 1981


Kjell-Ove Eskilsson

Planarkitekt

REVIDERING

Gatubredden för Gränsvägen minskas vid anslutningen till Centrumvägen. Bestämmelserna ändras ej.

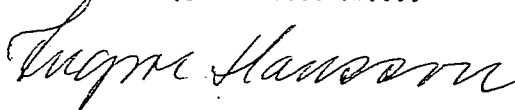
Östersund den 1 februari 1982

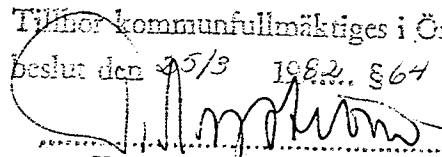

Kjell-Ove Eskilsson

Planarkitekt

Förklarad av K. O. Eskilsson
Förklarad av K. O. Eskilsson

Östersund 22.10.1982



Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
 beslut den 25/3 1982. § 64 betygat

 Kommunfullmäktiges sekreterare

Förslag till stadsplan för del av
 BRUNFLO i ÖSTERSUNDS KOMMUN
 (Gränsvägen - Karlsviksvägen).

BESKRIVNING

SAMMANFATTNING

- | | |
|--|---|
| Huvudsyfte | Planförslaget är i första hand en uppföljning av planändringen vid Änggården (hälsocentral m m) för att möjliggöra ombyggnad av Gränsvägen som tillfartsgata. |
| Planområdets
läge och om-
fattning | Planområdet ligger omedelbart sydost om Brunflo centrum och omfattar huvudsakligen äldre bostadsbebyggelse. Området omfattar ca 20 ha. |
| Motiv i övrigt | Förlängning av Karlsviksvägen mot nordväst fram till Gränsvägen, dels för att möjliggöra en ny busslinje i lämplig sträckning genom bostadsområdet, dels för att avlasta den trånga Villavägen från en del intern trafik i området. Dessutom utgör planområdet en etapp i en fortgående övergång från byggnadsplan till stadsplan i Brunflo samhälle. |
| Genomförande | Gränsvägen bör vara ombyggd när hälsocentralen är klar att tas i bruk, vilket enligt gällande tidplan beräknas ske våren 1984. Lämpligen byggs Karlsviksvägen ut samtidigt. Den preliminära exploateringskalkylen redovisar en totalkostnad på drygt 1,5 miljon kronor och ett underskott på drygt 800.000 kronor för det aktuella planområdet. |

HANDLINGAR

Förslagshandlingar utgöres av stadsplanekarta i skala 1:1000 och bestämmelser med tillhörande handlingar enligt följande:

- Denna beskrivning
- Illustrationsplan i skala 1:1000
- Fastighetsförteckning upprättad den 8 oktober 1981 och kompletterad den 7 december 1981.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Brunflo samhälle, sydost om centrum. I norr, väster och söder begränsas området av Ängevägen, Gränsvägen, Centrumvägen (E 75), Mariebyvägen, Bäckvägen och Gustavägen, se kartfigur på omslaget.

Areal

Planområdet omfattar ca 20 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande planbestämmelser

För Brunflo samhälle finns en icke antagen dispositionsplan upprättad av stadsarkitekten 1974-75. Dispositionsplanen låg senare till grund för den områdesplan för delen Östersund - Brunflo som antogs av kommunfullmäktige den 10 juni 1976 och som omfattar bl a det nu aktuella planområdet.

För området gäller vidare byggnadsplaner fastställda av länsstyrelsen i Jämtlands län 22/12 1947, 6/2 1963, 15/11 1965, 23/7 1968 och 14/11 1969 samt stadsplaner fastställda 11/9 1974, 25/7 1978 och 8/4 1981. Dessutom ingår mark med utomplansbestämmelser fastställda 18/2 1964 (järnvägsområdet och planområdets östra del).

Detaljplanerna medger i princip endast bostadsbebyggelse inom planområdet jämte möjlighet att uppföra lokaler för handelsändamål i delarna närmast Centrumvägen.

Bostadsförsörjningsprogram

Planområdet berörs ej av gällande bostadsförsörjningsprogram, BFP 1981 - 85.

Tidigare planarbete

Under augusti 1978 remissbehandlades ett första utkast till stadsplan för del av planområdet (Gränsvägen m m) och angränsande område i norr (Änggården m m). För den norra delen har stadsplan därefter upprättats separat (fastställdes av länsstyrelsen den 8/4 1981).

Terrängförhållanden, vegetation

Planområdet sluttar i stort sett mot sydväst med järnvägen i det lägsta partiet. I östra delen är området mer kuperat med ett par markanta kullar delvis bevuxna med barrskog. I övrigt består området av kvartersmark med etablerad bostadsbebyggelse och upp-
vuxna träd och buskar på tomterna.

Gustabäcken, som tidsvis har rik vattenföring, slingrar sig genom planområdet, delvis i parkmark, delvis på kvartersmark.

Grundförhållanden

Ingen regelrätt grundundersökning har gjorts inom planområdet. Med ledning av uppgifter och erfarenheter från hus- och ledningsbebyggande i området bedöms dock undergrunden i stort sett bestå av fast moränlera av god beskaffenhet för grundläggning av byggnader och gator. Djupet till berg är varierande inom området, likaså grundvattennivån.

Fornlämningar

På krönet av kullen i planområdets östra del finns två gravhögar (nr 81 i fornlämningsregistret). I övrigt finns inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelse

Planområdet är bebyggt i stort sett enligt gällande byggnadsplan, huvudsakligen med bostadshus i 1-3 våningar. I den sydvästra delen finns dessutom en ICA-butik som byggts till i flera omgångar (Änge 1:94) och en bensinstation (Änge 1:119, Gulf). Vid den senaste tillbyggnaden uppfördes en mindre del av ICA-butiken på grannfastigheten Änge 1:95 (parkmark). Även i ett par andra hus invid Centrumvägen finns affärslokaler. Centralt i planområdet finns ett obebyggt A-område, ursprungligen avsett för ett daghem för omgivande bostadsområden. Daghemmet uppfördes sedermera norr om Ängsvägen på fastigheten Änge 1:148 (förskolan Miklagård). Invid A-området finns en elektrisk nätstation som delvis ligger utanför det

specialområde som i gällande detaljplan är avsatt för ändamålet.

I planområdets östra del ligger Änge gård, Änge 1:118 (även benämnd "von Essens") med stora välbevarade byggnader och omgivande vegetation.

Skolor, förskolor

Kastalskolan med mellan- och högstadium ligger ca 500 m nordväst om planområdet. Ytterligare 300 m norrut finns en lågstadieskola, Sörgårdsskolan. Omedelbart norr om planområdet ligger förskolan Miklagård.

Vård och social verksamhet

Planområdet gränsar i norr till Änggårdens ålderdomshem. I anslutning till detta planeras en dagvårdscentral och en sjukvårdsanläggning med mottagningar för distriktsläkare och -sköterska, barn och mödravårdscentral samt folktandvård. Även försäkringskassa, apotek och socialbyrå planeras in i anläggningen.

Vid korsningen Ängvägen - Gränsvägen har socialbyrån tills vidare inrymts i en provisorisk byggnad på fastigheten Änge 1:100.

Fritidsverksamhet, fritidslokaler

Förutom lekplaner i anslutning till bostadsbebyggelsen finns intressanta naturpartier inom planområdet (kullar med kalk- och skidbackar, skogspartier, Gustabäcken m m). Anläggningar för lek och idrott finns dessutom vid Åkreängs IP och badanläggning ca 500 m norr om planområdet, vid Kastalskolan (gymnastiksal) samt motionsspår och badplats vid Brunflovikens.

I anslutning till badet vid Åkreängs IP finns en fritidsgård.

Skyddsrum

Skyddsrum finns endast i två av flerbostadshusen längs Karlsviksvägen med tillsammans 205 platser. Enligt skyddsrumspanen för Brunflo tätort föreligger därutöver en brist på ca 200 skyddsrumspatser för dagtid och ca 400 platser nattetid inom planområdet.

Vägar och trafik

Några av vägarna inom planområdet är smala och saknar gångbanor (Villavägen, Gästisvägen och Sofiavägen), men vägnätet är i övrigt av godtagbar standard. Endast nedre delen av Gränsvägen är smal och brant med en från trafiksäkerhetssynpunkt otillfredsställande anslutning på Centrumvägen.

Villavägen belastas enligt uppgift av en del genomfartstrafik från bostadsområdena utefter Gustavägen mot centrum, trots svårigheterna att mötas längs den smala och relativt långa vägen.

De busslinjer som betjänar Brunflo trafikerar Centrumvägen (nuvarande E 75). Vissa turer viker av längs Gustavägen - von Essens väg.

Ledningssystem

VA-ledningar finns nedlagda i vägnätet inom planområdet, likaså el- och teleledningar.

I områdets östra del finns en underjordisk telekabel (mellan-ortskabel) i nordsydlig riktning.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är till huvudsaklig del i enskild ägo. Kommunen äger endast allmän plats - mark och någon enstaka fastighet inom kvartersmark (Änge 1:31 och 1:38).

PLANFÖRSLAG

Allmän orientering och motivering

Planområdet omfattar i huvudsak kvartersmark för bostadsbyggelse och några mindre partier parkmark. I områdets sydvästra del ingår dessutom del av järnvägsområdet och i den östra delen ett område för planerad fjärrvärmecentral för Brunflo tätort.

Planförslaget syftar i första hand till att möjliggöra ombyggnad av Gränsvägen som skall utgöra tillfartsväg till den planerade sjukvårdsanläggningen på Änge 1:148 (vid Änggårdens ålderdomshem). Avsikten är vidare att i plan bereda möjlighet till förlängning av Karlsviksvägen mot nordväst fram till Gränsvägen, bl a för att kunna dra en busslinje genom planområdet, och för att avlasta den smala Villavägen från en del genomfartstrafik.

Planområdet är dessutom avpassat som en lämplig planetapp i en fortlöpande övergång från byggnadsplan till stadsplan i Brunflo samhälle. Området gränsar i norr och sydväst till stadsplaner. För angränsande område i söder pågår planarbete som bl a innebär överförande till stadsplan.

Plandisposition

Det obebyggda A-området (Änge 1:149) bibehålles enligt planförslaget som markreserv för oförutsedda framtida behov av gemensamt intresse för området. Även andra användningssätt än de som inryms under planbestämmelsen "Allmänt ändamål" bör kunna komma i fråga. Detta förutsätter dock planändring eller dispensprövning.

För planområdet i övrigt gäller i stort sett oförändrad byggrätt jämfört med gällande byggnadsplan. För att anpassa planförslaget efter befintliga förhållanden och i möjligaste mån reducera otidsenlig planreglering föreslås följande ändringar och kompletteringar:

- Bestämmelsegränserna jämkas efter befintliga byggnader och parkeringsanläggningar i planområdets centrala del (Änge 1:109, 1:145, 1:146 och 1:147).
- Befintliga garage på dessa fastigheter markeras med byggrätt.
- I områdets västra del, där byggnadsplan från 1947 gäller, innebär planförslaget ändringar vad avser antalet lägenheter per huvudbyggnad (två istället för fyra), våningsantalet (en våning och inredningsbar vind istället för två våningar) och reducerad byggrätt på vissa fastigheter längs Karlsviksvägen (med hänsyn till Gustabäcken).
- Huvudbestämmelsen H (handelsändamål) har ersatts med Hb (handel och i vissa fall bostäder) på ett par av fastigheterna vid Centrumvägen (Änge 1:63 och 1:94). I övrigt föreslås byggrätt enbart för bostäder.
- Hb- området Änge 1:94 utökas i söder (del av parkmarken vid Gustabäcken överföres till kvarteret) och i norr (del av fastigheten Änge 1:93 läggs samman med 1:94). Husen på 1:93 skall enligt utvecklingsplanerna för handelsverksamheten på 1:94 rivas för att ge plats för ytterligare kundparkeringar. Återstående del av Änge 1:93 ger utrymme för ett nytt bostadshus och dessutom möjlighet till viss utökning av grannfastigheten Änge 1:17. Planförslaget medger tillbyggnad av butiksytan på Änge 1:94 med ca 100 m². Utformningen av kvarteret och Hb- området i dess södra del möjliggör dessutom utökning av fastigheterna 1:23 och 1:39. Tillfart till Gustavägen 1:94 förutsätts få ske över parkmarken längs Gustabäcken.

- Fastigheten Änge 1:119 är med hänsyn till trafikförhållandena för liten för att den befintliga bensinstationen ska kunna bibehållas och ges byggnadsrätt i planförslaget. Användning för bostadsbebyggelse förutsätter dels utökning av fastigheten (del av grannfastigheten Änge 1:80), dels bullerdämpande plank mot Centrumvägen. Det senare kan ej godtas från trafiksäkerhetssynpunkt (sikthinder). Med anledning härav och för att ge möjlighet till en mindre grönyta och viss luftighet i området har fastigheten i planförslaget lagts ut som parkmark.
- Befintlig huvudbyggnad på Änge 1:38, som enligt gällande byggnadsplan delvis ligger på förgårdsmark, föreslås med hänsyn till det olämpliga läget nära Centrumvägen på sikt bli ersatt med ett bostadshus längre in på tomten (se illustrationsplanen). Där redovisas vidare en möjlig skafftomt innanför 1:38 med tillfart från Gästisvägen.
- Den befintliga trädgårdsrörelsen på fastigheten Viken 1:70 och 1:34 bör kunna bedrivas vidare med stöd av det byggnadslov som finns för anläggningen. Planförslaget möjliggör dessutom att Viken 1:34 bebyggs med ett bostadshus, förutsatt att det befintliga växthuset på Viken 1:70 som delvis ligger på 1:34, tas bort eller byggs om.
- Fastigheterna Änge 1:60 och 1:70 skall enligt planförslaget kunna delas så att tre nya fastigheter avsedda för enbostadshus kan bildas längs den nya delen av Karlsviksvägen.

I planområdets östra del inordnas den gamla Änge gård (Änge 1:118) i planförslaget som ett särskilt kvarter. Fastigheten bör bevaras intakt med sina stora välbevarade byggnader och vegetation som ett särskilt miljöskapande inslag i området.

Grundförhållanden Grundundersökning bör utföras för tillkommande bebyggelse och för utbyggnad av Karlsviksvägen.

Friytor

Ett par mindre parkytor inom planområdet föreslås av rationella skäl överförda till kvartersmark (området norr om Gustabäcken, invid Änge 1:39 och 1:94) respektive trafikområde Tj (området invid Bäckvägen - Mariebyvägen sydväst om järnvägen). I gengäld tillkommer den delvis skogbevuxta kullen i planområdets östra del som parkmark. Såväl detta parkområde som parkmarken mellan flerbostadshuskvarteren i planområdets centrala del (Änge 1:144) bör kunna bibehållas som naturmark med begränsade röjnings- och städningsinsatser.

Gustabäcken bör i möjligaste mån bevaras i befintligt skick. Vid utbyggnaden av Karlsviksvägen måste bäcken dock ändras till ny sträckning (ca 70 m). Mitt för fastigheten Ånge 1:149 föreslås en trumma för bäcken under vägen. Där bäcken blir belägen på kvartersmark har i planförslaget införts bestämmelse om att den inte får utfyllas eller överbyggas.

Kommunen ansvarar för uppgrävning eller upptining vid eventuell igensvallning och för erforderlig fördjupning av bäckfåran. Rensning och normal tillsyn i övrigt får skötas av-respektive fastighetsägare.

Skyddsrum

Vid nybyggnad och tillbyggnad inom planområdet kan krav komma att ställas på anordnande av skyddsrum med tanke på det behov som finns i området. Den byggande är skyldig att begära s k skyddsrumsbesked av byggnadsnämnden. Beskedet bör begäras i så god tid att det kan ligga till grund för ansökan om byggnadslov. Även grundundersökning bör göras i god tid före projektering av skyddsrum.

Gator

Gränsvägen breddas i den sydvästra delen och byggs om vid anslutningen på Centrumvägen. För att den ska få godtagbar lutning måste den sänkas ca 50 cm vid korsningen med Villavägen, vilket innebär sänkning även av delar av Villavägen på bägge sidor om Gränsvägen. För vägombyggnaden krävs vissa markförvärv, som delvis redan är genomförda (del av Ånge 1:70).

Karlsviksvägen föreslås förlängd mot nordväst till anslutning på Gränsvägen. I gällande byggnadsplan utgöres den mark som tas i anspråk för vägförlängningen av parkmark och, närmast Gränsvägen, av vägmark (icke utbyggd tillfartsväg till fastigheten Ånge 1:149). Vändplanerna på Karlsviksvägen och på den icke utbyggda vägstumpen vid Ånge 1:149 läggs delvis till angränsande kvartersmark.

Den angivna gatuhöjden i Villavägens nordvästra vändplan (+ 336,2) fastställdes i en byggnadsplan den 22/12 1947. Gatuhöjden är ej redovisad i gällande byggnadsplan fastställd den 6/12 1963.

Gatunätet i övrigt inom och i anslutning till planområdet bibehålls i stort sett oförändrat. Vid Sofiavägens vändplan föreslås en mindre hörnavskärning.

För att reglera utfartsförhållandena innehåller planförslaget utfartsförbud och skyldighet att anordna stängsel på de fastigheter som gränsar mot Centrumvägen med öppningar på ett par ställen. Även längs nedre delen av Gränsvägen föreslås utfartsförbud. Utfarten på Centrumvägen från Ånge 1:94 bör ev. kompletteras med trafikföreskrifter som förbjuder infart och medger utfart endast för fordon som levererar varor till butiken.

För fastigheterna Ånge 1:38 och 1:63 föreslås i första hand en gemensam parkering (se nedan vid rubr. Parkering) med tillfart via Ånge 1:63 nordväst om mittrefugen på Centrumvägen, se illustrationsplanen. Som alternativ finns möjlighet för byggnadsnämnden att medge tillfart direkt till Ånge 1:38 ifall den gemensamma lösningen ej kan eller behöver genomföras. På grund av mittrefugen kan dock en direkttillfart till Ånge 1:38 ordnas endast från den gatuhalva som är enkelriktad mot nordväst.

Gång- och cykeltrafik

För gång-, cykel- och mopedtrafiken kan i regel lokalgator och gångbanor användas. I parkmarken mellan fastigheterna Ånge 1:147 och 1:145 - 1:146 finns en gång- och cykelväg i nordsydlig riktning som förbindelse mellan Ångevägen och Gustavägen. Markremsan mellan fastigheterna Ånge 1:15 och 1:49 fungerar som gångväg i en ianspråktagen förbindelse mellan bostadsområdena öster om Gustabäcken och butiker/busshållplats vid Centrumvägen. I planförslaget redovisas markremsan som parkmark. För att klara snöröjningen på den smala parkremsan på enklaste sätt bör servitutsavtal kunna tecknas med ägaren till Ånge 1:15 för rätt till snöupplag på viss bredd av tomtmarken.

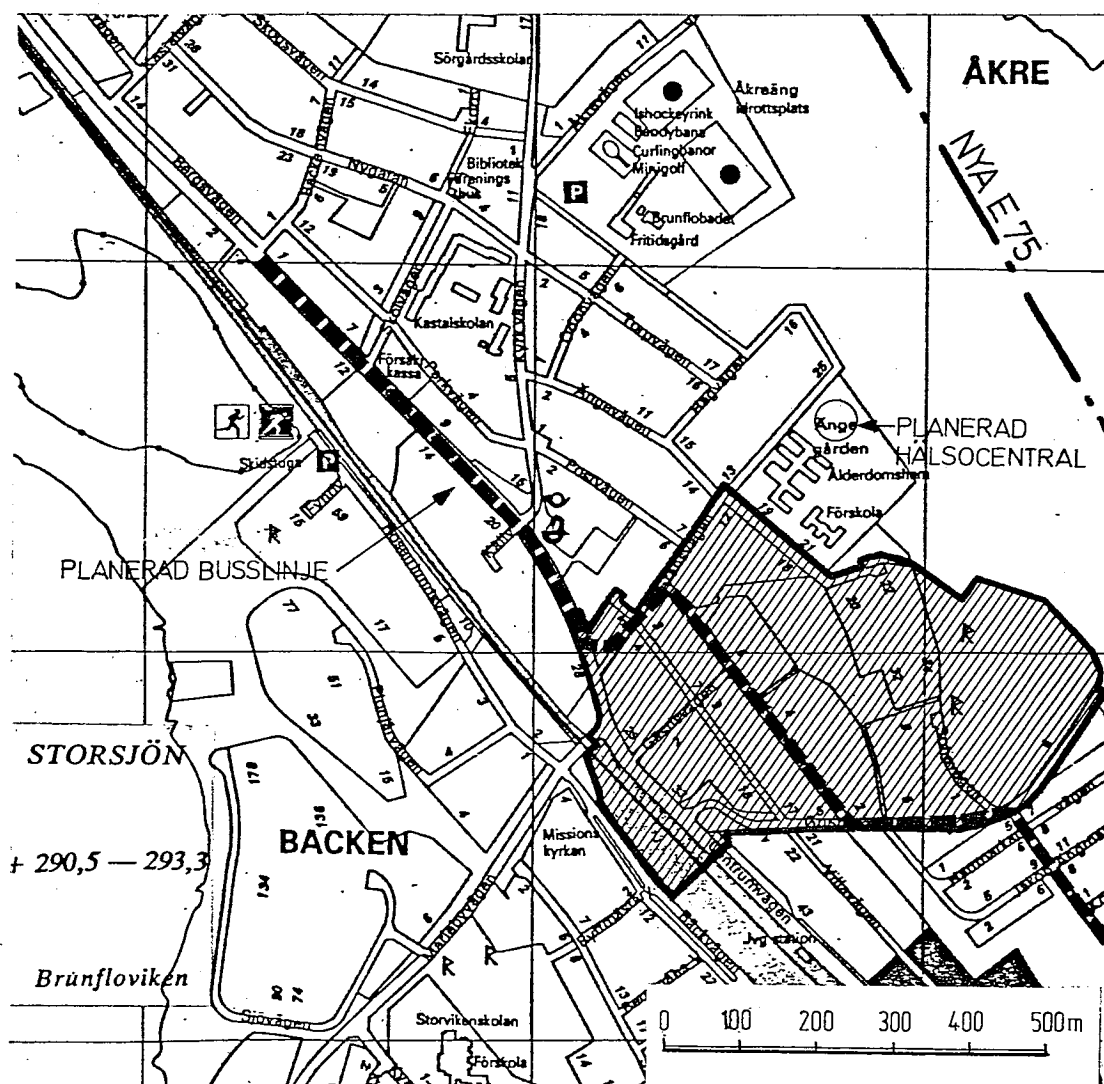
Ett par smala parkremsor mellan och genom fastigheterna Ånge 1:145, 1:146 och 1:147, som på grund av terrängformerna ej kunnat tas i anspråk som gångförbindelser, har i planförslaget lagts till kvartersmark. I stället har en sex meter bred remsa av Ånge 1:149, där en stig spontant uppkommit som gångförbindelse mot Centrumvägen, redovisats som parkmark. Önskemål finns om att få nyttja södra delen av denna parkväg som tillfart till föreningslokal i källarvåningen i den nordligaste byggnaden på fastigheten Ånge 1:147. Överenskommelse angående detta bör kunna träffas med ansvarig kommunal förvaltning.

I planområdets nordöstra del föreslås slutligen en parkremsa som förbindelse mellan Ängvägens vändplan och parkområdet i öster. Marken överföres från allmänt område i gällande stadsplan norr om planområdet.

Kollektivtrafik

Busslinjenätet i Brunflo samhälle är under utredning. Linjenätet blir beroende av placeringen av en bussterminal i centrum och möjligheterna att kunna anordna särskilda bussgator genom bostadsområdena. Den gynnsammaste principlösningen skulle enligt AB Jämtlandsbuss vara att låta de busslinjer som idag går längs Centrumvägen grenar ut sig genom bostadsområdena på ömse sidor om järnvägen på sådant sätt att lokalt linjenät ej blir behövt.

För det aktuella planområdet skulle principlösningen innebära en busslinje Centrumvägen - Gränsvägen - Karlsviksvägen - Gustavvägen - von Essens väg, se kartfig.



Parkering

Enigt redovisade tillbyggnadsplaner för ICA- träffen på Ånge 1:94 skall kundparkeringen utökas till totalt ca 40 bilplatser norr om butiken. Planförslaget har anpassats efter tillbyggnadsplanerna med förutsättningen att ut- och infart ordnas till/från Gästisvägen vad gäller kunderna. Utöver denna parkering planeras iordningställande av ett 10-tal parkeringsplatser för personal och hyresgäster nordost om butiken med tillfart från Gustavägen. Planförslaget har utformats så att även denna parkeringsanläggning möjliggörs. På stadsplanekartan redovisas parkeringsområdena med bokstaven P där de är belägna på mark som icke får bebyggas. Detta gäller även för de befintliga parkeringsanläggningarna i anslutning till flerbostadsbebyggelse.

Tills vidare bör parkeringsproblemet för rörelserna på Ånge 1:63 och 1:38 kunna lösas med en gemensam anläggning med tillfart via 1:63. Vid eventuell nybyggnad på Ånge 1:38 eller liknande förändring kan andra lösningar av tillfarts- och parkeringsfrågorna bli aktuella, jämför ovan vid rubriken Gator.

Trafikbuller

Hälsövardsbyrån har gjort en preliminär beräkning av trafikbullernivån längs Centrumvägen baserad på en trafikmängd på 10.000 fordon/dygn, varav 10 % tunga fordon. Beräkningen visar att ljudnivåerna 20 m från vägbanan blir 38 dBA inom- och 63 dBA utomhus. Gällande krav på högsta bullernivå i denna typ av område är 40 respektive 70 dBA.

Lednings-system

Befintliga ledningar i Gränsvägen måste läggas om (sänkas) i samband med sänkningen av Gränsvägen vid korsningen med Villavägen.

Tillkommande bebyggelse inom planområdet kan anslutas till det befintliga VA-nätet.

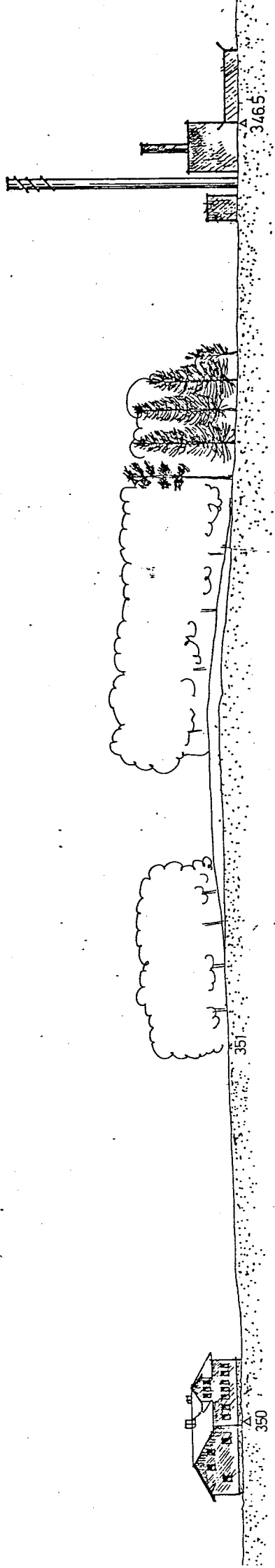
För den befintliga telekabeln i områdets östra del utlägges ett särskilt u-område över fastigheten Ånge 1:118.

Värmeförsörjning

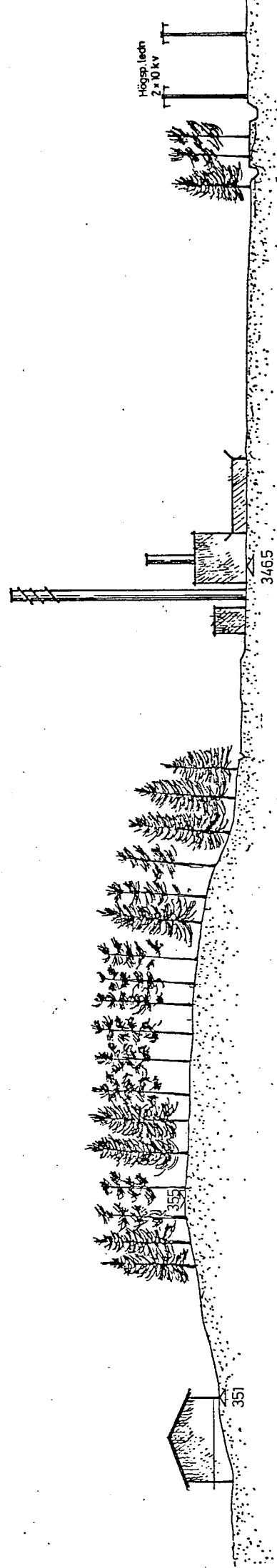
Östersunds Fjärrvärme AB har preliminärt undersökt förutsättningarna för en fjärrvärmeanläggning i Brunflo och kommit fram till att den av ekonomiska skäl tills vidare ej är genomförbar. I utredningen ingick även att pröva olika lägen för den tänkta fjärrvärmecentralen. Det i planförslaget redovisade området för

detta ändamål ligger lämpligt till både från trafiksynpunkt och med hänsyn till föroreningsrisker och önskemål om kortast möjliga distributionsledningar. En eventuell framtida pannanläggning skulle således kunna placeras nordost om den skogbevuxta kullen i planområdets östra del. Av följande profilritningar framgår att anläggningen till större delen blir gömd bakom kullen och träden sedd från bostadsbebyggelsen i väster och söder. Även från de högre belägna byarna i norr och nordost blir den tänkta pannanläggningen till stor del dold av befintliga vegetationsskärmar.





SEKTION A-A



SEKTION B-B

Den i utredningen diskuterade värmecentralen för tätorten skulle bestå av en fliseldad panna på 5,8 megawatt avsedd för basbehovet av värme över hela året och en oljeeldad panna med samma effekt som kan kopplas in under de kalla perioderna. Alternativt skall båda pannorna eldas med fasta bränslen.

Skorstenen bör enligt förhandsuppgifter från hälsovårdsbyrån vara ca 30 m räknat från marknivån för alternativet flis + olja och 5 m högre om det blir fliseldning i båda pannorna.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Om- och utbyggnad av gator och VA-ledningar inom området inklusive ny sträckning av Gustabäcken utföres i kommunal regi, likaså erforderliga parkanläggningar. Fastighetsägarna svarar för anläggande av parkeringar på tomtmark, tillfarter och påbjudna stängsel längs Centrumvägen, vid behov eller i samband med nybyggnadsföretag på fastigheterna.

Kostnader

I en preliminär exploateringskalkyl upprättad av fastighetskontoret beräknas totala kostnaderna för stadsplaneområdet inklusive ombyggnad av Gränsvägen uppgå till drygt 1,5 miljon kronor och intäkterna till ungefär 300.000 kronor. Av totalkostnaderna är 450.000 kronor tidigare upptagna som delkostnad för ombyggnad av Gränsvägen i den kalkyl som upprättats i samband med planändringen för hälsocentral m m vid Änggården. Totalkostnaden för det aktuella planområdet blir således cirka 1,1 miljon kronor och underskottet drygt 800.000 kr. En stor del av underskottet utgöres av den uppskattade kostnaden för inlösen av fastigheten Änge 1:119 (Gulf bensinstation, Mack Mysing), vilket är ett led i saneringen av bensinstationerna längs Centrumvägen i Brunflo.

Tidplan

Gränsvägen bör vara ombyggd när sjukvårdsanläggningen vid Änggården är klar att tas i bruk. Detta beräknas enligt uppgift från landstinget ske under april - maj 1984. Karlsviksvägen byggs lämpligen ut samtidigt.

Gemensamhets- anläggningar

Ev gemensam parkeringsanläggning på Änge 1:38 och 1:63 med tillfart via Änge 1:63 kan ordnas genom förrättning enligt anläggningslagen. Anläggningen bör kunna läggas ned vid ändrade förhållanden på fastigheterna, jämför ovan vid rubriken Gator.

Fastighets- bildningen

I planområdets västra del redovisas på illustrationsplanen några tillkommande bostadshus. Samtliga förutsätter mer eller mindre komplicerade fastighetsbildningar. Förutom de delbara fastigheterna Änge 1:60 och 1:70 visar illustrationsplanen tillkommande hus på en skafttomt bildad i Änge 1:31 och del av 1:50 med tillfart från Gästisvägen längs gränsen mellan Änge 1:26 och 1:80. De smala ägofigurerna Änge 1:31, 1:61 och 1:110 överföres lämpligen till intilliggande fastigheter.

Förrättning pågår för överförande av del av Änge 1:93 till 1:94 för utökad kundparkering. Planförslaget möjliggör dessutom fastighetsreglering, dels mellan Änge 1:93 och 1:17, dels i anslutning till Gustabäcken där en del parkmark föreslås bli överförd till kvartersmark.

SAMRÅD

Samråd och kontakter

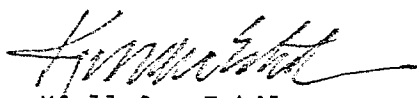
Förberedande samråd och kontakter har under det inledande planskedet förevarit med länsstyrelsens planenhet, vägförvaltningen, AB Jämtlandsbuss och berörda kommunala förvaltningar. Till det förberedande samrådet kan också räknas remissbehandlingen 1978 av ett skissförslag avseende bl a ombyggnad av Gränsvägen på samma sätt som i föreliggande planförslag (se även under rubriken PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Tidigare planarbete). Behovet av Gränsvägens ombyggnad ifrågasattes därvid av ett par av fastighetsägarna vid vägens nedre del.

Remiss

Planförslaget var under april 1981 utsänt på remiss till samtliga sakägare, myndigheter och intresseorganisationer som bedömdes bli berörda av planändringen. I särskilt följebrev angavs att remissen gällde även som samråd enl 14 § byggnadsstadgan och att möjlighet fanns till personlig kontakt med de personer på plankontoret som arbetet med förslaget.

Sammanlagt 16 yttranden inkom i samband med remissbehandlingen. Ungefär hälften av yttrandena kan sammanfattas som godkännande av planförslaget. Påpekanden och synpunkter i övriga yttranden har i de flesta avseenden beaktats vid bearbetningen av planförslaget efter remisskedet.

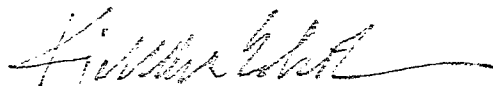
Östersund den 8 december 1981


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

REVIDERING

Vid den fortsatta projekteringen för ombyggnad av Gränsvägen har det visat sig att gatubredden kan minskas i delen närmast Centrumvägen. Det innebär bl a att ingen del av fastigheten Änge 1:63 behöver tas i anspråk som gatumark och att en del buskar och träd på fastigheterna Änge 1:36, 1:64 och 1:65 kan bibehållas. Planförslaget ändras med hänsyn till det minskade utrymmesbehovet för Gränsvägen. Även bestämmelsegränsen mot Gränsvägen justeras på de aktuella fastigheterna. Utfartsförbudet kompletteras med en öppning för en framtida gemensam utfart på Gränsvägen från Änge 1:36 och 1:65.

Östersund den 1 februari 1982


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

Fotoställt genom lärovervakarens
h. h. för denna dag, betygar.

22.10..... 1982

