

Sökande

Östersunds kommun
831 82 ÖSTERSUND

Förslag till ändring av stadsplanen för del av Brunflo i Östersunds kommun (Backenområdet, Viken 1:10 m fl)

Kommunfullmäktige har överlämnat planförslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser, beskrivning och illustrationsplan har upprättats den 2 april 1985 av planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson, Östersund.

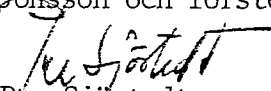
Inga anmärkningar har framförts mot förslaget.

Kommunfullmäktige har antagit planförslaget den 29 augusti 1985.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget.

Beslutet om fastställelse kan inte överklagas.

I detta beslut har även biträdande överlantmätaren Carl-Gustaf Jönsson och förste länsassessorn Erik Berglund deltagit.


Per Sjöstedt
t f länsarkitekt

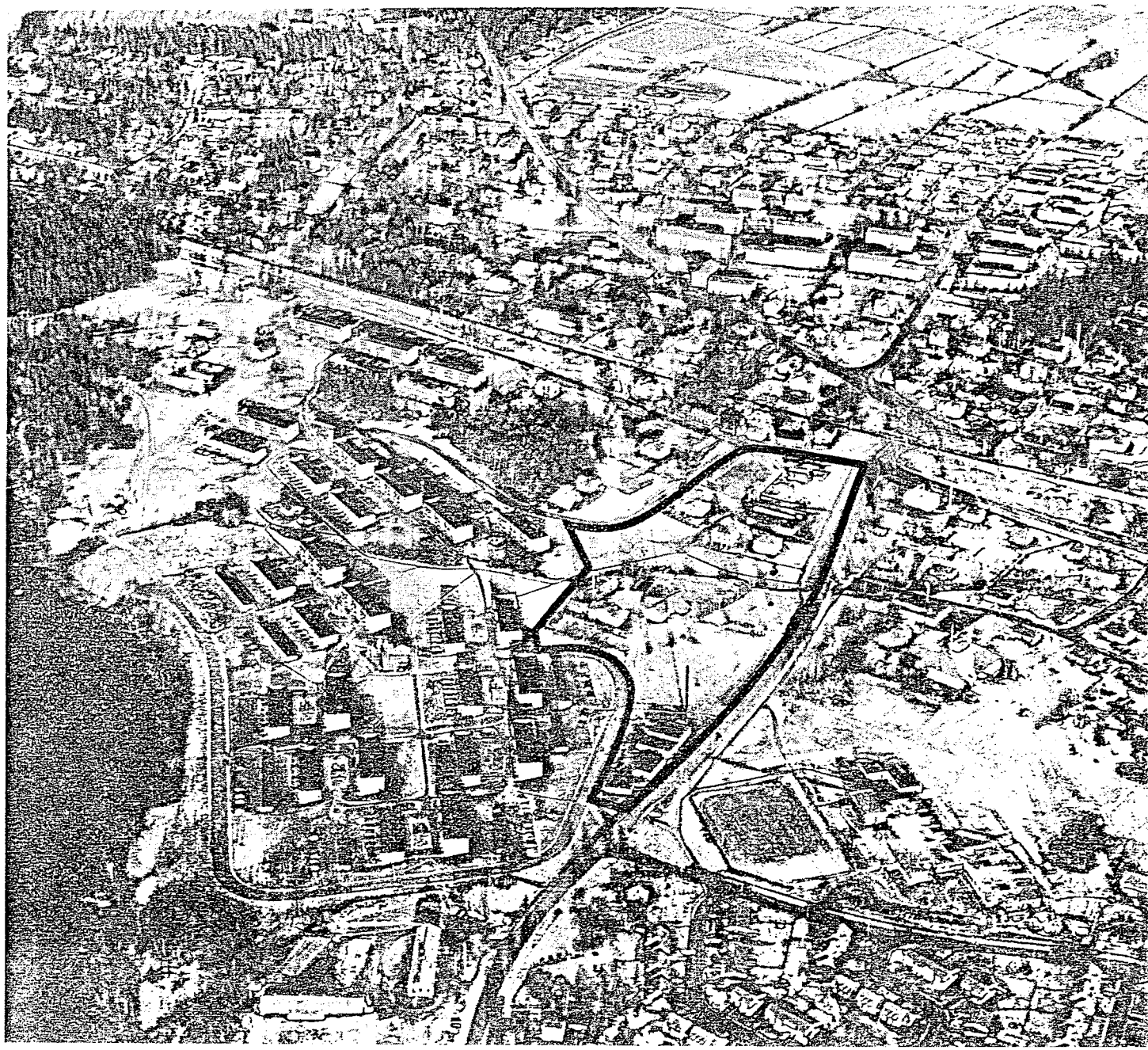

Ingvor Hansson
byråsekreterare

AB/

B 68

FBM

Förslag till ändring av stadsplanen
för del av
BRUNFLO i
ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Backenområdet, Viken 1:10 m f1)



Bertil Lundgren
Kommunfullmäktiges sekreterare

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget är avfattat på karta i ett blad (stadsplanekarta) och i särskild handling (stadsplanebestämmelser). Till förslaget bifogas illustrationskarta samt exploateringskalkyl.

PLANDATA

Lägesbe-
skrivning

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Brunflo tätort och omfattar ca 4,0 ha. Området gränsar mot Mariebyvägen, Rosenlunds-
vägen, Pionjärvägen och Sjövägen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga
planer

För planområdet gäller stadsplaner fastställda den 29 oktober 1971, 22 september 1972, 11 september 1974 samt 19 januari 1976. En översyn av dispositionsplanen från augusti 1975 pågår.

Kommunala
ställnings-
taganden

Utbyggnaden av Brunflo samhälle under 70-talet startade i Backen-Storvikenområdet väster om järnvägen. Inom nu aktuellt område reserverades då mark för skola, barnstuga, ungdomsgård, livsmedels-
hall och kiosk. Efter utbyggnaden i Storviken, där LM-skolan och ett flertal barnstugor förlades, är behovet inom planområdet av sådana lokaler inte längre aktuellt.

Kommunstyrelsen uppdrog riktlinjer för vissa kommunägda fastigheter, bl a i Backenområdet, vid sitt sammanträde den 27 mars 1984. Därvid rekommenderades att fastigheten Viken 1:29 skulle behållas av kommunen samt att en översyn av detaljplanen för området skulle utföras. Plankontoret har ärendet med i sitt av byggnadsnämnden godkända arbetsprogram.

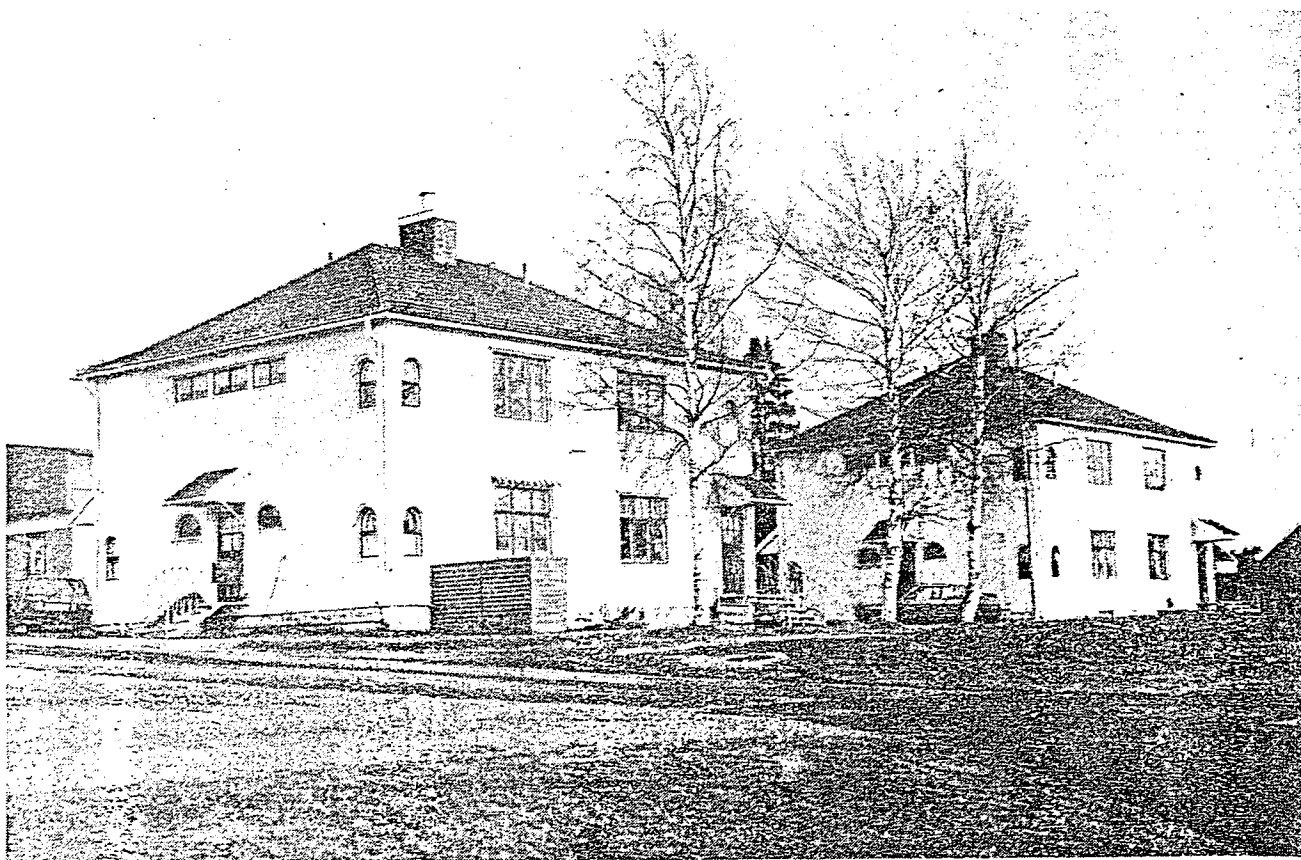
Önskemålen om ändring av stadsplanen har också inkommit från ägaren av Viken 1:10, vilken har börjat rusta upp befintliga byggnader och önskar att stadsplanebestämmelserna för gården ändras från allmänt - till bostadsändamål.

Befintliga
förhållan-
den

Hela planområdet ligger i en vacker sydvästsluttning med utsikt mot Storsjön - Brunflöviken.

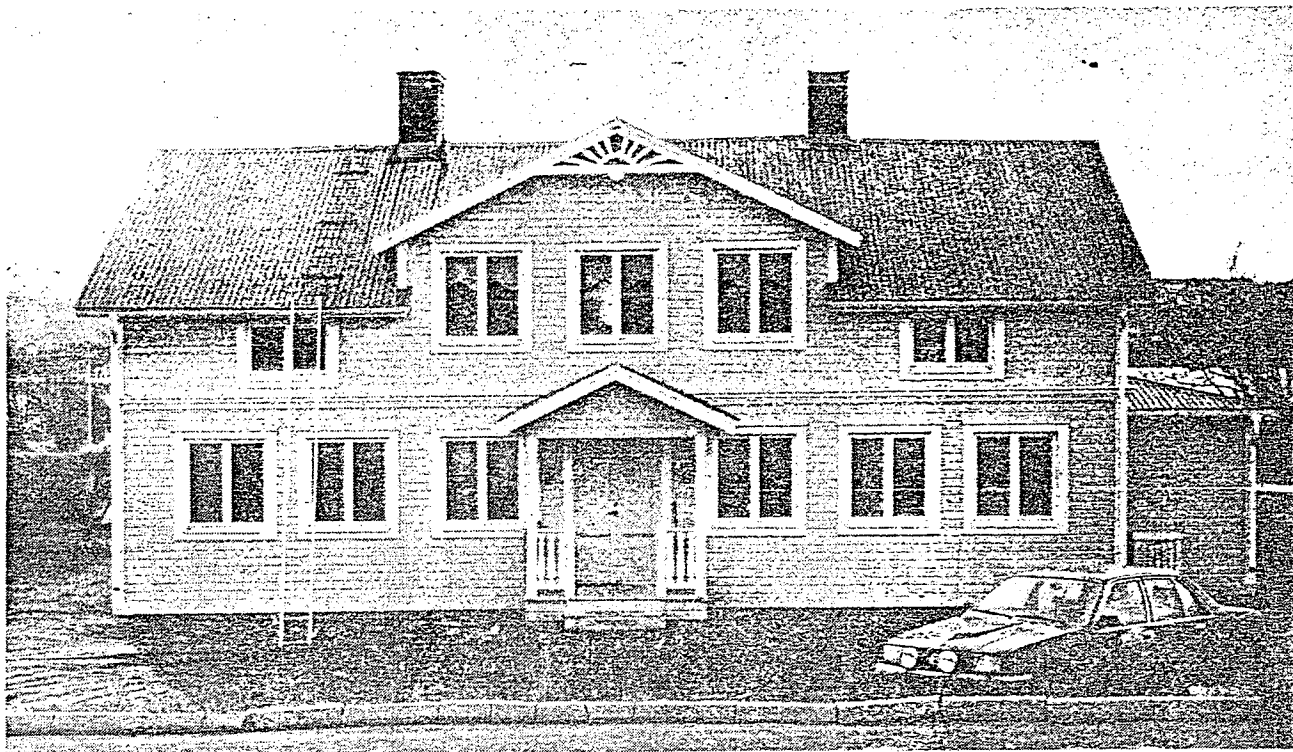
Bebyggelsen inom området utgöres av livsmedelshall (ICA Kastalen), med tillhörande parkering, två äldre f d arbetarbostäder i bra skick, inrymmande totalt åtta pensionärslägenheter med god standard (Viken 1:29), ett f d bruksningscentrum för jordbruk (Viken 1:10), ytterligare två äldre bostadshus samt en stor värmecentral.

Länsmuséet har på plankontorets uppdrag genomfört en kulturhistorisk inventering av Brunflo tätort. Arbetet har innefattat bl a dokumentation och kulturhistorisk värdering av den befintliga bebyggelsen. Muséet har bedömt att de två byggnaderna på Viken 1:29 är av stort värde att bevara. Husen byggdes under åren 1918 - 1919 som bostäder till arbetare på Gustafabrikerna. Arbetarbostäder av detta slag är mycket sällsynta i länet och speciellt värdefulla är dessa. Både exteriör och interiör är i stort inte oförändrade sedan byggnadstiden. De är betydelsefulla både som miljöinslag och som minne av en viktig period i Brunflo historia.



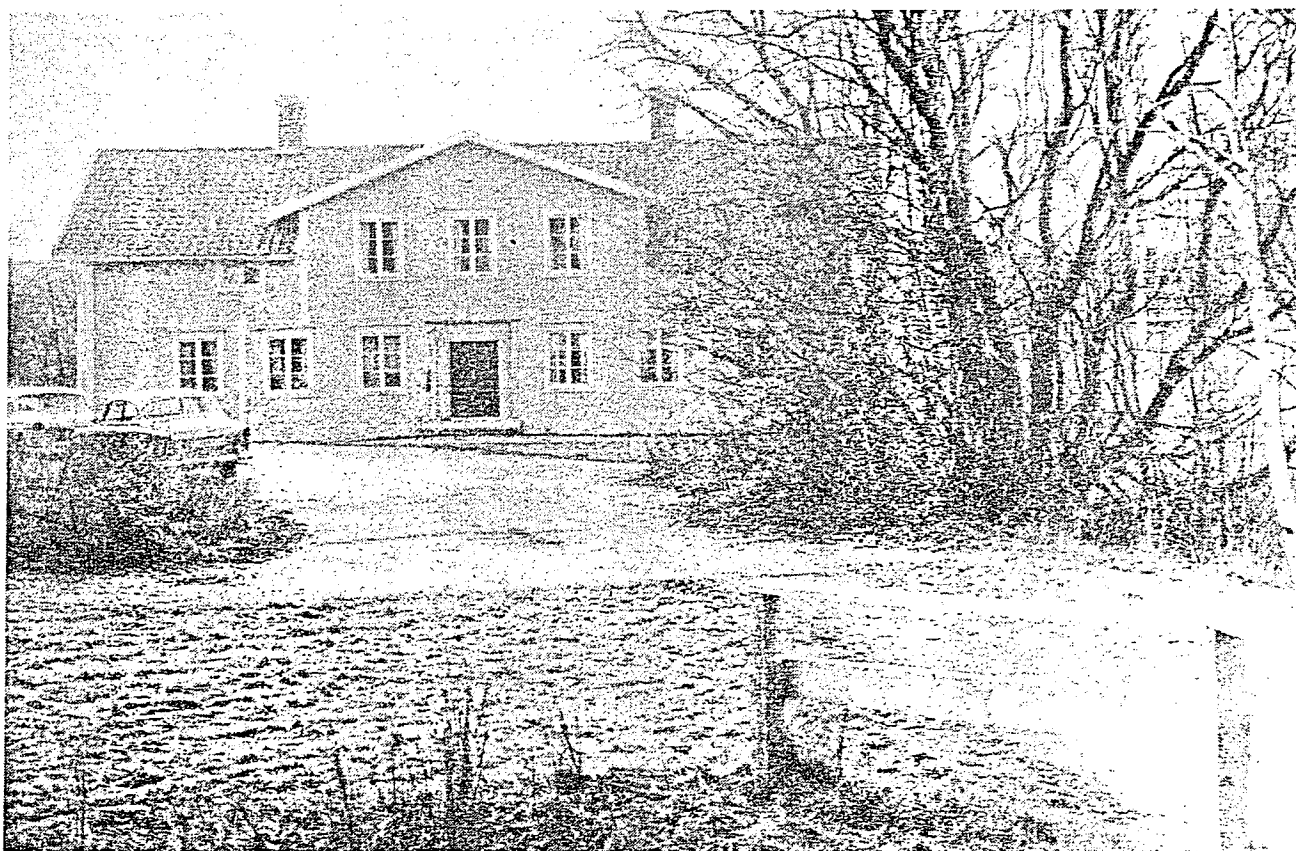
Viken 1:29 från sydväst

Bostadshuset på fastigheten Viken 1:9 är av äldre datum men har pietetsfullt rustats upp och utgör numera ett tilltalande inslag i stadsbilden.



Viken 1:9, från nordost

En vacker gårdsbildning med upprustande bostadshus (fem lägenheter) omgivna av trädvegetation, finns på Viken 1:10.



Viken 1:10, från nordost

På Viken 1:48 ligger likaså ett bostadshus i gott skick.

Någon översiktlig geoteknisk undersökning kommer inte att göras enär planområdet i huvudsak är bebyggt. Om det föreslagna nya området för allmänt ändamål skall bebyggas erfordras dock en särskild grundundersökning för den nya byggnaden.

Värmecentral och sopstation för Backenområdet är belägna i sydvästra delen av planområdet med direkt anslutning till Sjövägen.

I öst-västlig riktning rinner Gusta-bäcken omgiven av ymnig vegetation.



Gustabäcken

Området nås via Mariebyvägen-Rosenlundsvägen-Pionjärvägen och Sjövägen. Samtliga gator har god standard.

Gång- och cykelvägar är väl utbyggda med bl a en planskild korsning vid Gustabäcken - Mariebyvägen.

Ägoförhållandena är både kommunalt och enskilt ägda fastigheter.

PLANFÖRSLAG

Syftet med stadsplanen är att fullgöra uppdraget från kommunstyrelsen innebärande översyn av stadsplanen, samt dessutom att möjliggöra förverkligandet av de enskilda intressena i området.

Bebyggelse- områden

Planförslaget konfirmerar i huvudsak befintliga förhållanden i området, vilket innebär att livsmedelshallen med tillhörande parkeringsytor, två kommunala tvåvåningshus om åtta pensionärs-lägenheter, två bostadshus samt en större gårdsbildning för bostadsändamål planmässigt säkerställs.

De båda byggnaderna på Viken 1:29 har ur ett länsperspektiv stort kulturhistoriskt värde då de i princip är de enda kända, exteriört välbevarade, arbetarbostäderna. Av den anledningen kan de komma att bli aktuella för en byggnadsminnesförklaring. I planförslaget betonas byggnadernas kulturhistoriska värde genom beteckningen q.

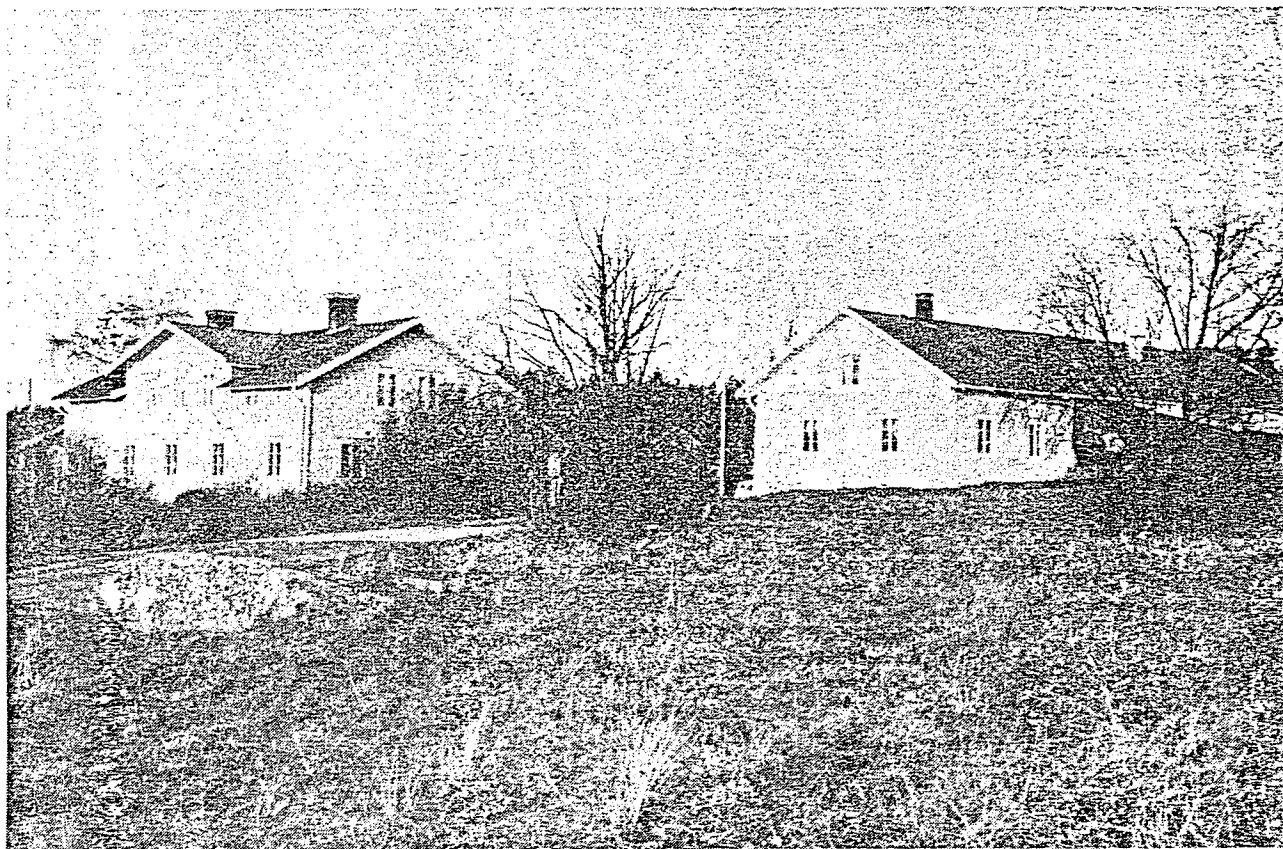
En mindre fastighetsreglering, som har till syfte att anpassa tomtutformningen till aktuella förhållanden samt byggnadsrätt för ev framtida soprum/redskapsbod, föreslås.

Markremsan mellan A-området och Viken 1:29 bör tillföras den senare fastigheten men belastas med bestämmelsen x (kvartersmark tillgänglig för allmän gångtrafik).

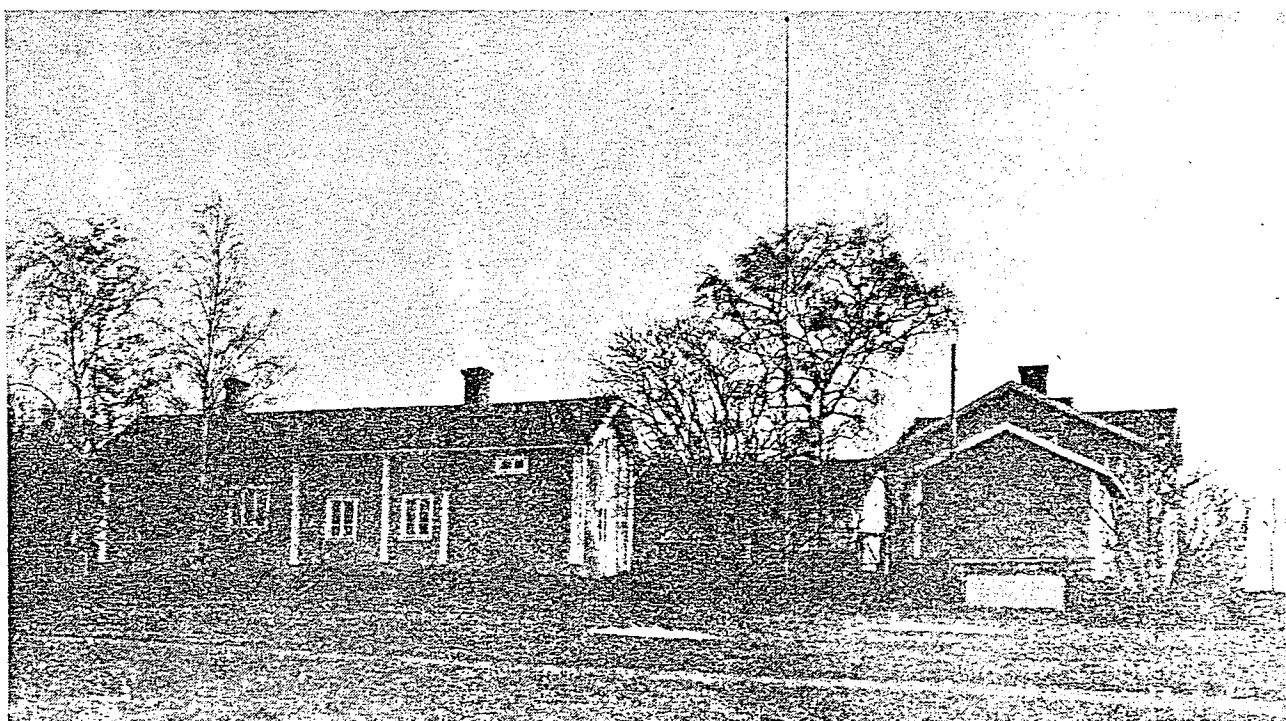
Planförslagets utformning för Viken 1:9 överensstämmer inte med det avtal till fastighetsreglering som upprättats mellan Hakonbolaget och ägaren till Viken 1:9. Den nya fastighetsgränsen mot norr har anpassats bättre till befintlig släntfot. Nybyggnadsrätt för ett garage föreslås efter framställan från fastighetsägaren Viken 1:9.

På Viken 2:24 har nyligen en garagebyggnad uppförts på dispens. Tidigare har sopstation och värmecentral för Backenområdet lokaliserats till fastigheten. För att få överensstämmelse med befintliga förhållanden har området medtagits i planförslaget. Sopstationens västra hörn är beläget över befintlig vattenledning. I samband med uppförandet av byggnaden gjordes bedömningen av dåvarande byggnadskontoret, att den inte skulle påverka ledningen. Motivet att i denna stadsplan lägga ut u-område skall betraktas som information om att det finns en ledning. Om vattenledningen i framtiden skulle behöva repareras i detta avsnitt kan det bli aktuellt att flytta den. Byggnadsrätten för värmecentralen har anpassats till planerad tillbyggnad.

Gården på Viken 1:10 är omgiven av träd- och häckvegetation som bidrar till att förhöja området värde. Fastighetens gränser är emellertid otidsenliga i sin sträckning varför en ny fastighetsreglering bör komma till stånd, där man även beaktar den värdefulla vegetationen. Resterande områden, Viken 2:25, 2:26, 2:27 m fl, tillförs parkmarken.

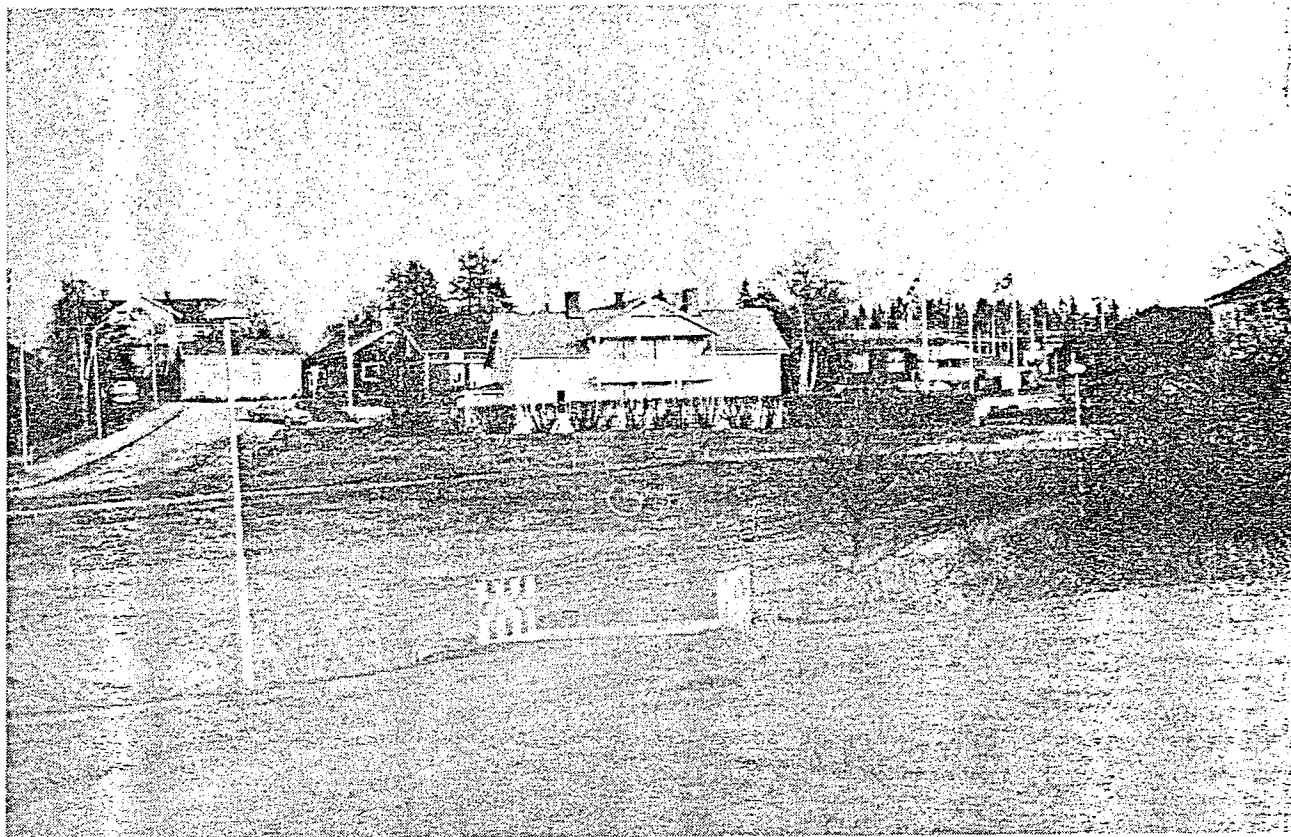


Viken 1:10 från sydväst



Viken 1:10 från väster

Aktuella erfarenheter visar att det är betydelsefullt att för framtiden reservera områden för allmänt ändamål i detaljplaner. Av den anledningen föreslås ett ca 2000 m² stort A-område sydväst Viken 1:9. Platsen utgöres idag av öppen gräsyta. Det skulle kunna vara lämpligt som t ex förskoletomt om ytterligare behov uppstår.



Föreslaget A-område från sydväst

Planområdets behov av skolor, fritidshem, fritidslokaler, vård och social verksamhet, tillgodoses på annan plats i samhället.

Området ingår inte i skyddsrumsort.

Friytor

Markområden för motion och rekreation, bollplaner, skridsko-banor etc finns på bekvämt och trafiksäkert gångavstånd.

Vegetationen kring fastigheten Viken 1:10 och utefter Gustabäcken tillför området positiva effekter.

Vägar och trafik

Trafikmiljön inom området kommer inte att förändras. Tillfarten till de båda pensionärshusen samt Viken 1:48 bör lösas med servitut eller i form av gemensamhetsanläggning.

Behovet av parkeringsplatser skall tillgodoses på egen tomtmark. Kollektivtrafiken ombesörjs av Jämtlandsbuss AB. Välbelägen busshållplats finns vid korsningen Mariebyvägen - Gustabäcken.

För att möjliggöra en bekvämare och trafiksäkrare gångförbindelse för de boende i Backenområdet bör en ny gång- och cykelväg anläggas diagonalt över parkmarken mellan Sjövägen och busshållplatsen. I övrigt bör en mindre omläggning av gångförbindelsen göras i anslutning till A-området.

Gångtrafiken till H-området från sydväst säkerställs med särskild planbestämmelse x.



Bilden ovan visar Sjövägens anslutning mot Mariebyvägen. Gående är här hänvisade till körbanan.

Immissioner Några omgivningshygieniska problem är ej kända i området.

Teknisk försörjning Planområdet är anslutet till kommunens VA-nät, befintliga ledningar är säkerställda i speciella u-områden.

PLANGENOMFÖRANDE

Iordningställande av park, gångvägar och ev utbyggnad av A-området avses ske i kommunal regi.

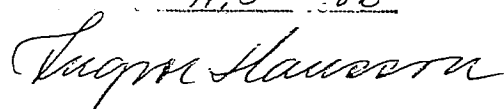
SAMRÅD

Särskild samrådsredogörelse biläggs planhandlingarna.

Östersund den 2 april 1985


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

Fastställd genom länsstyrelsens beslut denna dag. Enär jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen klagan ej må föras till länsrådet, not detta beslut i, a kraft,

11.3 - 86


Förslag till ändring av stadsplanen
för del av

BRUNFLO i-
ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Backenområdet, Viken 1:10 m fl)

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- d) Med Bv betecknat område får användas endast för värme-central, sopstation och dylik gemensam anordning.
- e) Med Bq betecknat område får användas endast för bostadsändamål och därmed samhörigt ändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.

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

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylik mindre gårdsbyggnad.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE
OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR
OCH FÖR ALLMÄN TRAFIK

- 1 mom På med u betecknad mark får icke viddas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- 2 mom Med x betecknad del av byggnadskvarter skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.

4 § BYGGNADSSÄTT

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

5 § 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 I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,4 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.
- 3 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 4 mom På med plus jämte siffra i dubbel romb betecknad mark får del av skorsten eller annan anordning icke uppföras till större höjd i meter över grundkartans nollplan än siffran anger.

Östersund den 2 april 1985

Kjell-Ove Eskilsson
Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

Fastställt genom länsstyrelsens beslut denna dag. Enär jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen klagan ej må föras på denna utlös, när detta kunnit läggas kraft,

11.3 1986
Stig Håkansson