

Sökande

Östersunds kommun
Fack
831 01 ÖSTERSUND

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

Stadsingenjörskontoret, Östersund

Ink.1978-07-14.....

Dnr.

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

Östersunds södra lantmäteridistrikt

Ink.78-07-12.....

Dnr.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av
Lugnvik i Östersund (Norra Lugnvik, Östersem 7:1 m fl)

Kommunfullmäktige i Östersunds kommun har i enlighet med 26 §
byggnadslagen överlämnat planförslaget till länsstyrelsen för
fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning har upprättats den
22 november 1977 av stadsarkitekt Bo Larsson och planarkitekt
Kjell-Ove Eskilsson, Östersund.

Vid utställningen inkom statens järnvägar med anmärkning. Med an-
ledning därav reviderades förslaget den 12 januari 1978. Revide-
ringen har godkänts av SJ och berörda markägare.

Planförslaget har antagits av kommunfullmäktige den 23 februari
1978.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget.

Semsån som rinner genom planområdet omfattas av generellt strand-
skydd. I den antagna beskrivningen sägs att behov av fortsatt strand-
skydd inom planområdet inte föreligger då allmänhetens fria tillgång
till parkområdet och Semsån ändå blir säkerställd. Med stöd av 15 §
tredje stycket naturvårdslagen upphäver länsstyrelsen strandskyddet
inom planområdet.

Klagan över beslutet att fastställa stadsplanen får enligt 150 § tredje
stycket byggnadslagen inte föras.

Besvär över beslutet att upphäva strandskyddet skall ha kommit in till
jordbruksdepartementet inom tre veckor från den dag då klaganden fick
del av beslutet.

I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges
vad som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län
Planeringsavdelningen

BESLUT

1978-07-10

11.082-672-78

Klaganden bör i besvärshandlingen uppge namn, yrke, postadress och telefonnummer. Skickas besvärshandlingen med posten skall försändelsen adresseras till Jordbruksdepartementet, Fack, 103 20 Stockholm.

I detta beslut, har förutom undertecknade, även deltagit förste länsassessor E. Carlstoft, naturvårdsdirektör C-G Elmqvist, förste byråinspektör Olof Ternström, byrådirektör Christer Eriksson och länsantikvarie Ingvar Jansson.

N.O. Rimmö
byrådirektör

Gösta Näs
förste byråsekreterare

Bestyrkes:



DJ/

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 23/2 1978. § 35 betygat

Kommunfullmäktiges sekreterare

Förslag till
ändring och utvidgning av
stadsplanen
för del av
LUGNVIK i ÖSTERSUND
(Norra Lugnvik, Östersem 7:1 m fl)
upprättat av stadsarkitekten i Östersunds kommun
i november 1977

STADSPLANEBESTÄMMELSER

Beteckningarna hänföra sig till stadsplanekartan.

1 § PLANOMRADETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Av betecknat område får användas endast för pump- och tryckstegringsstation.

2 mom Specialområde

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

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

1 mom Mark som inte får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Mark där uthus o dylikt undantagsvis får uppföras

Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRADEN FÖR ALLMAN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom Mark tillgänglig för allmän gångtrafik

Med x betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.

2 mom Mark tillgänglig för allmän gatutrafik

Med z betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gatutrafik.

3 mom Tunnelområde

Inom med t och plus jämte siffra i cirkelsegment betecknat område får anläggning och drift av tunnel för allmän gångtrafik icke hindras genom schaktning eller annan åtgärd under det höjdläge i meter i förhållande till grundkartans nollplan som beteckningen anger.

4 mom Ledningsområde

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

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRADEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Mark tillgänglig för gemensam parkering

På med gp betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam parkering.

5 § BYGGNADSSÄTT

1 mom Fristående hus

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

2 mom Radhus

Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRADE

På med Sr betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 300 kvadratmeter. Då särskilda omständigheter där-

till föranleda må mindre areal kunna medgivas.

7 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom Antal byggnader

På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

2 mom Byggnadsyta

- a) På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppta större sammanlagd areal än 200 m². Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än 40 kvadratmeter.
- b) Bebyggelse på tomt som omfattar med Sr betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än 100 kvadratmeter.

8 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Våningsantal

- a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Inredning av vind utöver angivet våningsantal får ske endast inom med v betecknat område.
- b) På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4.4 och 6.0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3.0 meter.
- c) På med Av, Es och gp betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3.0 meter.

2 mom Taklutning

På med siffror i triangel betecknat område skall huvudbyggnads tak ges en lutning mot horisontalplanet motsvarande ett av de gradtal som siffran anger. Särskild del av huvudbyggnad innehållande garage, förråd och dylikt omfattas ej av bestämmelsen.

9 § UTFARTSFÖRBUD

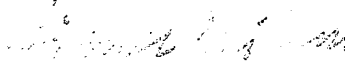
Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Östersund den 22 november 1977



Bo Larsson

Stadsarkitekt



Kjell-Ove Eskilsson

Planarkitekt

REVIDERING

=====

1 § PLANOMRADETS ANVÄNDNING

2 mom Specialområde

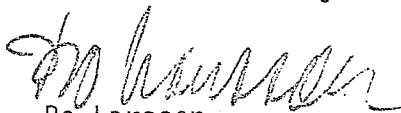
- b) Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägs-
trafik och därmed samhörigt ändamål.

3. § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRADEN FÖR ALLMAN TRAFIK
OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR.

1 mom Mark tillgänglig för allmän gångtrafik

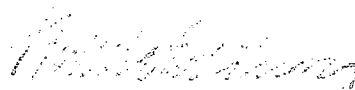
Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas
anordningar som hindrar att området används för allmän
gångtrafik.

Östersund den 12 januari 1978



Bo Larsson

Stadsarkitekt

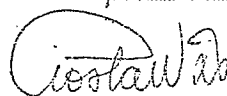


Kjell-Ove Eskilsson

Planarkitekt

Fastställd genom länsstyrelsens beslut
denna dag. Enär jämlikt 150 § tredje sty-
cket byggnadslagen klagen ej må föres
mot beslutet, har detta vunnit laga kraft,
härigen.

Östersund 10/7 1978



Gösta Näs

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 23/2 1978. § 35 betyggar

Kommunfullmäktiges sekreterare

Beskrivning till
förslag till
ändring och utvidgning av stadsplanen
för del av
LUGNVIK i ÖSTERSUND
(Norra Lugnvik, Östersem 7:1 m fl)
upprättat av stadsarkitekten i Östersunds kommun
i november 1977

Förslaget är avfattat på karta i ett blad (stadsplanekarta) och i särskild handling (stadsplanebestämmelser). Till förslaget fogas utlåtande över översiktlig geoteknisk undersökning, PM ang ledningsarbeten i Semsån, VA-utredning samt exploateringskalkyl och illustrationskarta.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i nordvästra Lugnvik och begränsas i väster av Storlienbanan, i norr av Källsprångsvägen, i öster av E 75, i söder av Semsåvägen och Mjölnergänd.

Area

Planområdet omfattar ca 13.0 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Planförslaget ingår i förslag till dispositionsplan för Lugnviksområdet, upprättat i april 1973 och reviderat i augusti 1974. Dispositionsplanen har senast redovisats för kommunfullmäktige vid dess sammanträde den 17 november 1977 som bilaga till förslag till stadsplan för del av Lugnvik i Östersunds kommun (Östersem 7:1, Byn 3:79 m fl Industriområdet) upprättat i april 1977. Planförslaget överensstämmer inte med denna dispositionsplan, eftersom det nu aktuella området var utlagt som friyta, mellan det stora bostadsområdet och industriområdet. Inga speciella fritidsanläggningar var planerade i området. Under det fortsatta detaljplanearbetet

har fråga väckts om bostadsbebyggelse i området kring Semsån. Skälen är bl a önskemål om bättre utnyttjande av serviceanläggningar och välbelägen kommunal mark samt behov av ersättningsområden för att minska effekten av stora nedskärningar i bostadsbyggnadsprogrammet, som kommunen tvingats göra för åren 1978 - 1980.

Stadsplaner fastställda den 24 oktober 1964, 29 september 1972, 11 november 1974 samt byggnadsplan fastställd den 1 juli 1940 berör planområdet. Planområdet angränsar också stadsplanen Östersem 1:187 m fl, fritidsområdet, som fastställdes av länsstyrelsen den 26 april 1977. Beslutet har dock ej vunnit laga kraft, då det är överklagat hos regeringen. Likaså angränsar planförslaget stadsplanen Östersem 7:1, Byn 3:79 m fl, industriområdet, vilken antogs av kommunfullmäktige den 17 november 1977 och f n är hos länsstyrelsen för fastställelseprövning.

För tidigare ej planlagda områden gäller utomplansbestämmelser fastställda av länsstyrelsen den 11 oktober 1963.

Semsån, som rinner genom planområdet, omfattas sedan den 1 juli 1975 av strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen intill 100 meter från strandlinjen.

Kommunala ställningstaganden

I kommunens bostadsbyggnadsprogram 1977-81 ingår nu aktuellt bebyggelseområde med byggstart 1978. Kommunen har dessutom ett intresse av att upplåta tomter i området som ersättning till personer som sålt fastigheter i Lugnvik till kommunen, samt till anställda vid företag som omlokaliseras till Lugnvik från andra delar av landet.

Terräng

Planområdet består i huvudsak av skogsmark. Terrängen lutar svagt mot Semsån och järnvägen i områdets södra och sydvästra del. Marklutningen är störst, ca 4 %, i områdets norra del.

Geotekniska förhållanden

Företagen grundundersökning visar att grunden består av moränlera som inom lågpartiet i områdets centrala del täcks av lös organisk jord (dy och dytorv) samt bleke. Dessa lösa ytlagers mäktighet är som regel mindre än 1,0 m i de undersökta punkterna.

Bärigheten inom huvuddelen av området är god och måttliga be-

astningar kan påföras marken utan risk för skred eller skadliga sättningar.

./. Grundundersökningen bilägges planförslaget.

Fiske

Semsån är en av två harrlekbäckar som mynnar i Åssjön. Åssjöns harrbestånd är beroende av Semsån. Semsån har ansetts så värdefull som harrlekplats att vättnedomstolen i målet om Storsjöns reglering ålagt Indalsälvens Vattenregleringsföretag att årligen planera så att vattnet går samlat över strandplanet och harren ej hindras i sin lekvandring upp i ån. Östersunds kommun har nyligen fördigställt tio trösklar i biotopförbättrande syfte. Semsån har således ett stort värde som harrproducent.

Bebyggelse

Inom planområdet finns två stycken villafastigheter varav den ena är i kommunens ägo, tre bebyggda privata sommarstugetomter samt Åvallen, en före detta dansbana. Kommunen är ägare till huvuddelen av marken inom planområdet.

Ledningar

Genom området går en 20 KV ledning, vilken på exploatörens bekostnad får ändras till jordkabel i samband med plangenomförandet.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse områden

Planförslaget har upprättats för att möjliggöra uppförande av bostäder. Området norr Semsån avses bli bebyggt med ca 65 st gruppbyggda småhus grupperade kring gemensamma lekplatser.

Val av hustyp, utformning och färgsättning är faktorer som med omsorgsfull projektering bör kunna ge området goda kvaliteter tillsammans med de yttre förhållandena, den goda belägenheten, parken längs Semsån samt det stora biltrafikfria området. På illustrationskartan visas en husgruppering med små förskjutningar i höjd- och sidled mellan de enskilda husen, för att ge omväxlande rumsbildningar längs gångvägarna. För att motverka en splittring av friytorna i bebyggelsen har gemensamma parkeringsplatser föreslagits i direkt anslutning till den nya planerade matargatan.

Omedelbart söder Semsån föreslås tio stycken tomter för enskilt byggda envånings enfamiljshus. På två av dessa tomter finns idag fritidshus. Tomterna får i framtiden bebyggas med permanentbostäder.

Det befintliga bostadshuset på Östersem 4:4 liksom det kommunägda bostadshuset på fastigheten Östersem 1:187 får kvarligga i planen för samma ändamål som idag. Parkeringen skall här tillgodoses med bilplatser på egen tomtmark.

Natur

Befintlig vegetation avses bevaras i första hand längs Semsån samt vid områdets yttergränser. Vid samråd med länsstyrelsen och med fiskerisakkunniga har det av olika skäl framhållits att det bör finnas rejäla parkområden med bibehållen vegetation längs Semsån. Därför har relativt stora parkytor utlagts vid Semsån, utom där de tre befintliga fastigheterna gränsar mot ån. Gångvägar föreslås på ett visst avstånd ifrån ån, för att inte störa fiskleken och för att inte medföra att barnen i området lockas till ån i alltför hög grad. Medel finns avsatta i exploateringskalkylen till ett skyddsstängsel på åns norra sida, men eftersom parkzonen i det färdiga förslaget fått en bredd av mellan 20 - 30 meter är det möjligt att vegetationsbältet fyller samma funktion som skyddsstängsel.

I planarbetet har den bedömningen gjorts att parkytorna längs Semsån, som via gångvägar sammankopplas med bostadsområdet, bebyggelsen söder om detta område samt Källsprångsvägen är de friytor i planområdet som kommer att ge de största trivselvärdena.

Vägar och trafik

Planområdet trafikmatas dels från Asvägen (E75) - Källsprångsvägen och dels över Semsåvägen och en föreslagen matargata parallellt med E75 via befintlig bro över Semsån. En utbyggnad av bostäder enligt planförslaget medför avsevärt ökad trafik i korsningen E75 - Källsprångsvägen. En ombyggnad av Källsprångsvägen i anslutning till E75 genom tillskapandet av ett godtagbart vilplan har därför tagits med i exploateringskalkylen för det angränsande industriområdet.

Befintlig plankorsning med järnvägen vid Källsprångsvägen behålles. Den kompletteras med bommar som flyttas från Folkskölevägen sedan den korsningen byggs om till gångtunnel.

Bebyggelsen söder Semsån ansluts via en ny gata med varierande standard till korsningen Mjölgränd - Semsåvägen.

Utfartsförbud föreslås mot Källsprångsvägen.

Kollektivtrafik

Förslag finns f n att linje 9 skall förlängas och få sin vändplats på matargatan som ansluter mot Källsprångsvägen. Hållplatser får läggas vid kantsten på matargatan. Dessutom trafikeras nuvarande väg E 75 av linje 10 Östersund - Ås samt långlinjetrafik från Krokoms kommun.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken leds centralt genom grupphusområdet fram till den externa gång- och cykelvägen utefter Semsån med förbindelse till Lugnviksvägen via en gångbro över Semsån under järnvägsbron. Järnvägsbron har en fri höjd över vattenytan sommartid på ca 3.8 meter och fri bredd på ca 5.5 m. Utrymmet för vårfloden under den planerade gångbron bedöms som tillräckligt.

För att säkerställa gångförbindelsen mot Källsprångsvägen utläggs X-område inom gemensamhetstomten.

Gångförbindelser mot Lugnviks centrum sker på den föreslagna gångvägen som leds inom parkmarken utefter Semsån och över Semsån fram till lokalgatan som ansluter till Mjölnergård. Gångförbindelsen till Kvarnvägen sker i plankorsning med järnvägen. I aktuellt planförslag för "Lugnviks centrum - bussgata" ingår en sådan lösning enligt tidigare överenskommelse mellan SJ och kommunstyrelsen.

Imissioner

Avståndet mellan järnvägen och bostadsbebyggelsen är anpassat dels till befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet dels till tidigare gjorda bullermätningar i samband med planläggningen vid Persudden. I bullerberäkningar som då gjordes medtogs inte de krav som ingår i den nya energinormen, d v s att treglasfönster blir obligatoriskt i planområdet. Detta medför en större dämpning av buller i bostäderna, än vad som var aktuellt i planen för Persudden.

Den långdistanta trafiken kommer att avlastas från nuvarande E 75 inom en snar framtid. Bostadsbebyggelsen är utformad och anpassad så att friytor för lek och utevistelse inom grupphusområdet är väl skyddade. Avståndet mellan bostadsområdet och nuvarande E 75 bedöms därför som acceptabelt.

Enligt uppgift från kommunens hälsovårdsbyrå föreligger inga

omgivningshygieniska synpunkter på planförslaget utöver de som beaktats i planförslaget. I anslutning till Källsprångsvägen föreslås dock en skyddsvall som skydd mot befintlig industriverksamhet. Skyddsvallen föreslås ingå i gemensamhetstomten vilket kan ge goda möjligheter till varierande utformning med planteringar, stensättningar m m. Om den befintliga vegetationen kan behållas bör den kunna tjäna samma syfte som skyddsvallen.

För att uppnå de rekommendationer, som framförts av brandmyndigheten, om avståndet mellan bostadsområdet och industriområdet har avståndet utökats jämfört med vad som redovisades i det planförslag som tidigare remissbehandlats.

VA, Värme

Vatten- och avloppsfrågan liksom dagvattensystemets lösning redovisas i separat VA-utredning som bilägges planförslaget. Där de planerade huvudledningarna passerar kvartersmark har särskilda u-områden lagts ut för att möjliggöra underhåll.

Grupphusområdet planeras få eluppvärmning eftersom energibolaget inte anser det lämpligt att ansluta det till fjärrvärmenätet.

ÖVRIGT

Under planarbetet har fiskeriintendenten i Härnösand ifrågasatt om inte utbyggnaden vid Semsån kommer att påverka fisket (harrbeståndet) i så hög grad att Östersunds kommun borde ansöka om Vattendomstolens tillstånd för de arbeten som berör ån. Planförslaget har därför kompletterats med ett PM som redogör för de arbeten som kommer att beröra Semsån. PM:et med tillhörande karta bilägges planförslaget. Fiskeriintendenten har därefter ansett att de nu redovisade arbetena kan utföras utan tillstånd av Vattendomstolen.

./.

Området omkring Semsån föreslås utlagt som allmän platsmark. Behov av fortsatt strandskydd inom planområdet föreligger då inte, då allmänhetens fria tillgång till parkområdet och Semsån ändå blir säderställd. Vid de tre befintliga tomterna längs ån har det inte bedömts som angeläget att lösa in marken längs stranden eftersom den inte har sådant värde för friluftslivet att det kan anses motiverat. En gångväg i detta läge skulle närmast

vara olämplig med hänsyn till fiskevården.

Inom planområdet har plats reserverats för transformatorstation, pump- och tryckstegringsstation.

PLANGENOMFÖRANDE

Grupphusen skall uppföras av kommunens bostadsstiftelse, Stiftelsen Östersunds bostäder.

./. Preliminär exploateringskalkyl bilägges planförslaget.

Byggstart är planerad till hösten 1978. Området planeras att byggas ut i ett sammanhang.

Gemensamhets- anläggning

Stadsplaneförslaget förutsätter att gemensamhetsanläggning skall inrättas för grupphusområdet med stöd av anläggningslagen (SFS 1973:1149). Därvidlag förutsätts att varje hus får vid särskild fastighetsbildning separat friköpt tomt om ca 300 - 550 m². Fritorna, kommunikations- och parkeringsanläggningarna, närlekplatserna och ledningsnätet skall sedan administreras, skötas och underhållas av de boende inom området genom en förening som bildas vid anläggningsförrättningen.

I exploateringskalkylen, som bilägges planförslaget, redovisas att olika tomtpriser kommer att uttagas för de olika tomttyperna inom planförslaget. Tomtpriset för gruppbebyggelsen föreslås bli lägre än för självbyggeritomterna. Detta beror på att grupphusen ger lägre exploateringskostnader för kommunen eftersom interna vägar, vägbelysning, va-ledningar och underhåll av gemensamhetsanläggningar betalas direkt av exploatören eller den ekonomiska föreningen.

SAMRAD

Under planarbetet har samråd skett med länsstyrelsen, Östersunds Elektriska AB, Trafiksäkerhetskommittén, landsantikvarien, Statens Järnvägar, vägförvaltningen, televerket, Östersund Omnibuss AB,

Östersunds Fjärrvärme AB, Fastighetsägarna till Östersem 4:2. 4:4.
4:5 och 4:6. fiskeriintendenten i Härnösand, Vattendomstolen och
Assjöns fiskerivårdsförening, c/o Ingemar Hansson.

Östersund den 22 november 1977

Bo Larsson
Bo Larsson
Stadsarkitekt

Kjell-Ove Eskilsson
Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

REVIDERING

=====

I anledning av inkommen anmärkning från Statens Järnvägar har föreslagen gatuhöjd på plankartan (inom z-området) utgått och redovisas istället ca 10 m utanför (nordost om) z-området. Av bl a drift- och trafiksäkerhetsskäl har vidare lokalgatan invid Tj-området flyttats ca 3 meter mot nordost. Revideringen omfattar även komplettering av stadsplanebestämmelserna under 1 §, 2 mom, Specialområde samt ändring under 3 §, 1 mom, Mark tillgänglig för allmän gångtrafik.

Revideringen har skriftligen godkänts av berörda fastighetsägare.

Östersund den 12 januari 1978

Bo Larsson
Bo Larsson
Stadsarkitekt

Kjell-Ove Eskilsson
Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

Fastställd genom länsstyrelsens beslut denna dag. Enär jämlikt 150 § tredje stycket kommunalagen lagden ej må föras mot beslutet, har Gösta Näss tillägnat

Antecknad 10/7 1978

Gösta Näss
Gösta Näss